



Comune di
CASCIANA TERME LARI

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

Progettazione Urbanistica

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

Indagini geologiche ed idrauliche

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

STUDIO CROCE ENG.
Dott. Ing. Idr. Nicola Croce

Analisi agronomiche

P.F.M. S.r.l. Società tra professionisti
Dott. Agr. Guido Franchi
Dott. Agr. Federico Martinelli

Analisi socio-economiche

Dott. Alessio Falorni - Alfamark

Acustica e risparmio energetico
Prof. Ing. Fabio Fantozzi

Normative edilizie e urbanistiche

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato

Sindaco:

Mirko Terreni

Responsabile del Procedimento:

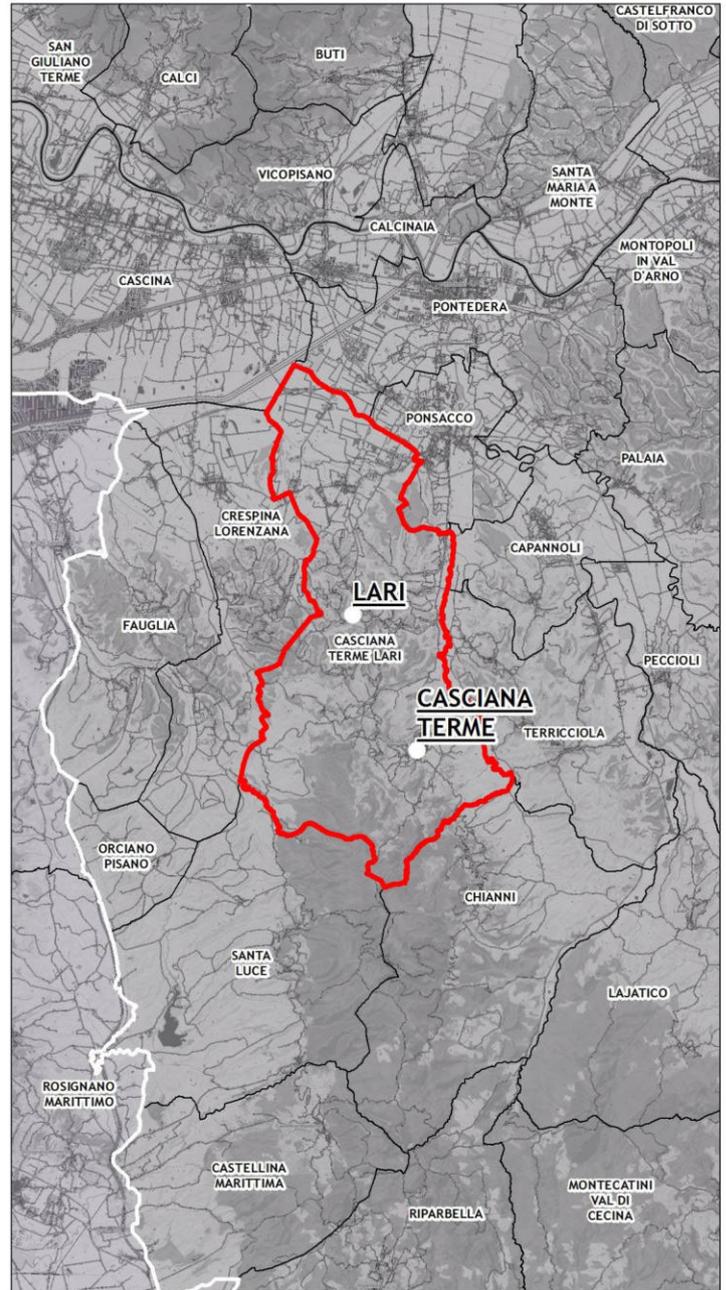
Arch. Nicola Barsotti

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Geom. Simone Giovannelli

Funzionario del Settore Urbanistica:

Arch. Giovanni Fedi



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

Data: Novembre 2023

Approvazione:

DT

Schede norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato - U.T.O.E. 2

02b2

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

Sommario

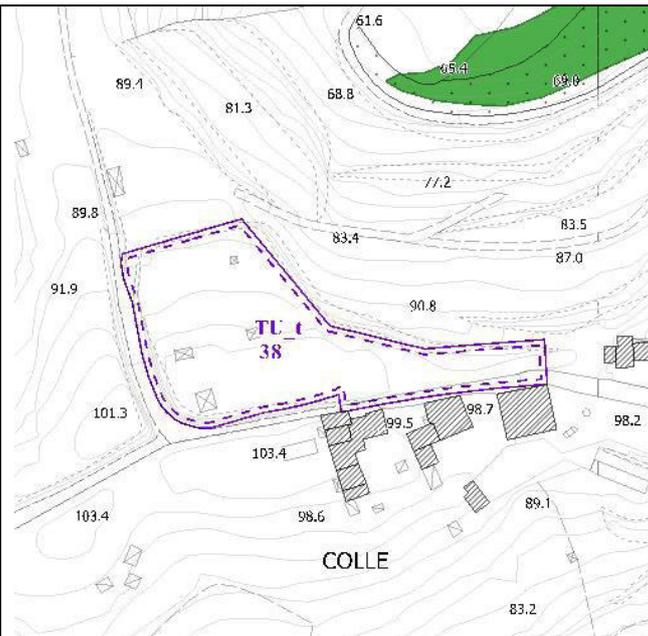
TUC1: Lari	6
Area di trasformazione TU_t38	7
Area di trasformazione TU_t39	13
Area di trasformazione TU_t40	19
Area di trasformazione TU_t41	25
TUC2: Casciana Terme	30
Area di trasformazione TU_t42	31
Area di trasformazione TU_t43	37
Area di trasformazione TU_t44	43
Area di trasformazione TU_t45	49
Area di trasformazione TU_t46 (STRALCIATA come TU_t 46 e MODIFICATA in TU_ra3)	55
Area di trasformazione TU_t47	61
Area di trasformazione TU_t48	69
Aree di trasformazione TU_t69	75
TUC4: Casciana Alta	80
Area di trasformazione TU_t49	81
Area di trasformazione TU_t50	87
Area di trasformazione TU_t51	93
Area di trasformazione TU_t52	99
TUC5: Boschi di Lari	105
Area di trasformazione TU_t53	107
Area di trasformazione TU_t54	113
Area di trasformazione TU_t55	119
Area di trasformazione TU_t56	125
Area di trasformazione TU_t57	131
TUC8: Collemontanino	136
Area di trasformazione TU_t58	137
TUC9: Parlascio	143
Area di trasformazione TU_t59	145
Area di trasformazione TU_t60	151
TUC10: Ceppato	156
5Area di trasformazione TU_t61 (STRALCIATA)	157
Area di trasformazione TU_t62	163
TUC1: Lari	169
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r2	171
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r5	177
TUC2: Casciana Terme	183

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r3	185
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r6	191
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r8	197
Aree di recupero ambientale TU_r9	203
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra5 (STRALCIATA).....	209
TUC4: Casciana Alta.....	214
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r4	215
TUC6: San Ruffino.....	221
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r7	223
TUC1: Lari	228
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd2.....	229
TUC2: Casciana Terme.....	234
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd3.....	235
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd8 (modificata in TU_r10)....	241
TUC7: Usigliano	246
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd4.....	247
TUC3: Cevoli - Ripoli	251
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd5.....	253
TUC2: Casciana Terme.....	258
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra3.....	259
TUC3: Cevoli-Ripoli	265
Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra4.....	267

1 - AREE DI TRASFORMAZIONE

TUC1: Lari

Area di trasformazione TU t38



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lari TUC1 a prevalente carattere residenziale di Lari.

L'intervento si configura come completamente ricucitura del margine urbano necessario anche per dotare l'area di spazi pubblici a servizio degli insediamenti esistenti, intervento già previsto nella precedente pianificazione urbanistica e confermato dal PS nelle strategie di sviluppo sostenibile come delineato nell'elaborato PG03 del PS.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 4.144 mq

S.F.: 1.704 mq

D.T.: 1.093 mq di cui:

- 212 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 539 mq per la realizzazione della viabilità;
- 342 mq per la realizzazione di verde di arredo.
- 1.347 mq per verde privato con funzioni di verde ambientale

I.T.: 0,18 mq/mq

S.E.: 763 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25 %

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di completamento dell'insediamento dovrà essere realizzato utilizzando tipologie, materiali e cromie coerenti con il contesto paesaggistico circostante.

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 tutto l'intervento, nuova edificazione e spazi pubblici, dovrà caratterizzarsi come intervento unitario ai fini della ricostituzione del margine urbano

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 Colle e Aiale, attraverso l'utilizzo di tipologie e materiali tipici del contesto paesaggistico circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi a), d), ed f).

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

nello specifico il PUC deve favorire la ricucitura dell'insediamento esistente con tipologie e materiali coerenti con il paesaggio circostante dotando il nucleo esistente degli spazi pubblici necessari e nella posizione prevista, tale da poter costituire anche varchi verso la campagna.

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

nello specifico il PUC deve riqualificare anche la parte a nord del nuovo edificato verso la campagna, con le sistemazioni a verde degli spazi retrostanti visibili dalla viabilità campestre.

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

nello specifico il PO già prevede la creazione di spazi pubblici a parcheggio e verde. il PUC dovrà realizzarli così come previsto e dotarli di barriere verdi verso la campagna.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

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

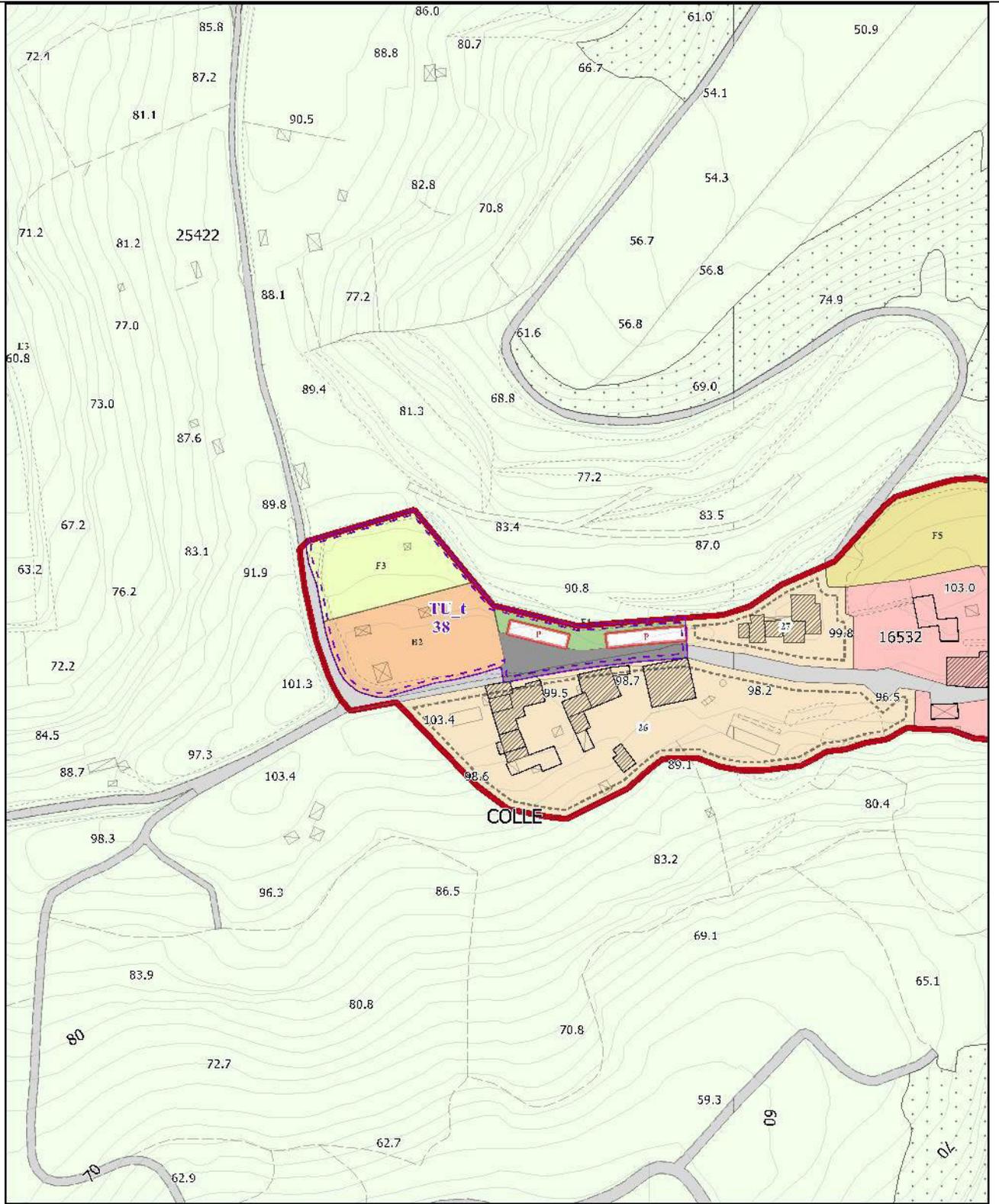
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità G2).

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

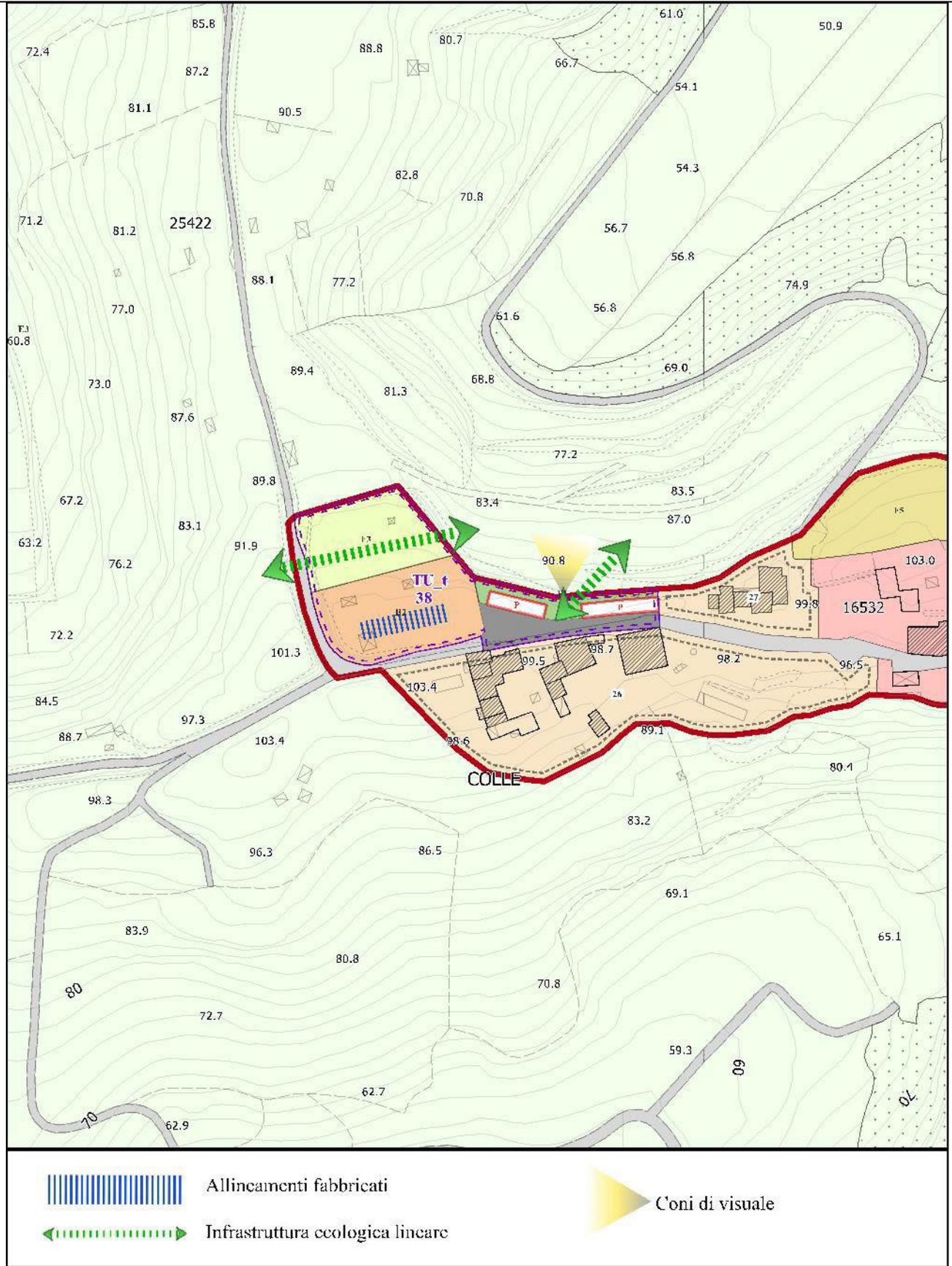
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

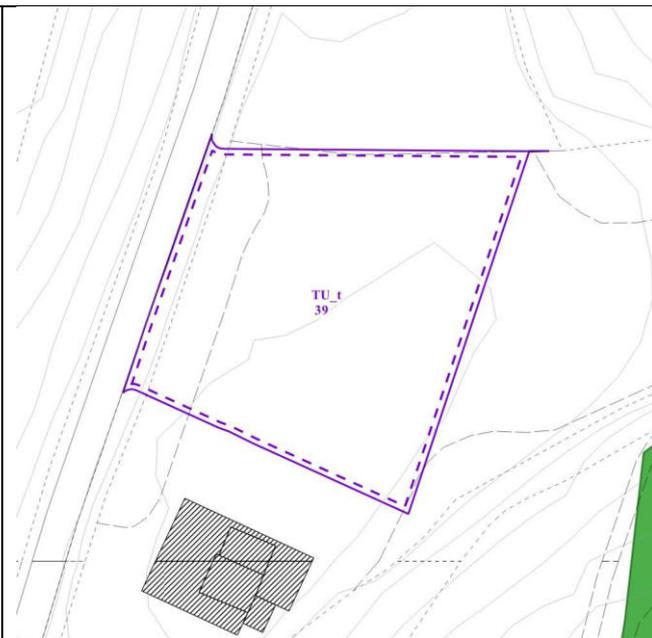
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t39



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lari TUC1 a prevalente carattere residenziale di Lari.

L'intervento si configura come completamento e ricucitura del margine urbano e consente altresì di dotare l'insediamento esistente di spazi a parcheggio pubblico di cui vi è carenza, pur conservando nell'ambito dell'intervento varchi e coni di visuale verso la campagna. L'intervento rientra nell'ambito delle strategie di sviluppo sostenibile del PS come delineate nell'elaborato di PS PG03.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 1.584mq

S.F.: 1.086 mq

D.T.: 498 mq di cui:

- 325 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 163 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;

I.T.: 0,17 mq/mq

S.E.: 272 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.3_- 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 si dovranno utilizzare tipologie, materiali e cromie coerenti con i caratteri del paesaggio rurale circostante e con l'edificato esistente, se correttamente inserito nel paesaggio.

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

Nello specifico l'intervento come previsto si configura come completamento/riordino del tessuto esistente; il PUC dovrà dare attuazione alla previsione migliorando l'inserimento paesaggistico sia dei nuovi fabbricati che del parcheggio pubblico mantenendo anche varchi verso la campagna 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 adolcite 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).

L'intervento non deve alterare l'integrità degli insediamenti storicizzati lungo via Capannile, piuttosto l'intervento anche con la dotazione di parcheggi pubblici lungo strada deve migliorare la vivibilità degli insediamenti esistenti.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi d), e) ed f).

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

Nello specifico l'intervento deve configurarsi come ricostituzione di unitarietà dell'edificato esistente

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

Nello specifico lo spazio pubblico previsto deve essere in stretto rapporto con il territorio rurale attraverso l'allestimento di apparato vegetazionale al contorno

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

Nello specifico l'intervento consente di dotare l'insediamento di spazi a parcheggio pubblico oggi assenti e come tale esso va realizzato nella prefigurazione prevista

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/PF3 (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. 19 delle NTA, vale quanto segue:

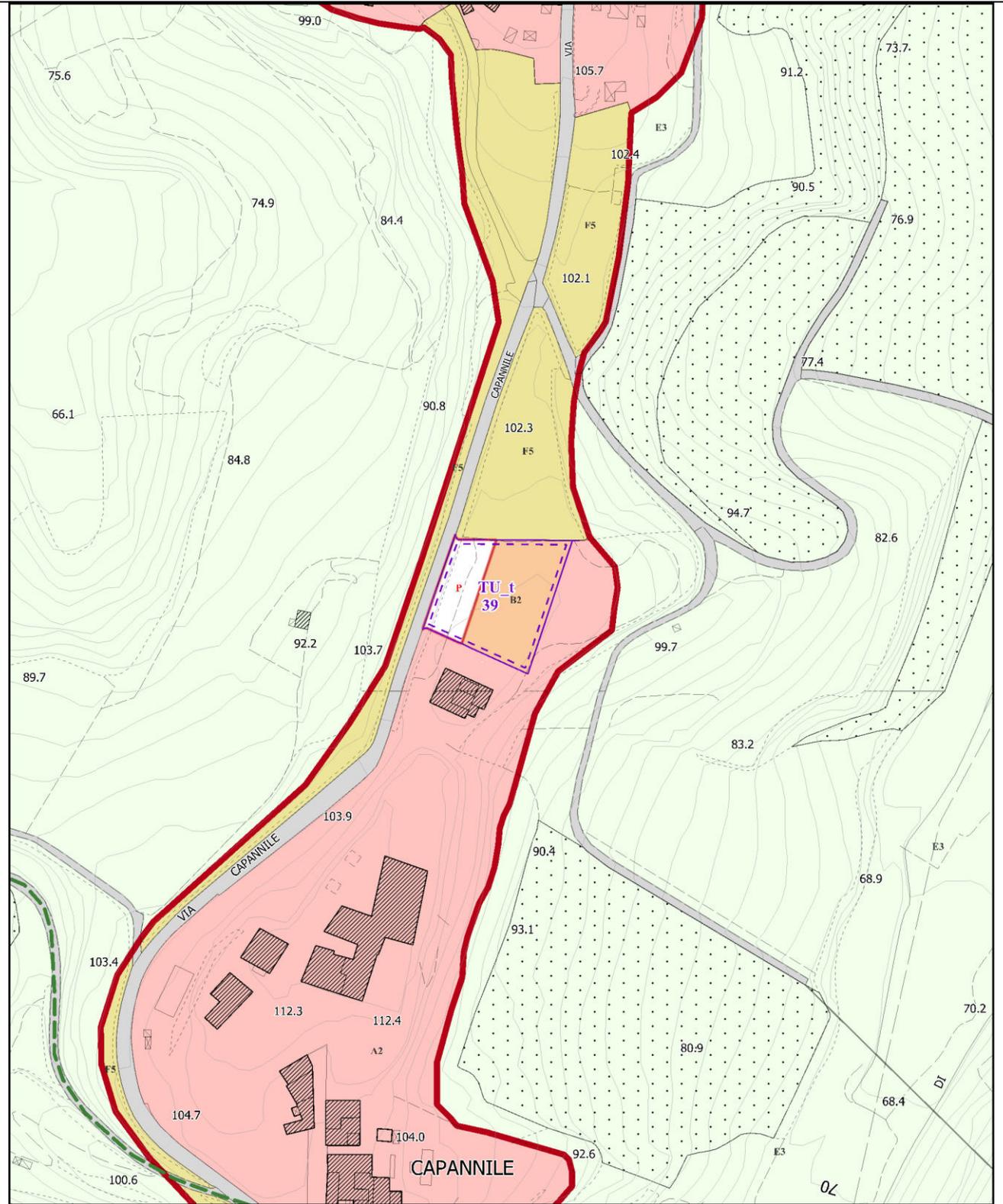
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 -Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità G2);

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 nelle condizioni di progetto;

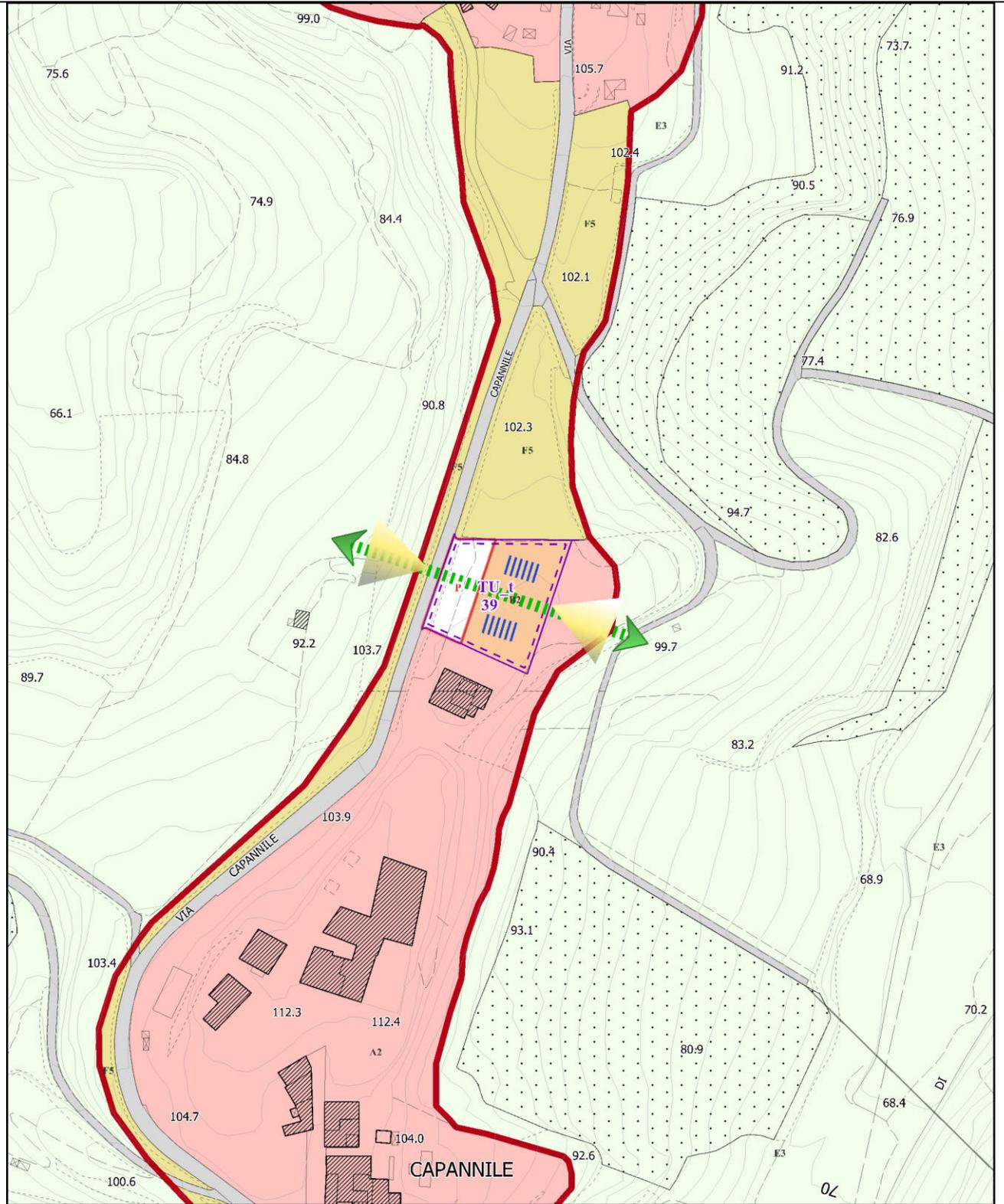
Indicazioni di cui all'art. 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

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



Allineamento fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU t40



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lari TUC1 a prevalente carattere residenziale di Lari, località Querceto.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano e consente di dotare l'insediamento esistente di spazi a parcheggio pubblico. L'intervento è coerente con le strategie di sviluppo sostenibile del PS così come delineato nell'elaborato di PS PG03.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.546 mq

S.F.: 1.902 mq

D.T.: 645 mq di cui:

- 230 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 300 mq per la realizzazione della viabilità;
- 115 per la realizzazione di verde da arredo.

I.T.: 0,19 mq/mq

S.E.: 476 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento deve configurarsi come ricucitura del margine urbano e come tale armonizzarsi per tipologie, materiali e cromie con l'insediamento storicizzato esistente di Querceto.

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 già il PO prefigura la ricucitura come occasione non solo di completamento del tessuto edilizio, ma anche come riorganizzazione della viabilità esistente con la possibilità di parcheggi pubblici e ritorno. Il PUC dovrà mantenere l'ubicazione degli spazi pubblici nella collocazione prevista.

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 deve contribuire a salvaguardare il piccolo nucleo storicizzato esistente di Querceto dotandolo degli spazi pubblici necessari e connotando il nuovo insediamento con caratteri tipici del luogo.

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

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

sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi d), e) ed f).

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a completare e migliorare il margine urbano di Querceto

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

Nello specifico gli spazi pubblici previsti nell'ambito dell'intervento convenzionato devono mantenere rapporti con la campagna circostante.

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

Il PO con la pianificazione ha cercato di dotare questo luogo degli spazi pubblici necessari; il PUC non deve contraddire tale intento. anzi esso deve facilitare anche il miglioramento della viabilità di accesso esistente.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

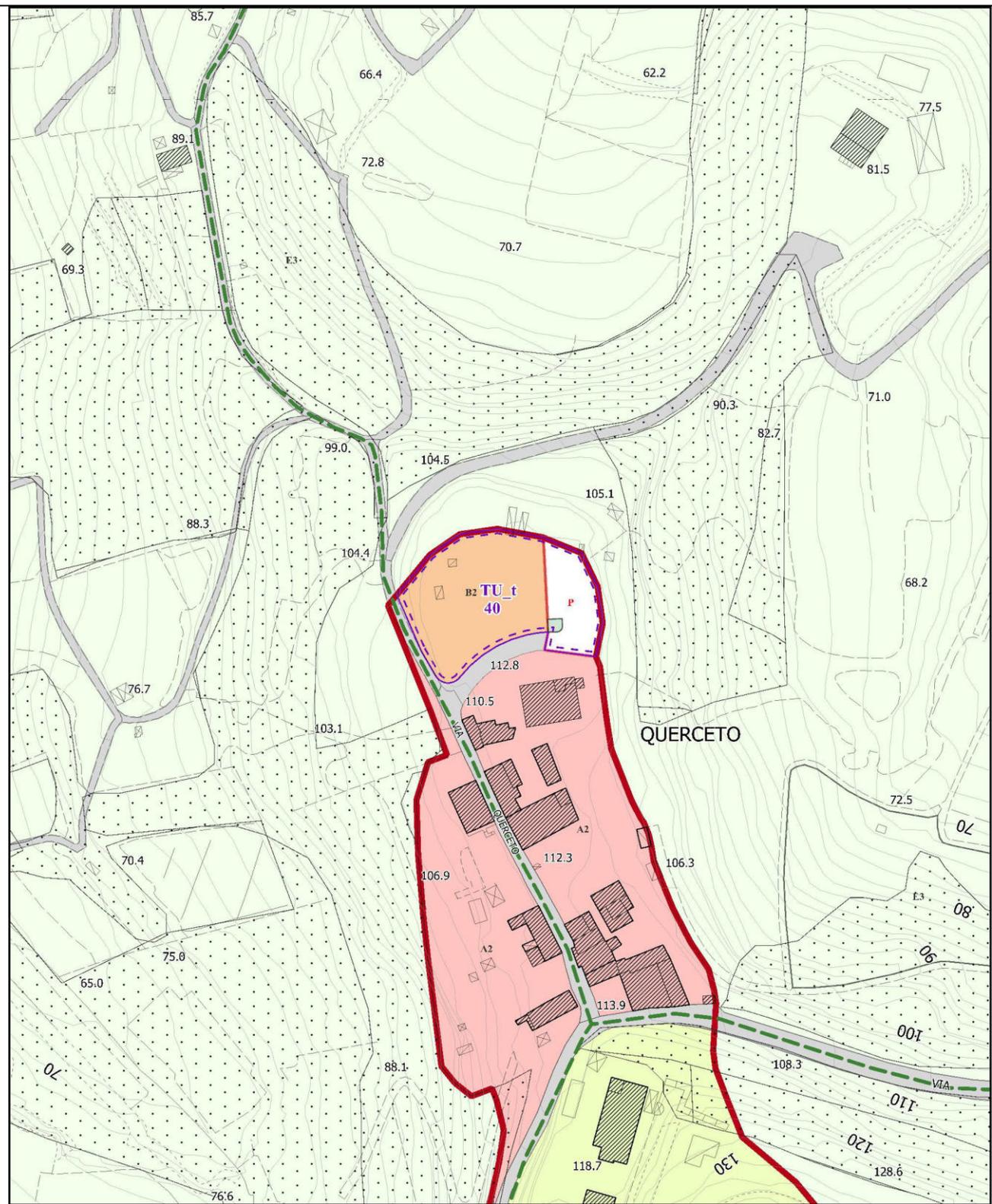
Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

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

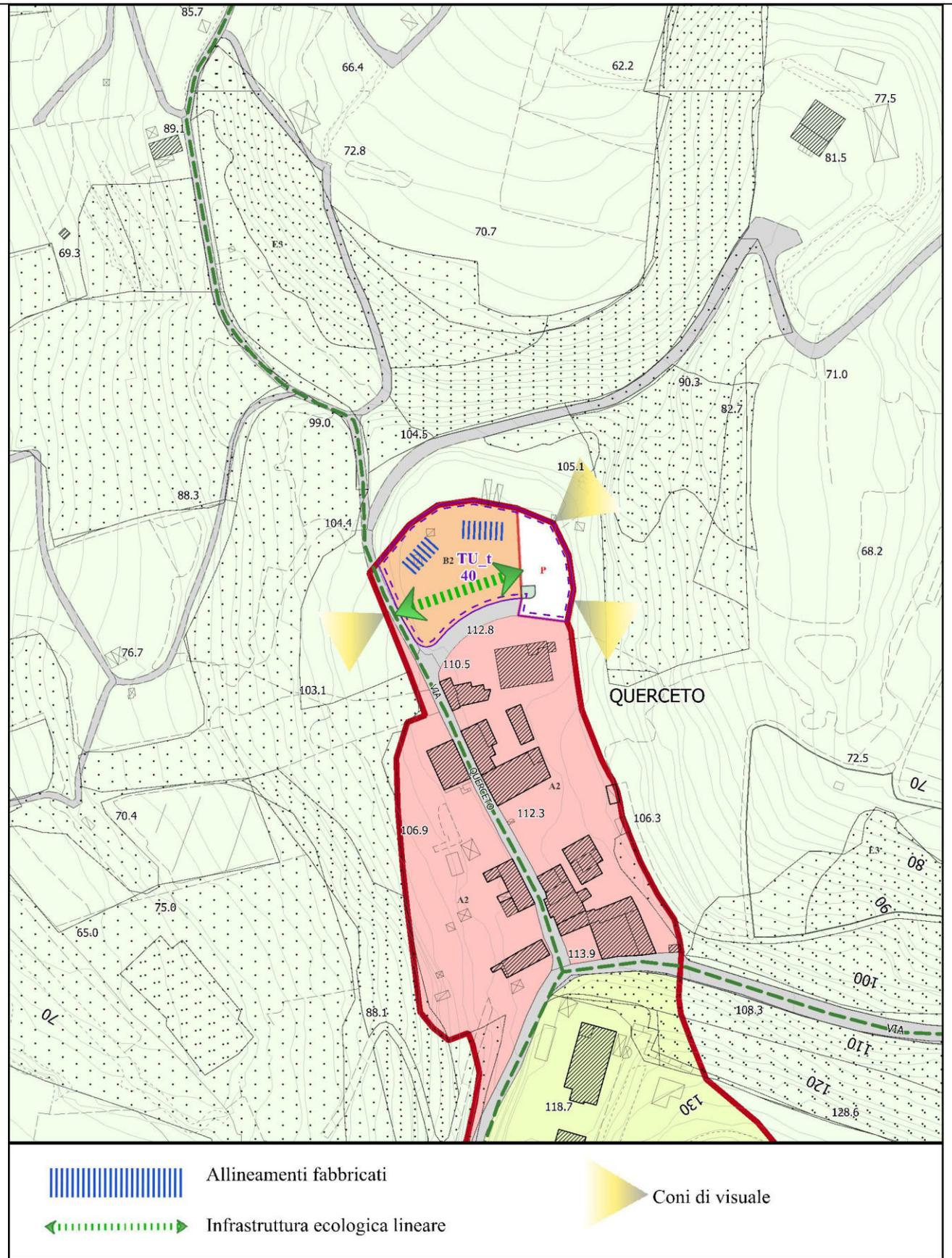
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 – Fattibilità condizionata, per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio nelle condizioni di progetto;

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

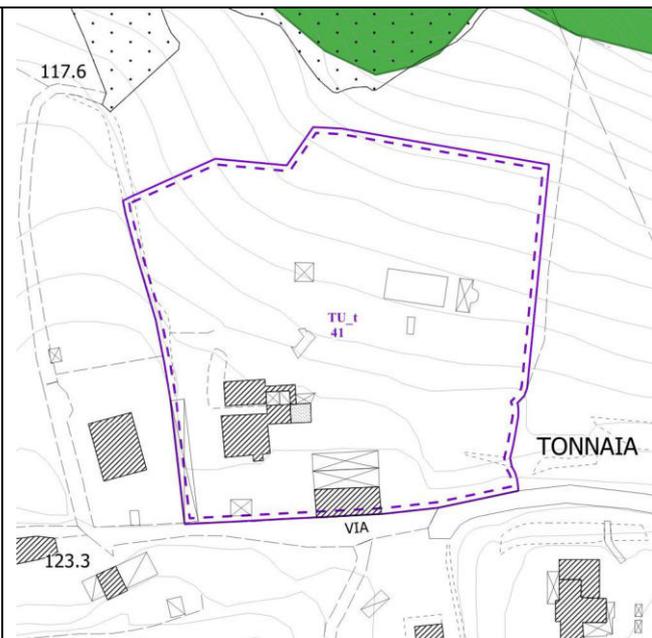
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t41



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lari TUC1 a prevalente carattere residenziale di Lari.

L'intervento ha l'obiettivo di ampliare un'area a destinazione turistico-ricettiva per ricomprendere all'interno servizi complementari. L'intervento è coerente con le strategie di sviluppo sostenibile del PS.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Turistico ricettivo

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 7.059 mq

S.F.: 7.059 mq

D.T.: 0 mq

I.T.: 0,13 mq/mq

S.E.: 918 mq, compreso l'esistente. (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento deve configurarsi come ricucitura del margine urbano e come tale armonizzarsi per tipologie, materiali e cromie con l'insediamento esistente.

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 deve garantire e valorizzare il mantenimento di coni di visuale verso il centro storico di 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 "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla base **delle "opportunità" e delle "criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi d), e) ed f).

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

Nello gli interventi devono favorire la ricucitura e completamento dell'insediamento esistente mantenendo elementi di visibilità verso lo spazio agricolo a nord.

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

Nello specifico le destinazioni dell'area a carattere turistico ricettivo devono favorire un miglioramento delle dotazioni arboree con specie vegetali locali all'interno dell'area come contributo complessivo al miglioramento paesaggistico di questa parte dell'insediamento.

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

Nello specifico, pur trattandosi di servizi a carattere privato essi, la destinazione turistico-ricettiva deve rappresentare un contributo al miglioramento dei servizi alla zona anche in termini di attrattività per le opportunità di percezione dei paesaggi collinari e insediativi storici.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

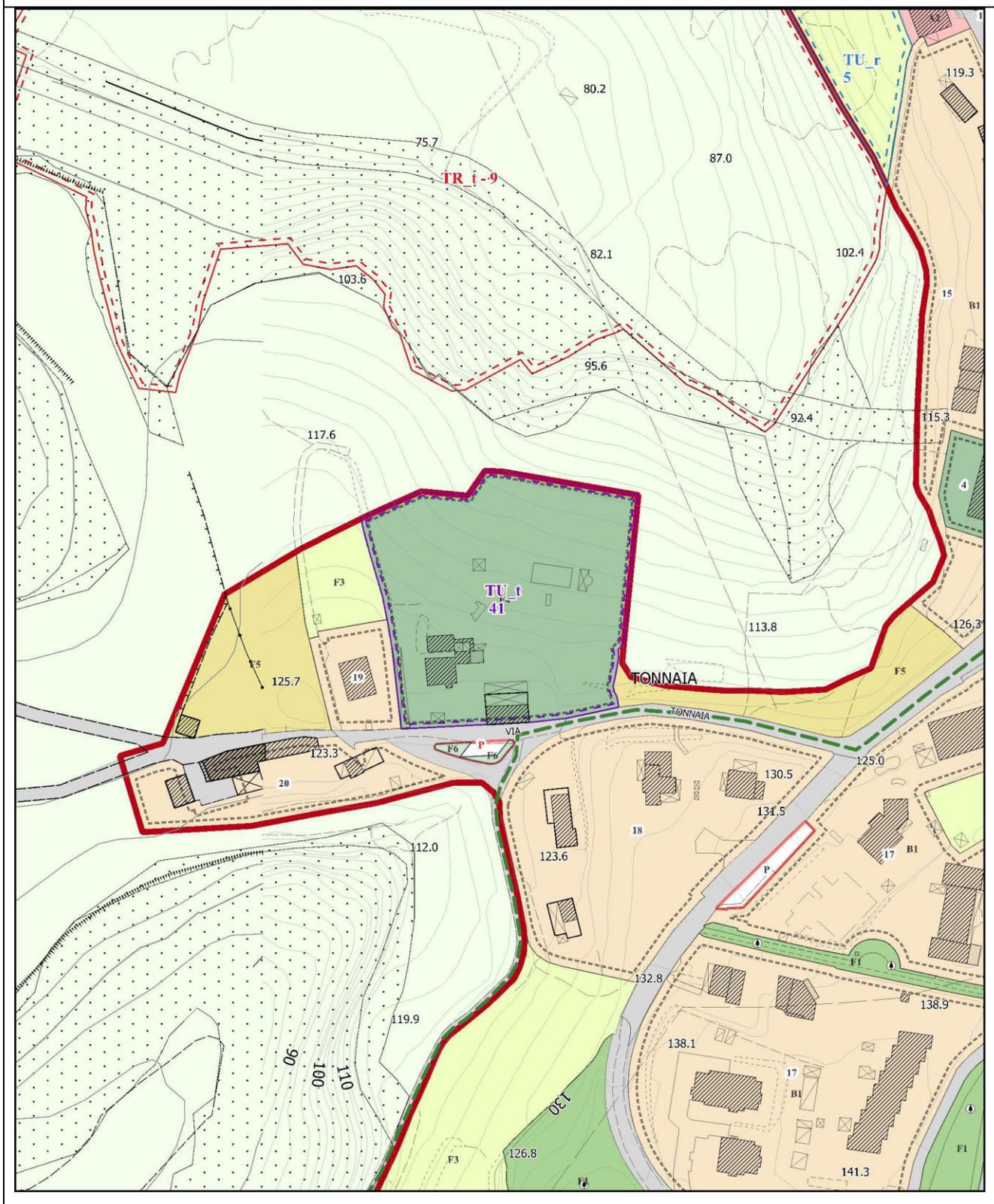
Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

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

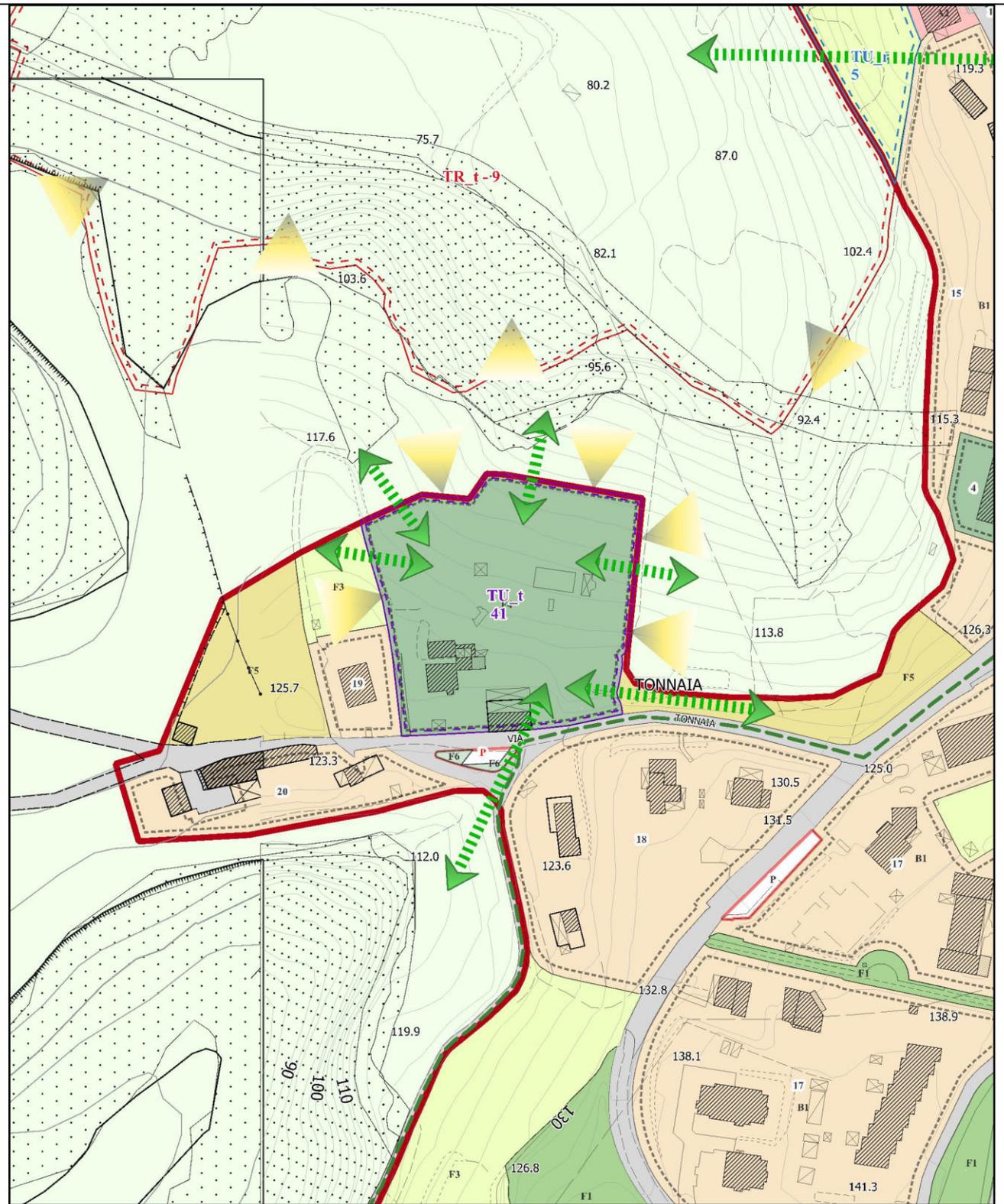
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 – Fattibilità condizionata, per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del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

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



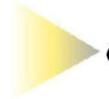
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



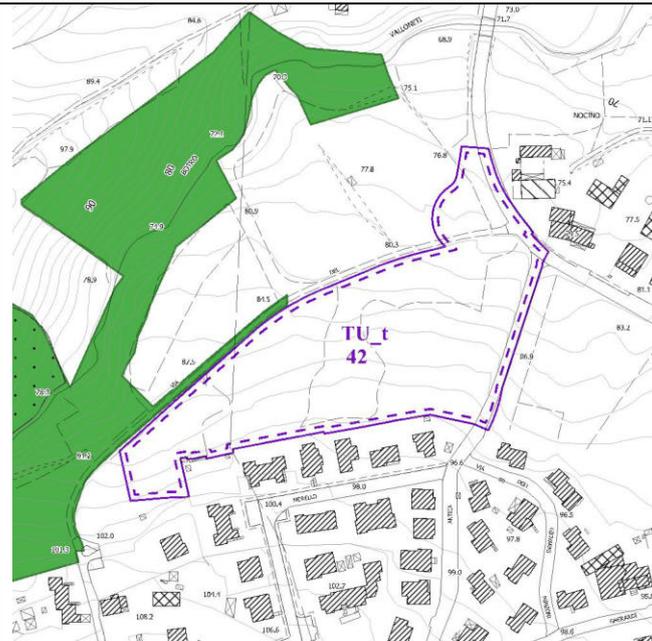
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUC2: Casciana Terme

Area di trasformazione TU t42



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come riqualificazione e ricucitura del margine urbano e atto a migliorare le dotazioni territoriali anche per la zona scolastica adiacente. L'intervento è coerente con le strategie del PS come delineate nell'elaborato di PSPG03.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 19.381 mq

S.F.: 9.128 mq.

D.T.: 10253mq di cui:

- 3.983 mq per la realizzazione di parcheggi di cui 2.830 solo da cedere;
- 5.520 mq per la realizzazione della viabilità di cui 2.920 mq. solo da cedere;
- 750 mq per aree private di tutela ambientale.sottoforma di barriere verdi lato nord

I.T.: 0,15 mq/mq

S.E.: 2.891 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico il nuovo insediamento deve configurarsi come porta d'ingresso a Casciana Terme e come tale l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell'uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale.

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

Nello specifico l'intervento deve anche contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità, vista la presenza della nuova scuola. Le opere pubbliche devono anch'esse ottenere l'effetto di porta d'ingresso a Casciana Terme dell'area e pertanto anche la sistemazione delle opere pubbliche previste sia quelle a carico dei privati che quelle a carico della PA devono migliorare l'ingresso a Casciana Terme e valorizzare il nuovo plesso scolastico come nuova centralità urbana.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico il nuovo insediamento, costituendo la ricucitura del margine urbano a nord con il territorio rurale deve essere arricchito sui fronti esterni da un apparato vegetazionale che ne garantisca la connessione ecologica con la campagna a nord.

In particolare, dovrà essere realizzata la barriera verde individuata nell'estratto grafico nelle dimensioni previste e con l'utilizzo di specie vegetali di tipo autoctono da precisare in sede di progettazione dell'intervento.

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

1.3 - 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 "sassiaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

1.4 - 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 la ricucitura del margine deve essere arricchita da apparati vegetazionali al contorno con il territorio rurale al fine di mantenere e implementare le connessioni ecologiche con il territorio rurale a nord.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), b) e c)

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

nello specifico, così come prefigurato nel disegno urbano del PO, l'intervento deve favorire la costituzione di una centralità urbana intorno alla nuova scuola e alle aree pubbliche al contorno e nei rapporti con il centro di Casciana Terme attraverso la via vecchia per Pontedera.

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

nello specifico, così come prefigurato nel disegno urbano del PO, l'intervento deve favorire la costituzione di una centralità urbana intorno alla nuova scuola e alle aree pubbliche al contorno e nei rapporti con il centro di Casciana Terme attraverso la via vecchia per Pontedera.

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

nello specifico il nuovo insediamento deve configurarsi come porta d'ingresso a Casciana Terme e come tale l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell'uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale. per migliorare i rapporti con il territorio rurale a nord.

In particolare, dovrà essere realizzata la barriera verde individuata nell'estratto grafico nelle dimensioni previste e con l'utilizzo di specie vegetali di tipo autoctono da precisare in sede di progettazione dell'intervento.

