



Comune di  
**CASCIANA TERME LARI**

# COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Provincia di Pisa

## PIANO OPERATIVO

### Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani  
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:

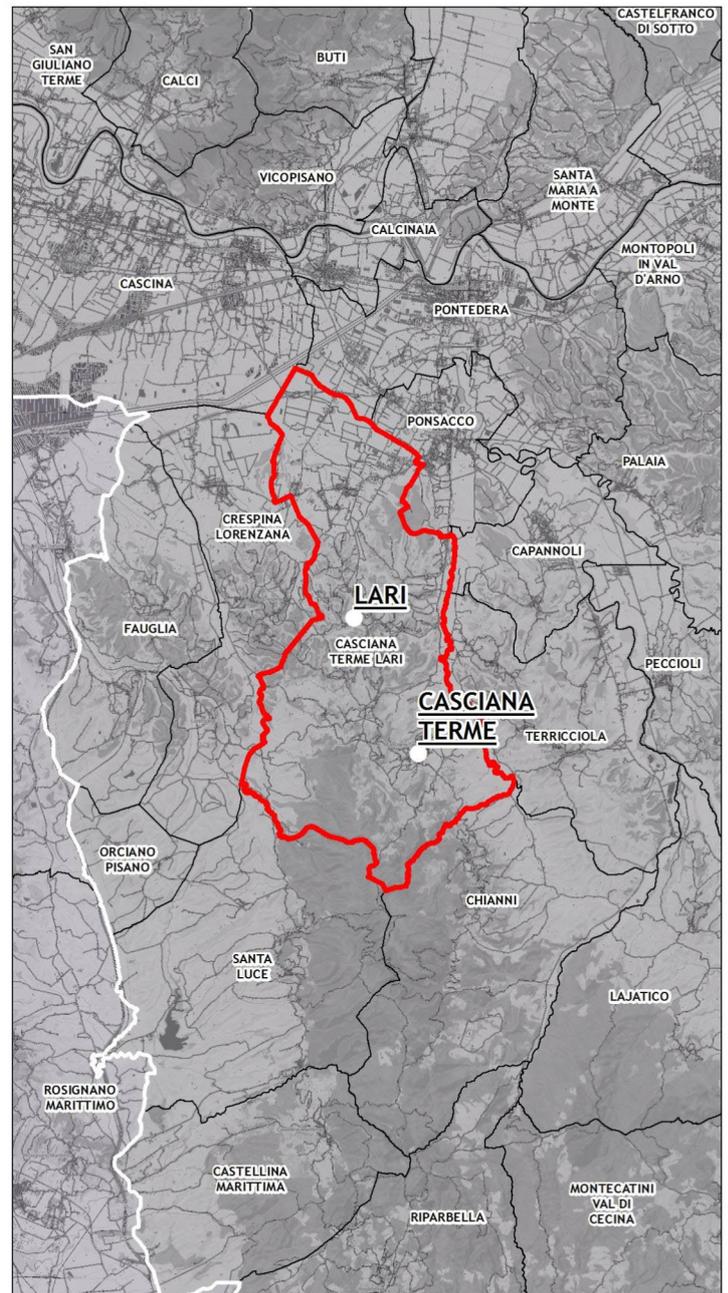
Arch. Nicola Barsotti

### 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**

**Schede norma per insediamenti minori e aree già oggetto di  
Conferenza di Copianificazione in territorio rurale**

**02a**

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



## Indice

<b>U.T.O.E. 1</b>	<b>5</b>
Insedimento minore TR_t1 - "Il Crossodromo"	7
Insedimento minore TR_t2 - "Laghi di San Ruffino"	13
Insedimento minore TR_t3 - "Le Muraiole"	19
Area di trasformazione TU_C.cop1 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"	25
Area di trasformazione TU_C.cop2 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"	31
Area di trasformazione TU_C.cop3 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"	37
Area di trasformazione TU_C.cop4 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"	43
Area di trasformazione TU_C.cop5 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"	49
Area di trasformazione TU_C.cop6 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"	55
Area di trasformazione TU_C.cop7 - "Area produttiva/artigianale di Quattro Strade"	61
Area di trasformazione TU_C.cop8 - "Area commerciale de La Capannina"	67
Area di trasformazione TU_C.cop9 - "Area commerciale de La Capannina"	73
Area di trasformazione TU_C.cop10 - "Area commerciale de La Capannina"	79
<b>U.T.O.E. 2</b>	<b>84</b>
Insedimento minore TR_t4 - "Orceto"	85
Insedimento minore TR_t5 - "Gramugnana"	91
Insedimento minore TR_t6 - "San Frediano"	98
Insedimento minore TR_t7 - "Fichino"	105
Insedimento minore TR_t8 - "Gello Mattaccino"	111
Insedimento minore TR_t9 - "Poggetto Canfreo"	118
Area di trasformazione TR_C.cop 11	125



**U.T.O.E. 1**



## Insedimento minore TR t1 - "Il Crossodromo"



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 al confine Nord-Ovest con il Comune di Pontedera, poco distante dall'area destinata alla discarica e allo stoccaggio e recupero materiali. Essa è attualmente raggiungibile da Lavaiano in corrispondenza della intersezione viaria all'ingresso del borgo, attraverso una strada di campagna da adeguare e il sovrappasso sulla FI-PI-LI, ed è ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" e nel Sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone.

L'iniziativa parte da soggetti privati i quali hanno proposto alla Amministrazione Comunale di prevedere nell'ambito della pianificazione comunale la possibilità di attrezzare tale area per una attività ricreativo-sportiva di motocross. L'obiettivo del Piano Operativo è quello di attuare la previsione già presente nel Piano Strutturale e già oggetto di Conferenza di Co- Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017. L'accesso all'area verrà garantito dal centro abitato di Lavaiano: a tale scopo l'attuale rotatoria all'ingresso del paese dovrà essere ampliata al fine di innestare sulla stessa l'attuale strada di campagna diretta al sovrappasso sulla S.G.C. esistente per raggiungere oltre la S.G.C. l'area destinata al motocross. In una fase successiva, quando sarà completato il collegamento diretto del ponte sulla S.G.C. in adiacenza con le aree di stoccaggio verso la via provinciale di Gello già previsto dagli strumenti urbanistici del Comune di Pontedera potrà essere ipotizzato un accesso al nuovo impianto dalla nuova viabilità da concordare con il Comune di Pontedera, migliorando in tal modo i collegamenti con la FI-PI-LI. Oltre all'allestimento della pista, l'area dovrà essere dotata dei relativi servizi, officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta.

Tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati alla condizione secondo la quale alla cessazione dell'attività deve essere garantito ed operato, a spese dei soggetti privati, il ripristino dei luoghi necessario al recupero della destinazione d'origine.

Tale area è riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014 da destinare ad attività di carattere ricreativo che non possono essere svolte altrove.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzioni prevalenti ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- c) 2 Pubblici esercizi
- d) Turistico-ricettiva
- e) 7 Attrezzature Sportive
- 13 Artigianato di servizio

## DIMENSIONAMENTO

S.T.: 66.314 mq

S.E.: 2.000 mq - già autorizzata in sede di Conferenza di Co-Pianificazione svolta ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014

H max: 7 metri, altezze superiori possono essere previste solo se opportunamente giustificate e necessarie all'attività prevista

## STRUMENTI ATTUATIVI

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

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto 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, nonché **gli indirizzi e le prescrizioni della Conferenze di copianificazione**.

### *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 i manufatti di servizio dovranno essere realizzati in legno o ferro, anche con caratteristiche architettoniche innovative per forma e composizione, purché ben armonizzate nel contesto rurale circostante, anche in considerazione della possibilità di reversibilità dell'impianto nella ipotesi di cessazione dell'attività. Tutta l'area dovrà essere dotata al contorno con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone e tipiche della pianura.*

1.8 – valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità podereale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico :

*nello specifico, trattandosi l'oggetto della scheda norma di attività non agricola, è necessario che il sistema di accessibilità e di sosta sia realizzato utilizzando quanto più possibile le strade di campagna esistenti, limitando gli adeguamenti alle stesse allo stretto necessario per le funzioni sportive , rispettando la tessitura dei campi al contorno dell'area d'intervento conservando e ripristinando, dove assente, il reticolo idraulico minore e dotando l'area di barriere verdi al contorno da realizzare con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone e tipiche del paesaggio rurale della pianura bonificata..*

### **Prescrizioni conferenza di copianificazione**

Gli interventi di trasformazione devono rispettare le seguenti prescrizioni di carattere architettonico e paesaggistico:

- in ottemperanza a quanto disposto dalla Conferenza di Co-Pianificazione svolta sia in sede di Piano Strutturale che di Piano Operativo, tutta l'area dovrà essere opportunamente provvista di un'idonea barriera verde al contorno realizzata attraverso la messa a dimora di piante di alto fusto e di specie vegetali locali tipiche della pianura, in maniera che essa, oltre alla mitigazione acustica, costituisca anche una forma di mitigazione paesaggistica nell'ambito del paesaggio del sistema agricolo della piana.
- l'impianto dovrà essere dotato di idoneo parcheggio posto in prossimità della viabilità di arrivo e opportunamente integrato nel progetto complessivo del verde, anche attraverso la piantumazione di specie arboree.
- in sede di Piano Attuativo dovranno essere comunque realizzate idonee indagini di dettaglio a livello paesaggistico (rendering, fotoinserimenti, sezioni ambientali e/o quanto più ritenuto funzionale dall'A.C.) al fine di contestualizzare gli interventi nel contesto circostante e avvalorare gli interventi fatti;

- dovrà inoltre essere redatta un'apposita relazione previsionale di clima acustico volta a garantire la compatibilità dell'opera ed eventualmente individuare le più idonee azioni e/o misure di mitigazione da attuare nella realizzazione degli interventi di trasformazione per il contenimento del rumore prodotto;
- gli interventi di trasformazione sono subordinati alla condizione, da esplicitare all'interno della convenzione urbanistica da stipulare in sede di P.A., secondo la quale alla cessazione dell'attività deve essere garantito ed operato, a spese dei soggetti privati, il ripristino dei luoghi necessario al recupero della destinazione d'origine.

## **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 da moderata molto severa;
- Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area risulta in aderenza della Fossa Nuova (codice BV9429) inserita 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. 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 e molto 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).

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 e molto 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 particolare, nelle zone interessate da alluvioni frequenti con magnitudo severa e molto severa non sono ammessi interventi di nuova costruzione, a meno di nuovi interventi strutturali per la messa in sicurezza della Fossa Nuova i cui benefici dovranno essere verificati con specifici studi idraulici che costituiranno il quadro conoscitivo di una Variante alla presente Scheda Norma.

Nelle zone interessate da alluvioni frequenti con magnitudo moderata e/o da alluvioni poco frequenti, distanti almeno 10 m dal piede esterno dell'argine della Fossa Nuova, gli interventi edilizi in progetto potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e 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.

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.

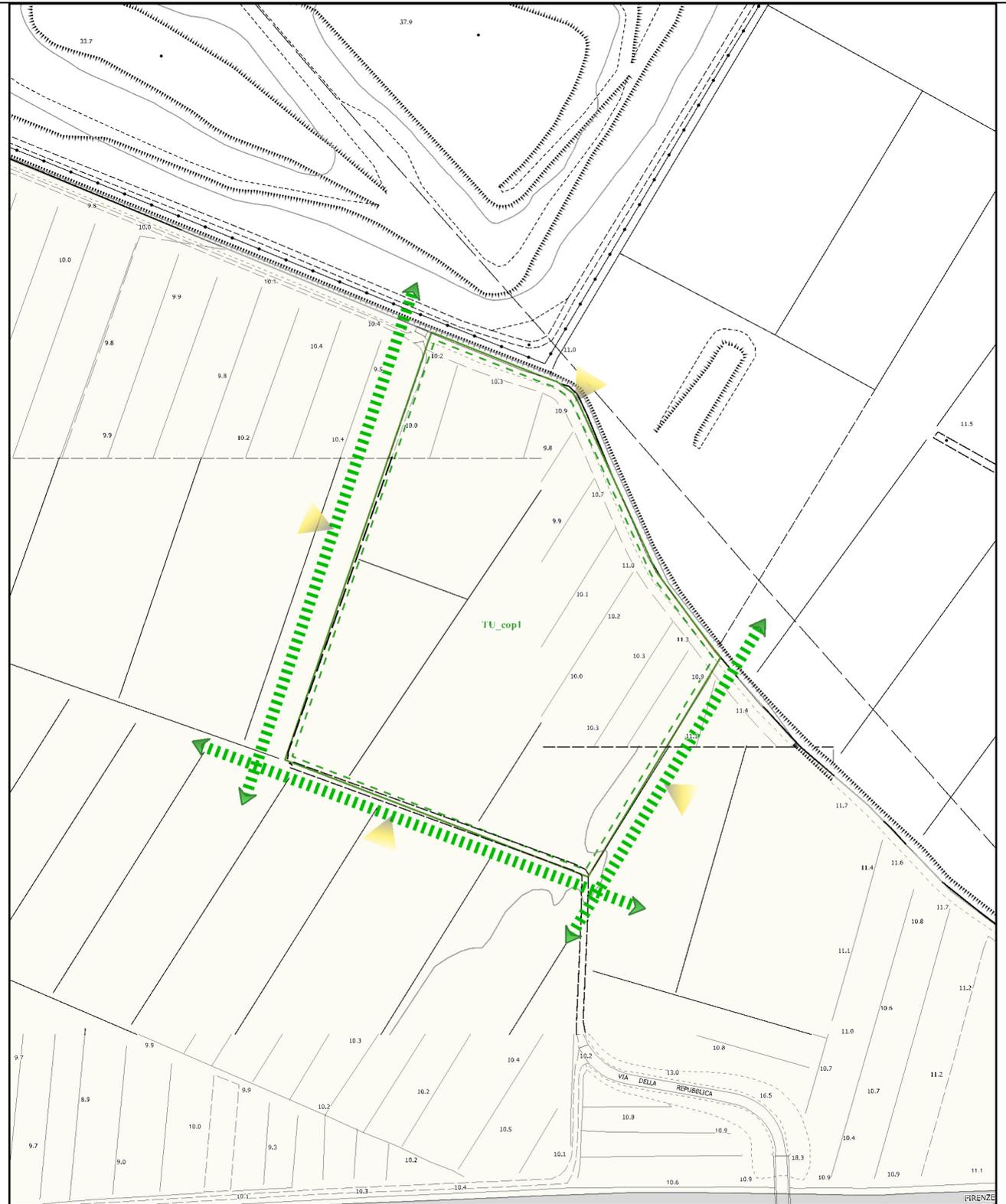
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del

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



Allineamento fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

## Insediamiento minore TR t2 - "Laghi di San Ruffino"



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

Il complesso turistico-ricreativo esistente "Laghi di San Ruffino" è costituito da un lago di pesca sportiva e da un ristorante. Esso è ubicato nel "Sub-sistema agricolo della Piana del Fiume Cascina", lungo la Via del Commercio SP n.13. Il complesso turistico- ricreativo è attualmente ben raggiungibile dalla Via del Commercio S.P. 13 e dalla strada proveniente da San Ruffino.

L'obiettivo del Piano Operativo è quello di riconoscere e mantenere l'attività esistente con finalità turistico-ricettive all'interno del territorio rurale, in quanto costituisce un servizio all'intero territorio e costituisce un complemento per tutte le altre attività turistiche termali e rurali presenti sul territorio.

L'area è riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. n°65/2014, dove si svolgono attività diverse da quelle agricole pur nell'ambito del Territorio Rurale.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- c) 2 Pubblici esercizi
- d) Turistico-ricettiva
- e) 7 Attrezzature Sportive
- 13 Artigianato di servizio
- g) Agricola e funzioni ad esse connesse

### DIMENSIONAMENTO

S.E: pari a quella esistente

Hmax: pari a quella esistente

### STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino a interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Piano di Recupero, P.d.R., così come individuato all'art. 11 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Ristrutturazione Urbanistica. Nel caso in cui le previsioni di trasformazione richiedessero l'aumento della SE con interventi di addizione volumetrica o sostituzione edilizia con aumento di SE, la stessa trasformazione deve essere oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione, come previsto dal comma 8 art.64 della L.R. n°65/2014.

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata per una minima parte dalla presenza di un vincolo paesaggistico ex art.142, "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g)".

Gli interventi di trasformazione previsti con la presente Scheda Norma dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e le **prescrizioni** contenute all'interno dell'Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice relativamente ai beni paesaggistici di cui all'art. 12 dell'elaborato 8B.

***Scheda d'Ambito 08 - Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)***

Obiettivo 1 - Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idro-geomorfologici, 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 le attività presenti di pesca sportiva e ristorazione sono ben inserite nel paesaggio. Qualunque intervento di modifica o integrazione dovrà rispettare il carattere rurale del luogo, anche se inserito lungo una viabilità principale, mantenendo l'utilizzo di materiali tradizionali, cromie e dotazioni arboree lacustri.*

### 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 lago rappresenta anche un elemento di valenza ecologica: è necessario, pertanto, che qualunque intervento sulle strutture preservi e implementi gli elementi vegetazionali che già caratterizzano l'ambiente lacustre.*

***Scheda di vincolo paesaggistico ex 142. c.1, lett. g, Codice del D.Lgs 42/2004, "I territori coperti da foreste e da boschi,": art. 12 elaborato 8B del P.I.T./P.P.R. -Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)***

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d'uso: 12.3.

a-Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi alle condizioni di cui ai commi 1: "non comportino l'alterazione significativa permanente in termini qualitativi e quantitativi dei valori ecosistemici e paesaggistici..." e 3: "garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi "

b- Non sono ammessi le previsioni di cui al comma 2: "l'inserimento di manufatti, compreso cartellonistica e segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche".

## 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 risulta in aderenza del Botro della Valle dei Noci (codice BV13577) 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.

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

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).

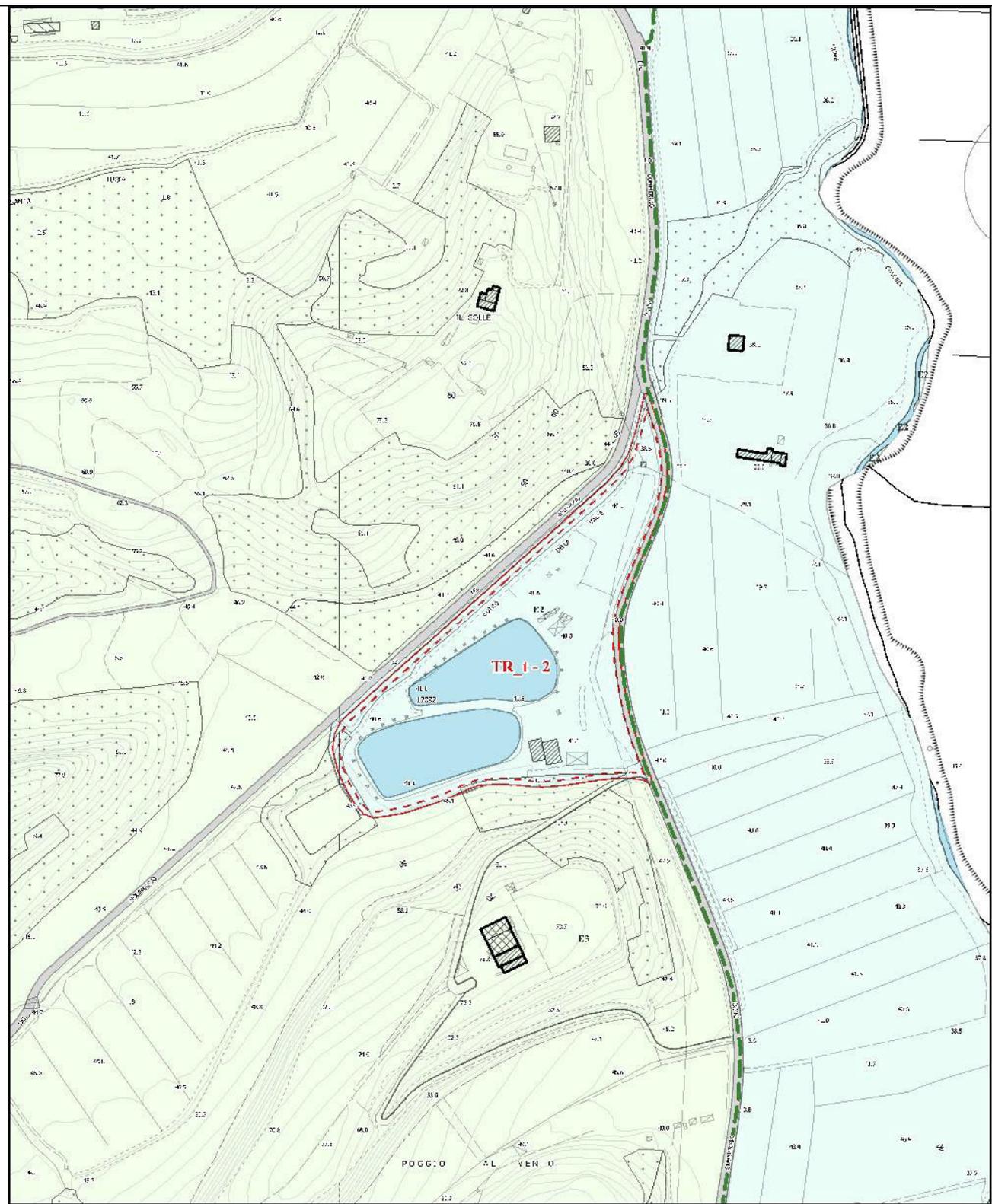
Nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, distanti almeno 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente, gli interventi in progetto possono essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà 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.

In generale, 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.

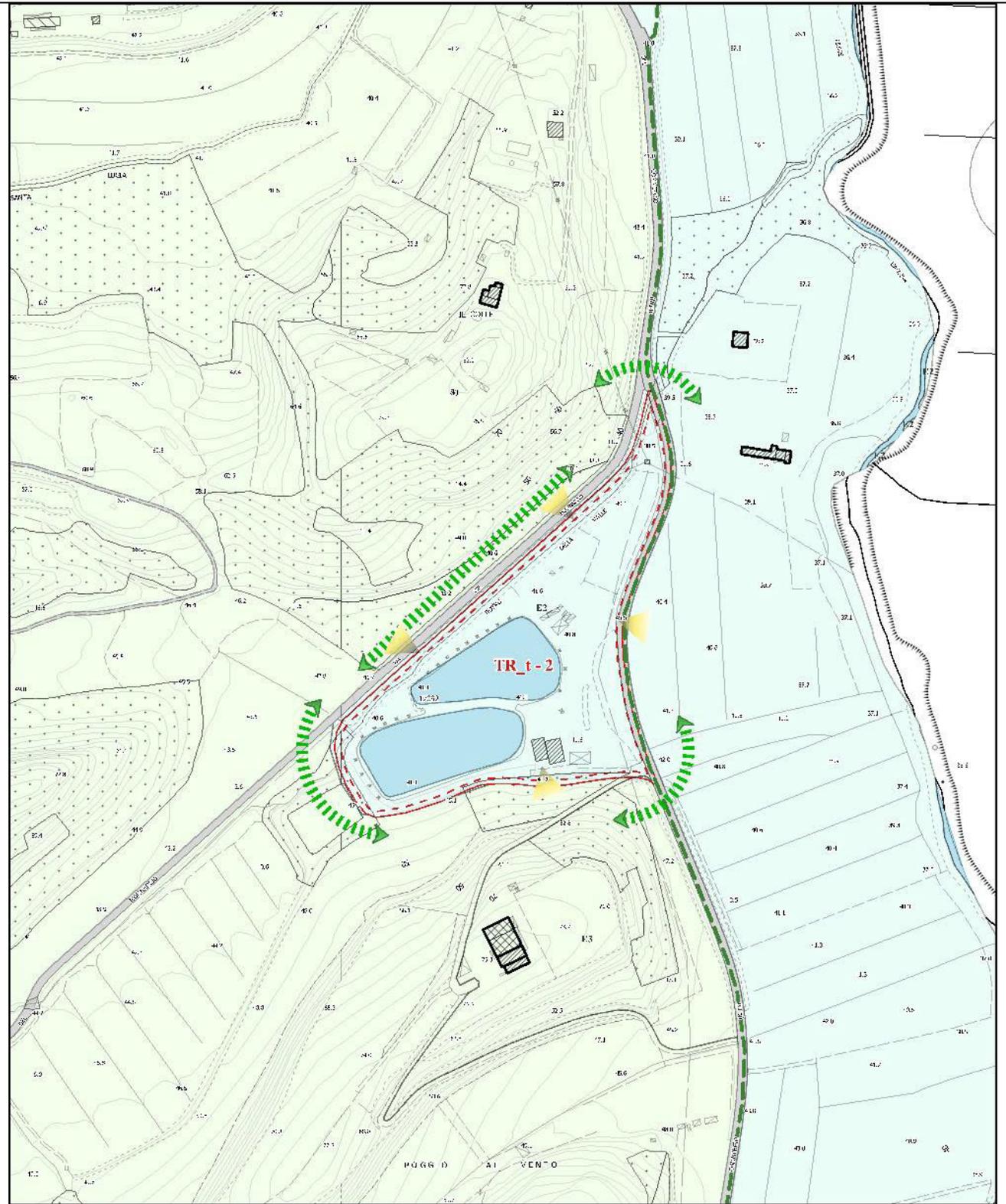
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida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



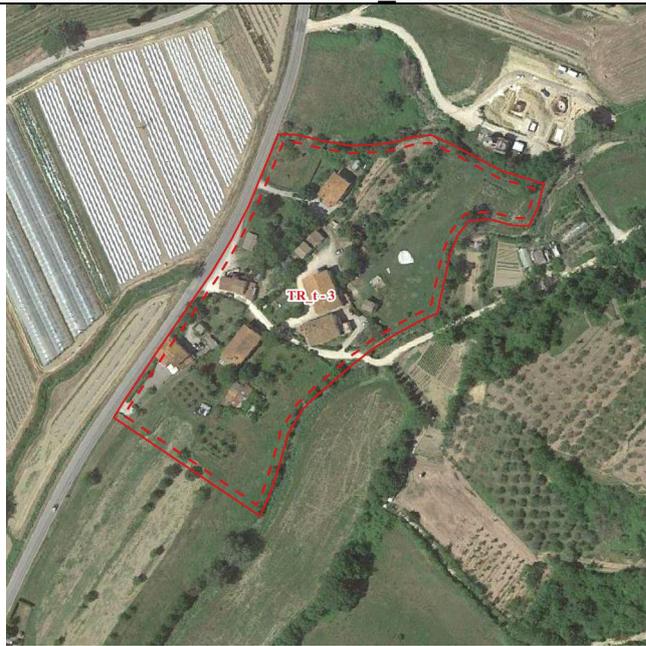
Infrastruttura ecologica lineare



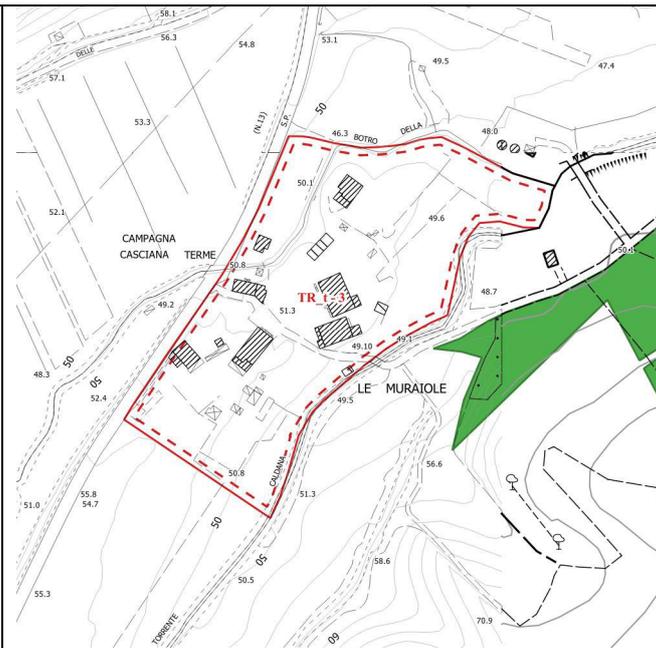
Coni di visuale



## Insedimento minore TR t3 - "Le Muraiole"



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 ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" e nel "Sub-sistema agricolo della Piana del Fiume Cascina". L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di case ex-rurali già in parte destinato ad attività turistico-ricettive. Nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Casciana Terme il suddetto insediamento era definito come un'U.T.O.E. autonoma ed era inserita nel sistema insediativo di tipo urbano. Il Piano Strutturale vigente interpretando lo spirito della L.R. n°65/2014 ha inteso da un lato recuperare il complesso di case ex rurali e dall'altro mantenere allo stesso i connotati di territorio rurale, quand'anche utilizzato per funzioni e destinazioni d'uso non rurali, come del resto quelle già esistenti.

L'obiettivo del Piano Operativo, in ottemperanza di quanto disposto dal Piano Strutturale vigente, è quello di identificare e riconoscere il presente Insediamento minore fornendo norme, prescrizioni e direttive univoche per tutti gli interventi di trasformazione che saranno realizzati al suo interno.

L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- a) Residenziale;
- c) 2 Pubblici esercizi
- d) Turistico-ricettiva;
- e) 13 Artigianato di servizio
- g) Agricola e funzioni ad esse connesse

### DIMENSIONAMENTO

S.E: pari a quella esistente

Hmax: pari a quella esistente

### STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino a interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva.

L'addizione volumetrica e la sostituzione edilizia sono consentite nei limiti previsti all'art. 24 delle NTA.; Piano di Recupero, P.d.R., così come individuato all'art. 11 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

## 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 42/2004. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso.

***Scheda d'Ambito 08 - Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)***

Obiettivo 1 - Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idro-geomorfologici, 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 il nucleo insediativo di tipo ex rurale risulta ben inserito nel contesto paesaggistico. Qualunque intervento di modifica o integrazione dovrà rispettare il carattere rurale del luogo, anche se inserito lungo una viabilità principale, mantenendo l'utilizzo di materiali tradizionali, cromie e dotazioni arboree al contorno tipiche dei luoghi.*

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, 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 piccolo insediamento è ben identificato con un areale di pertinenza nel territorio rurale. Gli eventuali interventi di trasformazione ammessi dovranno essere attuati all'interno dell'areale identificato nelle tavole di progetto al fine di mantenere il carattere di compattezza del piccolo borgo.*

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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari), e mantenere, ove possibile, le colture legnose o le associazioni culturali tradizionali che circondano i borghi collinari di Palaia, Partino, Colleoli, Villa Saletta, Legoli, Treggiaia, Montechiari, Montacchita: *nello specifico il piccolo insediamento si configura tipologicamente come piccolo borgo rurale, pur se abitato. È necessario pertanto che qualunque intervento anche sui singoli fabbricati salvaguardi il carattere tipologico rurale dei singoli edifici e dell'aggregato nel suo insieme*

## 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 e molto severa;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area risulta in aderenza del Botro della Muraiola (codice BV14159) 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. 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.

Nelle aree caratterizzate da magnitudo 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), mentre per quelle interessate da magnitudo severa e molto severa deve essere realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1 L.R. 24/07/2018 n.41, lettere a) o b) (L.R. 41/2018 art.16).

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 severa e molto 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 particolare, nelle zone interessate da alluvioni frequenti con magnitudo molto severa non sono ammessi interventi di nuova costruzione, a meno di nuovi interventi strutturali per la messa in sicurezza del Botro delle Muraiola, i cui benefici dovranno essere verificati con specifici studi idraulici che costituiranno il quadro conoscitivo di una Variante alla presente Scheda Norma.

Nelle zone interessate da alluvioni frequenti con magnitudo moderata e/o da alluvioni poco frequenti, distanti almeno 10 m dal ciglio di sponda del Botro delle Muraiola, gli interventi di nuova costruzione potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e 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.

Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

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.

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.

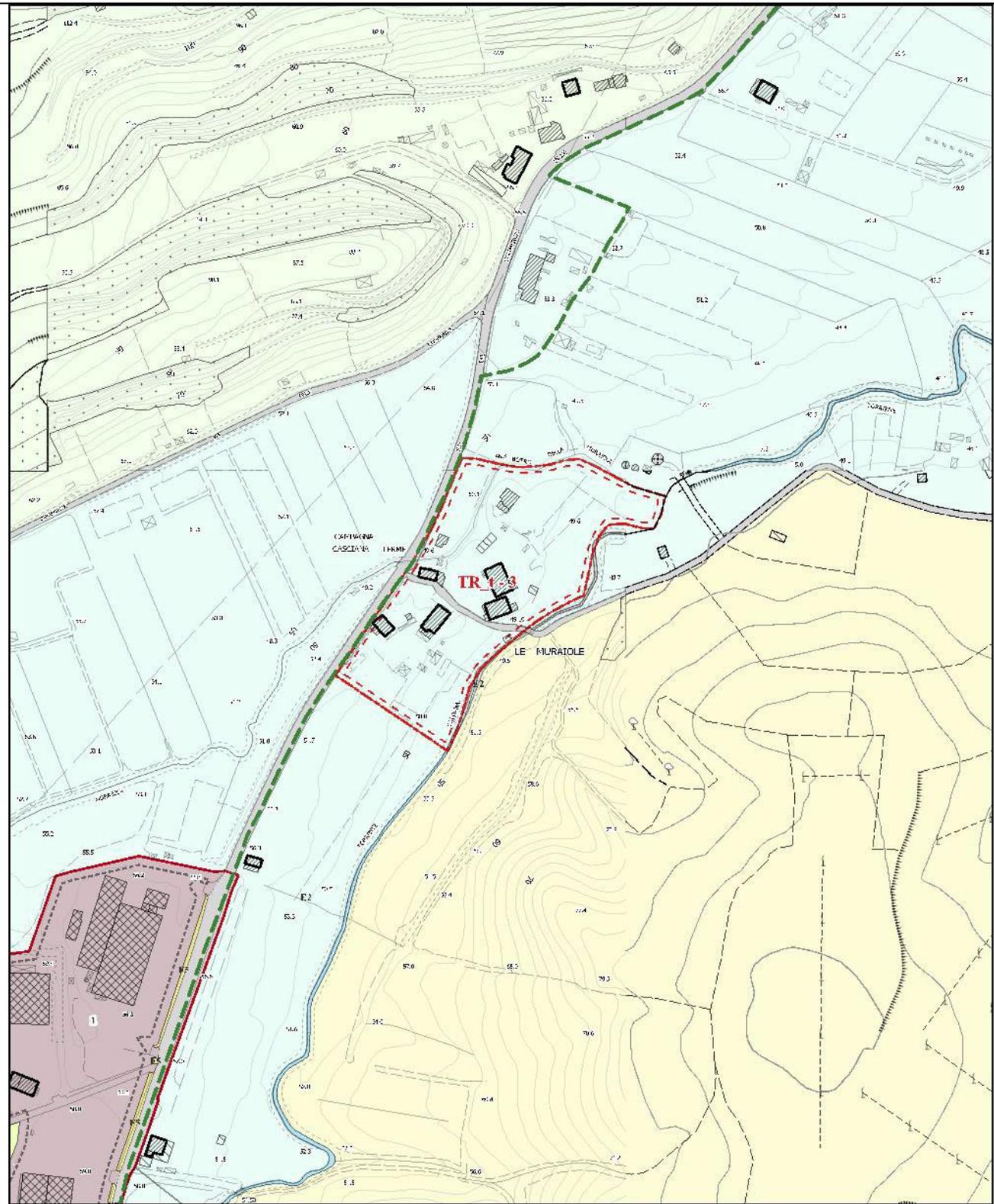
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida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

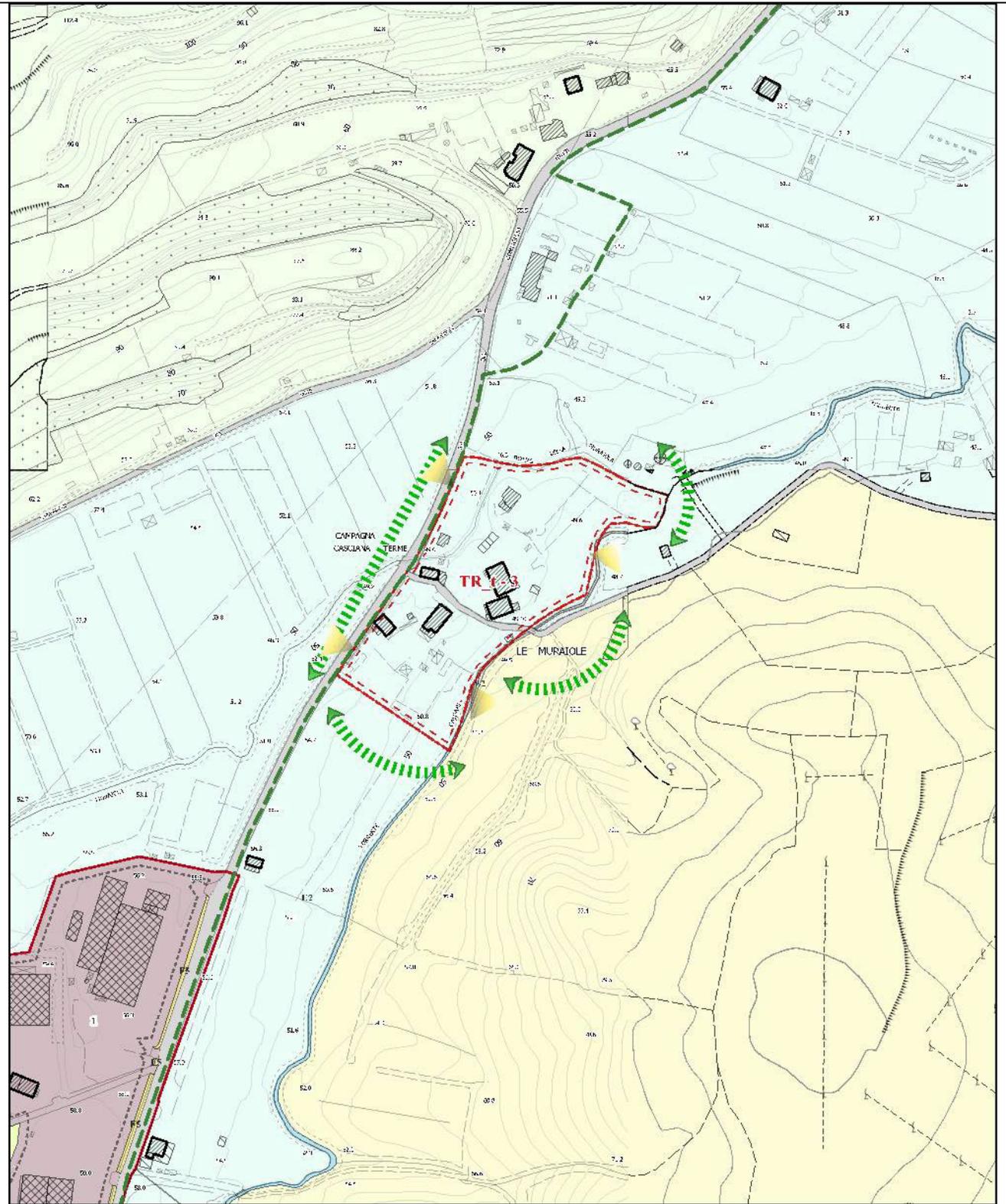
Fattibilità per gli aspetti sismici:

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli.

# ESTRATTO PIANO OPERATIVO



# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare

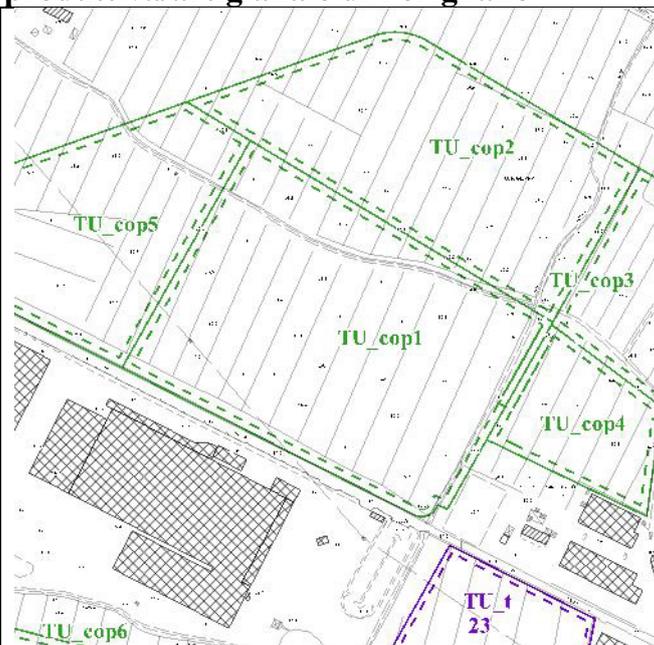


Coni di visuale

## Area di trasformazione TU C.cop1 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del Territorio Urbanizzato di Perignano TU\_P2 e rappresenta il completamento nord-ovest della attuale zona produttiva commerciale di Perignano.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017, sia in occasione della adozione del Piano Strutturale che prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzioni prevalenti ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.
- c) Commerciale al dettaglio;
- f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;

È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 90441 mq

S.F.: 72.415 mq

D.T.: 17.996mq

I.T.: 0,35mq/mq

S.E.: 31.650 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: .45%

Hmax: 12 metri

La fascia F5 adiacente a Via Sicilia e antistante il comparto dovrà essere utilizzata per la creazione di fosso idraulico, così come previsto all'art. 11.3 e all'art. 26.18 delle NTA sulla base di progetti esecutivi. Le parti non necessarie alla messa in sicurezza idraulica potranno essere utilizzate per l'allestimento di parcheggi di sosta privati e pubblici.

### 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 42/2004. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con 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 (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)***

### 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" (individuate nella Carta della rete ecologica);

*nello specifico l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi di Perignano, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi dovranno contribuire a superare le criticità ambientali presenti a migliorare le condizioni ambientali di tutta la zona produttiva, parte integrante del sistema produttivo di area vasta Valdera.*

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 trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della piana. Sarà opportuno dotare i lotti di idonee barriere verdi con piante di alto fusto e di specie vegetali tipiche della piana.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati al fine di favorire il superamento di disomogeneità tipico degli insediamenti esistenti.*

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: *le nuove previsioni dovranno contribuire a riqualificare tutta la zona produttiva attestante su Via Sicilia anche in considerazione del ruolo che le aree produttive di Perignano assolvono nel sistema produttivo della Valdera, oltre che del polo produttivo di Casciana Terme Lari.*

### ***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 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:

gli interventi di trasformazione dovranno prevedere barriere verdi lungo il perimetro dei lotti da realizzare con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone tipiche della pianura.

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili: nello specifico nuovi interventi di trasformazione dovranno favorire attività ecosostenibili sia in termini di produzioni che di processi (uso di energia da fonti rinnovabili, recupero acque, abbattimento inquinamento atmosferico e acustico, ...)

## **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).

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

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

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

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

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

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

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

In generale: gli interventi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e le condizioni di sicurezza potranno essere raggiunte anche utilizzando interventi di mitigazione degli effetti delle trasformazioni ubicati all'interno del Comparto.

In alternativa, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree potrà essere perseguito 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:

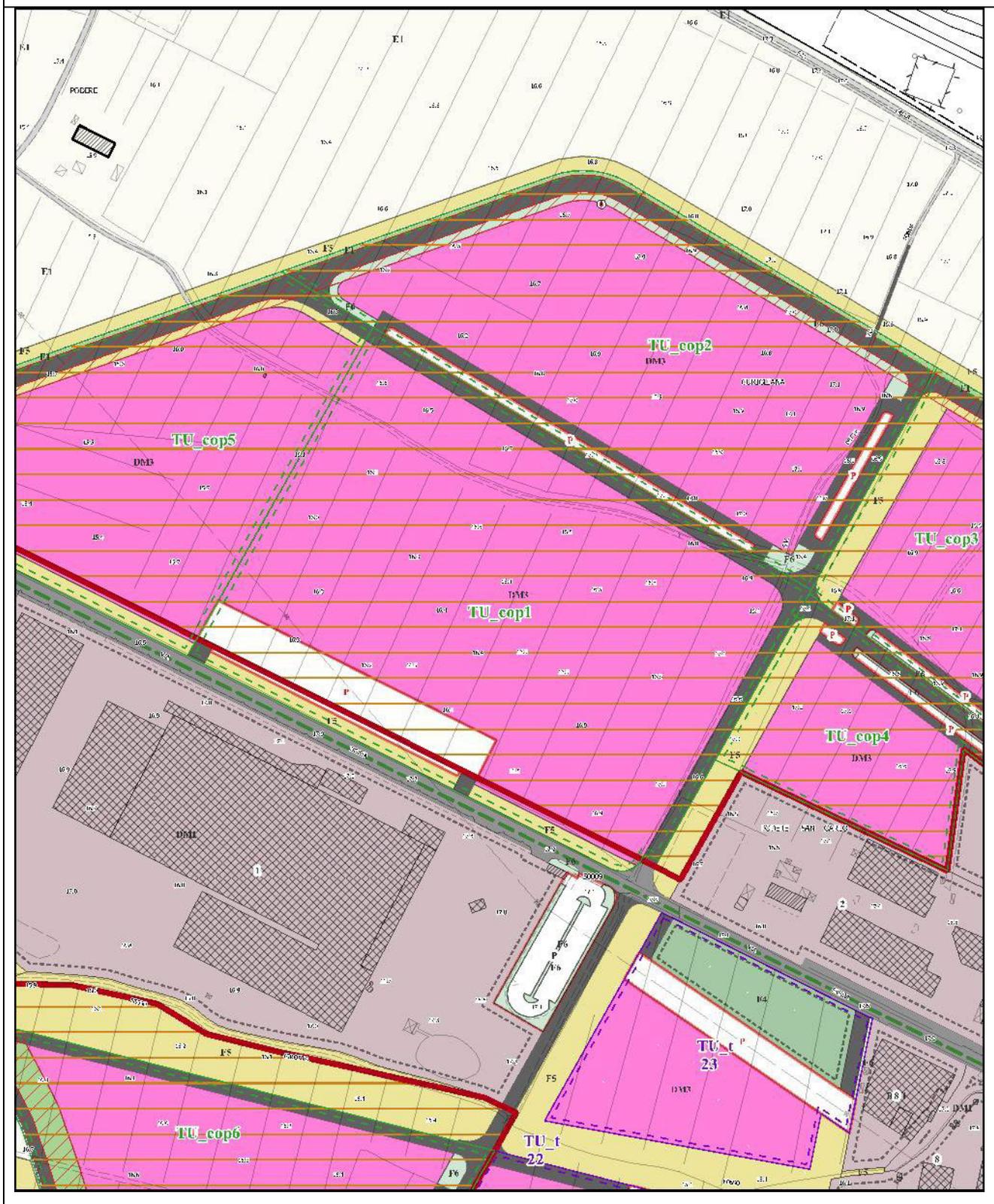
- durante le fasi di scavo per la realizzazione dei ribassamenti delle aree di accumulo dovrà essere posta particolare attenzione alla valutazione delle possibili interferenze con l'eventuale falda freatica presente;
- in fase di pianificazione attuativa dovrà essere implementata una modellazione idrologico-idraulica 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.

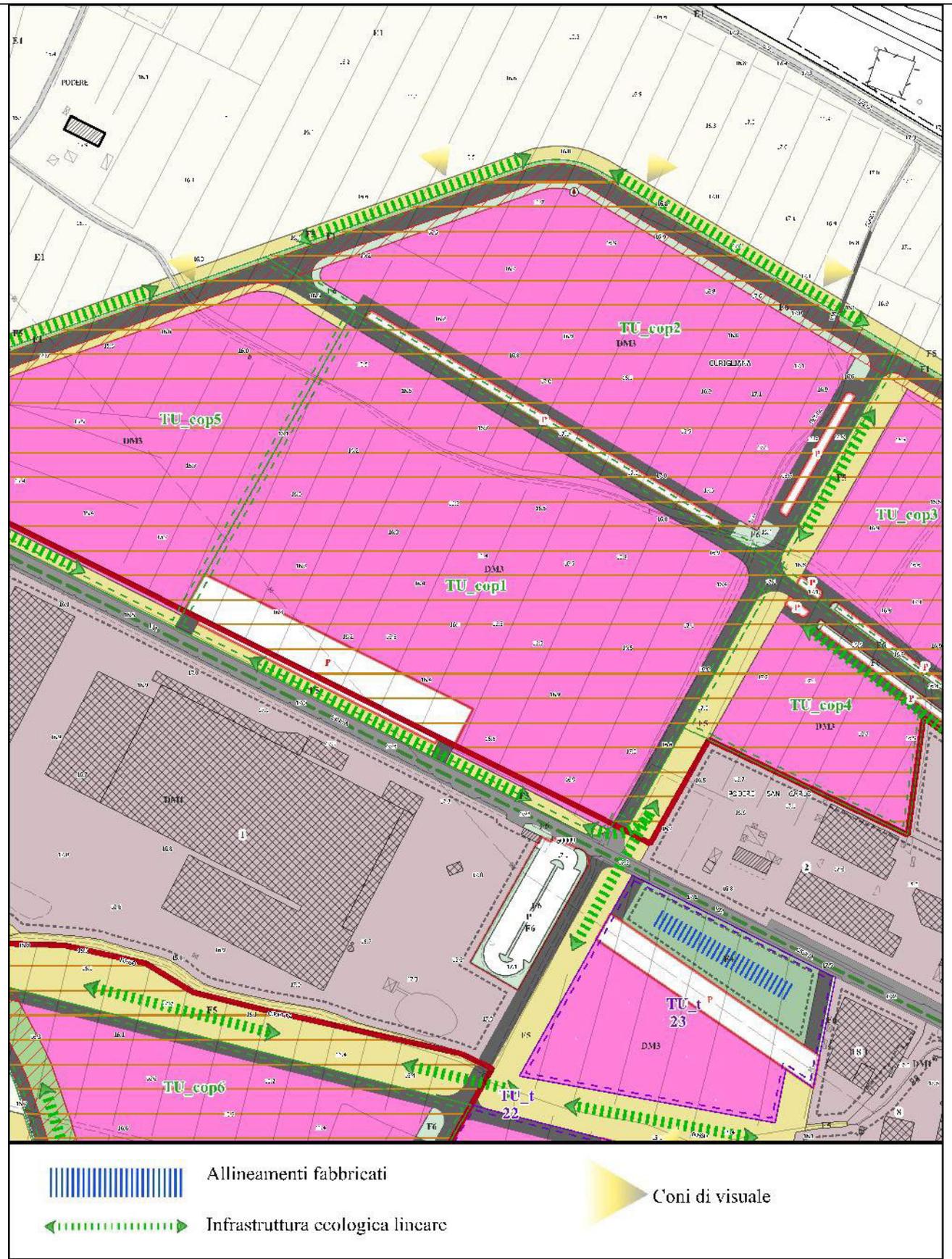
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida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



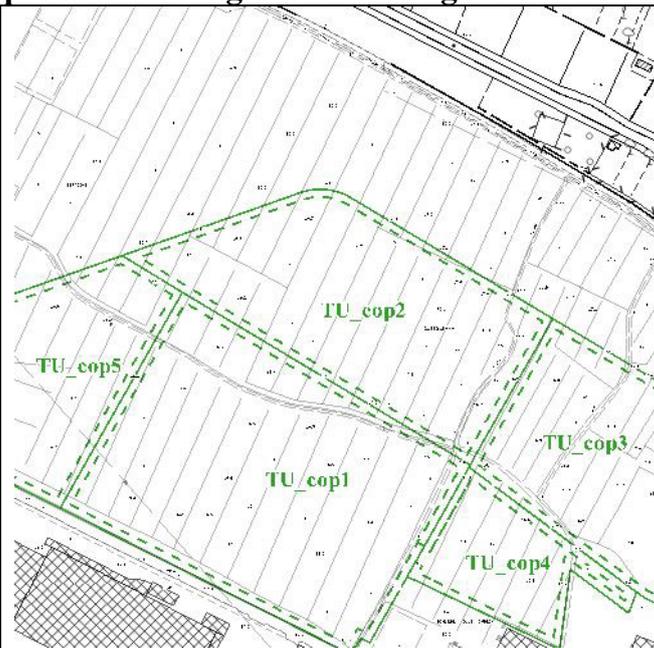
# SCHEMA METAPROGETTUALE



## Area di trasformazione TU C.cop2 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del Territorio Urbanizzato di Perignano TU\_P2 e rappresenta il completamento nord-ovest della attuale zona produttiva commerciale di Perignano.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., sia in occasione della adozione del Piano Strutturale che prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzioni prevalenti ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni

f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;

È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 64.849 mq

S.F.:45153 mq

D.T.: 19.696 mq,

I.T.: 0,35 mq/mq

S.E.: 22576 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 42/2004. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con 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 (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)

#### 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" (individuate nella Carta della rete ecologica);

*nello specifico l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi di Perignano, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi dovranno contribuire a superare le criticità ambientali presenti e a migliorare le condizioni ambientali di tutta la zona produttiva, parte integrante del sistema produttivo di area vasta Valdera. In particolare, dovranno mantenere con il territorio agricolo adiacente elementi di connessione ecologica tramite apparati vegetazionali di corredo.*

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 trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della piana. Si dovrà dotare i lotti di idonee barriere verdi con piante di alto fusto e di specie vegetali tipiche della piana.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati al fine di favorire il superamento di disomogeneità tipico degli insediamenti esistenti. L'adiacenza con il territorio rurale a nord richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale, in particolare verso il territorio rurale omogeneo con i comparti limitrofi sì da creare una barriera verde continua verso la campagna.*

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.

*le nuove previsioni dovranno contribuire a riqualificare tutta la zona produttiva anche in considerazione del ruolo che le aree produttive di Perignano assolvono nel sistema produttivo della Valdera, oltre che del polo produttivo di Casciana Terme Lari.*

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 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.

*gli interventi di trasformazione dovranno prevedere barriere verdi lungo il perimetro dei lotti da realizzare con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone tipiche della pianura. L'adiacenza con il territorio rurale richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale, omogeneo con i comparti limitrofi sì da creare una barriera verde continua verso la campagna.*

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili. *Nello specifico i nuovi interventi di trasformazione dovranno favorire attività ecosostenibili sia in termini di produzioni che di processi (uso di energia da fonti rinnovabili, recupero acque, abbattimento inquinamento atmosferico e acustico, ...*

## **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



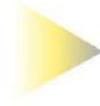
# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare

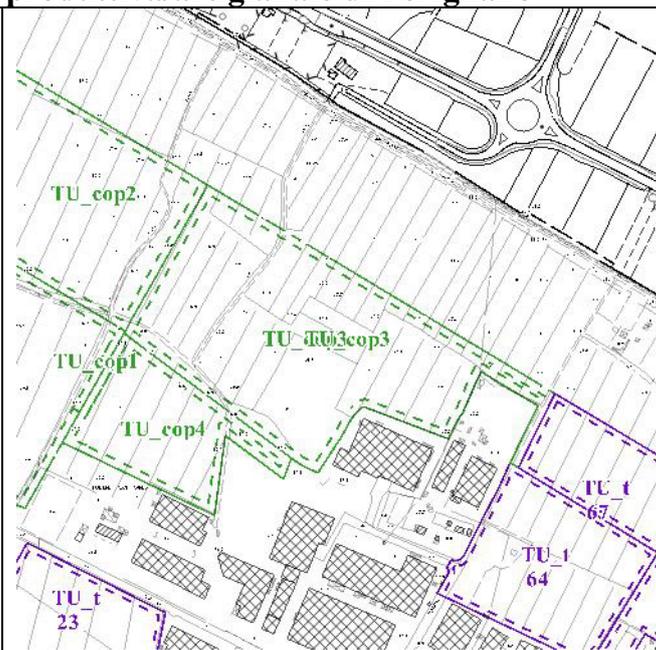


Coni di visuale

## Area di trasformazione TU C.cop3 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del Territorio Urbanizzato di Perignano TU\_P2 e rappresenta il completamento nord-ovest della attuale zona produttiva commerciale di Perignano.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., sia in occasione della adozione del Piano Strutturale che prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzioni prevalenti ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- b) Industriale e artigianale,
- f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;

È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

La fascia F5 adiacente al comparto lato ovest dovrà essere utilizzata per la creazione di fosso idraulico, così come previsto all'art.11.3 e all'art. 26.18 delle NTA sulla base di progetti esecutivi. Le parti non necessarie alla messa in sicurezza idraulica potranno essere utilizzate per l'allestimento di parcheggi di sosta privati.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 63.585 mq

S.F.: 47.930 mq

D.T.: 15.655 mq

I.T.: 0,37 mq/mq

S.E.: 23.841 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 42/2004. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con 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 (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)***

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" (individuate nella Carta della rete ecologica);

*nello specifico l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi di Perignano, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi dovranno contribuire a superare le criticità ambientali presenti e a migliorare le condizioni ambientali di tutta la zona produttiva, parte integrante del sistema produttivo di area vasta Valdera. In particolare, dovranno mantenere con il territorio agricolo adiacente elementi di connessione ecologica tramite apparati vegetazionali di corredo.*

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 trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della piana. Si dovrà dotare i lotti di idonee barriere verdi con piante di alto fusto e di specie vegetali tipiche della piana.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati al fine di favorire il superamento di disomogeneità tipico degli insediamenti esistenti. L'adiacenza con il territorio rurale a nord richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale, in particolare verso il territorio rurale omogeneo con i comparti limitrofi si da creare una barriera verde continua verso la campagna.*

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.

*le nuove previsioni dovranno contribuire a riqualificare tutta la zona produttiva attestante anche in considerazione del ruolo che le aree produttive di Perignano assolvono nel sistema produttivo della Valdera, oltre che del polo produttivo di Casciana Terme Lari.*

***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 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 "**obbiettivi 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.

gli interventi di trasformazione dovranno prevedere barriere verdi lungo il perimetro dei lotti da realizzare con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone tipiche della pianura. L'adiacenza con il territorio rurale richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale, omogeneo con i comparti limitrofi sì da creare una barriera verde continua verso la campagna.