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), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I2 (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media), Classe S3 (pericolosità elevata);

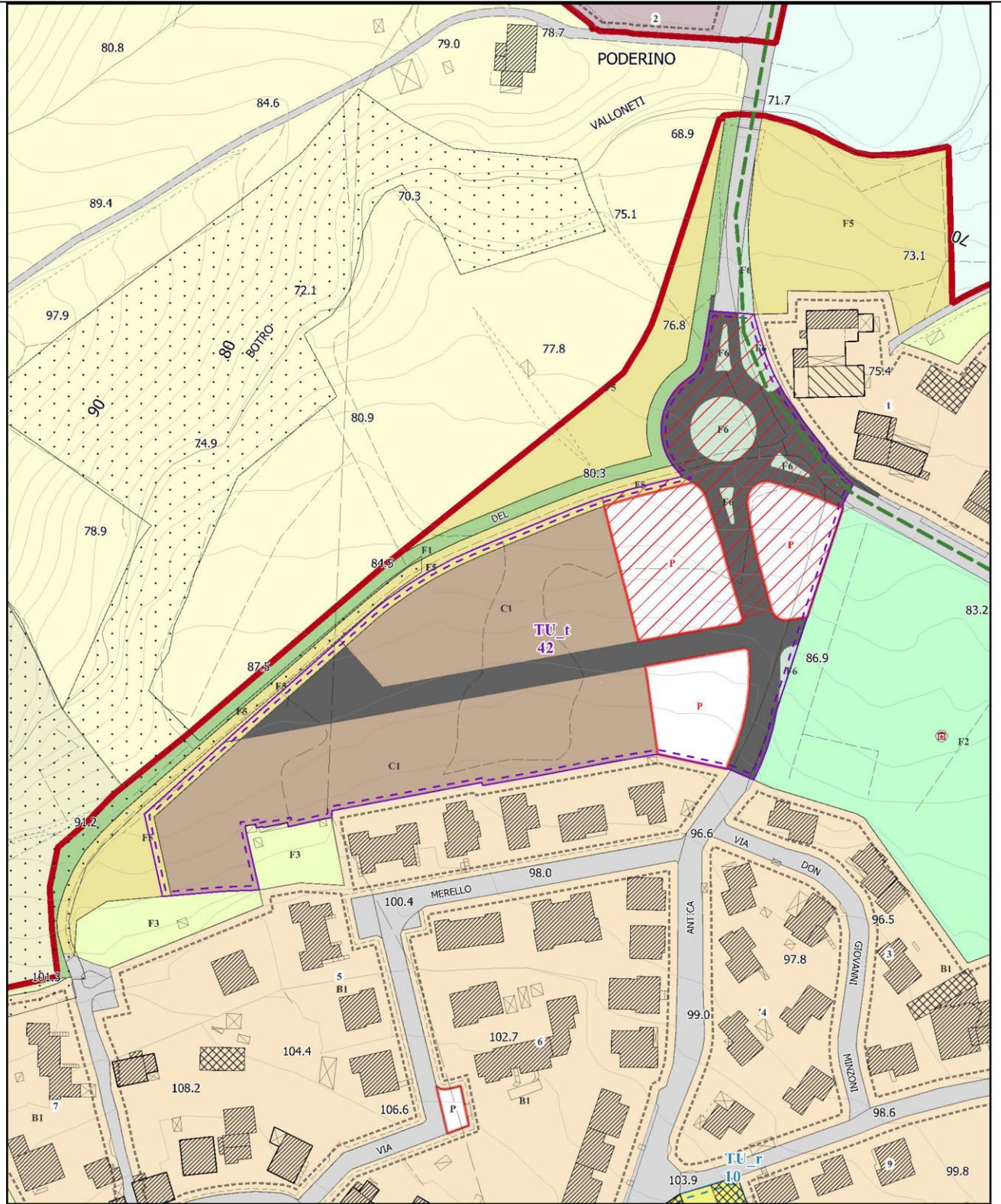
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 Fattibilità condizionata, 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;

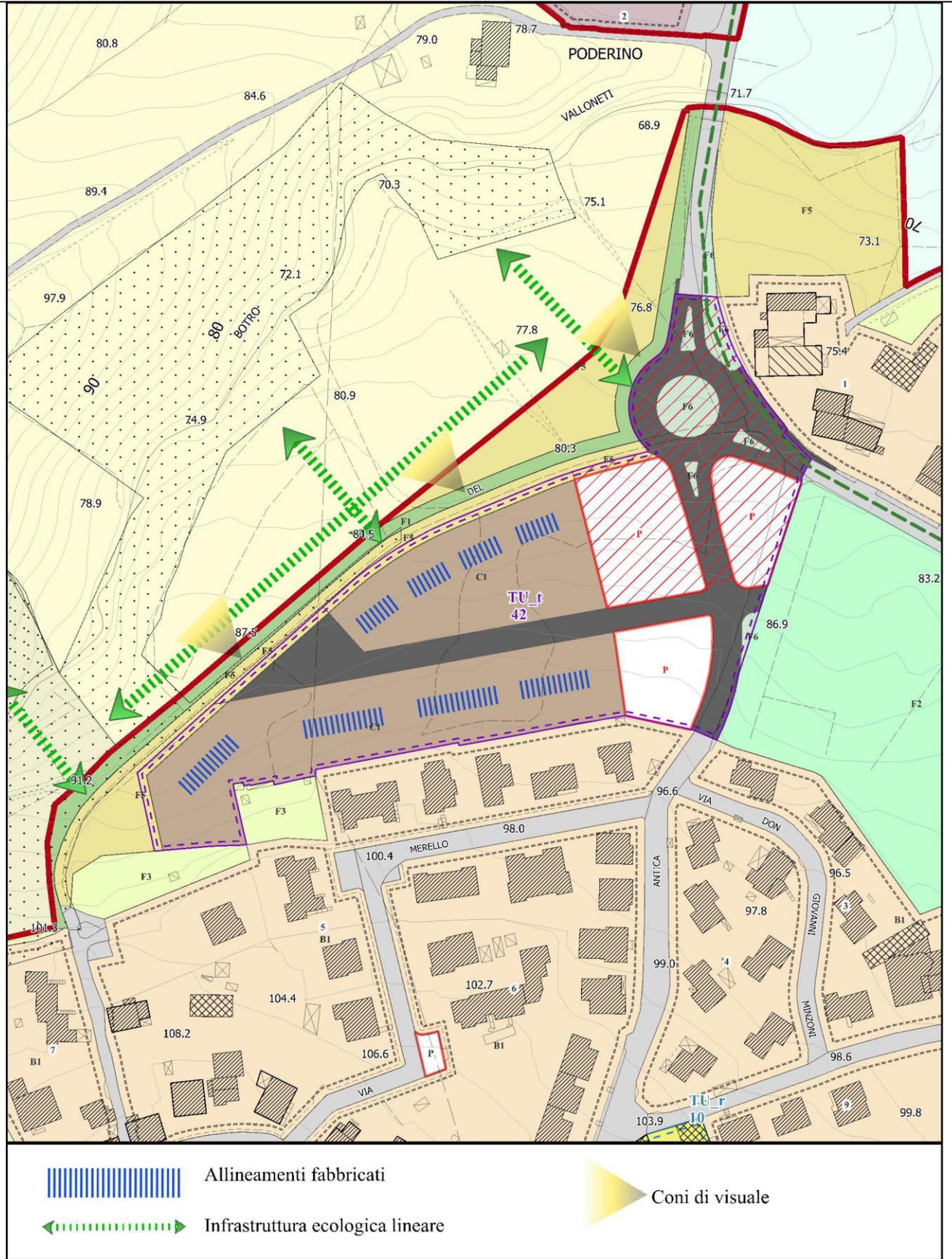
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata (relativa alle aree ricadenti nella Classe S3), per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti.

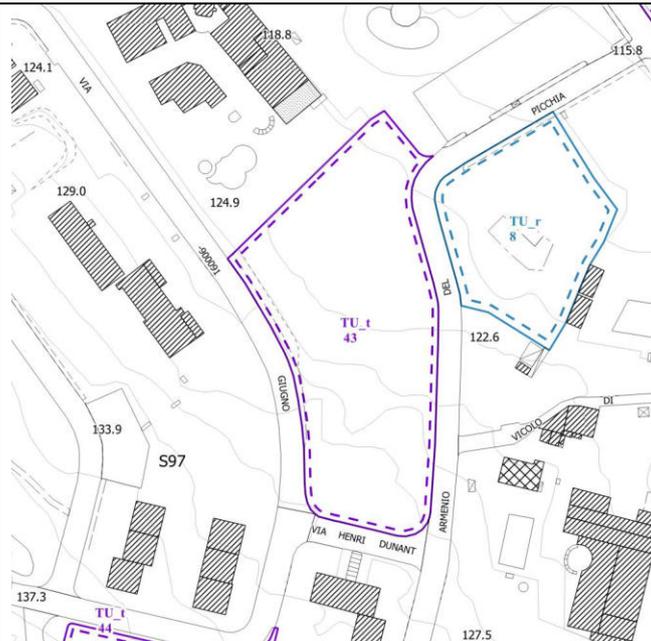
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t43



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come completamento di tessuto urbano esistente ed è coerente con le strategie del PS. L'intervento consente altresì di migliorare le dotazioni territoriali anche per gli insediamenti esistenti.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 6.736 mq.

S.F.: 4.846 mq.

D.T.: 1.890 mq. di cui:

- 504 mq. per la realizzazione della viabilità;
- 576 mq. per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 810 mq. per la realizzazione di verde pubblico F1 di arredo

I.T.: 0,20 mq/mq.

S.E.: 1398 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve inserirsi nei tessuti esistenti in modo coerente con essi mantenendo gli allineamenti lungo strada, i caratteri tipologici e cromatici presenti al contorno.

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve contribuire a completare il vuoto urbano con la creazione delle opere pubbliche necessarie e definite dal PO.

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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), e)

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per ricucire in modo organico il vuoto urbano esistente con una pianificazione attuativa unitaria anche dal punto di vista architettonico

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

Nello specifico il parcheggio posto al centro in continuità con l'esistente deve favorire la riqualificazione pubblica di questa parte dell'insediamento.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media), Classe S3 (pericolosità elevata);

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

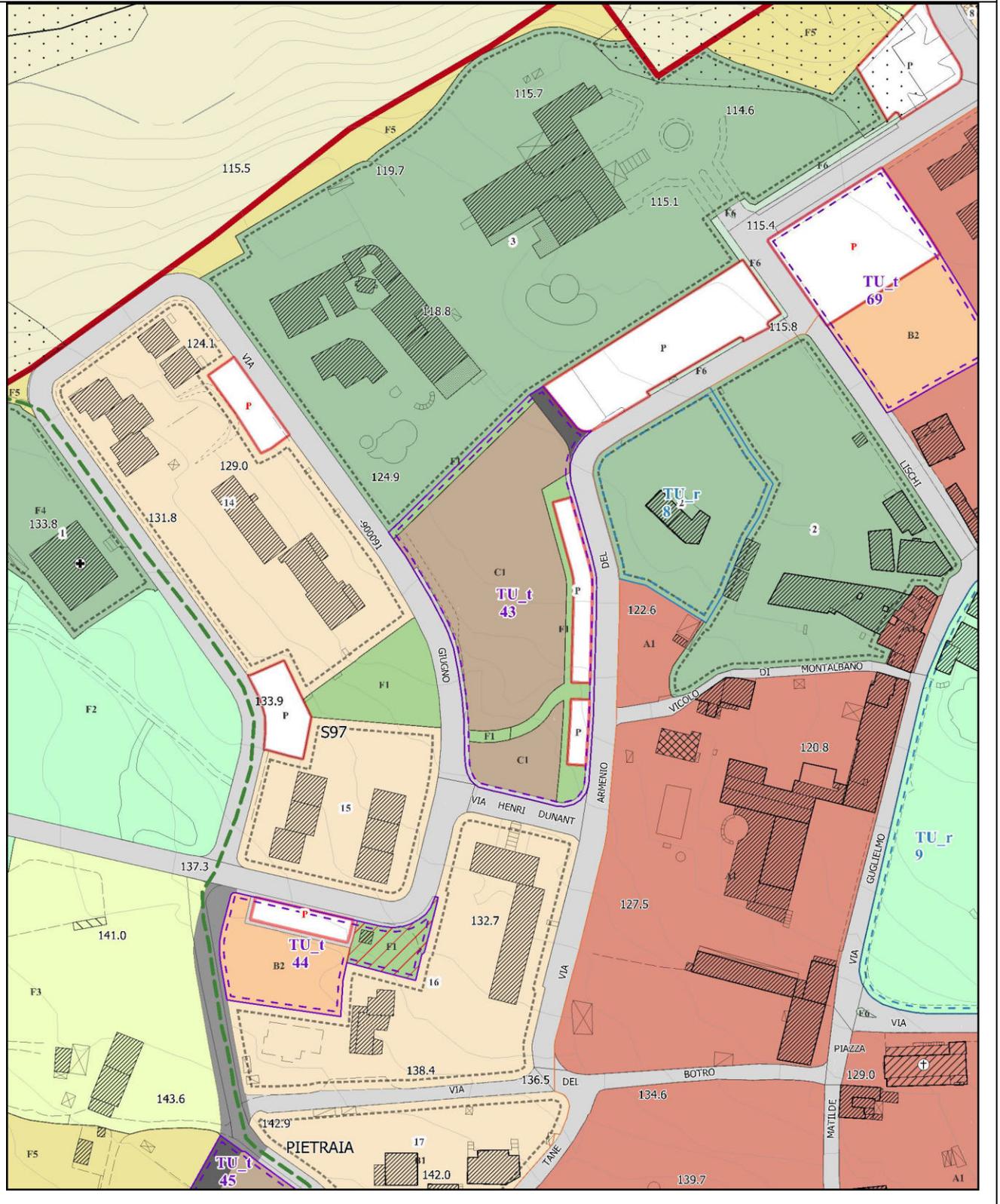
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli;

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni, (per le aree in Pericolosità I1);

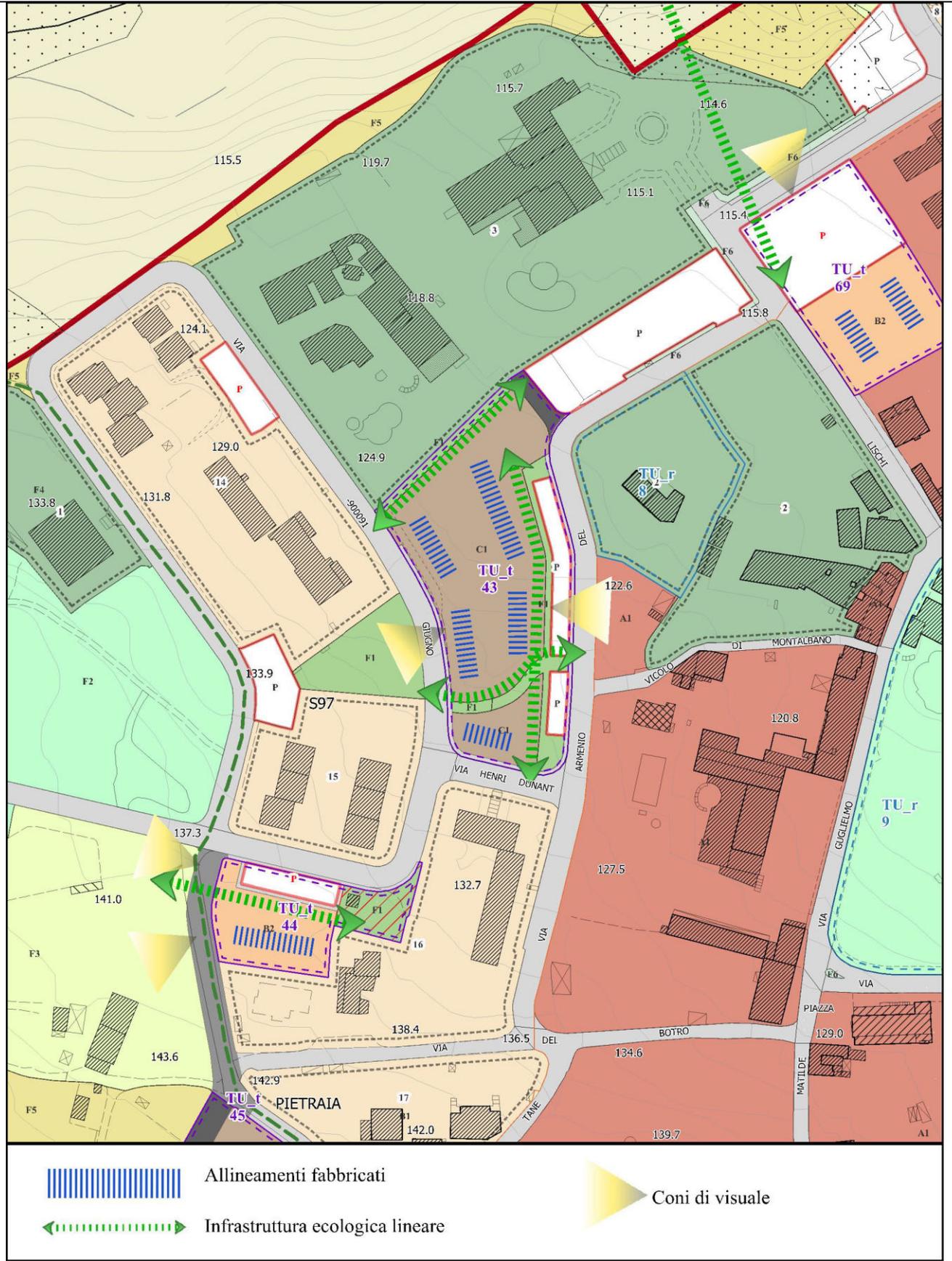
Classe F2 Fattibilità con normali vincoli (per le aree in Pericolosità I2);

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.

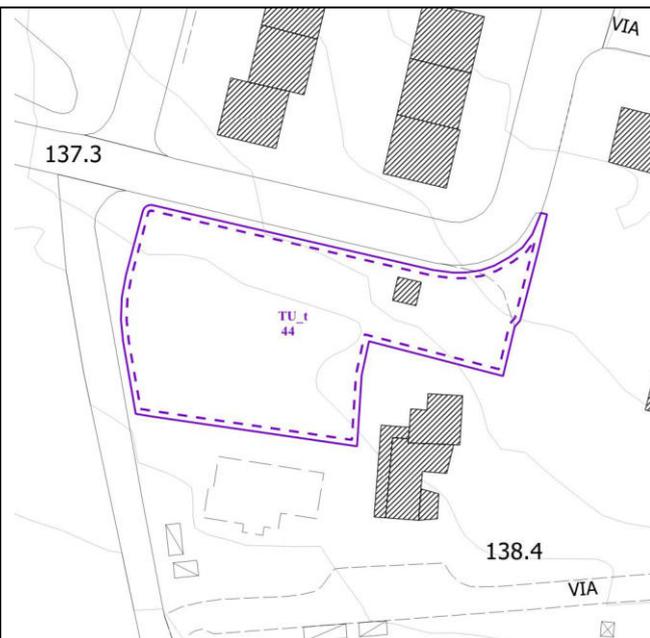
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t44



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come completamento di tessuto urbano esistente ed è coerente con le strategie del PS. L'intervento consente altresì di migliorare le dotazioni territoriali anche per gli insediamenti esistenti.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.035 mq

S.F.: 1.214 mq

D.T.: 821 mq di cui:

- 367 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 454 mq per la realizzazione di verde urbano.

I.T.: 0,18 mq/mq

S.E.: 364 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve inserirsi nei tessuti esistenti in modo coerente con essi mantenendo gli allineamenti lungo strada, i caratteri tipologici e cromatici presenti al contorno.

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve contribuire a completare il vuoto urbano con la creazione delle opere pubbliche necessarie e definite dal PO.

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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), d), e)

a) Incentivare l'attributo degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per ricucire in modo organico il vuoto urbano esistente con una pianificazione attuativa unitaria anche dal punto di vista architettonico

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

nello specifico il verde e il parcheggio pubblico posto al centro come prefigurato dal PO deve rappresentare l'elemento di connessione e riqualificazione dell'insediamento esistente.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media), Classe S3 (pericolosità elevata);

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

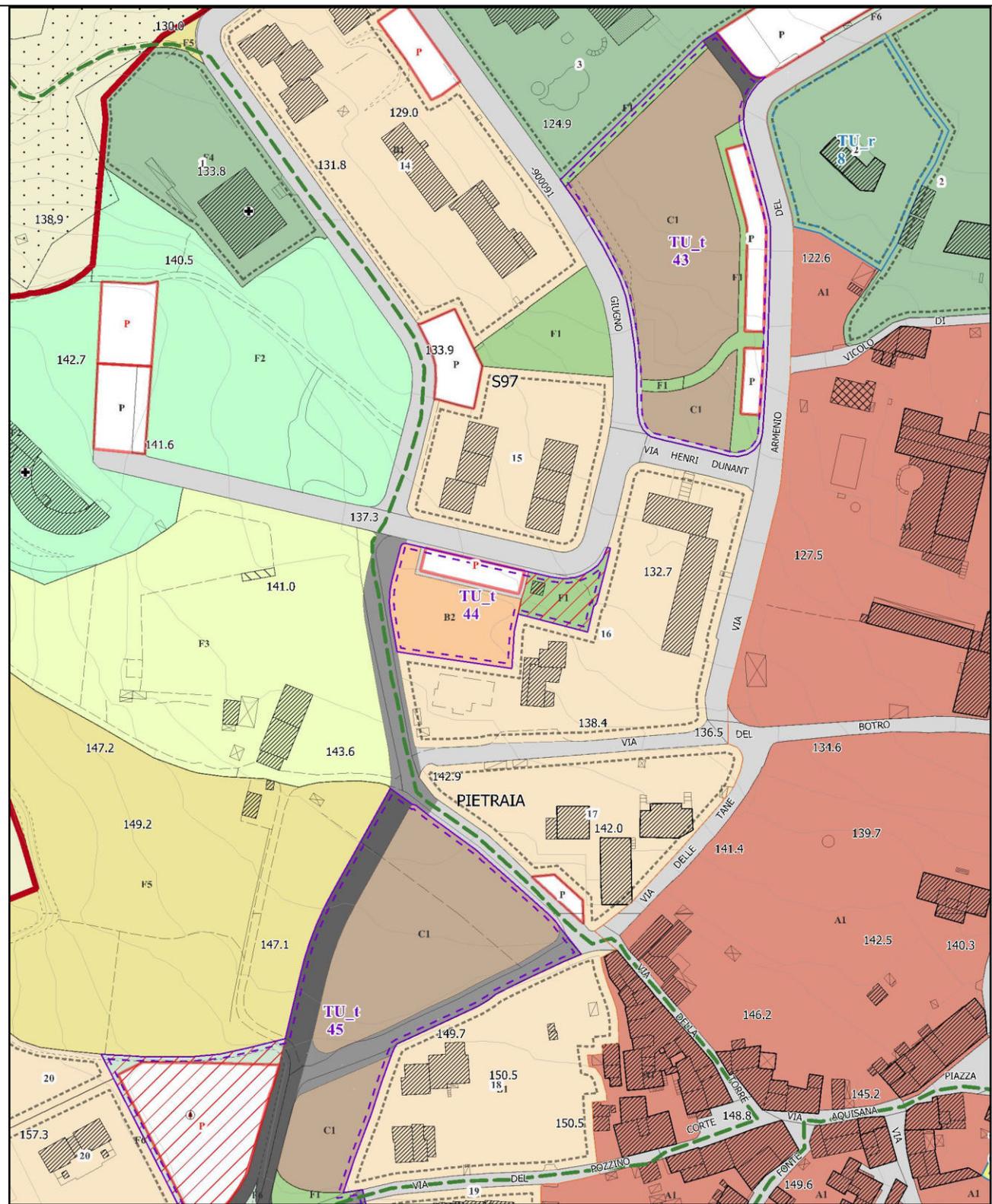
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli;

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni, (per le aree in Pericolosità I1);

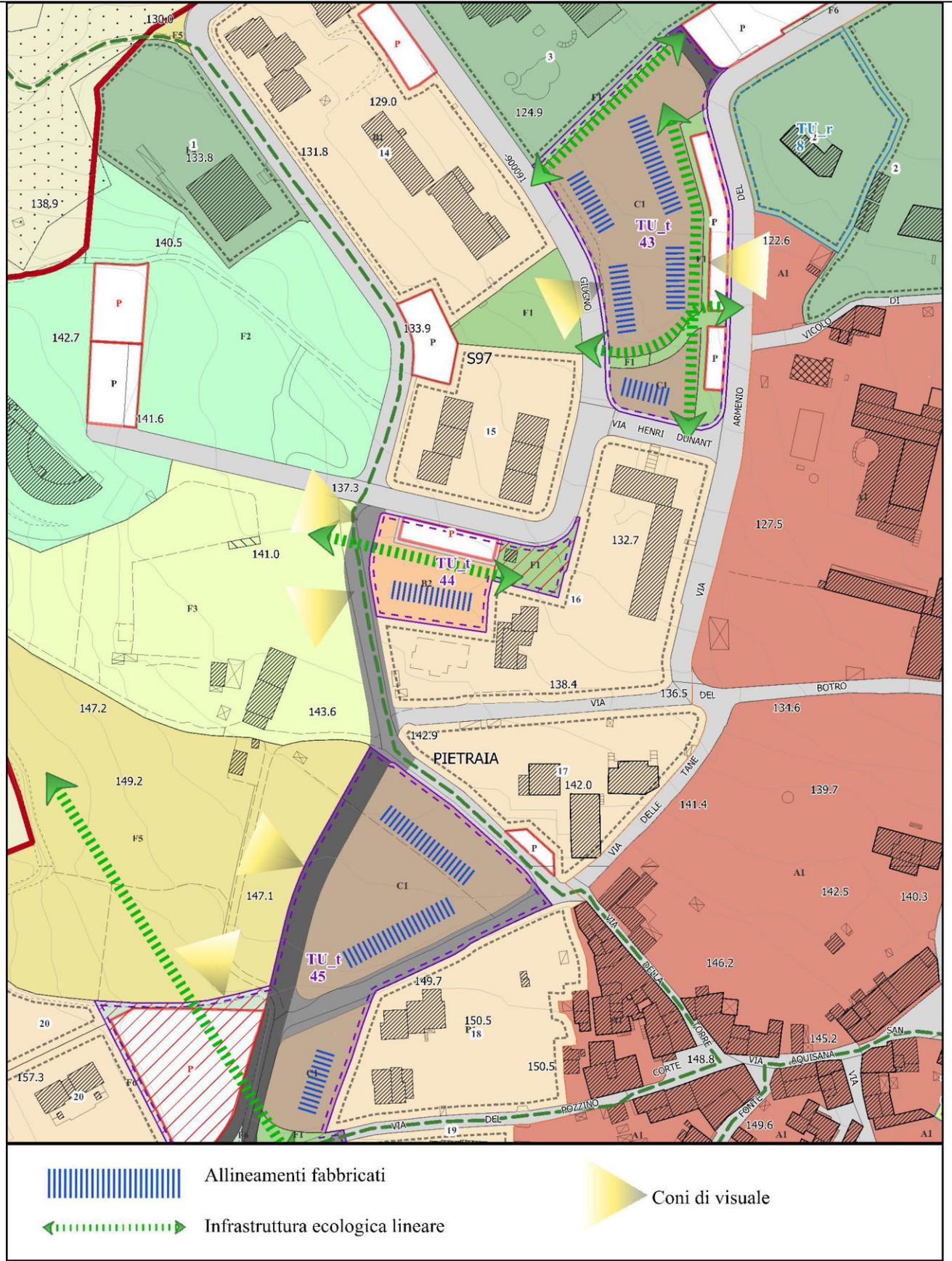
Classe F2 Fattibilità con normali vincoli (per le aree in Pericolosità I2);

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.

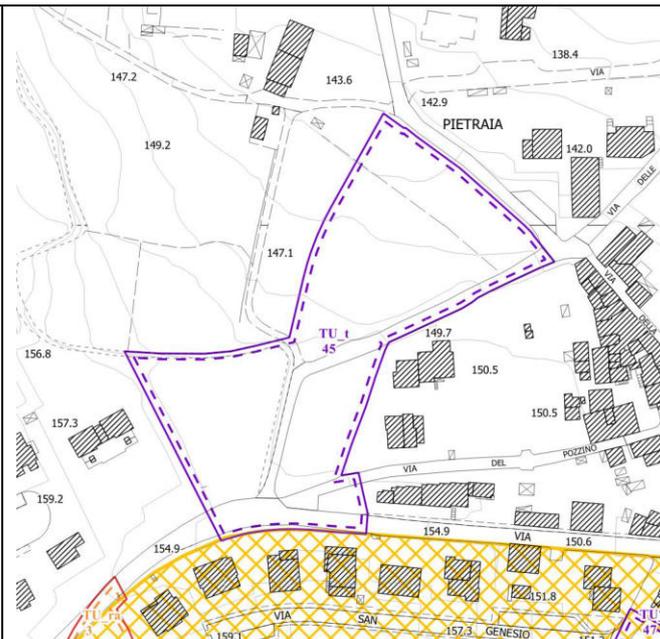
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t45



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano ed è coerente con le strategie del PS così come delineate nell'elaborato PG03 del PS.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 10.535 mq

S.F.: 4.828 mq

D.T.: 5.707mq di cui:

- 2.282 mq per parcheggi pubblici P solo in cessione di aree;
- 3.105 mq per viabilità (compreso verde di arredo F6) di cui 1.625 mq da realizzare e 1.480 mq da adeguare;
- 320 mq per verde pubblico F1;

I.T.: 0,14 mq/mq

S.E.: 1.455 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve da un lato rapportarsi con i tessuti esistenti ad est e dall'altro con l'aperta campagna ad ovest.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi, viabilità e rotatoria), visto che l'intervento costituisce l'occasione per ridefinire l'innesto dalla via provinciale. Le opere pubbliche previste devono ottenere l'effetto di un nuovo ingresso a Casciana Terme da sud e pertanto anche la sistemazione delle opere pubbliche previste sia quelle a carico dei privati che quelle a carico della PA devono migliorare l'ingresso a Casciana Terme da questa parte.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina ad ovest con il territorio rurale. Pertanto la sistemazione dell'area dovrà garantire con i visuali e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto ad ovest di Casciana Terme.

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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

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

Nello specifico l'area d'intervento costituisce una ricucitura del margine urbano; tuttavia, esso sia con l'allestimento del verde privato che di quello pubblico dovrà favorire la ricostituzione delle reti ecologiche con il territorio agricolo circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "**obiettivi specifici**" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), c).

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

Nello specifico la prefigurazione operata dal PO assegna agli spazi pubblici un ruolo di centralità e funzionalità nel contesto urbano. È importante che tali previsioni mantengano l'assetto prefigurato.

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

nello specifico l'assetto insediativo prefigurato tende a mantenere ampi spazi aperti verso la campagna ad ovest; tali rapporti devono essere mantenuti nella concreta attuazione della pianificazione.

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), G3 (pericolosità elevata);

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

Pericolosità sismica: Classe S3 (pericolosità elevata);

L'area interferisce con un corso d'acqua tombato (codice BV15131) inserito nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 27/12/2012 n.79), al quale si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

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

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (nelle aree con pericolosità 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 F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2);

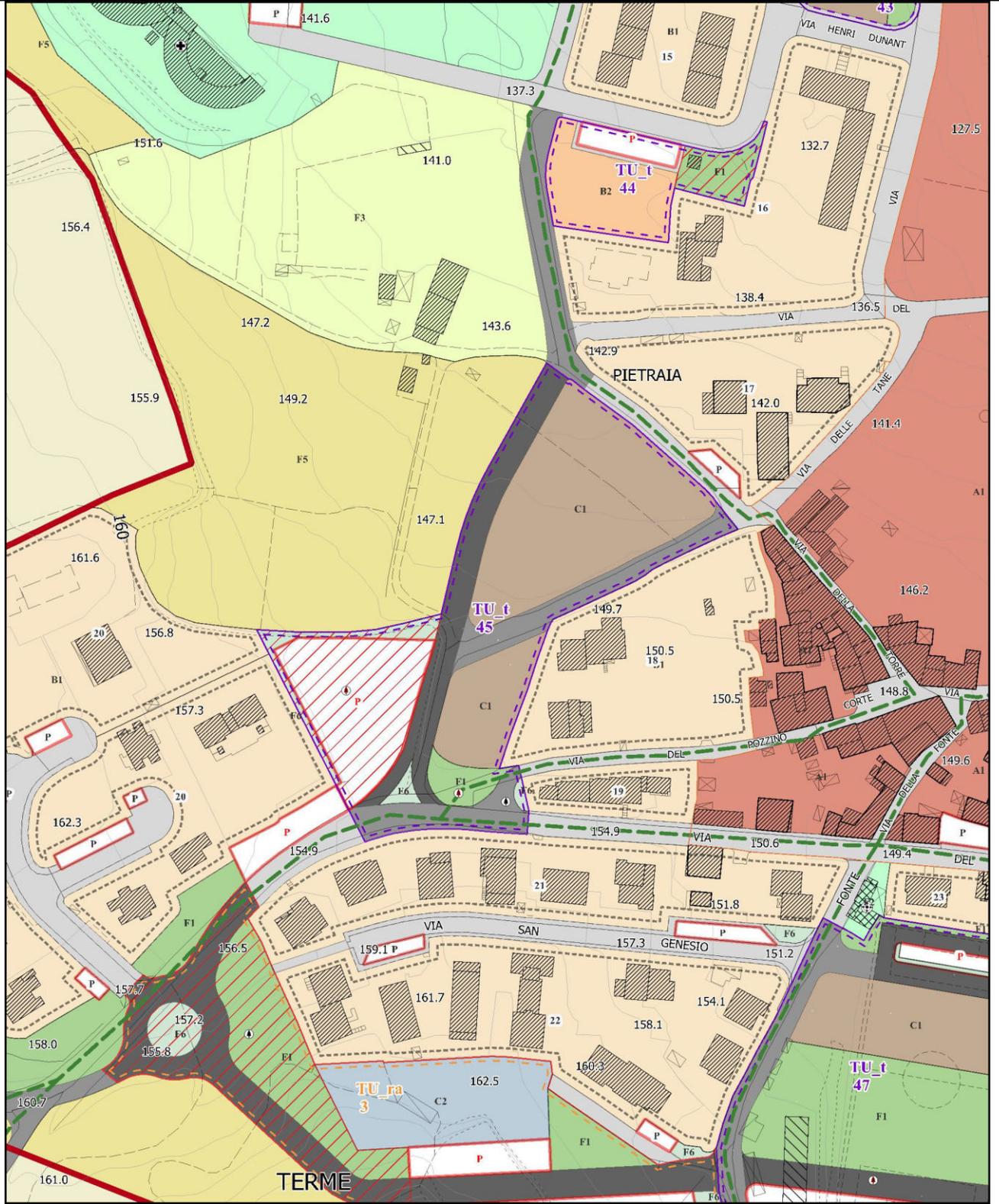
Classe F3 - Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe I3) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41.

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); Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati all'esterno delle fasce di larghezza 10 m dal ciglio di sponda del Fosso di Scarico, in ottemperanza dell'art.3 comma 1 della L.R. 41/2018. Analogamente le infrastrutture a rete ricadenti in tali fasce sono soggette alle condizioni definite dall'art. 3 e dall'art. 13 della stessa L.R. 41/2018.

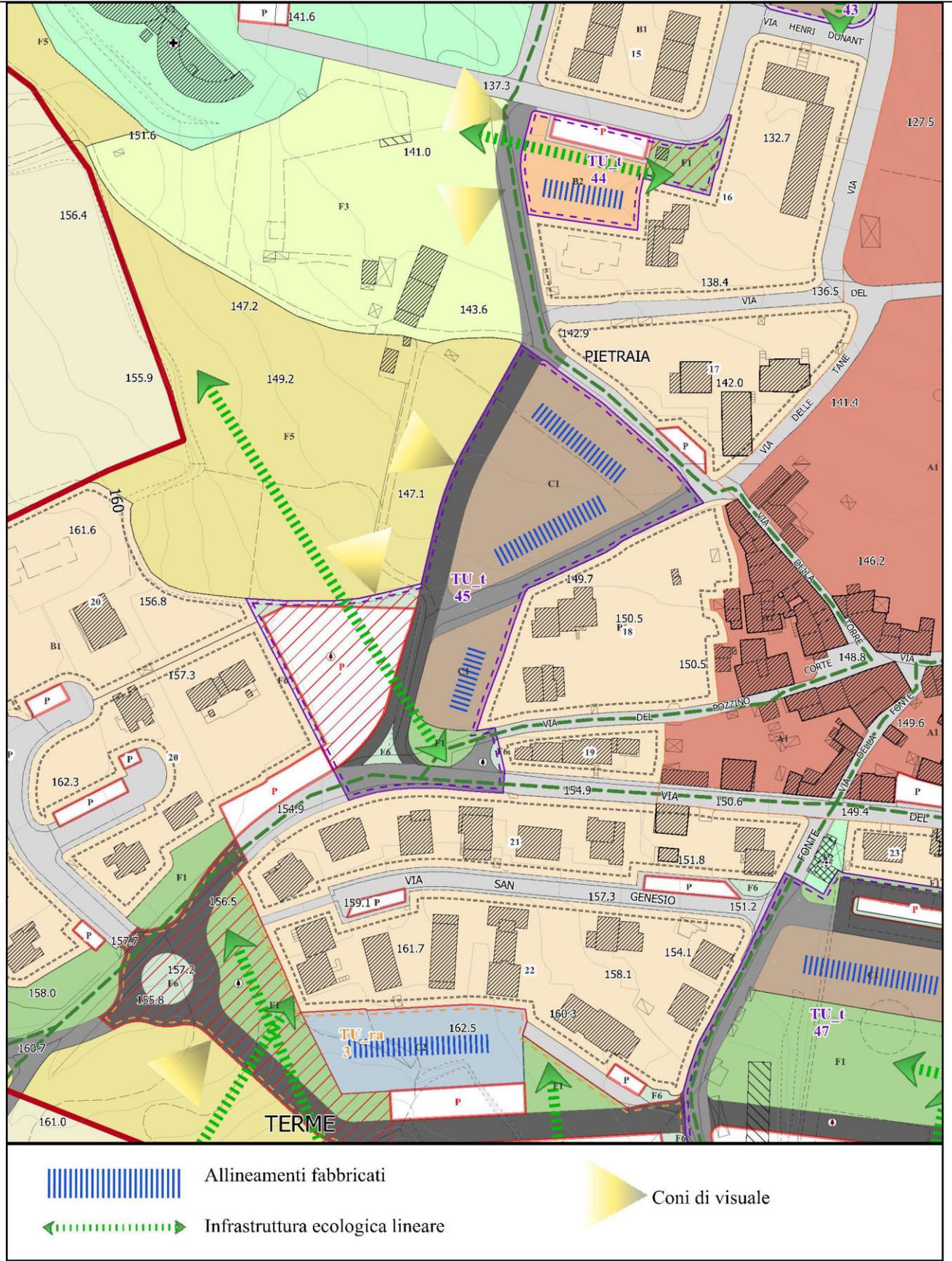
Nelle zone interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti, distanti almeno 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua presente, gli interventi in progetto possono essere realizzati a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1 L.R. 24/07/2018 n.41, lettere a), b) o c). Gli interventi potranno essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio e, trattandosi di un'area distante da corpi idrici significativi, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato attraverso il drenaggio del sistema fognario, opportunamente dimensionato e verificato, garantendo il buon regime delle acque.

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



Area di trasformazione TU_t46 (STRALCIATA come TU_t 46 e MODIFICATA in TU_ra3)



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano ed è coerente con le strategie del PS così come delineate nell'elaborato di PS PG03. L'intervento consente altresì di migliorare e implementare le dotazioni territoriali anche per gli insediamenti esistenti.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 10.040 mq

S.F.: 3.930 mq

D.T.: 6.110 mq di cui:

- 1.795 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 2.771 per la realizzazione della viabilità di cui 1.981 da cedere;
- 1.364 mq per la realizzazione di aree di tutela ambientale.

I.T.: 0,15 mq/mq

S.E.: 1.506 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"; ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 comma 1 lettera g) del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, **le prescrizioni** della scheda di vincolo ex art. 136 DM 91/68 e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve da un lato rapportarsi con i tessuti esistenti a nord e dall'altro con l'aperta campagna a sud e ovest

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità, e rotonda), visto che l'intervento costituisce occasione per ridefinire l'innesto dalla via provinciale verso gli insediamenti nuovi ed esistenti a sud. Le opere pubbliche previste devono ottenere l'effetto di un nuovo ingresso a Casciana Terme da sud e pertanto anche la sistemazione delle opere pubbliche previste sia quelle a carico dei privati che quelle a carico della PA devono migliorare l'ingresso a Casciana Terme da questa parte così come per la parte oltre la via provinciale di cui alla scheda norma TU_t45.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie dolci occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina ad ovest e a sud con il territorio rurale. Pertanto, la sistemazione dell'area dovrà garantire con visuale e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto ad ovest e a sud di Casciana Terme.

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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche

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

Nello specifico l'area d'intervento costituisce una ricucitura del margine urbano; tuttavia, esso sia con l'allestimento del verde privato che di quello pubblico dovrà favorire la ricostituzione delle reti ecologiche con il territorio agricolo circostante.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d'uso: c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

-siano mantenuti i coni e i bersagli visivi;

-siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

-siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;

-sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 142, comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004, art. 12 Elaborato 8B PIT/PPR.

L'area di atterraggio di cui alla presente scheda norma è lambita sul lato ovest da una modesta fascia boscata soggetta al presente vincolo, per cui deve si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

12.3.a1: gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente dei valori ecosistemici e paesaggistici con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive...

Nello specifico il piccolo lembo di area boscata che interessa l'area sul lato ovest dovrà corrispondere alla fascia di rispetto alla nuova viabilità prevista dalla pianificazione urbanistica del PO, così come per il comparto TU_ra3.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto"

per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), b), c).

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

Nello specifico la prefigurazione operata dal PO assegna agli spazi pubblici un ruolo di centralità e funzionalità nel contesto urbano. È importante che tali previsioni mantengano l'assetto prefigurato.

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

Nello specifico l'assetto insediativo prefigurato tende a mantenere ampi spazi aperti verso la campagna ad ovest: tali rapporti devono essere mantenuti nella concreta attuazione della pianificazione.

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/PF3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe S3 (pericolosità elevata);

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

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (nelle aree ricadenti nella Pericolosità G2);

Classe F3 Fattibilità condizionata (nelle 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.

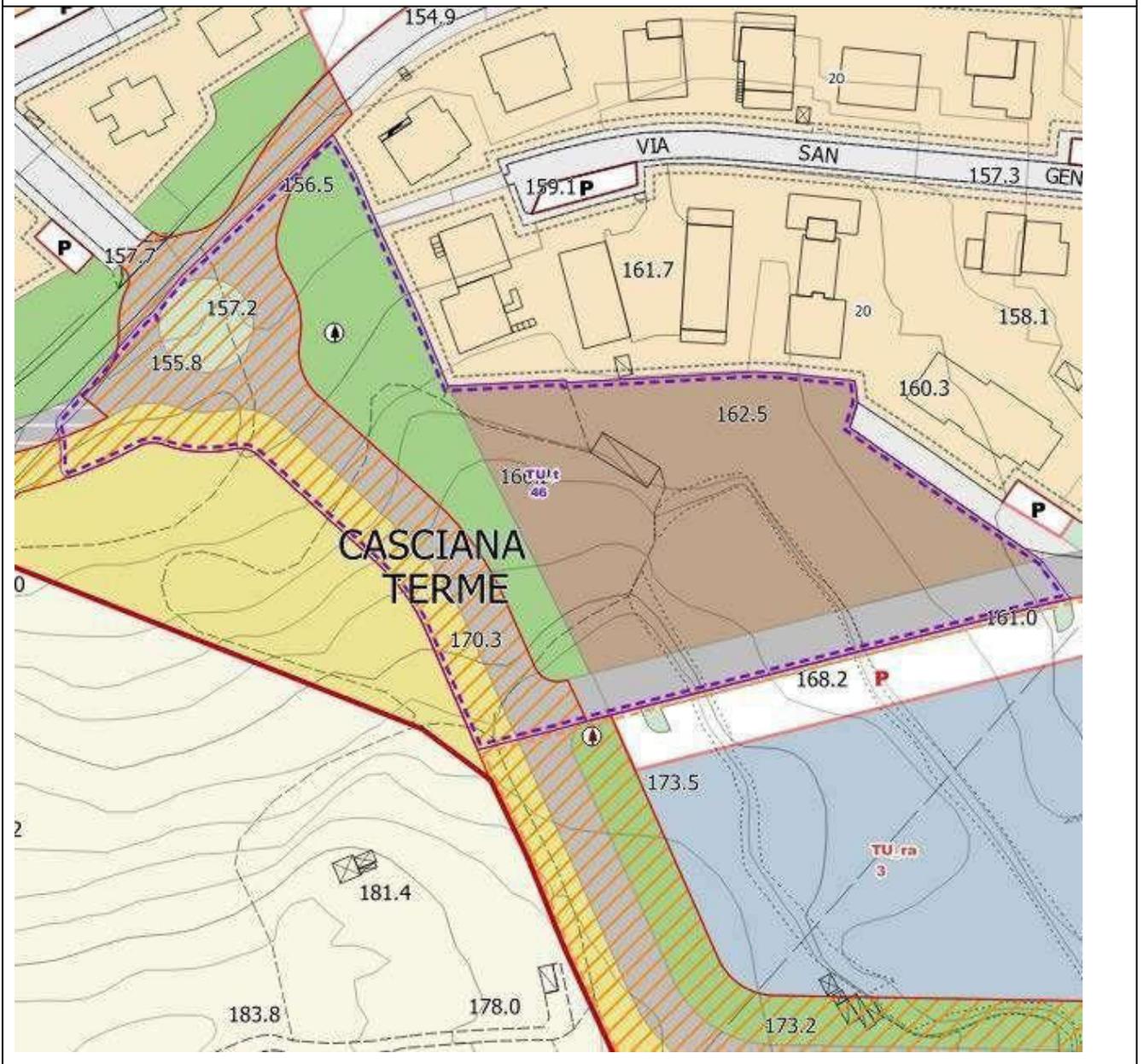
Indicazioni all'art. 11 del PAI

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

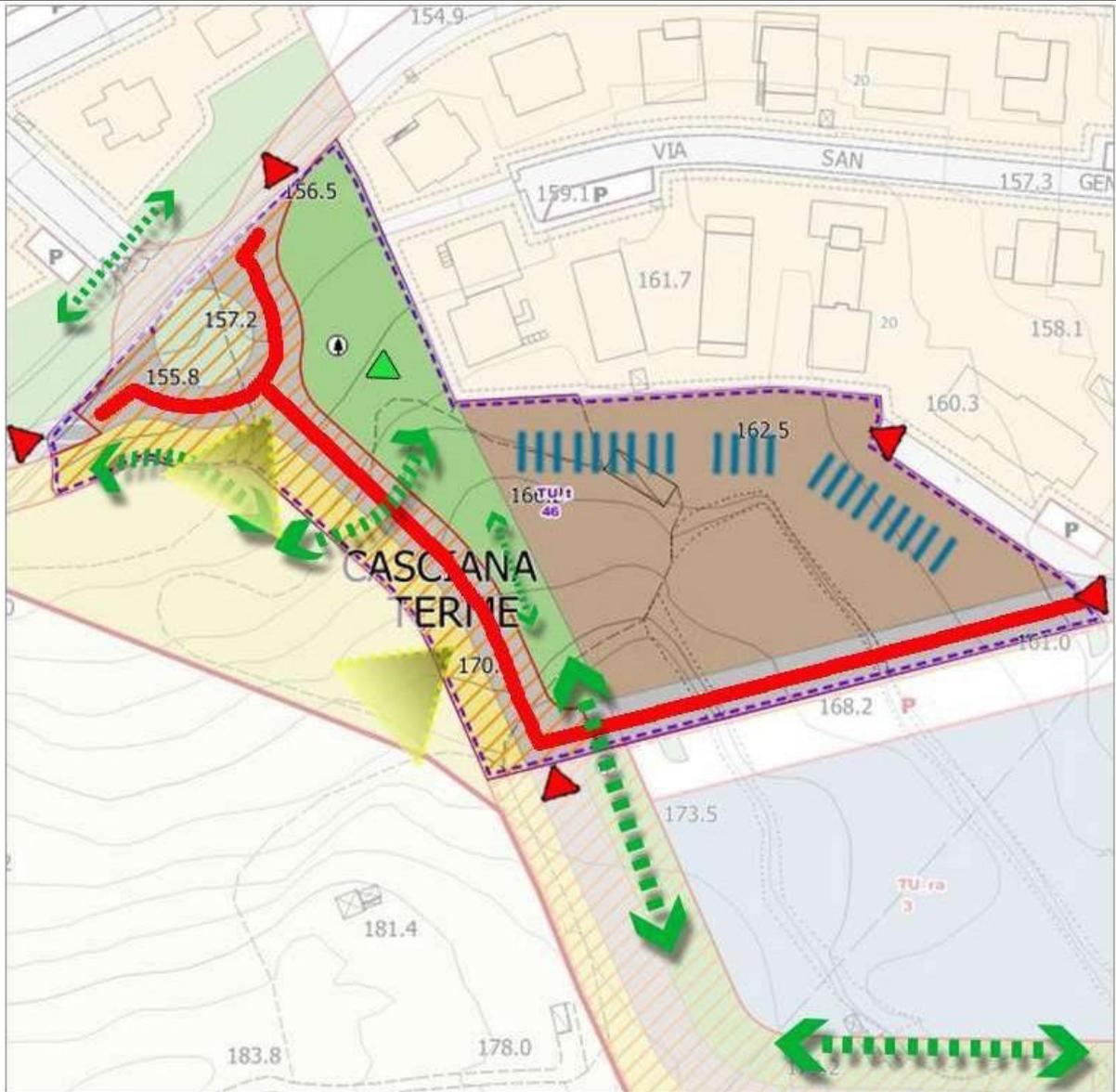
Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2).

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

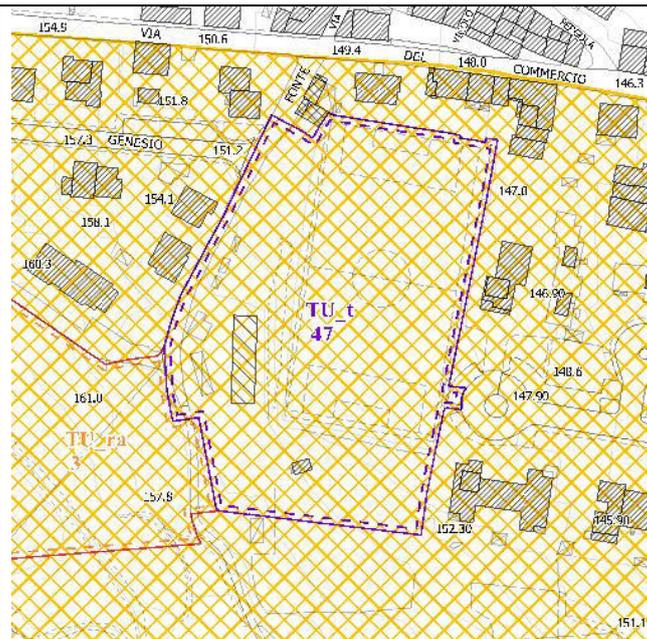


SCHEMA METAPROGETTUALE



- | | | | |
|---|--|--|----------------------------|
|  | Infrastrutturazione Ecologica Lineare |  | Allineamenti Fabbricati |
|  | Infrastrutturazione Ecologica Puntuale |  | Infrastrutturazione Urbana |
|  | Coni Visuali |  | Accessibilità |

Area di trasformazione TU t47



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come riqualificazione di tessuti urbani esistenti e ricucitura dei margini urbani ed è coerente con le strategie del PS come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Allo stesso tempo l'intervento consente aumentare le dotazioni territoriali per tutto l'insediamento. L'inserimento di nuove previsioni in luogo dell'attuale piccolo impianto sportivo dovrà essere compensato in sede di attuazione del piano attuativo con la realizzazione di un nuovo impianto sportivo in area più idonea da individuare nella fase del convenzionamento.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 12.070 mq

S.F.: 4.383 mq

D.T.: 7.484 mq. di cui:

- 3.467 mq. per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 1.289 mq. per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.728 mq per la realizzazione e adeguamento della viabilità;

I.T.: 0,12 mq/mq

S.E.: 1.484 mq. (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 3. NP

TU_t47a

S.T.: 12.368 mq

S.F.: 4.383 mq

D.T.: 7.985mq di cui:

- 3.467 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 1.289 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 3.229 per la realizzazione della viabilità di cui 1.362 da adeguare.

I.T.: 0,12 mq/mq

S.E.: 1.484 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 3. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"; non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, **le prescrizioni** contenute nella scheda di vincolo ex art 136 , DM 91/68 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'usoObiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve rapportarsi con i tessuti esistenti al contorno rappresentando un completamento dell'insediamento in questa parte di Casciana Terme.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi, viabilità, e verde pubblico) visto che l'intervento costituisce la ricucitura interna degli insediamenti esistenti. Il verde pubblico deve rappresentare una nuova centralità urbana per questa parte dell'insediamento che ne risulta privo. L'eliminazione dell'attuale piccolo impianto sportivo dovrà essere compensata in sede di attuazione del

piano attuativo convenzionato con l'individuazione di una nuova area, sempre nell'ambito dell'insediamento urbano di Casciana Terme, dove realizzare un nuovo impianto sportivo.

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

- 41 - 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 "sassiaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche

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

Nello specifico l'area d'intervento costituisce una ricucitura interna dell'insediamento, tuttavia, esso sia con l'allestimento del verde privato che di quello pubblico dovrà favorire la ricostituzione delle reti ecologiche con il territorio agricolo circostante in particolare a sud e ad ovest.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d'uso: c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

-siano mantenuti i coni e i bersagli visivi;

-siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

-siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;

-sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base **delle "opportunità" e delle "criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), d),

e) ed f).

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per ricucire in modo organico il vuoto urbano esistente con una pianificazione attuativa unitaria anche dal punto di vista architettonico.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.

Nello specifico l'area, anche se dotata di piccolo impianto sportivo si configura come incompiuta e poco permeabile con elementi di promiscuità di tipo periurbano. L'intervento deve essere l'occasione per ridefinire urbanisticamente questa parte di città secondo le linee prefigurate dal PO.

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

Nello specifico seguendo quanto già prefigurato dal PO il verde pubblico dovrà divenire la centralità urbana di questa parte di città connessa con percorsi pedonali verdi con tutto il quartiere. Il verde pubblico si presta meglio di un impianto sportivo per rappresentare la nuova centralità urbana del quartiere, impianto che dovrà trovare ubicazione in sede di convenzionamento del piano attuativo in una area più idonea nell'ambito dell'insediamento di Casciana Terme.

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

Nello specifico il verde centrale dovrà essere connesso attraverso corridoi verdi con la campagna esterna a sud così come già prefigurato dal PO.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Area di trasformazione TU_t47a

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. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

vincoli. Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza

particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe 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.