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili. *nello specifico i nuovi interventi di trasformazione dovranno favorire attività ecosostenibili sia in termini di produzioni che di processi (uso di energia da fonti rinnovabili, recupero acque, abbattimento inquinamento atmosferico e acustico, ...)*

## **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.

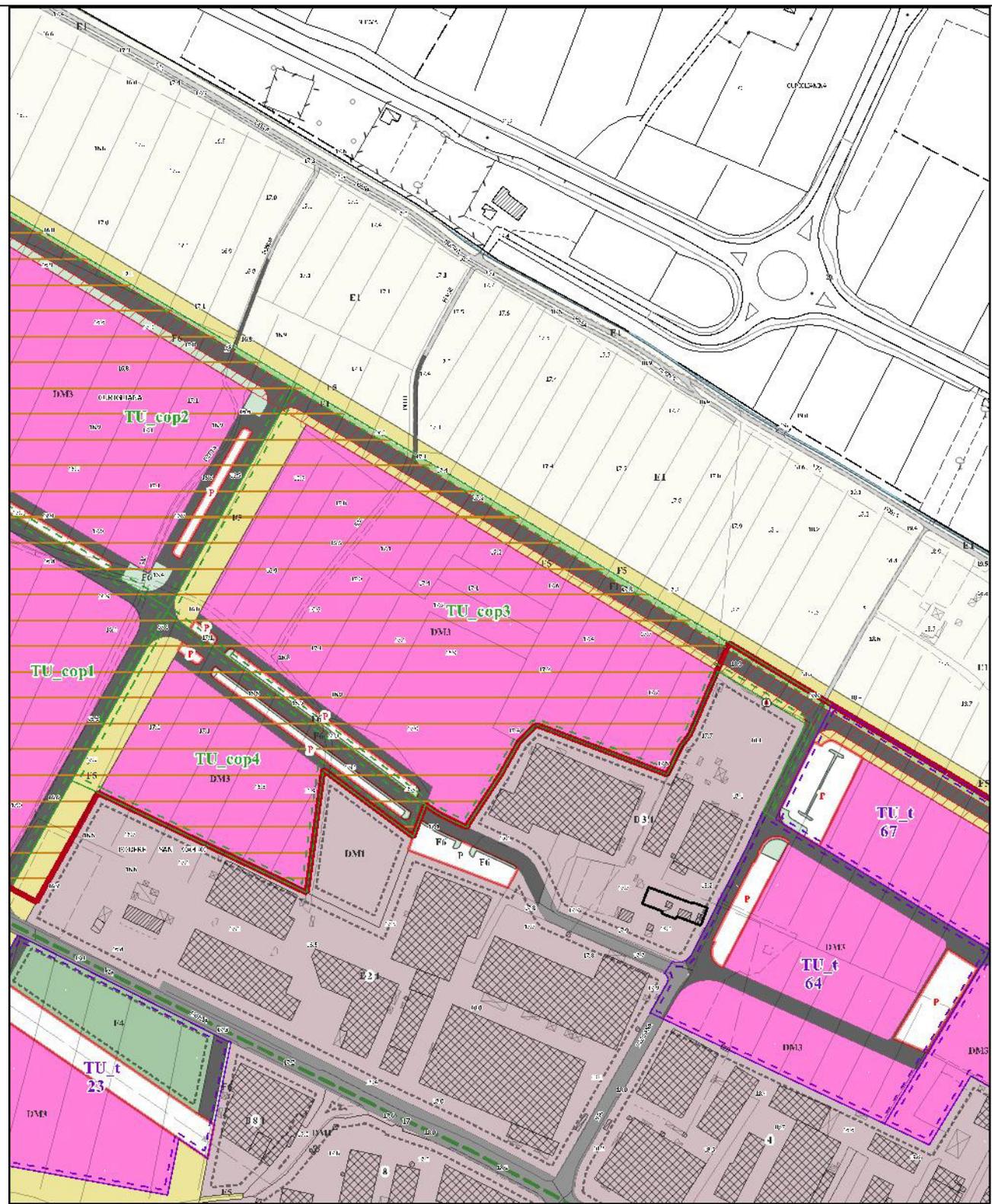
I parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia

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.

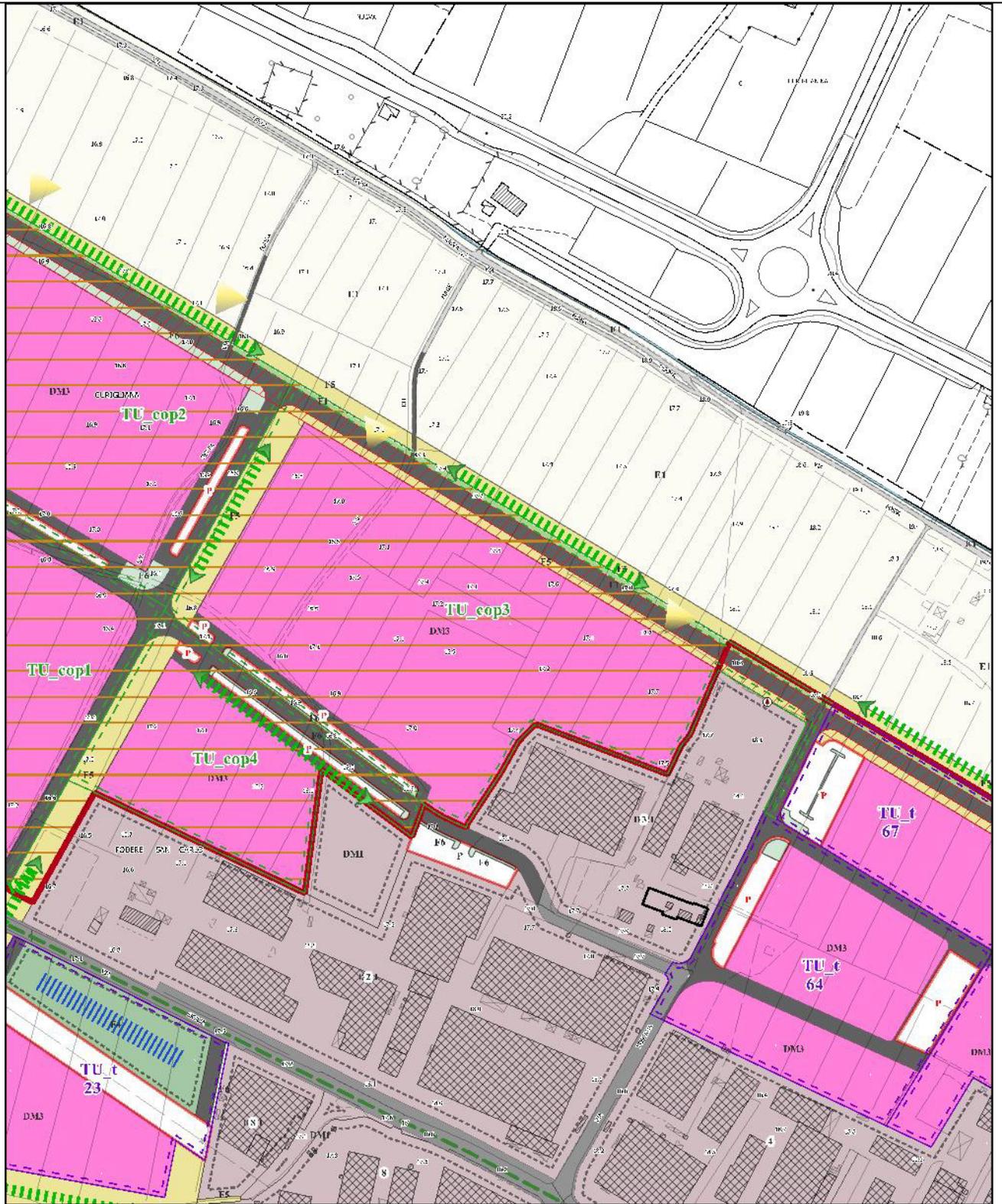
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida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

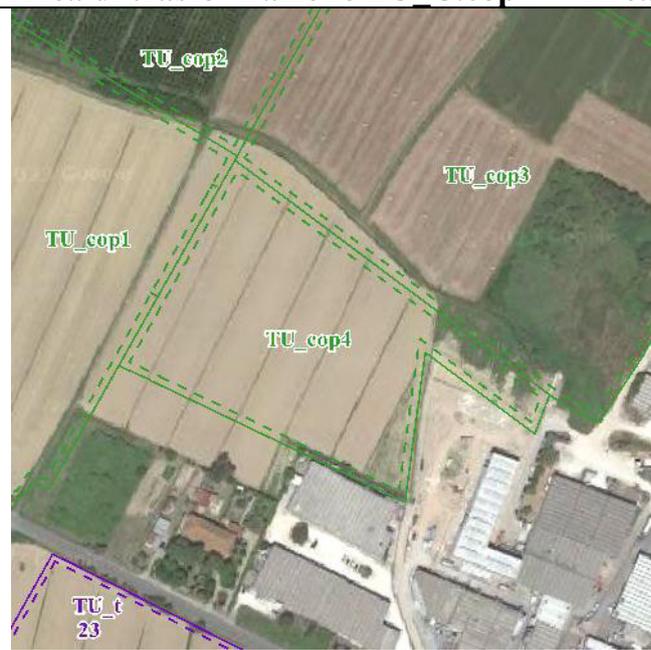


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

## Area di trasformazione TU C.cop4 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del Territorio Urbanizzato di Perignano TU\_P2 e rappresenta il completamento nord-ovest della attuale zona produttiva commerciale di Perignano.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., sia in occasione della adozione del Piano Strutturale che prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzioni prevalenti ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- b) Industriale e artigianale
- f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;

È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

La fascia F5 adiacente al comparto lato ovest dovrà essere utilizzata per la creazione di fosso idraulico, così come previsto all'art.11.3 e all'art. 26.18 delle NTA sulla base di progetti esecutivi. Le parti non necessarie alla messa in sicurezza idraulica potranno essere utilizzate per l'allestimento di parcheggi di sosta privati.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 20.883 mq

S.F.: 13.520 mq

D.T.: 7.363 mq

I.T.: 0,32 mq/mq

S.E.: 6732mq (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 42/2004. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con 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 (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)***

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" (individuate nella Carta della rete ecologica);

*nello specifico l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi di Perignano, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi dovranno contribuire a superare le criticità ambientali presenti e a migliorare le condizioni ambientali di tutta la zona produttiva, parte integrante del sistema produttivo di area vasta Valdera.*

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 trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della piana. Sarà opportuno dotare i lotti di idonee barriere verdi con piante di alto fusto e di specie vegetali tipiche della pianura.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati al fine di favorire il superamento di disomogeneità tipico degli insediamenti esistenti.*

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.

*le nuove previsioni dovranno contribuire a riqualificare tutta la zona produttiva attestante su Via Sicilia anche in considerazione del ruolo che le aree produttive di Perignano assolvono nel sistema produttivo della Valdera, oltre che del polo produttivo di Casciana Terme Lari.*

***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 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.

*gli interventi di trasformazione dovranno prevedere barriere verdi lungo il perimetro dei lotti da realizzare con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone tipiche della pianura.*

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

nello specifico i nuovi interventi di trasformazione dovranno favorire attività ecosostenibili sia in termini di produzioni che di processi (uso di energia da fonti rinnovabili, recupero acque, abbattimento inquinamento atmosferico e acustico, ...)

## 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.

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.

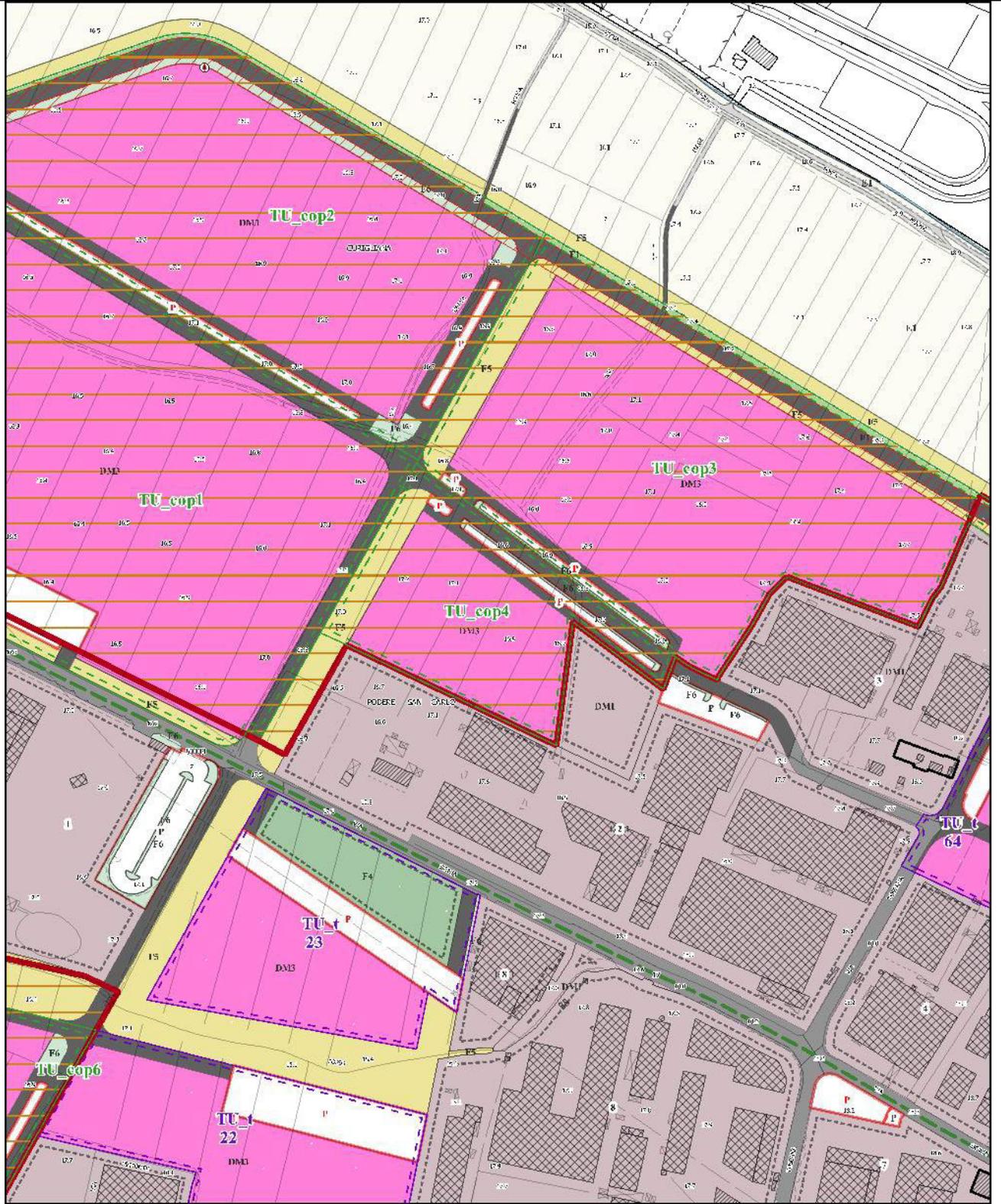
I parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

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

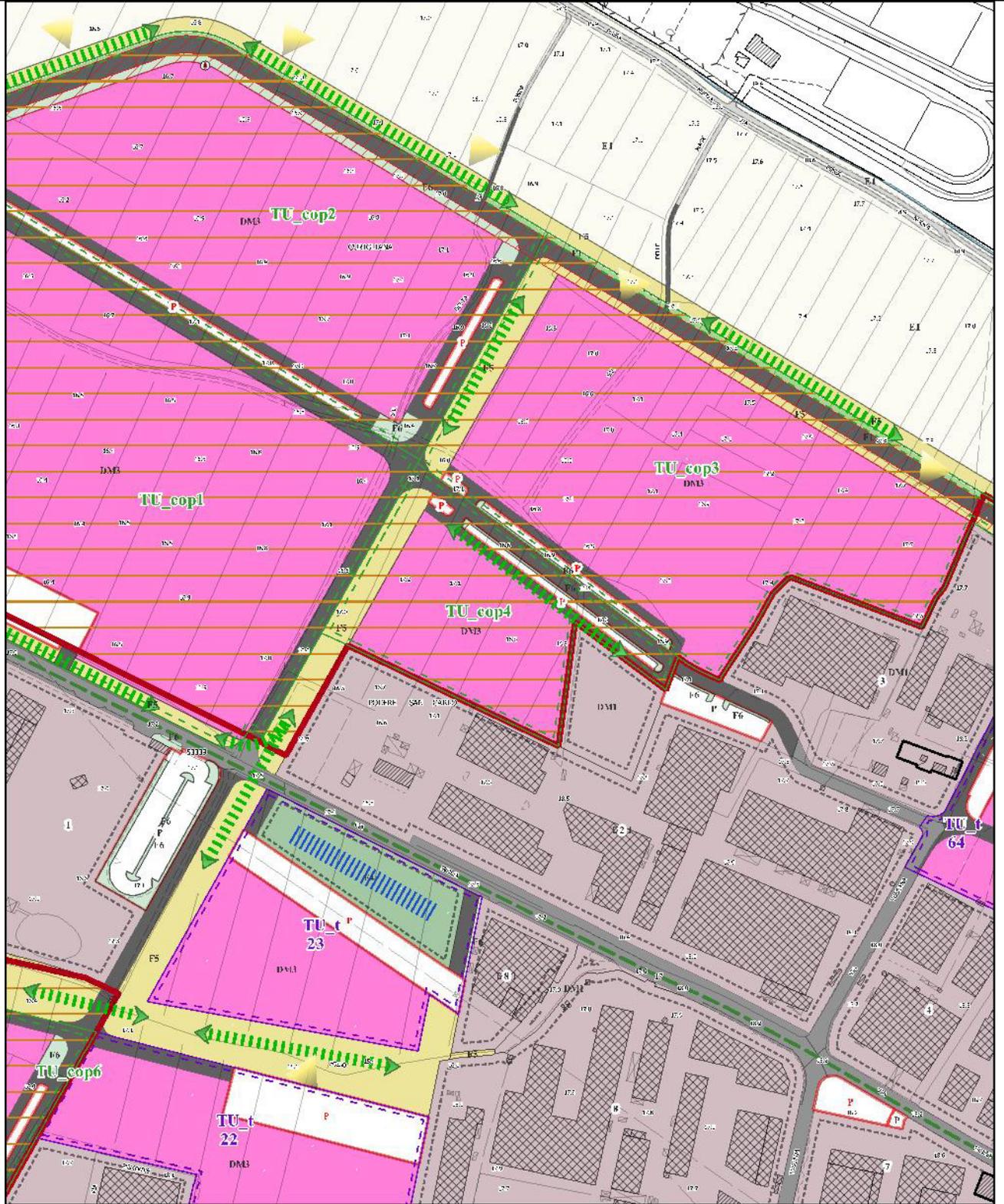
parcheggi dovranno quindi essere inseriti nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo dovrà esserne impedito l'accesso attraverso 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 C.cop5 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del Territorio Urbanizzato di Perignano TU\_P2 e rappresenta il completamento nord-ovest della attuale zona produttiva commerciale di Perignano.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., sia in occasione della adozione del Piano Strutturale che prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzioni prevalenti ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- b) Industriale e artigianale;
- e) Direzionale e di Servizio;
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi;

È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 16 delle N.T.A.;

La fascia F5 adiacente a Via Sicilia e antistante il comparto dovrà essere utilizzata per la creazione di fosso idraulico, così come previsto all'art. 11.3 e all'art. 26.18 delle NTA sulla base di progetti esecutivi. Le parti non necessarie alla messa in sicurezza idraulica potranno essere utilizzate per l'allestimento di parcheggi di sosta privati e pubblici.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 50.455 mq

S.F.: 40.710 mq

D.T.: 9.745 mq

I.T.: 0,34mq/mq

S.E.: 17.154 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 42/2004. Gli interventi

di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso.

***Scheda d'Ambito 08 - Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)***

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” (individuate nella Carta della rete ecologica);

*nello specifico l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi di Perignano, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi dovranno contribuire a superare le criticità ambientali presenti e a migliorare le condizioni ambientali di tutta la zona produttiva, parte integrante del sistema produttivo di area vasta Valdera.*

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 trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della piana e in quanto porta d'ingresso alla zona produttiva. Sarà opportuno dotare i lotti di idonee barriere verdi con piante di alto fusto e di specie vegetali tipiche della piana.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati al fine di favorire il superamento di disomogeneità tipico degli insediamenti esistenti.*

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.

*le nuove previsioni dovranno contribuire a riqualificare tutta la zona produttiva attestante su Via Sicilia anche in considerazione del ruolo che le aree produttive di Perignano assolvono nel sistema produttivo della Valdera, oltre che del polo produttivo di Casciana Terme Lari.*

***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 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.

*gli interventi di trasformazione dovranno prevedere barriere verdi lungo il perimetro del comparto da realizzare con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone tipiche della pianura.*

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

nello specifico i nuovi interventi di trasformazione dovranno favorire attività ecosostenibili sia in termini di produzioni che di processi (uso di energia da fonti rinnovabili, recupero acque, abbattimento inquinamento atmosferico e acustico, ...)

## **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.

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.

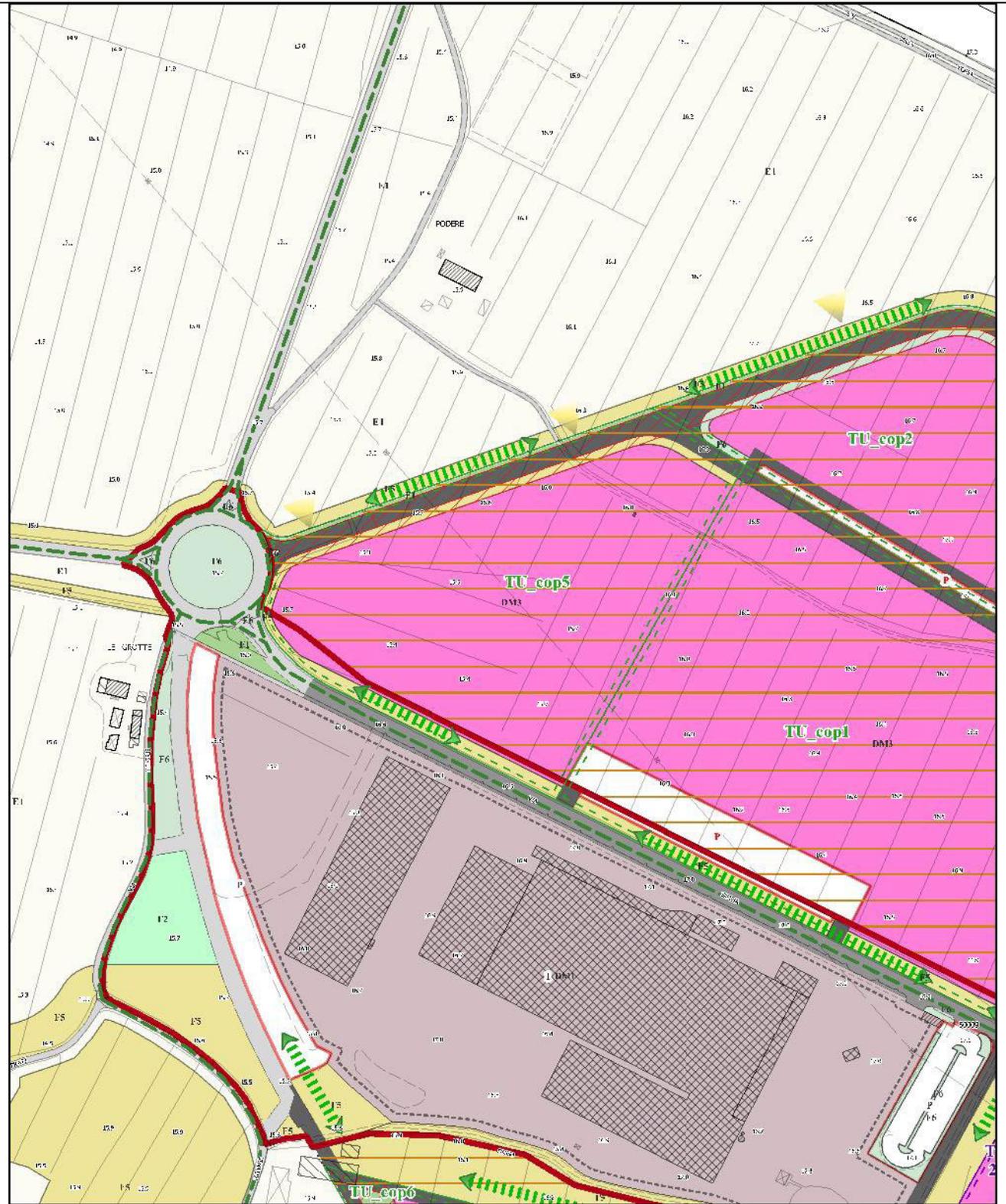
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida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



# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

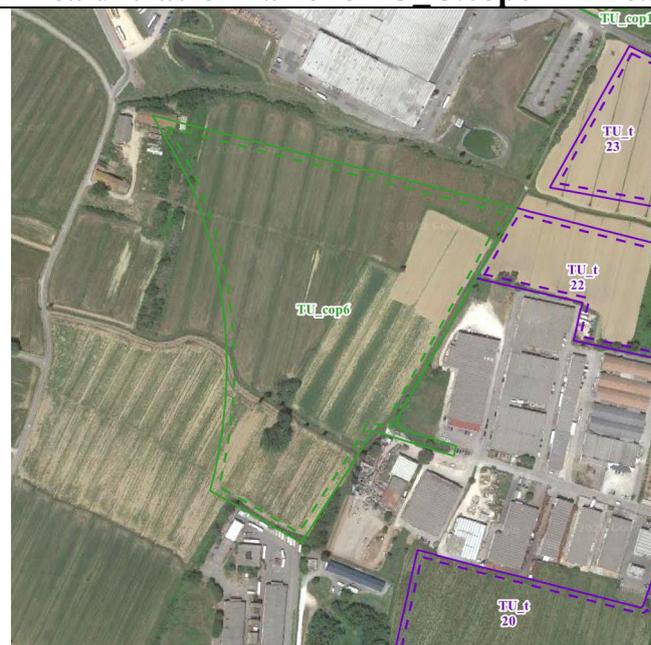


Infrastruttura ecologica lineare

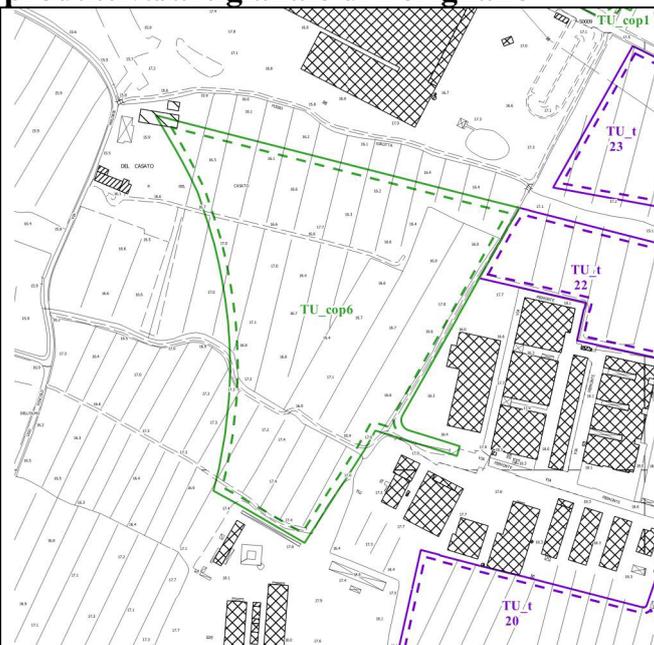


Coni di visuale

## Area di trasformazione TU C.cop6 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del Territorio Urbanizzato di Perignano TU\_P2 e rappresenta il completamento nordovest della attuale zona produttiva commerciale di Perignano.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., sia in occasione della adozione del Piano Strutturale che prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzioni prevalenti ai sensi dell'art.15 delle NTA:

- b) Industriale e artigianale,
- f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;

È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

### DIMENSIONAMENTO

S.T. 83.740 mq

S.F.: 48.695. mq

D.T.: 35.045 mq

I.T.: 0,20 mq/mq

S.E.: 17.522 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 42/2004. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con 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 (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)***

**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" (individuate nella Carta della rete ecologica);

*nello specifico l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi di Perignano, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi dovranno contribuire a superare le criticità ambientali presenti e a migliorare le condizioni ambientali di tutta la zona produttiva, parte integrante del sistema produttivo di area vasta Valdera. In particolare, dovranno mantenere con il territorio agricolo adiacente ad ovest elementi di connessione ecologica tramite apparati vegetazionali di corredo.*

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 trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della piana. Si dovrà dotare il comparto di idonee barriere verdi con piante di alto fusto e di specie vegetali tipiche della piana.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati al fine di favorire il superamento di disomogeneità tipico degli insediamenti esistenti. L'adiacenza con il territorio rurale ad ovest richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale verso il territorio rurale sì da creare una barriera verde continua verso la campagna.*

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.

*le nuove previsioni dovranno contribuire a riqualificare tutta la zona produttiva interna anche in considerazione del ruolo che le aree produttive di Perignano assolvono nel sistema produttivo della Valdera, oltre che del polo produttivo di Casciana Terme Lari.*

***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 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.

*gli interventi di trasformazione dovranno prevedere barriere verdi lungo il perimetro del comparto da realizzare con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone tipiche della pianura. L'adiacenza con il territorio rurale ad ovest richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale, sì da creare una barriera verde continua verso la campagna.*

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili. *nello specifico i nuovi interventi di trasformazione dovranno favorire attività ecosostenibili sia in termini di produzioni che di processi (uso di energia da fonti rinnovabili, recupero acque, abbattimento inquinamento atmosferico e acustico, ...)*

## **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 e severa;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area risulta in aderenza del Fosso Girotta (codice BV10323) e del Rio Galletta (BV10639) inseriti nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 27/12/2012 n.79), ai quali 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. 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.

- 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: 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

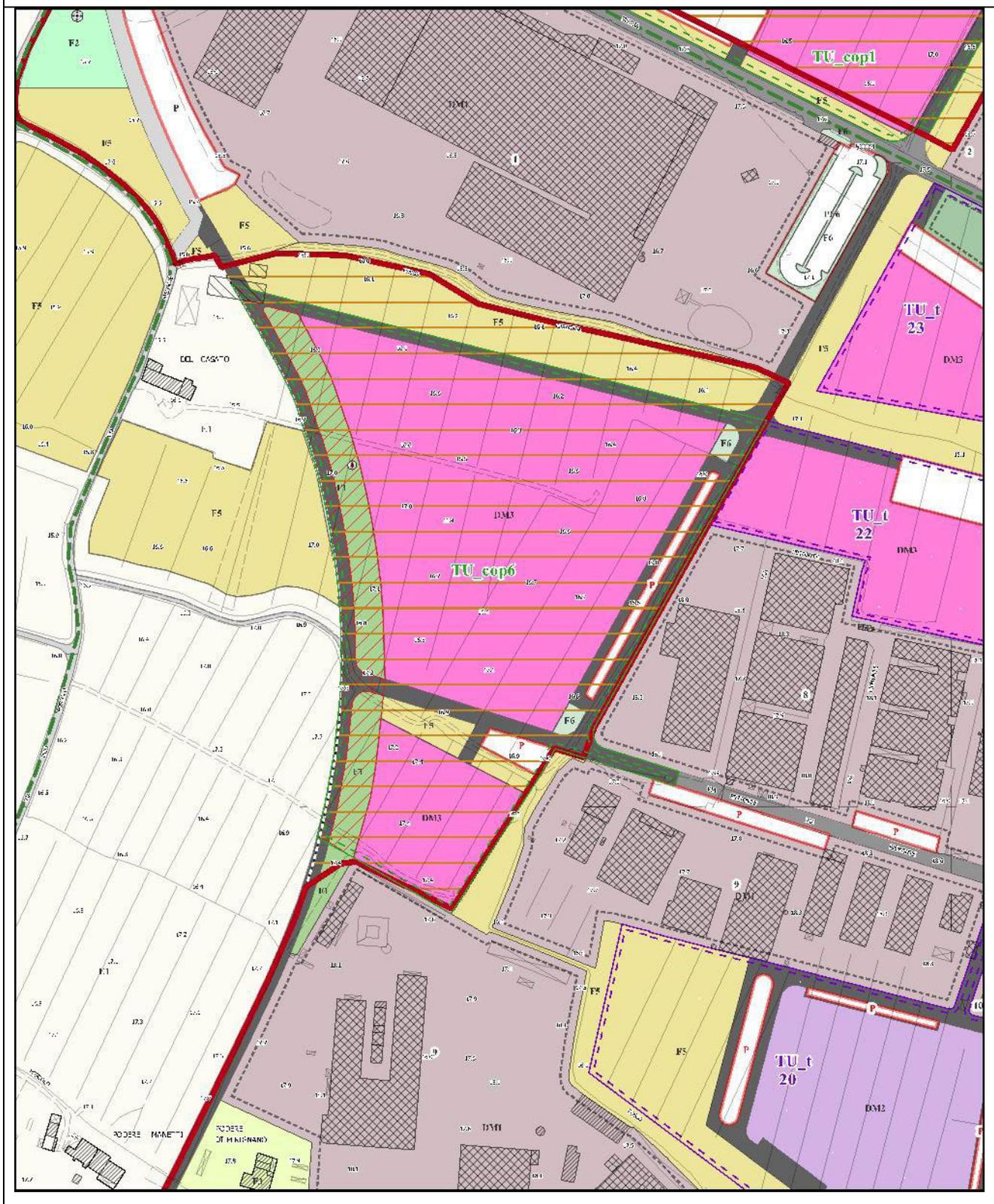
dimensionamento e funzionamento delle sopracitate opere per la gestione del rischio alluvioni e per il non incremento del rischio in altre aree. Tale modellazione dovrà altresì tener conto delle diverse fasi attuative dei singoli comparti al fine di garantire il rispetto dei principi dettati dalla suddetta 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.

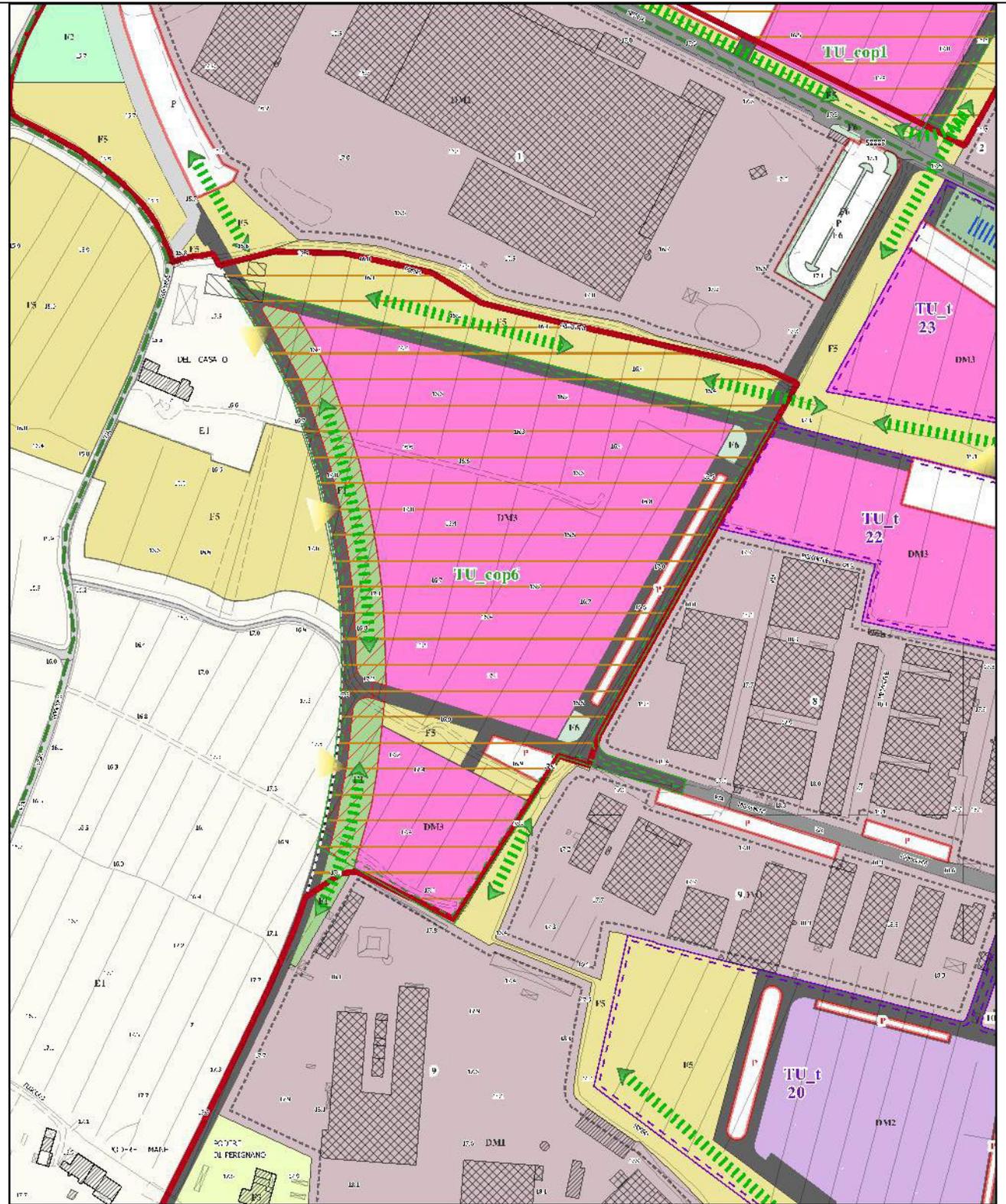
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida 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 C.cop7 - "Area produttiva/artigianale di Quattro Strade"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'"U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del territorio urbanizzato di Quattro Strade TUP3 e rappresenta il completamento Nord della attuale zona produttiva/artigianale del centro urbano. Contestualmente alla realizzazione della S.E. è previsto il completamento della viabilità di uscita verso Via Maremmana, ridefinendo anche l'intersezione con quest'ultima attraverso la realizzazione di una rotonda.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., svolta prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo. È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26.12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 20.657 mq

S.F.: 12.296mq

D.T.: 8361 mq

I.T.: 0,30 mq/mq

S.E.: 6.148 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 42/2004. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con 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 (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area oggetto della presente Scheda Norma)**

**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" (individuate nella Carta della rete ecologica);

*nello specifico l'intervento si configura come completamento/ricucitura ovest dell'insediamento urbano di Quattro Strade, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi di trasformazione dovranno contribuire a migliorare il sistema infrastrutturale al contorno e a definire il limite urbano dell'insediamento verso la campagna 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 pur trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della piana e in quanto porta d'ingresso all'insediamento di Quattro Strade. Si dovrà dotare il comparto i lotti di idonee barriere verdi con piante di alto fusto e di specie vegetali tipiche della piana.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati al fine di favorire un carattere di omogeneità degli insediamenti.*

**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 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 "obbiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.6.2. e in particolare ai commi b) d) e):

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica

*nello specifico si dovrà dotare il margine nord e ovest del comparto lungo la nuova viabilità con un apparato vegetazionale di piante di alto fusto tipiche della pianura al fine di riqualificare paesaggisticamente l'insediamento esistente e per definire meglio il limite urbano.*

d) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.

*nello specifico l'intervento di trasformazione deve favorire la creazione della circonvallazione ovest al fine di migliorare complessivamente l'accesso all'insediamento di Quattro Strade con l'alleggerimento del traffico sulla attuale strada provinciale.*

e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali

*nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere soluzioni di processo ecosostenibili*

**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 G1 (pericolosità bassa)

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità

bassa); Pericolosità sismica: Classe S2

(pericolosità media);

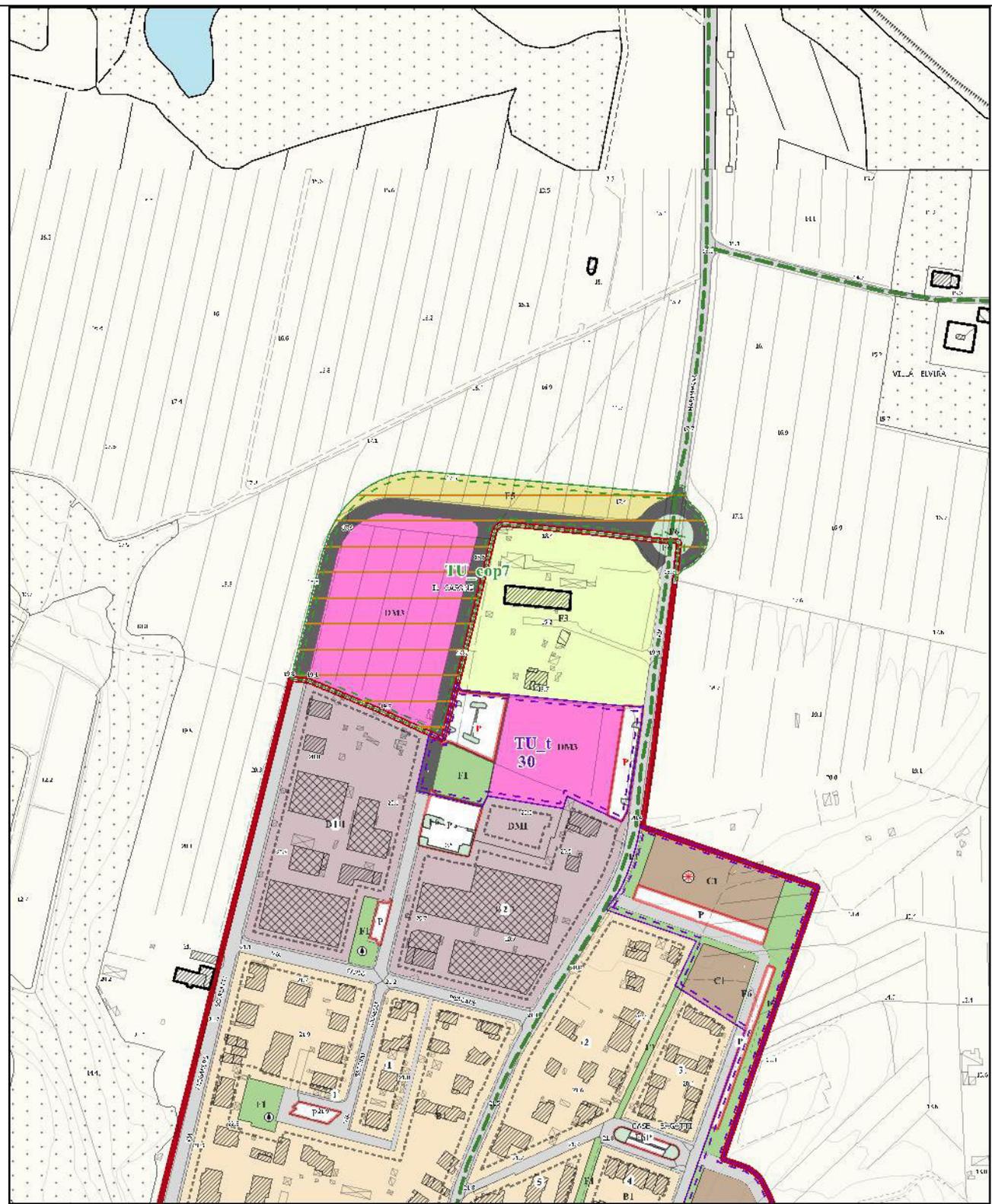
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

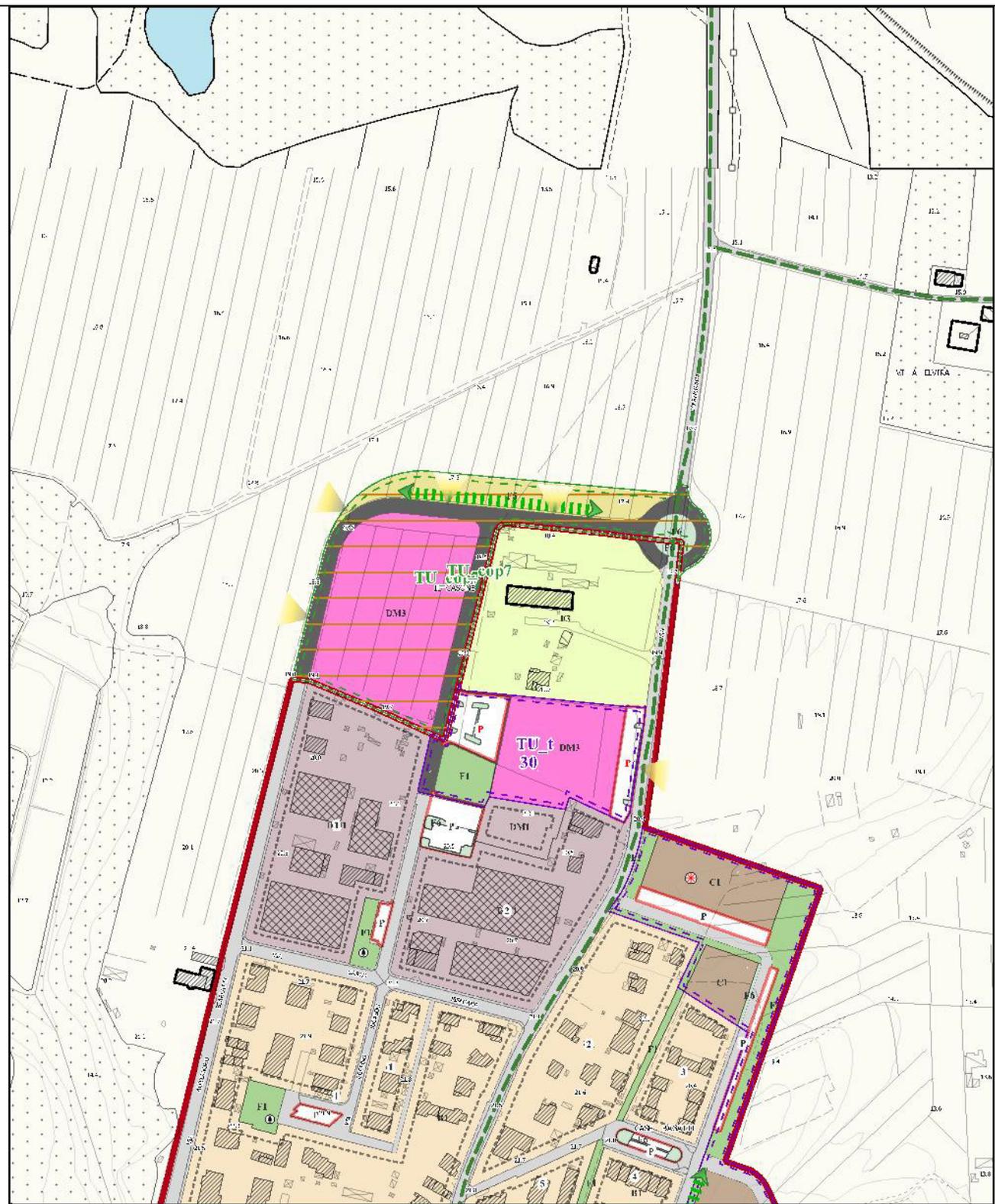
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

# ESTRATTO PIANO OPERATIVO



# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



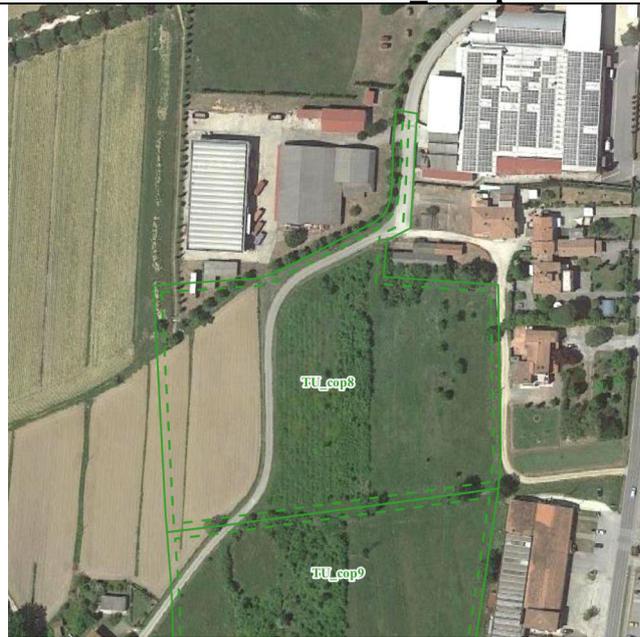
Infrastruttura ecologica lineare



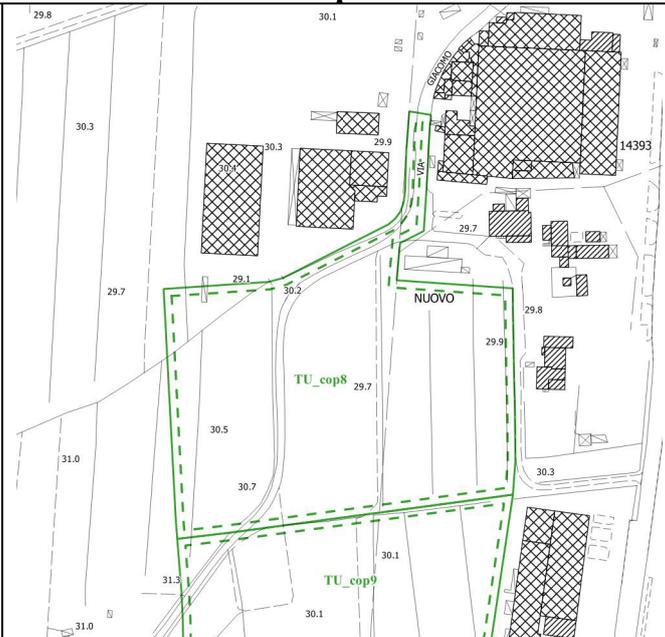
Coni di visuale



## Area di trasformazione TU C.cop8 - "Area commerciale de La Capannina"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'"U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del territorio urbanizzato di La Capannina TUP5 e rappresenta il completamento Ovest della attuale zona commerciale-artigianale del centro urbano. Contestualmente alla realizzazione della S.E. è previsto il completamento di Via Leopardi. La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., svolta prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti. È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26.11 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 17.883 mq

S.F.: 10.090 mq

D.T.: 7.793 mq

I.T.: 0,17 mq/mq

S.E.: 3.027 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 30%

Hmax: 10 metri

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato PUC - 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 e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete". *nello specifico l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi di La Capannina, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi dovranno contribuire a superare le criticità ambientali presenti. In particolare, dovranno mantenere con il territorio agricolo adiacente ad ovest elementi di connessione ecologica tramite apparati vegetazionali di corredo.*

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 trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della zona. Si dovrà dotare il comparto di idonee barriere verdi con piante di specie vegetali tipiche della zona.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati. L'adiacenza con il territorio rurale ad ovest richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale verso il territorio rurale sì da creare una barriera verde continua verso la campagna.*

### ***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 "obbiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.6.2. e in particolare ai commi a) b) 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 si dovrà dotare i margini esterni del comparto lungo le nuove viabilità con un apparato vegetazionale di piante di alto fusto tipiche della pianura al fine di riqualificare paesaggisticamente l'insediamento esistente e per definire meglio il limite urbano.*

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

*Nello specifico vista anche la vicinanza con tessuti di carattere urbano si dovranno adottare tutte le misure atte a rendere maggiormente sostenibili gli interventi a carattere produttivo con particolare attenzione a alla riduzione dell'inquinamento acustico, alla raccolta dei rifiuti, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico.*

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

*Nello specifico dal punto di vista energetico e compatibilmente con la ubicazione delle previsioni devono essere privilegiate soluzioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili, escludendo fonti geotermiche. Sono pertanto possibili e auspicabili soluzioni fotovoltaiche al di sopra delle coperture, o altre soluzioni integrate nelle coperture e nelle facciate.*

## **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, *alluvioni frequenti*) con Magnitudo idraulica moderata;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area risulta in aderenza con due fossi (codice BV11901 e BV11926) inseriti nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 27/12/2012 n.79), ai quali 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. 21 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).

In generale: gli interventi edilizi potranno essere realizzati all'esterno delle fasce di larghezza di 10 m dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua interferenti con il comparto;

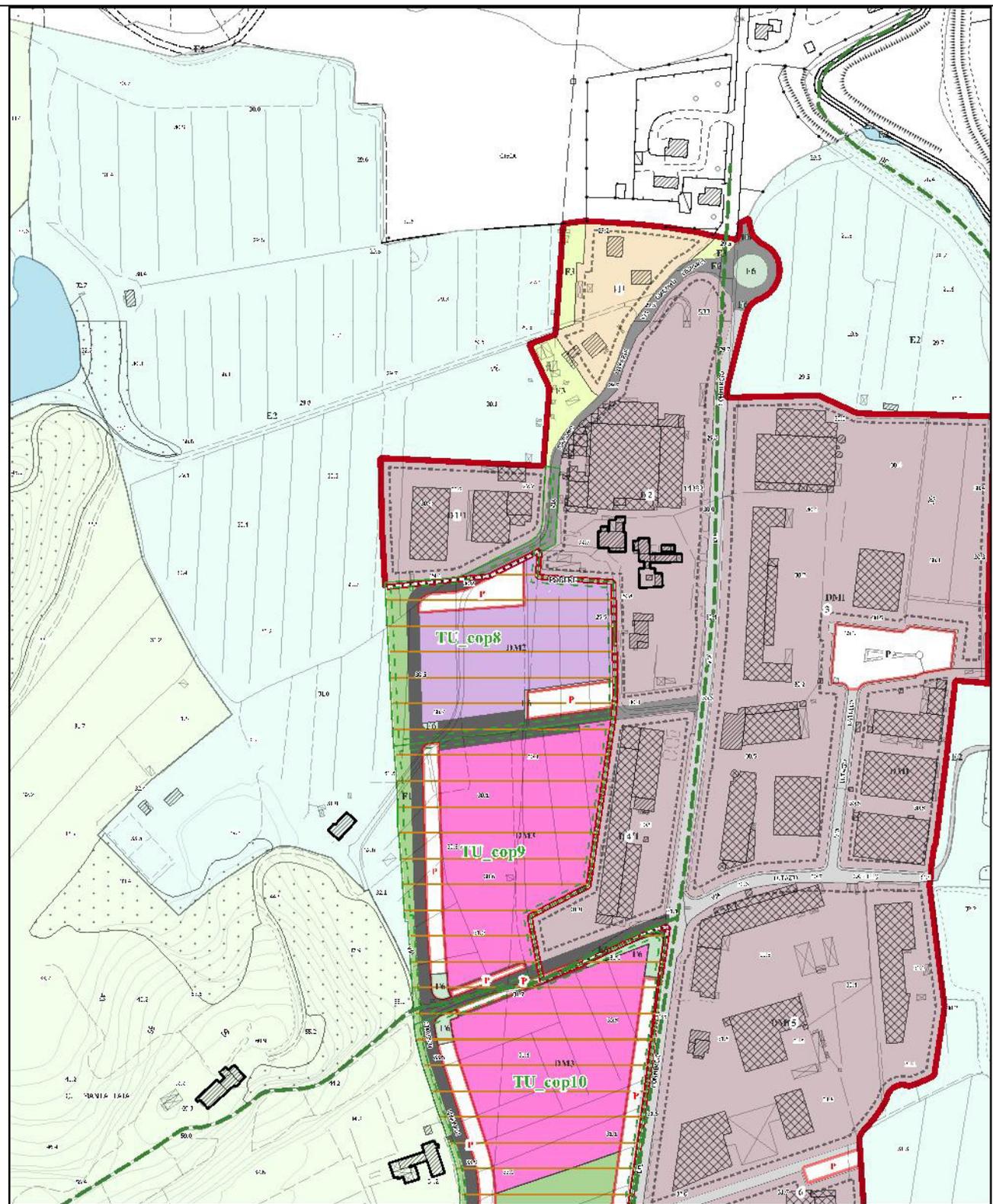
gli interventi di nuova costruzione potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque.

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.