Area di trasformazione TU_t47b

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

Pericolosità: Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3/PF3

(pericolosità elevata); 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. 19 delle NTA, vale quantosegue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 Fattibilità condizionata, per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di

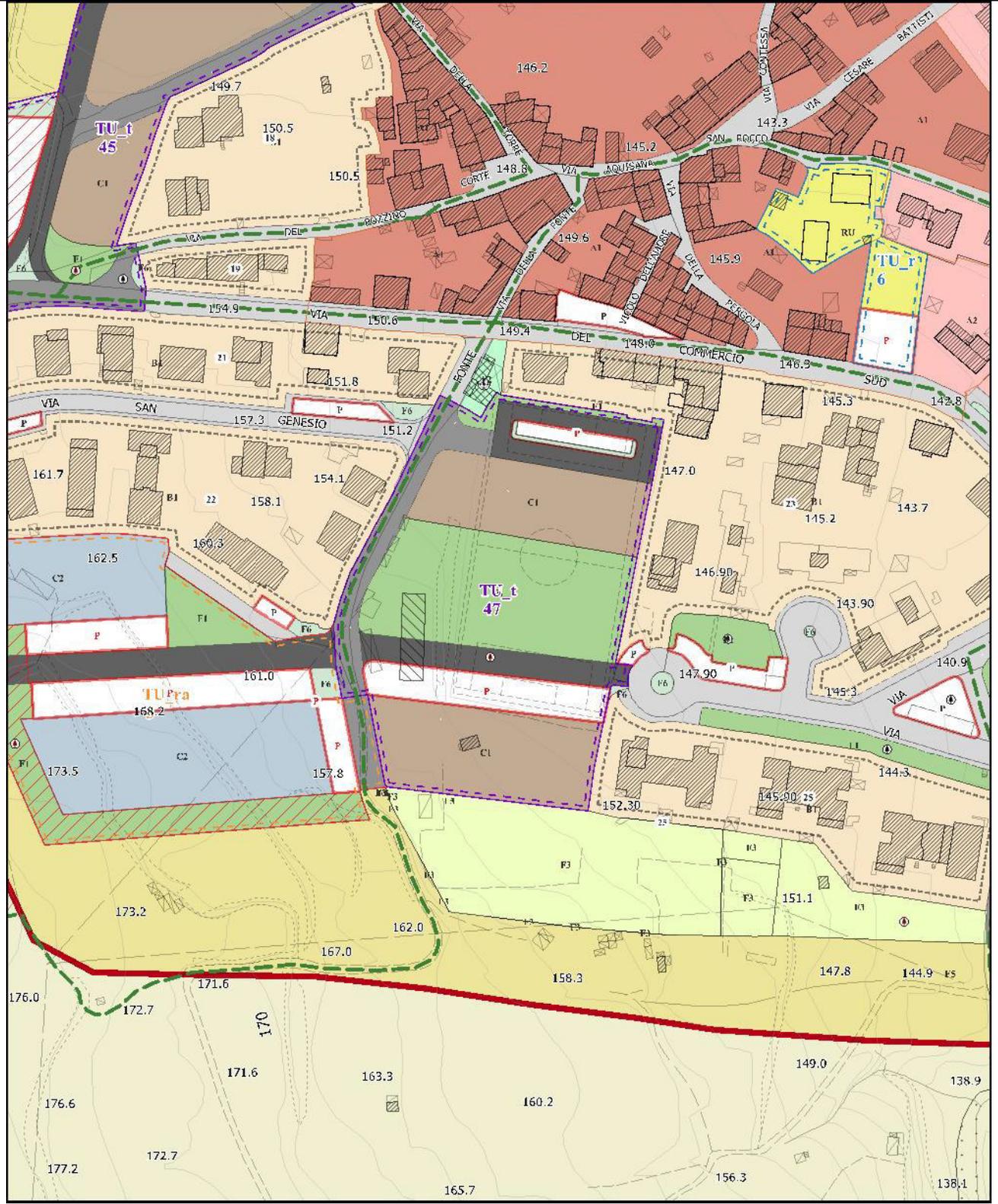
una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio e delle scarpate presenti nelle condizioni di progetto;

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

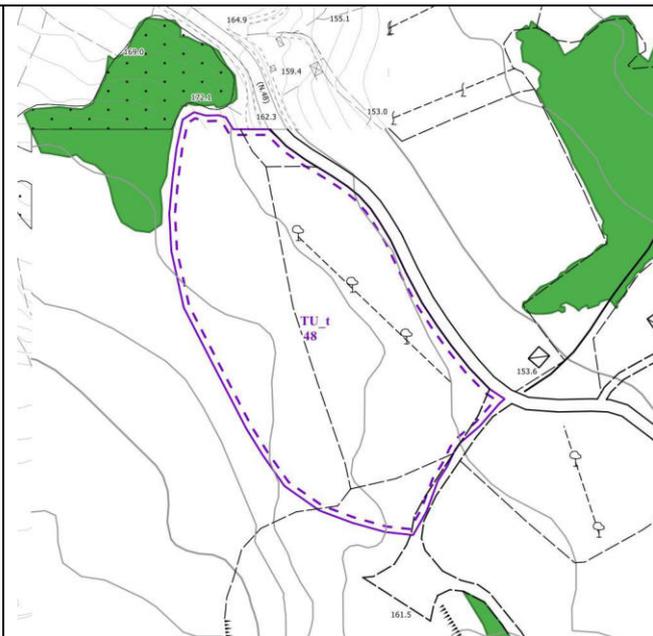
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe 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



Area di trasformazione TU t48



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

La previsione contenuta nelle strategie di PS e recepita nel PO consente di recuperare e sviluppare un'attività produttiva e commerciale per l'imbottigliamento e il confezionamento dell'acqua di San Leopoldo la cui sorgente è localizzata a poca distanza dall'area a nord della strada provinciale.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

- b) Industriale e Artigianale
- c) Commerciale al dettaglio

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 25.458 mq

S.F.: 25.458 mq

D.T.: 0 mq

I.T.: 0,25 mq/mq

S.E.: 4.000 mq, di cui 3000 mq destinati alla funzione b) e 1000 mq alla funzione c) – È possibile una SE max di 6.365, per le stesse funzioni, con l'aggiunta di 2.365 mq di SE attraverso il recupero di manufatti incongrui da destinare alla funzione b) presenti nel territorio rurale da demolire, ai sensi art.24.5.3 (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 10 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve prevedere manufatti, ancorché funzionale all'attività da insediare., con caratteristiche tipologiche, cromatiche e di materiali coerente con il paesaggio rurale circostante. Sono da evitare soluzioni prefabbricate tipiche di zone industriali di pianura. I nuovi fabbricati dovranno rapportarsi allo stato dei luoghi e all'andamento orografico dei terreni. Oltre all'uso di materiali appropriati è necessario che il comparto sia dotato di opportuno apparato vegetazionale, vista la ubicazione e la forte visibilità della struttura. L'intervento deve essere l'occasione per realizzare una struttura architettonica innovativa sia per materiali che per forme che sia identificativa del luogo. In particolare, i fabbricati dovranno essere ubicati nella parte sud dell'area lasciando libere da edifici la parte arborata posta a nord prospiciente alla strada provinciale ed avere forme architettoniche possibilmente articolate secondo l'orografia del terreno con la parte di ingresso a ovest in prossimità della strada provinciale dove potranno anche essere ubicati i parcheggi necessari.

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

Nello specifico l'intervento deve valorizzare il luogo d'impianto e creare con il verde di progetto elementi di forte connessione con il territorio rurale circostante.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'intervento deve garantire un buon inserimento nel paesaggio collinare circostante sia in termini di planivolumetria che di materiali e cromie.

Obiettivo 4

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

Direttive correlate

4.1 - 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 "sassiaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

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 "TPS3 - TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA-Insule specializzate- 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. 27.9.2. e in particolare ai commi a), b), c), d).

- a) Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (riqualificare gli accessi alla città.).

Nello specifico il nuovo manufatto, quand'anche di tipo produttivo, dovrà caratterizzarsi per composizione architettonica, materiali e cromie come ingresso alla città di Casciana Terme da sud est.

- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali

Nello specifico la progettazione e la conseguente realizzazione dovranno prevedere occasioni di visuale anche pubblica verso il paesaggio collinare al contorno.

- c) Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto

Nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà rivestire il comparto ed eventualmente anche il fabbricato o la parte di esso più visibile dalla viabilità pubblica di corredo vegetazionale in modo da mitigare l'impatto del manufatto produttivo nel contesto paesaggistico.

- d) Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo e soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.

Nello specifico le aree scoperte ed i piazzali dovranno essere nei limiti della funzionalità pavimentati con soluzioni drenanti al fine da ridurre la impermeabilizzazione del suolo.

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 S3 (pericolosità elevata);

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

vale quantosegue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 Fattibilità condizionata, per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di

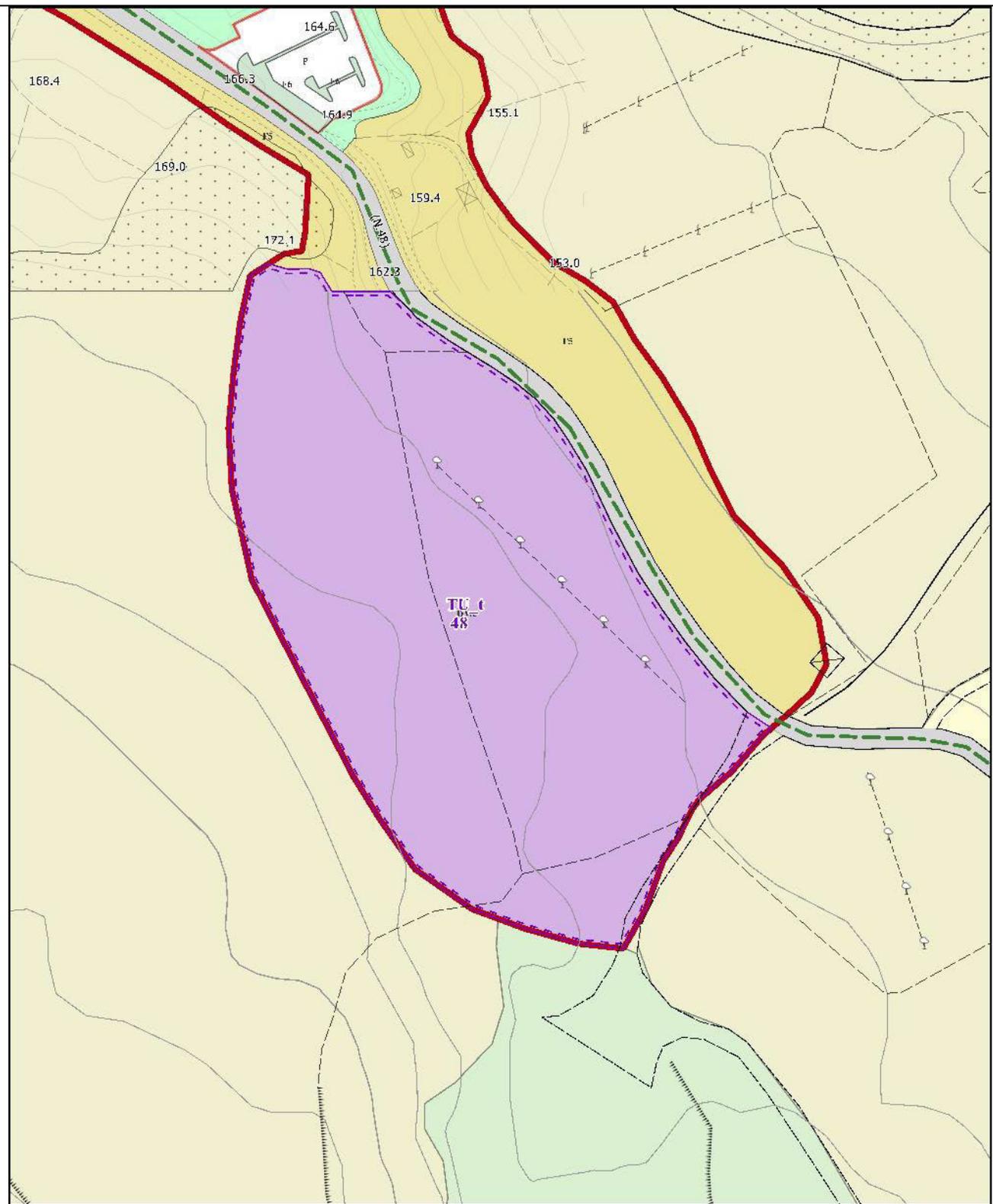
una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio e delle scarpate presenti nelle condizioni di progetto;

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

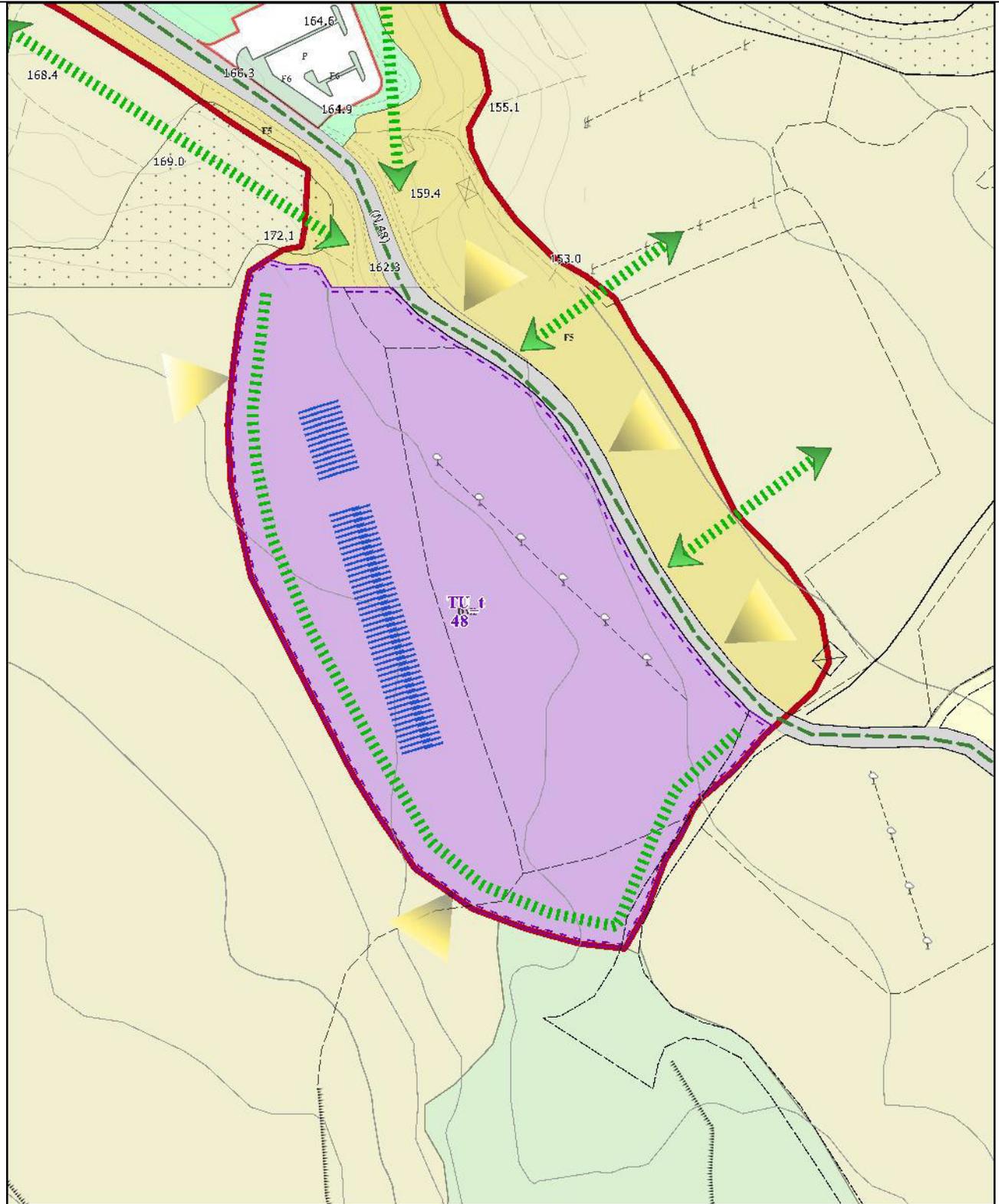
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe 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



Allineamenti fabbricati

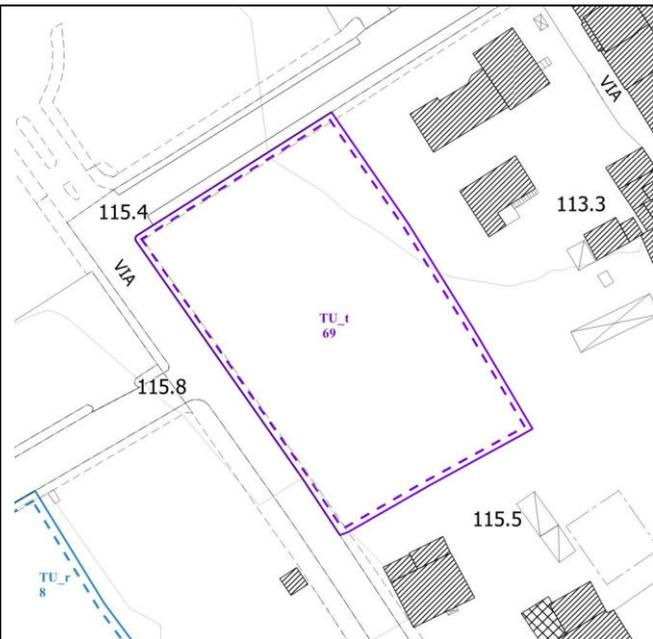


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Aree di trasformazione TU t69



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come completamento di tessuto urbano esistente ed è coerente con le strategie del PS. L'intervento consente altresì di migliorare le dotazioni territoriali anche per gli insediamenti esistenti.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 3.498 mq.

S.F.: 1.760 mq.

D.T.: 1.788 di cui

- 1.788 mq. per la realizzazione di parcheggi pubblici;

I.T.: 0,15 mq/mq

S.E.: 528 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve inserirsi nei tessuti esistenti in modo coerente con essi mantenendo gli allineamenti lungo strada, i caratteri tipologici e cromatici presenti al contorno.

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve contribuire a completare il vuoto urbano con la creazione delle opere pubbliche necessarie e definite dal PO, in particolare parcheggi pubblici.

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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), e)

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per ricucire in modo organico il vuoto urbano esistente con una pianificazione attuativa unitaria anche dal punto di vista architettonico

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

Nello specifico il nuovo parcheggio deve favorire la riqualificazione pubblica di questa parte dell'insediamento.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media), Classe S3 (pericolosità elevata);

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

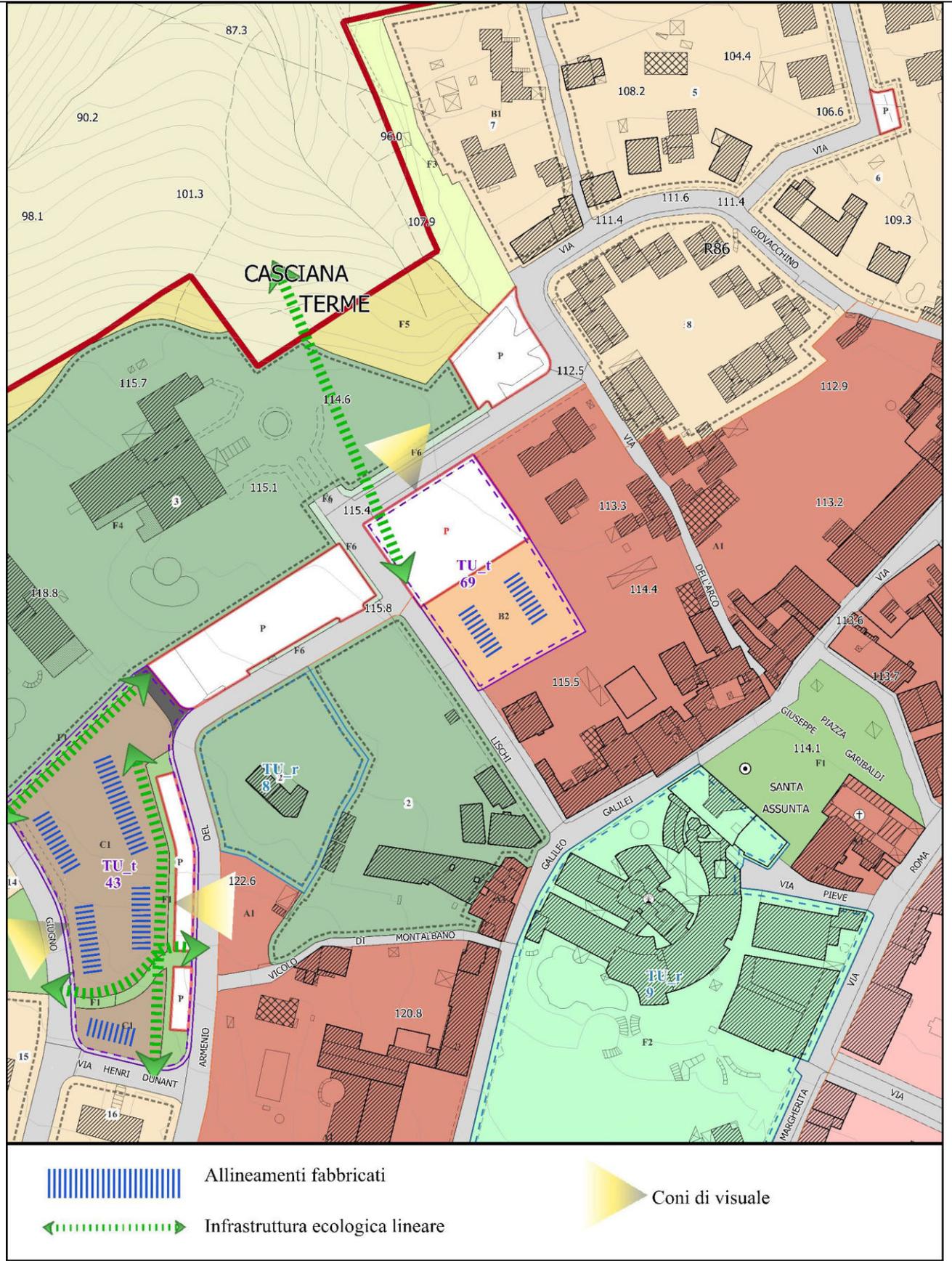
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli;

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni, (per le aree in Pericolosità I1);

Classe F2 Fattibilità con normali vincoli (per le aree in Pericolosità I2);

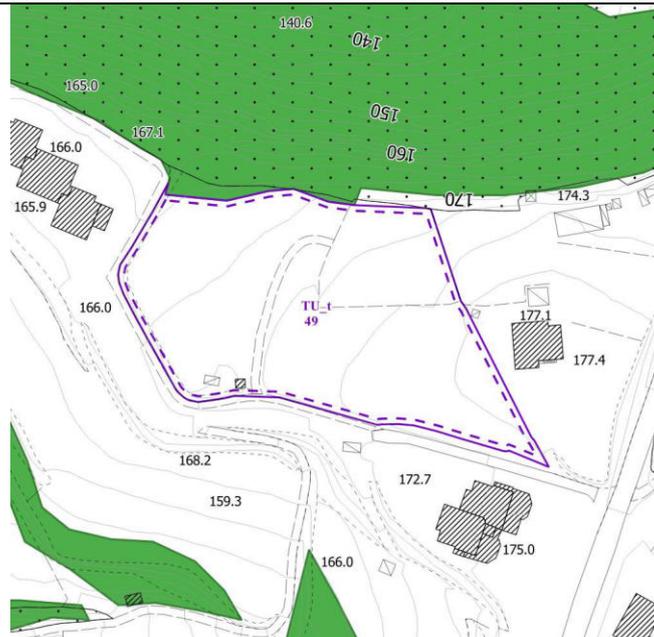
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata, per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti.

SCHEMA METAPROGETTUALE



TUC4: Casciana Alta

Area di trasformazione TU t49



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Alta TUC4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine, era già contenuto nella precedente strumentazione urbanistica ed è riconfermato nelle strategie del PS come delineate nell'elaborato PG03 del PS.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 6.714 mq

S.F.: 4.132 mq

D.T.: 2.582 mq di cui:

- 994 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 1.588 mq per la realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,15 mq/mq

S.E.: 1.033 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (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

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve rapportarsi con l'aperta campagna al contorno a nord e a sud e con l'edificato esistente oggetto di precedenti pianificazioni.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità, e verde, creando una sia pur piccola centralità di isolato costituita dallo spazio a verde pubblico attrezzato.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina a nord e a sud con il territorio rurale. Pertanto, la sistemazione dell'area dovrà garantire coni di visuale e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto al contorno.

Obiettivo 4

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

Direttive correlate

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

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

Nello specifico l'area d'intervento costituisce una ricucitura del margine urbano; tuttavia, esso sia con l'allestimento del verde privato che di quello pubblico dovrà favorire la ricostituzione delle reti ecologiche con il territorio agricolo circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista: Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare" per cui, sulla base **delle "opportunità" e delle "criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.11.2. e in particolare ai commi d), f).

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

nello specifico il PUC deve completare l'isolato riqualificando le parti a nord e a sud del nuovo edificato verso la campagna, con le sistemazioni degli spazi a verde e degli edifici visibili dalla viabilità campestre.

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

nello specifico il PO già prevede la creazione di spazi pubblici a parcheggio e verde. il PUC dovrà realizzarli così come previsto e dotarli di apparato vegetazionale con specie vegetali autoctone.

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), 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), Classe S3 (pericolosità elevata);

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

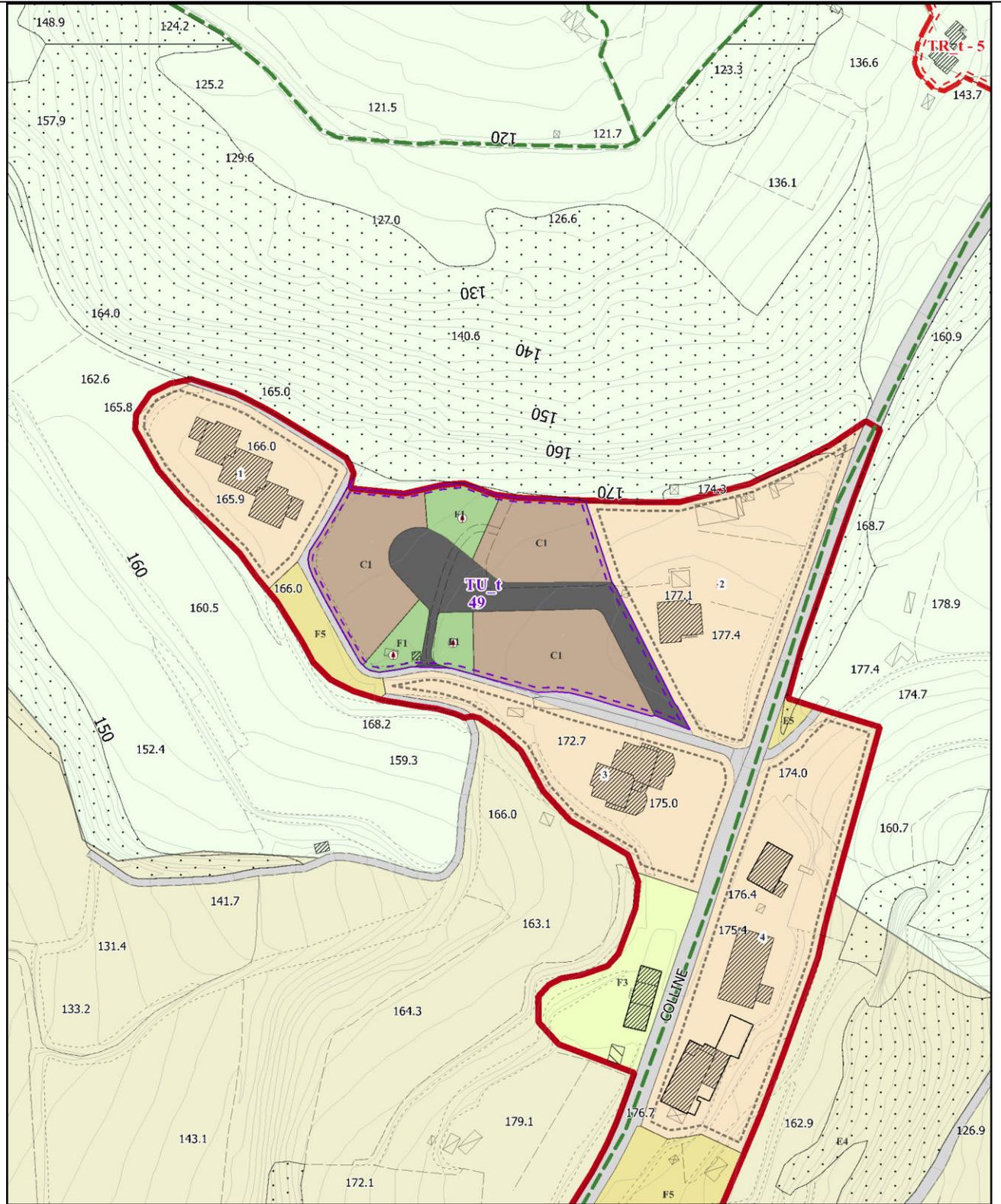
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 Fattibilità condizionata, per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del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

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

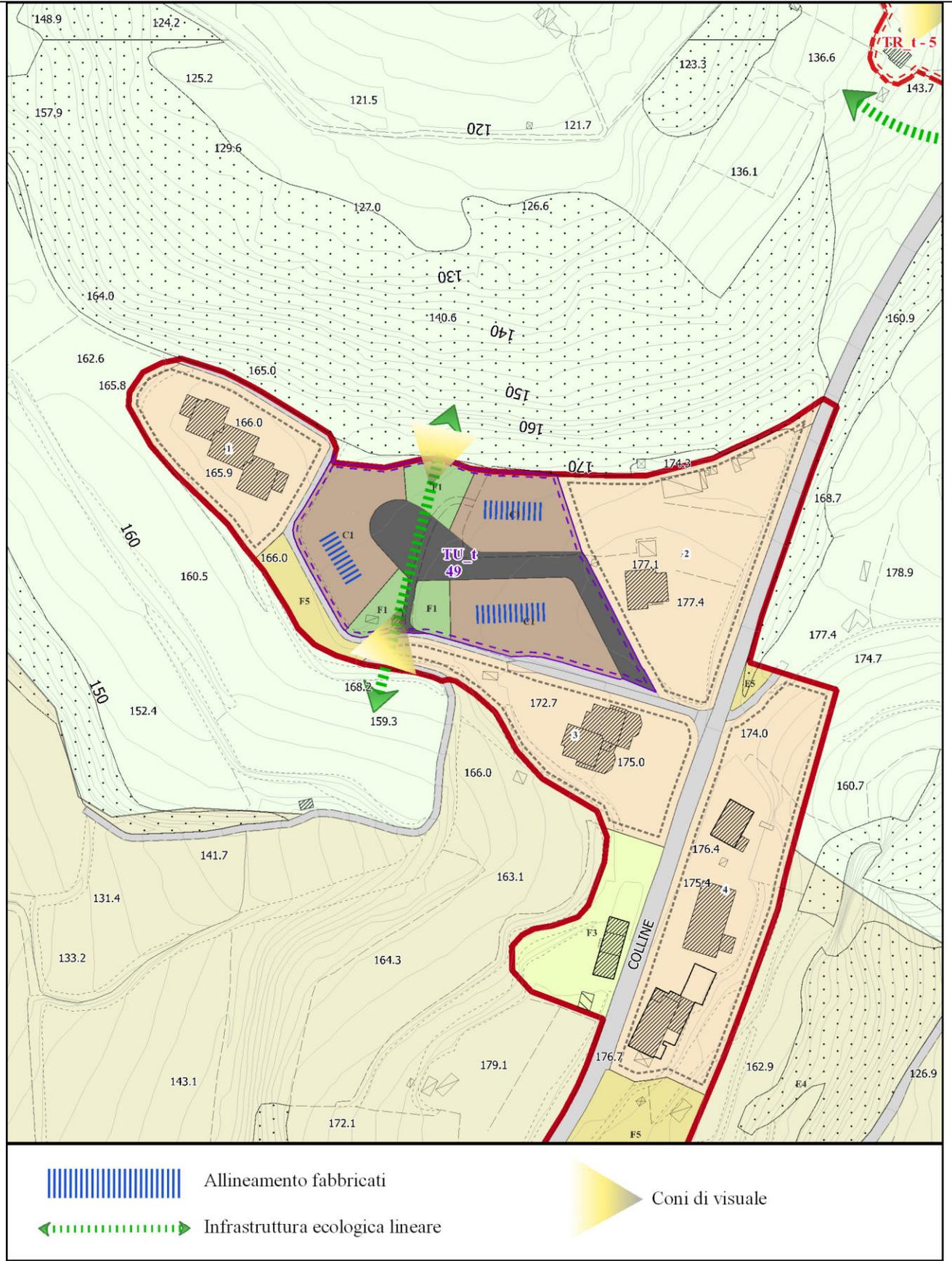
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe 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.

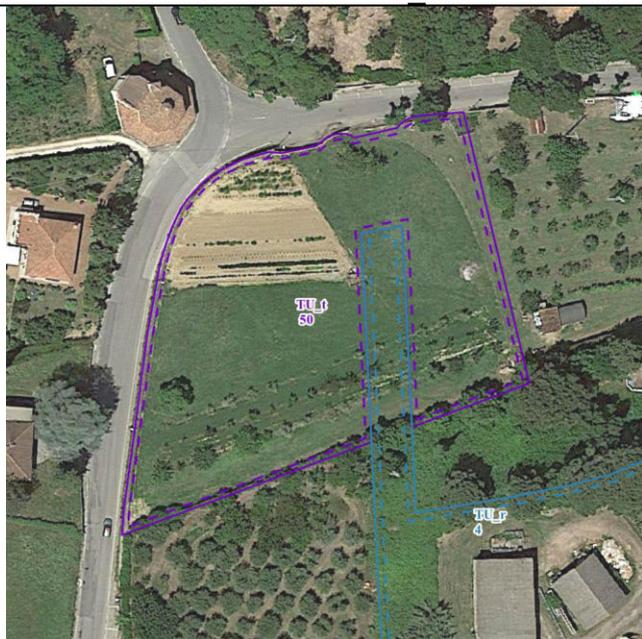
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t50



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Alta TUC4 a prevalente carattere residenziale

L'intervento si configura come completamento di area interclusa dotata di opere di urbanizzazione coerente con le strategie del PS vigente così come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo assieme ad altri interventi di recupero previsti nell'area l'intervento in oggetto consente di migliorare ed implementare le infrastrutture utili a tutto l'insediamento.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 4.935 mq

S.F.: 3.390 mq

D.T.: 1.545 mq di cui:

- 271 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 1.042 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 232 mq per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,17 mq/mq

S.E.: 848 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve rapportarsi con l'edificato esistente presente nell'insediamento recente di Casciana Alta oltre che della parte storicizzata ad est.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità, contribuendo a definire un nuovo accesso dalla strada pubblica alle aree e all'edificato posto a nord oggetto di rigenerazione.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà completare il vuoto urbano esistente con tipologie analoghe a quelle esistenti tali da mantenere una relazione di trasparenza verso la parte storicizzata dell'insediamento a est e con la campagna ad ovest.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base **delle "opportunità" e delle "criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.11.2. e in particolare ai commi a), e) ed f).

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà inserirsi nel contesto periferico del centro storico utilizzando anche forme compositive nuove, tuttavia con l'utilizzo di materiali, e cromie tradizionali.

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

Nello specifico il PO già identifica una organizzazione degli spazi pubblici e privati: è necessario che l'intervento di trasformazione mantenga tale assetto anche in funzione degli altri interventi di rigenerazione previsti nell'area.

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà garantire un idoneo apparato vegetazionale di specie vegetali tipiche del luogo al contorno in modo da rendere più trasparenza ecologica e paesaggistica fra territorio urbanizzato e territorio rurale.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I2 (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

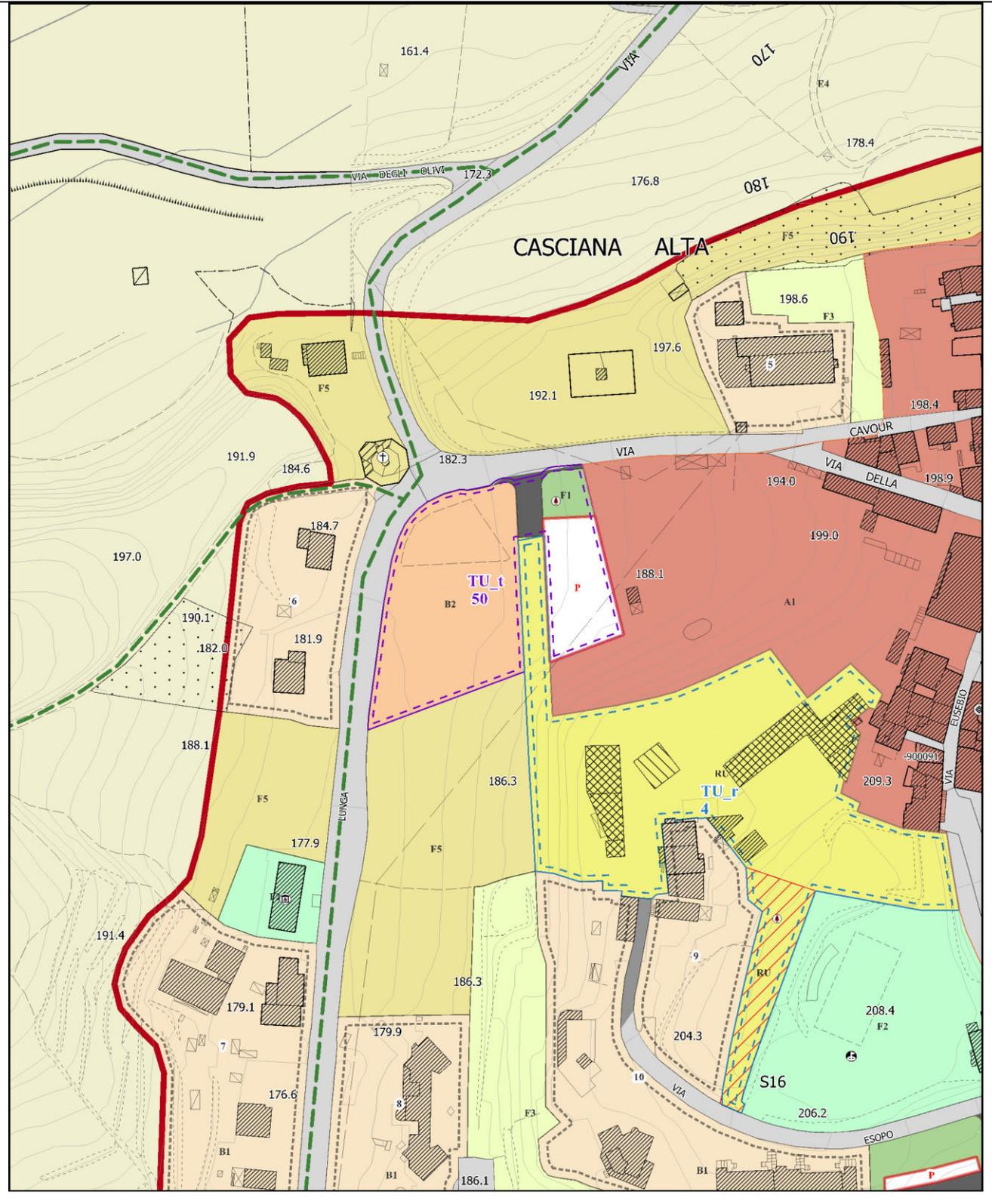
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quantosegue:

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

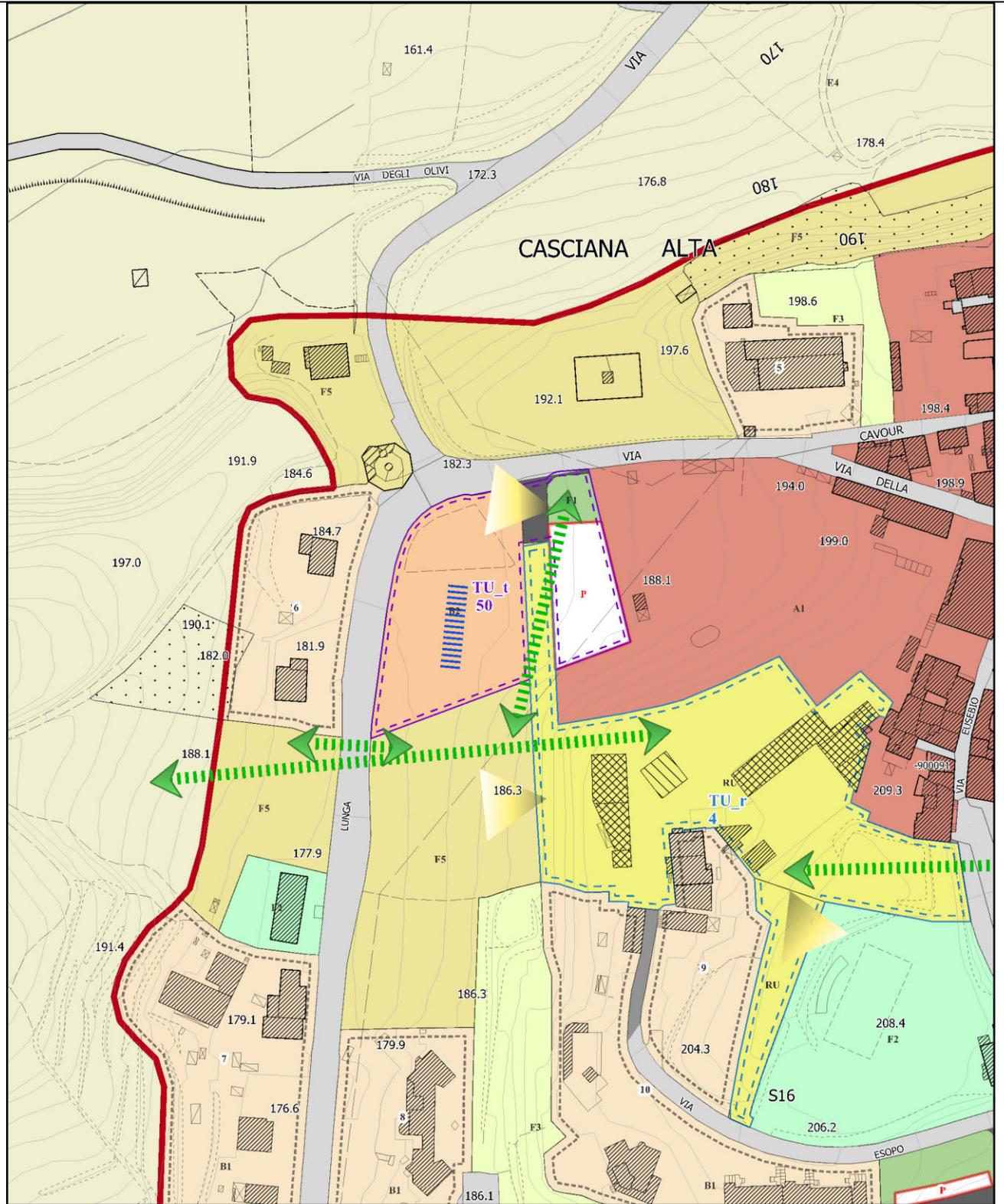
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamento fabbricati

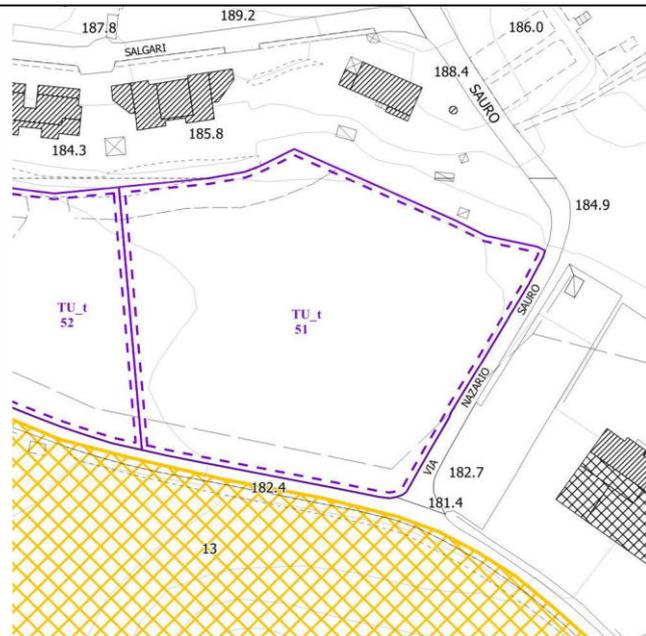
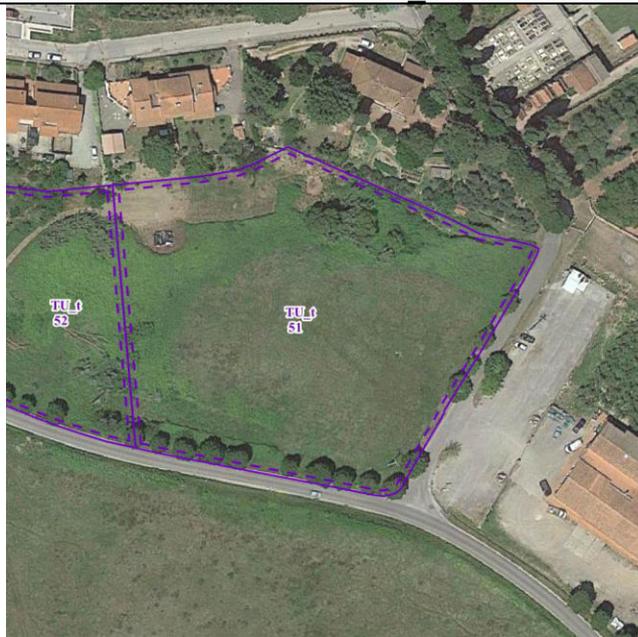


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU t51



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Alta TUC4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano. L'intervento è coerente con le strategie del PS vigente così come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Allo stesso tempo l'intervento consente anche di migliorare e implementare le dotazioni territoriali per tutto il centro urbano.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 9.349 mq

S.F.: 3.979 mq

D.T.: 5.370 mq di cui:

2.040 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;

2.265 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;

1.065 mq per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,11 mq/mq

S.E.: 995 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico gli interventi di trasformazione, costituendo anche la porta d'ingresso da sud a Casciana Alta, dovranno utilizzare tipologie, materiali e cromie coerenti con lo stato dei luoghi ed in particolare con gli insediamenti recenti posti ad ovest e nord.

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

Nello specifico il PO già definisce l'organizzazione degli spazi pubblici e della viabilità e parcheggi. È necessario mantenere l'assetto prefigurato anche in considerazione che l'insediamento si completa con la parte ad ovest e l'ubicazione degli spazi a verde pubblico e dei parcheggi pubblici è funzionale anche al centro storico di Casciana Alta. e al vicino cimitero.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'assetto previsto per questa parte dell'insediamento deve favorire, in particolare con l'ubicazione a sud del verde pubblico, con idoneo apparato vegetazionale la ricostituzione di una corretta relazione paesaggistica con la campagna a sud oltre la strada.

Obiettivo 4

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà favorire in questa parte dell'insediamento attraverso l'apparato verde pubblico e privato forti elementi di connessione ecologica con la campagna esterna a sud anche nella scelta delle specie vegetali per il verde.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "**obbiettivi specifici**" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.11.2. e in particolare ai commi a), e) ed f).

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

Nello specifico lo strumento di pianificazione convenzionato prescelto dovrà garantire una unitarietà tipologica e architettonica negli interventi edilizi si dà conformare l'area come porta d'ingresso da sud a Casciana Alta assieme al comparto ad ovest.

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO, l'area a parcheggio a est, il verde pubblico a sud e a nord gli edifici che su di esso si affacciano oltre la nuova strada di accesso dovrà consentire di valorizzare gli spazi pubblici come nuove centralità urbane a servizio di tutto l'insediamento urbano in continuità con gli spazi pubblici del comparto adiacente.

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO dovrà favorire la relazione ecologica e paesaggistica fra il verde pubblico a nord della strada provinciale e le aree agricole poste a sud della stessa.

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 morf. (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

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

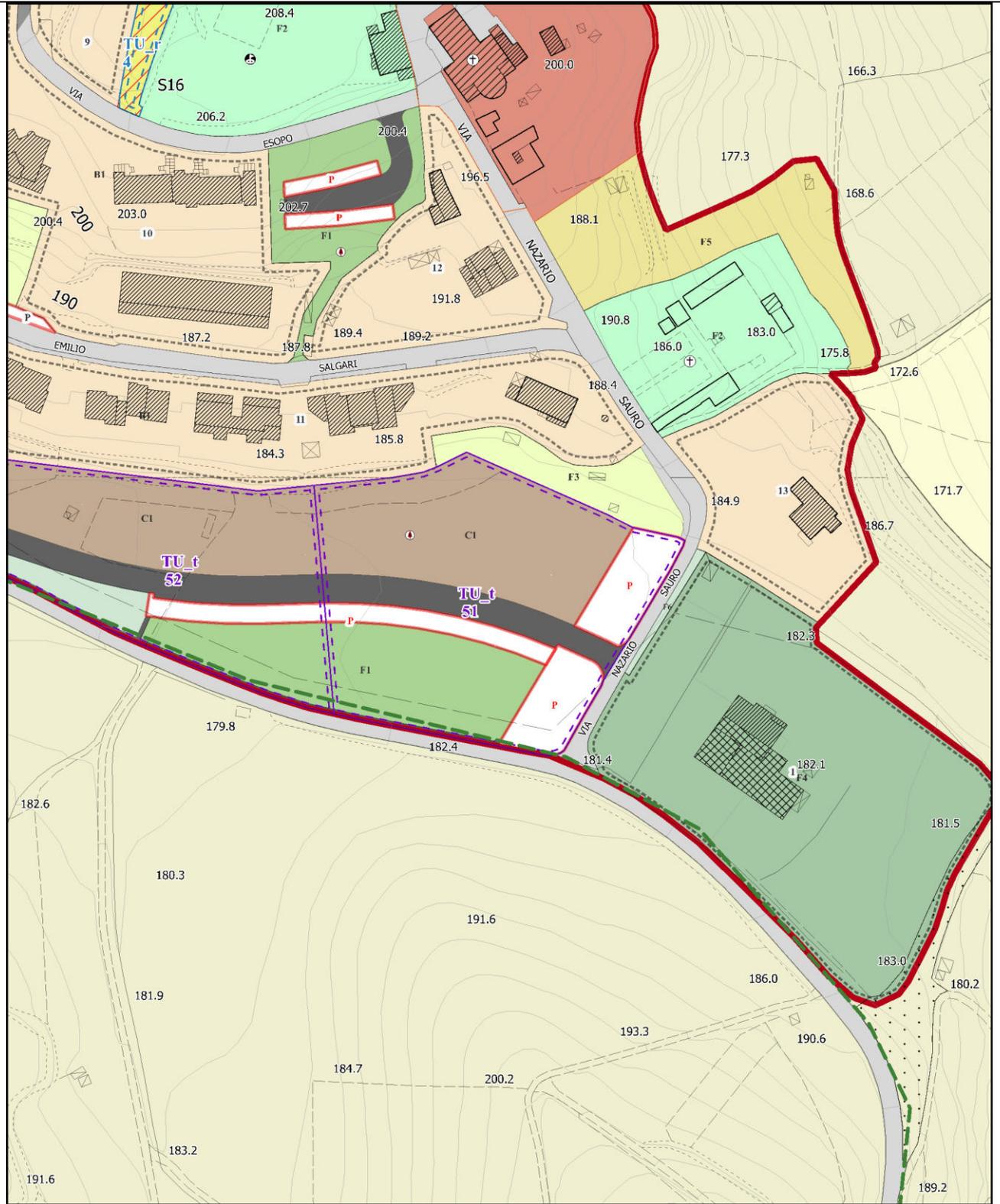
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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

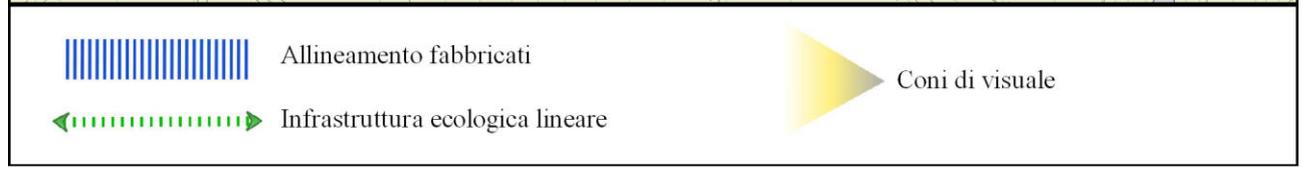
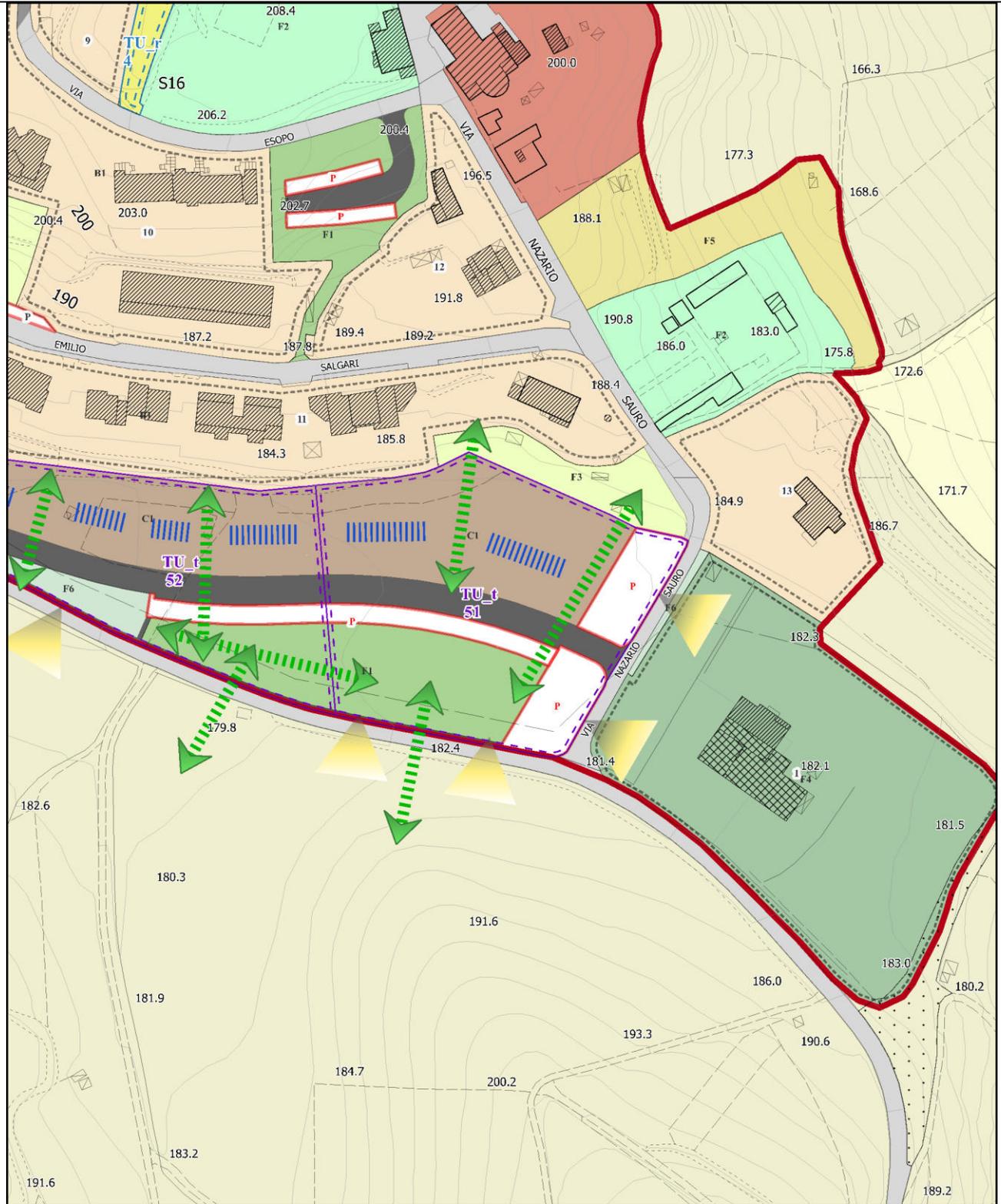
Classe F3 - Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe I3 morf.) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41;

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

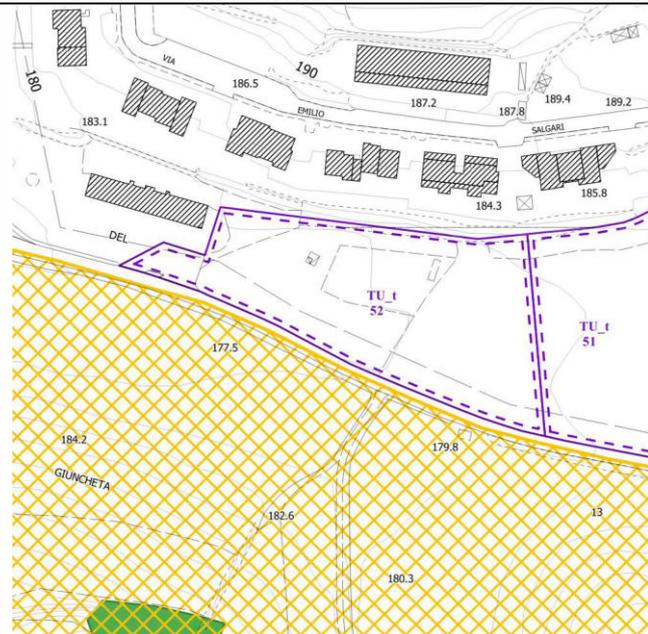
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t52



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Alta TUC4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano. L'intervento è coerente con le strategie del PS vigente così come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Allo stesso tempo l'intervento consente anche di migliorare e implementare le dotazioni territoriali di tutto il centro urbano.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 7.633 mq

S.F.: 3.562 mq

D.T.: 4.071 mq di cui:

- 636 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 1.176 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 470 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.789 per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,12 mq/mq

S.E.: 891 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico gli interventi di trasformazione, costituendo anche la porta d'ingresso da sud a Casciana Alta, dovranno utilizzare tipologie, materiali e cromie coerenti con lo stato dei luoghi ed in particolare con gli insediamenti recenti posti a nord.