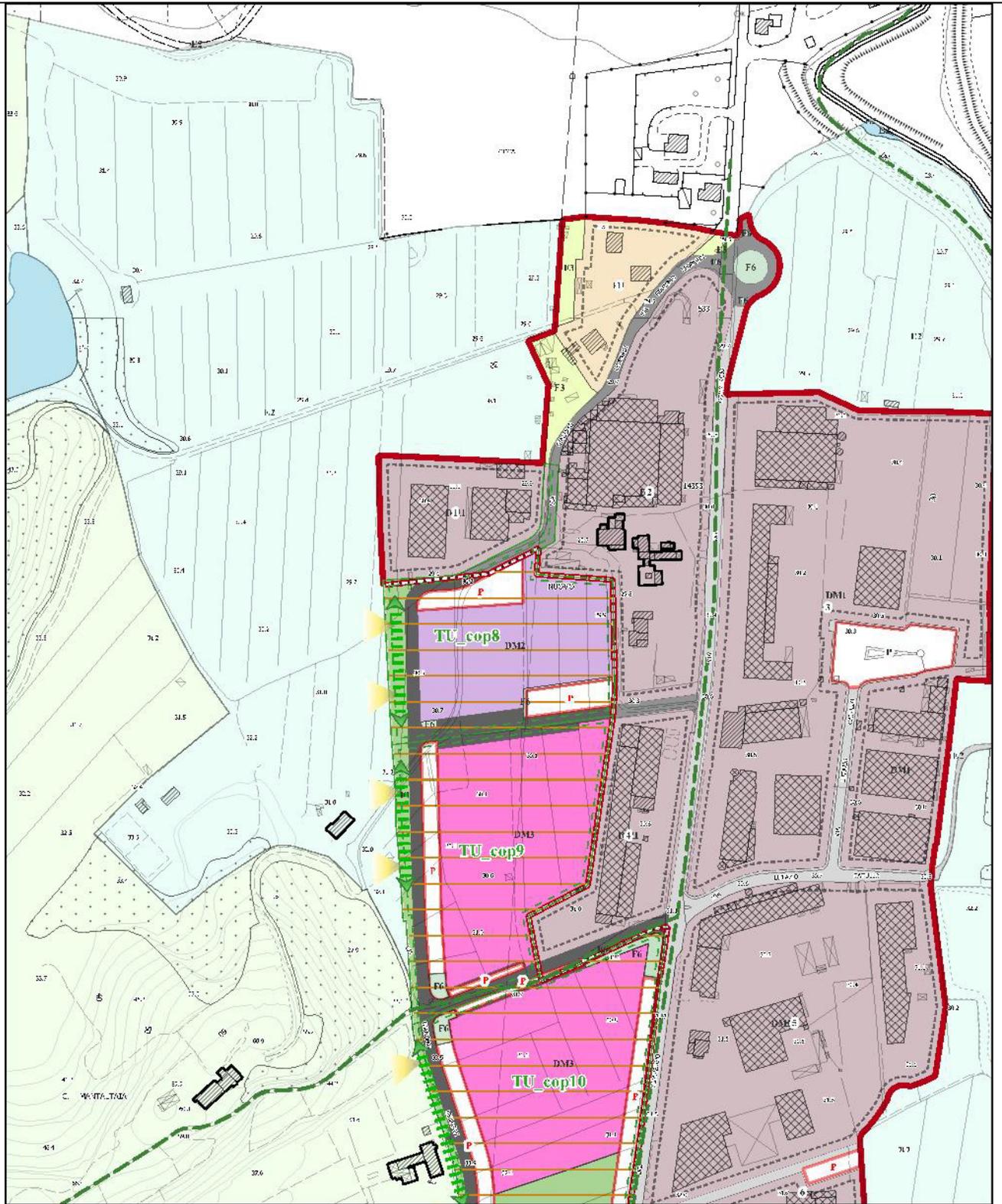
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida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



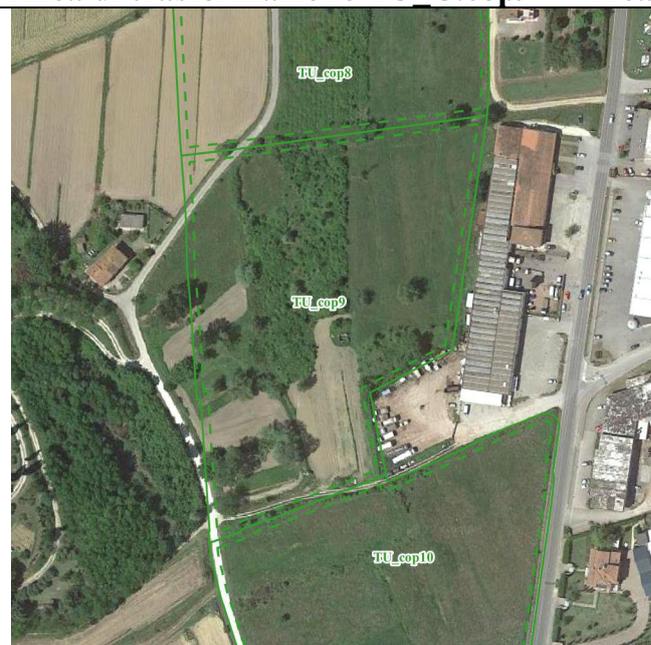
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale



## Area di trasformazione TU C.cop9 - "Area commerciale de La Capannina"



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del territorio urbanizzato di La Capannina TUP5 e rappresenta il completamento Ovest della attuale zona commerciale- artigianale del centro urbano. Contestualmente alla realizzazione della S.E. è previsto il completamento di Via Leopardi.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., svolta prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti  
È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26.11 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 22.482 mq

S.F.: 15.496 mq

D.T.: 6.986 mq,

I.T.: 0,28 mq/mq

S.E.: 6.198 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 40 %

Hmax: 10 metri

### 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 l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi di La Capannina, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Gli interventi dovranno contribuire a superare le criticità ambientali presenti. In particolare, dovranno mantenere con il territorio agricolo adiacente ad ovest elementi di connessione ecologica tramite apparati vegetazionali di corredo.*

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 trattandosi di aree produttive, i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della zona. Si dovrà dotare il comparto di idonee barriere verdi con piante di specie vegetali tipiche della zona.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati. L'adiacenza con il territorio rurale ad ovest richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale verso il territorio rurale sì da creare una barriera verde continua verso la campagna.*

### **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. 27.6.2. e in particolare ai commi a) b) 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 si dovrà dotare i margini esterni del comparto lungo le nuove viabilità con un apparato vegetazionale di piante di alto fusto tipiche della pianura al fine di riqualificare paesaggisticamente l'insediamento esistente e per definire meglio il limite urbano.*

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

*Nello specifico vista anche la vicinanza con tessuti di carattere urbano si dovranno adottare tutte le misure atte a rendere maggiormente sostenibili gli interventi a carattere produttivo con particolare attenzione a alla riduzione dell'inquinamento acustico, alla raccolta dei rifiuti, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico.*

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

*Nello specifico dal punto di vista energetico e compatibilmente con la ubicazione delle previsioni devono essere privilegiate soluzioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili, escludendo fonti geotermiche. Sono pertanto possibili e auspicabili soluzioni fotovoltaiche al di sopra delle coperture, o altre soluzioni integrate nelle coperture e nelle facciate.*

## **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*), con Magnitudo idraulica moderata;

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

L'area risulta in aderenza con un fosso (codice BV11926) 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. 21 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).

In generale, gli interventi edilizi potranno essere realizzati all'esterno della fascia di larghezza di 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente lungo il margine meridionale del comparto;

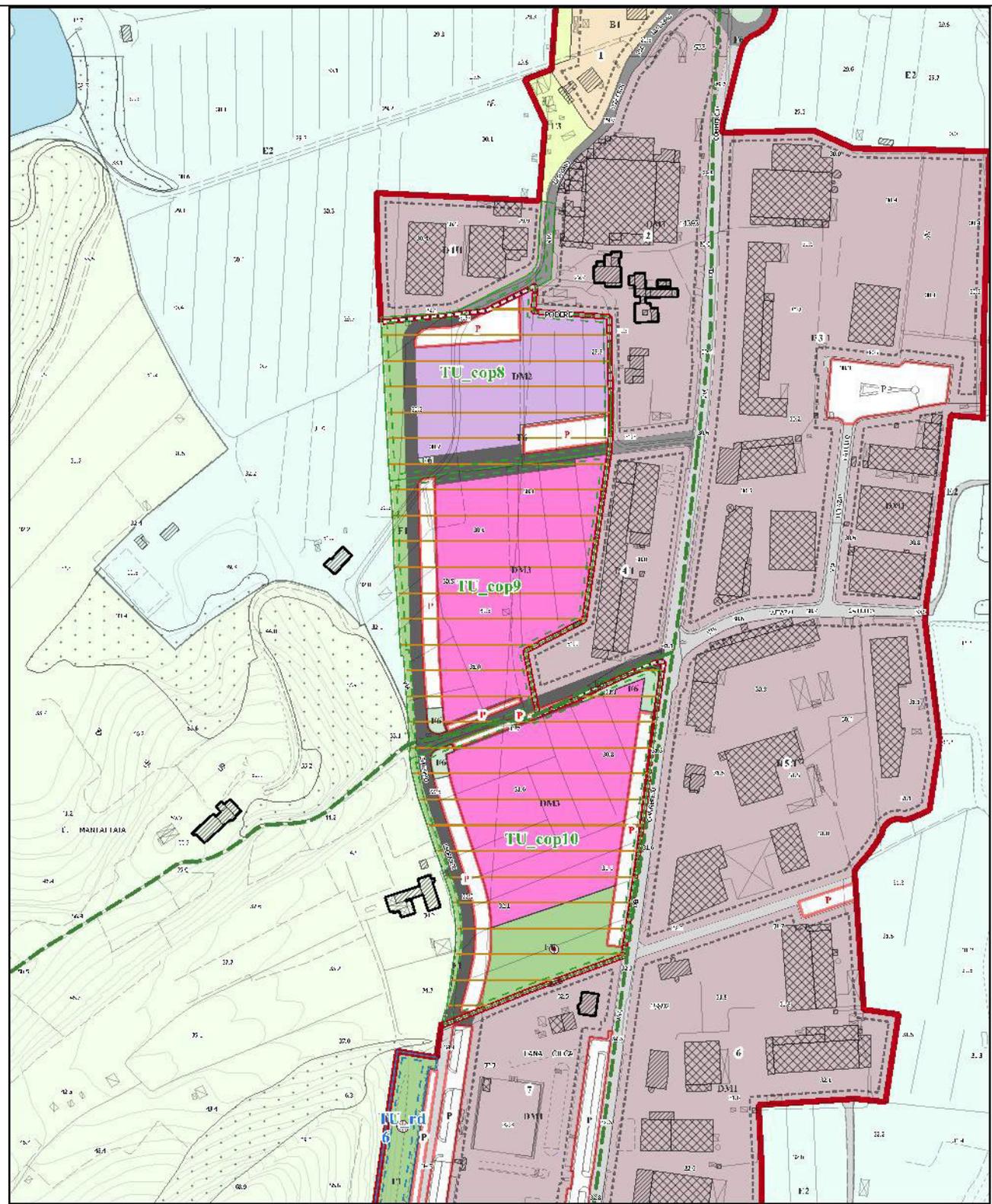
gli interventi di nuova costruzione potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso studi locali di dettaglio, favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque.

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.

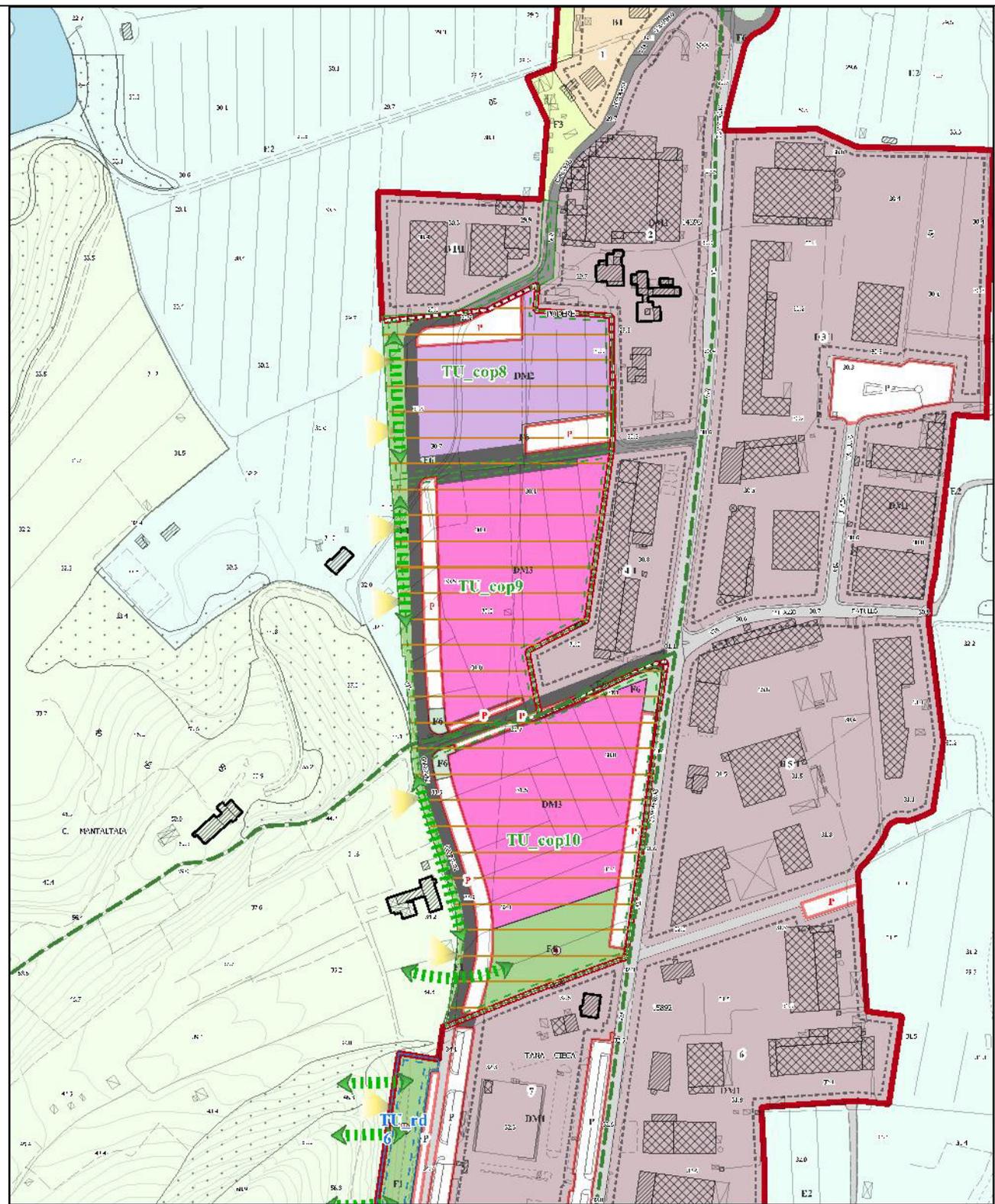
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida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



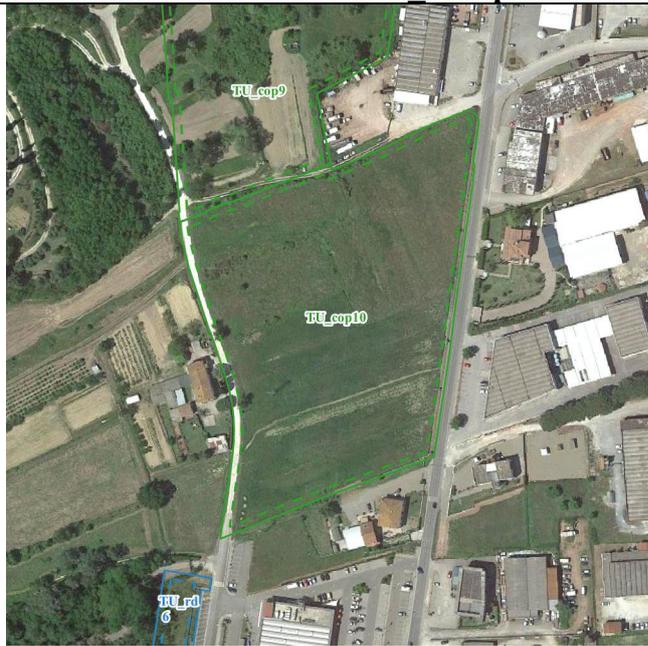
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale



## Area di trasformazione TU C.cop10 – “Area commerciale de La Capannina”



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 nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 1 "Pianura" a ridosso del territorio urbanizzato di La Capannina TUP5 e rappresenta il completamento Ovest della attuale zona commerciale- artigianale del centro urbano. Contestualmente alla realizzazione della S.E. è previsto il completamento di Via Leopardi.

La suddetta area è stata già e già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, tenutasi in data 05/05/2017., svolta prima dell'adozione del Piano Operativo.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

c) commerciale al dettaglio.

È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso in maniera non permanente compatibili con la funzione principale.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 27.340 mq

S.F.: 15.010 mq

D.T.: 12.330 mq

I.T.: 0,19 mq/mq

S.E.: 5.253 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 35%

Hmax: 10metri

### 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 l'intervento si configura come completamento/ricucitura degli insediamenti produttivi e commerciali di La Capannina, seppur immediatamente esterno agli insediamenti esistenti, in quanto già oggetto di precedenti pianificazioni rimaste per il momento inattuato. Si dovranno mantenere con il territorio agricolo adiacente ad ovest elementi di connessione ecologica tramite apparati vegetazionali di corredo.*

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 i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con attenzione ai caratteri tipologici, e cromatici, tali da inserirsi in maniera coerente con il paesaggio rurale circostante della zona. Si dovrà dotare il comparto di idonee barriere verdi con piante di specie vegetali tipiche della zona.*

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 la pianificazione del PO già individua una ordinata organizzazione delle opere pubbliche e delle aree fondiarie; l'insediamento delle nuove strutture dovrà mantenere le dotazioni di opere pubbliche già previste e gli allineamenti dei fabbricati. L'adiacenza con il territorio rurale ad ovest richiede una particolare attenzione nel dotare il comparto di un apparato vegetazionale verso il territorio rurale sì da creare una barriera verde continua verso la campagna.*

### **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 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. 27.6.2. e in particolare ai commi a) b) 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 si dovrà dotare i margini esterni del comparto lungo le nuove viabilità con un apparato vegetazionale di piante di alto fusto tipiche della pianura al fine di riqualificare paesaggisticamente l'insediamento esistente e per definire meglio il limite urbano.*

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

*Nello specifico vista anche la vicinanza con tessuti di carattere urbano si dovranno adottare tutte le misure atte a rendere maggiormente sostenibili gli interventi a carattere produttivo con particolare attenzione alla riduzione dell'inquinamento acustico, alla raccolta dei rifiuti, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico.*

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

*Nello specifico dal punto di vista energetico e compatibilmente con la ubicazione delle previsioni devono essere privilegiate soluzioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili, escludendo fonti geotermiche. Sono pertanto possibili e auspicabili soluzioni fotovoltaiche al di sopra delle coperture, o altre soluzioni integrate nelle coperture e nelle facciate.*

### **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 risulta in aderenza con un fosso (codice BV12245) 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.

In generale, gli interventi edilizi potranno essere realizzati all'esterno della fascia di larghezza di 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente lungo il margine meridionale del comparto;

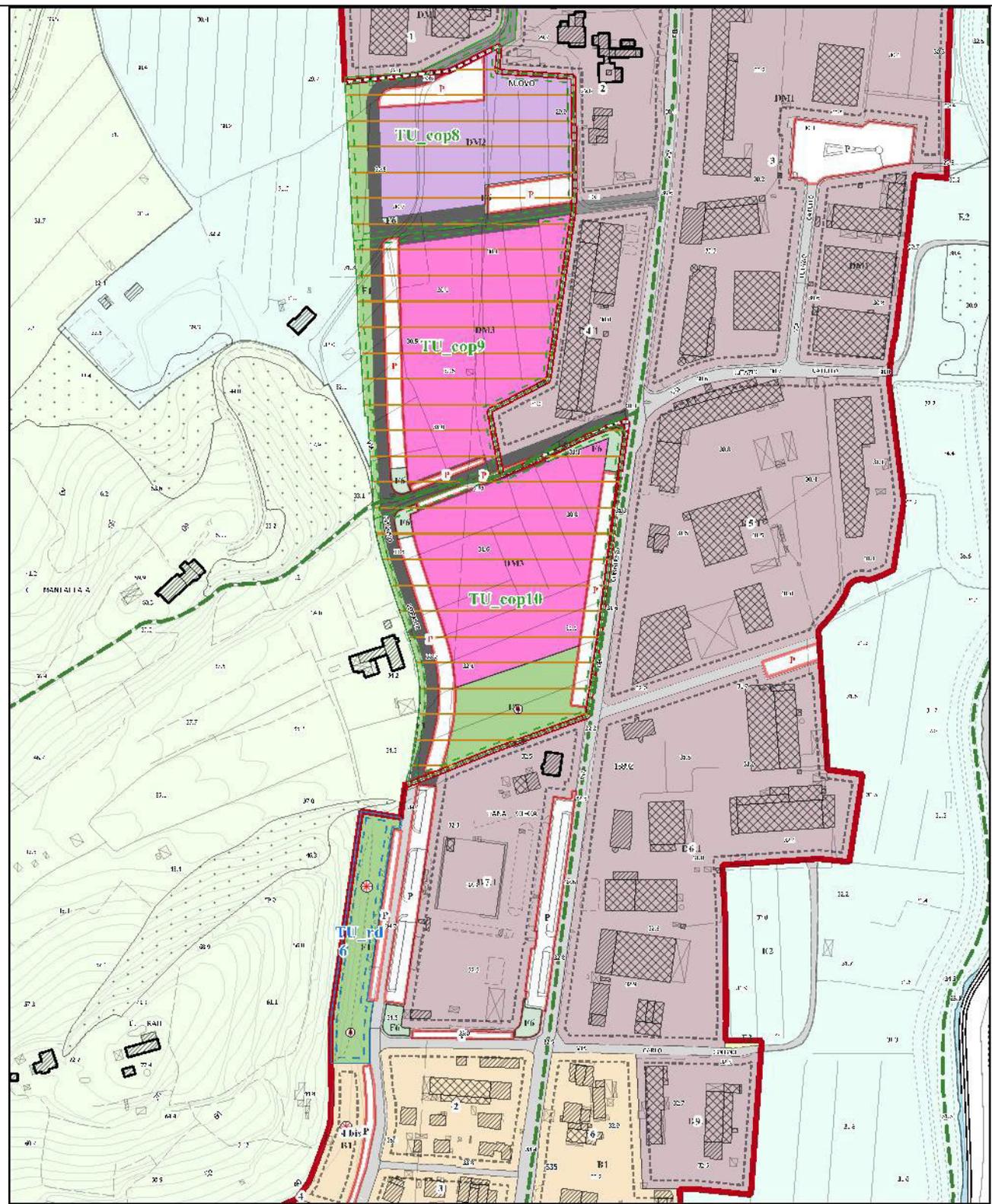
gli interventi di nuova costruzione potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo il buon regime delle acque.

Le viabilità interne dei 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.

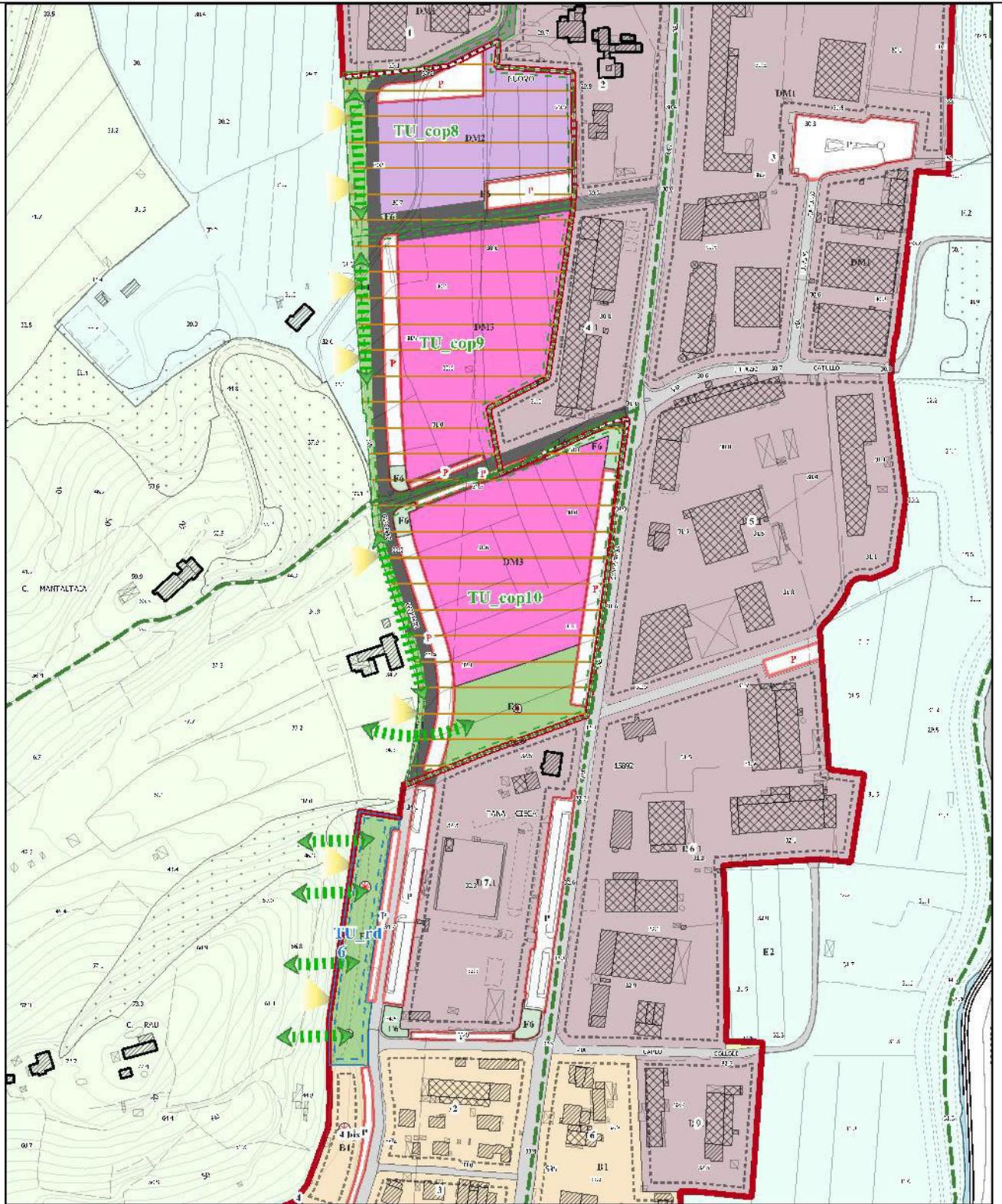
Nel caso in cui i parcheggi siano previsti a quote inferiori al battente idraulico, le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno prevedere gli accorgimenti necessari per limitarne l'accesso e consentirne la rapida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



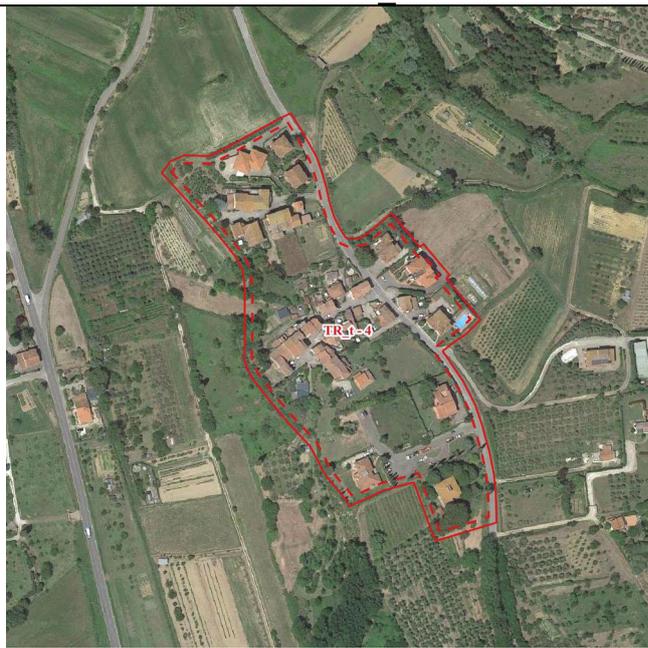
Infrastruttura ecologica lineare



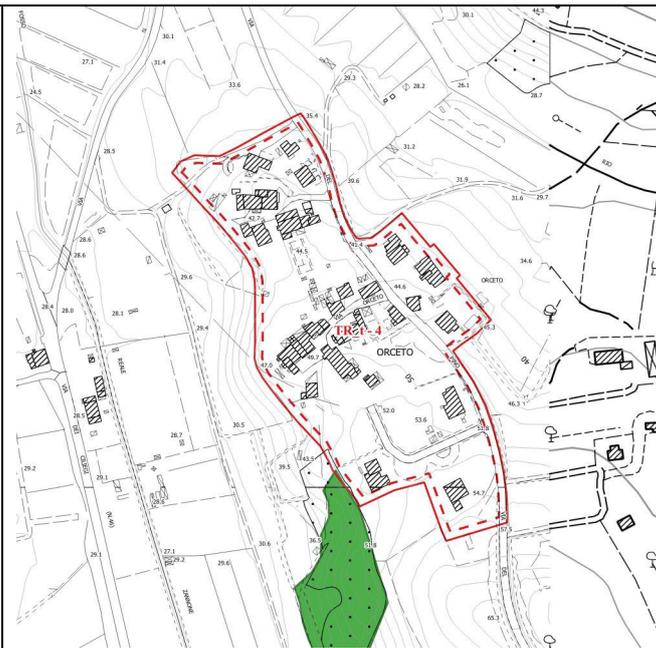
Coni di visuale

# **U.T.O.E. 2**

## Insedimento minore TR t4 - "Orceto"



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 ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 2 "Collina" e fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco". L'insediamento minore è costituito da un aggregato di edifici a carattere prevalentemente residenziale posto lungo la Via comunale del Pino che congiunge Perignano con Cevoli. Il nucleo sorto su preesistenze di case rurali ha avuto un modesto sviluppo negli ultimi decenni del secolo scorso attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica: tant'è che anche nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Lari esso era stato considerato come U.T.O.E. autonoma ed inserito all'interno del sistema insediativo di tipo urbano.

L'obiettivo del Piano Operativo, in ottemperanza di quanto disposto dal Piano Strutturale vigente, è quello di identificare e riconoscere il presente Insediamento minore fornendo norme, prescrizioni e direttive univoche per tutti gli interventi di trasformazione che saranno realizzati al suo interno.

L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- a) Residenziale;
- c) 2 Pubblici esercizi
- d) Turistico-ricettiva;
- e) 13 artigianato di servizio
- g) Agricola e funzioni ad esse connesse

### DIMENSIONAMENTO

S.E.: pari a quella esistente (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: pari a quella esistente

### STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino a interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva. L'addizione volumetrica e la sostituzione edilizia sono consentite nei limiti previsti all'art. 24 delle NTA.; Piano di Recupero, P.d.R., così come individuato all'art. 11 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Ristrutturazione Urbanistica. È consenti il completamento del Piano Attuativo Convenzionato secondo i parametri dimensionali in esso definiti.