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

Nello specifico il PO già definisce l'organizzazione degli spazi pubblici e della viabilità e parcheggi. È necessario mantenere l'assetto prefigurato anche in considerazione che l'insediamento si completa con la parte ad est e l'ubicazione degli spazi a verde pubblico e dei parcheggi pubblici è funzionale anche al centro storico di Casciana Alta, e al vicino cimitero.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'assetto previsto per questa parte dell'insediamento deve favorire, in particolare con l'ubicazione a sud del verde pubblico, con idoneo apparato vegetazionale la ricostituzione di una corretta relazione paesaggistica con la campagna a sud oltre la strada.

Obiettivo 4

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà favorire in questa parte dell'insediamento attraverso l'apparato verde pubblico e privato forti elementi di connessione ecologica con la campagna esterna a sud anche nella scelta delle specie vegetali per il verde.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.11.2. e in particolare ai commi a), e) ed f).

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

Nello specifico lo strumento di pianificazione convenzionato prescelto dovrà garantire una unitarietà tipologica e architettonica negli interventi edilizi si dà conformare l'area come porta d'ingresso da sud a Casciana Alta assieme al comparto ad est

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO, l'area a parcheggio lungo strada, il verde pubblico a sud e a nord gli edifici che su di essi si affacciano oltre la nuova strada di accesso dovrà consentire di valorizzare gli spazi pubblici come nuove centralità urbane a servizio di tutto l'insediamento urbano in continuità con la pianificazione del comparto adiacente a ovest.

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO dovrà favorire la relazione ecologica e paesaggistica fra il verde pubblico a nord della strada provinciale e le aree agricole poste a sud della stessa.

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), Classe G3

(pericolosità elevata); Pericolosità idraulica: Classe I2 (pericolosità media); Classe

I3 morf. (pericolosità media); Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media), Classe S3 (pericolosità elevata);

L'area risulta in aderenza con un corso d'acqua (codice BV14732) inserito nel Reticolo Idrografico di riferimento della Regione Toscana (L.R. 27/12/2012 n.79), al quale si applicano le direttive dell'art.3 della L.R. 24/7/2018 n.41.

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

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

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

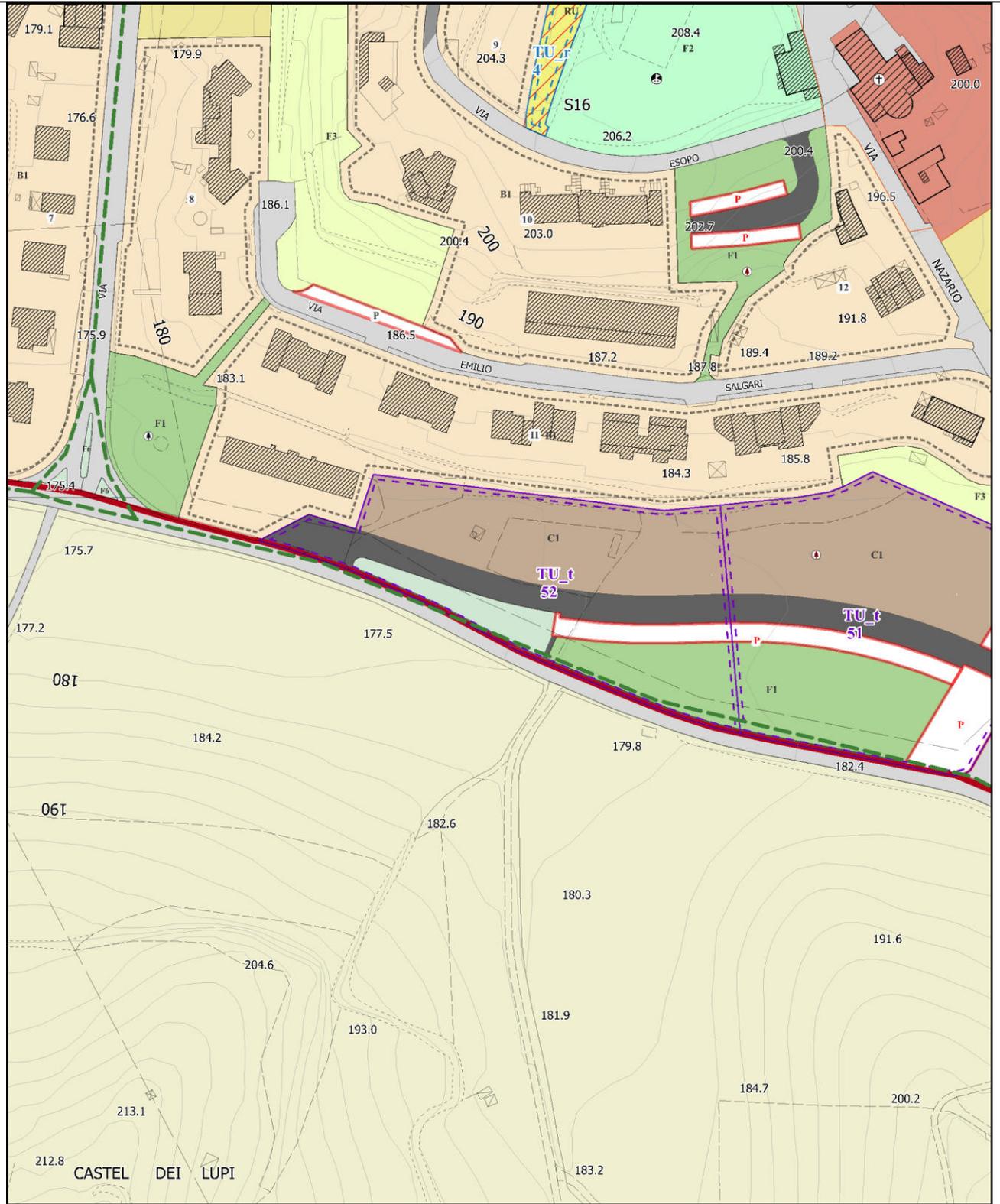
Classe F3 - Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe I3 morf.) a cui si applicano le direttive della L.R. 24/7/2018 n.41;

Nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere condotti approfondimenti sul livello di rischio idraulico locale, attraverso studi idraulici sul corso d'acqua adiacente (ramo settentrionale del Torrente Ecina, codice BV14732): la fattibilità degli interventi è subordinata agli esiti ed ai risultati di detti studi.

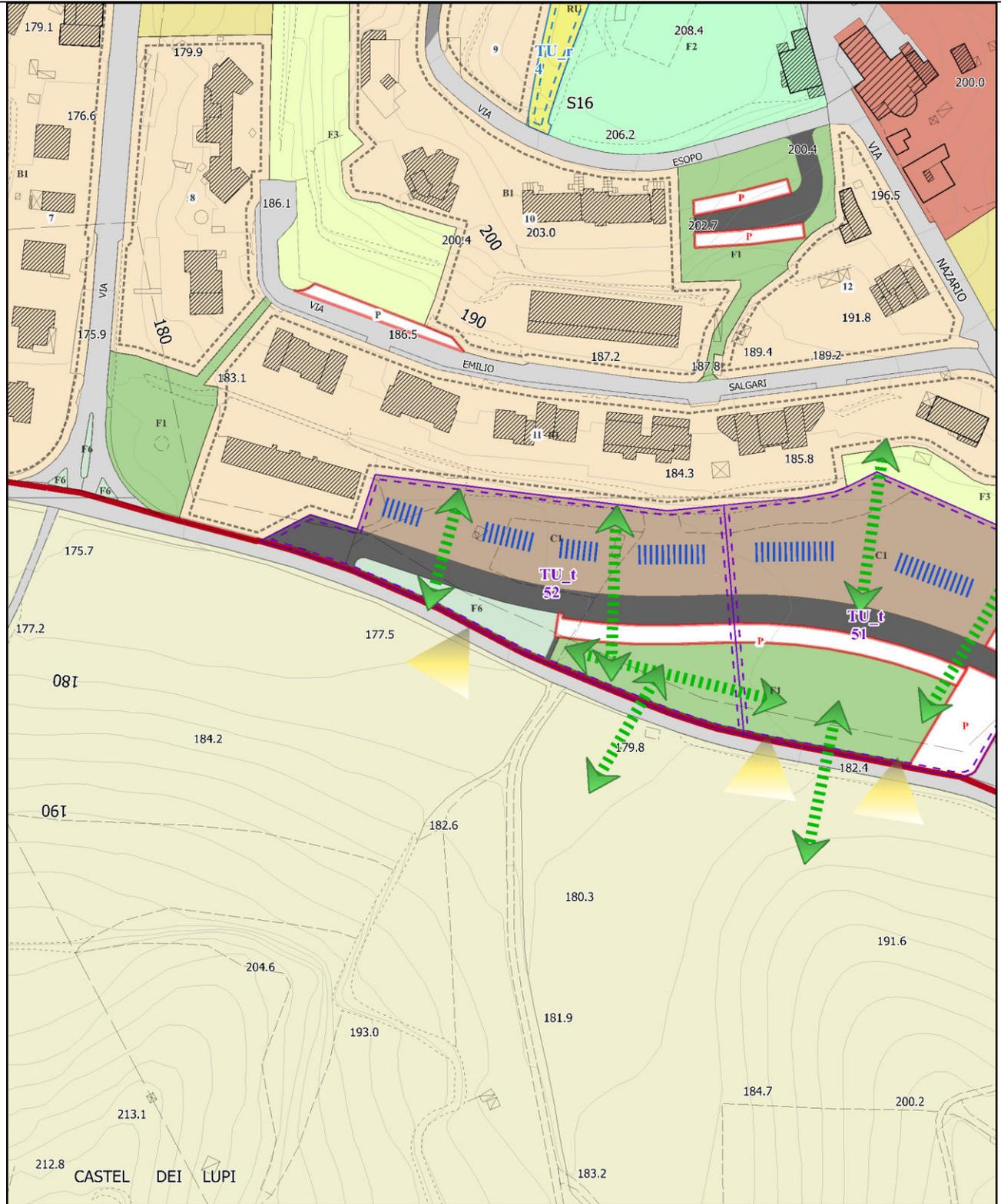
Nel caso in cui gli interventi di nuova costruzione debbano essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree dovrà essere assicurato favorendo il recapito delle acque nello stesso corso d'acqua, verificando e garantendo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

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



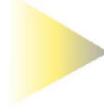
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamento fabbricati



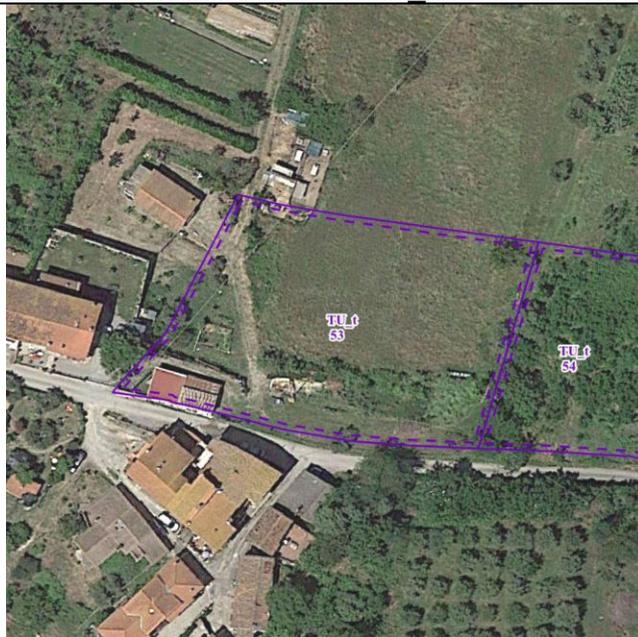
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUC5: Boschi di Lari

Area di trasformazione TU t53



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Boschi di Lari TUC5 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine ed è coerente con le strategie del PS vigente così come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo l'intervento consente anche di migliorare le dotazioni territoriali per il resto dell'insediamento esistente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.568 mq

S.F.: 1.642 mq

D.T.: 926 mq di cui:

- 255 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 115 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 556 mq per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,16 mq/mq

S.E.: 410 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve da un lato rapportarsi con i tessuti esistenti ad ovest e a sud e dall'altro con l'aperta campagna a nord.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità,) visto che l'intervento costituisce 'occasione per completare il piccolo nucleo di Boschi di Lari e al tempo stesso deve contribuire a definire un limite urbano all'insediamento esistente ..

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 dei luoghi attraverso l'utilizzo di tipologie e materiali tipici del contesto paesaggistico circostante.

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

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

Scheda Norma devono perseguire gli “**obiettivi specifici**” relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.12.2. e in particolare ai commi c), d)

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO prevede la realizzazione di nuova viabilità e parcheggi pubblici. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti del tipo prato armato e dotati di idoneo apparato vegetazionale con specie vegetali tipiche della campagna circostante.

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

Nello specifico le nuove edificazioni dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici e cromatici dell'edilizia rurale anche se con forme compositive nuove.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

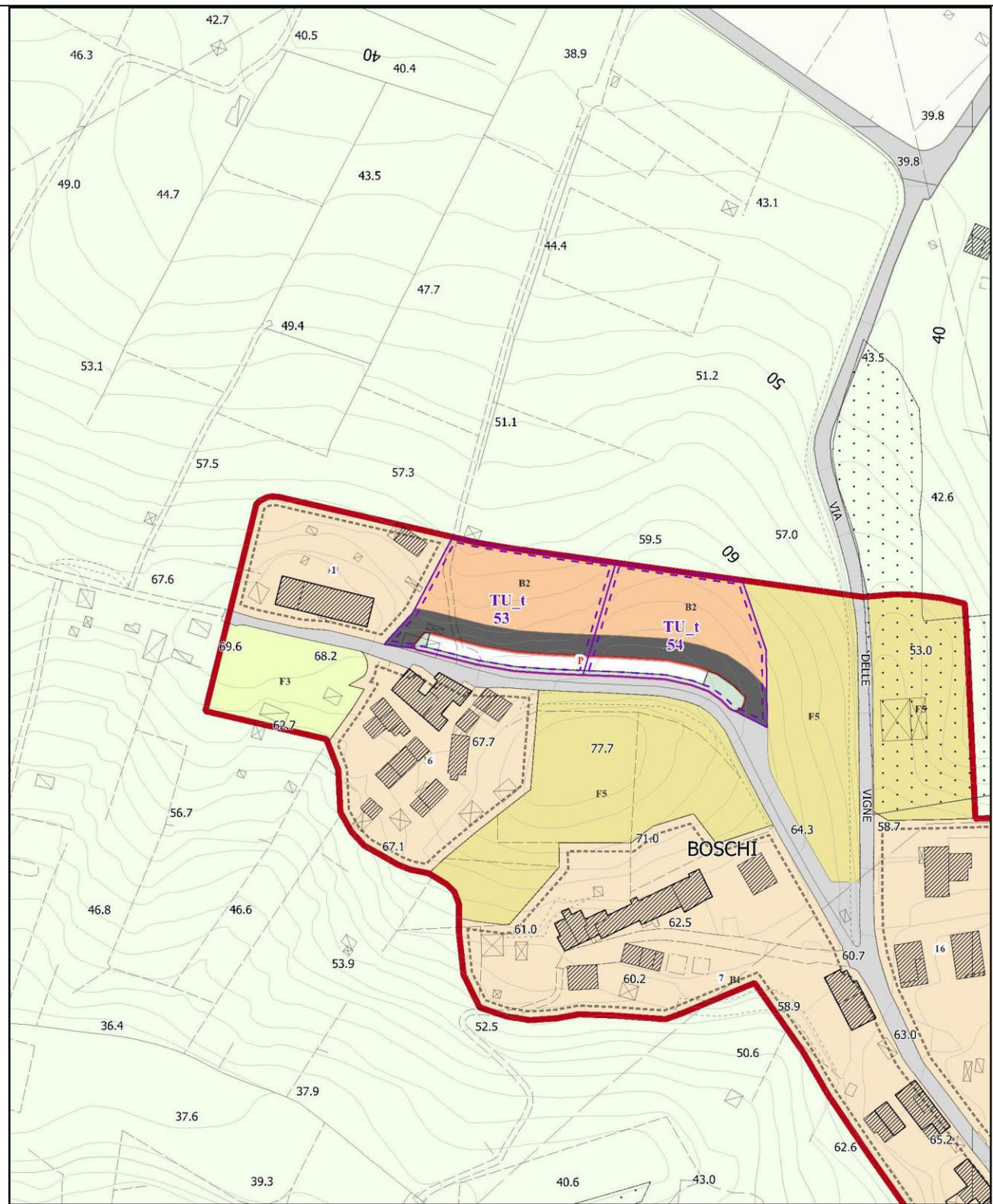
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all’art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

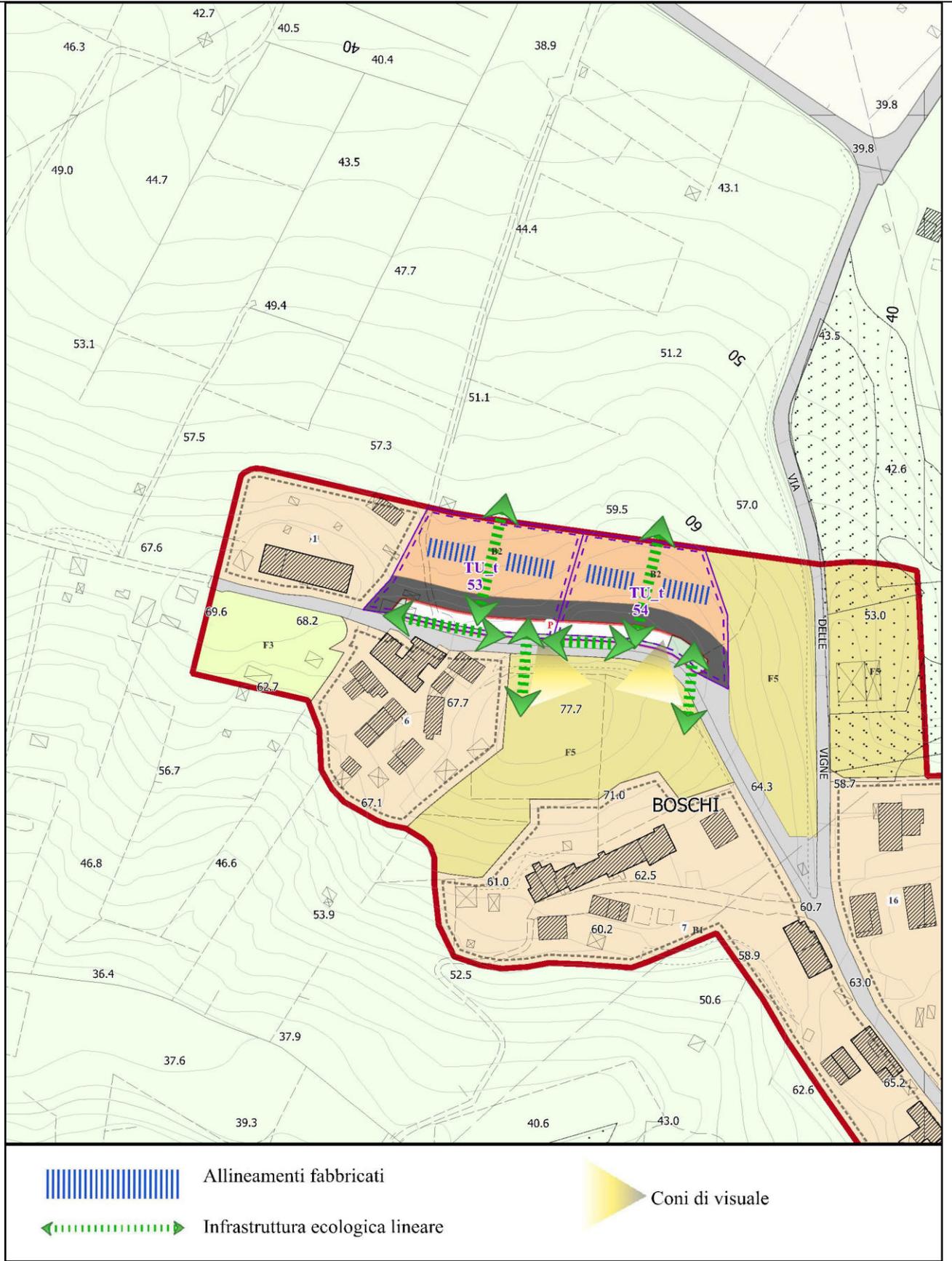
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t54



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Boschi di Lari TUC5 a prevalente carattere residenziale

L'intervento si configura come ricucitura del margine ed è coerente con le strategie del PS vigente così come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Allo stesso tempo l'intervento consente anche di migliorare le dotazioni territoriali per il resto dell'insediamento esistente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.293 mq

S.F.: 1.377 mq

D.T.: 916 mq di cui:

- 200 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 170 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 546 mq per la realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,15 mq/mq

S.E.: 344 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve da un lato rapportarsi con i tessuti esistenti a sud, con quanto previsto nel comparto adiacente e dall'altro con l'aperta campagna a nord.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità,) visto che l'intervento costituisce 'occasione per completare il piccolo nucleo di Boschi di Lari e al tempo stesso deve contribuire a definire un limite urbano all'insediamento esistente.

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 dei luoghi attraverso l'utilizzo di tipologie e materiali tipici del contesto paesaggistico circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR11 - TESSUTI EXTRAURBANI A

PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, CAMPAGNA URBANIZZATA” per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli **“obiettivi specifici”** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.12.2. e in particolare ai commi c), d)

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO prevede la realizzazione di nuova viabilità e parcheggi pubblici. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti del tipo prato armato e dotati di idoneo apparato vegetazionale con specie vegetali tipiche della campagna circostante.

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

Nello specifico le nuove edificazioni dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici e cromatici dell'edilizia rurale anche se con forme compositive nuove

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/PF3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

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

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe 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

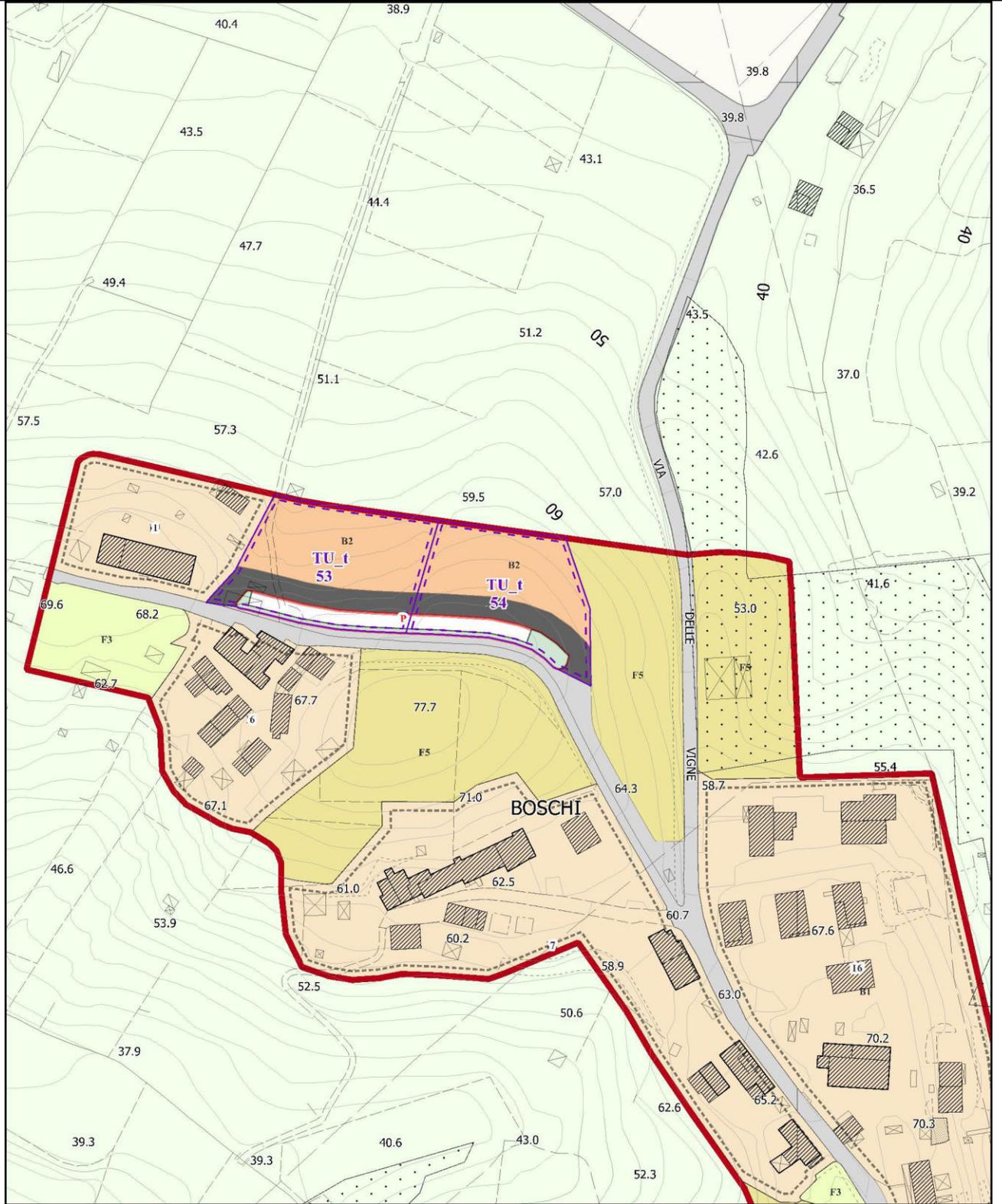
Indicazioni di cui all'art. 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità G2);

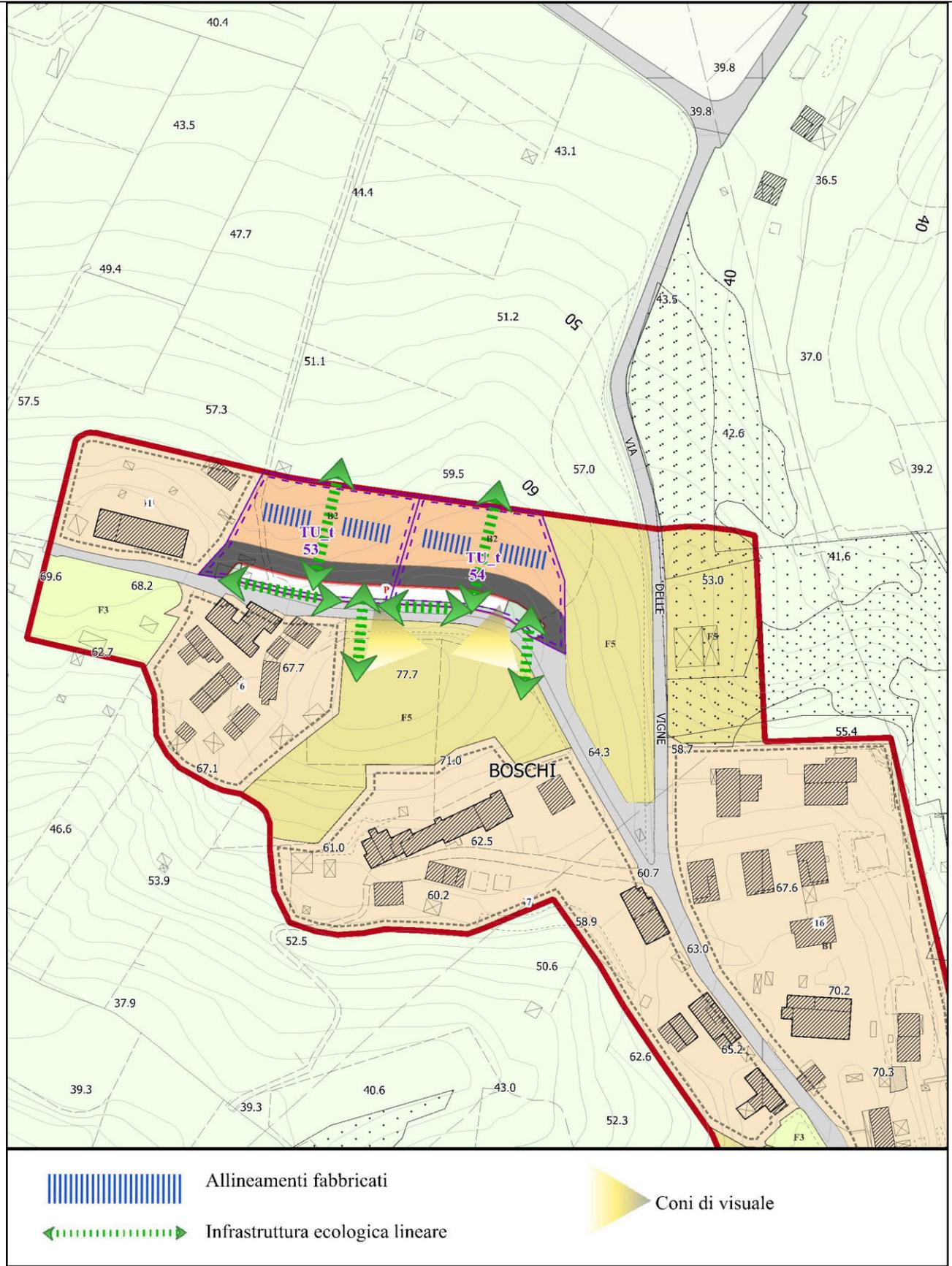
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

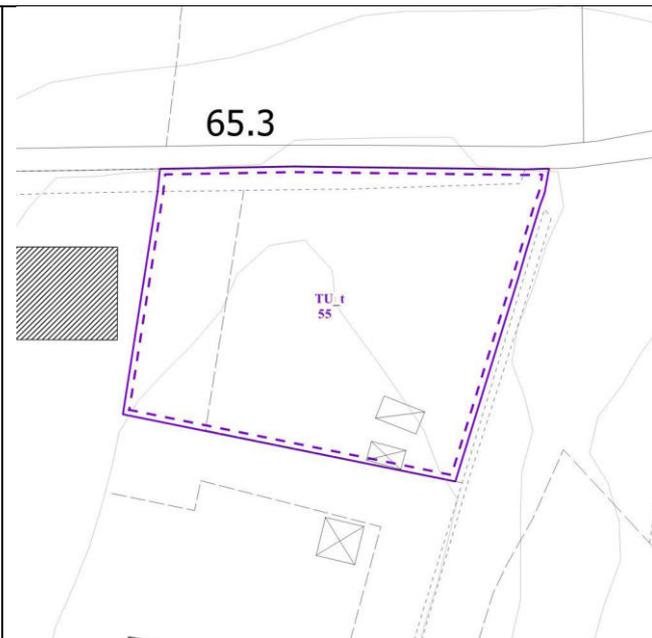
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t55



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Boschi di Lari TUC5 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano ed è coerente con le strategie del PS vigente così come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo l'intervento consente anche di migliorare le dotazioni territoriali in questa parte dell'abitato di Boschi.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 1.390 mq

S.F.: 1.010 mq

D.T.: 380 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici.

I.T.: 0,18 mq/mq

S.E.: 253 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve da un lato rapportarsi con i tessuti esistenti e dall'altro con l'aperta campagna a ovest.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi) visto che l'intervento costituisce occasione per completare il piccolo nucleo di Boschi di Lari carente di opere pubbliche.

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 dei luoghi attraverso l'utilizzo di tipologie e materiali tipici del contesto paesaggistico circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TRII - TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, CAMPAGNA URBANIZZATA" per cui, sulla base **delle**

"opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli **"obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.12.2. e in particolare ai commi c), d)

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO prevede la realizzazione di parcheggi pubblici. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti del tipo prato armato e dotati di idoneo apparato vegetazionale con specie vegetali tipiche della campagna circostante.

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

Nello specifico le nuove edificazioni dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici e cromatici dell'edilizia rurale anche se con forme compositive nuove.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

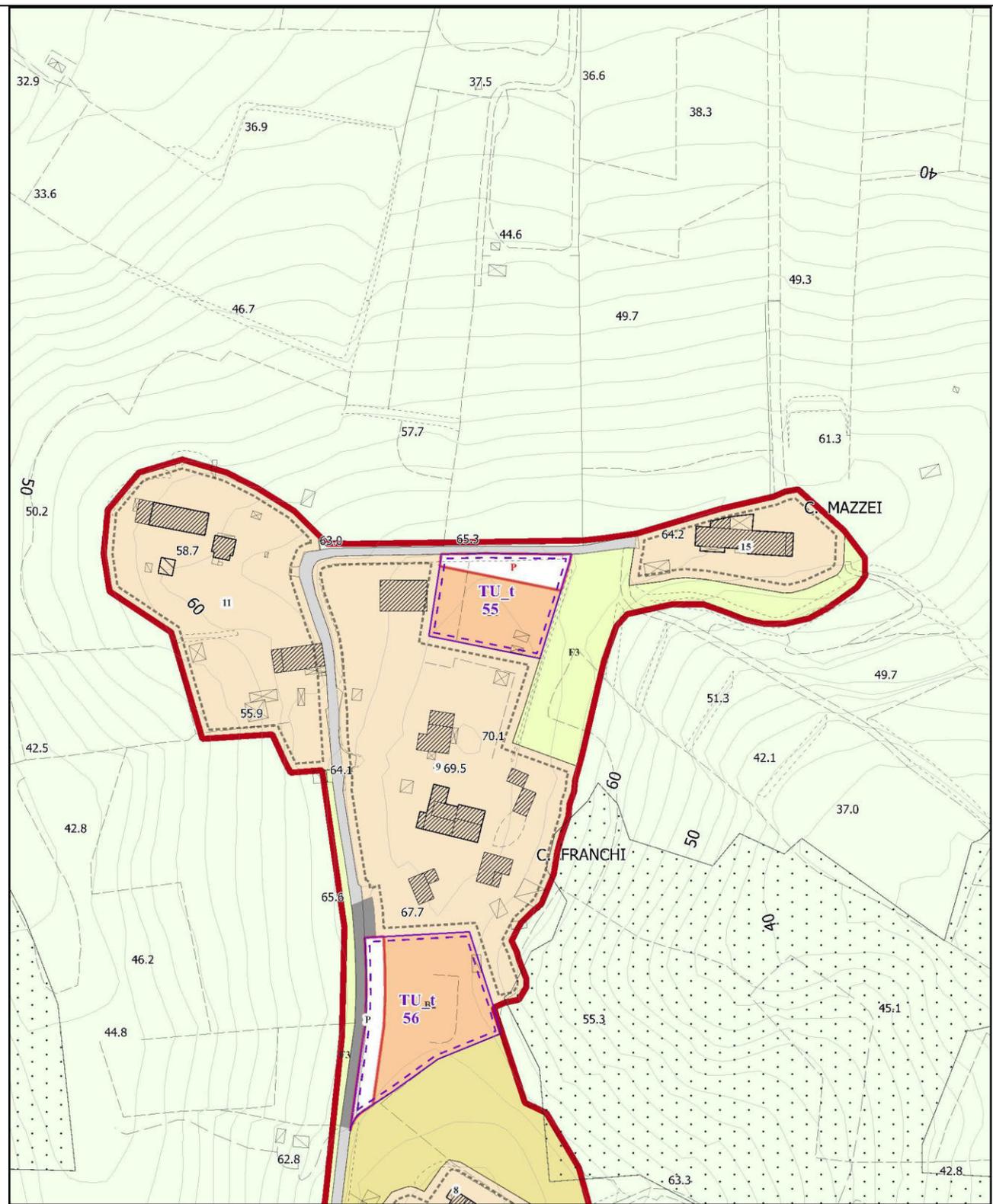
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

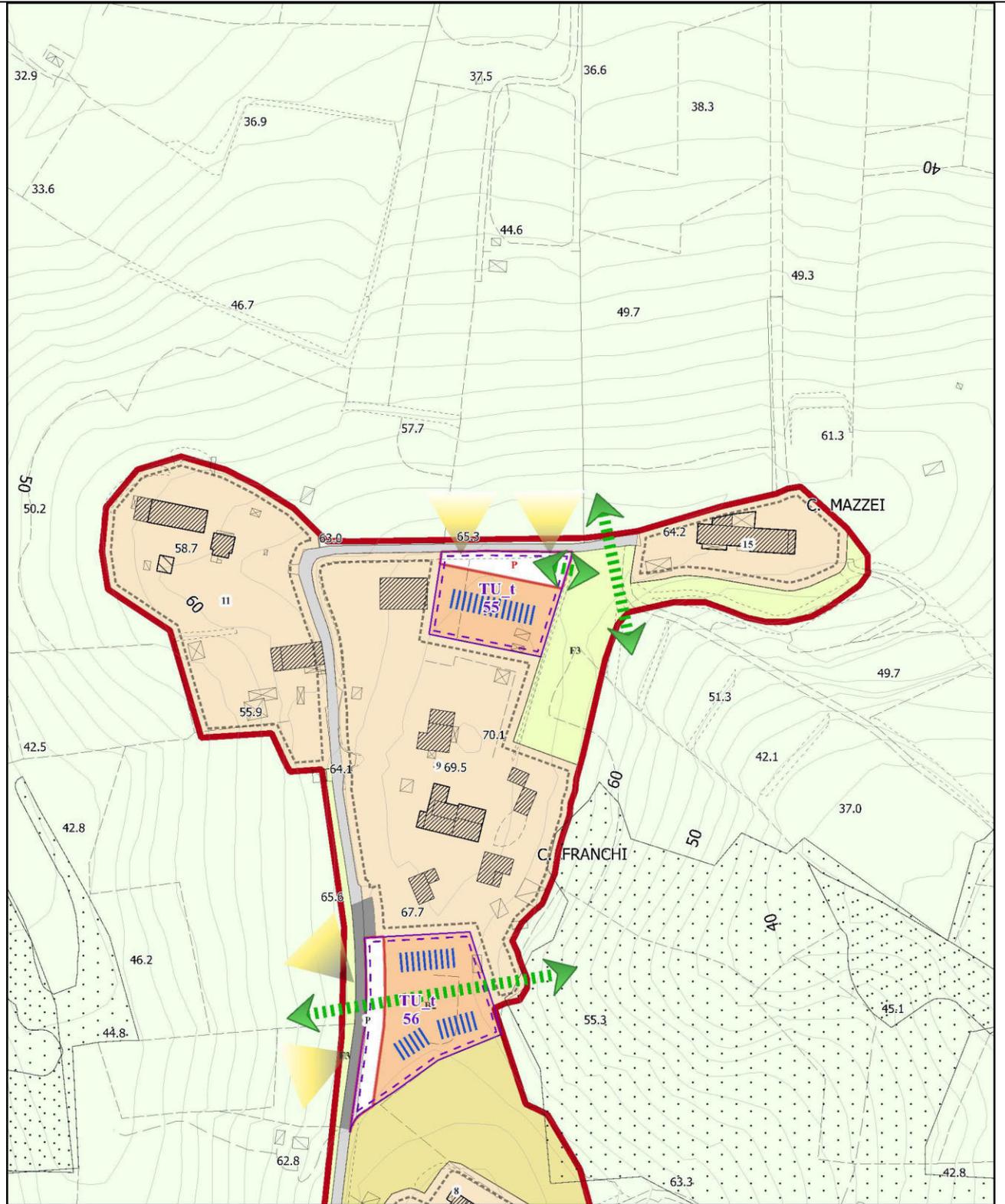
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

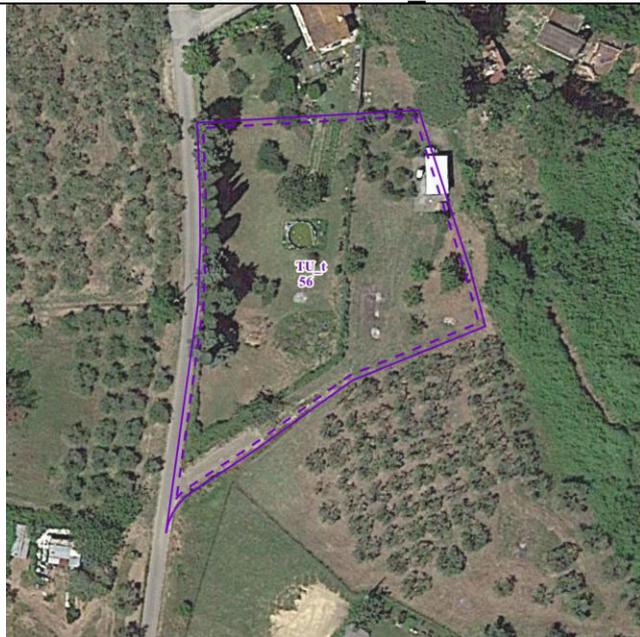


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Area di trasformazione TU t56



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Boschi di Lari TUC5 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano in coerenza con le strategie del PS vigente come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo l'intervento consente anche di migliorare e implementare le dotazioni territoriali per la parte dell'insediamento esistente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.057 mq.

S.F.: 1.656 mq.

D.T.: 400 mq. di cui:

- 400 mq. per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 541 per la realizzazione della viabilità
- Dovrà essere adeguata la viabilità antistante il comparto ed esterna ad esso

I.T.: 0,15 mq. /mq

S.E.: 306 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve da un lato rapportarsi con i tessuti esistenti e dall'altro con l'aperta campagna a ovest e a est.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità) visto che l'intervento costituisce occasione per completare il piccolo nucleo di Boschi di Lari carente di opere pubbliche.

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 dei luoghi attraverso l'utilizzo di tipologie e materiali tipici del contesto paesaggistico circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TRII - TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, CAMPAGNA URBANIZZATA" per cui, sulla base **delle**

"opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli **"obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.12.2. e in particolare ai commi c), d)

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e di adeguamento della viabilità. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti del tipo prato armato e dotati di idoneo apparato vegetazionale con specie vegetali tipiche della campagna circostante.

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

Nello specifico le nuove edificazioni dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici e cromatici dell'edilizia rurale anche se con forme compositive nuove.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

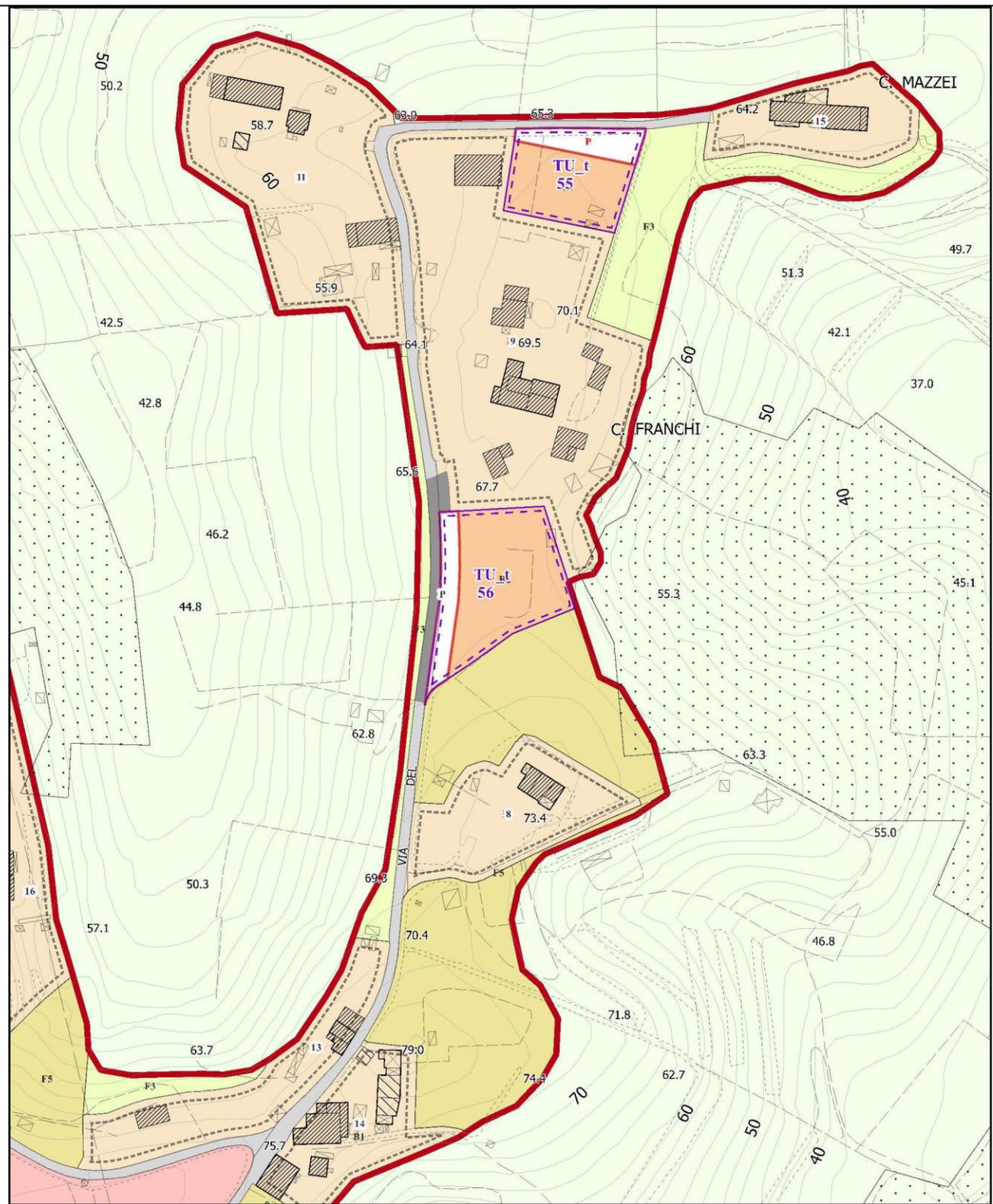
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

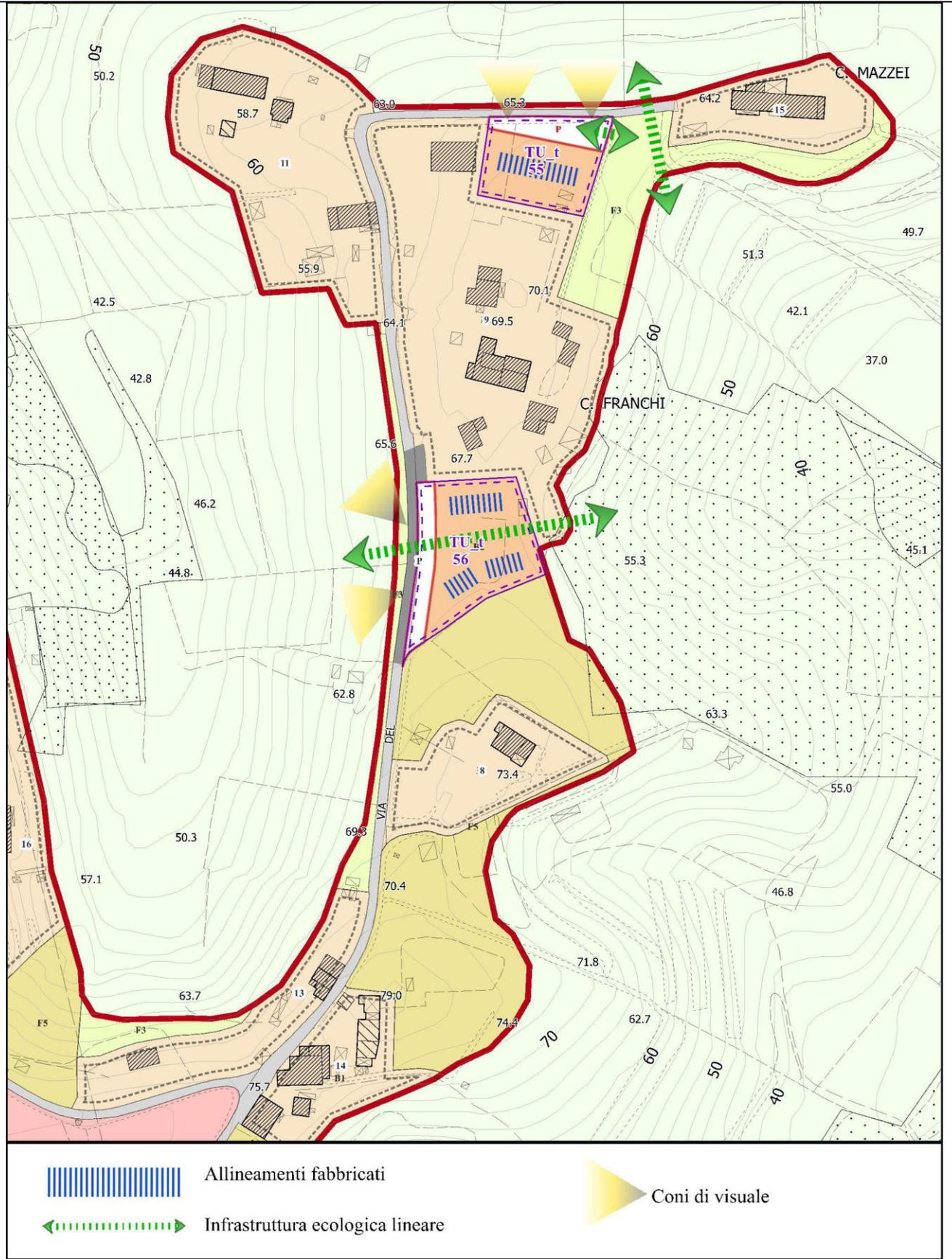
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

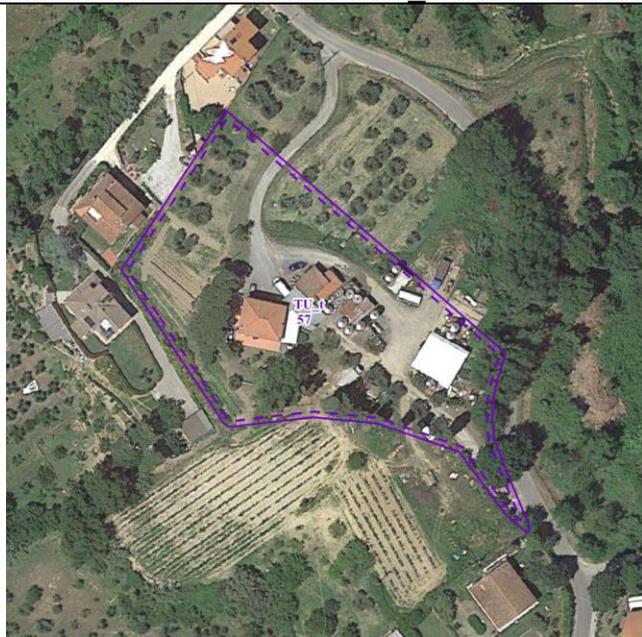
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t57



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Boschi di Lari TUC5 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come completamento di un tessuto urbano esistente dotato di opere di urbanizzazione e finalizzato all'ampliamento valorizzazione di una cantina. L'intervento è coerente con le strategie del PS vigente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

g) Agricola e funzioni ad essa connesse

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.15.4 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 5.714 mq.

S.F.: 2.668 mq

D.T.: 1.186 mq. di cui:

- 500 mq. per la realizzazione di parcheggi pubblici, in prossimità alla strada pubblica;
- 686 mq. per la realizzazione di verde da arredo e ambientale al contorno;

I.T.: 0,14 mq/mq

S.E.: 801 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 1. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo 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

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve da un lato rapportarsi con i tessuti esistenti e dall'altro con l'aperta campagna a ovest

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità) visto che l'intervento costituisce occasione per completare il piccolo nucleo di Boschi di Lari carente di opere pubbliche.

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 dei luoghi attraverso l'utilizzo di tipologie e materiali tipici del contesto paesaggistico circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TRII - TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, CAMPAGNA URBANIZZATA" per cui, sulla base **delle**

"**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "**obiettivi specifici**" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.12.2. e in particolare ai commi c), d)

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

Nello specifico l'assetto prefigurato dal PO prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico con viabilità di accesso da dove, peraltro, si può apprezzare la campagna ad ovest. Il parcheggio dovrà essere realizzato con pavimentazioni drenanti del tipo prato armato e dotato di idoneo apparato vegetazionale con specie vegetali tipiche della campagna circostante.

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

Nello specifico la costruzione della nuova cantina dovrà essere realizzata con materiali coerenti con i caratteri tipologici e cromatici dell'edilizia rurale anche se con forme compositive nuove.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

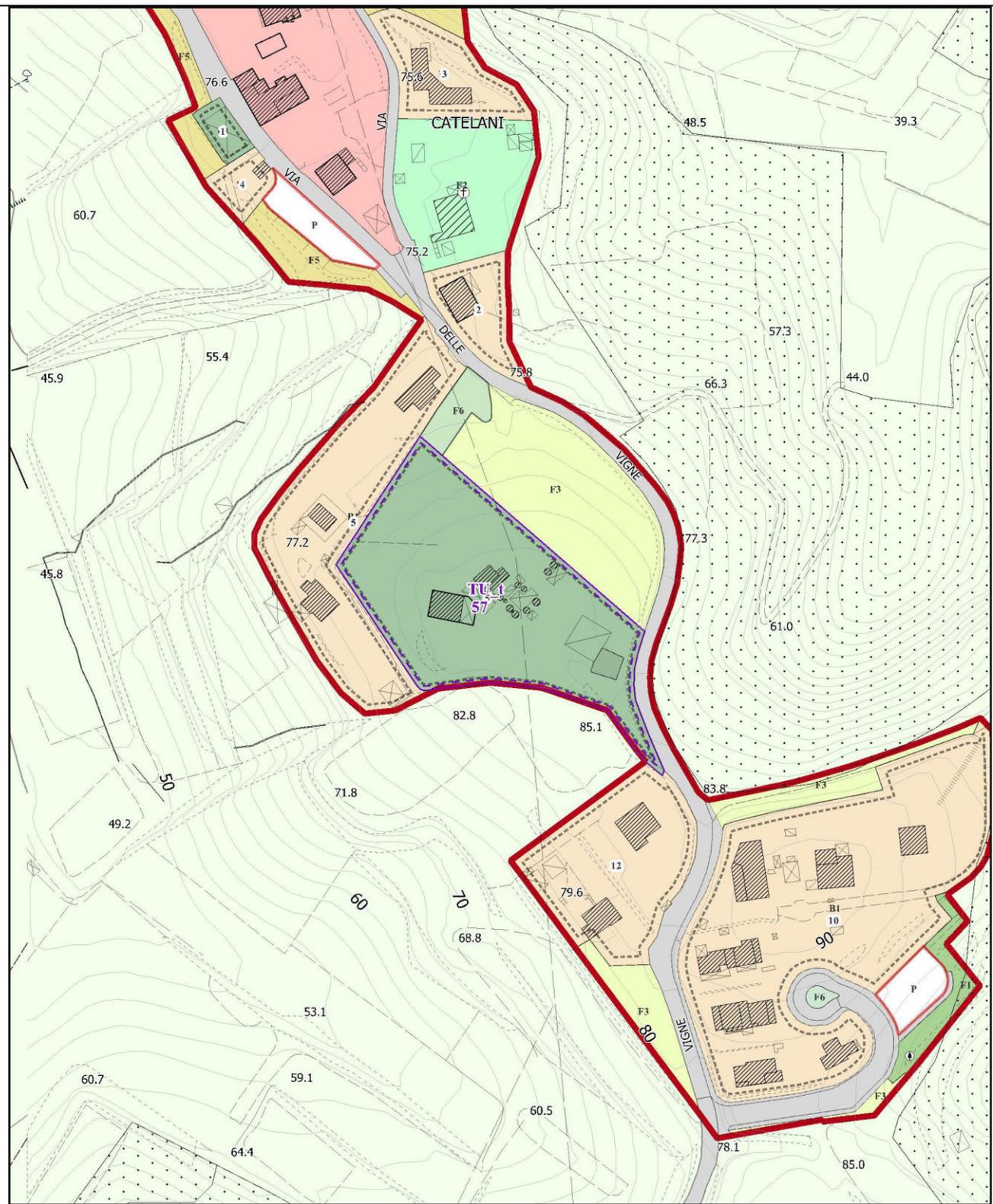
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità G2);

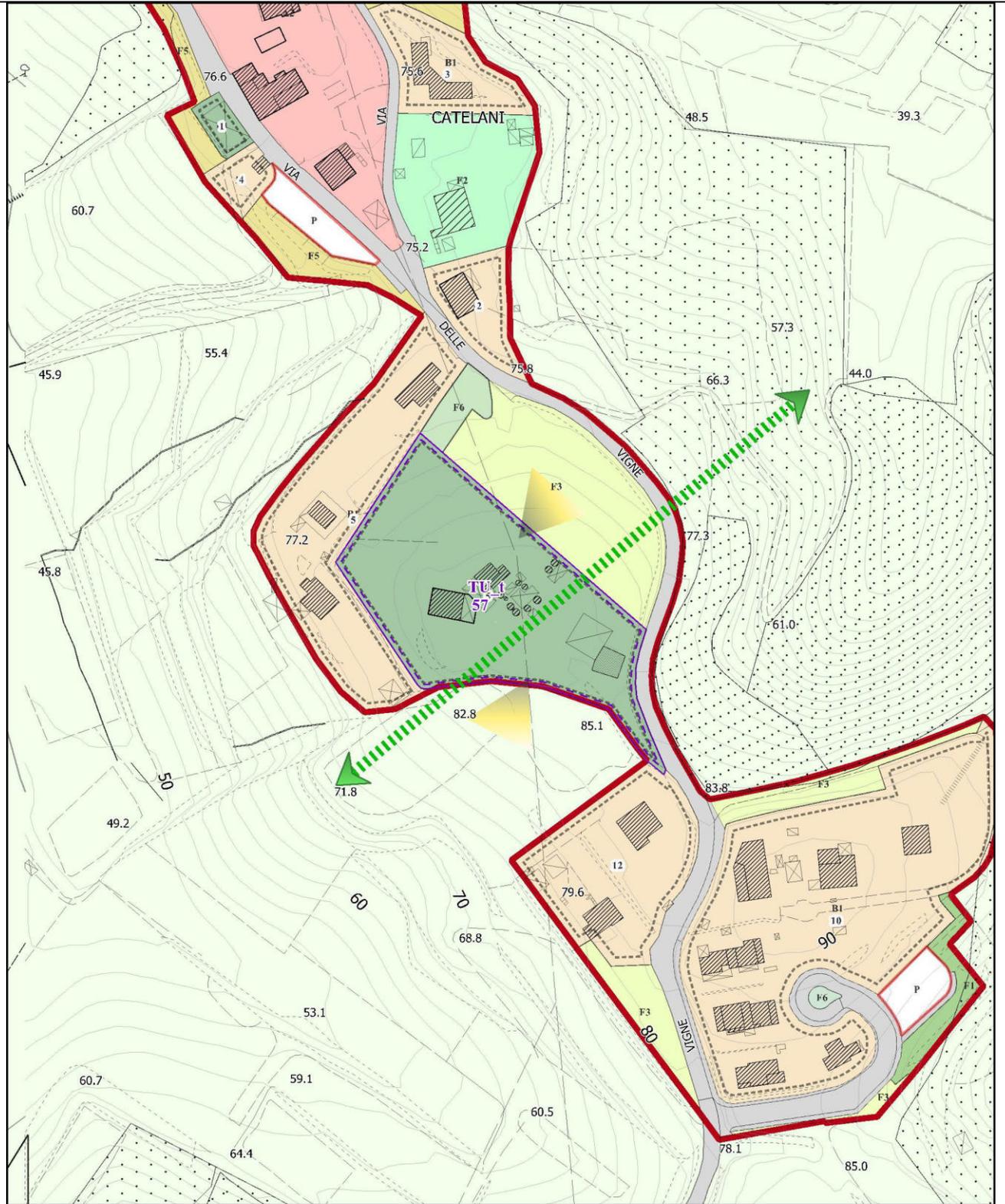
Classe F3 Fattibilità condizionata (aree ricadenti nella Pericolosità G3): la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla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



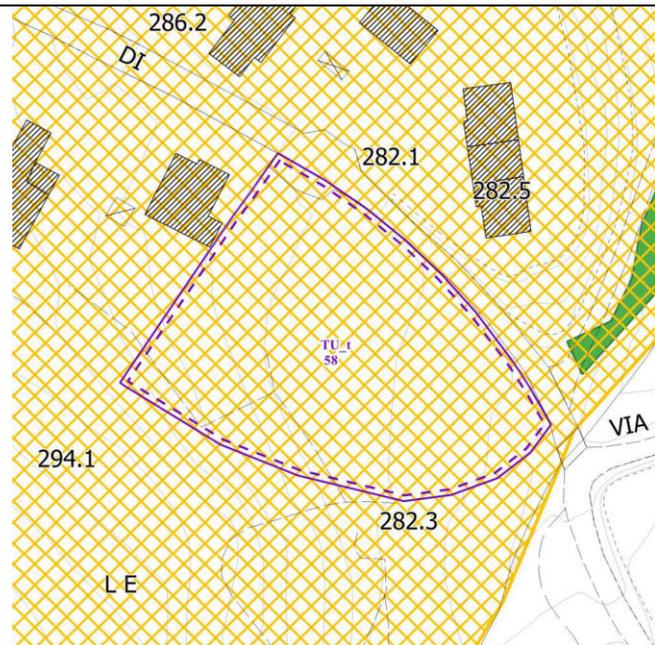
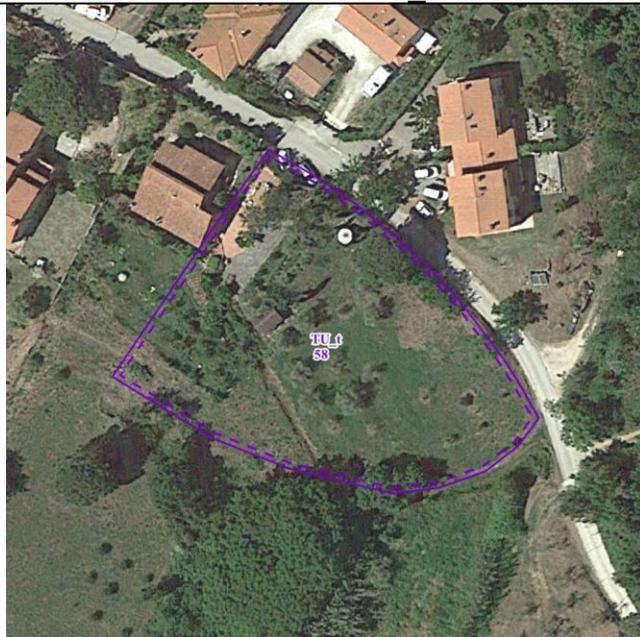
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUC8: Collemontanino

Area di trasformazione TU t58



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Collemontanino TUC8 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano in coerenza con le strategie del PS vigente come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo l'intervento consente di migliorare e implementare le dotazioni territoriali dell'insediamento esistente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.610 mq

S.F.: 1.628 mq

D.T.: 982 mq di cui:

- 392 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 168 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 422 mq per la realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,16 mq/mq

S.E.: 407 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"; non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 del D.Lgs n°42/2004.

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

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 nell'intervento di trasformazione si dovranno utilizzare tipologie, materiali e cromie coerenti con lo stato dei luoghi ed in particolare con gli insediamenti recenti posti a nord e a ovest.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità, e verde, creando una sia pur piccola centralità di isolato costituita dallo spazio a verde pubblico attrezzato

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina a sud-est e sud-ovest con il territorio rurale. Pertanto la sistemazione dell'area dovrà garantire con visuale panoramici per tutto l'insediamento e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto al contorno.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 “Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato”

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d’uso:
3.c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

siano mantenuti i coni e i bersagli visivi;

-siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

-siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;

-sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall’Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee “TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare” per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell’area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli “obiettivi specifici”** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all’art. 27.15.2. e in particolare ai commi a), d), f).

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

Nello specifico attraverso l'intervento di trasformazione deve porsi come completamento di un tessuto urbano esistente, tuttavia la previsione del verde pubblico attrezzato deve rappresentare una discontinuità nel tessuto edilizio al fine di consentire varchi di visuale di visuale verso la campagna.

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione seda un lato deve lasciare varchi verso la campagna al tempo stesso deve porsi l'obiettivo di concludere un tessuto urbano in compiuto sì da renderlo più compatto.

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve favorire la creazione di spazi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a servizio di tutto l'insediamento urbano.

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), 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), Classe S3 (pericolosità elevata);

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

segue:

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

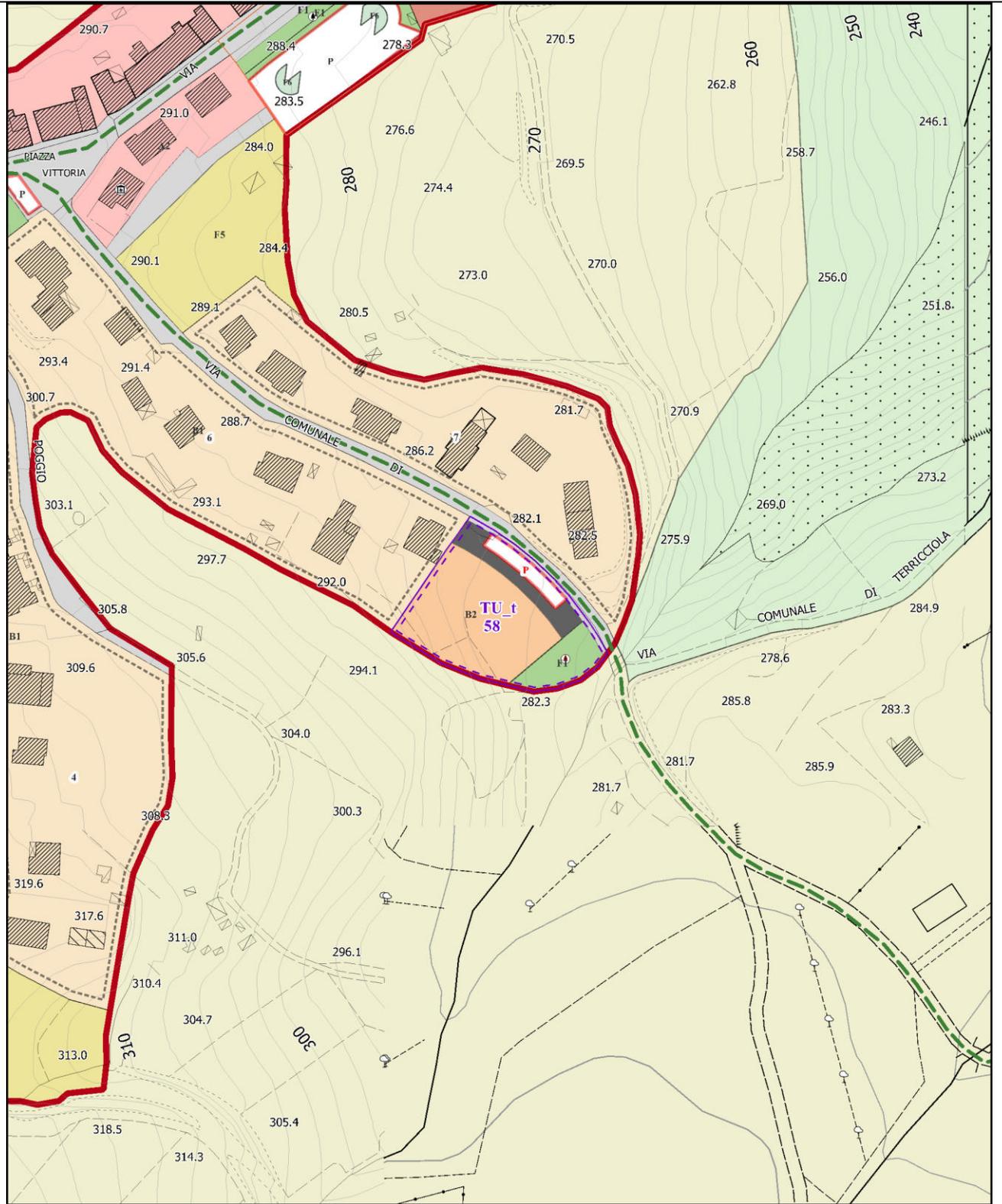
Classe F3 Fattibilità condizionata (aree ricadenti nella Pericolosità G3): la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla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

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

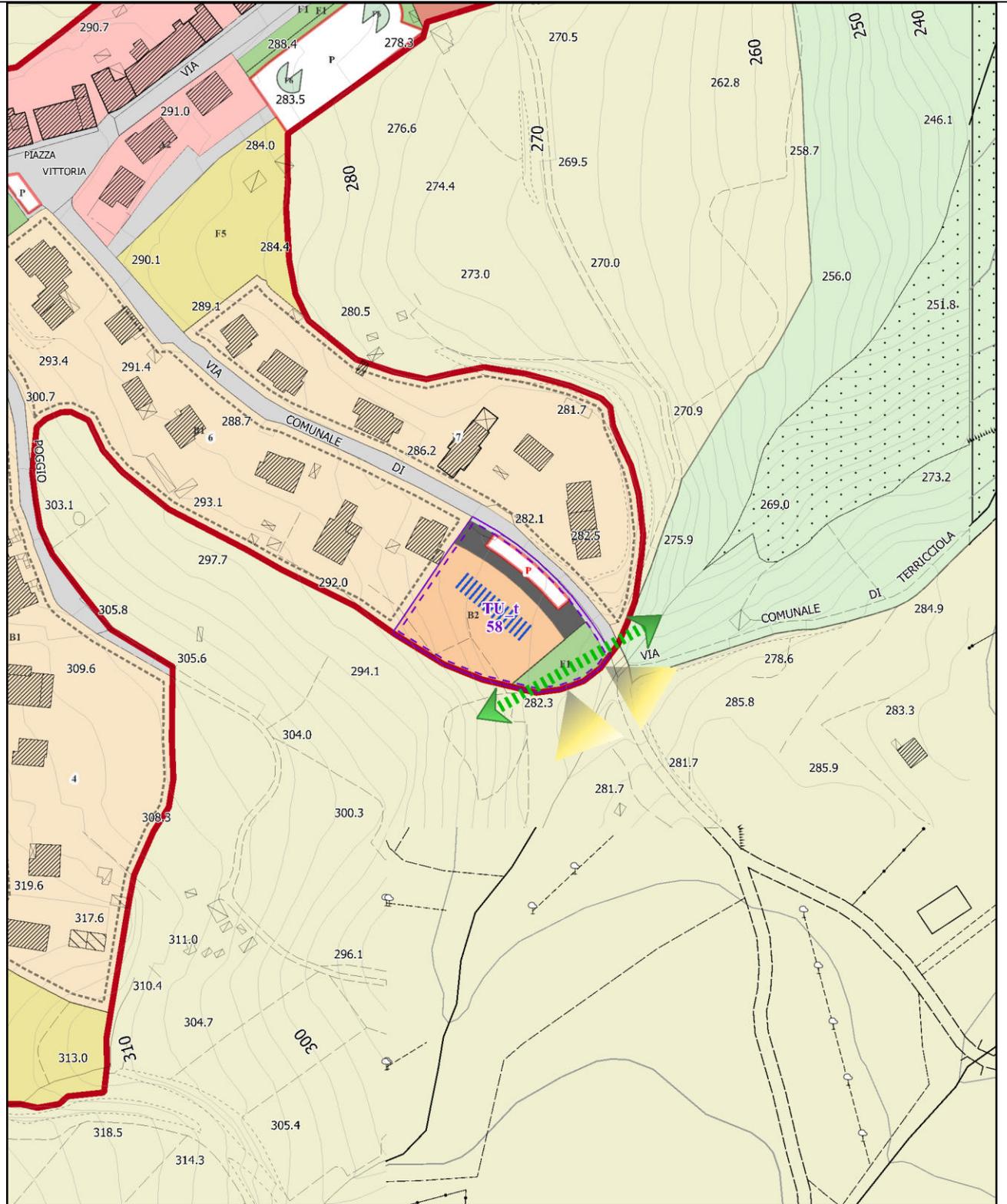
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe 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



Allineamento fabbricati



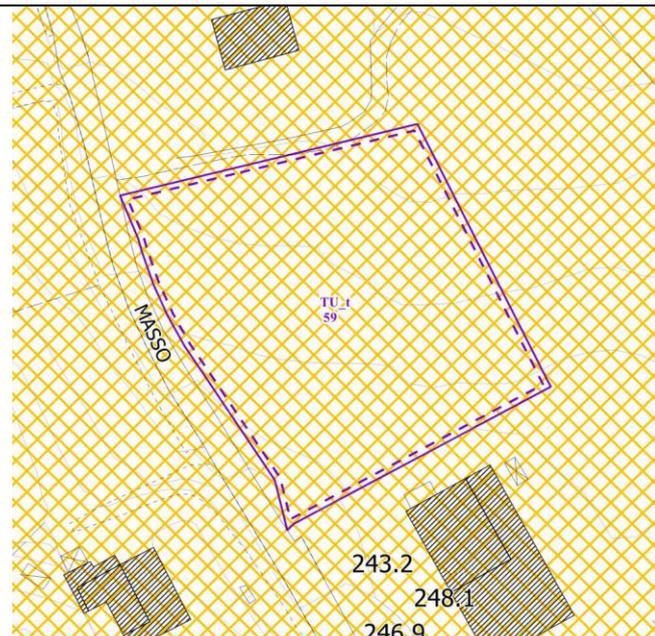
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUC9: Parlascio

Area di trasformazione TU t59



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insedimento Urbano di Parlascio TUC9 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano in coerenza con le strategie di sviluppo del PS come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo l'intervento consente altresì di migliorare e implementare le dotazioni territoriali anche per il centro urbano.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.919 mq

S.F.: 2.032 mq

D.T.: 887 mq di cui:

- 199 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 166 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 522 mq per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,17 mq/mq

S.E.: 508 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"; non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 del D.Lgs n°42/2004.

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

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 nell'intervento di trasformazione si dovranno utilizzare tipologie, materiali e cromie coerenti con lo stato dei luoghi ed in particolare con gli insediamenti recenti posti a nord e sud lungo strada

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi pubblici) necessarie per tutto l'insediamento

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina a est e a ovest con il territorio rurale. Pertanto la sistemazione dell'area dovrà garantire coni di visuale panoramici per tutto l'insediamento e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto al contorno.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d'uso:
3.c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

siano mantenuti i con i bersagli visivi;

-siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

-siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;

-sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

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.R.7 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: Tessuto sfrangiato di margine" 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. 27.16.2. e in particolare ai commi c), f).

c) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve mirare a dare continuità all'edificato lungo strada così come il PO prefigura.

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve implementare gli spazi pubblici per tutto l'insediamento e nella fattispecie i parcheggi di cui il centro urbano è carente.

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), Classe S3 (pericolosità elevata);

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

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

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

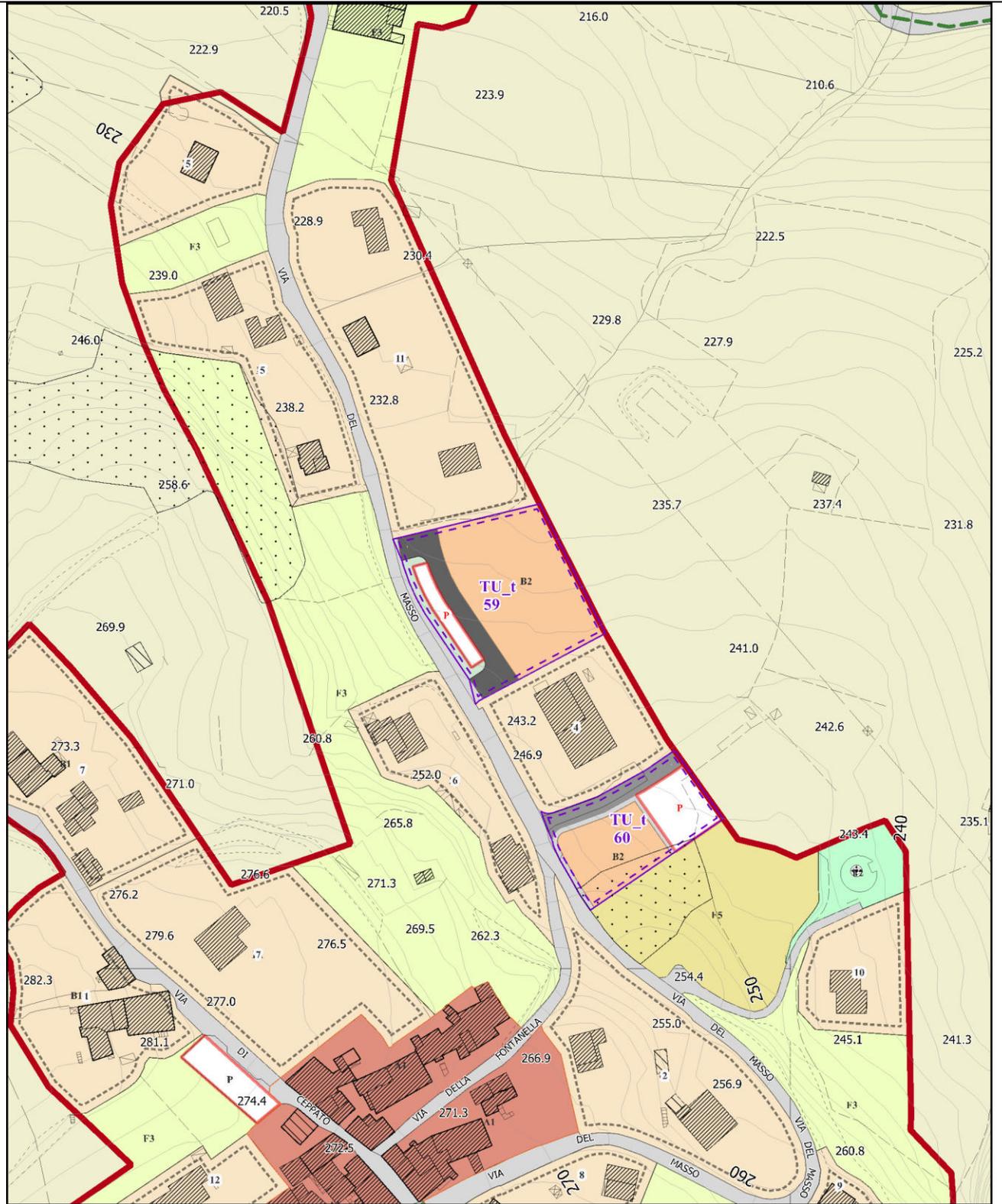
degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

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

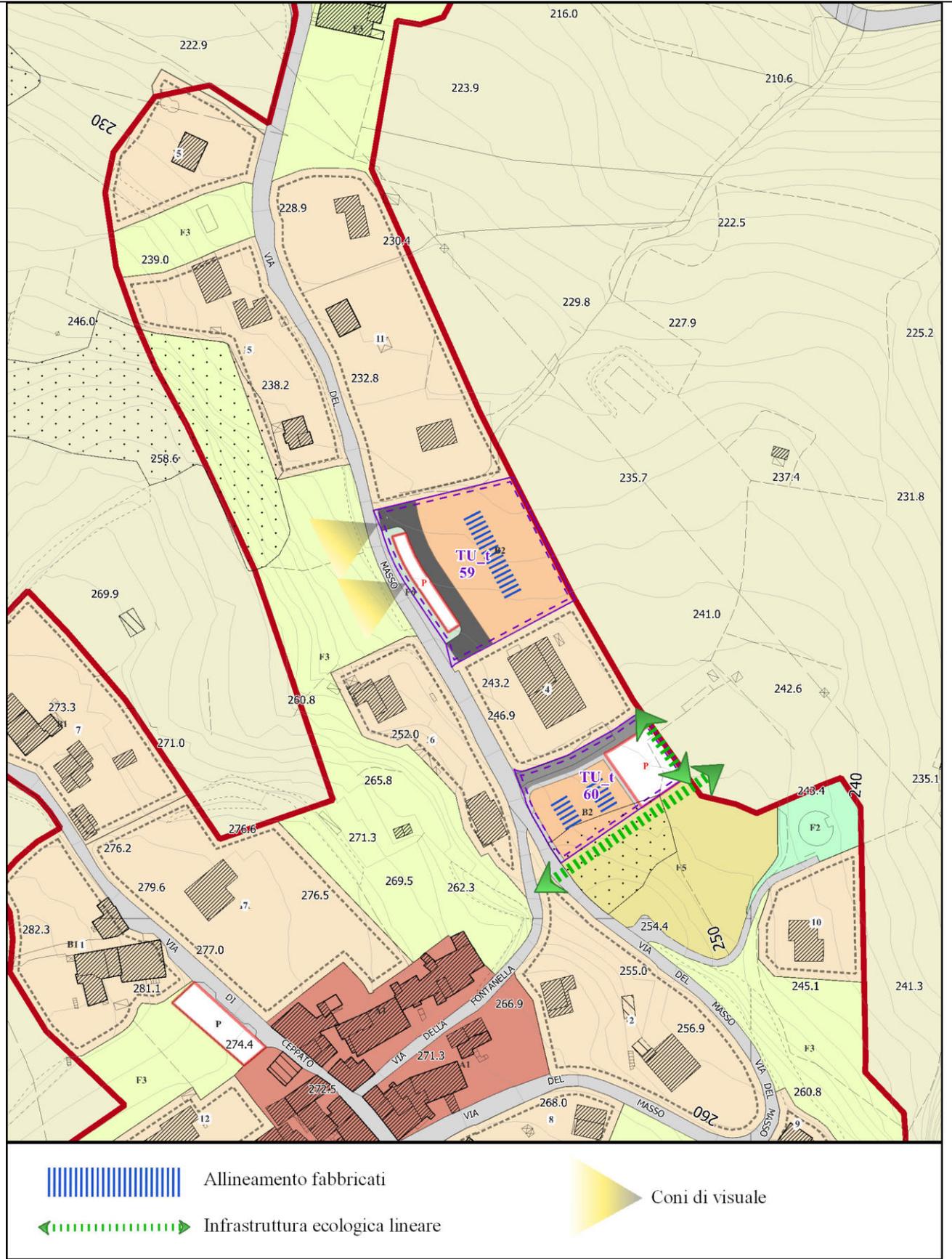
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe 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.

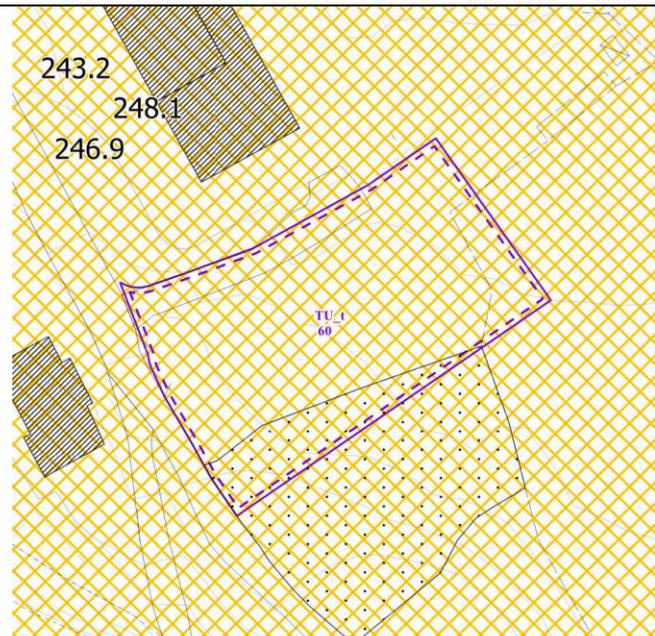
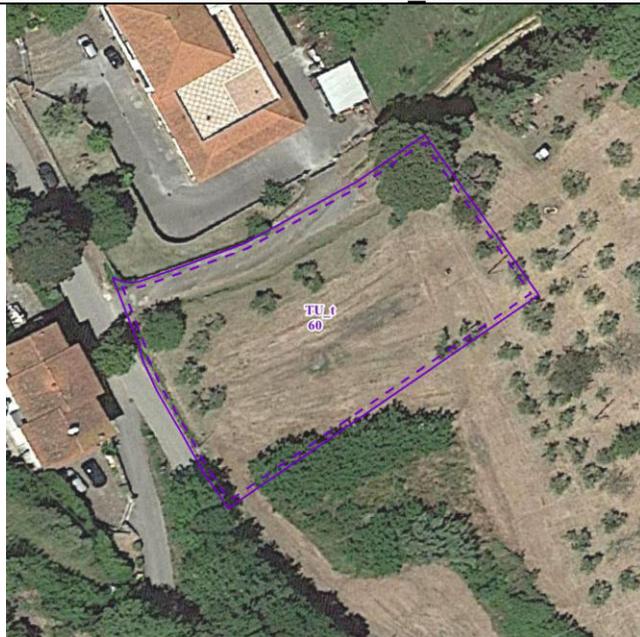
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Area di trasformazione TU t60



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Parlascio TUC9 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano in coerenza con le strategie di sviluppo del PS come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo l'intervento consente altresì di migliorare e implementare le dotazioni territoriali anche per il centro urbano.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 1.702 mq

S.F.: 797 mq

D.T.: 905 mq di cui:

- 462 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 443 per la realizzazione della viabilità.

I.T.: 0,14 mq/mq

S.E.: 231 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"; non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 del D.Lgs n°42/2004.

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

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 nell' intervento di trasformazione si dovranno utilizzare tipologie, materiali e cromie coerenti con lo stato dei luoghi ed in particolare con gli insediamenti recenti posti a nord lungo strada

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi pubblici) necessarie anche per gli insediamenti vicini.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina a est e a sud con il territorio rurale. Pertanto, la sistemazione dell'area dovrà garantire coni di visuale panoramici per tutto l'insediamento e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d'uso:
3.c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

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.R.7 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine" 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. 27.16.2. e in particolare ai commi c), f).

- c) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per definire il limite urbano dell'insediamento verso il territorio agricolo a sud

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve implementare gli spazi pubblici anche per gli insediamenti vicini e nella fattispecie i parcheggi di cui il centro urbano è carente, parcheggi che data la posizione devono rappresentare occasioni per la percezione pubblica del paesaggio rurale circostante.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

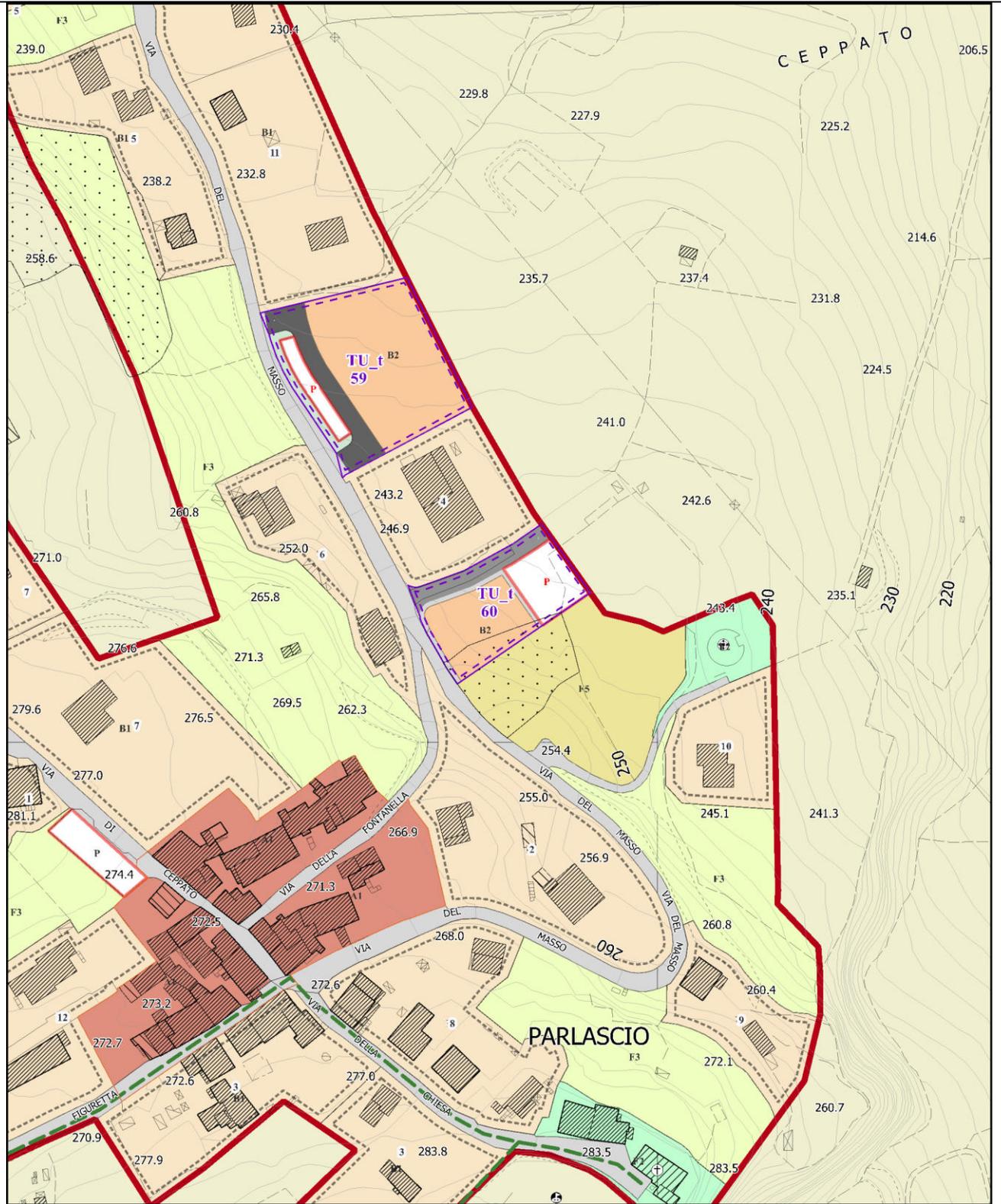
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

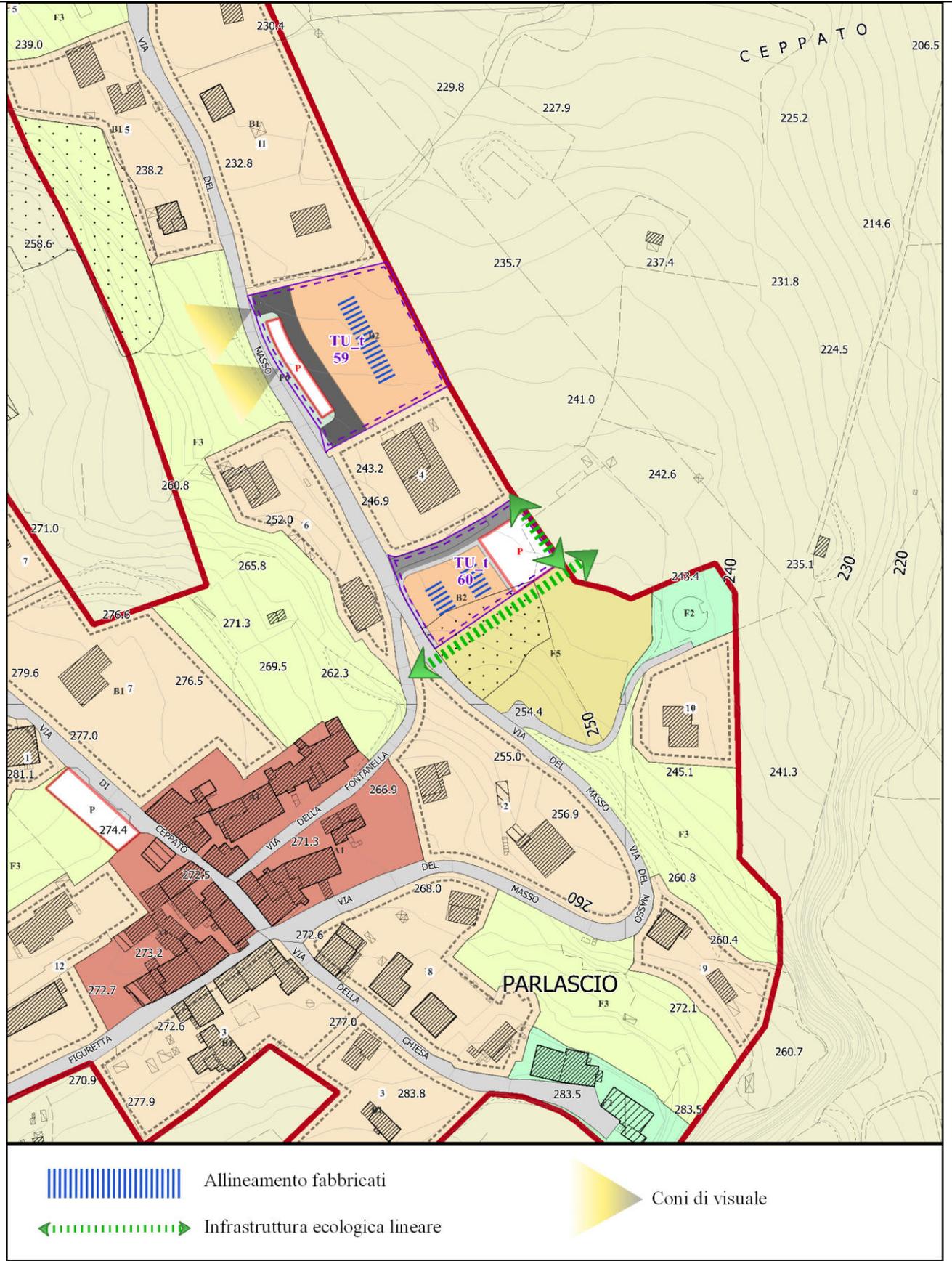
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamento fabbricati



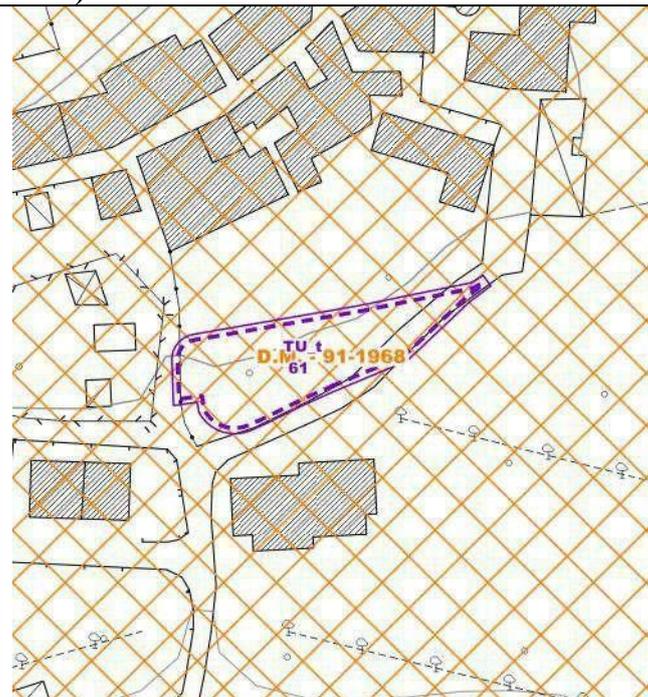
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUC10: Ceppato

5Area di trasformazione TU t61 (STRALCIATA)



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Ceppato TUC10 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano in coerenza con le strategie di sviluppo del PS come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Nel contempo l'intervento consente altresì di migliorare e implementare le dotazioni territoriali anche per il centro urbano.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 934 mq

S.F.: 685 mq

D.T.: 249 mq di cui:

- 116 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 26 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 107 mq per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,18 mq/mq

S.E.: 171 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"; non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 del D.Lgs n°42/2004.

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

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 nell' intervento di trasformazione si dovranno utilizzare tipologie, materiali e cromie coerenti con lo stato dei luoghi ed in particolare con gli insediamenti storicizzati adiacenti a nord.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi pubblici) necessarie anche per gli insediamenti vicini storicizzati.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina a sud con il territorio rurale. Pertanto la sistemazione dell'area dovrà garantire coni di visuale panoramici per tutto l'insediamento e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"

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

c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

-siano mantenuti i coni e i bersagli visivi;

-siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

-siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;

-sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

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.R.7 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine" 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. 27.16.2. e in particolare ai commi c), d), f).

c) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per definire il limite urbano dell'insediamento verso il territorio agricolo a sud

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve implementare lo spazio pubblico anche per la parte storicizzata e nella fattispecie i parcheggi di cui l'insediamento è carente, parcheggi che data la posizione devono rappresentare anche occasioni per la percezione pubblica del paesaggio rurale circostante. a sud-est.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

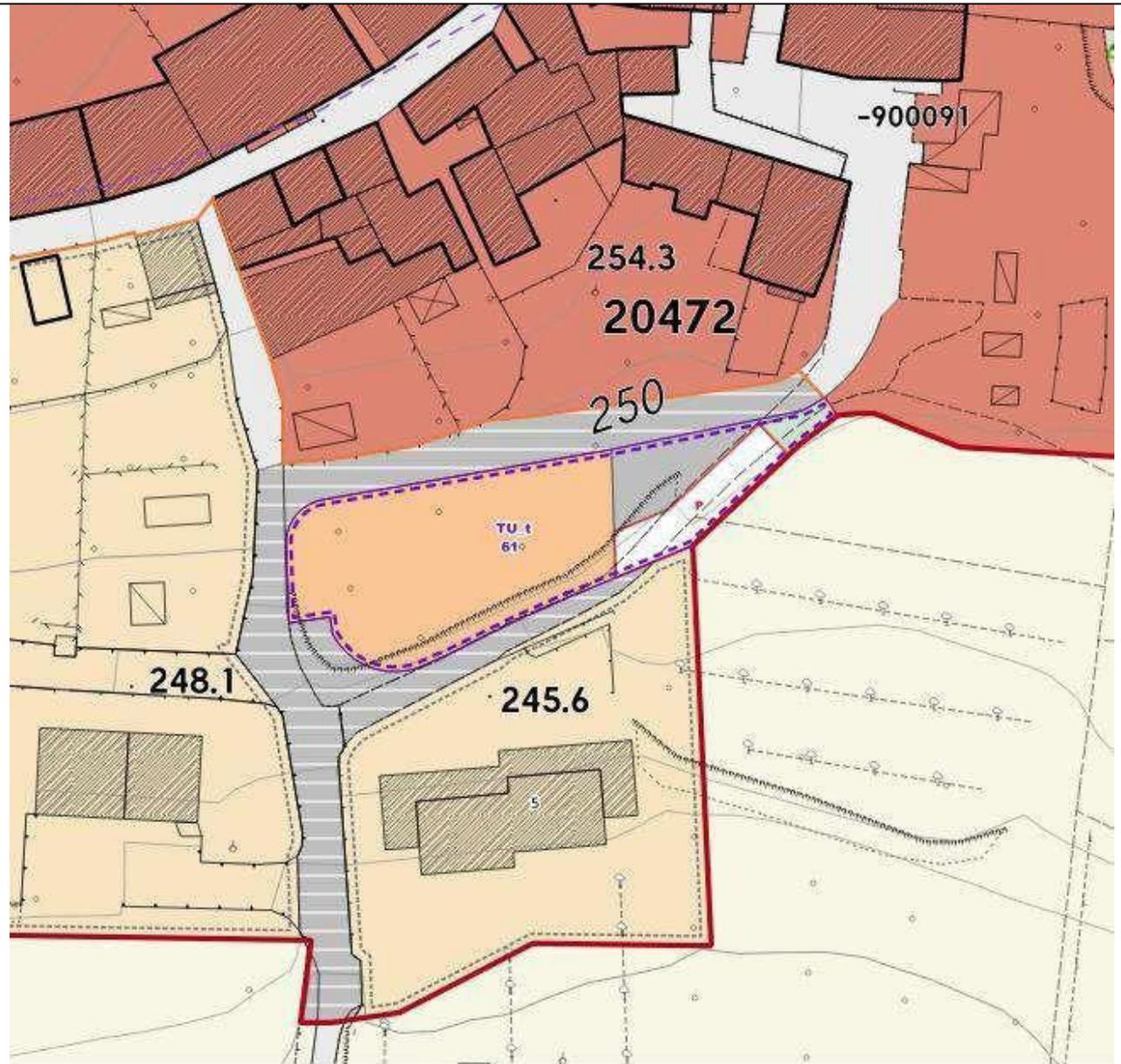
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

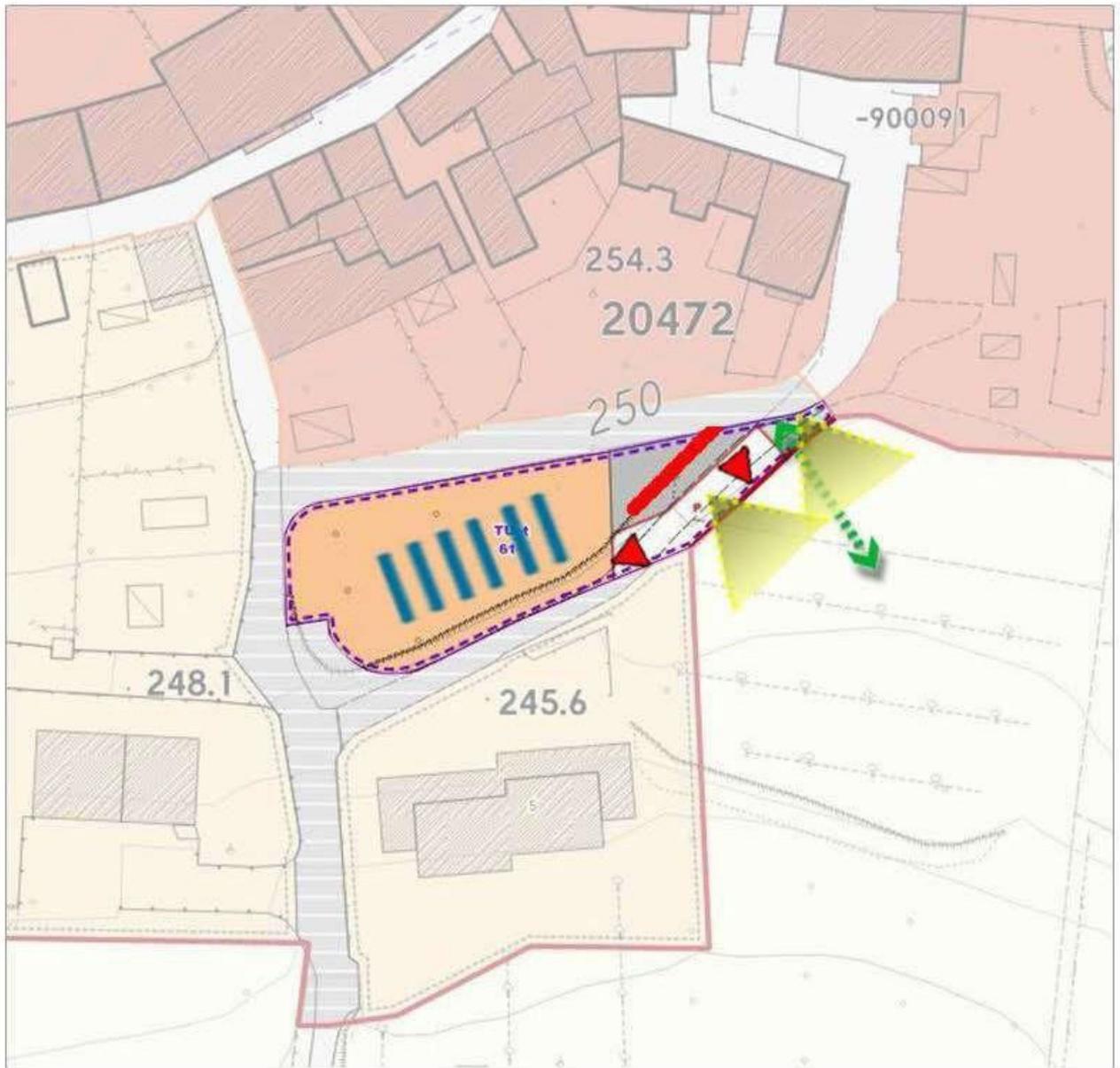
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

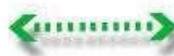
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



 Infrastrutturazione Ecologica Lineare

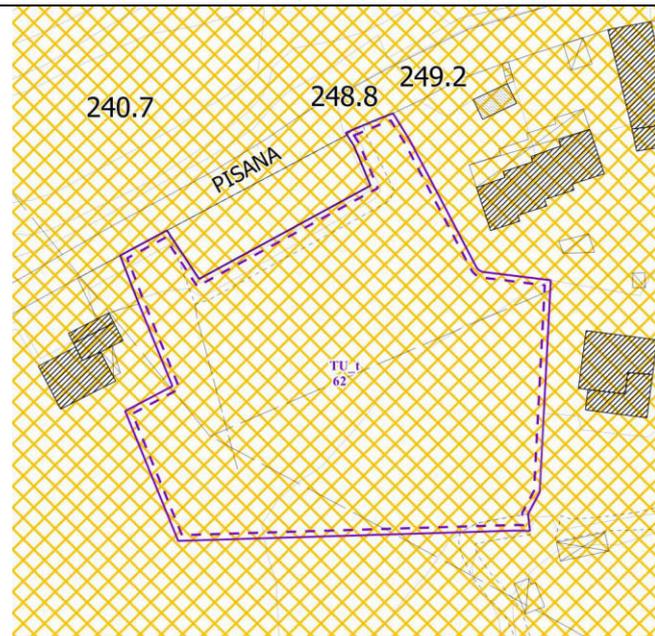
 Coni Visuali

 Allineamenti Fabbricati

 Infrastrutturazione Urbana

 Accessibilità

Area di trasformazione TU t62



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Ceppato TUC10 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano in coerenza con le strategie di sviluppo del PS come delineate nell'elaborato PG03 del PS.

Nel contempo l'intervento consente altresì di migliorare e implementare le dotazioni territoriali anche per il centro urbano.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.823 mq

S.F.: 1.627 mq

D.T.: 1.196 mq di cui:

- 1.028 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 264 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 96 mq per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,11 mq/mq

S.E.: 300 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"; non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 del D.Lgs n°42/2004.

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

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 nell' intervento di trasformazione si dovranno utilizzare tipologie, materiali e cromie coerenti con lo stato dei luoghi ed in particolare con gli insediamenti recenti adiacenti.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico attrezzato) necessari anche per tutto l'insediamento.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina a sud con il territorio rurale. Pertanto, la sistemazione dell'area dovrà garantire coni di visuale panoramici per tutto l'insediamento e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare, in particolare deve essere mantenuta l'ubicazione dello spazio verde che rappresenta una importante spazio per la percezione del paesaggio rurale della campagna.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 “Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato”

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

c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

-siano mantenuti i coni e i bersagli visivi;

-siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

-siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;

-sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

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.R.7 - TESSUTI URBANIA PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: Tessuto sfrangiato di margine” 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. 27.16.2. e in particolare ai commi c), d), e) ed f).

c) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve configurarsi come ricucitura del margine urbano creando al contempo un polmone di verde pubblico che deve rappresentare un elemento di connessione e di percezione verso il territorio agricolo

e) Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana

Nello specifico lo spazio a verde pubblico prefigurato dal PO deve rappresentare un elemento a servizio dell'insediamento e al tempo stesso come elemento di discontinuità ecologica con il territorio rurale.

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve rappresentare l'occasione per dotare l'insediamento di parcheggi e verde pubblico per tutto l'insediamento.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), Classe G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

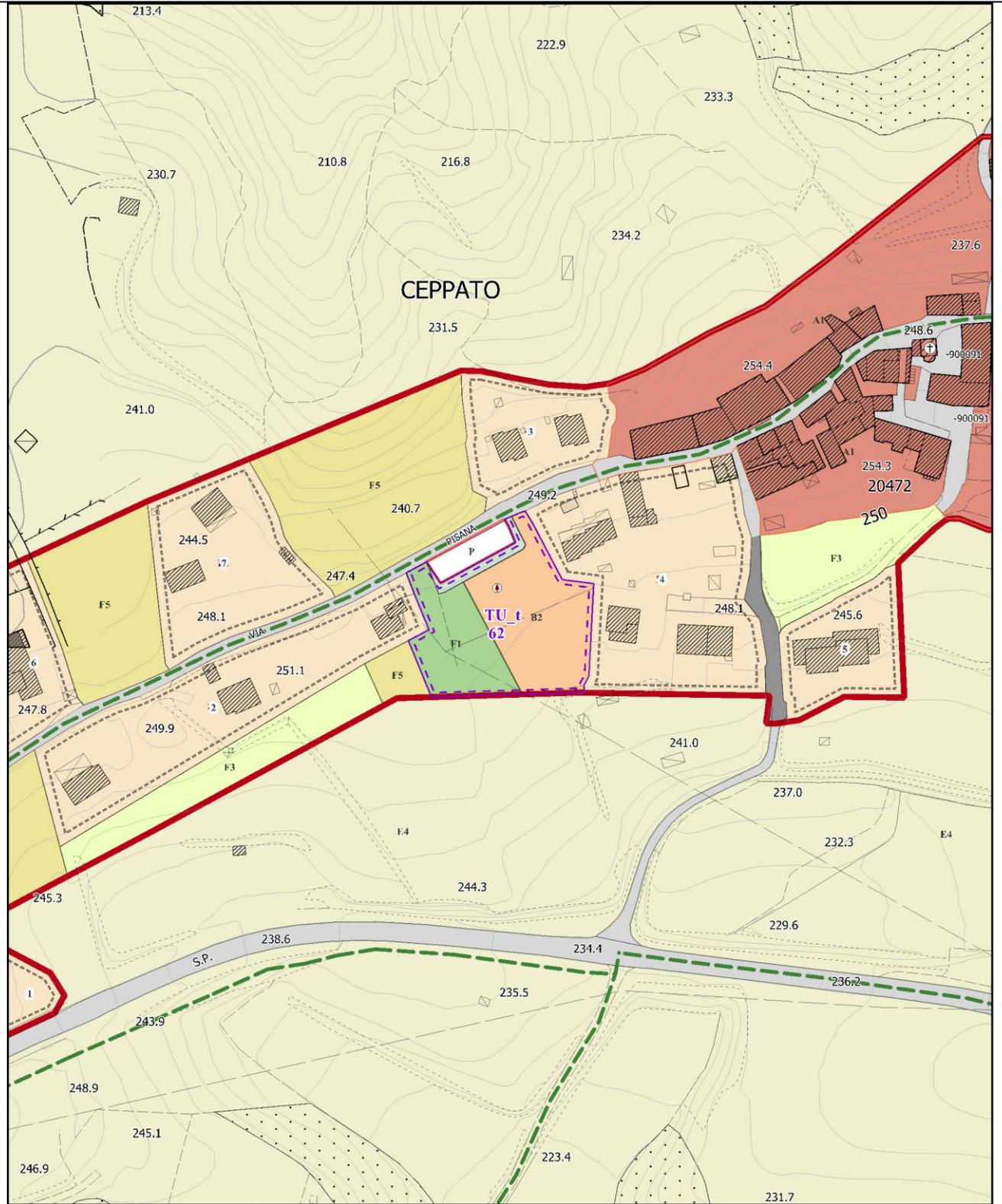
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

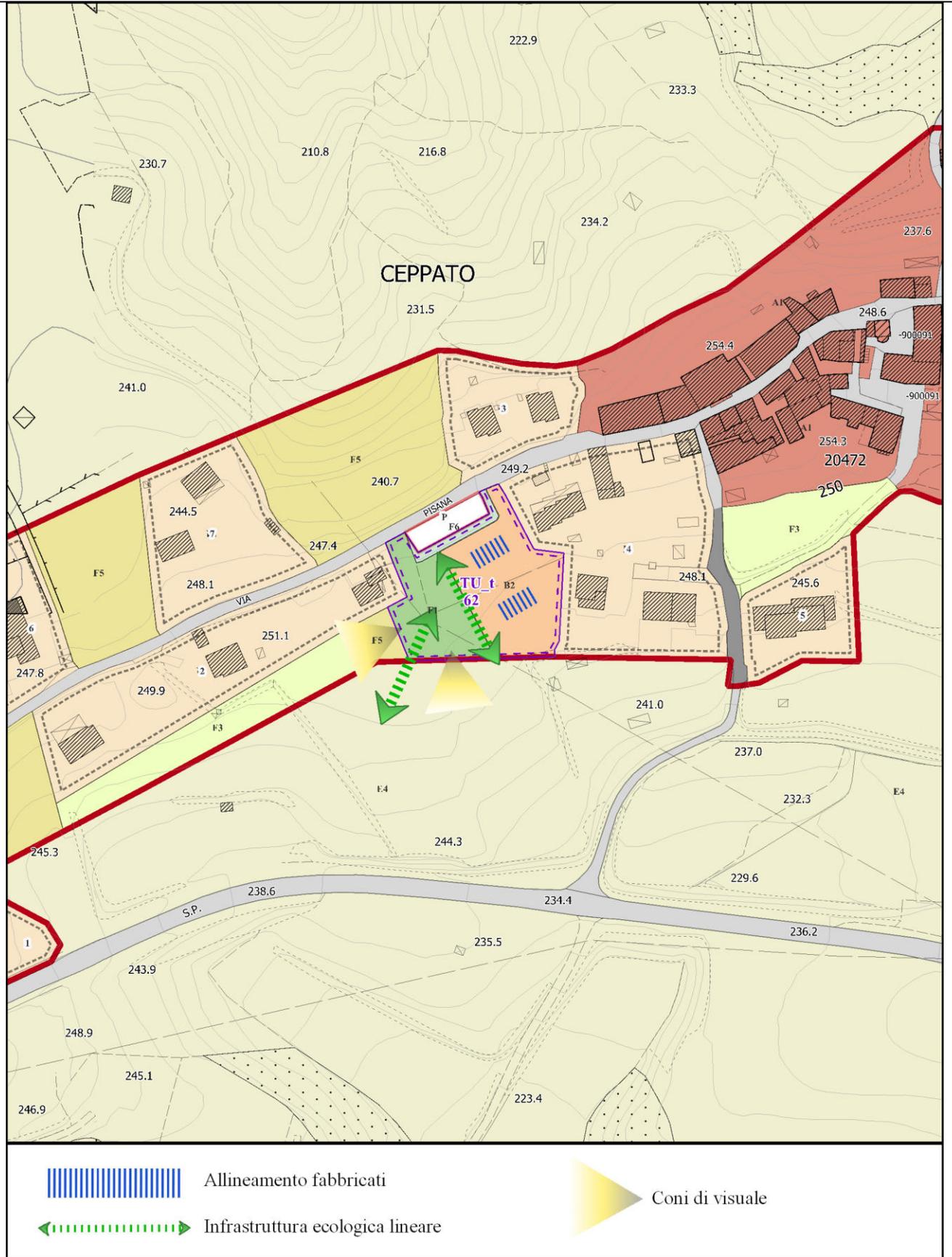
per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



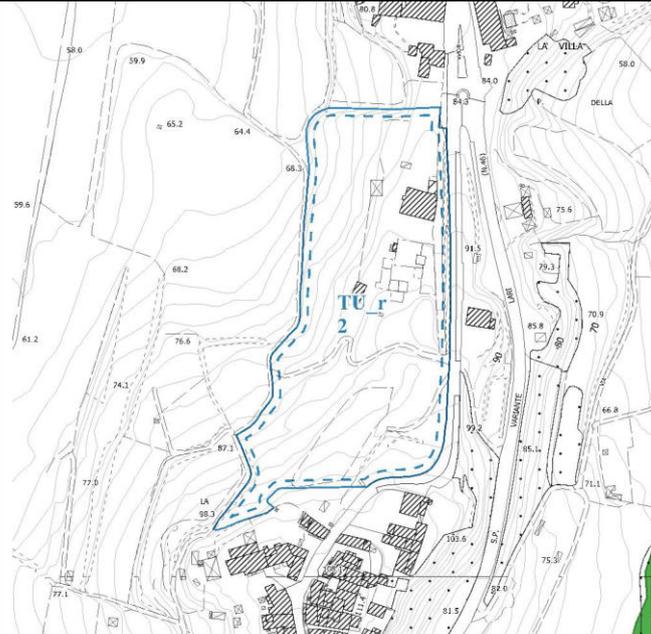
SCHEMA METAPROGETTUALE



**2 – AREE DI
TRASFORMAZIONE
ATTRAVERSO
RIGENERAZIONE URBANA
O AMBIENTALE**

TUC1: Lari

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU r2



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lari TUC1 a prevalente carattere residenziale di Lari.

L'intervento si configura come intervento di recupero di una struttura storicizzata con parco in coerenza con le strategie del PS vigente come delineate nell'elaborato PG03 del PS. Oltre al recupero architettonico e funzionale del complesso sarà possibile recuperare anche spazi di interesse pubblico.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.9 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 19.366 mq

S.F.: 19.514 mq

D.T.: 504 mq

I.T.: 0,25 mq/mq

S.E.: 1.424 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (P.R.) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico trattandosi di recupero di un complesso storicizzato facente parte del patrimonio edilizio di valore architettonico e tipologico l'inserimento dello stesso nel paesaggio è condizionato dal rispetto della categoria d'intervento prevista e consentita. Assieme al complesso edilizio è fondamentale il recupero del parco adiacente.

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

Nello specifico l'intervento di recupero del complesso e del parco deve tendere a ristabilire un ordinato rapporto con il territorio agricolo 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 di recupero deve tendere a salvaguardare l'integrità oltre che del complesso architettonico tipologico anche il rapporto dell'area nel suo insieme con il territorio del centro storico di Lari nel senso di esaltare la continuità urbanistica con la parte esterna del centro storico

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 insediativo "TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO STORICIZZATO, per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2 e in particolare ai commi a), d), e) ed f).

a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo e direzionale e servizi al fine di consolidare il centro storico come centralità urbana comunale.

Nello specifico il recupero del complesso deve favorire l'inserimento in prossimità del centro storico funzioni polivalenti, residenziali, turistico ricettive e direzionali e di servizio.

b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni direzionali cui è destinato il capoluogo nell'ambito del nuovo Comune sorto nel 2014, oltre che a servizio delle attività turistico-culturali che si svolgono nel centro storico.

Il recupero del complesso deve favorire il reperimento di nuovi parcheggi pubblici per il centro storico di Lari di cui risulta carente.

d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art.26.3 e 4 delle presenti N.T.A.

L'intervento di recupero deve rispettare le categorie d'intervento consentite dalla classe di valore attribuita al complesso architettonico.

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), Classe S3 (pericolosità elevata);

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

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità 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;

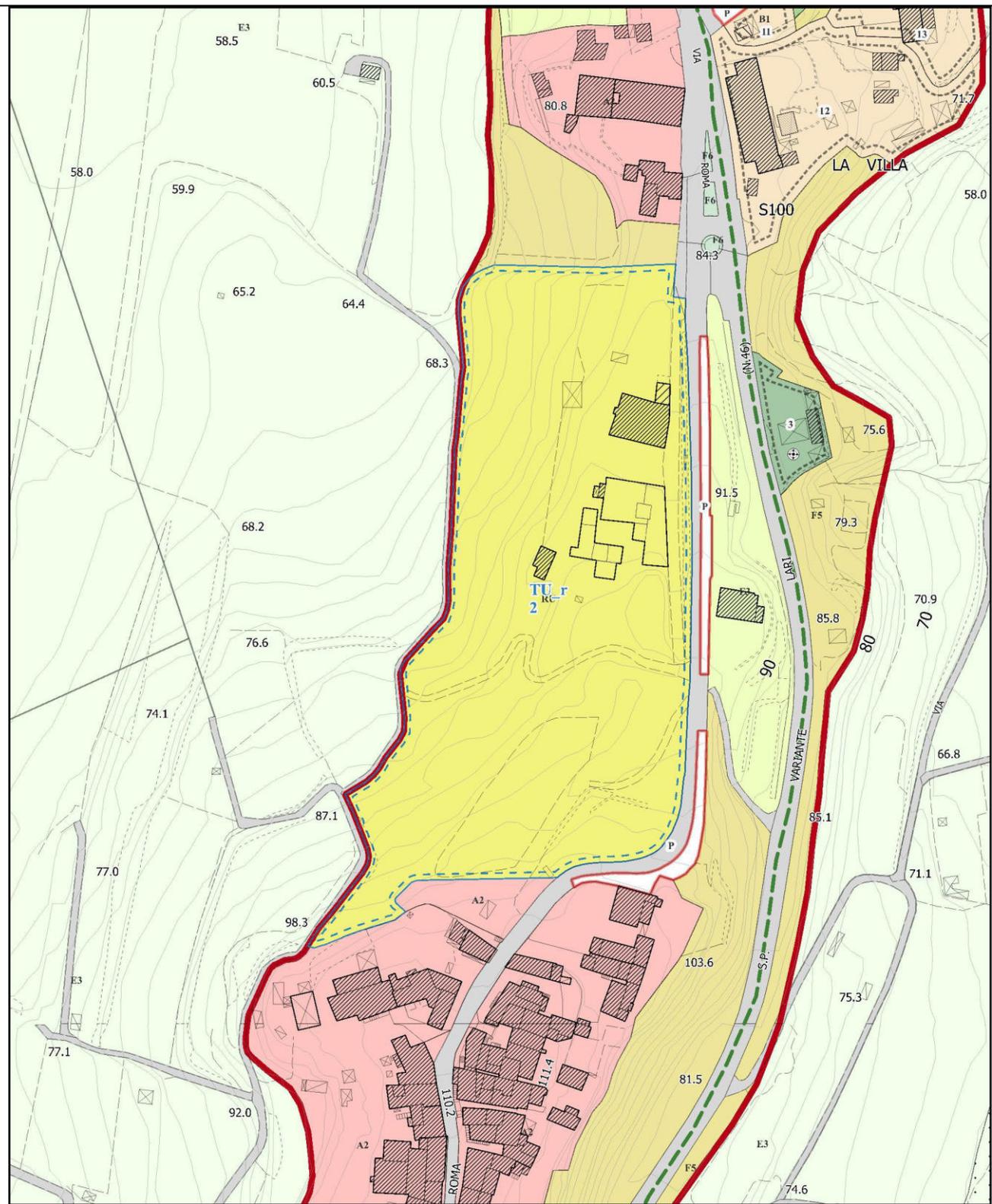
Indicazioni di cui all'art. 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

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

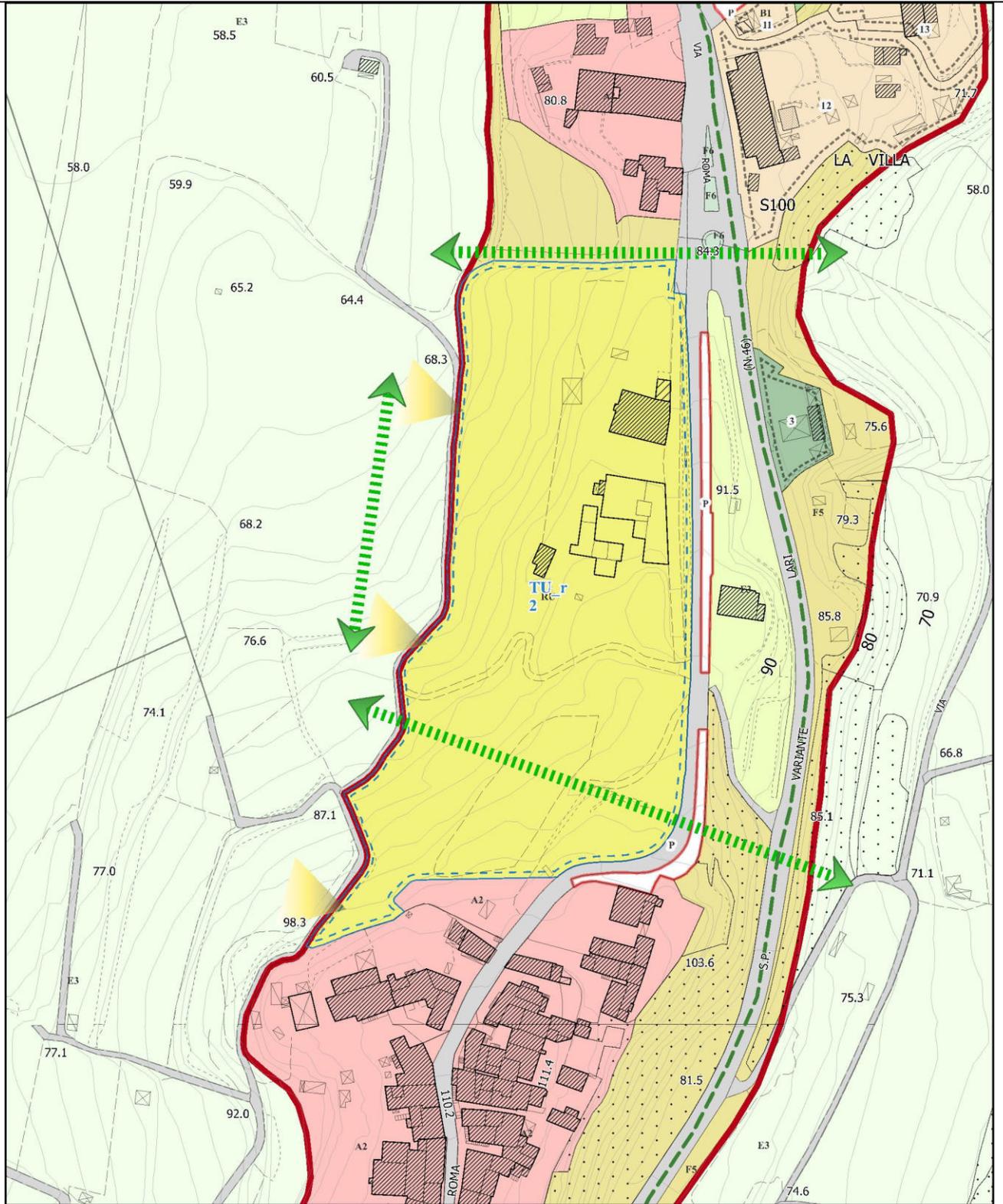
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità S2);

Classe F3 - Fattibilità condizionata (aree ricadenti nella Pericolosità 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.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati

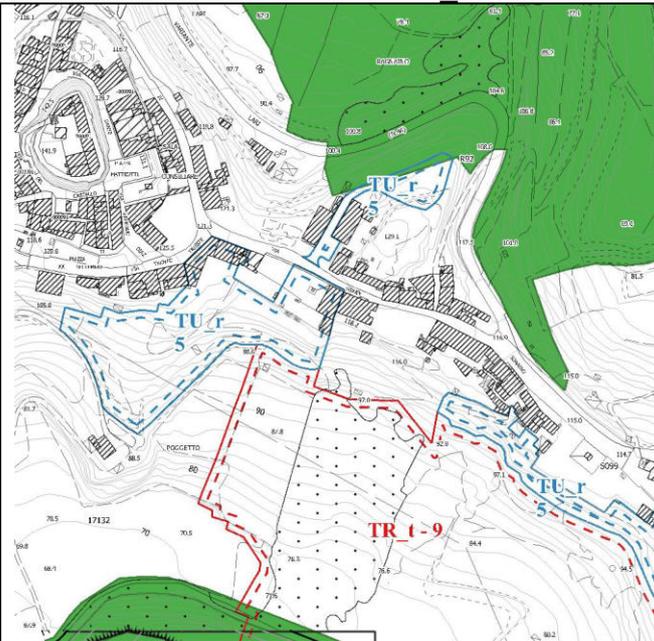


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU r5



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lari TUC1a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come recupero di fabbricati di pregio architettonico per funzioni residenziali e turistico-ricettive extra alberghiere. L'intervento consente non solo di recuperare gli immobili ma anche di riqualificare tutta l'area che riveste una particolare importanza urbanistica essendo vicinissima al centro storico, permettendo anche la realizzazione di nuove dotazioni territoriali e di un'area per funzioni sociali e culturali quali il parco agrario di cui al comparto TR_t9.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

d) 1. e d) 3. Turistico-ricettiva

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

Le aree destinate a verde privato a sud dell'edificato devono rispettare quanto previsto all'art. 26.15 delle NTA .

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 18.272 mq

DT: 16.619 di cui:

- 680 mq da destinare alla realizzazione di verde pubblico;
- 264 mq da destinare alla realizzazione di parcheggi pubblici da monetizzare parzialmente.
- 14.894 da destinare a verde privato;
- 700 mq di viabilità in parte da adeguare e in parte da realizzare.

S.E.: 4.939 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (P.R.) - 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 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie dolci 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 di recupero deve tendere a favorire l'attrattività verso il centro storico e le sue risorse oltre a conservare e rifunzionalizzare un patrimonio di elevato pregio architettonico. La presenta a complemento dell'area destinata a parco agrario adiacente dovrà consentire di arricchire l'offerta turistica anche sotto il profilo culturale e paesaggistico.

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 insediativo "TRS- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTO STORICIZZATO, per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2 e in particolare ai commi a), b), d).

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo e direzionale e servizi al fine di consolidare il centro storico come centralità urbana comunale.

Nello specifico il recupero del complesso deve favorire l'inserimento in prossimità del centro storico funzioni polivalenti, residenziali, turistico ricettive e direzionali e di servizio.

- b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni direzionali cui è destinato il capoluogo nell'ambito del nuovo Comune sorto nel 2014, oltre che a servizio delle attività turistico-culturali che si svolgono nel centro storico.

Il recupero del complesso deve favorire il reperimento di nuovi parcheggi pubblici per il centro storico di Lari di cui risulta carente oltre agli spazi privati in località Canfreo.

- d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art.26.3 e 4 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di recupero dovranno consentire di attuare la tutela attiva del patrimonio edilizio di pregio storico architettonico.

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 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.

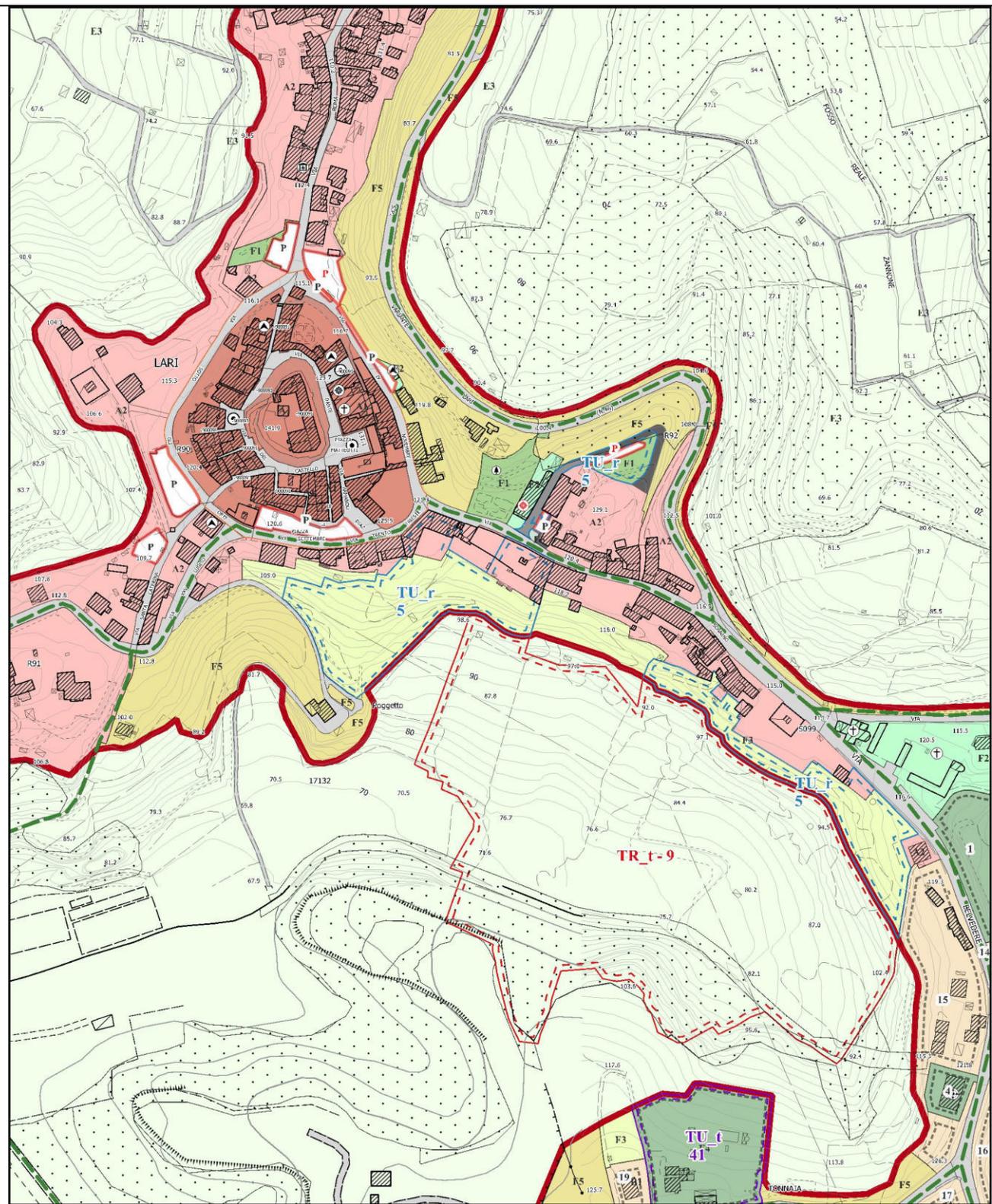
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe S2);

Classe F3 - Fattibilità condizionata, (per le aree ricadenti nella Classe S3) per la quale sono

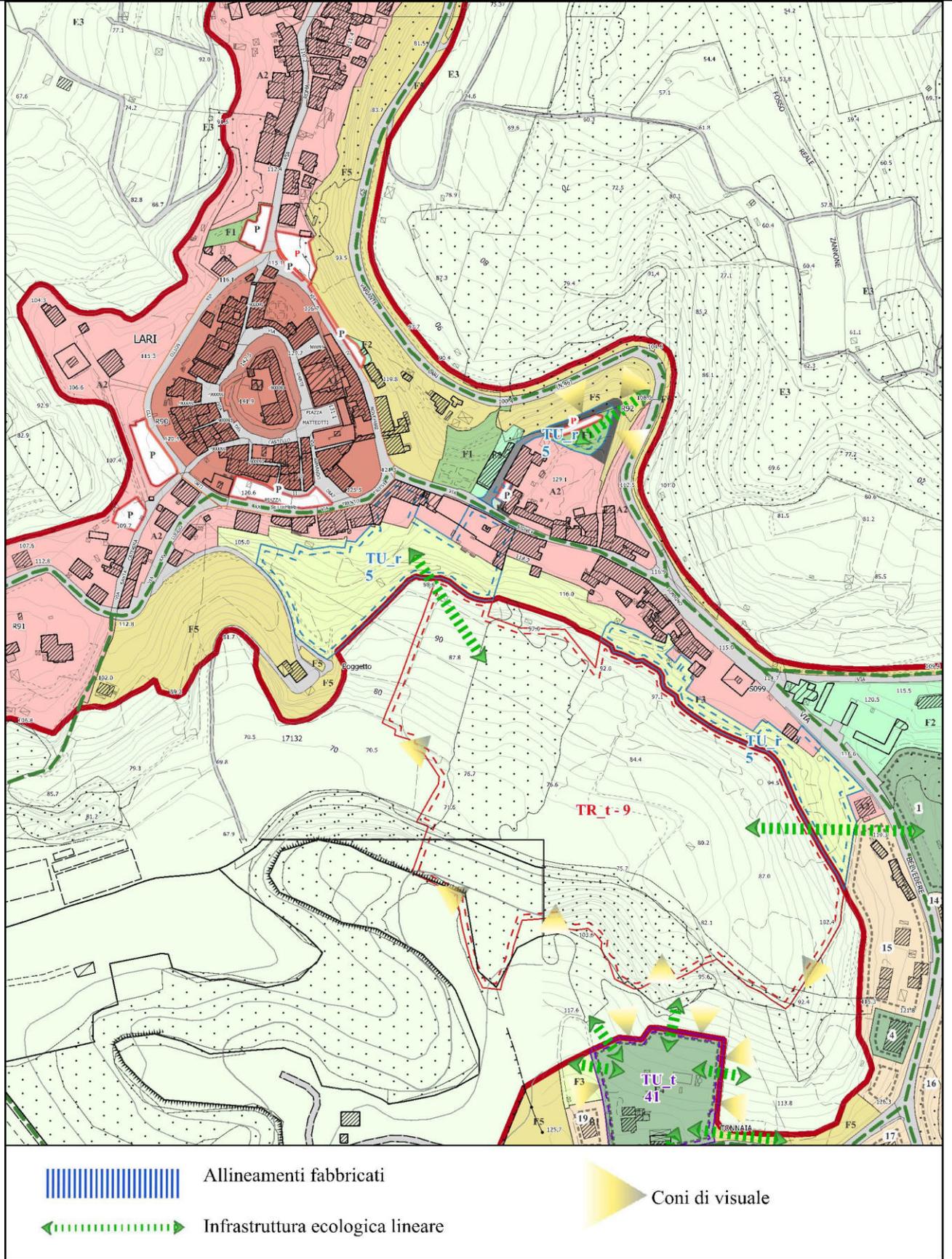
necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti

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

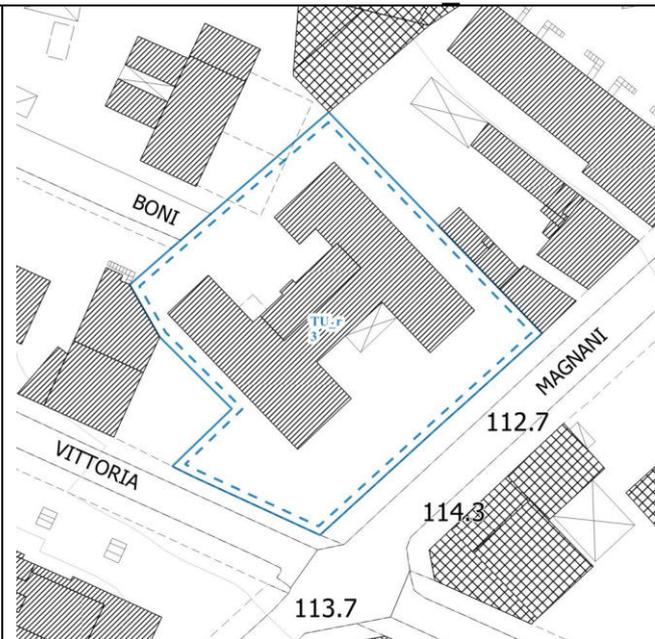


SCHEMA METAPROGETTUALE



TUC2: Casciana Terme

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU r3



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come recupero di un edificio scolastico oramai dismesso. L'intervento consente di recuperare gli immobili e di riqualificare l'area che riveste una particolare importanza urbanistica essendo vicinissima al centro storico.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

- a) Residenziale (monolocali non inferiori a 38 mq di SC al non superiore al 50% u.i. con funzione residenziale)
- c) Commerciale al dettaglio
- e) Direzione e di servizio (almeno 10% SE, preferibilmente PT e fronte strada)

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.540 mq

D.T.: parcheggi (art. 16.6, c.2 NTA)

S.E.: 1.869 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (P.R.) - art.11 delle N.T. A

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di recupero deve inserirsi nei tessuti esistenti in modo coerente con essi mantenendo gli allineamenti lungo strada, i caratteri tipologici e cromatici presenti al contorno.

Obiettivo 4

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

Direttive correlate

4.1 - 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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

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 insediativo TRS- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: Tessuti storicizzati per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2.e in particolare ai commi a)d).

a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo, direzionale e servizi al fine di consolidare il centro storico come centralità urbana comunale.

Nello specifico l'intervento di recupero deve tendere a migliorare l'offerta di residenzialità e di funzioni complementari.

d) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art.26.3 e 26.4.

Nello specifico l'intervento di rigenerazione urbana deve favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente come previsto all'art. 17 e 18 e 26.3e 26.4 delle NTA.

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);

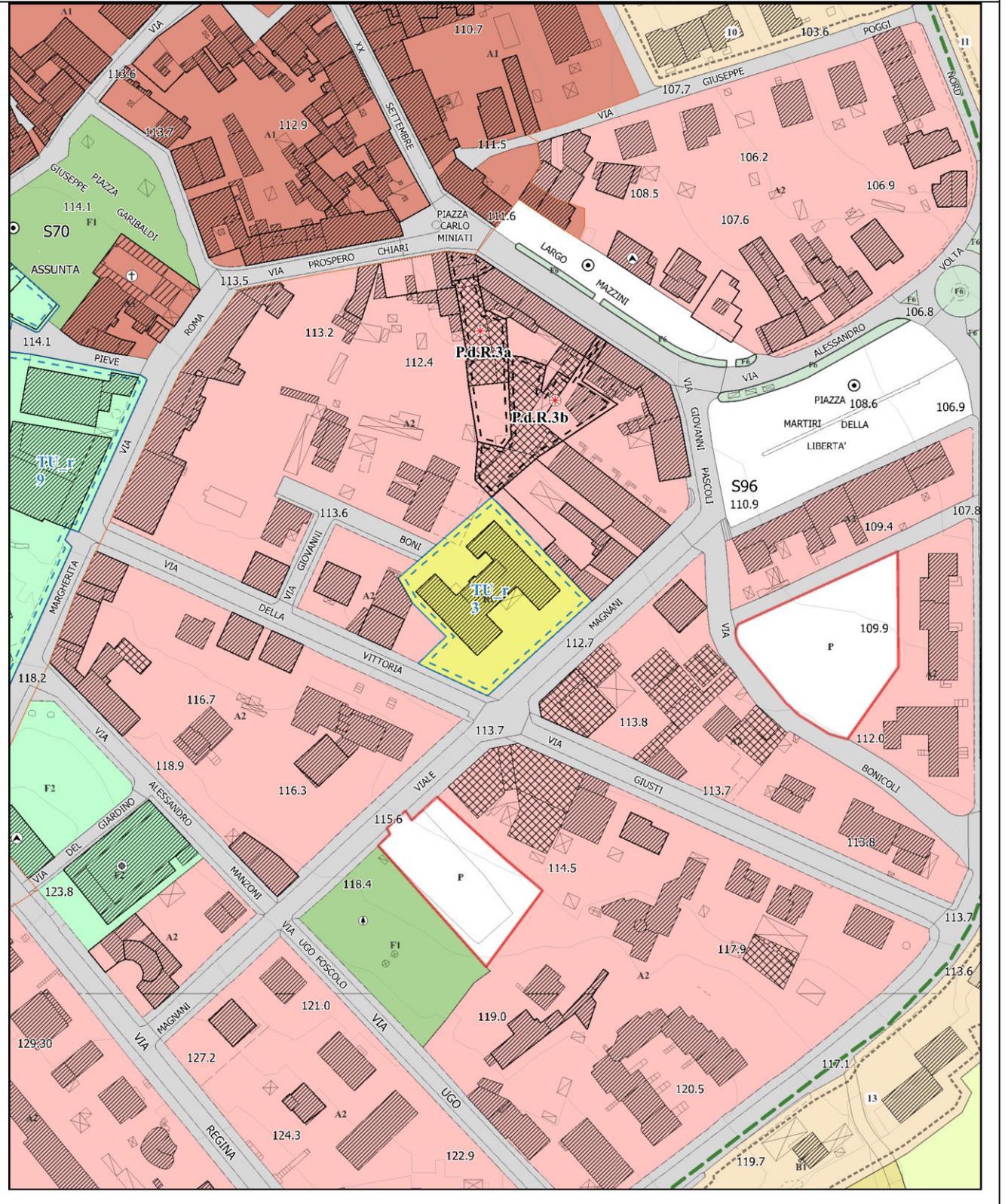
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

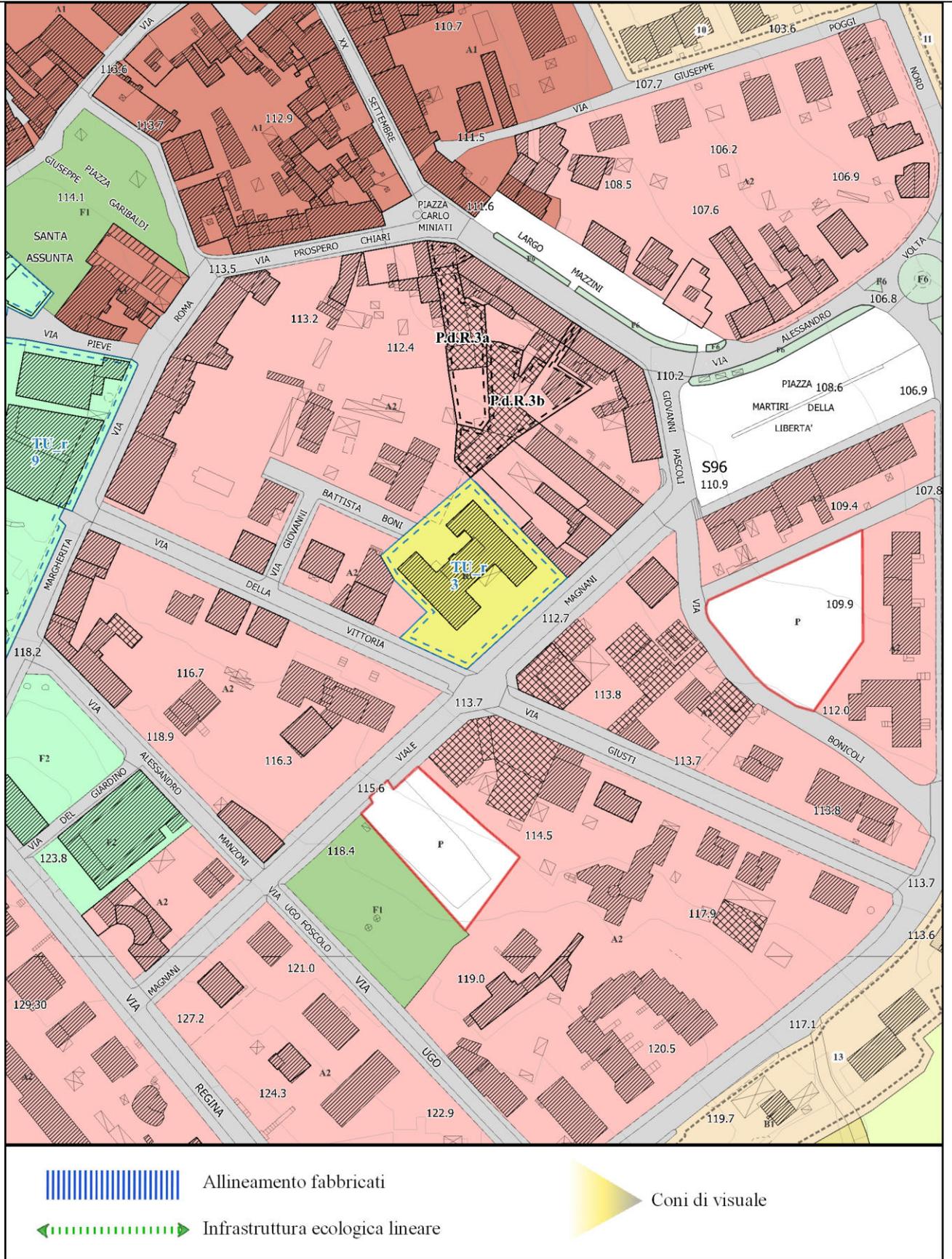
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe 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



Allineamento fabbricati

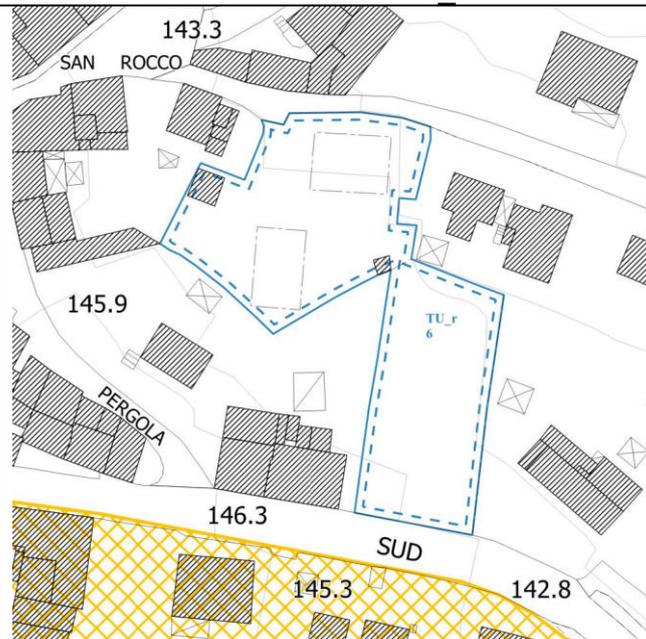


Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r6



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'intervento di recupero consente di riqualificare un'area in Casciana Terme dove sono presenti due fabbricati abbandonati e in stato avanzato di degrado. L'intervento consente da un lato di recuperare i due fabbricati e al tempo stesso di dotare l'area di nuovi parcheggi pubblici. L'area è costituita da due lotti, uno ospita i due fabbricati abbandonati e l'altro è libero ed è prospiciente sulla strada pubblica. Quest'ultimo oltre ad ospitare il recupero di uno dei due fabbricati, dovrà riservare la parte prospiciente la strada pubblica a parcheggi pubblici.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.006 mq

S.F.: RU 2.006 mq

D.T.: di cui:

- 400 mq da destinare a parcheggi pubblici.

S.E.: 407 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

H.Max.: 2NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (P.R.) - 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

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di recupero dovrà avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, anche se l'intervento prevede due edifici separati

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a implementare le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi pubblici con accesso dalla strada pubblica esistente).

Obiettivo 4

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'area d'intervento costituisce una ricucitura del margine urbano; tuttavia, esso sia con l'allestimento del verde pubblico dovrà favorire la ricostituzione delle reti ecologiche all'interno del territorio urbanizzato in connessione con il territorio agricolo circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo insediativo TRS- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: Tessuti storicizzati per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, e riportati nelle N.T.A. all'art. 27..9.2.e in particolare ai commi b),e).

- b) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art.26.3 e 26.4.

Nello specifico l'intervento di rigenerazione urbana deve favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente come previsto all'art. 17 e 18 e 26.3e 26.4 delle NTA.

e) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali e turistico-ricettive

Nello specifico l'intervento di recupero deve consentire la realizzazione di spazi di sosta per il centro storico.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

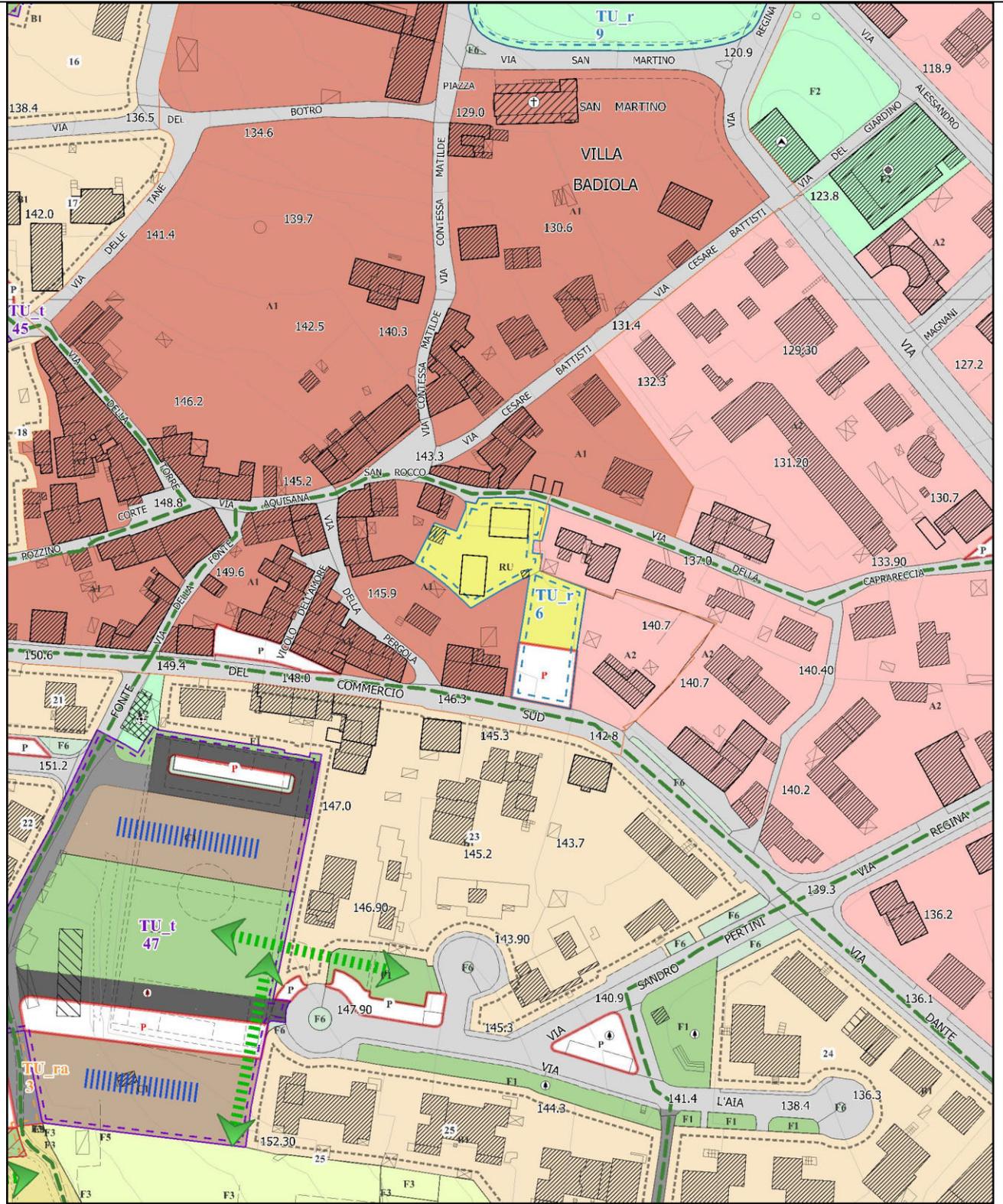
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

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

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

SCHEMA METAPROGETTUALE



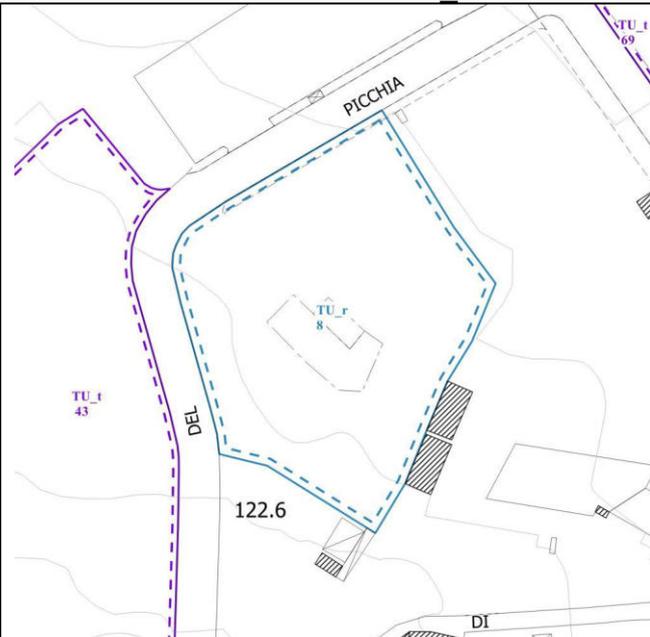
Allineamenti fabbricati

Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_r8



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale. L'area e l'immobile dovranno essere recuperati al fine di ampliare l'area di pertinenza del complesso di Villa Borri adiacente; in tal senso sarà possibile trasferire i volumi oggetto di recupero in prossimità dell'attuale struttura di Villa Borri per funzioni analoghe. A conclusione dell'intervento di recupero, di cui alla presente scheda, il complesso di Villa Borri avrà come area di pertinenza l'attuale spazio e le nuove aree oggetto di recupero, che vista, la presenza di spazi a verde, potranno rappresentare un complemento paesaggistico e ambientale di tutto il complesso. L'intervento è coerente con le strategie del PS vigente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

d) turistico-ricettiva

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.16 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T./S.F.: 3.190 mq

S.E.: 370 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

nello specifico l'intervento deve configurarsi come recupero a finalità turistico-ricettive in collegamento con la struttura di Villa Borri già destinata a finalità ricettive del manufatto diruto presente nell'area. A conclusione dell'intervento la SE recuperata dovrà perseguire l'obiettivo di migliorare quantitativamente e qualitativamente l'offerta di ospitalità della struttura di Villa Borri. A tale scopo la volumetria recuperata potrà essere recuperata con trasferimento nell'attuale area adiacente di Villa Borri sia come nuova volumetria, che come ampliamento delle strutture esistenti.

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

44.2 - 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 si dovranno mantenere le dotazioni di verde presenti nell'area di recupero che consentono di migliorare la qualità vegetazionale del complesso di Villa Borri e al tempo stesso garantire le connessioni ecologiche con le aree verdi al contorno e con il territorio agricolo ad ovest.

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 insediativo " TRS - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti storicizzati" 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. 27.9.2.e in particolare ai commi a), b), d) .

- a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo, direzionale e servizi, al fine di consolidare il centro storico come centralità urbana comunale.

nello specifico l'intervento deve configurarsi come incentivo al mantenimento delle funzioni tradizionali che connotano Casciana Terme ed in particolare la funzione turistico-ricettiva.

b) Valorizzazione del parco termale e delle strutture architettoniche che lo connotano al contorno

nello specifico l'intervento deve favorire attraverso il miglioramento dell'offerta turistica la valorizzazione del complesso termale di Casciana Terme.

d) Recupero del patrimonio edilizio storico e architettonico.....

nello specifico l'intervento deve favorire il recupero anche architettonico del manufatto diruto in linea con quanto già presente nel complesso di Villa Borri, del quale l'intervento deve caratterizzarsi come completamento/integrazione.

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);

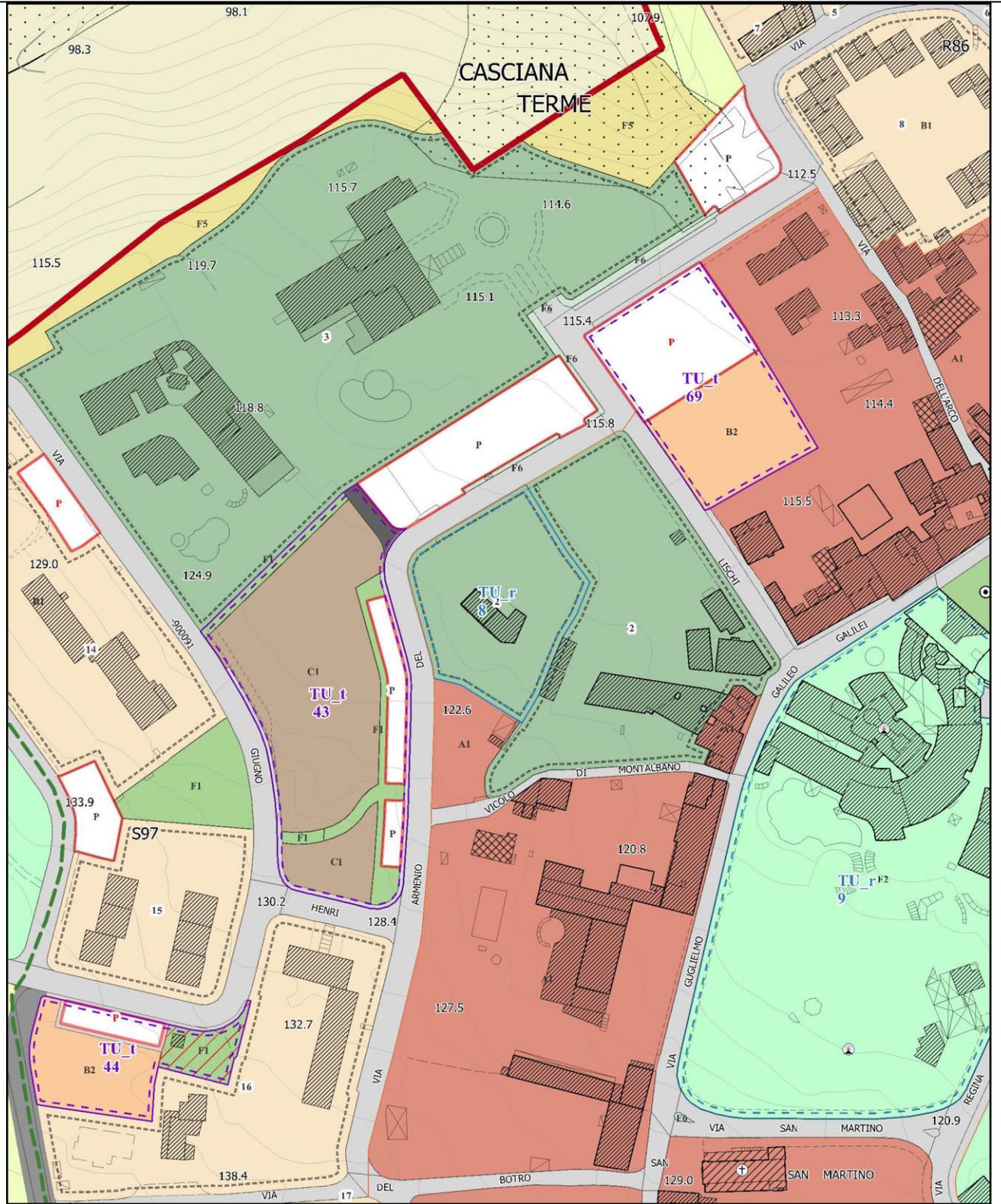
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 21 delle NTA, vale quanto segue:

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

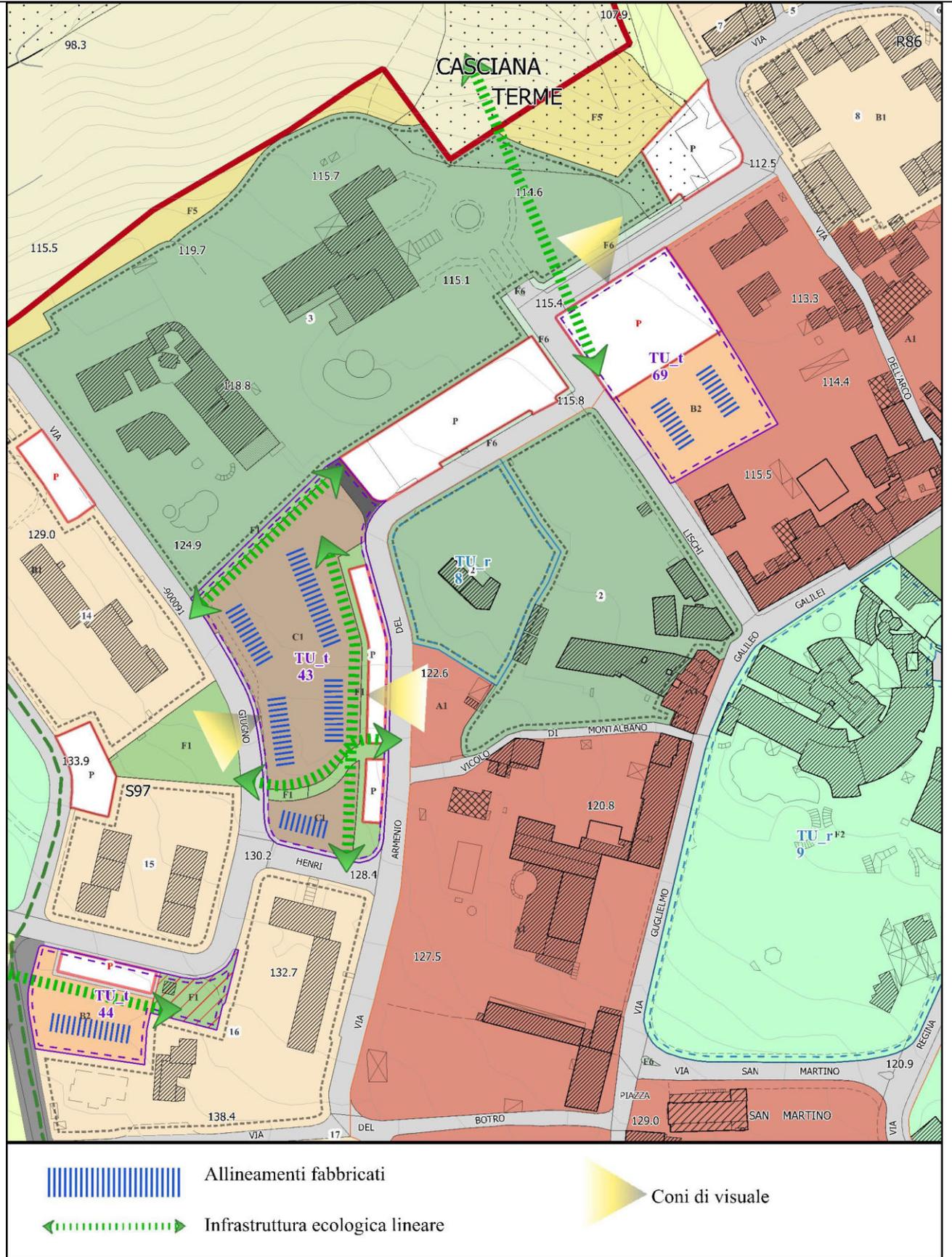
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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.

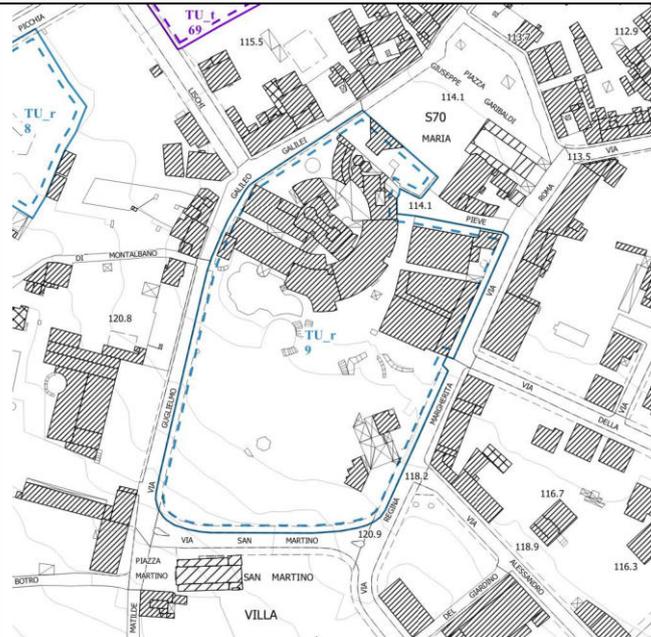
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Aree di recupero ambientale TU r9



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale. L'area ricomprende il centro termale con l'annesso parco e le strutture culturali antistanti la piazza. La presente scheda norma ha lo scopo di identificare il complesso per identificarne le funzioni e gli obiettivi di tutela e conservazione in considerazione del valore storico-culturale ed economico per il Comune di Casciana Terme Lari e per tutta la Valdera e la Toscana. In particolare, deve essere mantenuta la proprietà pubblica al fine di garantire che le funzioni legate allo sfruttamento e valorizzazione della risorsa termale, quando anche gestite in forma privatistica, perseguano finalità di interesse pubblico, in considerazione del valore culturale e ambientale della risorsa termale.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

- d) turistico-ricettiva
- e) direzionale e di servizio

Nell'ambito delle funzioni di cui sopra devono essere escluse tutte le sotto funzioni che possono confliggere con lo sfruttamento e la valorizzazione della risorsa termale, che deve rimanere l'obiettivo e la funzione principale.

DIMENSIONAMENTO

S.T./S.F.: 17.844 mq

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

STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento Diretto – art.9 delle NTA

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenute 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 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

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico gli interventi previsti devono essere tesi alla tutela e alla valorizzazione del complesso termale sia sotto l'aspetto architettonico che paesaggistico. A tale scopo deve essere garantita la proprietà e la funzione pubblica del complesso quand'anche a gestione mista pubblico-privata: ciò può consentire la tutela e la valorizzazione della risorsa termale e dei servizi offerti, che devono essere comunque incentivati anche con nuove forme di fruizione non solo terapeutica ma anche ludica e di tipo turistico e per il tempo libero.

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 "sassaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

ello specifico la tutela e valorizzazione del complesso termale con varie azioni, di interesse pubblico- privato, deve tendere a salvaguardare tale risorsa tutelata anche dal PIT/PPR.

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 la tutela attiva del parco termale deve tendere a favorire e mantenere forti connessioni ecologiche fra lo spazio urbano e il territorio agricolo circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo insediativo " TRS - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti storicizzati" 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. 27.9.2.e in particolare ai commi a), b), d) .

a) Mantenimento e rivitalizzazione delle funzioni storiche, residenza, commercio, turistico-ricettivo, direzionale e servizi, al fine di consolidare il centro storico come centralità urbana comunale.

Nello specifico l'intervento deve configurarsi come incentivo al mantenimento delle funzioni tradizionali che connotano Casciana Terme ed in particolare la funzione di servizio svolta dal parco termale e dalle Terme.

b) Valorizzazione del parco termale e delle strutture architettoniche che lo connotano al contorno

Nello specifico l'intervento deve favorire attraverso il miglioramento dell'offerta turistica e la valorizzazione del complesso termale di Casciana Terme.

d) Recupero del patrimonio edilizio storico e architettonico.....

Nello specifico l'intervento deve favorire il recupero anche architettonico del complesso ed in particolare degli edifici di valore storico architettonico presenti all'interno del parco, quali il Teatro.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), Classe G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa), Classe I2 (pericolosità media);

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 (relativa alle aree ricadenti nella Classe G2)

Classe F3 – Fattibilità condizionata (relativa alle aree ricadenti nella Classe G3):

le problematiche dell'area sono riferite ad una potenziale instabilità del substrato connessa agli emungimenti dello stabilimento termale, che possono alterare il grado di consistenza degli orizzonti sensibili al contenuto naturale d'acqua (argille torbose). Gli interventi di nuova edificazione nonché tutti quelli che prevedono incrementi di carico sulle fondazioni esistenti dovranno verificare nel dettaglio la natura del substrato, subordinando gli interventi agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni. Analogamente l'attività termale è tenuta a gestire gli emungimenti in modo da non compromettere la stabilità dei fabbricati adiacenti.

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

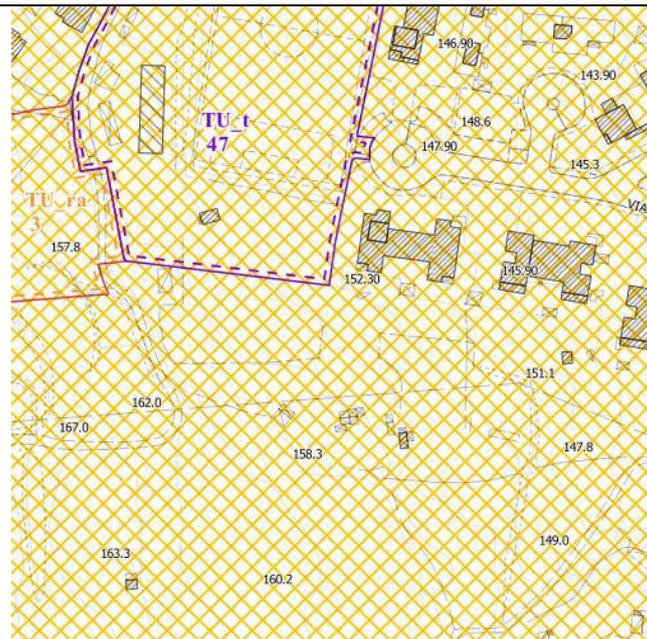
Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (relativa alle aree ricadenti nella Classe I2);

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 e le caratteristiche sismiche dei terreni presenti.

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra5 (STRALCIATA)



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA



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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale, Essa si configura come area di atterraggio per interventi di rigenerazione urbana per l'UTOE 2.

L'area, assieme al comparto TU_ra3 ridefinisce il margine urbano a sud di Casciana Terme. Nell'area possono atterrare più interventi di rigenerazione urbana seguendo il criterio in due fasi individuato all'art. 11.3.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 4.342 mq.

S.F.: 2.599 mq

D.T.: 1.743 di cui:

- 535 mq destinati a parcheggio pubblico da realizzare;
- 1.176 mq destinati alla viabilità di cui mq. 1.102 da realizzare e mq. 74 da adeguare
- 32 mq. di F5

I.T.: 0,20 mq/mq

S.E.: 870 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 30%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione, anche in considerazione dell'attuazione differita nel tempo e da più soggetti, deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell'uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve rapportarsi con i tessuti edilizi esistenti al contorno rappresentando un completamento dell'insediamento in questaparte di Casciana Terme.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità)

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina ad ovest e a sud con il territorio rurale. Pertanto, la sistemazione dell'area dovrà garantire con i connotati visuali e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto ad ovest e a sud di Casciana Terme.

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 "sassaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d'uso: c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

-siano mantenuti i connotati visuali e i bersagli visivi;

-siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;

-sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "**obbiettivi specifici**" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), c).

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

Nello specifico la prefigurazione operata dal PO assegna agli spazi pubblici (strada e parcheggio) un ruolo di centralità e funzionalità nel contesto urbano. È importante che tali previsioni mantengano l'assetto prefigurato.

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

Nello specifico l'assetto insediativo prefigurato tende a mantenere ampi spazi aperti verso la campagna ad ovest: tali rapporti devono essere mantenuti nella concreta attuazione della pianificazione.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3/PF3 (pericolosità elevata);

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. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe G2);

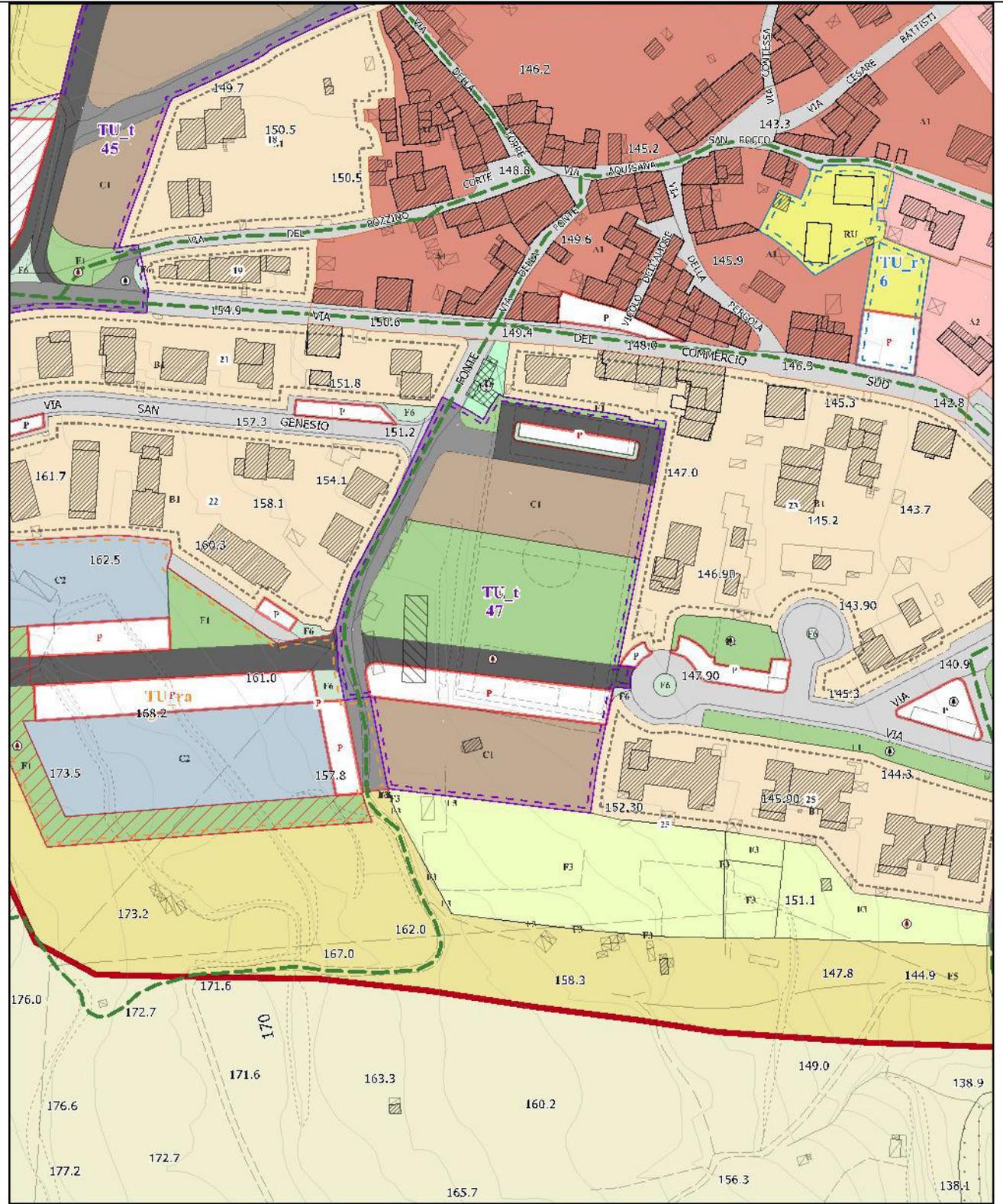
Classe F3 - Fattibilità condizionata (per le aree ricadenti nella Classe G3), per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità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

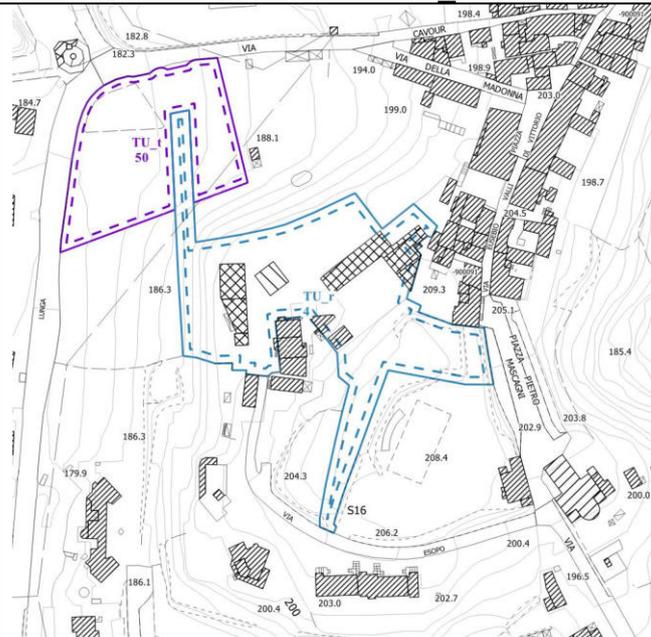
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata, per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



TUC4: Casciana Alta

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU r4



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Alta TUC4 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come recupero di manufatti artigianali dismessi, in coerenza con le strategie del PS vigente. L'intervento consente non solo di recuperare gli immobili ma anche di riqualificare tutta l'area che riveste una particolare importanza urbanistica essendo vicinissima al centro storico, permettendo anche la realizzazione di nuove dotazioni territoriali.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 9.932 mq: L'organizzazione interna al comparto sia della SF e della SE che delle DT sono demandate alla progettazione attuativa del Piano di Recupero. Il verde di arredo può essere abbinato ai parcheggi o alla viabilità.

S.F.: 6.405 mq

D.T.: 3.527 di cui:

- 498 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 331 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 1.639 mq per la realizzazione della viabilità
- 1.059 da cedere.

I.T.: 0,14 mq/mq

S.E.: 1.424 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 25%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (P.R.) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di recupero dovrà avere, almeno per le parti da demolire e ricostruire, unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve rapportarsi con l'edificato esistente oggetto di precedenti pianificazioni.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO parcheggi e viabilità, e verde, creando una sia pur piccola centralità di isolato costituita dallo spazio a verde pubblico attrezzato in adiacenza a quello esistente con accesso pedonale diretto dal centro storico.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico la sistemazione dell'area, in particolare la parte alta a verde pubblico dovrà garantire coni di visuale con il territorio rurale collinare posto al contorno.

Obiettivo 4

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'area d'intervento costituisce una ricucitura del margine urbano; tuttavia, esso sia con l'allestimento del verde pubblico dovrà favorire la ricostituzione delle reti ecologiche con il territorio agricolo circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b), c),d), e) ed f).

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

Nello specifico il piano di recupero dovrà definire l'organizzazione di tutto il comparto in modo unitario così come già il PO prefigura.

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

Nello specifico l'intervento di recupero deve prevedere la dismissione dei manufatti ex artigianali e la sostituzione con altri atti a ospitare funzioni urbane.

- c) Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo

Nello specifico fra i manufatti esiste un fabbricato ex cantina suscettibile di riuso senza demolizione data la qualità tipologica dello stesso.

- d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.

L'intervento di recupero deve tendere oltre che a recuperare i manufatti anche a riqualificare tutta l'area e a riconnetterla con il tessuto urbano esistente così come prefigurato dal PO.

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

Nello oltre ai parcheggi pubblici e alla accessibilità dalla strada pubblica l'intervento di recupero deve essere l'occasione per implementare gli spazi a verde pubblico in adiacenza a quelli esistenti con accesso pedonale dal centro.

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), 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), Classe S3 (pericolosità elevata);

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

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità G2).

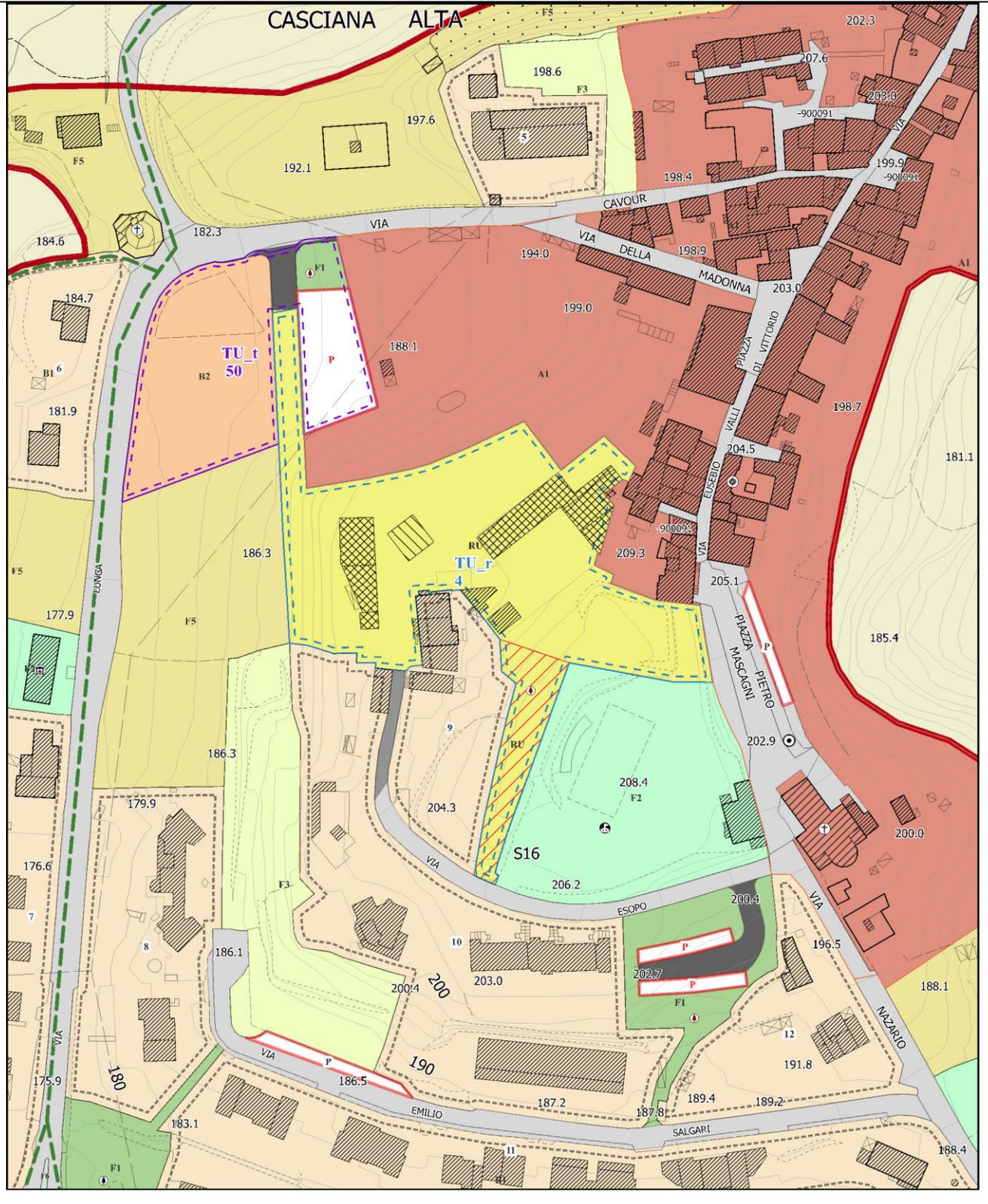
Classe F3 Fattibilità condizionata (aree ricadenti nella Pericolosità G3): la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza, con particolare riferimento alla presenza di cavità sotterranee che potrebbero interferire con gli interventi edilizi in superficie.

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

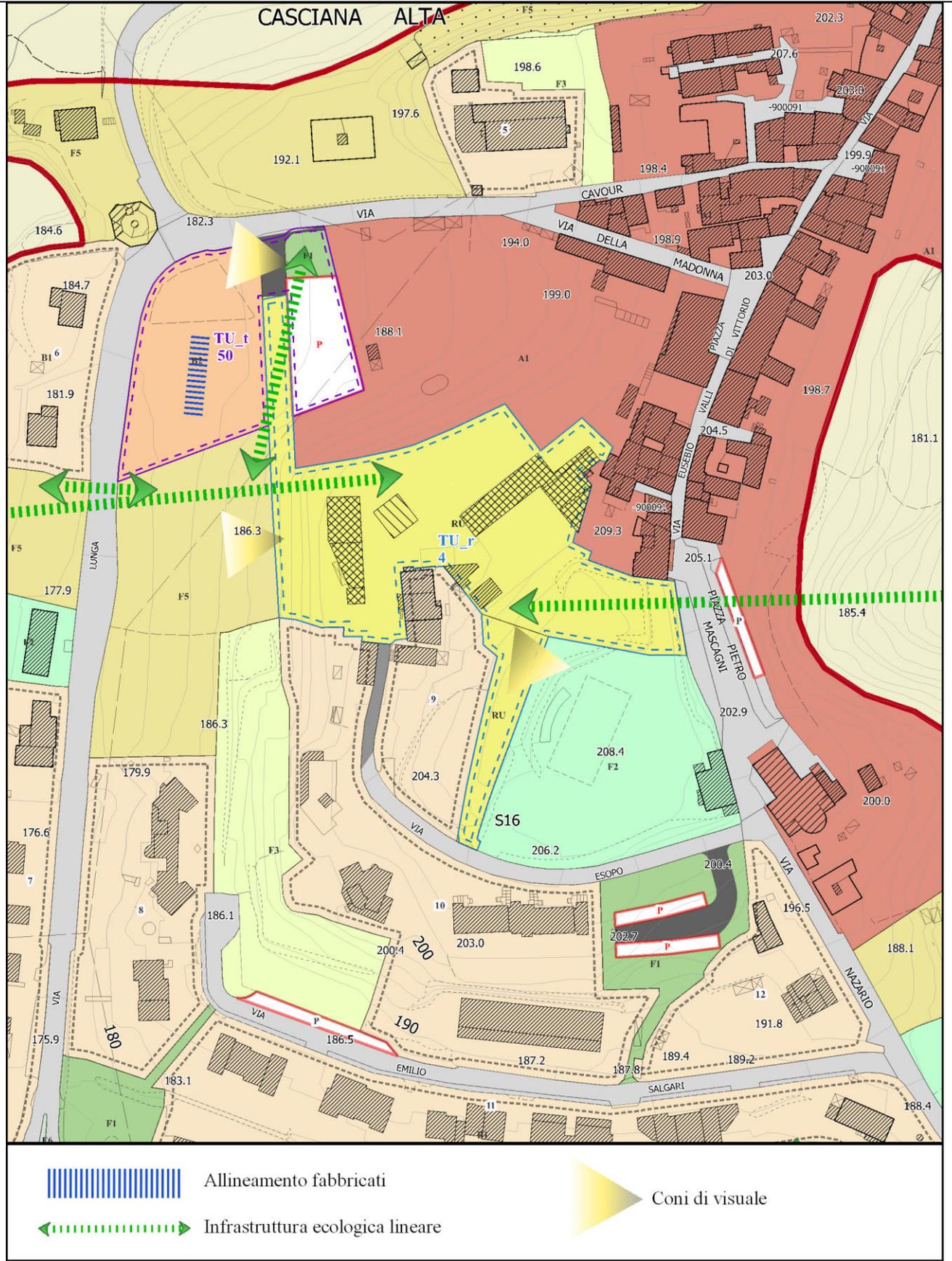
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità S2);
Classe F3 - Fattibilità condizionata (aree ricadenti nella Pericolosità 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.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

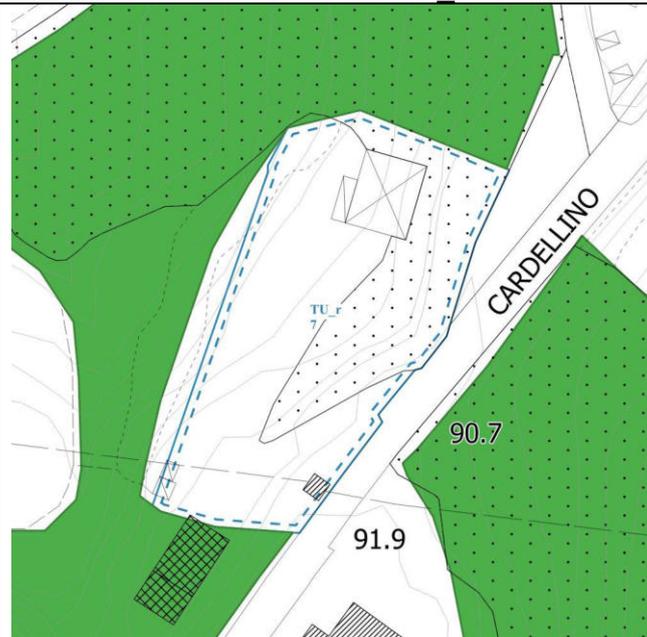


SCHEMA METAPROGETTUALE



TUC6: San Ruffino

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU r7



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di San Ruffino TUC6 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come intervento di recupero/rigenerazione urbana di un'area in stato di degrado ambientale per la presenza di manufatti e materiali incongrui.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 1.990 mq

S.E.: 130 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: 1 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (P.R.) - 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 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 di recupero deve tendere a riqualificare un'area posta all'ingresso del centro storico di San Ruffino migliorando anche l'aspetto paesaggistico e di connessione ecologica con l'esterno.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6- TESSUTI URBANIA PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi d), f).

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.

Nello specifico l'intervento di recupero deve tendere a eliminare il degrado urbano presente nell'area posta all'ingresso del centro storico di San Ruffino

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

Nello specifico l'intervento di recupero dovrà riqualificare anche paesaggisticamente l'area con la riqualificazione dell'apparato vegetazionale.

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 G4 (pericolosità molto elevata);

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

Pericolosità idraulica: Classe II (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S4 (pericolosità molto elevata);

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

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe 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

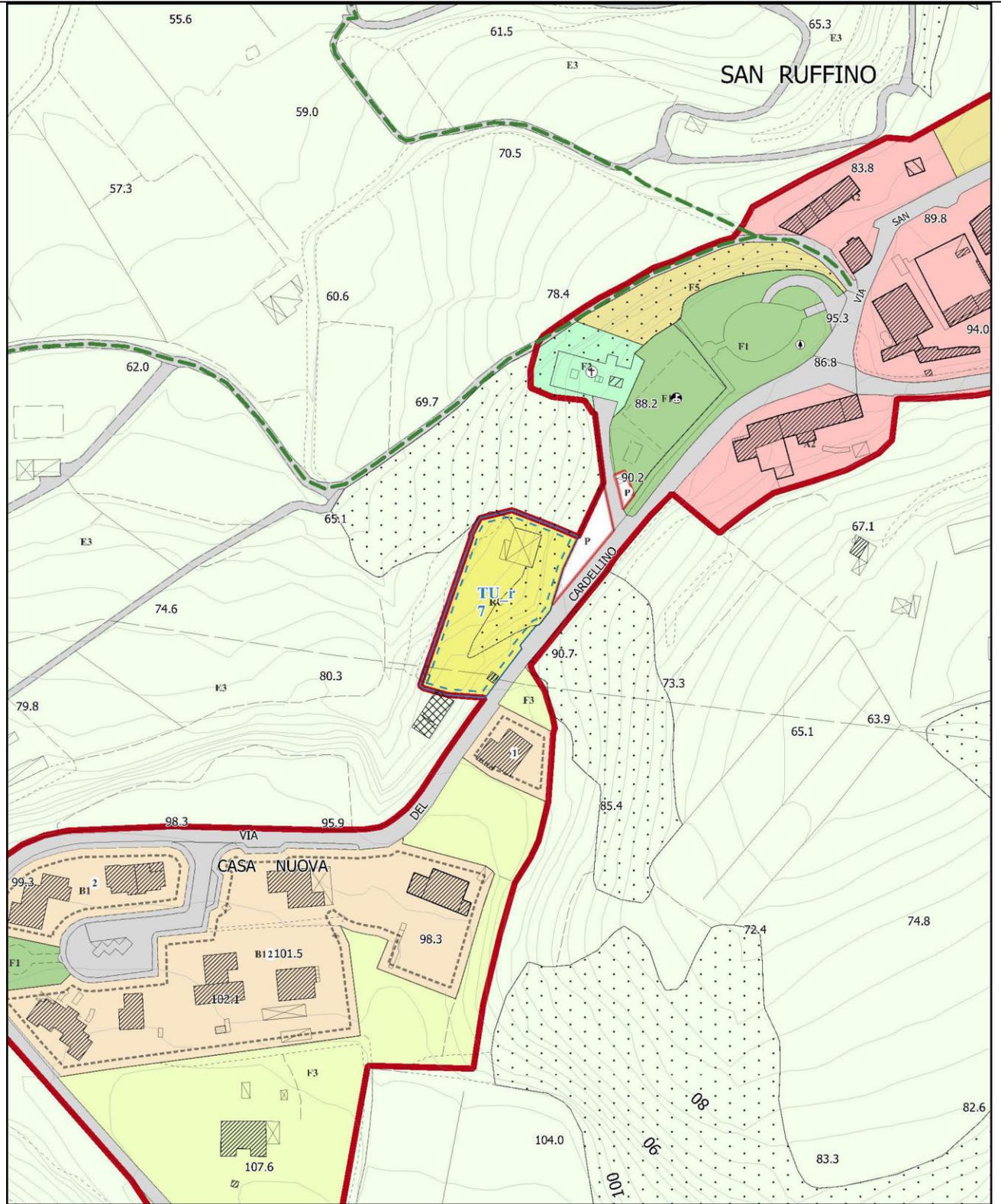
sulle fondazioni sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio e delle scarpate presenti nelle condizioni di progetto;

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

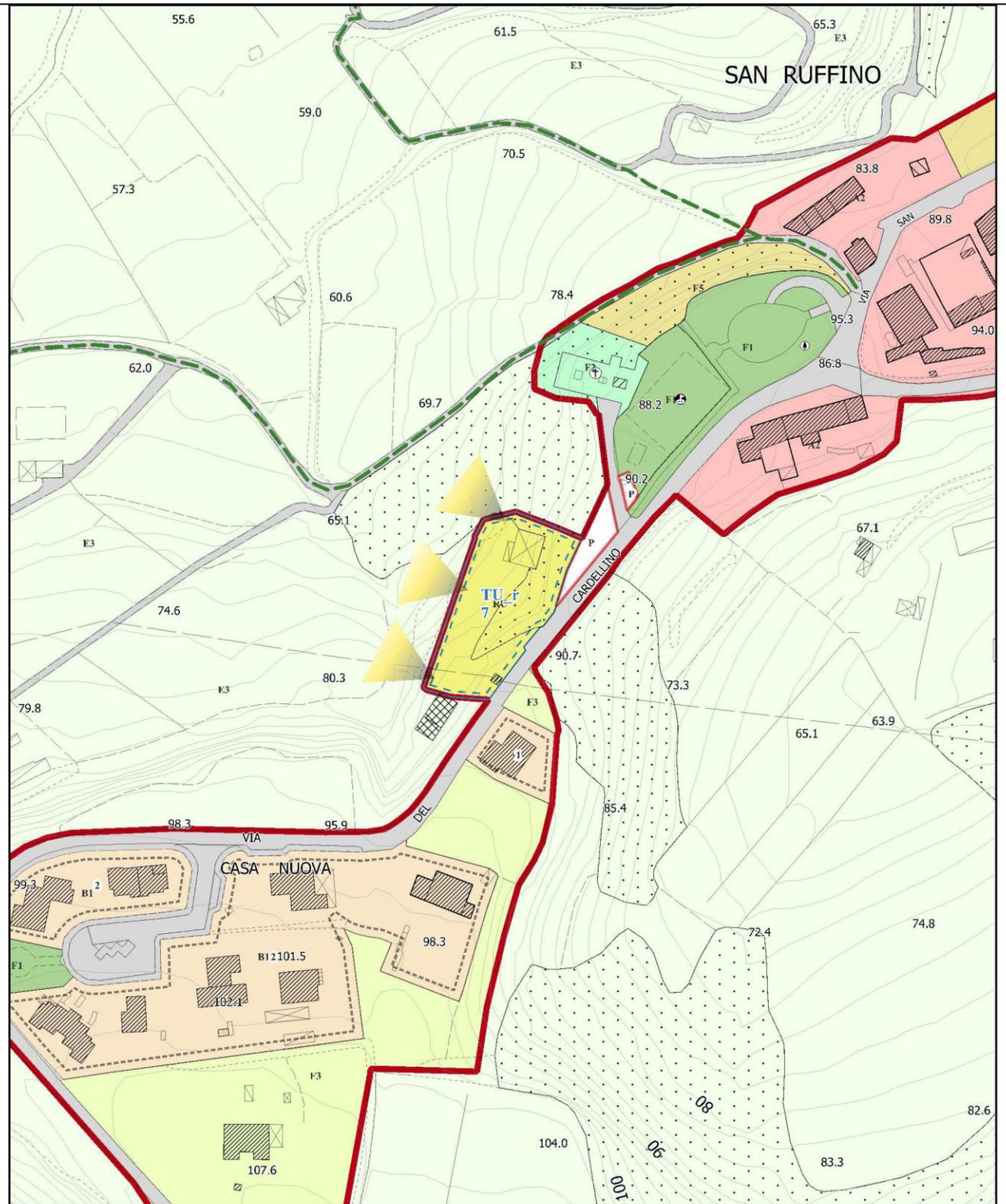
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F4 - Fattibilità limitata, per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



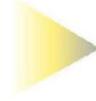
SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



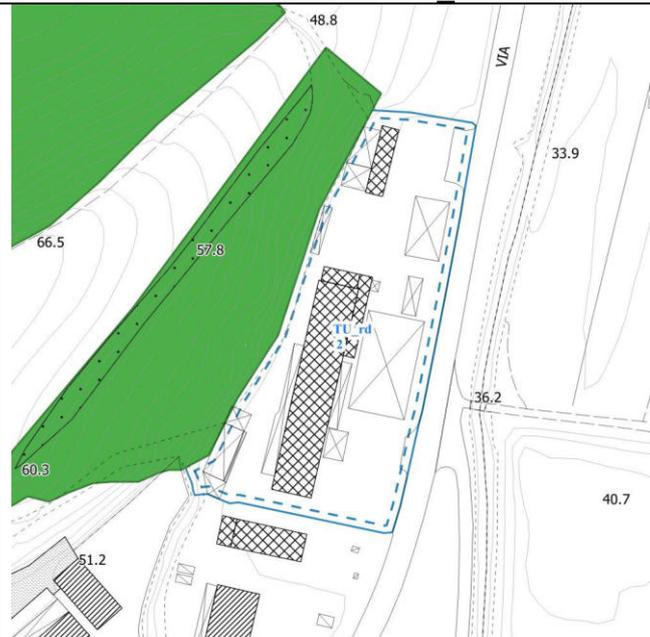
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUC1: Lari

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd2



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Lari TUC1 a prevalente carattere residenziale di Lari.

L'intervento si configura come intervento di recupero/rigenerazione urbana con trasferimento di volumi alle aree di atterraggio C2.

Il trasferimento è finalizzato a risanare l'area dal punto di vista paesaggistico e ambientale. Il trasferimento può essere effettuato nell'area di atterraggio di Casciana Terme TU_ra3, in quanto l'area ricade nell'UTOE 2., secondo la procedura di cui all'art.11. 5.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

e) servizi (verde privato)

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 5.838 mq

S.F.: RU 5.838 mq

S.E: 1.015 mq da trasferire (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 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 la rigenerazione urbana e ambientale di questa area dovrà consentire di aumentare gli spazi liberi e di implementare la permeabilità ecologica con le aree agricole al contorno.

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 gli interventi di rigenerazione urbana e ambientale dovranno consentire anche di ridefinire i margini urbani e di migliorare l'assetto ambientale in un'area che costituisce la porta d'ingresso a Lari.

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 gli interventi di rigenerazione urbana dovranno consentire anche di migliorare la visibilità percettiva del centro storico di Lari eliminando elementi di disturbo visivo quali manufatti ex industriali.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee “TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste” per cui, sulla base delle “**opportunità**” e delle “**criticità**” presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli “obiettivi specifici”** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi ,c), c)Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna

Nello specifico gli interventi di rigenerazione urbana dovranno contribuire al riqualificare paesaggisticamente l'area oggi occupata dai manufatti ex produttivi

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), Classe G3 (pericolosità elevata);

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

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media).

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

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

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 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 particolare, gli interventi possono essere realizzati attraverso la sopraelevazione del piano di calpestio ed il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree può essere assicurato favorendo il recapito delle acque nel Fosso Reale Zannone, verificando e garantendo il buon regime delle acque. 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. Le viabilità di

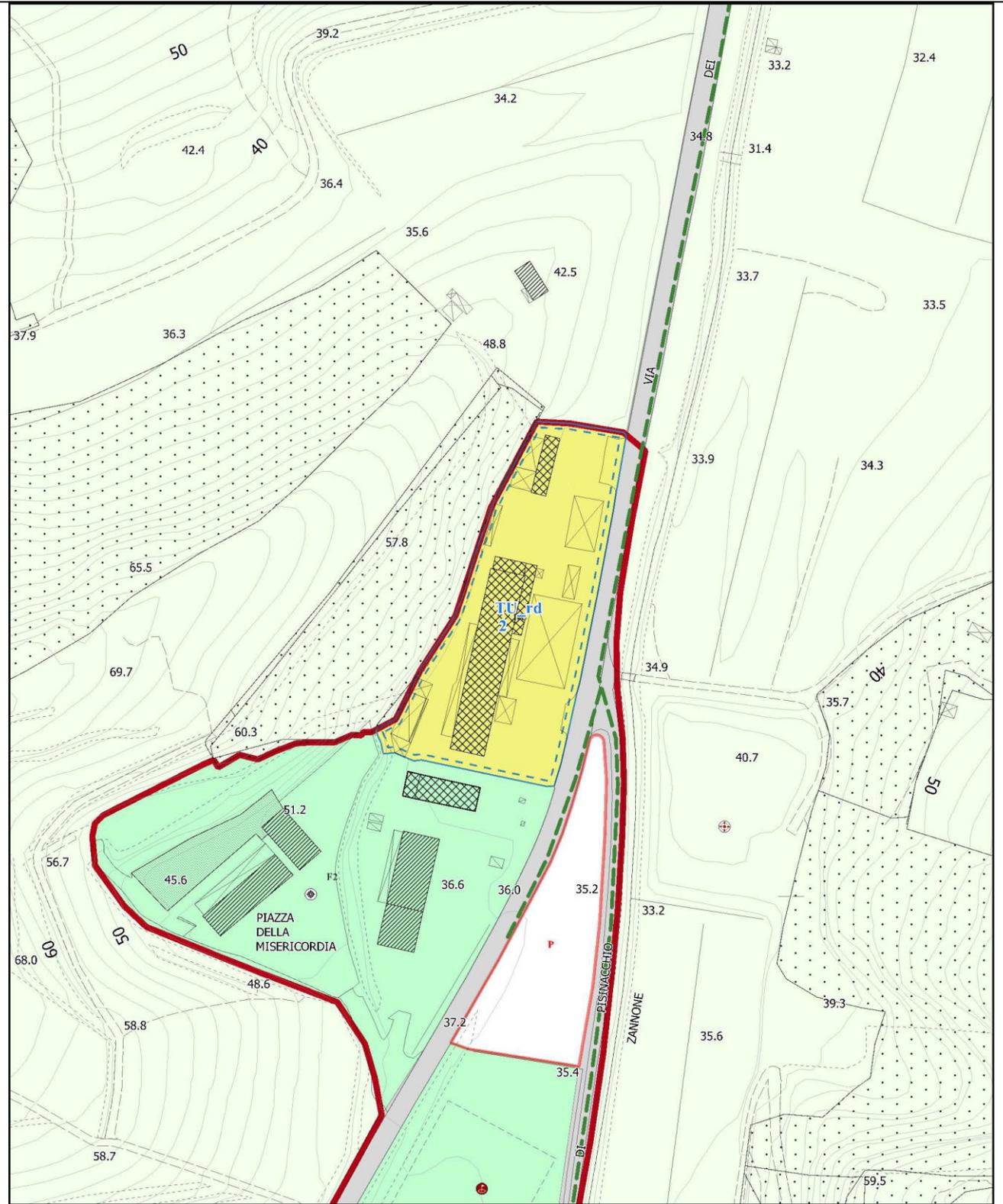
progetto ed i parcheggi in superficie possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

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

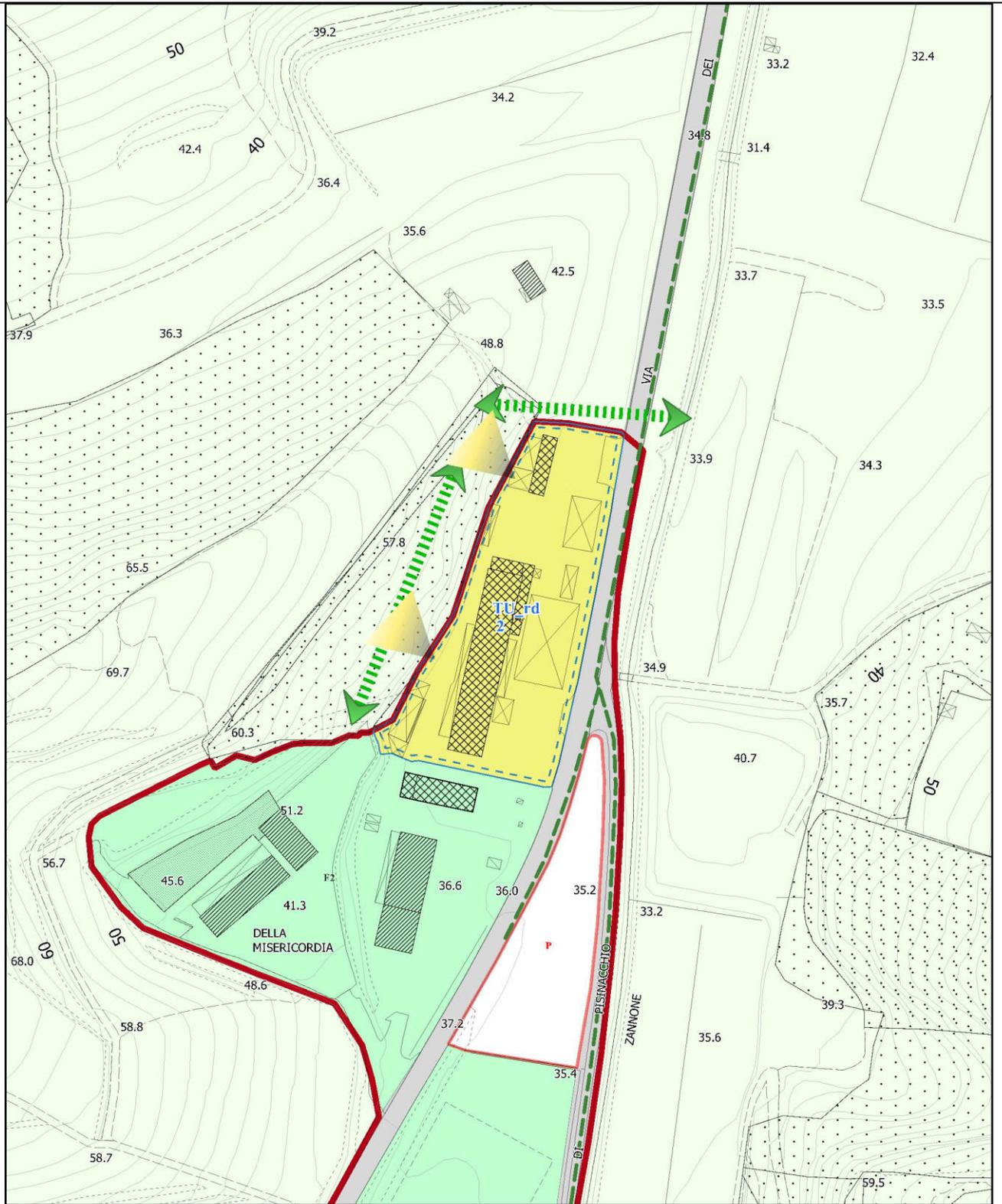
Fattibilità per gli aspetti sismici:

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



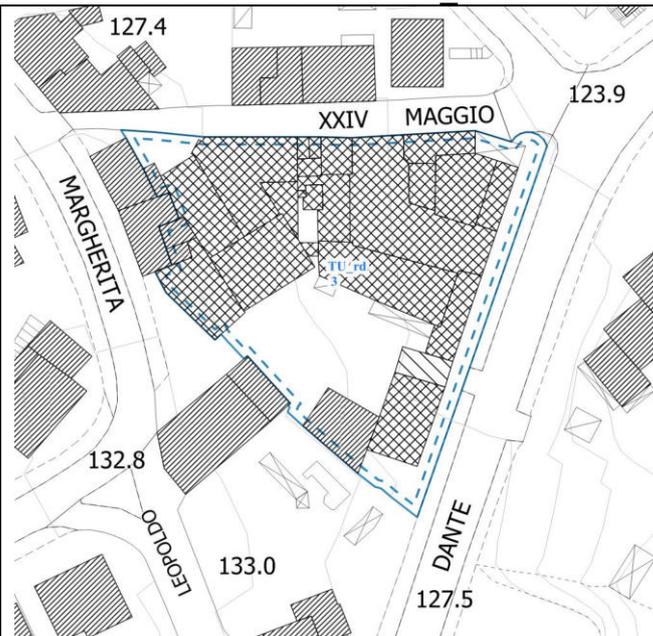
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUC2: Casciana Terme

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU rd3



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come intervento di recupero/rigenerazione urbana con trasferimento di volumi alle aree di atterraggio C2. Il trasferimento è finalizzato a risanare l'area dal punto di vista urbanistico. Il trasferimento, totale o parziale, deve essere effettuato nell'area di atterraggio di Casciana Terme TU_ra3, in quanto l'area ricade nell'UTOE 2 secondo la procedura di cui all'art. 11.5 delle NTA.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale in riferimento alla SE da trasferire e a quella eventualmente da mantenere.

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 2.900 mq

S.E. 2.000 mq di cui al max 800 mq da recuperare in loco e con la possibilità di usufruire del 20% di incentivo per il trasferimento. (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: 3NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla

Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve inserirsi nei tessuti esistenti in modo coerente con essi mantenendo gli allineamenti lungo strada, i caratteri tipologici e cromatici presenti al contorno.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a ridefinire il margine urbano lungo strada eliminando manufatti dismessi, a migliorare gli spazi pubblici e a prevedere punti di visuale verso la campagna ad est.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento si affaccia ad est con la strada provinciale e oltre con la campagna. Pertanto la sistemazione dell'area dovrà garantire coni di visuale e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto ad est di Casciana Terme.

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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b), d) ,e) , f), g)

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per ricucire in modo organico il vuoto urbano frutto dalla demolizione dei manufatti ex produttivi con una pianificazione attuativa unitaria anche dal punto di vista architettonico.

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

Nello specifico l'intervento di rigenerazione deve prevedere la riduzione della densità edilizia e la sostituzione dei manufatti ex produttivi con edifici destinati a funzioni urbane.

- d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.

Nello specifico l'area si configura in stato di degrado. L'intervento deve essere l'occasione per ridefinire urbanisticamente questa parte di città: il PO lascia allo strumento attuativo PRU il compito della nuova organizzazione dell'area; tuttavia, l'indirizzo è quello di ricreare un isolato secondo i caratteri degli isolati adiacenti ed in particolare di prevedere gli spazi pubblici in prossimità delle due strade presenti.

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

Nello specifico gli spazi pubblici, parcheggi e verde pubblico dovranno essere ben raggiungibili dall'esterno anche allo scopo di divenire elementi di nuove centralità urbane connesse con gli altri spazi pubblici vicini.

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

Nello specifico l'area dovrà essere corredata da piantumazioni lungo strada così come tutto l'impianto urbano otto/novecento di Casciana Terme si da creare elementi di connesse ecologica con il territorio rurale.

- g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

L'intervento di rigenerazione dovrà favorire anche una riduzione della attuale impermeabilizzazione del suolo

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);

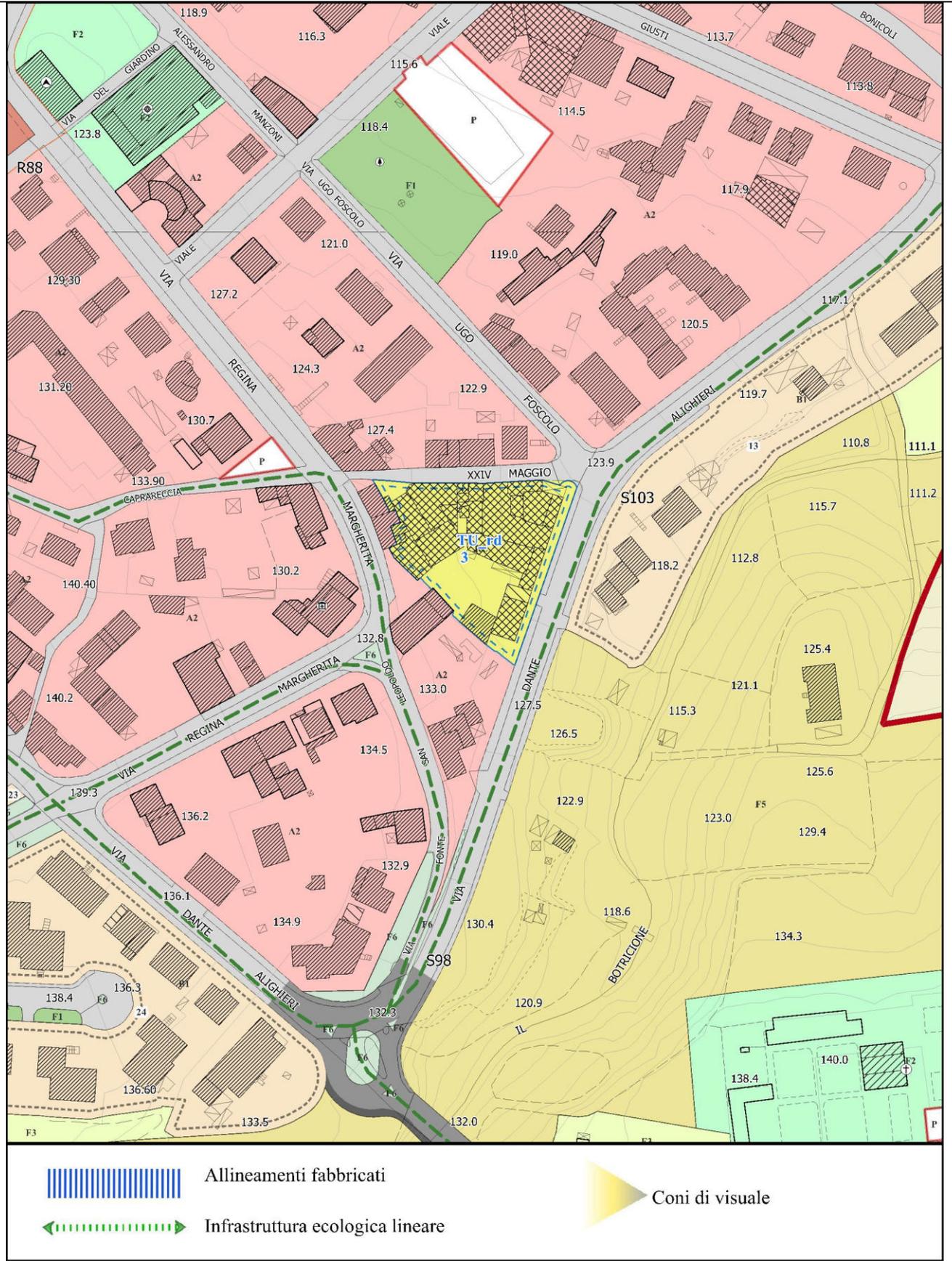
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

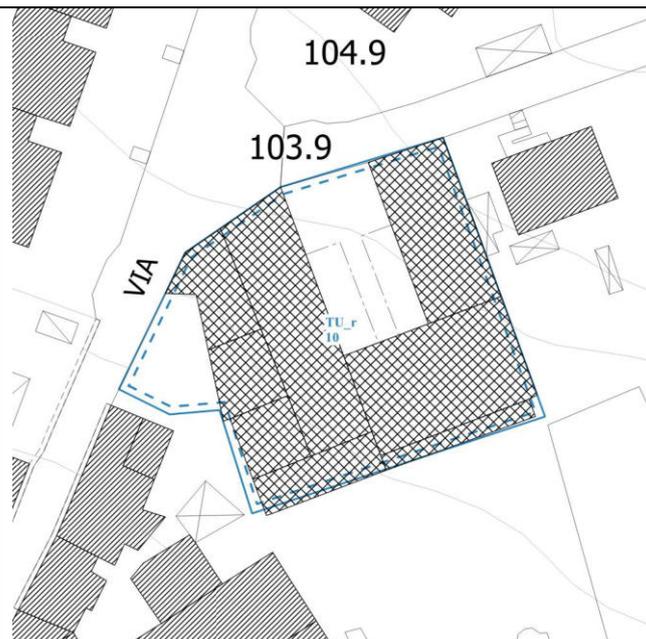
per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe 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.

SCHEMA METAPROGETTUALE



Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd8 (modificata in TU_r10)



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale.

L'intervento si configura come intervento di recupero/rigenerazione urbana in loco.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale ~~in riferimento alla SE da trasferire e a quella da mantenere.~~

È possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.9 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 1.600 mq

S.E. 800 mq da recuperare in loco. (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

Hmax: 3NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento di recupero si affaccia verso la campagna a nord oltre l'edificato esistente e pertanto la sistemazione dell'area dovrà garantire coni di visuale e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto a nord di Casciana Terme.

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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico il complesso da recuperare deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b), d), e), f), g)

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

Nello specifico l'intervento di trasformazione deve costituire l'occasione per ricucire in modo organico il vuoto urbano frutto dalla demolizione dei manufatti ex produttivi con una pianificazione attuativa unitaria anche dal punto di vista architettonico.

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

Nello specifico l'intervento di rigenerazione deve prevedere la riduzione della densità edilizia e la sostituzione dei manufatti ex produttivi con edifici destinati a funzioni urbane.

- d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.

Nello specifico l'area si configura in stato di degrado. L'intervento deve essere l'occasione per ridefinire urbanisticamente questa parte di città: il PO lascia allo strumento attuativo PR il compito della nuova organizzazione dell'area, tuttavia l'indirizzo è quello di ricreare un isolato secondo i caratteri degli isolati adiacenti ed in particolare di prevedere gli spazi pubblici in prossimità delle due strade presenti.

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

Nello specifico gli spazi pubblici, parcheggi e verde pubblico dovranno essere ben raggiungibili dall'esterno anche allo scopo di divenire elementi di nuove centralità urbane connesse con gli altri spazi pubblici vicini.

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

Nello specifico l'area dovrà essere corredata da piantumazioni lungo strada così come tutto l'impianto urbano otto/novecento di Casciana Terme si da creare elementi di connessioni ecologica con il territorio rurale.

g) Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

L'intervento di rigenerazione dovrà favorire anche una riduzione della attuale impermeabilizzazione del suolo.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I2 (pericolosità media);

Pericolosità sismica: Classe 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:

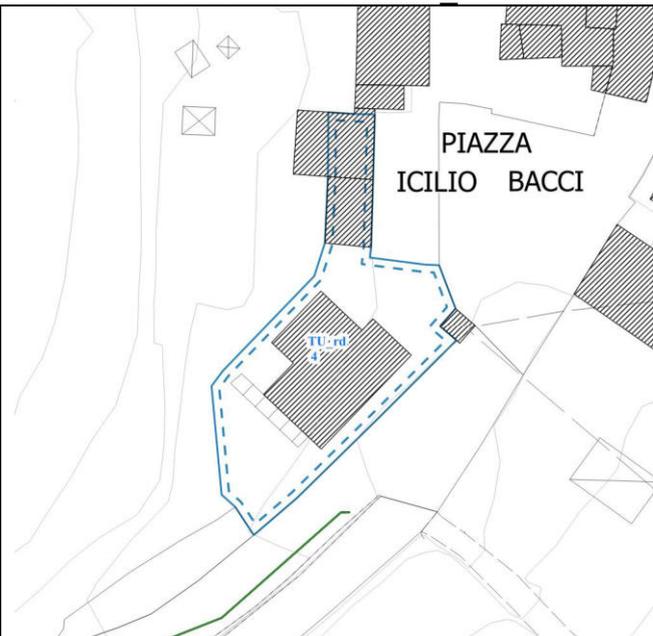
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (relativa alle aree ricadenti nella Classe G2)

Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (relativa alle aree ricadenti nella Classe I2);

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

TUC7: Usigliano

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd4



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Usigliano TUC7 a prevalente carattere residenziale. L'intervento si configura come intervento di recupero/rigenerazione urbana con trasferimento di volumi alle aree di atterraggio C2.

Il trasferimento è finalizzato a risanare l'area dal punto di vista urbanistico. Il trasferimento, totale deve essere effettuato nell'area di atterraggio di Casciana Terme TU_ra3, in quanto l'area ricade nell'UTOE 2 secondo la procedura di cui all'art. 11.5 delle NTA.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

e) Servizi- piazza pubblica e parcheggi

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 636 mq

S.E.: 377 mq da trasferire totalmente con la possibilità di usufruire della maggiorazione del 20% (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

D.T.: di cui:

- 96 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico;
- 96 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A..

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla

Sezione 6, Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'intervento di rigenerazione urbana deve favorire la tutela del patrimonio storicizzato dell'insediamento storico di Usigliano in termini servizi, di arredi urbani e di assetti vegetazionali.

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 insediativo TRS- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: Tessuti storicizzati per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, e riportati nelle N.T.A. all'art. 27..14.2.e in particolare ai commi b),c).

b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali e turistico-ricettive

Nello specifico l'intervento di rigenerazione urbana deve configurarsi come recupero di spazi pubblici per il centro storico.

c) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art.26.3 e 26.4.

Nello specifico l'intervento di rigenerazione urbana deve favorire la riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico di Usigliano come previsto all'art. 18.9 e 26.3 26.4 delle NTA.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

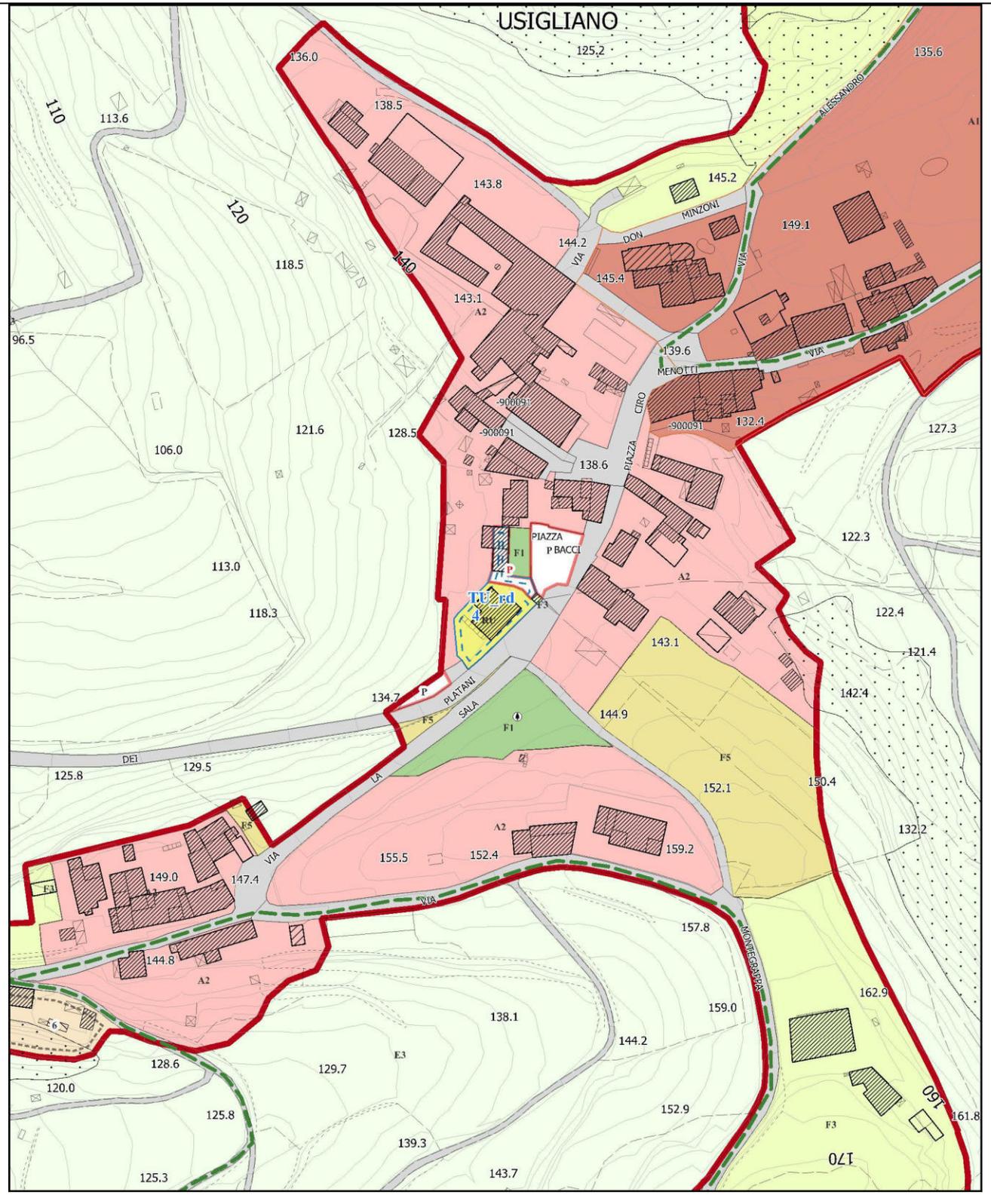
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

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

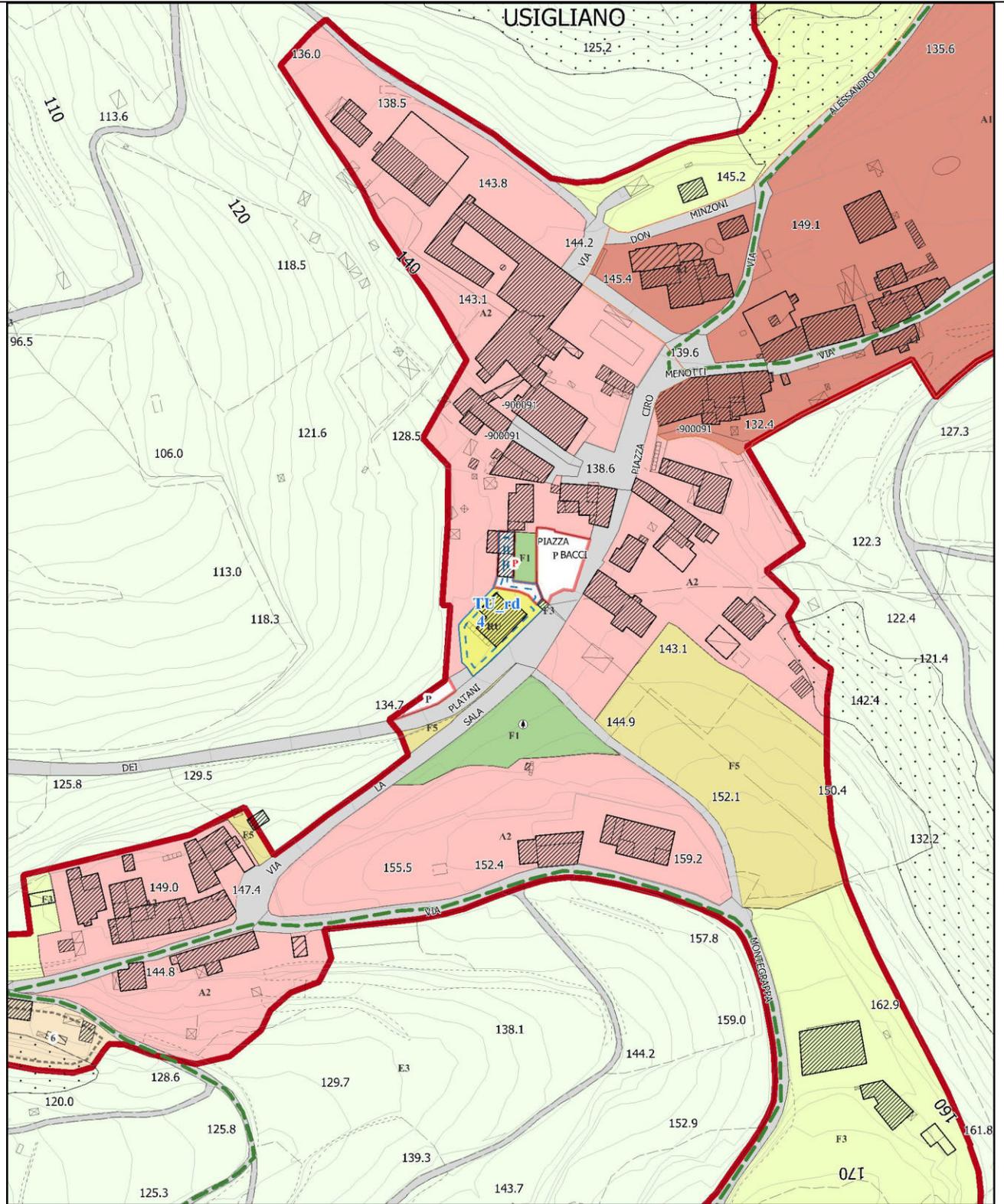
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



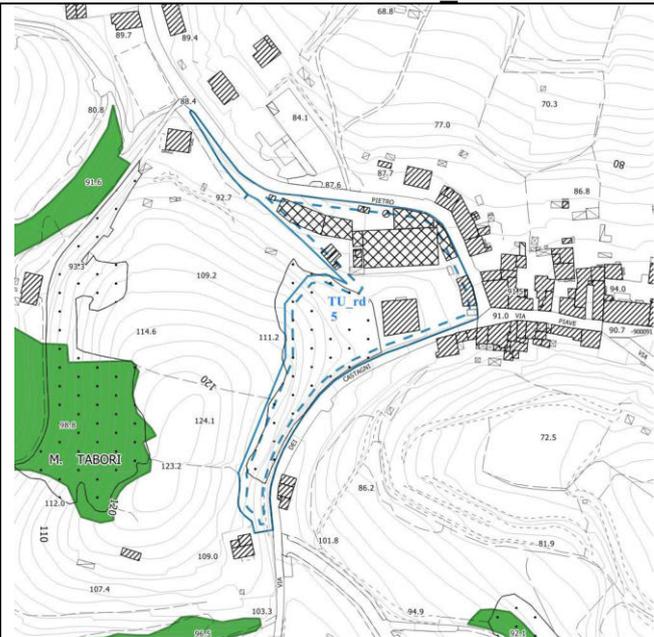
Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale

TUC3: Cevoli - Ripoli

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_rd5



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Cevoli-Ripoli TUC3 a prevalente carattere residenziale. L'area ricomprende un manufatto ex produttivo che è stato demolito anticipando una rigenerazione urbana con trasferimento di SE nello insediamento sulla Via di Ripoli di cui alla scheda norma TU_rd5. L'area occupata dall'ex manufatto produttivo sarà in parte destinata a spazio privato di pertinenza della Villa adiacente e in parte a spazio pubblico per il centro storico di Cevoli.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 9.695 mq

S.E.: di cui:

- 1.873 mq da trasferire nel comparto TU_ra4
- SE esistente corrispondente alla SE della Villa

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A..

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'intervento di rigenerazione urbana deve favorire la tutela del patrimonio storicizzato della villa presente e dell'insediamento storico di Cevoli, in termini di arredi urbani e di assetti vegetazionali.

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 la rigenerazione deve favorire la valorizzazione del parco della villa anche al fine di svolgere un efficace connessione ecologica con il territorio rurale circostante.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo insediativo TRS- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: Tessuti storicizzati per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, e riportati nelle N.T.A. all'art. 27..14.2.e in particolare ai commi b),c).

b) Reperimento di spazi di sosta per lo svolgimento delle funzioni residenziali e turistico-ricettive

Nello specifico l'intervento di rigenerazione urbana deve configurarsi almeno in parte come recupero di spazi pubblici per il centro storico.

c) Recupero del patrimonio edilizio storico architettonico nel rispetto di quanto previsto agli artt. 17 e 18 e all'art.26.3 e 26.4.

Nello specifico l'intervento di rigenerazione urbana deve favorire la riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico di Cevoli come previsto all'art. 18.9 e 26.3 26.4 delle NTA.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

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:

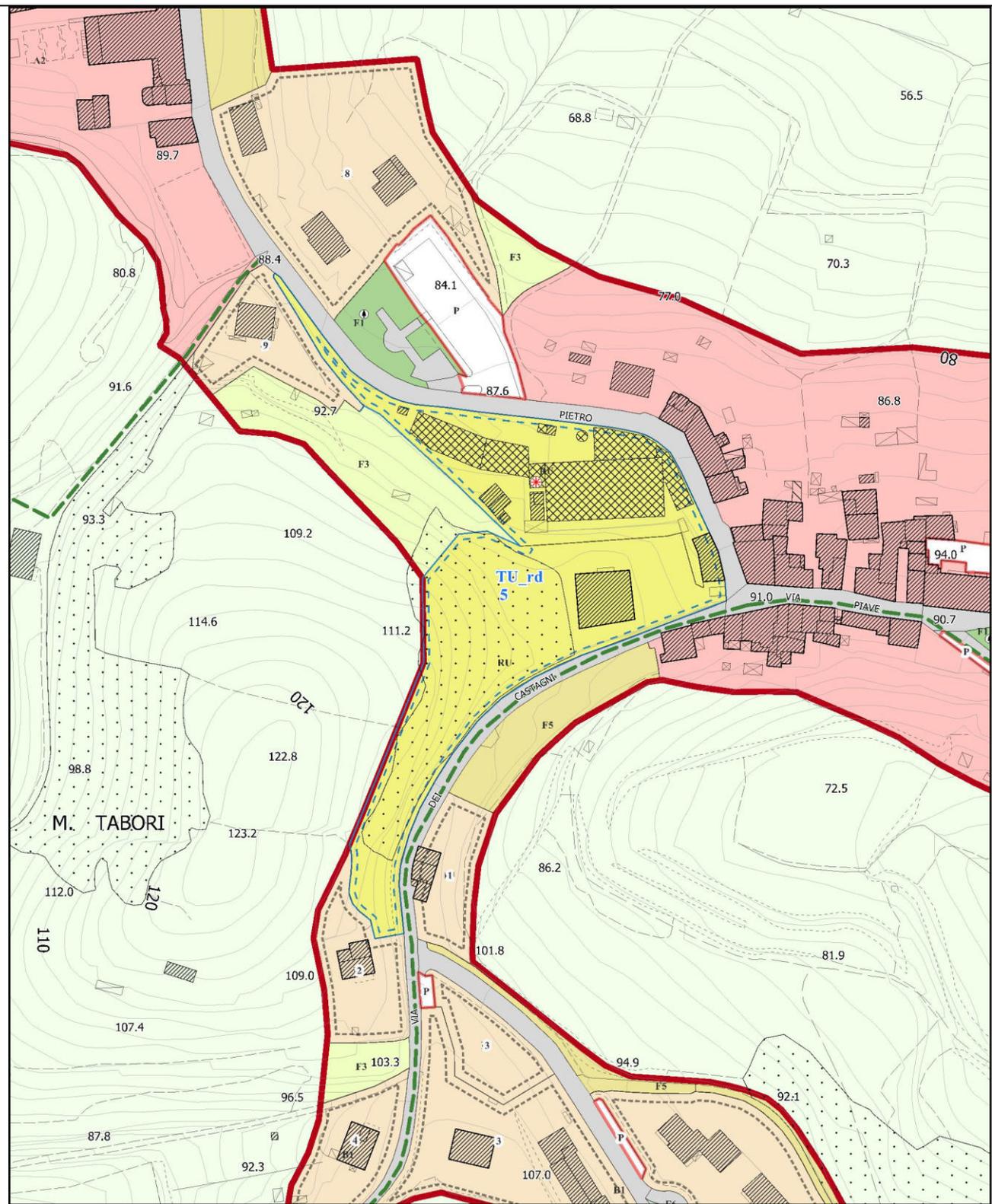
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità G2);

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;

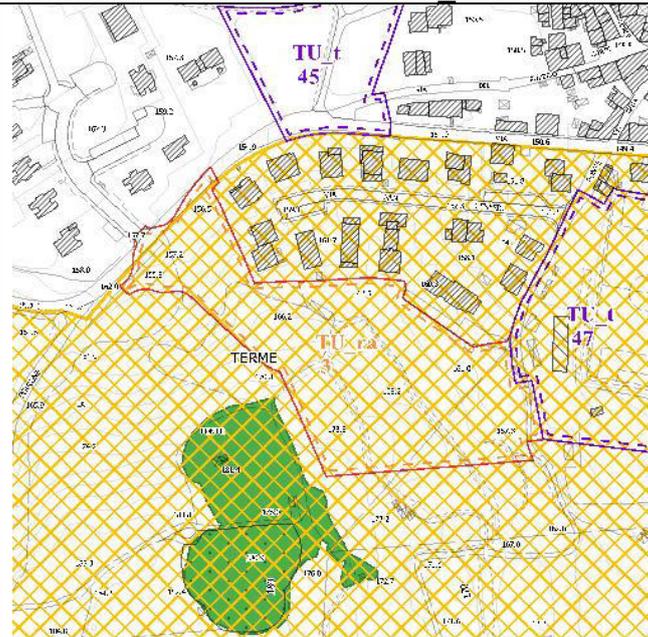
Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata, per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



TUC2: Casciana Terme

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU ra3



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Casciana Terme TUC2 a prevalente carattere residenziale, Essa si configura come area di atterraggio per interventi di rigenerazione urbana per l'UTOE 2 in primo luogo. L'area ridefinisce il margine urbano a sud di Casciana Terme anche con la previsione di una viabilità interna e consente di facilitare l'ingresso e l'uscita dagli insediamenti posti a sud scarsamente serviti da strade e parcheggi oltre che da spazi di verde pubblico. Nell'area possono atterrare più interventi di rigenerazione urbana seguendo il criterio in due fasi individuato all'art. 11.3.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

a) Residenziale

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 15.337 mq.

S.F.: 5.465 mq.

D.T.: 9.872 mq. di cui:

- 2.059 mq destinati a parcheggio pubblico da realizzare;
- 4.051 mq destinati a verde pubblico di cui 3.522 mq. solo da cedere e 528 da realizzare;
- 3.762 mq destinati alla viabilità di cui 2.381 mq. solo e 1381 mq. da realizzare;

I.T.: 0.19 mq/mq

S.E.: 2.881 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 30%

Hmax: 2. NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A..

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.136 del D.Lgs n°42/2004: D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato e dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 comma 1 lettera g) del D.Lgs n°42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione, anche in considerazione dell'attuazione differita nel tempo e da più soggetti, deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve rapportarsi con i tessuti edilizi esistenti al contorno rappresentando un completamento dell'insediamento in questa parte di Casciana Terme.

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

Nello specifico l'intervento deve contribuire a migliorare complessivamente le opere pubbliche già previste nel PO (parcheggi e viabilità, e verde pubblico).

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico l'area d'intervento confina ad ovest e a sud con il territorio rurale. Pertanto, la sistemazione dell'area dovrà garantire coni di visuale e connessioni ecologiche con il territorio rurale collinare posto ad ovest e a sud di Casciana Terme.

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 "sassai" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano.

Nello specifico l'intervento non ha relazione con la direttiva, tuttavia esso deve contribuire a valorizzare Casciana Terme per le risorse termali e soprattutto per quanto concerne gli impianti domestici devono essere evitate fonti di approvvigionamento geotermiche.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d'uso: c.9- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

-omissis...

-siano mantenuti i coni e i bersagli visivi;

-siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

-siano armonici per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;

-sia garantita qualità insediativa attraverso una articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 142, comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004, art. 12 Elaborato 8B PIT/PPR.

L'area di atterraggio di cui alla presente scheda norma è lambita sul lato ovest da una modesta fascia boscata soggetta al presente vincolo, per cui deve si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

12.3.a1: gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente dei valori ecosistemici e paesaggistici con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive...

Nello specifico la fascia di area boscata che lambisce l'area sul lato ovest dovrà corrispondere alla fascia di rispetto alla nuova viabilità prevista dalla pianificazione urbanistica del PO.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR2 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto" per cui, sulla base delle "**opportunità**" e delle "**criticità**" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.9.2. e in particolare ai commi a), c).

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

Nello specifico la prefigurazione operata dal PO assegna agli spazi pubblici un ruolo di centralità e funzionalità nel contesto urbano. È importante che tali previsioni mantengano l'assetto prefigurato.

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

Nello specifico l'assetto insediativo prefigurato tende a mantenere ampi spazi aperti verso la campagna ad ovest: tali rapporti devono essere mantenuti nella concreta attuazione della pianificazione.

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

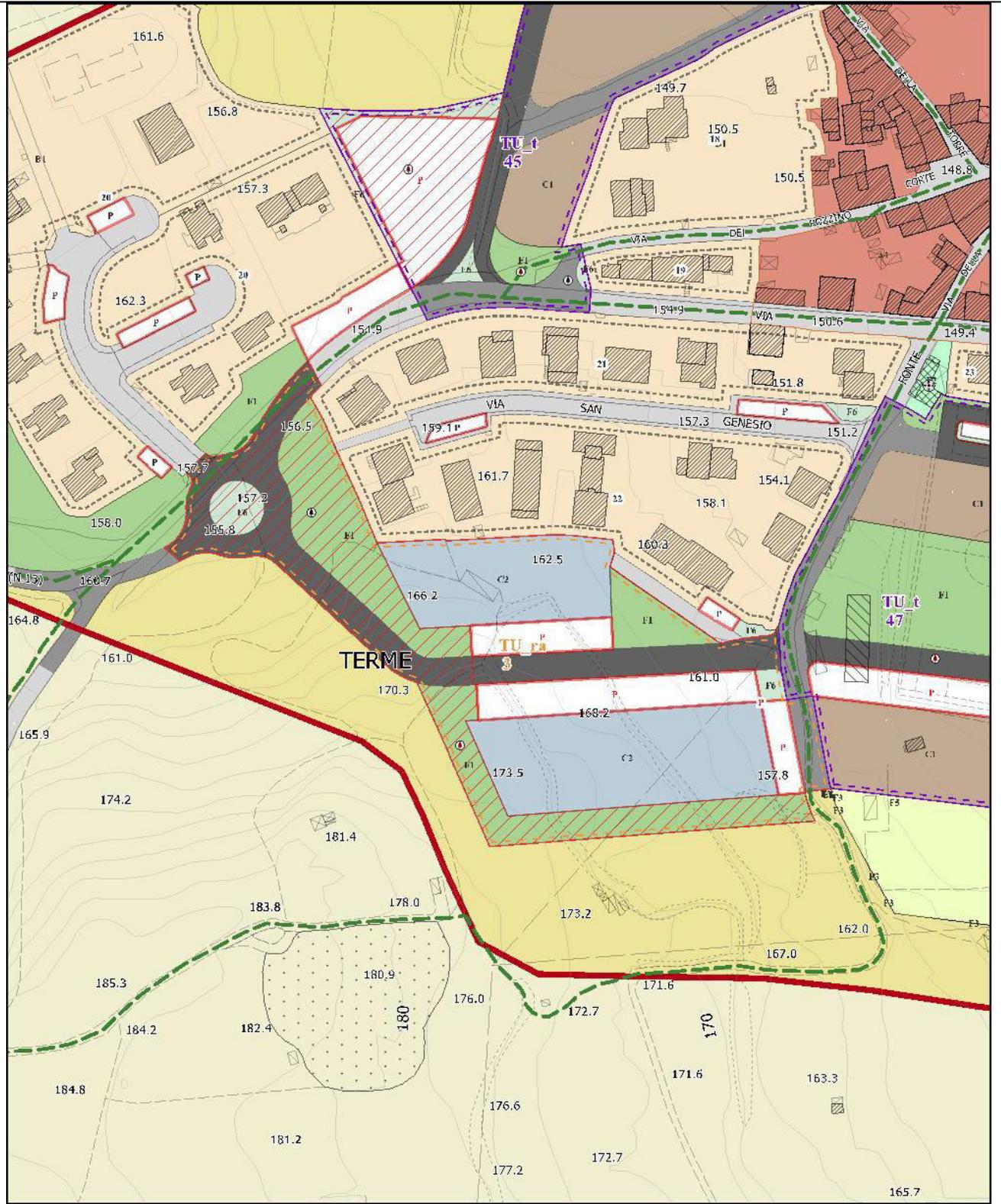
Nell'ambito del Piano Strutturale per l'area sono state definite le seguenti Classi di Pericolosità:

- 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), Classe S3 (pericolosità elevata);

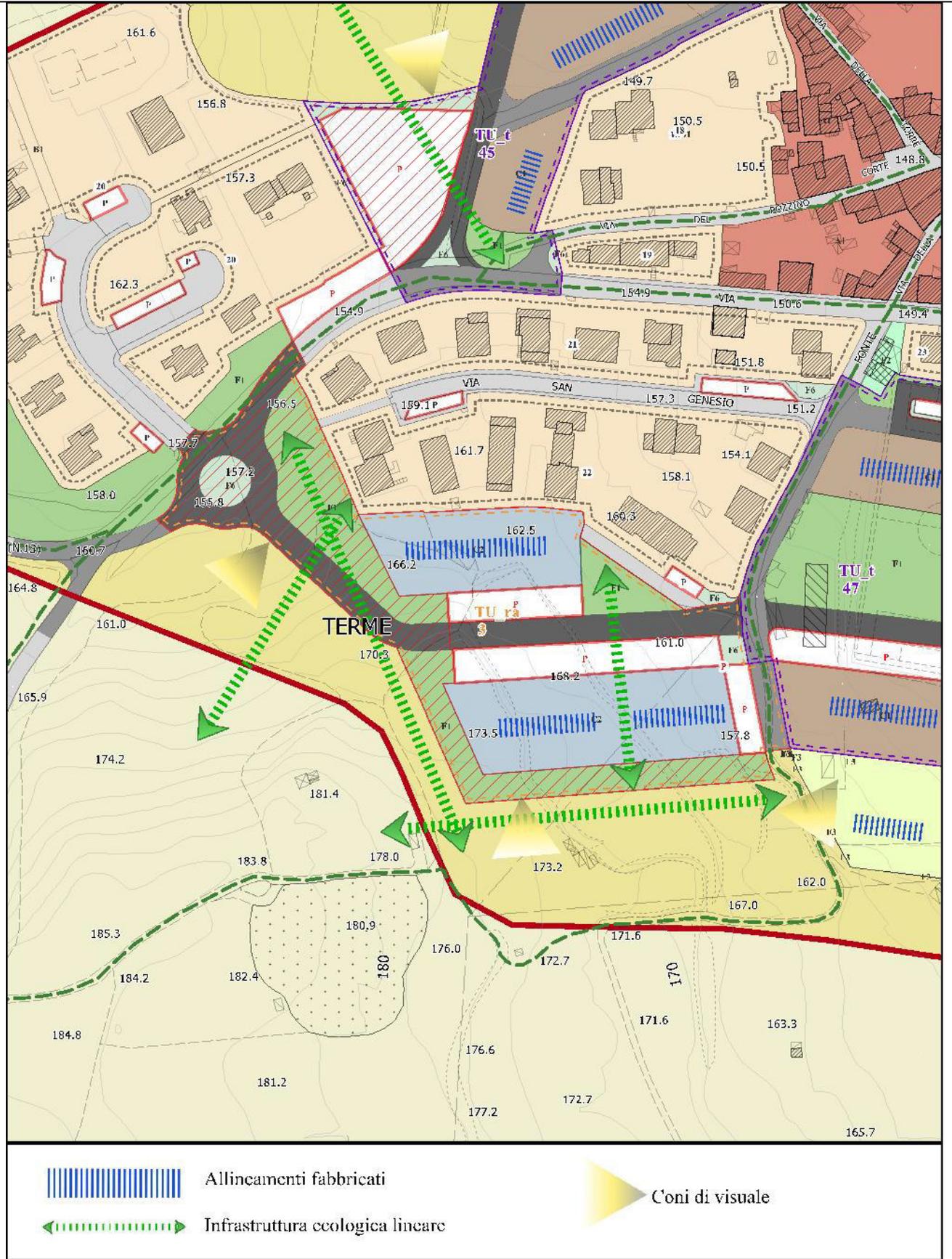
La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

- Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe 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;
Indicazioni di cui all'art. 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.
- Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (per le aree ricadenti nella Classe I1);
Classe F2- Fattibilità con normali vincoli (per le aree ricadenti nella Classe I2);
- Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (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.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

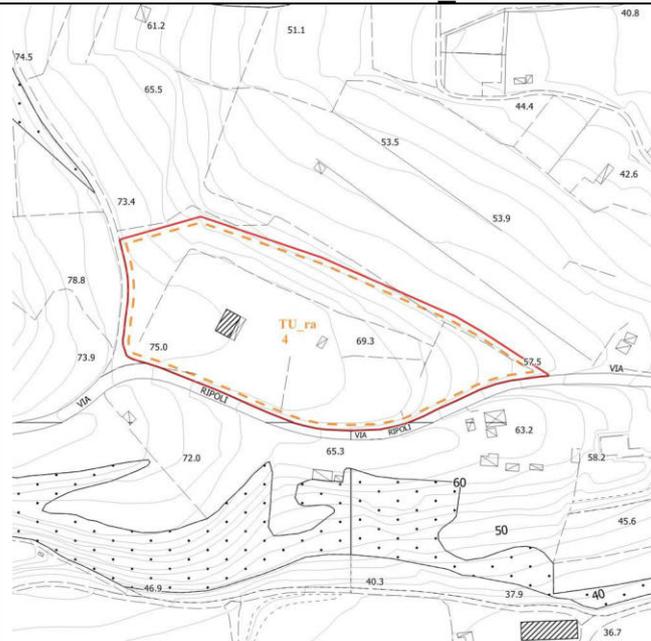
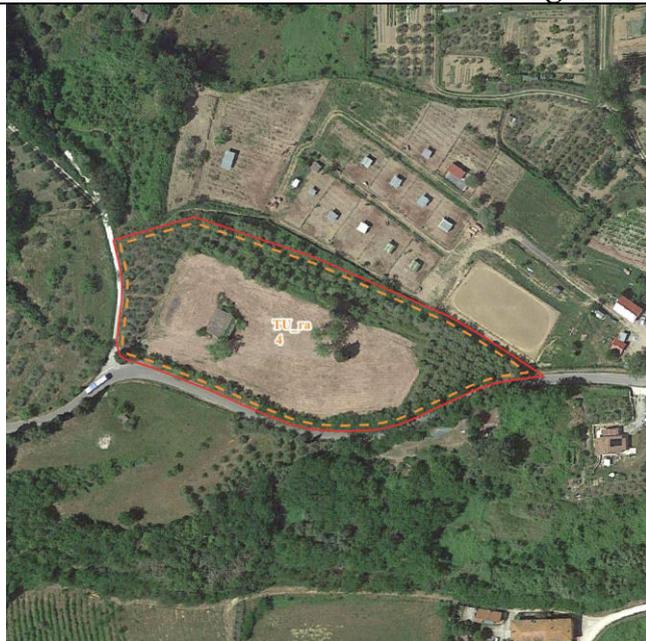


SCHEMA METAPROGETTUALE



TUC3: Cevoli-Ripoli

Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU_ra4



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

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

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano di Cevoli Ripoli TUC3 a prevalente carattere residenziale. Essa si configura come area di atterraggio della SE frutto della demolizione del manufatto ex produttivo già presente nel centro storico di Cevoli di cui alla scheda norma TU_rd5.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Funzione prevalente:

d.1) e d.3) Turistico-ricettiva

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

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 10.445 mq

S.F.: 10.445 mq

I.T./I.F.: 0,18 mq/mq

S.E.: 1.873 mq (Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT)

I.C.: 20%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A..

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare **gli indirizzi e le direttive correlate** contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6,

Disciplina d'uso e **gli obiettivi specifici** relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

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

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

Nello specifico l'assetto insediativo della area di trasformazione deve avere unitarietà tipologica, cromatica e nell' uso dei materiali, di tipo tradizionale, oltre che nell'apparato vegetazionale, in particolare deve rapportarsi con il paesaggio della campagna circostante e degli insediamenti non lontani de La Capannina.

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

Nello specifico il nuovo insediamento frutto di rigenerazione urbana nel centro storico di Cevoli deve inserirsi nella nuova area in maniera coerente con lo stato dei luoghi. In particolare si dovrà utilizzare per il nuovo complesso la parte pianeggiante più elevata salvaguardando le parti coltivate a oliveto poste a nord, est e ovest.

Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

Direttive correlate

- 3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

Nello specifico per quanto il nuovo piccolo insediamento assuma una autonomia rispetto all'insediamento di Ripoli e de La Capannina; tuttavia, esso deve mantenere relazioni di visibilità e di complementarietà soprattutto con l'insediamento di Ripoli, in quanto conclusivo dello stesso.

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

nello specifico l'intervento di completamento dell'insediamento dovrà essere realizzato utilizzando tipologie, materiali e cromie coerenti con il contesto paesaggistico circostante.

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 tutto l'intervento, nuova edificazione e spazi pubblici, dovrà caratterizzarsi come intervento unitario ai fini della ricostituzione del margine urbano

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.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR8 - TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: FRANGE PERIURBANE E CITTÀ DIFFUSA - Tessuto lineare" per cui, sulla base delle **"opportunità"** e delle **"criticità"** presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire **gli "obiettivi specifici"** relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi a), d), ed f).

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

nello specifico il PRU deve favorire la ricucitura dell'insediamento lineare esistente con tipologie e materiali coerenti con il paesaggio circostante e favorendo relazioni con il territorio rurale circostante.

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

nello specifico il PRU deve prevedere un piccolo insediamento compatto, tuttavia, aperto verso la campagna circostante.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3 (pericolosità elevata);

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media);

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

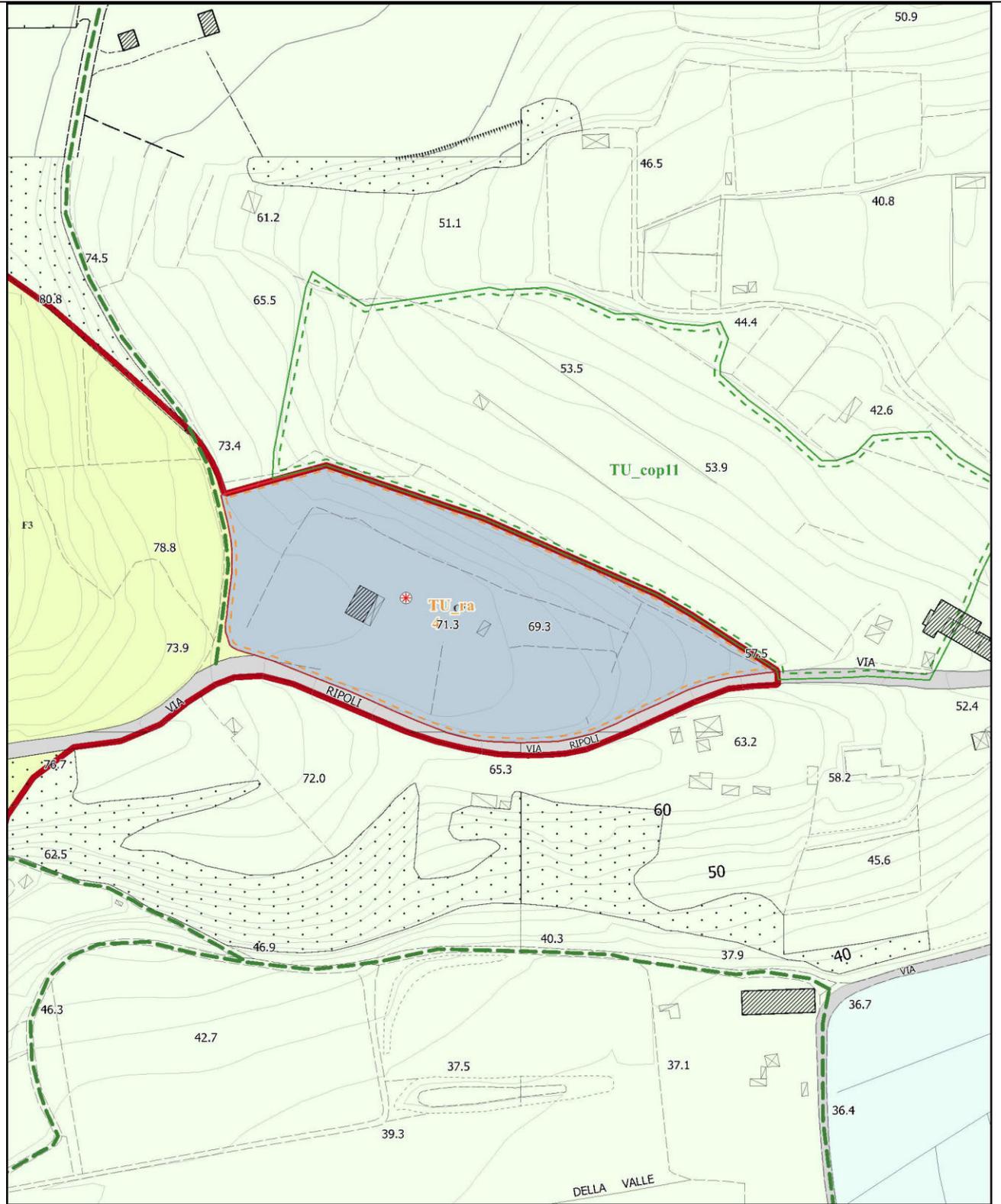
Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli (aree ricadenti nella Pericolosità G2);

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;

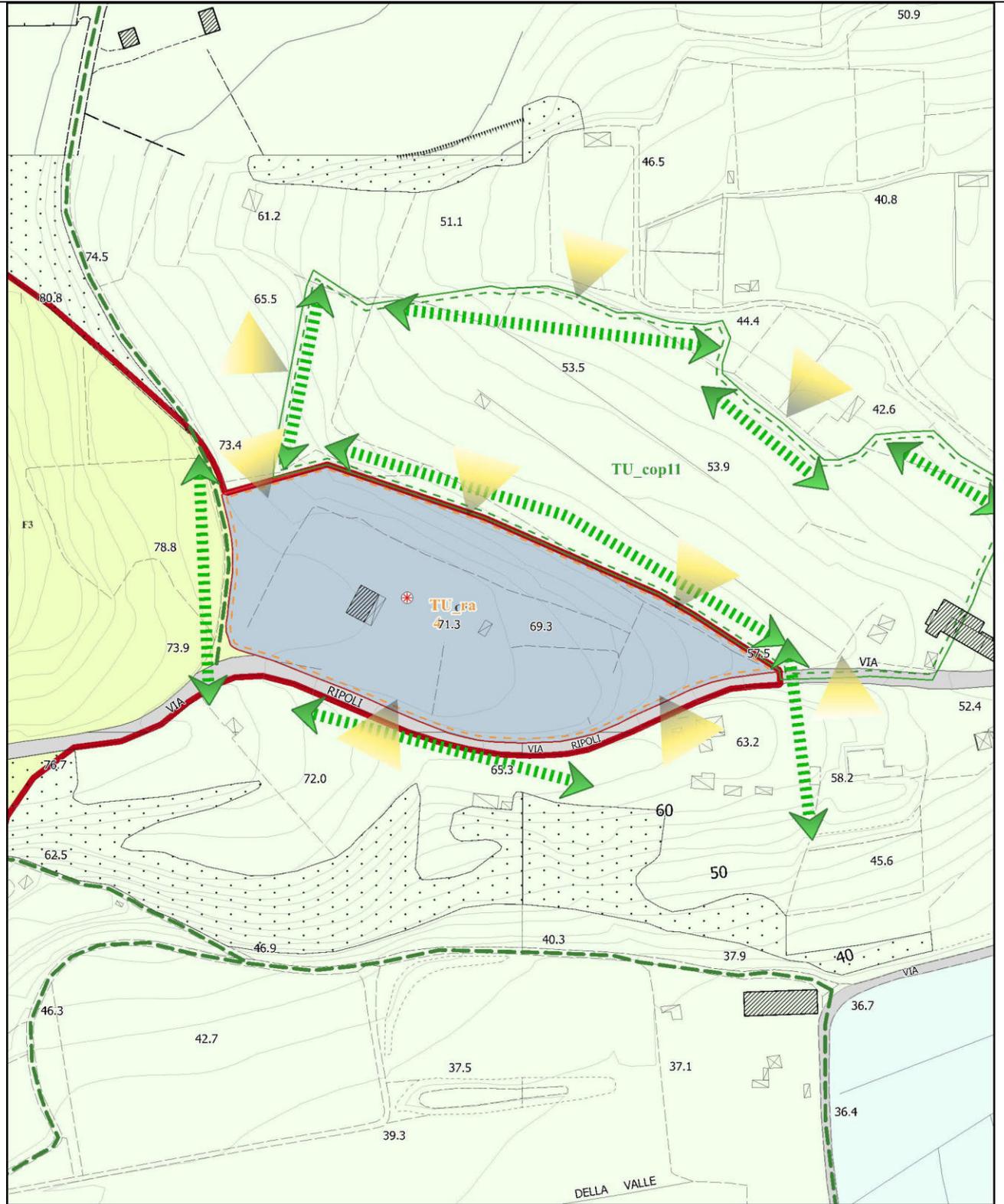
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



SCHEMA METAPROGETTUALE



Allineamenti fabbricati



Infrastruttura ecologica lineare



Coni di visuale