### 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

### ***Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso***

#### 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari – [omissis] Lari).

*nello specifico il nucleo insediativo si configura come un aggregato sorto in anni recenti intorno a nuclei di origine rurale. Gli strumenti della pianificazione precedenti l'avevano inserito nel territorio urbano. Il PS data la entità e l'ubicazione mantiene tale insediamento nel territorio rurale, ciononostante il piccolo insediamento con connotati prevalentemente residenziali dovrà mantenere i caratteri tipologici e cromatici tipici del paesaggio rurale circostante.*

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina [omissis] attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

*nello specifico il piccolo insediamento con connotati prevalentemente residenziali dovrà mantenere relazioni ecologiche e paesaggistiche con il territorio rurale circostante anche attraverso l'implementazione di apparati vegetazionali tipici del luogo.*

#### 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 negli interventi pur modesti di trasformazione prevedere l'implementazione della dotazione vegetazionali al fine di arricchire le connessioni ecologiche con l'esterno del territorio agricolo.*

### **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).

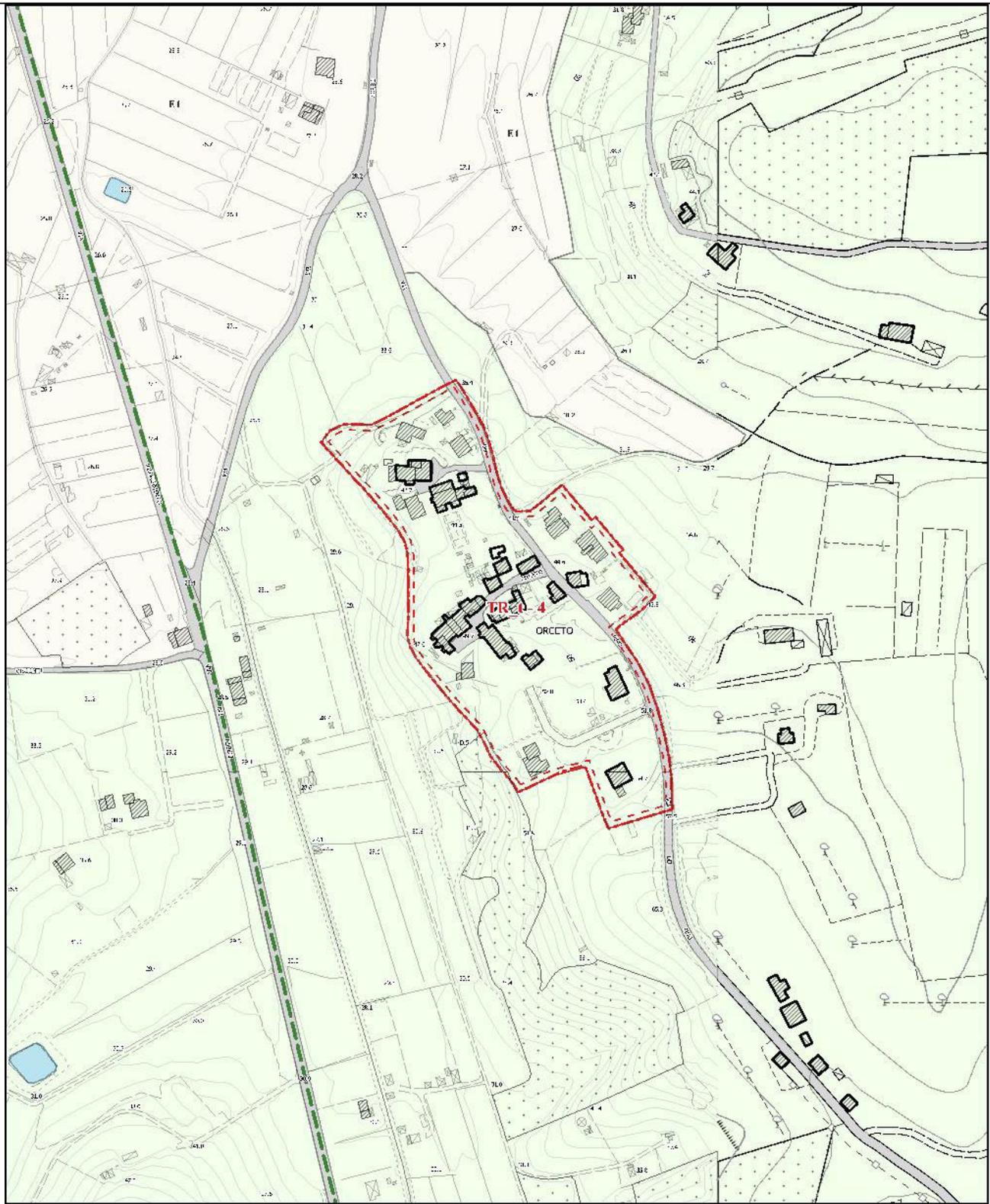
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

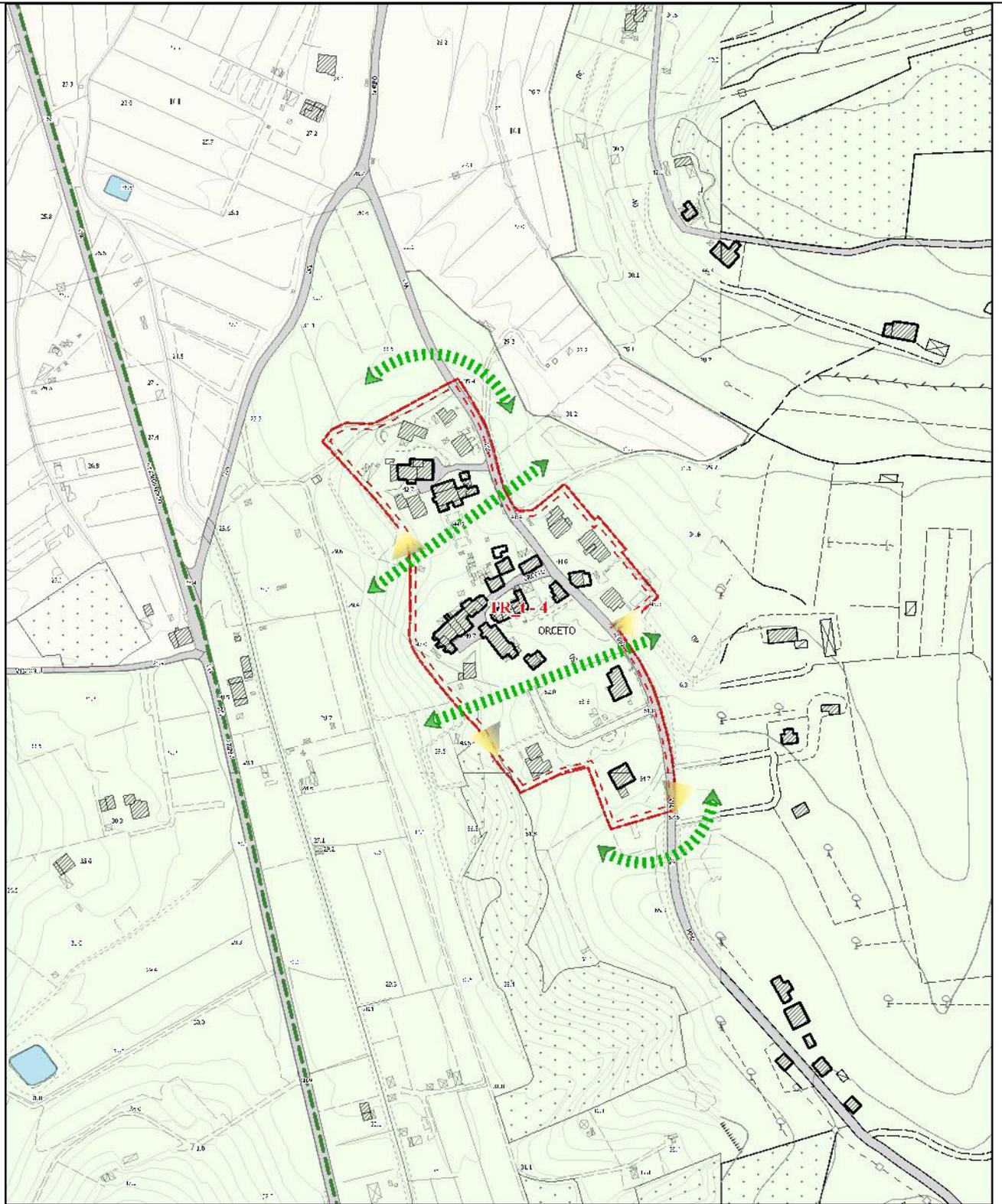
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.

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

# ESTRATTO PIANO OPERATIVO



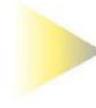
# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



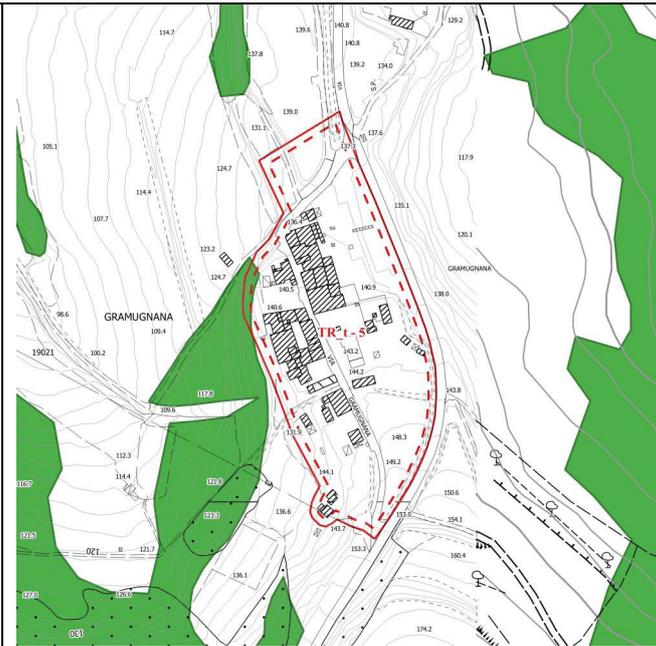
Coni di visuale



## Insedimento minore TR t5 - "Gramugnana"



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 ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 2 "Collina" e fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco". L'insediamento esistente ed è costituito da un borgo storico con villa padronale sviluppatosi lungo l'antica strada Lari-Casciana Alta, Via Gramugnana, oggi interna al borgo; negli ultimi anni il borgo, in particolare il complesso della villa è stato oggetto di un restauro ed è stato trasformato in un resort di elevata qualità. Nel precedente Piano Strutturale dell'ex-Comune di Lari il borgo faceva parte dell'U.T.O.E. di Casciana Alta ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

L'obiettivo del Piano Operativo, in ottemperanza di quanto disposto dal Piano Strutturale vigente, è quello di identificare e riconoscere il presente Insediamento minore fornendo norme, prescrizioni e direttive univoche per tutti gli interventi di trasformazione che saranno realizzati al suo interno.

L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA

- a) Residenziale;
- c) 2 Pubblici esercizi;
- d) Turistico-ricettiva;
- e) 7 Attrezzature sportive;
- 13 Artigianato di servizio
- g) Agricola e funzioni ad esse connesse

### DIMENSIONAMENTO

S.E.: pari a quella esistente (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: pari a quella esistente

### STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino a interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva L'addizione volumetrica e la sostituzione edilizia sono consentite nei limiti previsti all'art. 24 delle NTA.; Piano di Recupero, P.d.R., così come individuato all'art. 11 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Ristrutturazione Urbanistica. comma 8 art.64 della L.R. n°65/2014

### 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

#### **Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso**

##### 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico il nucleo insediativo si configura come un nucleo storico di origine rurale. Gli strumenti della pianificazione precedenti l'avevano inserito nel territorio urbano. Il PS data la entità e l'ubicazione e il carattere mantiene tale insediamento nel territorio rurale, ciononostante il piccolo insediamento con connotati prevalentemente residenziali, agricoli e turistico-ricettivi, dovrà mantenere i caratteri di pregio architettonico e tipologico e il buon inserimento nel paesaggio rurale circostante.*

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 il piccolo insediamento già oggetto di interventi di recupero architettonico e funzionale dovrà mantenere relazioni ecologiche e paesaggistiche con il territorio rurale circostante anche attraverso l'implementazione di apparati vegetazionali tipici del luogo (oliveti)..*

##### 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 negli interventi pur modesti di trasformazione prevedere l'implementazione della dotazione vegetazionali al fine di arricchire le connessioni ecologiche con l'esterno del territorio agricolo.*

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 c.1. lett.g) 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

#### **Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso**

##### 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico l'area adiacente al centro storico di Lari e adiacente a complessi di valore storico architettonico destinati a funzioni residenziali e turistico-ricettive di pregio nell'essere utilizzata come complemento a tali funzioni, deve mantenere i connotati rurali e paesaggistici a tutela del centro storico.*

#### 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 l'intervento si configura come tutela attiva di aree agricole prossime al centro storico : è necessario che gli interventi consentiti siano finalizzati all'uso ricreativo sociale e culturale nel rispetto dei caratteri originari del paesaggio agrario ; gli interventi di sistemazione devono pertanto favorire il recupero dei caratteri vegetazionali originari , nel rispetto della orografia e del reticolo idraulico minore; eventuali spazi di sosta devono essere realizzati in ghiaia e dotati di idoneo apparato vegetazionale di specie vegetali autoctone.*

***Vincolo paesaggistico "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice):***

a-Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici ;
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - ommiss
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

### **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);  
Classe PF3 (pericolosità elevata) del PAI del Bacino del Fiume Arno;

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 (per le aree ricadenti nella Classe G2);

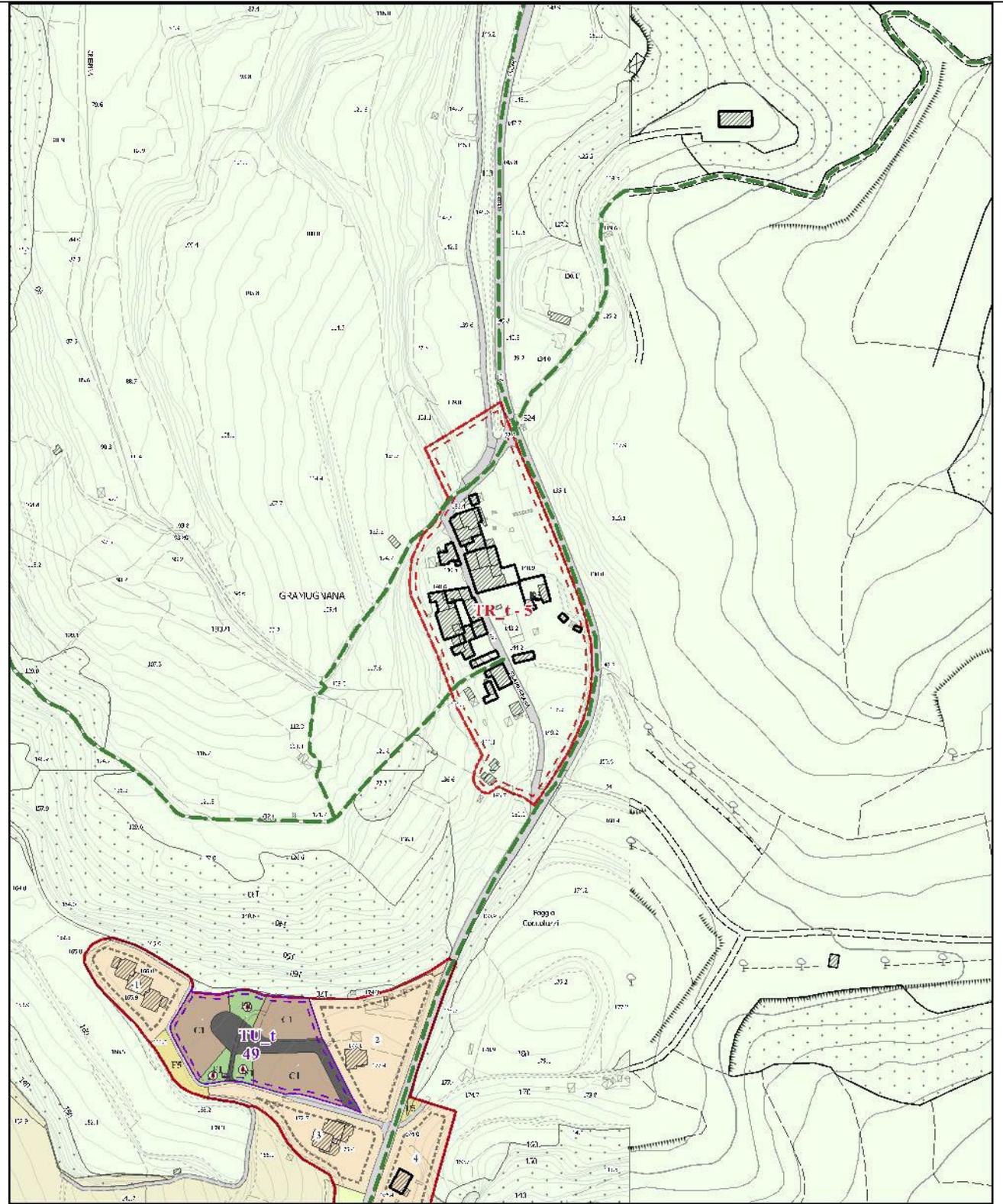
Classe F3 Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe G3), per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio e delle scarpate presenti nelle condizioni di progetto;

Indicazioni di cui all'art. 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

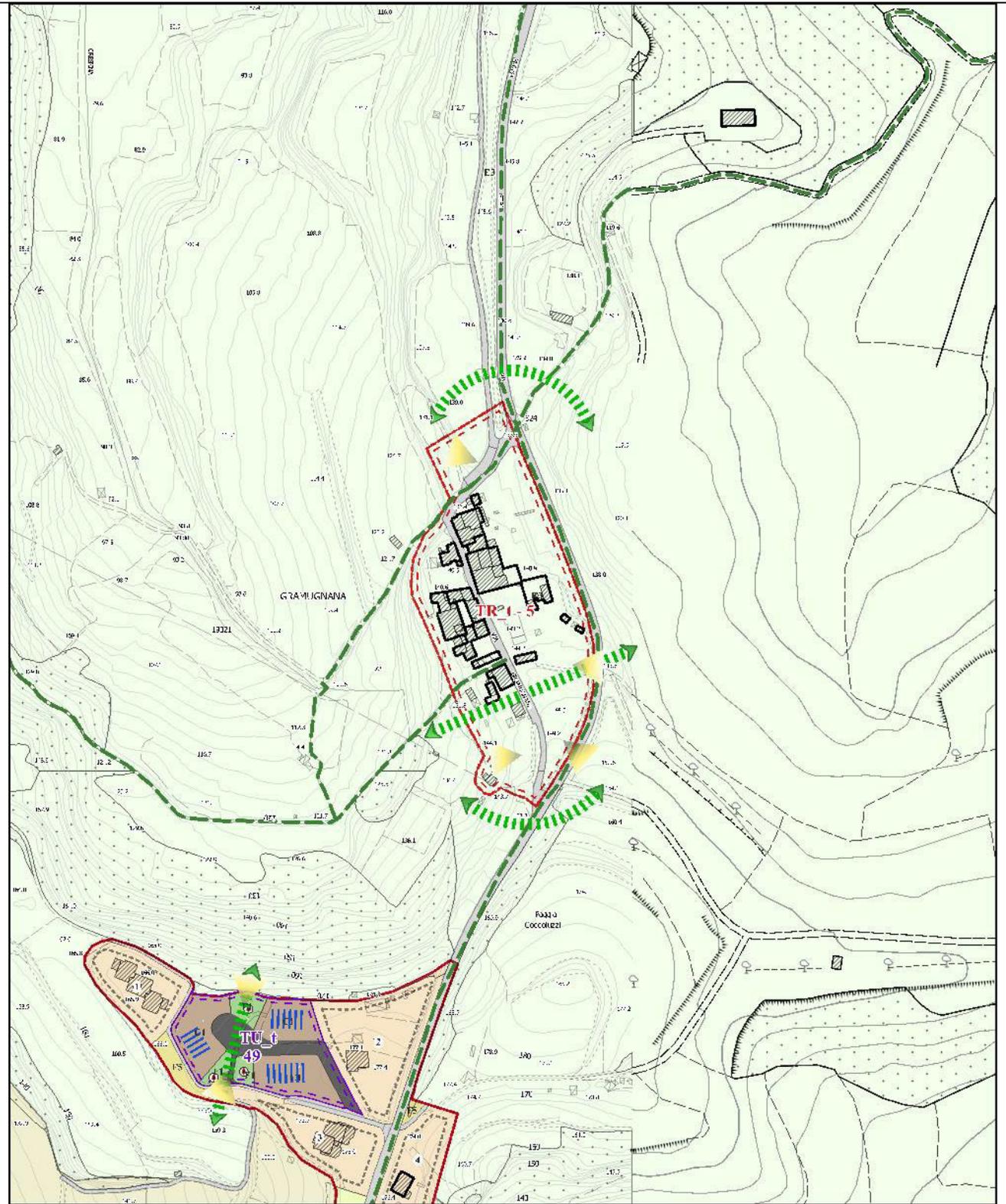
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.

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

# ESTRATTO PIANO OPERATIVO



# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



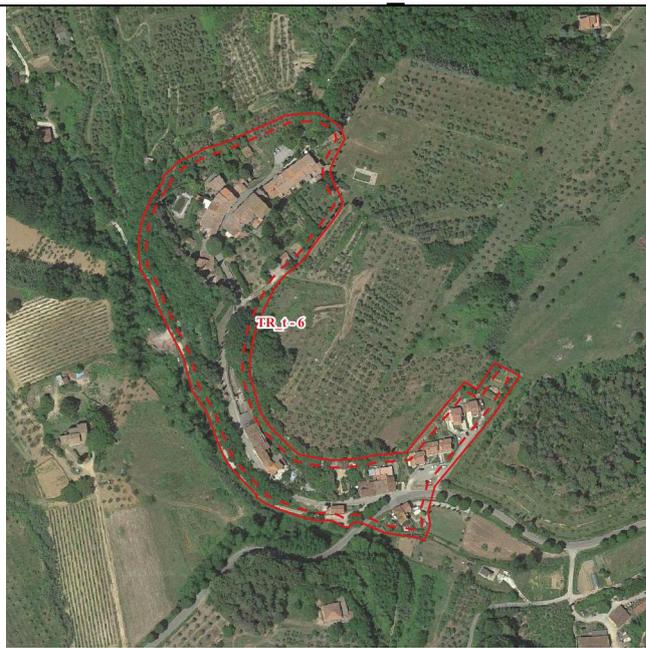
Infrastruttura ecologica lineare



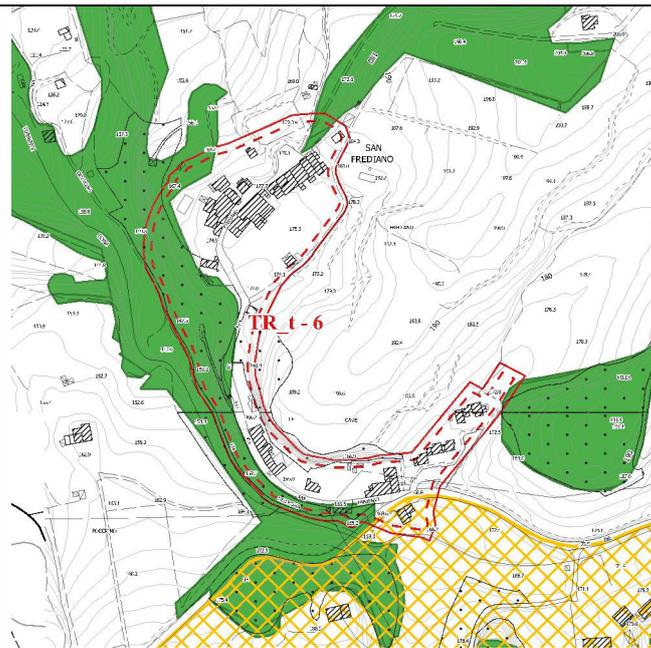
Coni di visuale



## Insediamiento minore TR t6 - "San Frediano"



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 ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 2 "Collina" e fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree". L'insediamento esistente è costituito da un borgo storico di origine basso medievale che fino al 1428 faceva parte del Comune di Usigliano per poi di passare alla Comunità di Casciana. Esso, infatti, è ubicato ad est di Casciana Alta ed è raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13.

L'obiettivo del Piano Operativo, in ottemperanza di quanto disposto dal Piano Strutturale vigente, è quello di identificare e riconoscere il presente Insediamento minore fornendo norme, prescrizioni e direttive univoche per tutti gli interventi di trasformazione che saranno realizzati al suo interno.

L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA

- a) Residenziale;
- c) 2 Pubblici esercizi;
- d) Turistico-ricettiva;
- e) 7 Attrezzature sportive;
- 13 Artigianato di servizio
- g) Agricola e funzioni ad esse connesse

### DIMENSIONAMENTO

S.E.: pari a quella esistente (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: pari a quella esistente

### STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino a interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva L'addizione volumetrica e la sostituzione edilizia sono consentite nei limiti previsti all'art. 24 delle NTA.; Piano di Recupero, P.d.R., così come individuato all'art. 11 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Ristrutturazione Urbanistica. comma 8 art.64 della L.R. n°65/2014.

### 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

## ***Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso***

### 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico il nucleo storico di San Frediano nei precedenti strumenti della pianificazione precedente faceva parte del territorio urbano ed era strettamente legato alla presenza nelle vicinanze della cava di pietra locale. Il PS data la conformazione, l'ubicazione e il carattere mantiene tale insediamento nel territorio rurale; il piccolo insediamento storico ha connotati prevalentemente residenziali, agricoli e turistico-ricettivi e negli interventi ammessi si dovranno mantenere i caratteri di pregio architettonico e tipologico e il buon inserimento nel paesaggio rurale circostante.*

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 il piccolo insediamento storicizzato, in quanto appartenente al territorio rurale, mantiene relazioni ecologiche e paesaggistiche con il territorio rurale circostante: tali caratteristiche dovranno essere conservate anche a seguito degli interventi consentiti*

### 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 negli interventi pur modesti di trasformazione prevedere la conservazione della dotazione vegetazionali al fine di garantire le connessioni ecologiche con il territorio agricolo in cui il borgo è inserito.*

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico **ex art.142 c.1. lett.g) 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

## ***Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso***

### 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e

paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico l'area adiacente al centro storico di Lari e adiacente a complessi di valore storico architettonico destinati a funzioni residenziali e turistico-ricettive di pregio nell'essere utilizzata come complemento a tali funzioni, deve mantenere i connotati rurali e paesaggistici a tutela del centro storico.*

#### 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 si configura come tutela attiva di aree agricole prossime al centro storico : è necessario che gli interventi consentiti siano finalizzati all'uso ricreativo sociale e culturale nel rispetto dei caratteri originari del paesaggio agrario ; gli interventi di sistemazione devono pertanto favorire il recupero dei caratteri vegetazionali originari , nel rispetto della orografia e del reticolo idraulico minore; eventuali spazi di sosta devono essere realizzati in ghiaia e dotati di idoneo apparato vegetazionale di specie vegetali autoctone.*

***Vincolo paesaggistico "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice):***

a-Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici ;
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - omissis
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

### **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), G4 (pericolosità molto elevata);

Classe PF4 (pericolosità molto elevata) del PAI del Bacino del Fiume

Arno; Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S3 (pericolosità elevata); Classe S4 (pericolosità molto elevata)

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 F3 - Fattibilità condizionata, 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 e delle scarpate presenti nelle condizioni di progetto;

Classe F4 - Fattibilità limitata, nelle zone ricadenti nell'area in dissesto attivo e nella sua area di influenza: in tali zone sono vietate nuove costruzioni edilizie, mentre gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti che aumentino i carichi di esercizio sulle fondazioni 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 e delle scarpate presenti nelle condizioni di progetto;

Indicazioni di cui all'art. 10 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

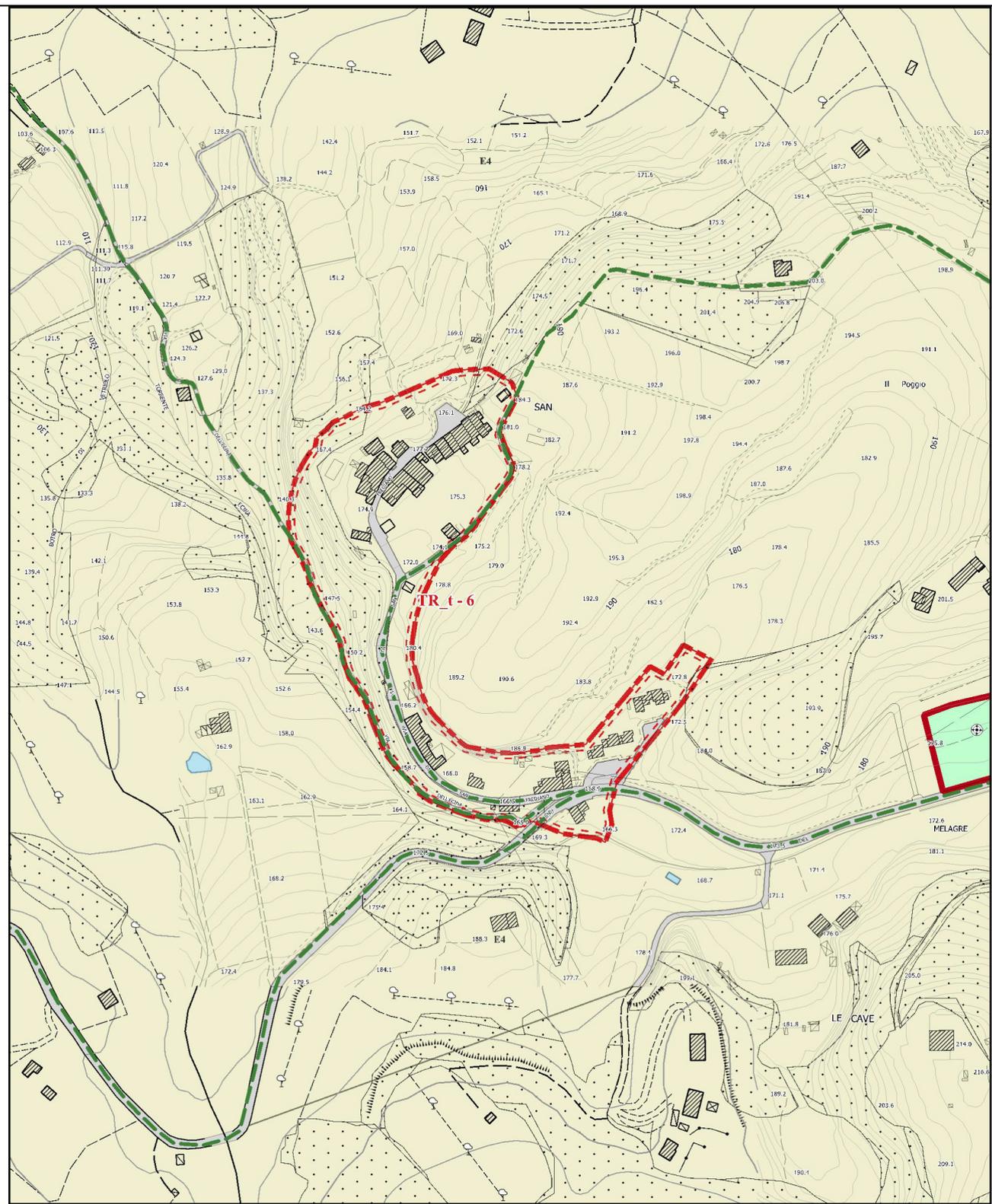
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata, per la quale sono necessarie indagini geognostiche e

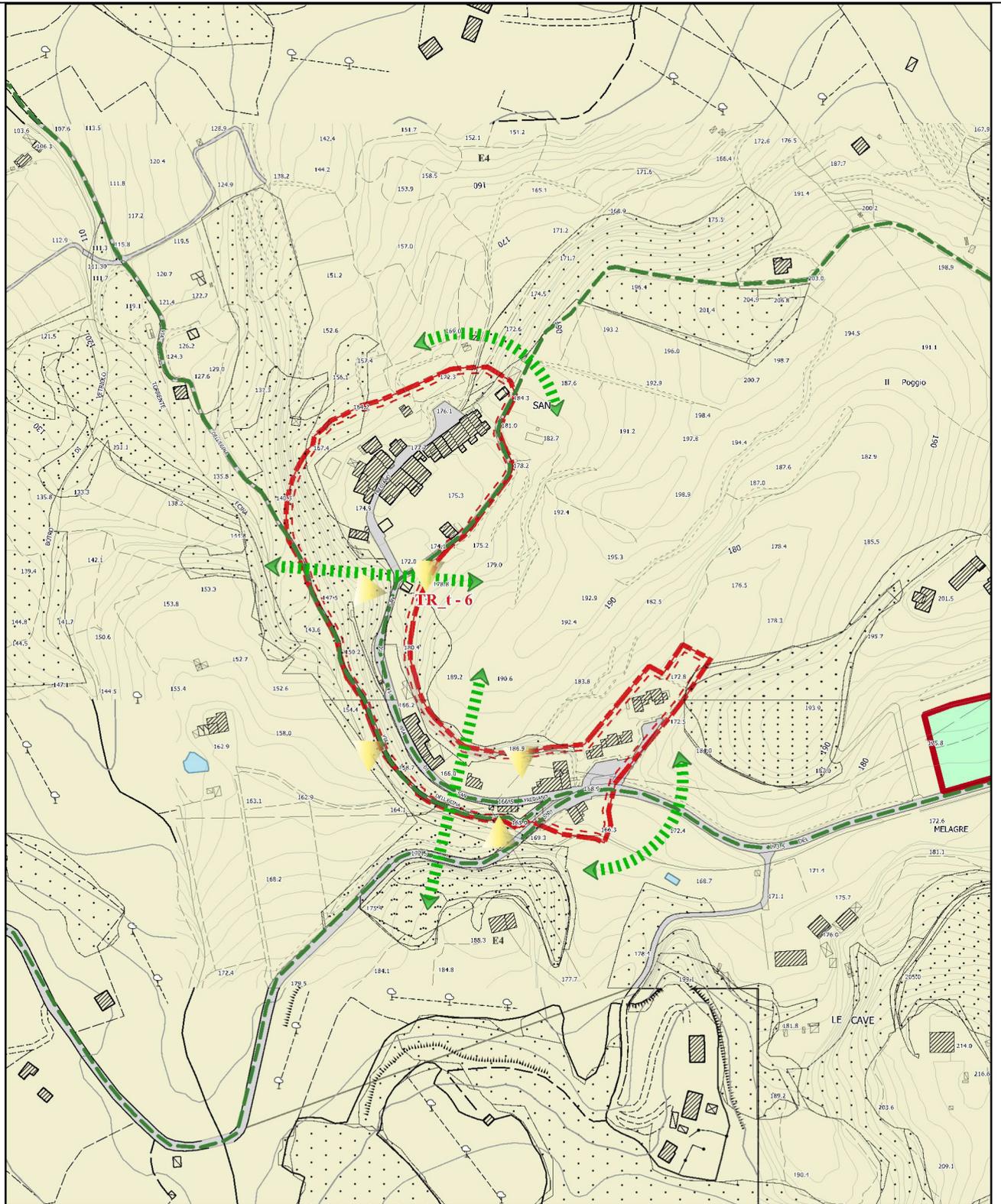
geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti

Classe F4 - Fattibilità limitata, nelle zone ricadenti nell'area in dissesto attivo e nella sua area di influenza: in tali zone sono vietate nuove costruzioni edilizie, mentre gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti che aumentino i carichi di esercizio sulle fondazioni sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geofisiche per la corretta definizione dell'azione sismica: sono da realizzarsi indagini in grado di ricostruire il modello geometrico di sottosuolo, opportunamente tarate con prove geognostiche estese all'interno ed all'esterno del corpo di frana.

# ESTRATTO PIANO OPERATIVO



# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



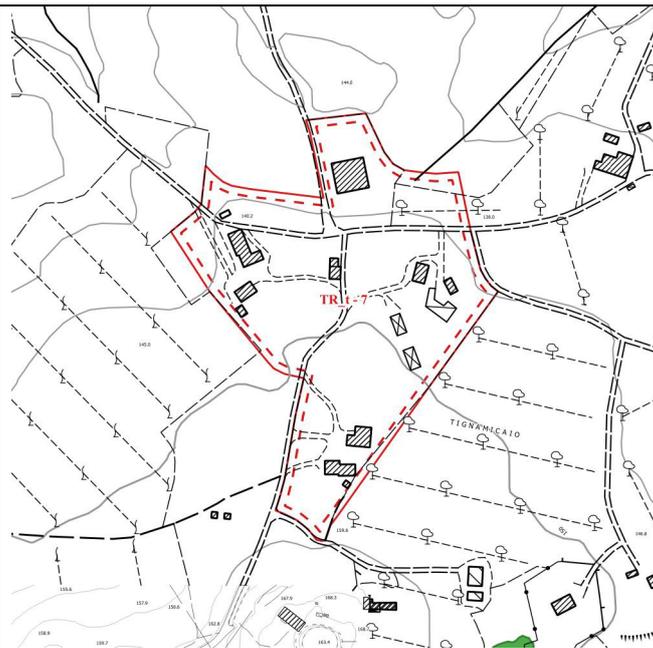
Coni di visuale



## Insedimento minore TR t7 - "Fichino"



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 ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 2 "Collina" e fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree".

L'obiettivo del Piano Operativo, in ottemperanza di quanto disposto dal Piano Strutturale vigente, è quello di identificare e riconoscere il presente Insediamento minore fornendo norme, prescrizioni e direttive univoche per tutti gli interventi di trasformazione che saranno realizzati al suo interno.

L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA

- a) Residenziale;
- c) 2 Pubblici esercizi;
- d) Turistico-ricettiva;
- e) 13 artigianato di servizio
- g) Agricola e funzioni ad esse connesse

### DIMENSIONAMENTO

S.E.: pari a quella esistente (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: pari a quella esistente

### STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino a interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva.

L'addizione volumetrica e la sostituzione edilizia sono consentite nei limiti previsti all'art. 24 delle NTA.; Piano di Recupero, P.d.R., così come individuato all'art. 11 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

### 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

## ***Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso***

### **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**

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico il nucleo insediativo si configura come un aggregato sorto in anni recenti intorno a nuclei di origine rurale. Gli strumenti della pianificazione precedenti l'avevano inserito nel territorio urbano. Il PS data la entità e l'ubicazione mantiene tale insediamento nel territorio rurale, ciononostante il piccolo insediamento con connotati prevalentemente residenziali dovrà mantenere i caratteri tipologici e cromatici tipici del paesaggio rurale circostante.*

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 il piccolo insediamento con connotati prevalentemente residenziali dovrà mantenere relazioni ecologiche e paesaggistiche con il territorio rurale circostante anche attraverso l'implementazione di apparati vegetazionali tipici del luogo.*

### **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**

4.1 - salvaguardare le emergenze geomorfologiche costituite dai rilievi calcarei tra Vecchiano e Uliveto Terme, dalle sorgenti termali di San Giuliano, Uliveto e Casciana Terme, nonché dalle colate detritiche "sassae" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

*nello specifico la permanenza del piccolo nucleo nel territorio rurale garantisce la tutela del territorio anche sotto il profilo geomorfologico; tuttavia, è necessario negli interventi consentiti evitare interventi nel sottosuolo che possano influire negativamente sulle risorse idriche termali.*

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 negli interventi pur modesti di trasformazione prevedere l'implementazione della dotazione vegetazionali al fine di arricchire le connessioni ecologiche con l'esterno del territorio agricolo.*

## **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 S3 (pericolosità elevata);

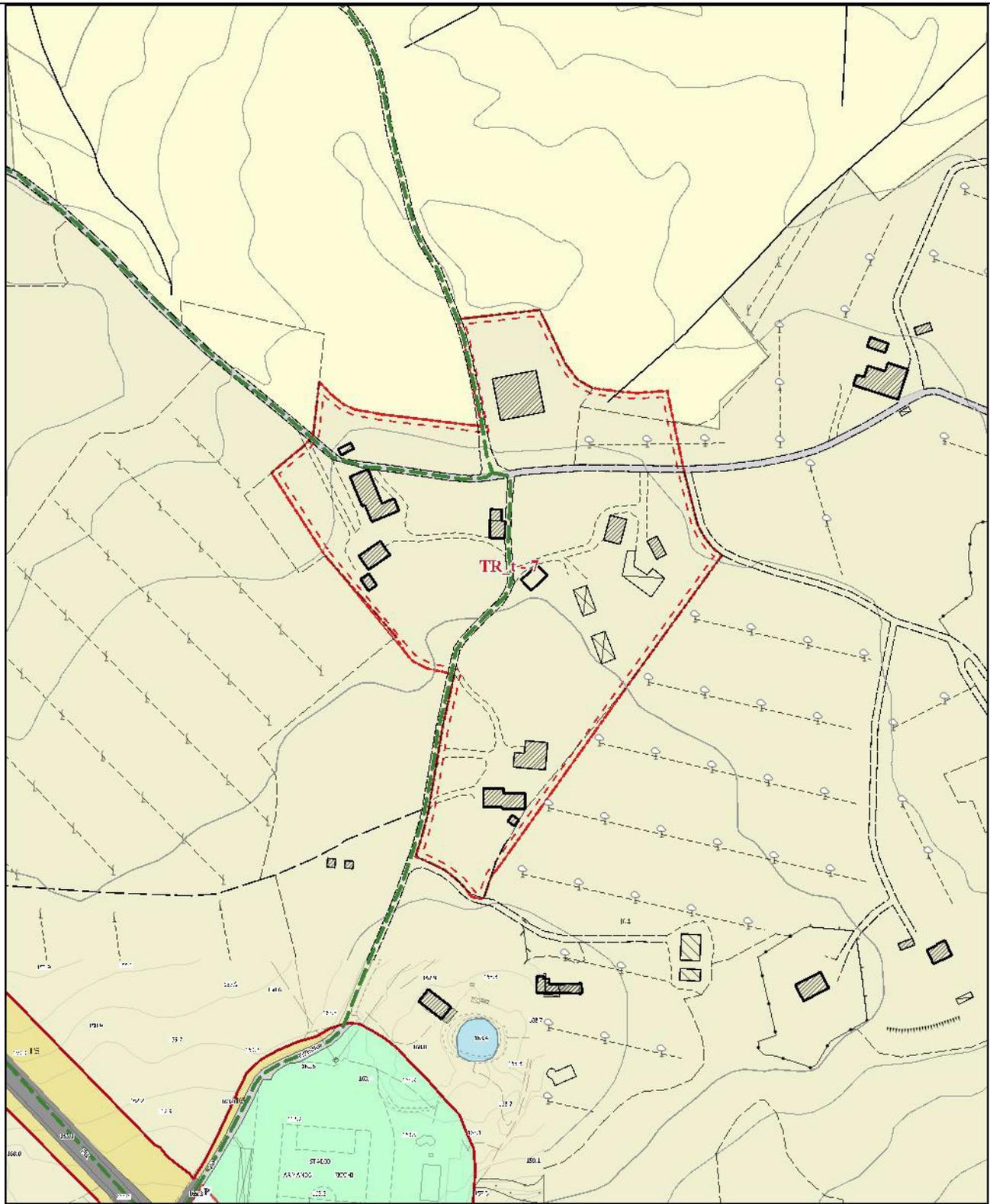
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

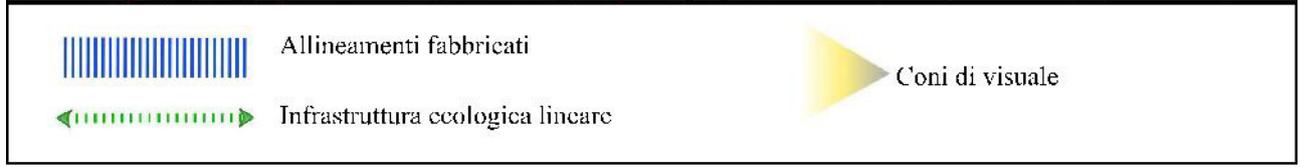
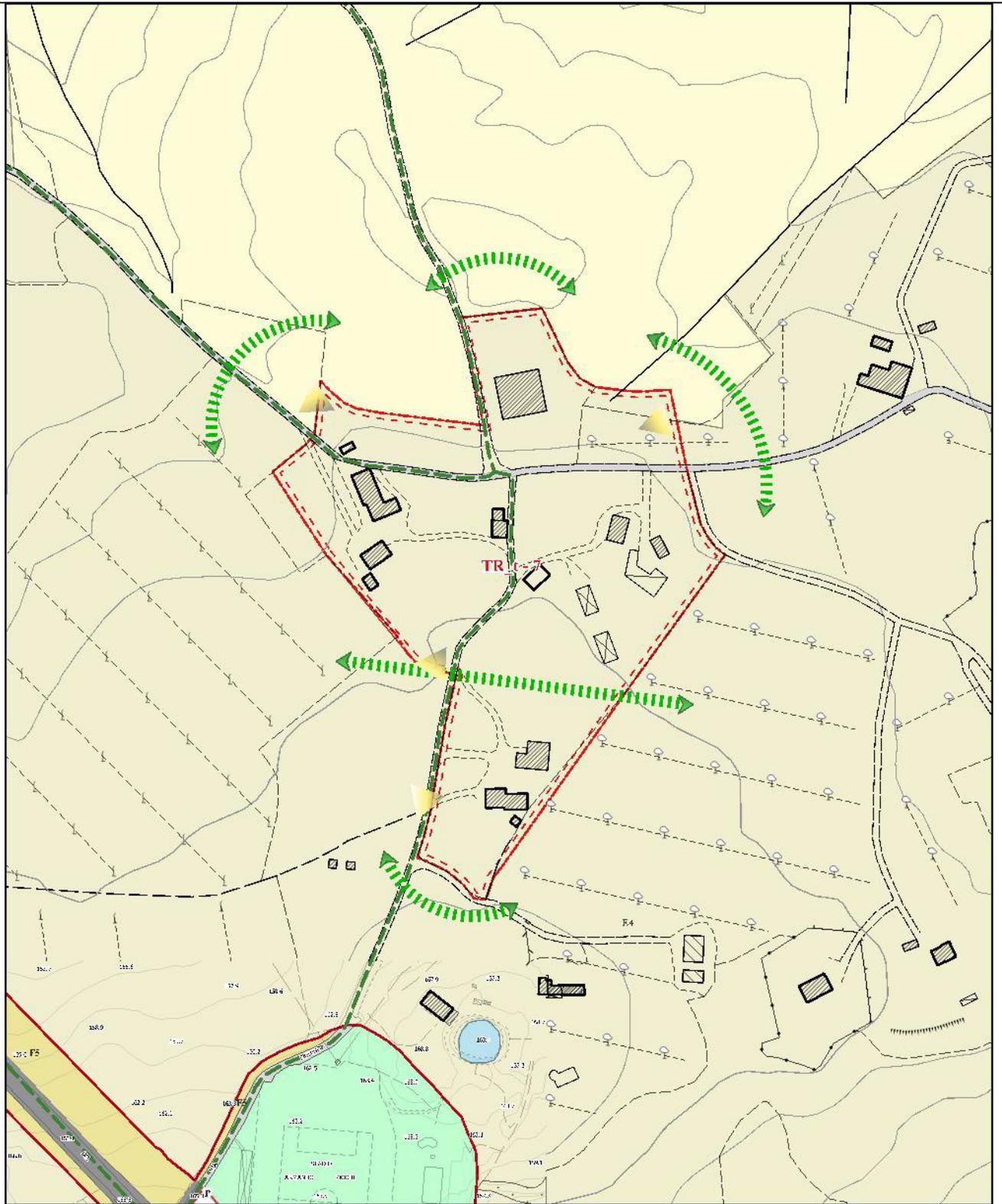
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata, 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

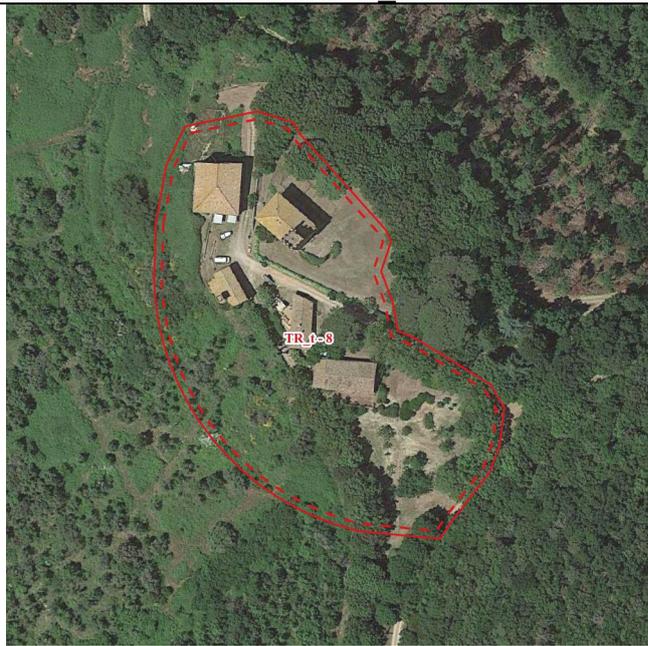


# SCHEMA METAPROGETTUALE

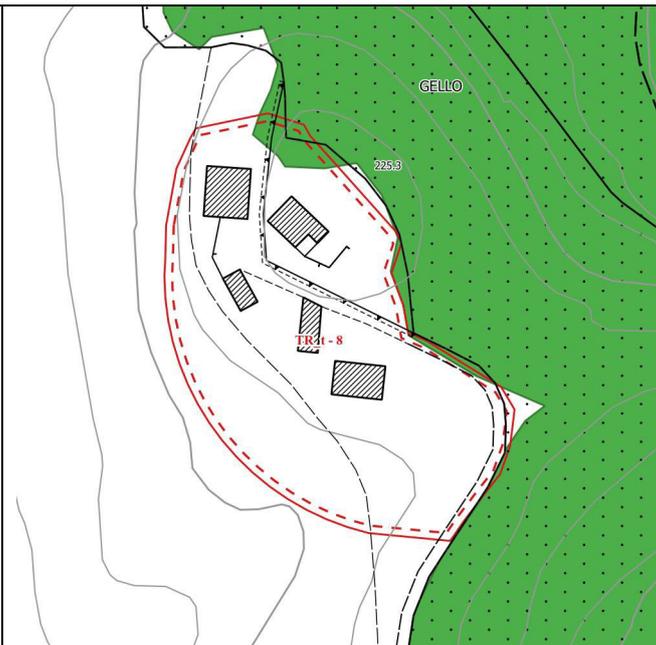




## Insedimento minore TR t8 - "Gello Mattaccino"



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 ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 2 "Collina" e fa parte del "Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari".

L'obiettivo del Piano Operativo, in ottemperanza di quanto disposto dal Piano Strutturale vigente, è quello di identificare e riconoscere il presente Insediamento minore fornendo norme, prescrizioni e direttive univoche per tutti gli interventi di trasformazione che saranno realizzati al suo interno.

L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA

- a) Residenziale;
- c) Pubblici esercizi;
- d) Turistico-ricettiva;
- e) 7 Attrezzature sportive;  
13 Artigianato di servizio
- g) Agricola e funzioni ad esse connesse

### DIMENSIONAMENTO

S.E.: pari a quella esistente (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: pari a quella esistente

### STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino a interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Piano di Recupero, P.d.R., così come individuato all'art. 11 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Ristrutturazione Urbanistica. Nel caso in cui le previsioni di trasformazione richiedessero l'aumento della SE con interventi di addizione volumetrica o sostituzione

edilizia con aumento di SE, la stessa trasformazione deve essere oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione, come previsto dal comma 8 art.64 della L.R. n°65/2014.

### 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

## ***Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso***

### 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico il nucleo storico di Gello Mataccino nei precedenti strumenti della pianificazione precedente faceva parte del territorio urbano. Il PS data la conformazione, l'ubicazione e il carattere mantiene tale insediamento nel territorio rurale; il piccolo insediamento storico ha connotati prevalentemente agricoli, residenziali e turistico-ricettivi e negli interventi ammessi si dovranno mantenere i caratteri di pregio architettonico e tipologico e il buon inserimento nel paesaggio rurale circostante.*

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 il piccolo insediamento storicizzato, in quanto appartenente al territorio rurale, mantiene forti relazioni ecologiche e paesaggistiche con il territorio rurale circostante: tali caratteristiche dovranno essere conservate anche a seguito degli interventi consentiti.*

### 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 negli interventi di trasformazione prevedere la conservazione della dotazione vegetazionali al fine di garantire le connessioni ecologiche con il territorio agricolo in cui il borgo è inserito.*

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 c.1. lett.g 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

## ***Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso***

### 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico l'area adiacente al centro storico di Lari e adiacente a complessi di valore storico architettonico destinati a funzioni residenziali e turistico-ricettive di pregio nell'essere utilizzata come complemento a tali funzioni, deve mantenere i connotati rurali e paesaggistici a tutela del centro storico.*

#### 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 si configura come tutela attiva di aree agricole prossime al centro storico : è necessario che gli interventi consentiti siano finalizzati all'uso ricreativo sociale e culturale nel rispetto dei caratteri originari del paesaggio agrario ; gli interventi di sistemazione devono pertanto favorire il recupero dei caratteri vegetazionali originari , nel rispetto della orografia e del reticolo idraulico minore; eventuali spazi di sosta devono essere realizzati in ghiaia e dotati di idoneo apparato vegetazionale di specie vegetali autoctone.*

***Vincolo paesaggistico "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice):***

a-Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici ;
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - omissis
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

### **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 G1 (pericolosità bassa), 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. 21 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici:

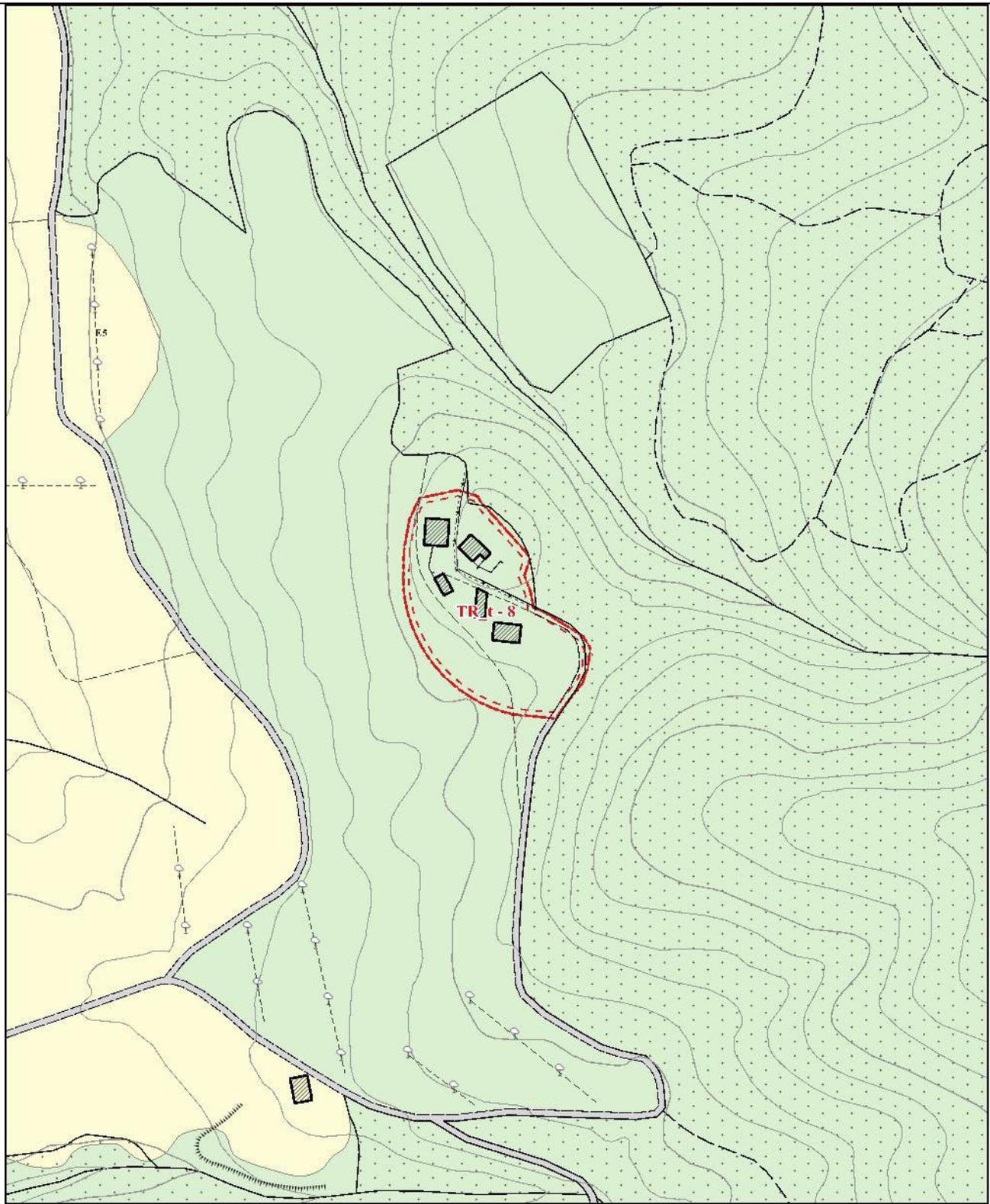
Classe F2 Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nelle Pericolosità G1 e G2);

Classe F3 Fattibilità condizionata (aree ricadenti nella Pericolosità G3): la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza

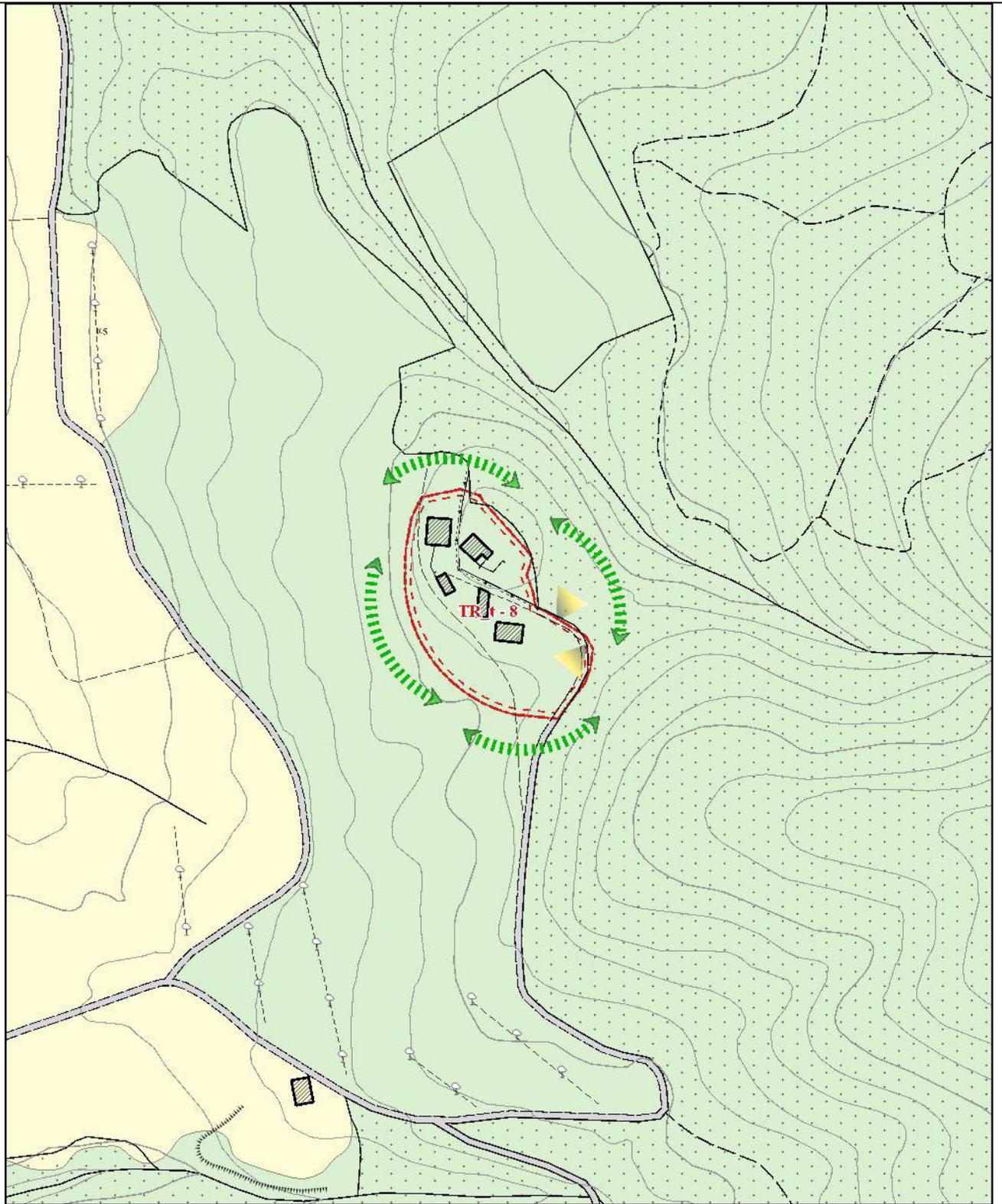
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

**ESTRATTO PIANO OPERATIVO**



# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale



## Insedimento minore TR t9 – Poggetto Canfreo



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 ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 2 "Collina" e fa parte del "Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari".

L'obiettivo del Piano Operativo, in ottemperanza di quanto disposto dal Piano Strutturale vigente, è quello di identificare e riconoscere il presente Insediamento minore fornendo norme, prescrizioni e direttive univoche per tutti gli interventi di trasformazione che saranno realizzati al suo interno.

L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

- e) 2 Attrezzature sociali e culturali
- g) Agricola e funzioni ad esse connesse

### DIMENSIONAMENTO

S.T: 62.404 mq

### STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino a interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Piano di Recupero, P.d.R., così come individuato all'art. 11 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Ristrutturazione Urbanistica. Nel caso in cui le previsioni di trasformazione richiedessero l'aumento della SE con interventi di addizione volumetrica o sostituzione edilizia con aumento di SE, la stessa trasformazione deve essere oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione, come previsto dal comma 8 art.64 della L.R. n°65/2014.

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 c.1. lett.g 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

#### *Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso*

##### 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico l'area adiacente al centro storico di Lari e adiacente a complessi di valore storico architettonico destinati a funzioni residenziali e turistico-ricettive di pregio nell'essere utilizzata come complemento a tali funzioni, deve mantenere i connotati rurali e paesaggistici a tutela del centro storico.*

#### 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 si configura come tutela attiva di aree agricole prossime al centro storico : è necessario che gli interventi consentiti siano finalizzati all'uso ricreativo sociale e culturale nel rispetto dei caratteri originari del paesaggio agrario ; gli interventi di sistemazione devono pertanto favorire il recupero dei caratteri vegetazionali originari , nel rispetto della orografia e del reticolo idraulico minore; eventuali spazi di sosta devono essere realizzati in ghiaia e dotati di idoneo apparato vegetazionale di specie vegetali autoctone.*

**Vincolo paesaggistico "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice):**

a-Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici ;
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - omissis
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

### **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/PF3 (pericolosità elevata), Classe G4/PF4 (pericolosità molto elevata)

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media), Classe I3 (pericolosità elevata); Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media); Classe S3 (pericolosità elevata); Classe S4 (pericolosità molto elevata).

L'area risulta attraversata da un corso d'acqua (codice BV13493) 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. 21 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 Fattibilità con normali vincoli, per le zone ricadenti nella Classe G2;

Classe F3 Fattibilità condizionata (aree ricadenti nella Pericolosità G3): la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. In tali aree sono vigenti le indicazioni contenute nel PAI relativamente alla Classe PF3.

Classe F4 - Fattibilità limitata, nelle zone ricadenti nelle aree in Pericolosità G4/PF4: in tali zone sono vietate nuove costruzioni edilizie, mentre gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che aumentino i carichi di esercizio sulle fondazioni 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 e delle scarpate presenti nelle condizioni di progetto; In tali aree sono vigenti le indicazioni contenute nel PAI relativamente alla Classe PF4.

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (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 morf.) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41;

In generale: gli interventi edilizi potranno essere realizzati all'esterno della fascia di larghezza di 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente: nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere condotti approfondimenti sul livello di rischio idraulico locale, attraverso studi idraulici sul corso d'acqua presente: la fattibilità dei nuovi interventi edilizi è subordinata agli esiti ed ai risultati di detti studi; 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.

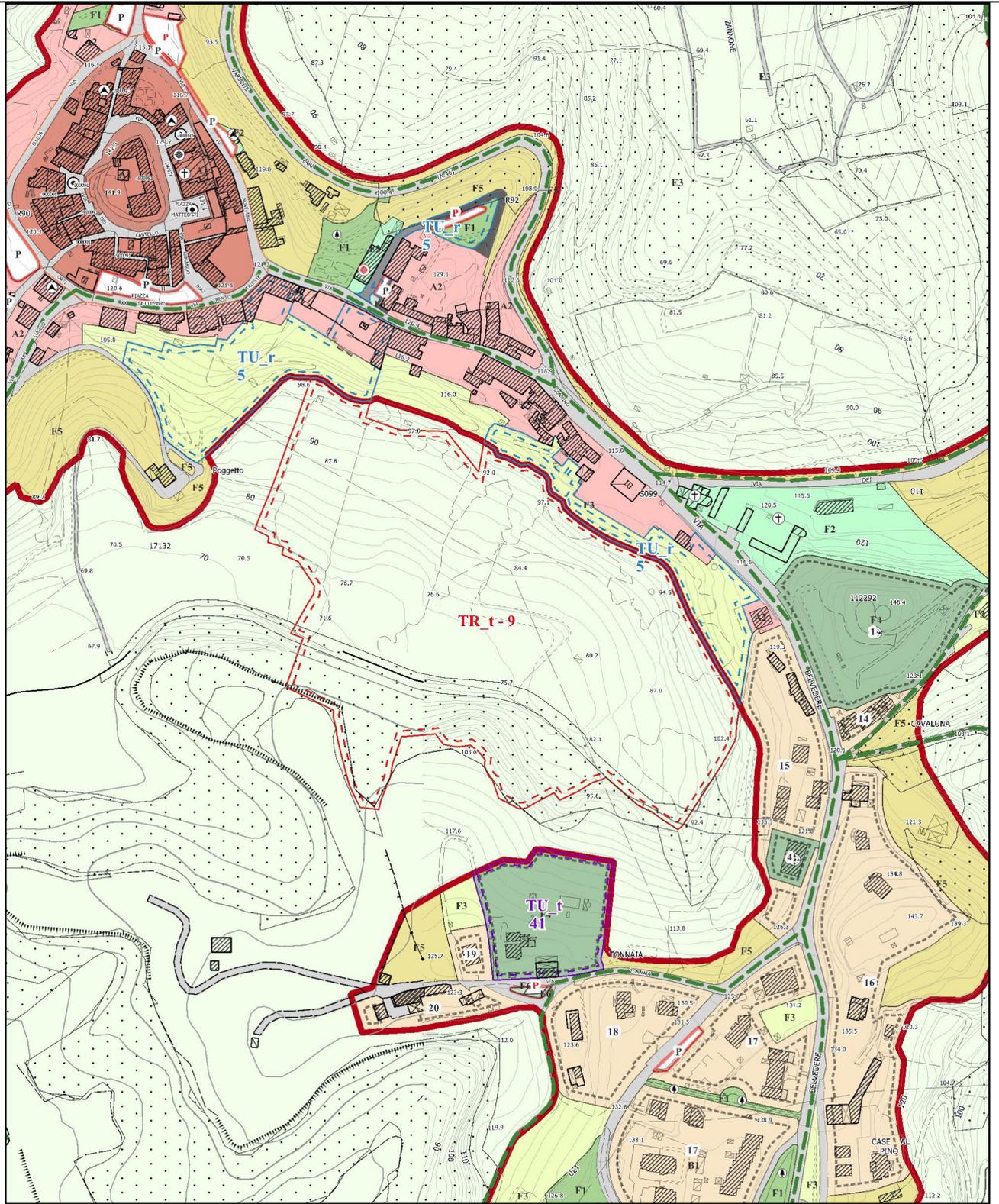
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe S2);

Classe F3 - Fattibilità condizionata, (per le 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

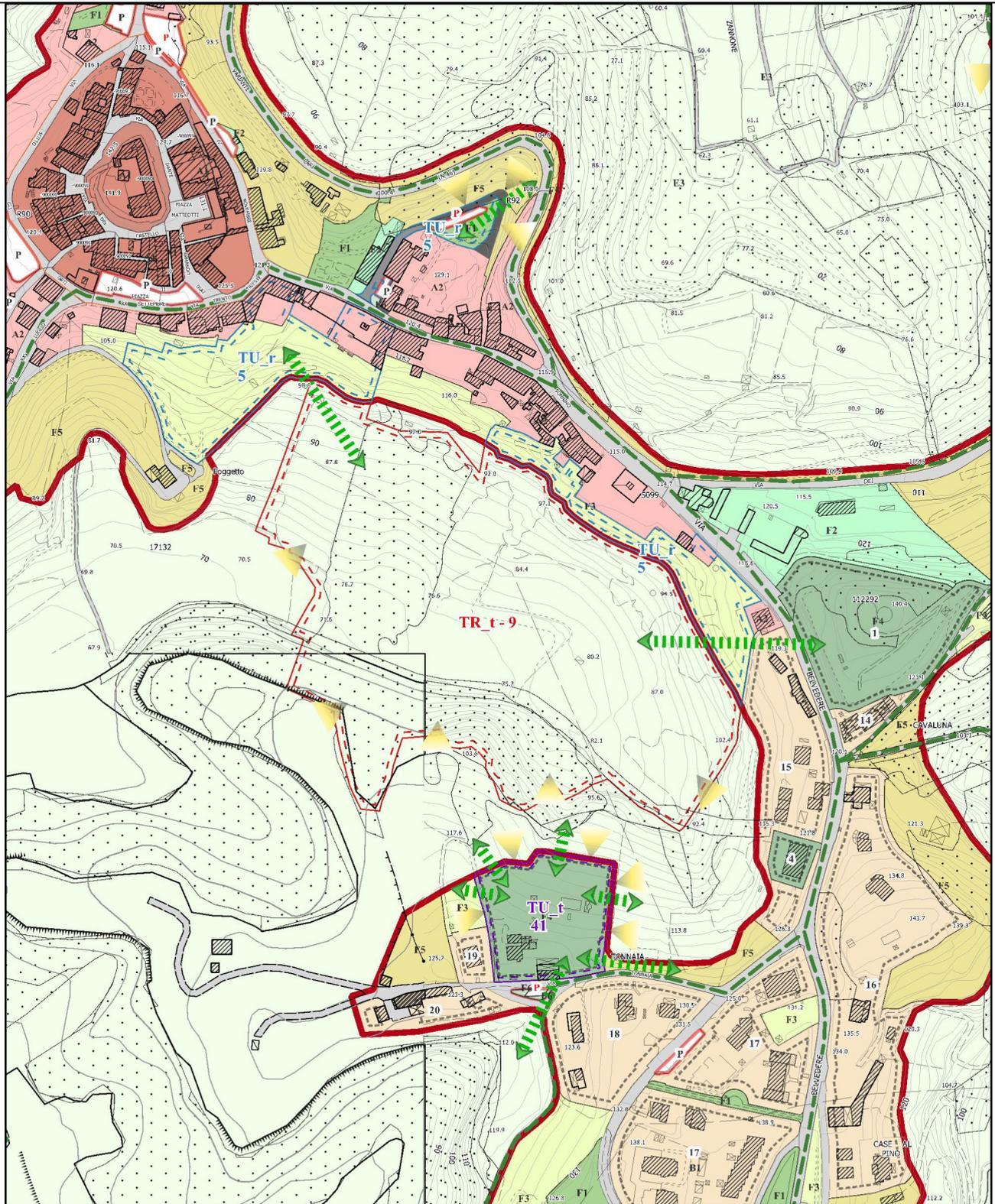
Classe F4 - Fattibilità limitata, (per le aree ricadenti nella Classe S4), nelle zone ricadenti nell'area in dissesto attivo e nella sua area di influenza: in tali zone sono vietate nuove costruzioni edilizie, mentre gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti che aumentino i carichi di esercizio sulle fondazioni sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geofisiche per la corretta definizione dell'azione sismica: sono da realizzarsi indagini in grado di ricostruire il modello geometrico di sottosuolo, opportunamente tarate con prove geognostiche estese all'interno ed all'esterno del corpo di frana.



# ESTRATTO PIANO OPERATIVO



# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



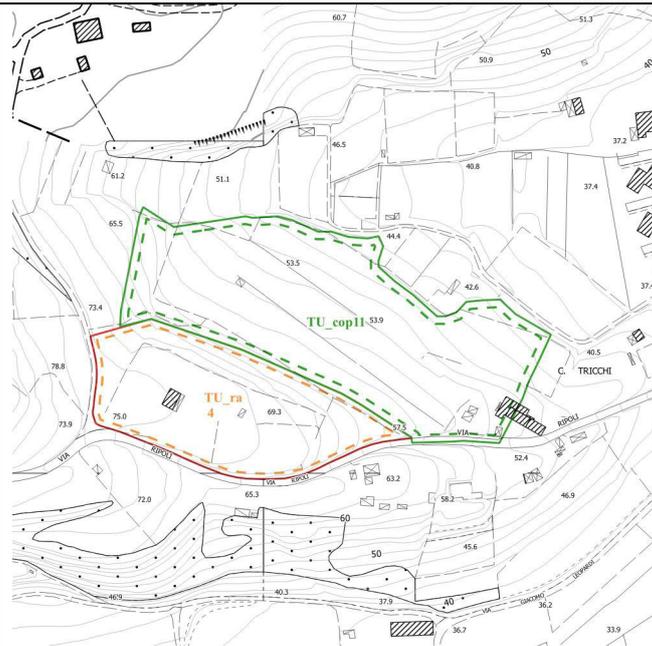
Coni di visuale



## Area di trasformazione TR C.cop 11



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'esterno dell'Insediamento Urbano di Cevoli Ripoli TUC3 a prevalente carattere residenziale. Essa è stata oggetto della conferenza di copianificazione ex art. 25 svoltasi presso la Regione Toscana in data 25.10.2021, nell'ambito di alter previsioni contenute nel redigendo Piano Intercomunale della Valdera. La previsione riguarda l'allestimento di un'area in territorio rurale da destinare ad allevamento e addestramento specialistico di cavalli e cani specializzati, nello shop dog oltre ad altre attività sociali legate all'inserimento lavorativo, alla riabilitazione dei disabili o disagiati sociali, alla didattica per bambini.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente ai sensi dell'art. 15 delle NTA:

c) direzionale e di servizio

### DIMENSIONAMENTO

S.E.: 500 mq così suddivisi: (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

mq. 400 per max 20 cavalli;

mq. 40 per max 10 cani;

mq. 10 per ricovero ovini;

mq. 50 per tettoie di servizio.

### 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.

#### *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 gli interventi posti in territorio rurale dovranno essere realizzati utilizzando tipologie, materiali e cromie coerenti con il contesto paesaggistico 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

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari).

*nello specifico l'intervento previsto, di modesta entità, deve comunque salvaguardare l'integrità dell'insediamento storicizzato di Ripoli attraverso l'utilizzo di tipologie e materiali tipici del contesto paesaggistico rurale circostante.*

## **Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione tenutasi il 25.10.2021**

*Caratteristiche tipologiche dei manufatti:*

### *Cavalli:*

- 400 mq. di SE per 20 equini ammessi
- Il manufatto dovrà avere copertura a due falde ed essere costituito da una parte destinata al ricovero dell'animale e una destinata alle attività di pulizia e sellatura. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati con quello frontale apribile mentre la seconda dovrà configurarsi come tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso.
- Piano di calpestio in terra battuta o materiale idoneo a garantire il benessere dell'animale.
- H max: ml 3,00
- SC per ogni box compreso tettoia: mq. 20. I box possono anche essere accorpati in un'unica o più strutture e l'area potrà essere recintata con staccionata in legno H max ml. 1,80.

### *Cani:*

- 40 mq. di SE per 10 cani ammessi
- Il manufatto dovrà avere copertura a due falde
- Piano di calpestio in terra battuta o materiale idoneo a garantire il benessere dell'animale.
- H max: ml 2,20 in gronda
- I box possono anche essere accorpati in un'unica o più strutture e l'area potrà essere recintata con pali in legno o ferro infissi nel terreno e rete metallica per una superficie necessaria a includere il manufatto e la possibilità di includere tettoie per la protezione dei cani all'aperto nei limiti dimensionali previsti per le tettoie.

### *Ovini:*

- 10 mq. di SE
- Il manufatto dovrà avere copertura a due falde
- Piano di calpestio in terra battuta o materiale idoneo a garantire il benessere dell'animale.
- H max: ml 2,20 in gronda
- L'area potrà essere recintata con pali in legno o ferro infissi nel terreno e rete metallica per una superficie necessaria.
- *Tettoie:*

- In aggiunta alle superfici sopra definite sono ammesse tettoie per ricovero mezzi e materiali per una SE max di mq. 50

*Servizi:*

- Nelle strutture esistenti potranno essere allestiti servizi per gli ospiti, attività ambulatoriali veterinarie oltre a ospitalità ricettiva sottoforma B&B

*Altre prescrizioni:*

- I manufatti per il ricovero degli animali e le tettoie dovranno essere realizzati in legno e nelle dimensioni sopra definite. La distanza di tutte le strutture (manufatti animali, tettoie, recinti, non dovrà essere inferiore a ml. 50 dal perimetro del territorio urbanizzato e dalle zone urbane come definite da PO, ad esclusione delle zone DM1, DM2, DM3 e comunque nel rispetto di tutte le distanze più restrittive previste dal Regolamento di Polizia Rurale o altre normative vigenti in materia.
- Tutta l'area dovrà essere piantumata con specie vegetali di tipo autoctono e compatibilmente con le attività da inserire si dovranno mantenere le colture olivicole
- L'area dovrà essere mantenuta in efficienza dal punto di vista del reticolo idraulico che dovrà essere mantenuto periodicamente e tale prescrizione dovrà essere dimostrata in fase di progettazione con elaborati e relazioni tecniche di dettaglio.
- La sistemazione interna e dei percorsi dovrà essere eseguita in terra e in prossimità delle strutture esistenti dovranno essere allestiti, opportunamente mimetizzati con vegetazione o pergolati in legno, posti auto per gli addetti e gli ospiti, progettati nel rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA del PO.
- L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire attraverso la realizzazione di pozzo autonomo debitamente autorizzato. Si dovranno realizzare una o più vasche di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare per il lavaggio degli animali e dei locali.
- Si dovrà allestire apposito impianto di depurazione per lo smaltimento dei liquami da autorizzarsi da parte dell'Ente competente.
- Per la realizzazione degli interventi previsti dovranno essere rispettate le eventuali prescrizioni e disposizioni più restrittive contenute nel Regolamento di polizia Rurale o in altre normative vigenti in materia.
- Il fabbricato presente è identificato in classe di valore 4 ai sensi dell'art. 18 delle NTA e le categorie d'intervento dovranno fare riferimento a quanto previsto dallo stesso articolo.
- A conclusione dell'attività tutte le strutture realizzate per l'attività dovranno essere rimosse e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

### **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 S3 (pericolosità elevata).

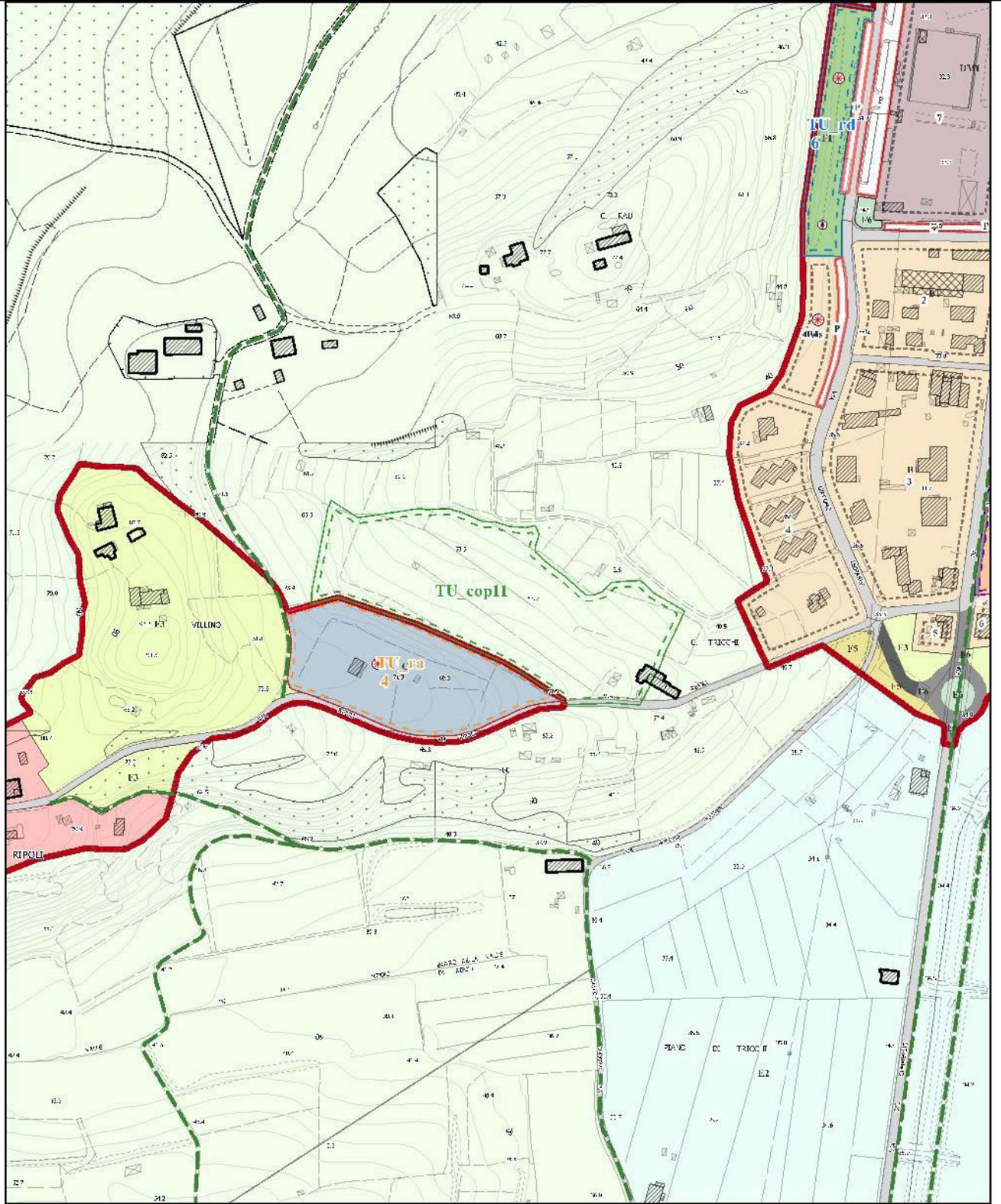
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

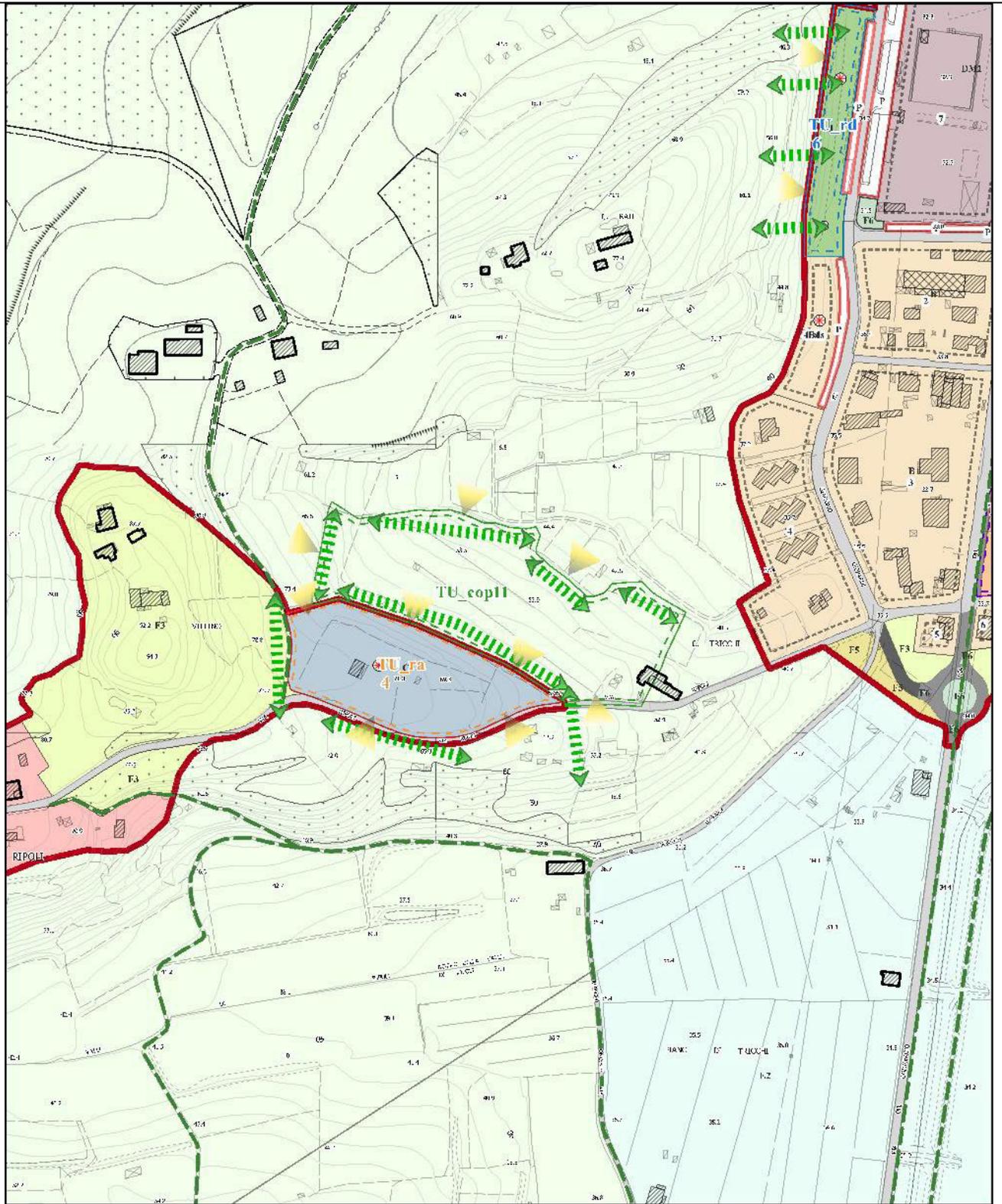
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata, per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le caratteristiche sismiche del substrato e dei terreni presenti.

# ESTRATTO PIANO OPERATIVO



# SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale