



Comune di Casciana Terme Lari

Adozione del Piano Strutturale

Consiglio Comunale 30.11.2017

Il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari - l'iter

Nel 2014, al momento della fusione,

- ❖ sono vigenti
 - per il territorio dell'estinto Comune di Casciana Terme
 - il piano strutturale approvato il 26.04.2004
 - il regolamento urbanistico approvato il 26.09.2009
 - per il territorio dell'estinto Comune di Lari
 - il piano strutturale approvato il 20.07.2002
 - il regolamento urbanistico approvato il 10.12.2004
- ❖ avviato il procedimento per la redazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo del nuovo Comune di Casciana Terme Lari, approvato dai singoli C.C. dei due Ex Comuni, compreso il contestuale avvio di valutazione ambientale strategica VAS.

Il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari - l'iter

Nel 2017

- ❖ delibera integrativa di giunta comunale n. 11 del 01.02.2017 in seguito all'emanazione della nuova L.R. 65/2014 e all'approvazione del P.I.T./P.P.R.
 - con cui si integra l'avvio alle procedure del nuovo piano strutturale del Comune di Casciana Terme Lari
- ❖ Indizione della conferenza di Co-Pianificazione in data 05 maggio 2017
 - con la Regione Toscana per concordare la pianificazione di tre aree poste dalla normativa regionale al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato: PARERE FAVOREVOLE SU TUTTE E TRE LE AREE

Il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari - l'iter

Gli step successivi all'adozione

- ❖ OSSERVAZIONI: dopo l'adozione è previsto il periodo in cui i soggetti interessati (Enti, associazioni, tecnici, cittadini, etc.) potranno presentare le proprie osservazioni al Piano Strutturale (durata del periodo per le osservazioni: 60 giorni)
- ❖ Approvazione delle controdeduzione al nuovo P.S. in Consiglio Comunale e indizione della Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art.20 e 21 della Disciplina P.I.T./P.P.R.
- ❖ Definitiva approvazione del nuovo P.S. da parte del C.C. dopo la conferenza paesaggistica a fini della conformazione al P.I.T./P.P.R.

Gli intenti dell'Amministrazione Comunale - il dettaglio

Questi in sintesi gli obiettivi dell'Amministrazione relativi alla pianificazione del territorio e alla programmazione urbanistica:

- azione di recupero degli immobili esistenti;
- riduzione del consumo di suolo;
- attenzione e impegno a garantire la vivibilità dei luoghi;
- Programmazione del territorio funzionale a:
 - salvaguardarne l'assetto idrogeologico e idraulico prevedendo regole precauzionali per la prevenzione e mitigazione dei rischi
 - un'attenzione particolare al territorio rurale data l'importanza del suo mantenimento così come per garantire le sue multifunzionalità

elementi fondamentali per uno sviluppo sostenibile e durevole, che assicuri qualità alimentare e ambientale, il mantenimento del paesaggio, l'equilibrio idrogeologico, il benessere anche economico del Comune;

- operando per assicurare il mantenimento del numero degli abitanti insediabili previsti negli strumenti di pianificazione dei due Comuni originari;
- dando certezza nei tempi di risposta e un'istruzione semplificata delle pratiche;
- incentivando l'uso delle energie rinnovabili e della riqualificazione verso costruzioni sostenibili e ad alto risparmio energetico;

Di cosa si compone il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale è composto di due parti

- il QUADRO CONOSCITIVO
 - il PATRIMONIO TERRITORIALE
- il PROGETTO DI PIANO
 - lo STATUTO DEL TERRITORIO – INVARIANTI STRUTTURALI -
 - le STRATEGIE DI SVILUPPO SOSTENIBILE

I documenti che compongono il nostro Piano Strutturale

IL QUADRO CONOSCITIVO

Rappresenta lo stato dell'arte e nella fattispecie prende le mosse dai quadri conoscitivi dei due precedenti piani strutturali di Casciana Terme e Lari.

Comprende

- le componenti del Patrimonio Territoriale
- i vincoli sovraordinati
 - di natura paesaggistica e ambientale
 - di natura infrastrutturale, tecnologica, impiantistica
- indagini
 - geologiche, idrogeologiche, sismiche, idrauliche
 - agronomiche e forestali
- analisi
 - storica e socio-economica

Il Quadro Conoscitivo

Il Patrimonio Territoriale

Il concetto di Patrimonio Territoriale è strettamente collegato allo Statuto del Territorio. Le **quattro componenti da tutelare e salvaguardare del patrimonio territoriale sono:**

- **la struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- **la struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- **la struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- **la struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il Quadro Conoscitivo

Le componenti del Patrimonio Territoriale:

- la struttura idro-geomorfologica e la struttura ecosistemica si riferiscono **alla struttura fisica, naturale del territorio**
- la struttura insediativa e la struttura agro-forestale si riferiscono maggiormente **alla struttura antropica**

Il Quadro Conoscitivo

I **vincoli paesaggistici** che interessano Casciana Terme Lari

- un vincolo stabilito per Decreto (ex. art. 136 del D. Lgs 42/2004)
 - l'area vincolata ex art. 136 è "parte del territorio del Comune di Casciana Terme comprendenti le **località di Poggio della Farnia, Collemontanino, Parlascio e Ceppato**"
- tre vincoli previsti per legge
 - sui **laghi**
 - su **fiumi, torrenti, corsi d'acqua**
 - sui **territori coperti da foreste e boschi**

Il Quadro Conoscitivo

Altri vincoli

- vincolo idrogeologico
- vincolo su aree percorse da fuoco
- vincoli legati alla presenza di infrastrutture
 - esempio la mobilità, come la Fi-Pi-Li. Prevedono sostanzialmente fasce di rispetto
 - elettrodotti
 - infrastrutture nel sottosuolo (rete gas, rete metano, acquedotto, fognatura)

Il Progetto di Piano Strutturale

Il Quadro Progettuale del nuovo Piano Strutturale è articolato in due parti:

Statuto del Territorio e Strategie per lo sviluppo sostenibile.

I due termini sono strettamente correlati in quanto le strategie di sviluppo per essere sostenibili devono rispettare le direttive e le prescrizioni dello Statuto del Territorio e della Invarianti Strutturali.

Lo Statuto del Territorio

Lo Statuto del Territorio rappresenta l'atto di **riconoscimento identitario del patrimonio territoriale comunale** e ne individua attraverso le Invarianti Strutturali le **regole di tutela, riproduzione e trasformazione.**

Lo Statuto del Territorio

- comprende gli elementi che compongono il patrimonio territoriale
- le invarianti strutturali a scala comunale declinate secondo lo schema del P.I.T./P.P.R.
- costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio

Lo Statuto del Territorio

Lo Statuto del Territorio e le Invarianti Strutturali

Le invarianti strutturali corrispondono ai caratteri specifici, ai principi generativi e alle **regole** che **assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale.**

Le invarianti strutturali non costituiscono un vincolo di non modificabilità delle risorse del patrimonio territoriale, ma indicano le **condizioni a cui può essere trasformato il patrimonio stesso.**

Lo Statuto del Territorio

Come le componenti identitarie del Patrimonio Territoriale anche le Invarianti Strutturali sono quattro, in quanto si riferiscono ciascuna ad una componente territoriale:

1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
2. I caratteri eco-sistemici del paesaggio
3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali
4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Le Invarianti Strutturali a scala comunale

Il Piano Strutturale del nuovo Comune di Casciana Terme Lari

- **assume le Invarianti Strutturali già individuate dai piani strutturali degli ex Comuni di Casciana Terme e di Lari**
- **e le integra e le declina secondo le quattro invarianti strutturali individuate a livello regionale**
 - I - i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici;
 - II - i caratteri ecosistemici del paesaggio;
 - III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani;
 - IV - i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani.
- definisce **direttive e prescrizioni** per **tutelare e valorizzare le risorse** che rientrano nelle quattro componenti del patrimonio territoriale

Le Invarianti Strutturali a scala comunale

INVARIANTE STRUTTURALE I - le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- **la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;**
- **il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;**
- **I laghi, i pozzi e le sorgenti idriche e termali;**
- **le cave, i geositi, le grotte.**

Le Invarianti Strutturali a scala comunale

INVARIANTE STRUTTURALE II - le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono :

- **le aree boscate;**
- **i corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la vegetazione ripariale;**
- **i corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale;**
- **gli spazi verdi e corridoi ecologici all'interno del territorio urbanizzato**

Le Invarianti Strutturali a scala comunale

INVARIANTE STRUTTURALE III - le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono :

- **il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione;**
- **i centri storici, le parti urbane di impianto storico e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani;**
- **gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);**
- **la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale;**
- **la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano;**
- **i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio;**
- **le attività produttive e commerciali legate al settore del mobile e dell'arredamento;**
- **le attività turistiche legate alle attività di benessere sanitario e ludico della Città Termale con il relativo parco.**

Le Invarianti Strutturali a scala comunale

INVARIANTE STRUTTURALE IV - le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono :

- **il territorio agricolo nelle sue specificità colturali e paesaggistiche;**
- **gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);**
- **la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;**
- **i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;**
- **sistemazioni idraulico agrarie: (cigliani e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.**

Le Strategie di Sviluppo Sostenibile

Le Strategie per lo sviluppo sostenibile **traducono nella pianificazione territoriale e urbanistica gli obiettivi** che la comunità locale intende perseguire per il proprio territorio e per le funzioni svolte sul territorio stesso.

Nel farlo **devono rispettare le direttive e le prescrizioni dello Statuto del Territorio** a scala comunale che lo stesso Piano Strutturale si impone **al fine di rendere sostenibili le strategie di sviluppo e salvaguardare le componenti fondamentali del Patrimonio Territoriale**, così come definite a livello regionale e locale.

Le Strategie di Sviluppo Sostenibile

Ai fini della definizione delle strategie di sviluppo sostenibile, il nuovo Piano Strutturale di Casciana Terme Lari **articola il territorio comunale**

- in **due Sistemi Territoriali** di cui cinque sub-sistemi agricoli, tre sub-sistemi urbani ed un sub-sistema naturalistico ambientale
- in **sei Sistemi Funzionali** di cui tre a scala sovracomunale e tre a scalacomunale suddivisi ciascuno in vari sub-sistemi funzionali

Il nuovo Piano Strutturale recupera l'architettura sistemica dei precedenti piani strutturali dei Comuni di Lari e di Casciana Terme e la integra reinterpretandola alla luce della nuova legge regionale.

Parole utili a comprendere il contenuto del Piano Strutturale

- **SISTEMI E SUB-SISTEMI TERRITORIALI**
 - i sistemi territoriali sono contigue e connotano parti del territorio secondo le loro specificità agricole, ambientali e insediative. Sono suddivisi in sub-sistemi agricoli-ambientali -insediativi
- **SISTEMI E SUB-SISTEMI FUNZIONALI**
 - attraversano i Sistemi Territoriali in termini di reti e di bacini di interesse sovrapponendosi ad essi, creando relazioni ed in taluni casi criticità. Sono suddivisi in sub-sistemi funzionali in base a criteri di omogeneità dei temi trattati.

I due Sistemi Territoriali

I sistemi territoriali sono **contigui** e **connotano parti** del territorio in base alle loro **specificità agricole, ambientali, insediative**.

A loro volta sono suddivisi in **sub-sistemi** agricoli, ambientali, insediativi.

SISTEMA E SUB-SISTEMI TERRITORIALI DELLA PIANURA

- Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone
- Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del fiume Cascina
- Sub-sistema urbano della Piana del Fosso Zannone
- Sub-sistema urbano della Piana del fiume Cascina

SISTEMA E SUB-SISTEMI TERRITORIALI DELLA COLLINA

- Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco
- Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi
- Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree
- Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari
- Sub-sistema Urbano della collina

I sei Sistemi Funzionali

I sistemi funzionali **attraversano i Sistemi Territoriali**, sovrapponendosi ad essi, creando relazioni e in alcuni casi criticità.

Essi sono suddivisi in sub-sistemi funzionali in base a criteri di omogeneità dei temi trattati.

- sistema funzionale delle **reti idrauliche a scala territoriale**
- sistema funzionale delle **reti idrauliche a scala comunale**
- sistema funzionale delle **reti infrastrutturali e dei servizi a scala sovracomunale**
- sistema funzionale delle **reti infrastrutturali e dei servizi a scala comunale**
- sistema funzionale delle **attività produttive a scala sovracomunale**
- sistema funzionale delle **attività produttive a scala comunale**

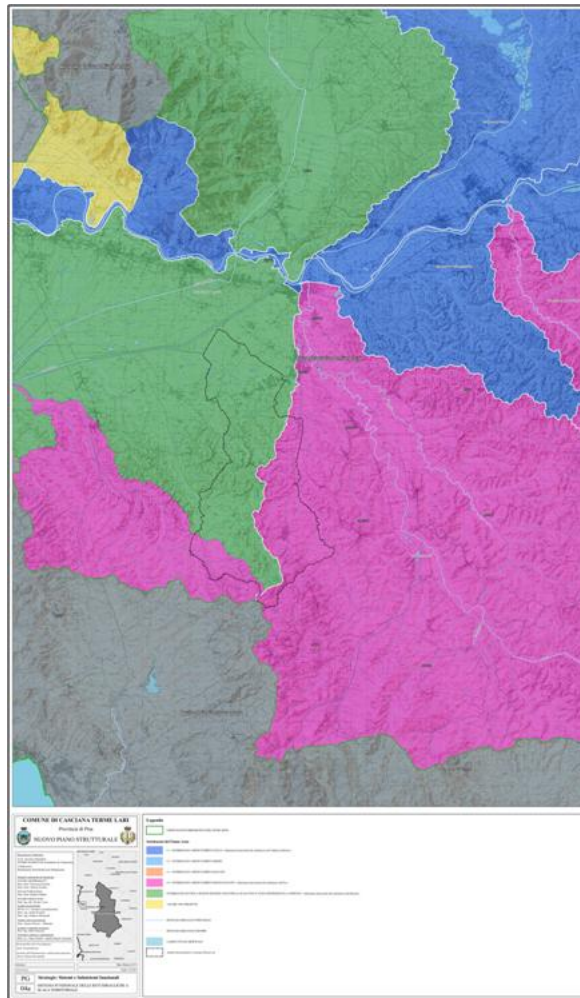
I sei Sistemi Funzionali

SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI IDRAULICHE A SCALA TERRITORIALE:

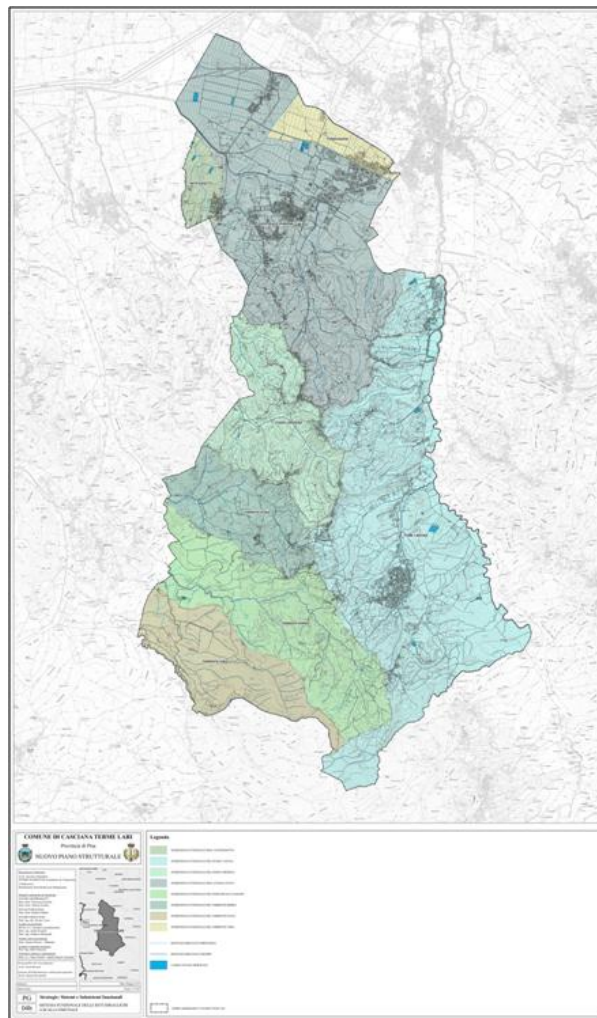
- Sub-sistema funzionale del **Sottobacino del Bientina**;
- Sub-sistema funzionale del **Sottobacino dell'Era**;
- Sub-sistema funzionale del **Sottobacino del Valdarno Inferiore**;

SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI IDRAULICHE A SCALA COMUNALE:

- Sub-sistema funzionale del bacino idrografico dell'**Antifossetto**;
- Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del **Fiume Cascina**;
- Sub-sistema funzionale del bacino idrografico della **Fossa Nuova**;
- Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del **Fosso Zannone**;
- Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del **Torrente Borra**;
- Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del **Torrente Crespina**;
- Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del **Torrente Ecina**;
- Sub-sistema funzionale del bacino idrografico del **Torrente Tora**;



Sistema funzionale delle reti idrauliche a scala sovracomunale



Sistema funzionale delle reti idrauliche a scala comunale

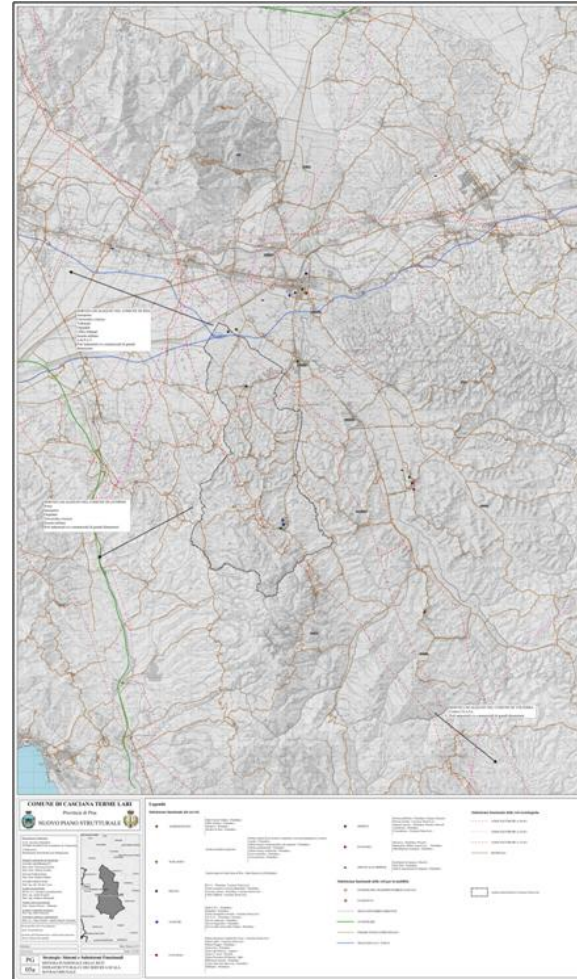
I sei Sistemi Funzionali

SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI A SCALA SOVRACOMUNALE:

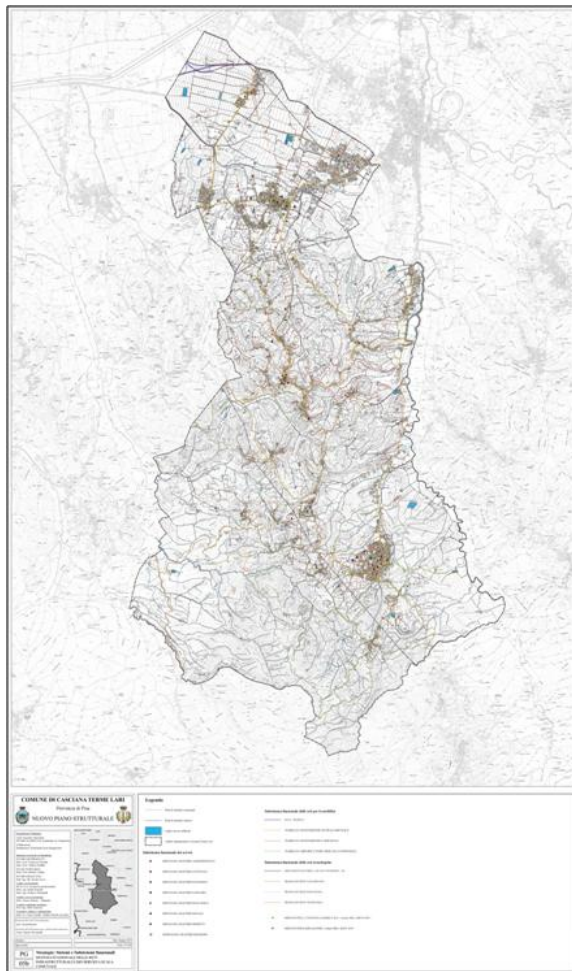
- Sub-sistema funzionale dei **servizi amministrativi, scolastici, sociali, sanitari, culturali, sportivi, ecologici, servizi alle imprese;**
- Sub-sistema funzionale delle infrastrutture per la **mobilità**: Stazione **trasporto pubblico locale, stazione FF.SS.**, tracciato FF.SS., autostrade, **strade statali e provinciali**, Strada di Grande Comunicazione **FI.PI.LI.**;
- Sub-sistema funzionale delle **reti tecnologiche**: **linea elettrica AT 380KV**, linea elettrica AT 220 KV, linea elettrica AT KV 132, **rete gas metano.**

SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI A SCALA COMUNALE:

- Sub-sistema funzionale dei **servizi amministrativi, culturali, ecologici, religiosi, sanitari, scolastici, sociali, sportivi;**
- Sub-sistema funzionale delle infrastrutture per la **mobilità**: **S.G.C. FI.PI.LI., viabilità** d'interesse sovra comunale, viabilità d'interesse comunale, viabilità minore e **percorsi ciclopedonali;**
- Sub-sistema funzionale delle **reti tecnologiche**: **linea elettrica AT 132 KV**, linea elettrica MT, **rete gas/metano, rete acquedottistica, rete fognaria, rete cablata, impianti telefonia** cellulare S.R.B. e **impianti per radioamatori.**



Sistema funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala sovracomunale



Sistema funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala comunale

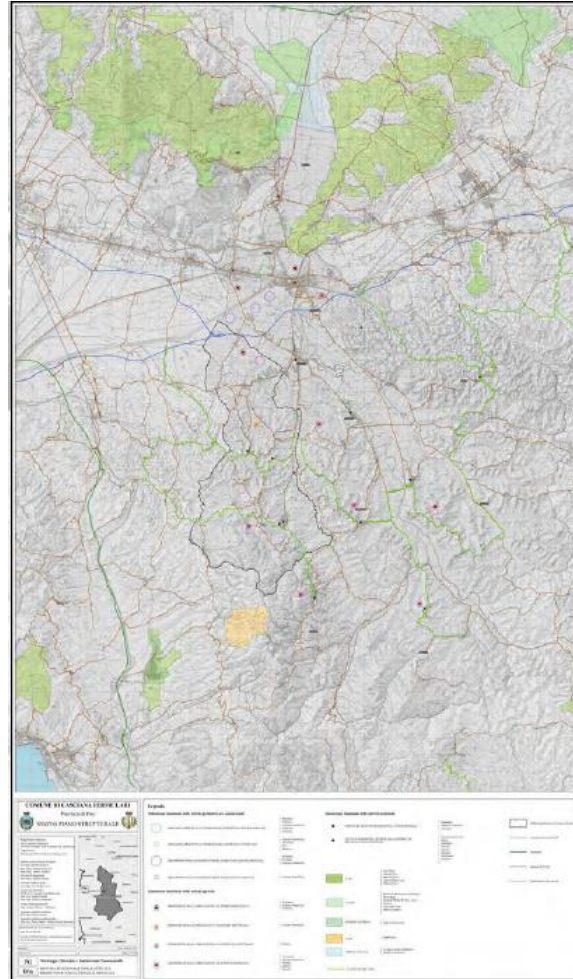
I sei Sistemi Funzionali

SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE A SCALA SOVRACOMUNALE:

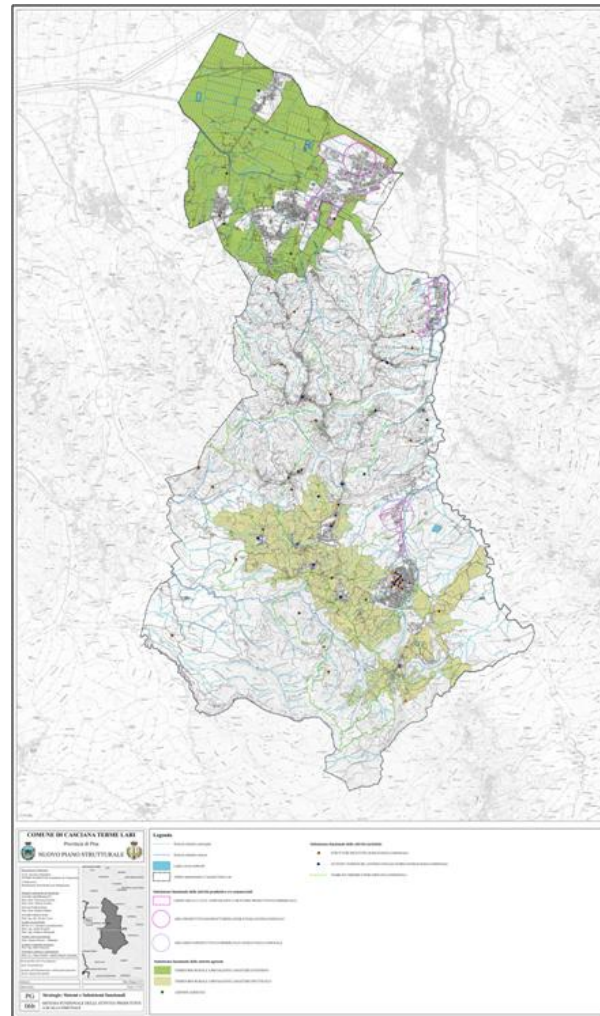
- Sub-sistema funzionale delle **attività produttive della Valdera;**
- Sub-sistema funzionale delle **attività agricole della Valdera;**
- Sub-sistema funzionale delle **attività turistiche della Valdera.**

SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE A SCALA COMUNALE:

- Sub-sistema funzionale delle **attività produttive e/o commerciali;**
- Sub-sistema funzionale delle **attività agricole;**
- Sub-sistema funzionale delle **attività turistico-ricettive.**



Sistema funzionale delle attività produttive a scala sovracomunale



Sistema funzionale delle
attività produttive a scala
comunale

Le Strategie di Pianificazione sul Territorio di Casciana Terme Lari

In questa sezione vengono illustrate **le strategie** per pianificare in modo sostenibile il territorio di Casciana Terme Lari, presentandole nel dettaglio in riferimento alle varie U.T.O.E. e ai vari Insediamenti Minori, che riassumiamo di seguito

Le UTOE del Sistema Pianura

- UP1 Perignano, Casine, Spinelli
- UP2 Perignano a carattere produttivo/commerciale
- UP3 Quattro Strade
- UP4 Lavaiano
- UP5 La Capannina
- UP6 Prunetta

Le UTOE del Sistema Collina

- UC1 Lari
- UC2 Casciana Terme
- UC3 Cevoli, Ripoli
- UC4 Casciana Alta
- UC5 Boschi di Lari
- UC6 San Ruffino
- UC7 Usigliano
- UC8 Collemontanino
- UC9 Parlascio
- UC10 Ceppato
- UC11 Sant'Ermo

Le Strategie di Pianificazione sul Territorio di Casciana Terme Lari

Gli Insedimenti Minori

- IP1 Crossodromo
- IP2 Laghi di San Ruffino
- IP3 Le Muraiole
- IC1 Orceto
- IC2 Gramugnana
- IC3 San Frediano
- IC4 Fichino
- IC5 Gello Mattaccino

Le Strategie di Pianificazione sul Territorio di Casciana Terme Lari

Il concetto di DIMENSIONAMENTO e la *filosofia* del Piano Strutturale.

Per dimensionamento si intende **le quantità massime edificabili** nelle singole U.T.O.E. e Insediamenti Minori relativamente alle specifiche funzioni d'uso del territorio (residenziale, artigianale, industriale, turistico ricettiva, etc.).

Il nuovo Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari definisce il proprio dimensionamento **utilizzando le quote inattuate dei due Piani Strutturali precedenti di Lari e Casciana Terme e dei Regolamenti Urbanistici ancora vigenti riducendo il consumo di suolo**

- attraverso una ridefinizione del perimetro delle U.T.O.E. ed una riduzione di esse.

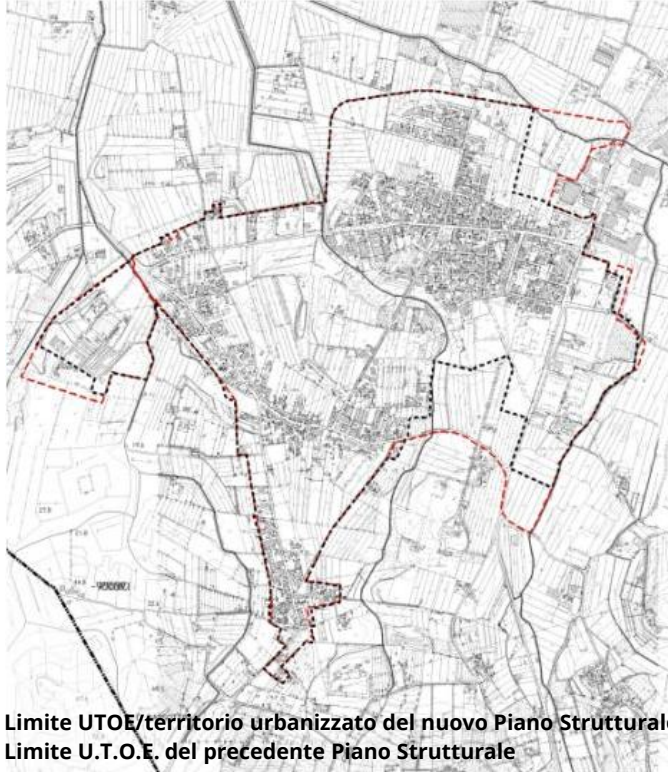
In questo senso il nuovo Piano Strutturale imposta il tema della **riduzione del consumo di suolo su tutto il territorio comunale** e non solo sulle singole U.T.O.E. e sui singoli insediamenti minori

Per ogni UTOE e Insediamento Minore sarà definito il dimensionamento, su cui il Piano Operativo si baserà per “prelevare” e assegnare di volta in volta le quote.

Gli insediamenti

- U.T.O.E. ovvero Unità Territoriali Organiche Elementari
 - sono rappresentazioni del TERRITORIO URBANO, corrispondono ai CENTRI ABITATI comprendendo anche zone confinanti con lo scopo di creare per tutti i centri una COMPOSIZIONE URBANA OTTIMALE
 - le U.T.O.E. comprendono quindi sia il territorio urbanizzato che le aree non urbanizzate, vuoti urbani non di per sè necessariamente edificabili, ma inseriti per la rigenerazione e la riorganizzazione urbana
 - sono suddivise in CENTRI MAGGIORI e CENTRI MINORI
- INSEDIAMENTI MINORI
 - piccoli insediamenti, esistenti o di progetto, appartenenti al TERRITORIO RURALE
 - in tali nuclei si potranno effettuare interventi di recupero, anche con ampliamenti e/o con nuova edificazione (solo se necessaria), ma non interventi espansivi

Le Strategie di Pianificazione - UP1: PERIGNANO, CASINE-SPINELLI



DIMENSIONAMENTO – UPI –

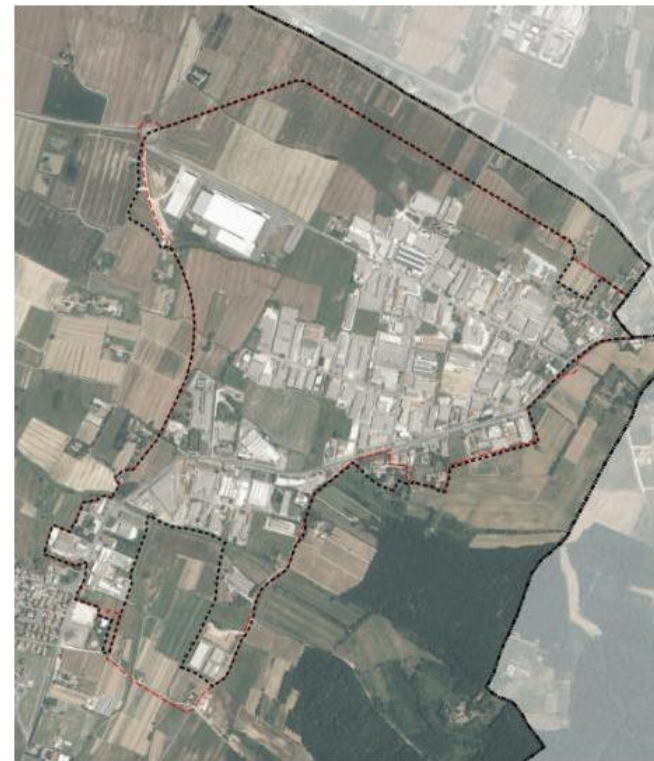
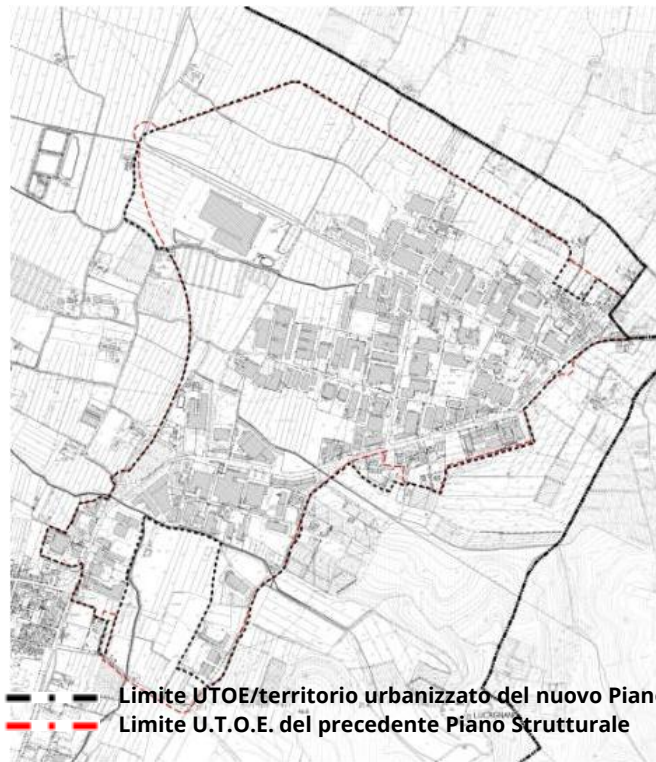
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	40.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	2.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DIVENDITA	Media struttura di vendita	4.800
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DIVENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	2.400
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	4.800
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

U.T.O.E. è costituita da due insediamenti contigui, quello principale di Perignano, sorto come centro abitato alla fine dell'ottocento intorno alla nuova chiesa parrocchiale di S. Lucia lungo la Via Livornese per Ponsacco, e sviluppatosi in massima parte negli anni del dopoguerra, e l'altro Casine-Spinelli sviluppatosi principalmente nel dopoguerra lungo le strade di collegamento interno fra la S.P.n.12 Via Livornese e la strada per Lari e le aree intermedie come elemento di connessione.

Ad est, e con essa collegata dalla Via Livornese, si sviluppa tutto l'insediamento di carattere produttivo e commerciale legato alla filiera del mobile e dell'arredamento, rispetto al quale la presente U.T.O.E. costituisce la parte residenziale. Questa U.T.O.E. rappresenta il maggior insediamento di pianura del Comune di Casciana Terme Lari.

Le Strategie di Pianificazione -

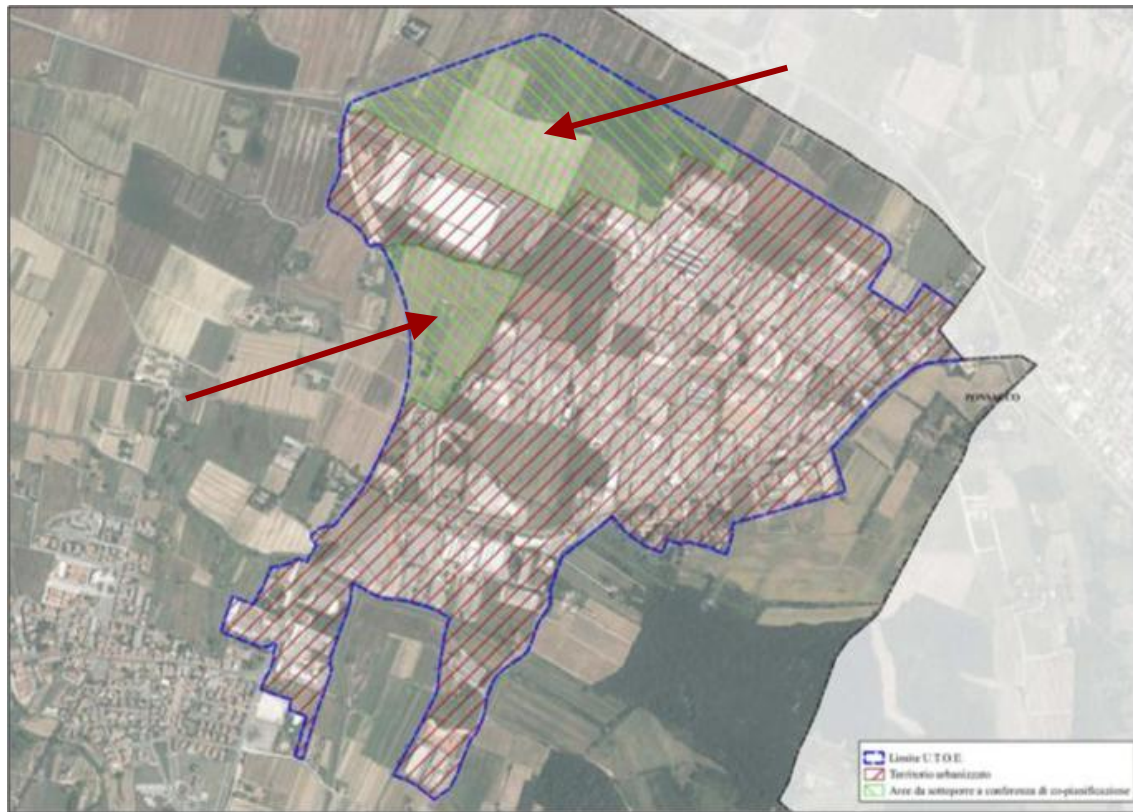
UP2: PERIGNANO A CARATTERE PRODUTTIVO/COMMERCIALE



— — — — — Limite UTOE/territorio urbanizzato del nuovo Piano Strutturale
- - - - - Limite U.T.O.E. del precedente Piano Strutturale

[la Conferenza di Co-Pianificazione]

Due delle aree per le quali si è resa necessaria l'indizione della Conferenza di Co-Pianificazione sono localizzate a ridosso della zona **produttiva-commerciale di Perignano**, Via Sicilia, e si configurano come **potenziamento del polo industriale/commerciale** con una **forte valenza strategica di interesse sovracomunale**



DIMENSIONAMENTO – UP2 –

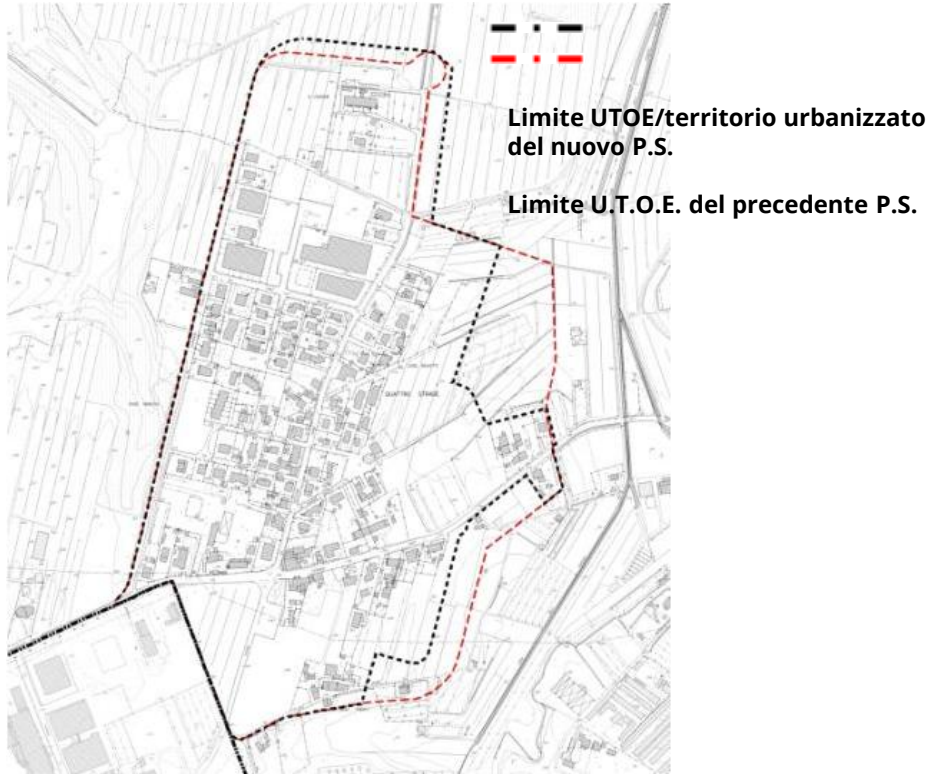
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	3.600
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	160.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	5.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	7.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	3.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	5.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

Si distingue dalla precedente UTOE per la sostanziale prevalenza delle attività produttive e commerciali.

Essa si sviluppa nel secondo dopoguerra lungo la Via Livornese SP 12 attraverso il trasferimento in questa zona di molti mobilifici presenti nel territorio di Ponsacco, espandendosi successivamente verso nord.

Gli strumenti urbanistici precedenti alla L.R. 5/1995 già avevano ipotizzato previsioni di crescita di questa zona, che il primo piano strutturale aveva confermato migliorandolo sotto il profilo urbanistico e ambientale.

Le Strategie di Pianificazione - UP3: QUATTROSTRADE



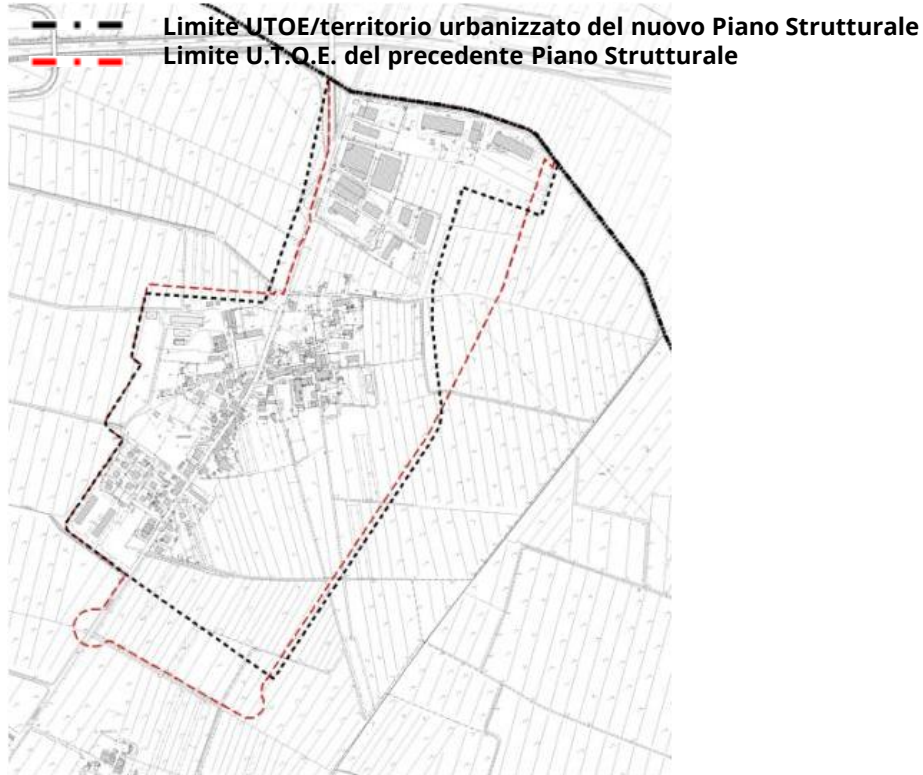
DIMENSIONAMENTO – UP3 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	11.300
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DIVENDITA	Media struttura di vendita	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DIVENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	1.500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. è costituita dal centro abitato di Quattrostrade. Esso deve il proprio nome alla ubicazione intorno all'incrocio di due strade di interesse sovracomunale, la Via delle colline per Livorno SP 12 e la strada che congiunge la Via provinciale di Gello nel Comune di Pontedera e la strada per Crespina.

I due assi viari dividono l'U.T.O.E. in quattro comparti, quello a Nord/Est, più ampio, ospita alcuni servizi collettivi quali la Chiesa ed alcune attività commerciali lungo la Via Livornese, quello a Nord/Ovest è esclusivamente residenziale con alcune attività commerciali lungo la strada provinciale ed una piccola zona artigianale di recente formazione nella parte nord, quello a Sud/Est è costituito da attività commerciali lungo la Via provinciale Livornese ed alcune residenze a sud di questa, mentre il comparto molto piccolo a Sud/Ovest prospiciente l'incrocio delle Quattrostrade è attualmente inutilizzato.

Le Strategie di Pianificazione - UP4: LAVAIANO



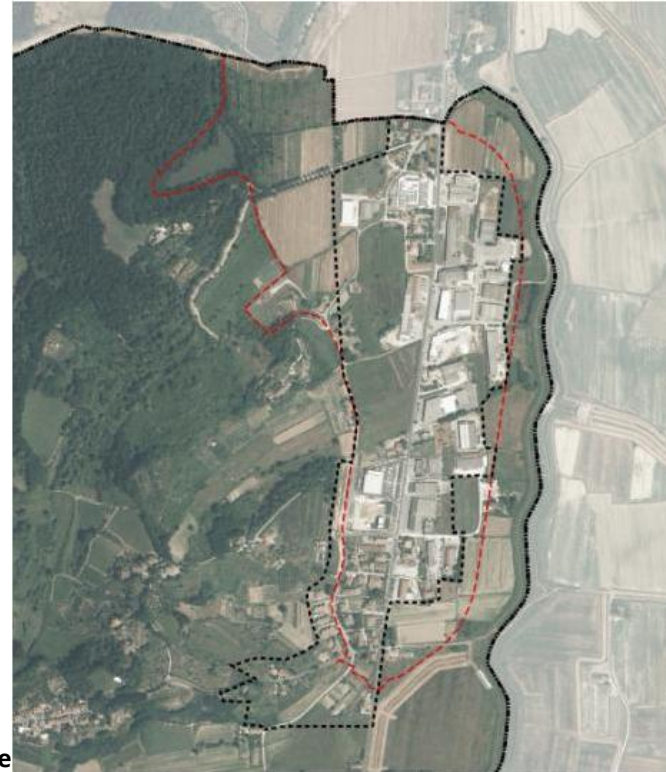
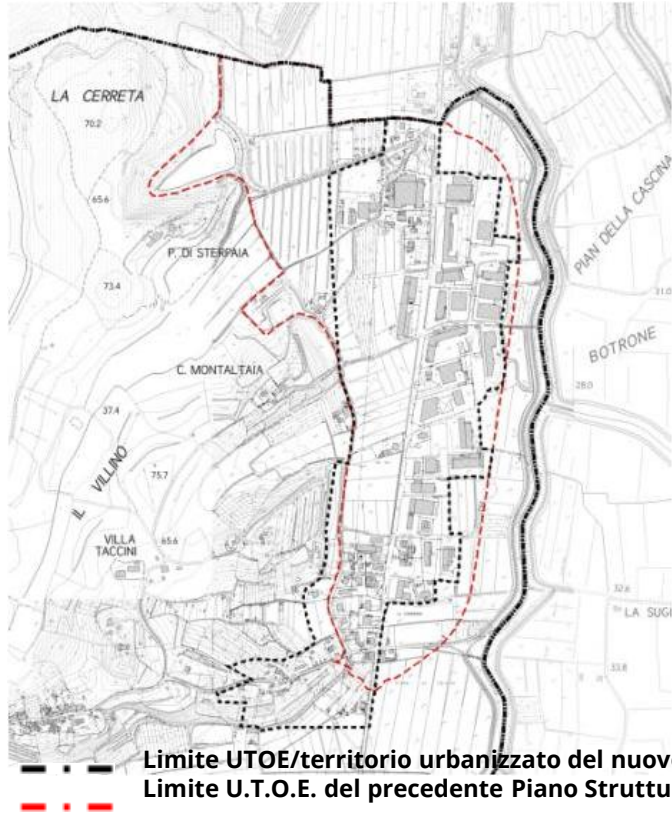
DIMENSIONAMENTO – UP4 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	12.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	10.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	1.500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. è collocata nella parte nord del Comune a confine con il territorio di Pontedera. Essa è attraversata centralmente dalla strada che proviene da Gello di Pontedera e prosegue verso la frazione di Quattrostrade dove incontra la Via Livornese SP 12. Essa ricomprende il nucleo storico di Lavaiano di cui restano tuttora interessanti testimonianze edilizie, dalla chiesa parrocchiale di San Martino ai resti della fattoria posti sul lato est della suddetta strada, e il nucleo edilizio più recente collocato in buona parte sul lato ovest di tale arteria

L'U.T.O.E. è delimitata a Nord/Est, a Est e a Sud/Est da una strada di circonvallazione già programmata e poi realizzata a seguito dell'Accordo di Programma fra Comune di Pontedera, Comune di Lari, Regione Toscana, Ministero delle Finanze, per il trasferimento dell'aeroporto militare presso la Piaggio da Pontedera nella Piana di Lavaiano, nella parte sud ovest dell'U.T.O.E., trasferimento poi non avvenuto. Fra il confine con Pontedera ed il tratto di circonvallazione a nord è collocata la piccola zona artigianale commerciale di Lavaiano.

Le Strategie di Pianificazione - UP5: LA CAPANNINA



--- Limite UTOE/territorio urbanizzato del nuovo Piano Strutturale
- - - Limite U.T.O.E. del precedente Piano Strutturale

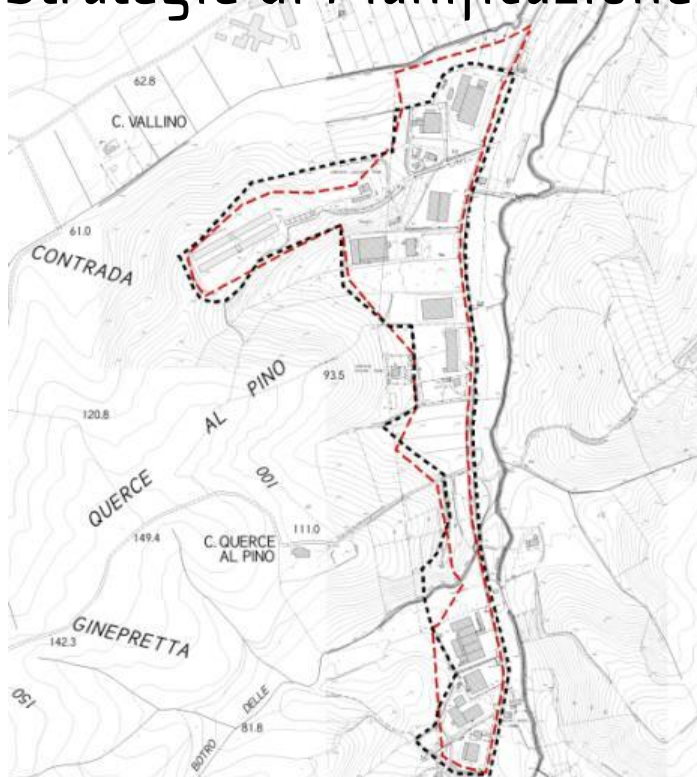
DIMENSIONAMENTO – UP5 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	3.500
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	19.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	3.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	5.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	2.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. de La Capannina è collocata nella parte Est del territorio comunale e ricomprende l'insediamento recente a prevalente carattere commerciale sorto nel dopoguerra lungo la Via provinciale del Commercio S.P. 13. L'insediamento accoglie in prevalenza attività di carattere produttivo/commerciale, mentre le abitazioni di tipo civile sono presenti nella parte sud del tessuto insediativo, in prossimità dell'innesto della via provinciale del Commercio con la strada proveniente da Ripoli.

Essa conserva la sua importanza nell'ottica del nuovo Comune di Casciana Terme Lari; infatti anche la piccola zona posta più a sud lungo la strada provinciale del Commercio in prossimità di Casciana Terme, U.T.O.E. di Prunetta UP6, assolve alle stesse funzioni e deve essere analizzata in modo sinergico con essa.

Le Strategie di Pianificazione - UP6: PRUNETTA



--- Limite UTOE/territorio urbanizzato del nuovo Piano Strutturale
--- Limite U.T.O.E. del precedente Piano Strutturale



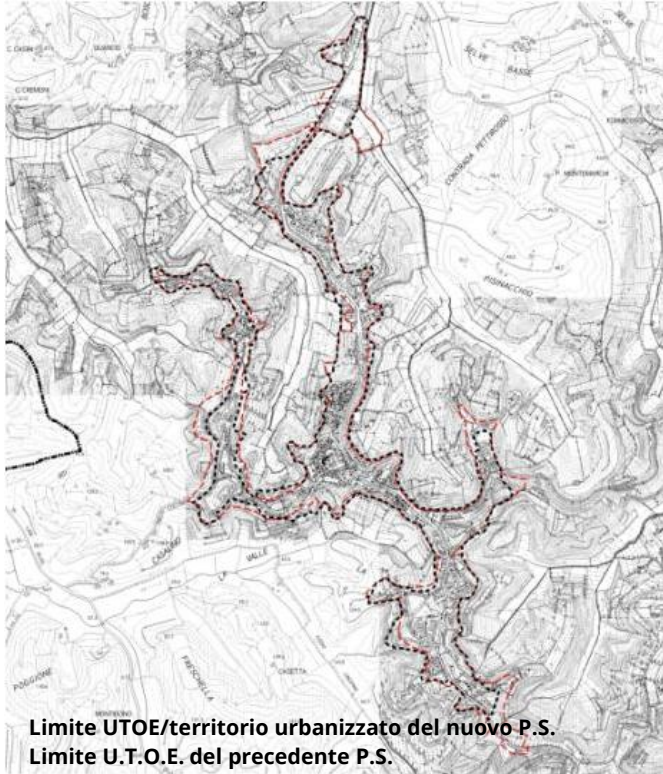
DIMENSIONAMENTO – UP6 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	2.000
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	3.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. di Prunetta è ubicata sul lato ovest della Via del Commercio S.P. n. 13 appena prima dell'ingresso a Casciana Terme, e ricomprende il piccolo nucleo a prevalente carattere artigianale e commerciale di Casciana Terme, oltre ad una parte destinata ad attività direzionali comprese le attività connesse, ristoro e ricettiva.

Essa va analizzata in modo sinergico con l'U.T.O.E. de La Capannina, che contiene le stesse funzioni.

Le Strategie di Pianificazione - UC1 Lari



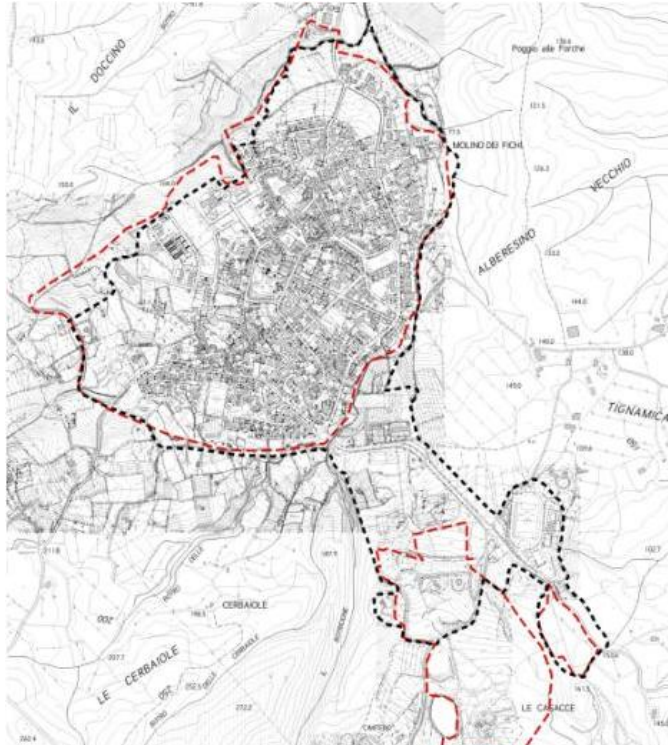
DIMENSIONAMENTO – UC1 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	7.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-riceettiva	2.400
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	1.500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. di Lari è costituita dal nucleo centrale dove è ubicato il centro storico e il Castello dei Vicari e dagli insediamenti lungo le tre strade di accesso al Castello, quella proveniente da Perignano e quella proveniente da Casciana Alta. Alle tre strade di accesso al Centro corrispondono tre porte, la Fiorentina da nord, la Maremmana da sud ovest e la Volterrana da sud. Le strade di accesso corrispondono anche alle strade provinciali: la S.P. n°46 e la S.P. n°35.

L'U.T.O.E. individuata tende a salvaguardare la matrice urbanistica storicizzata costituita da un centro corrispondente al Castello e al borgo con tre diramazioni di crinale lungo gli assi di accesso. Il Capoluogo è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana e ritrovamenti archeologici che documentano della sua origine, delle sue alterne vicende storiche e dell'importanza che il centro di Lari ha ricoperto nel corso dei secoli come centro strategico militare e soprattutto come centro amministrativo per un territorio più vasto di quelli che sono gli attuali confini comunali. Di origine medioevale, anche se non si escludono presenze etrusche e romane come si può dedurre dai ritrovamenti archeologici e dai toponimi, il Castello di Lari ha svolto un ruolo militare e amministrativo per conto prima dei lucchesi poi dei pisani ed infine dei fiorentini dal 1400 in poi e nel 600/700 per conto del Granducato di Toscana. Le alterne vicende militari tra Lucca Pisa e Firenze hanno lasciato il segno in termini di strutture architettoniche e urbanistiche.

Le Strategie di Pianificazione - UC2: CASCIANA TERME



— — — — — Limite UTOE/territorio urbanizzato del nuovo P.S.
- - - - - Limite U.T.O.E. del precedente P.S.



DIMENSIONAMENTO – UC2 –		
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	10.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	3.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	3.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	2.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

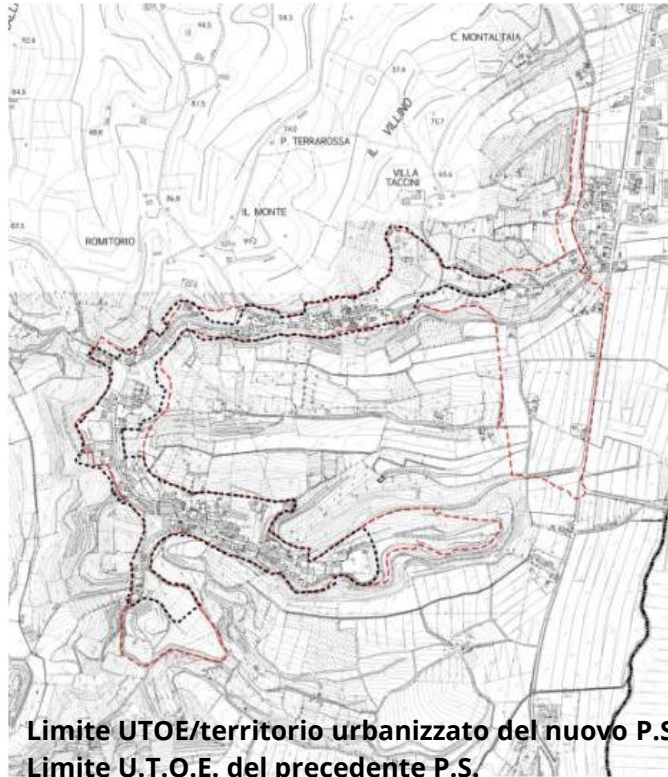
Casciana Terme rappresenta il terzo dei centri urbani maggiori del Comune di Casciana Terme Lari. Il centro, fino a poco tempo fa capoluogo del Comune di Casciana Terme, è oggi, dopo la fusione, il secondo centro urbano maggiore collinare assieme a Lari, occupando la parte sud del territorio.

Il centro, collocato sulle prime pendici delle colline lungo la strada del Commercio SP 13, si caratterizza per la sua specificità di centro urbano con una forte valenza turistico/ricettiva intorno al centro termale.

La sua storia infatti è strettamente legata alle proprietà terapeutiche delle acque che scorrono nel sottosuolo dando vita alle Terme. Le origini di Casciana risalgono al periodo etrusco come da recenti ritrovamenti archeologici nell'area di Parlascio. Le qualità terapeutiche delle acque termali di Casciana erano conosciute già in epoca medievale: La costruzione del primo stabilimento termale fu opera di Federico da Montefeltro, Signore di Pisa, nel 1311.

L'impianto urbanistico del centro è fortemente connotato dalla presenza del centro termale ed ha caratteristiche tipiche di fine ottocento e primi novecento. Nella seconda metà del novecento l'assetto urbano esterno al centro si caratterizza per una maggiore eterogeneità, seppur abbastanza ordinata, anche perché realizzato in base agli strumenti di pianificazione allora vigenti.

Le Strategie di Pianificazione - UC3 Cevoli, Ripoli



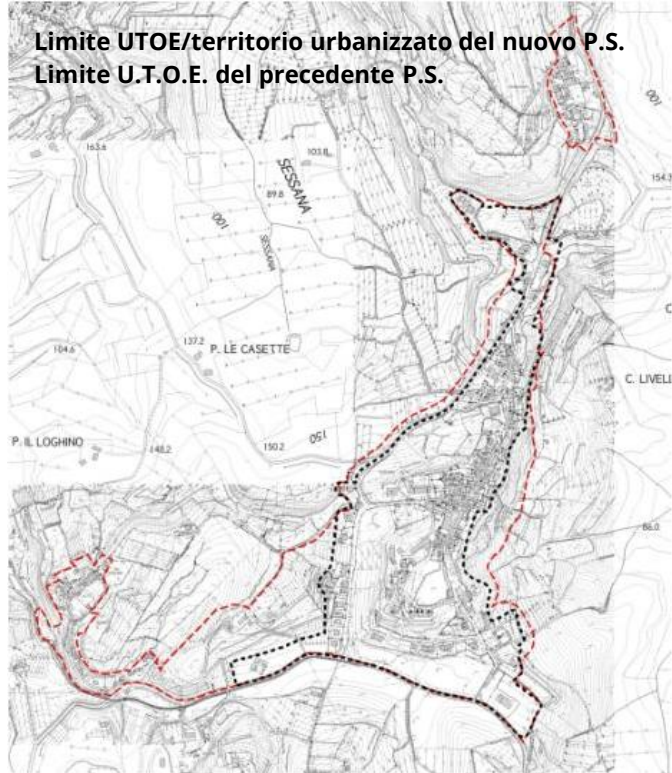
DIMENSIONAMENTO – UC3 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	5.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. è collocata nella parte est del territorio collinare di Casciana Terme Lari e ricomprende il centro storico di Cevoli e l'insediamento di Ripoli, anch'esso storicizzato, sviluppatosi lungo la Via di Ripoli verso La Capannina. I due nuclei di Cevoli e Ripoli adagiati su due crinali paralleli e decrescenti da ovest verso est definiscono una forma urbana a ferro di cavallo aperto verso la via provinciale del Commercio in prossimità de La Capannina; nella parte alta la via provinciale delle Colline di Lari n°35 collega Cevoli e Ripoli con Lari e con la piana a nord attraverso Orceto. I due nuclei sono ricchi di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana toponimi ed altri elementi che documentano della origine e del ruolo di questi centri nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio comunale.

Nella parte bassa l'U.T.O.E. confina con l'U.T.O.E. a carattere produttivo di La Capannina, la quale è sorta come periferia di pianura del borgo di Cevoli e Ripoli nella seconda metà del novecento intorno a piccoli nuclei agricoli di pianura.

Le Strategie di Pianificazione - UC4 Casciana Alta



DIMENSIONAMENTO – UC4 –

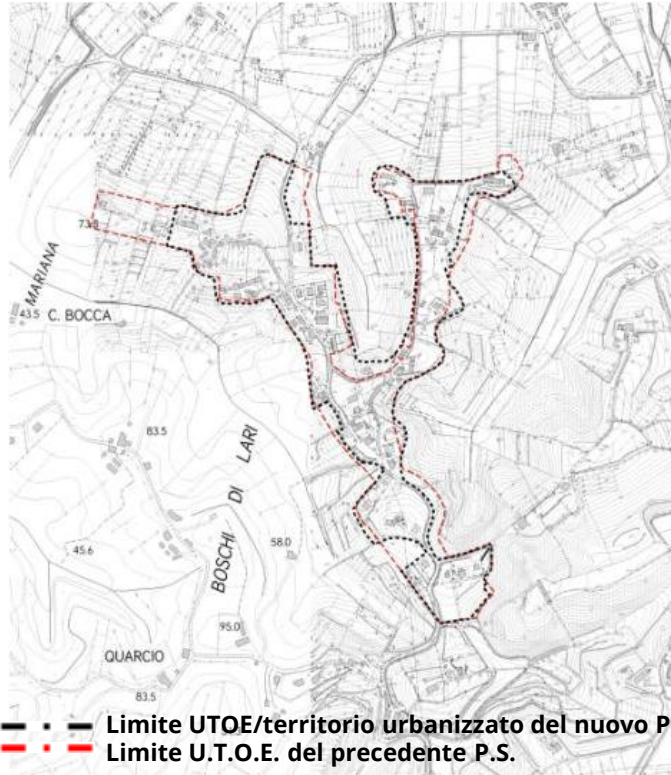
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	3.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	1.000
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. è collocata a sud del territorio comunale di Lari, ricomprende i nuclei storici di origine medievale di Casciana Alta e di Croce, nonché i nuovi nuclei edilizi di recente formazione posti ad ovest e a sud del centro storico di Casciana Alta. Il centro venne fondato in epoca romana su un'area già abitata in epoca etrusca. Conquistata da nobili Longobardi, Casciana nel medioevo era famosa per i suoi numerosi mulini alimentati dal fiume Ecina. All'interno del centro storico rimane l'antica strada medievale proveniente da Croce, ivi sorgeva un castello, di cui oggi non rimane traccia, e il primo insediamento di Casciana: l'attuale tracciato della predetta strada medievale congiungeva in epoca antica Lari con la piana dell'Arno e con Volterra.

L'U.T.O.E. è attraversata dalla strada provinciale n°46 Perignano-Lari-Casciana, ad ovest del centro storico che si ricongiunge a sud con la via provinciale del Commercio n°13.

L'U.T.O.E. è ricca di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana ed altri elementi o toponimi che documentano delle sue origini e del ruolo che questo centro ha avuto nel corso dei secoli. Mentre la struttura storicizzata appare compatta nella sua struttura urbana le nuove edificazioni a sud ed ad ovest risentono delle tipologie edilizie degli ultimi anni costituite da villette singole o a schiera.

Le Strategie di Pianificazione - UC5: BOSCHI DI LARI



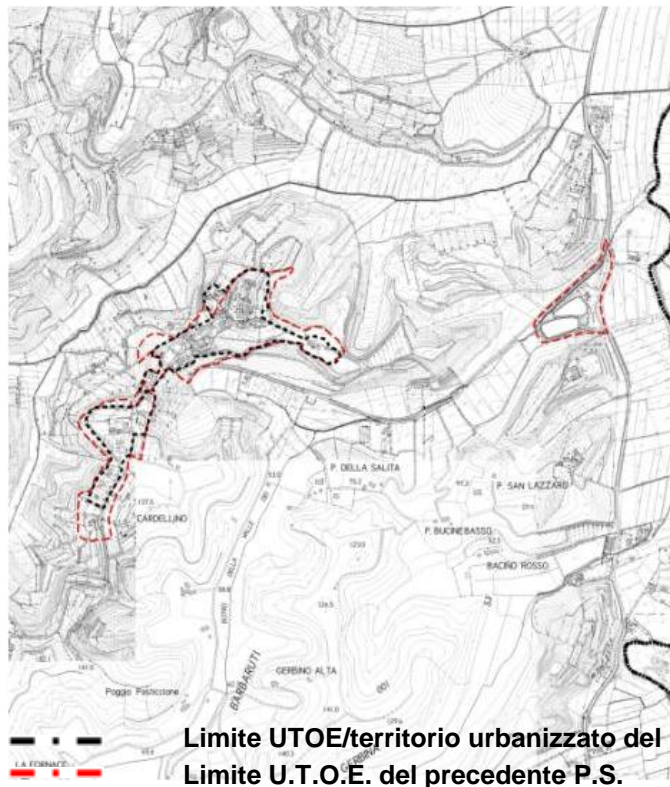
DIMENSIONAMENTO – UCS –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	3.500
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	1.500
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. è collocata sulle prime pendici a nord ovest delle colline di Lari ed è costituita da un nucleo insediativo sorto lungo la strada che da Casine/Spinelli di Perignano raggiunge Lari ed a ovest della Strada Perignano-Lari-Casciana Alta SP n°46: la sua forma urbana è determinata dalla conformazione a U aperta verso nord della linea di crinale dove sono ubicati gli insediamenti.

Nato come piccolo borgo agricolo, ha visto uno sviluppo edilizio alla fine del secolo scorso secondo uno schema lineare lungo la strada di crinale: e' un aggregato edilizio privo di identità urbana.

Le Strategie di Pianificazione - UC6: SAN RUFFINO



DIMENSIONAMENTO – UC6 –		
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Uffici privati che non si configurano come direzionale	-
	Industriale	
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Uffici privati che non si configurano come direzionale	-
	Media struttura di vendita	
	Artigianato di servizio	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	-
	Grande struttura di vendita	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
TURISTICO-RICETTIVA	Uffici privati che non si configurano come direzionale	1.000
	Turistico-ricettiva	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
DIREZIONALE	Uffici privati che non si configurano come direzionale	800
	Uffici direzionali	
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

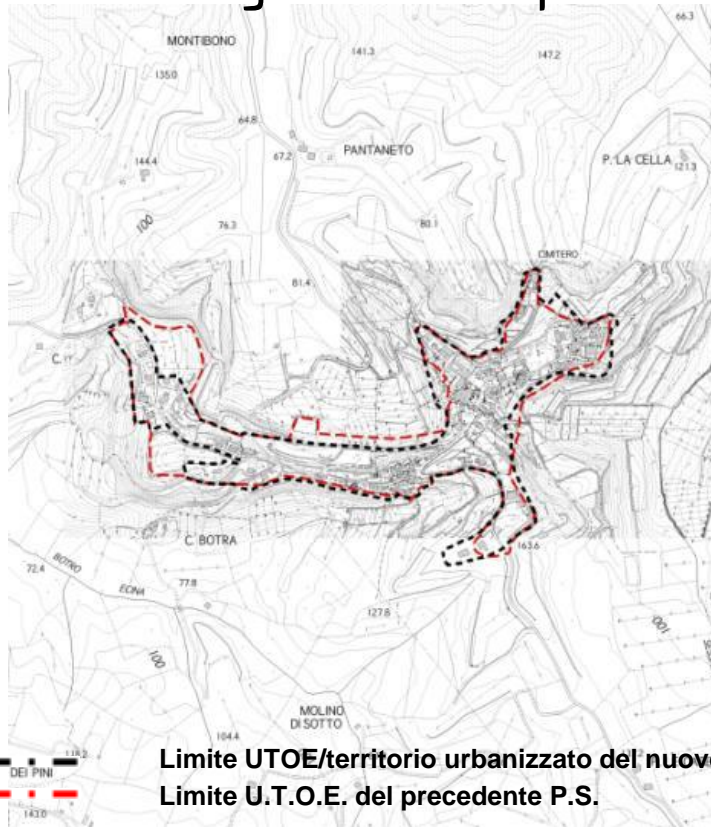
L'U.T.O.E. è collocata nella parte sud est del territorio collinare del Comune, fra Lari e Casciana Alta, sopra una collina tufacea lungo la riva sinistra del fiume Cascina e, ricomprende il nucleo storico di San Ruffino e le nuove edificazioni, per lo più collocate lungo la strada che proviene da Lari, e prosegue verso la via provinciale del Commercio.

La struttura urbana di San Ruffino è determinata, come quella di Usigliano, dalla originaria presenza di un castello di origine altomedievale. Il territorio circostante di San Ruffino risulta essere già abitato in epoca etrusca, come dimostra il ritrovamento di una necropoli, ma è a partire dal periodo alto medievale che si sviluppa l'insediamento.

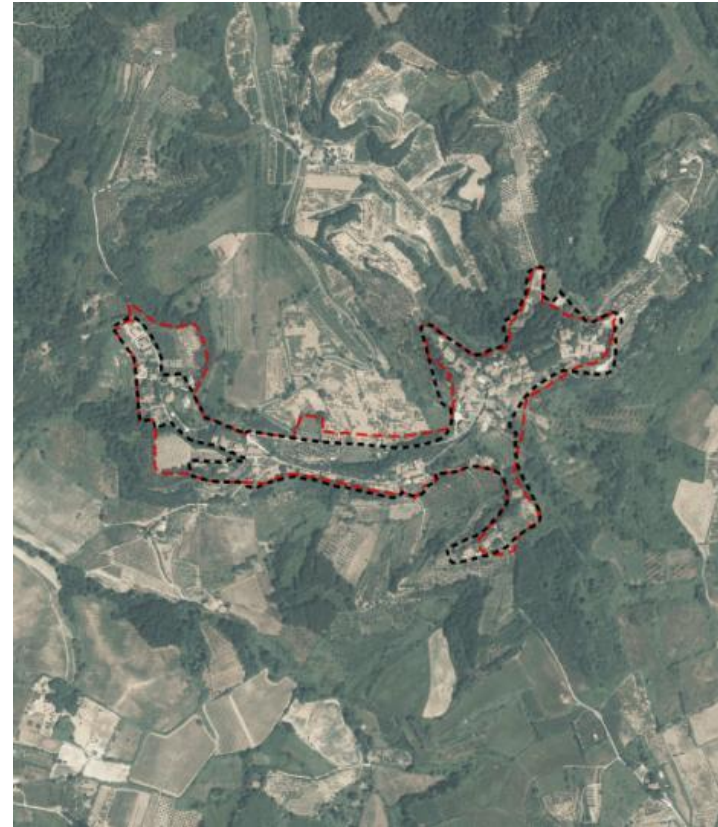
Il nucleo abitato è più recente e risale ad epoche basso-medievali. La villa Norci-Giraldi – Nannipieri di origine moderna (XVIII sec.), si staglia imponente al di sopra della strada che collega San Ruffino con la Via del Commercio SP 13 ed è stata oggetto di restauro recentemente per fini turistico/ricettivi con la creazione di un resort di elevata qualità.

Il centro è ricco di testimonianze storiche, costituite da edifici e da altri elementi che ne documentano le antiche origini e il ruolo nel corso dei secoli.

Le Strategie di Pianificazione - UC7: USIGLIANO



Limite UTOE/territorio urbanizzato del nuovo P.S.
Limite U.T.O.E. del precedente P.S.



DIMENSIONAMENTO – UC7 –

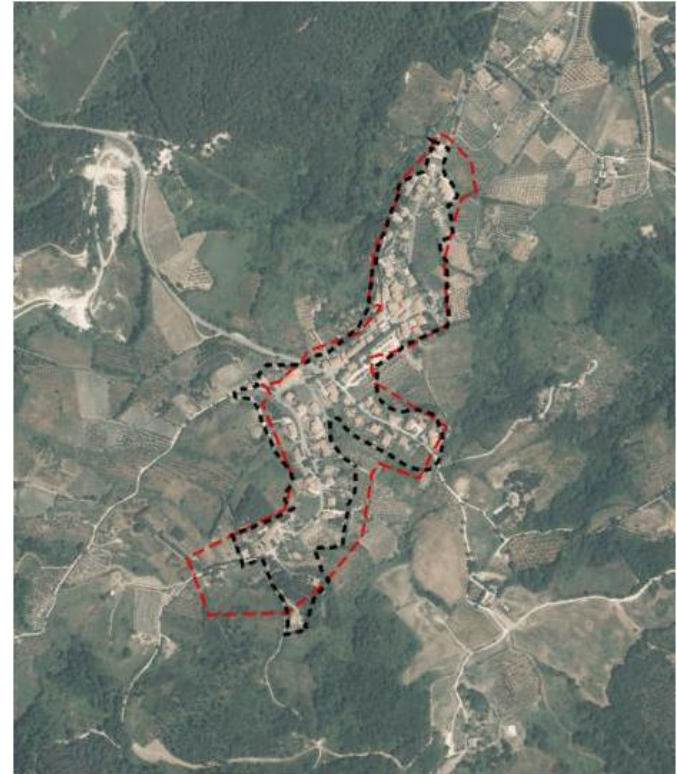
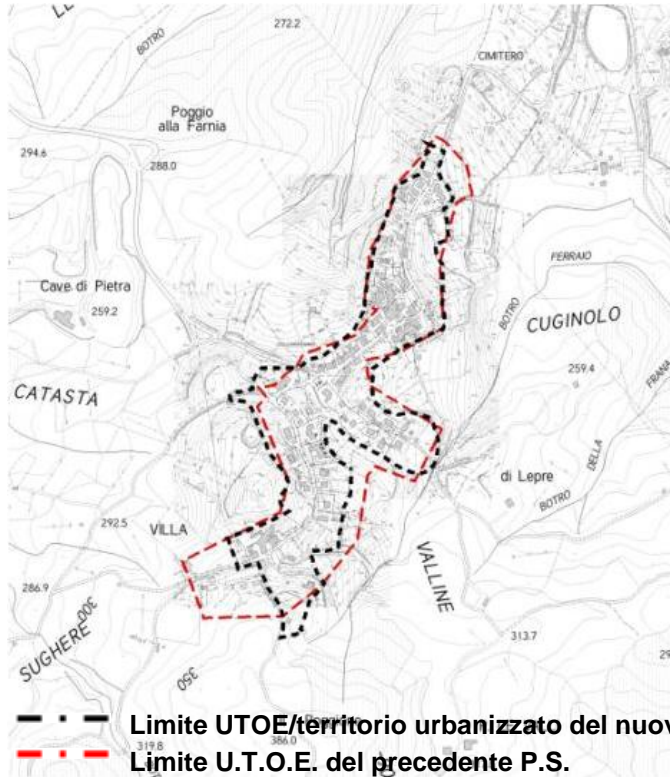
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	800
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. occupa la parte sud ovest del territorio di Lari; essa ricomprende il centro storico di Usigliano e i nuovi insediamenti ad ovest. In origine castello medievale ha avuto un ruolo rilevante nel territorio delle Colline pisane, in quanto Comunità autonoma, fino alle riforme amministrative lorenese, di cui facevano parte, fino al sec XV, anche Gramugnana, San Frediano e Sessana.

Il centro è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, dalla struttura urbana, originata dalla originaria presenza del castello, e da altri elementi e toponimi che ne documentano le origini e il ruolo svolto da questo piccolo centro nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio comunale.

L'antico borgo è conosciuto per la presenza della famiglia Upezzinghi testimoniata dalla presenza del palazzo omonimo, già sede dell'originario castello, e dalla tomba di Giovanni Upezzinghi conservata nella stessa Chiesa di San Lorenzo. Il borgo si sviluppa su crinali, arricchito dalla presenza di edifici storici di pregio architettonico, come la villa Nelli Feroci originariamente Upezzinghi, che compare per la prima volta in un documento del 1378, e la villa Castelli.

Le Strategie di Pianificazione - UC8: COLLEMONTANINO



DIMENSIONAMENTO – UCS –

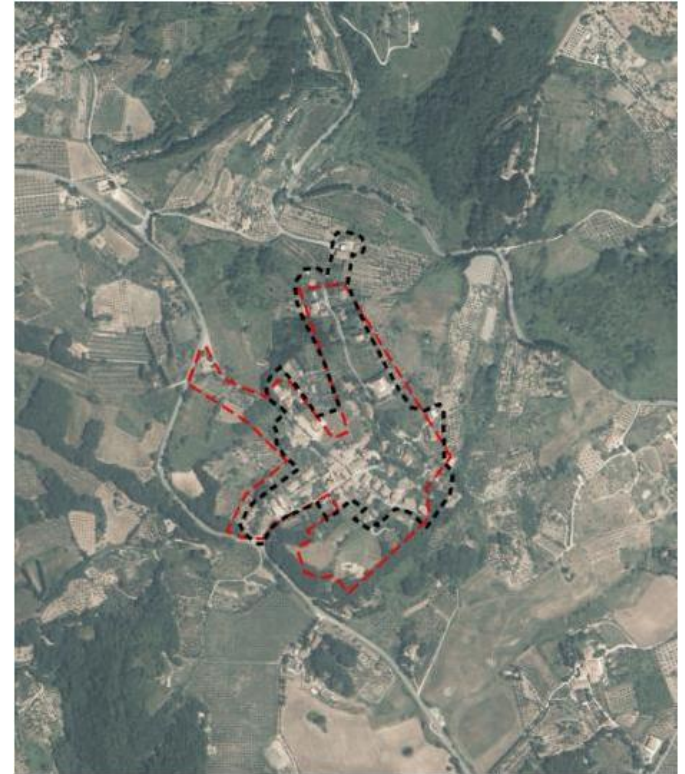
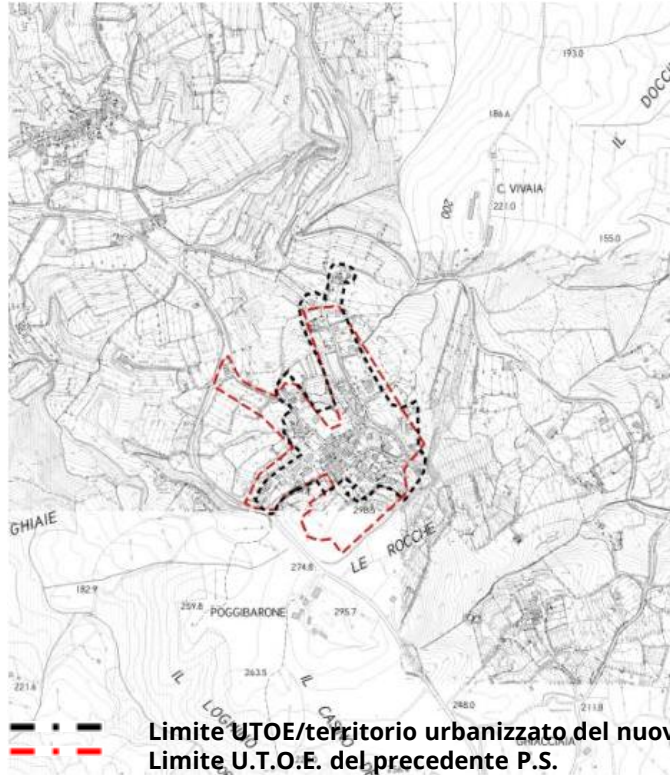
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-ricettiva</u>	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	800
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

UCL'U.T.O.E. è costituita dal piccolo centro storico e dagli insediamenti recenti sorti negli anni ultimi decenni del secolo scorso.

Collemontanino è posto nella parte meridionale del Comune. È un borgo di origine medievale nato intorno ad un originario castello dei Cadolingi di Fucecchio è citato per la prima volta in documenti intorno all'anno 1090. Per la sua posizione geografica fu più volte conteso tra Lucca e Pisa.

Esso è collocato alle pendici di un colle dove sorgeva la Rocca di Montanino, della quale sono ancora visibili i ruderi del castello dei Cadolingi e in seguito degli Upezzinghi. La strada che collega il paese con il rudere della Rocca attraversa il piccolo borgo de Il Poggio, ancora oggi riconoscibile nelle inalterate caratteristiche di origine feudale. La chiesa parrocchiale intitolata a San Lorenzo presenta un ambiente spoglio con l'altare in pietra serena e vasca battesimale.

Le Strategie di Pianificazione - UC9: PARLASCIO



DIMENSIONAMENTO – UC9 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialista	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	800
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

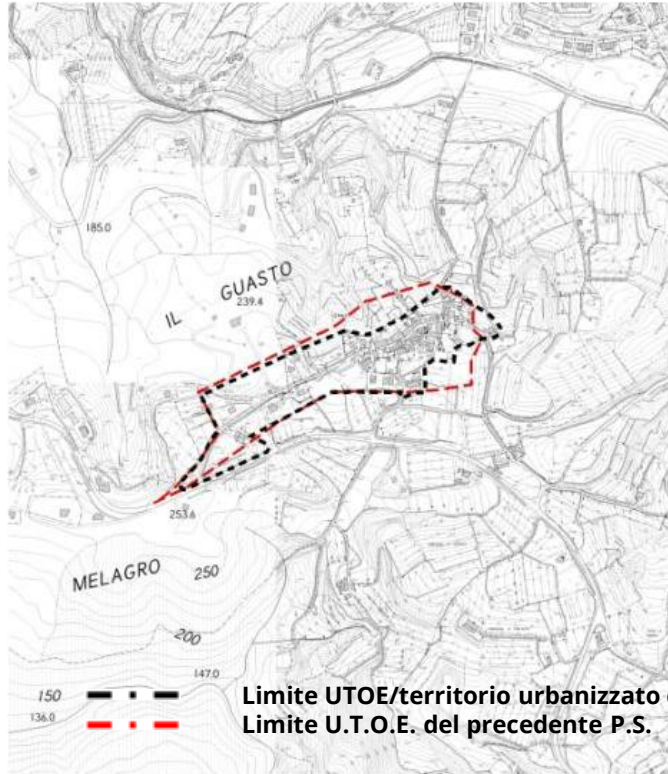
L'U.T.O.E. è ubicata nella parte meridionale del territorio comunale; essa è costituita dal centro storico e dagli insediamenti recenti sorti negli ultimi decenni del secolo scorso.

Nel territorio di Parlascio risultano presenze umane già in epoca preistorica (Neolitico) e recentemente sono stati ritrovati numerosi resti etruschi: si suppone pertanto che vi potesse essere un insediamento a partire dal VII secolo a.C.

Parlascio è documentato per la prima volta in un atto del 1193. Qui sorgeva un importante castello, secondo la leggenda, fondato da Matilde di Canossa, che ebbe particolare rilevanza tra il XII secolo e il XIII secolo. Storico dominio pisano, passò a Firenze nel 1406, salvo poi ritornare a Pisa successivamente. Nel 1444 gli Uppezzinghi, signori del borgo, riedificarono la chiesa intitolata ai Santi Quirico e Giulitta nella forma in cui ancora oggi si mostra.

Il borgo di Parlascio è situato nel punto più alto delle Colline Pisane, da cui si gode una suggestiva vista su tutto il territorio sottostante, dalle Alpi Apuane a Volterra, la Valdera, i vicini borghi di Ceppato, Sant'Ermio, Casciana Alta e Casciana Terme: il suo nome infatti significa "anfiteatro", definizione che deriva dalla morfologia del territorio, tale da offrire uno dei panorami più suggestivi della provincia pisana.

Le Strategie di Pianificazione - UC10: CEPPATO



Limite UTOE/territorio urbanizzato del nuovo P.S.
Limite U.T.O.E. del precedente P.S.



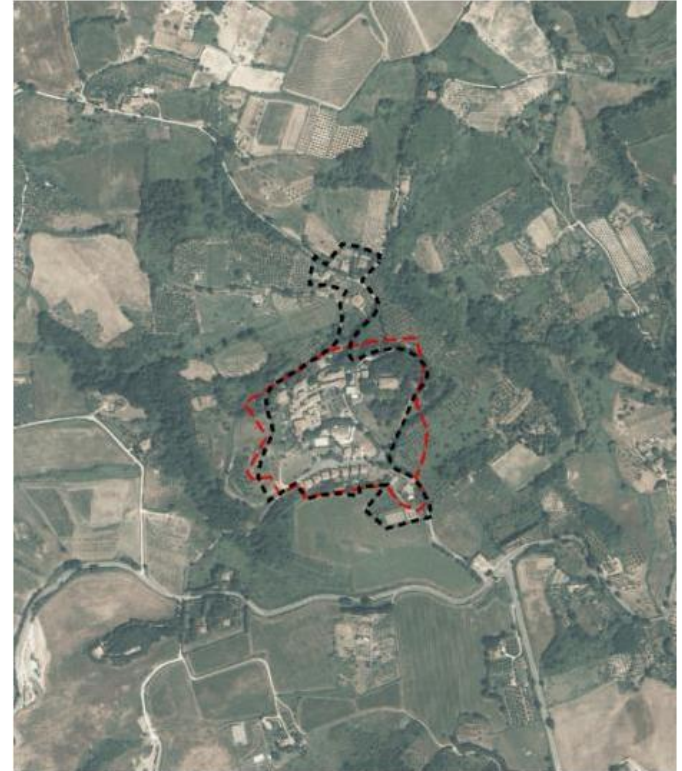
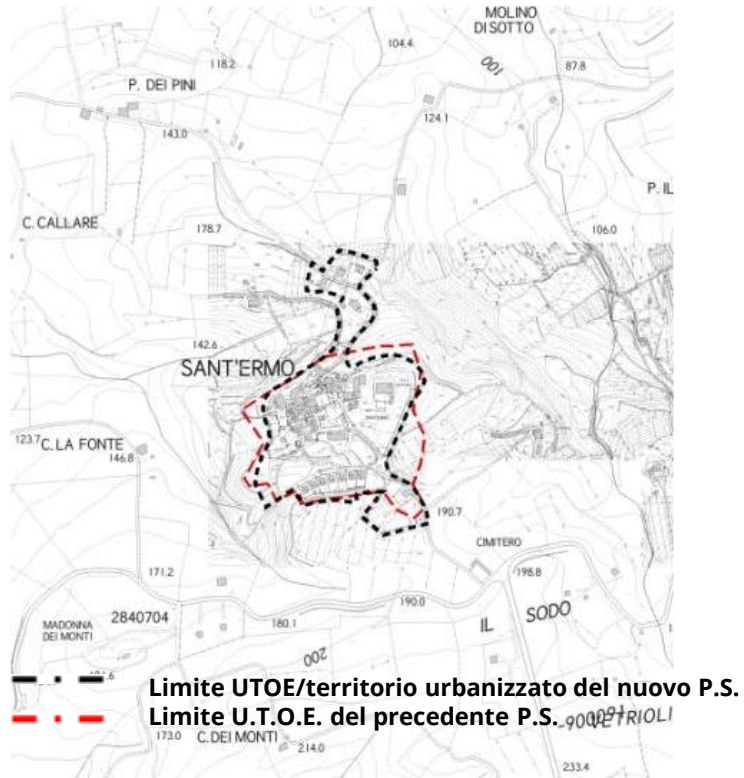
DIMENSIONAMENTO – UC10 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICEETTIVA	<u>Turistico-riceettiva</u>	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. è costituita dal suo **centro storico** e dai **modesti ampliamenti** degli ultimi anni. Ceppato è posto nella parte meridionale del territorio comunale ad ovest e poco distante da Casciana Terme. L'antico borgo è caratterizzato dalla presenza di case - torri datate ai secoli XIII - XIV e poste in posizione dominante rispetto all'insediamento, un tempo utilizzate come strutture difensive di avvistamento. Nella parte più settentrionale del borgo si trova una piazza su cui si affacciano edifici riferibili ai secoli XVII - XVIII.

Ceppato sorse durante il **periodo medievale** come borgo alle dipendenze del castello di Parlascio, su una collina sulla strada per Sant'Ermo.

Le Strategie di Pianificazione - UC11: SANT'ERMO



DIMENSIONAMENTO – UC11 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	2.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Industriale	-
	Artigianato produttivo	
	Depositi e commercio all'ingrosso	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Media struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURE DI VENDITA	Grande struttura di vendita	-
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	1.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Uffici direzionali	500
	Servizi privati	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	

L'U.T.O.E. si trova nella parte sud-ovest del territorio comunale ed è costituita dal centro storico di San'Ermo e dagli insediamenti recenti del secolo scorso.

Il borgo di Sant'Ermo sorse a partire dall'XI secolo ed è ricordato nel 1260 per la chiesa di Sant'Ermete, facente parte della diocesi di Lucca e inserita sotto il piviere di Gello Mattaccino.

Dominio dei conti pisani degli Upezzinghi, è documentata la presenza nel territorio di prestigiose ville residenziali dal XVIII secolo.

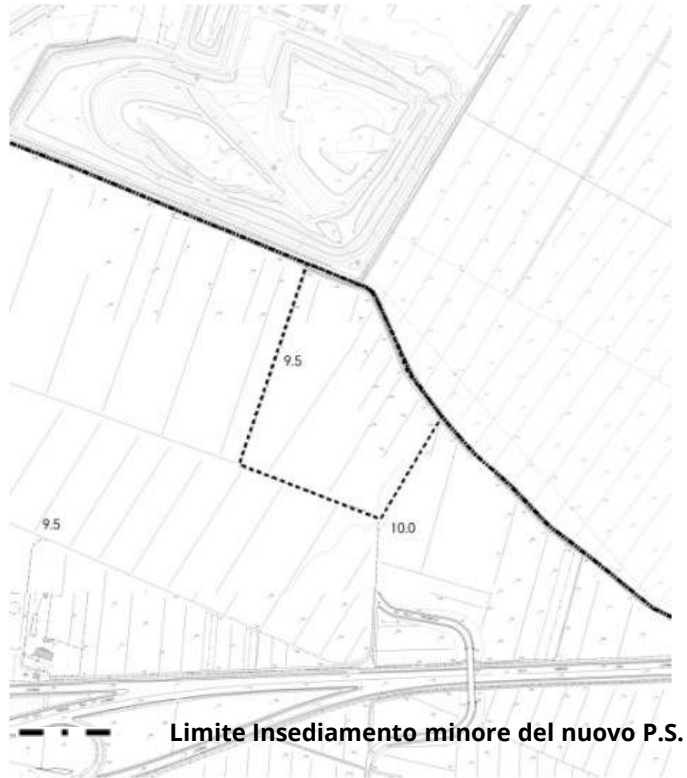
[la Conferenza di Co-Pianificazione]

la **terza area** per la quale si è resa necessaria la **conferenza di co-pianificazione**, posta a confine con il Comune di Pontedera, è individuata dal nuovo Piano Strutturale come **Insediamiento Minore**

e prevede la **possibilità di realizzare un impianto ricreativo-sportivo per motocross**



Le Strategie di Pianificazione - IP1: CROSSODROMO



DIMENSIONAMENTO – IP1 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-ricettiva</u>	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.745

L'Insediamento minore del Crossodromo è di progetto. L'area interessata è ubicata nel "Sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone" .

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

Si fa presente che il dimensionamento fa riferimento alla SUL massima realizzabile all'interno del territorio rurale, e che per quanto riguarda la SUL destinata alle funzioni turistico-ricettive nell'Insediamento Minore del Crossodromo IP1 è stata concordata in sede di Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

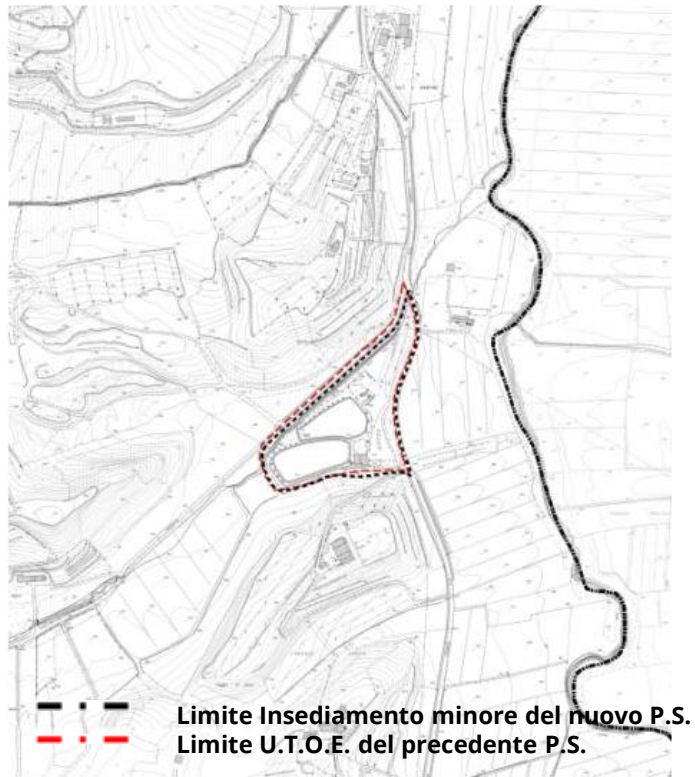
Le Strategie di Pianificazione - IP1: CROSSODROMO

- l'obiettivo del nuovo Piano Strutturale è quello di accogliere la proposta per creare un luogo dove poter svolgere l'attività di motocross. L'area è poco distante dalla superstrada FI-PI-LI, pertanto è ben raggiungibile dall'esterno del territorio comunale, visto che tale attività si rivolge ad un bacino di utenza più ampio e destinato ad ospitare anche gare;
- l'area non è soggetta a vincoli paesaggistici, è di scarso valore paesaggistico avendo a nord la zona industriale di stoccaggio di Gello, Comune di Pontedera, e a sud la S.G.C. FI-PI-LI e poco distante a nord-ovest nel Comune di Pontedera è previsto un autodromo;
- l'accesso all'area verrà garantito da Lavaiano: a tale scopo l'attuale rotatoria all'ingresso del paese dovrà essere ampliata al fine di innestare sulla stessa l'attuale strada di campagna diretta al sovrappasso sulla S.G.C. esistente per raggiungere oltre la S.G.C. l'area destinata al motocross. In una fase successiva, quando sarà completato il collegamento diretto del ponte sulla S.G.C. in adiacenza con le aree di stoccaggio verso la via provinciale di Gello già previsto dagli strumenti urbanistici del Comune di Pontedera potrà essere ipotizzato un'accesso al nuovo impianto dalla nuova viabilità da concordare con il Comune di Pontedera, migliorando in tal modo i collegamenti con la FI-PI-LI;
- oltre all'allestimento della pista, l'area dovrà essere dotata dei relativi servizi, officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta: il nuovo Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione della struttura sportiva, tipologia e materiali di finitura dei manufatti di servizio;

Le Strategie di Pianificazione - IP1: CROSSODROMO

- l'impianto dovrà essere autonomo dal punto di vista energetico attraverso l'uso di fonti di energia rinnovabile e con sistemi costruttivi tesi al maggior risparmio energetico;
- l'area dovrà essere opportunamente provvista di idonea barriera verde al contorno con piante di alto fusto e di specie vegetali locali tipiche della pianura, in maniera che essa oltre alla mitigazione acustica costituisca anche una forma di mitigazione paesaggistica nell'ambito del paesaggio del sistema agricolo della piana;
- l'impianto dovrà essere dotato di idoneo parcheggio posto in prossimità della viabilità di arrivo e opportunamente piantumato;
- l'area dovrà essere opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne;
- i servizi igienici e i locali di ristoro dovranno essere dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque. Si dovrà far uso di depositi di accumulo di acque pluviali da utilizzare per usi non potabili, in particolare per l'irrigazione delle aree e delle piste;
- gli interventi dovranno essere pianificati attraverso un Piano Attuativo Convenzionato ex art. 116 della L.R. 2014: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico -ricreative e di servizio. In caso di cessazione dell'attività sportiva, l'area dovrà tornare alla originaria destinazione agraria. Nuove destinazioni dovranno essere concordate con la Regione attraverso la Conferenza di Co-pianificazione ex art. 25 L.R. 65/2014, comunque compatibili con il territorio rurale.

Le Strategie di Pianificazione - IP2: LAGHI DI SAN RUFFINO



DIMENSIONAMENTO – IP2 –

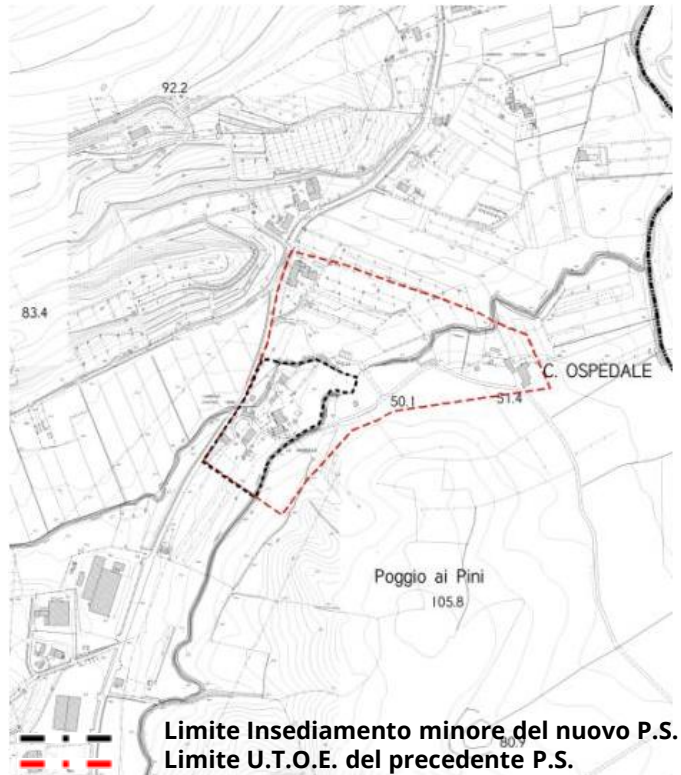
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-ricettiva</u>	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.745

Il complesso turistico-ricreativo esistente è costituito da un lago di pesca sportiva e da un ristorante. Esso è ubicato nel "Sub-sistema agricolo della Piana del Fiume Cascina", lungo la Via del Commercio SP n.13 . L'area è riconducibile alle aree di cui al comma 1d art. 64 L.R. 65/2014, dove si svolgono attività diverse da quelle agricole pur nell'ambito del Territorio Rurale.

Nel precedente Piano Strutturale dell' ex Comune di Lari il complesso faceva parte dell'U.T.O.E. di San Ruffino ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano. Il complesso turistico-ricreativo è ben raggiungibile dalla Via del Commercio S.P. 13 e dalla strada proveniente da San Ruffino.

Si fa presente che il dimensionamento fa riferimento alla SUL massima realizzabile all'interno del territorio rurale

Le Strategie di Pianificazione - IP3: LE MURAIOLE



DIMENSIONAMENTO – IP3 –

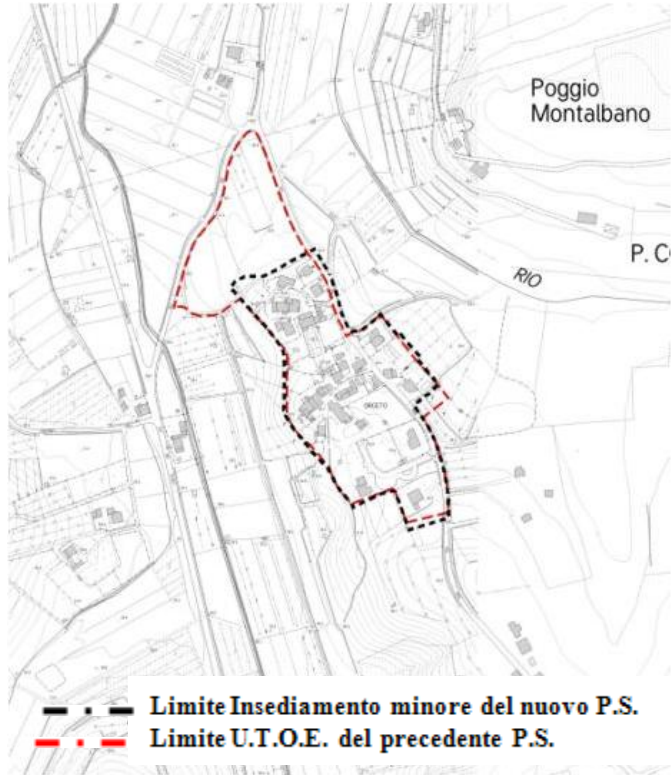
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-rice ttiva</u>	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.745

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di case ex rurali già in parte destinato ad attività turistico-ricettive. Esso è ubicato nel "Sub-sistema agricolo della Piana del Fiume Cascina", lungo la Via del Commercio SP n.13. L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014.

Nel precedente Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano. Il complesso turistico-ricreativo è ben raggiungibile dalla Via del Commercio SP n.13.

Si fa presente che il dimensionamento fa riferimento alla SUL massima realizzabile all'interno del territorio rurale

Le Strategie di Pianificazione - IC1: ORCETO



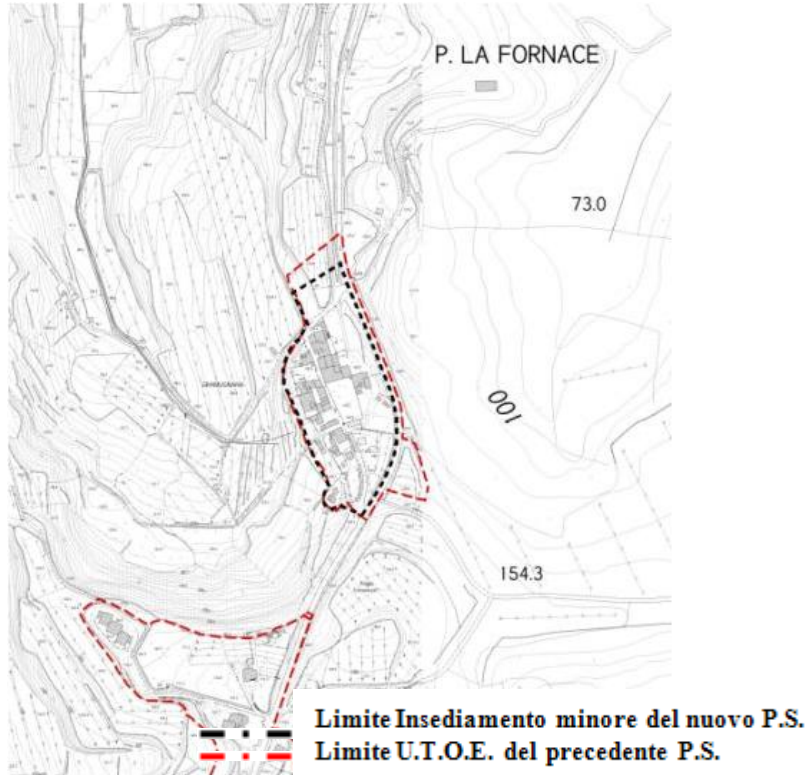
DIMENSIONAMENTO – ICI –		
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-ricettiva</u>	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.745

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di edifici a carattere residenziale posto lungo la Via comunale del Pino che congiunge Perignano con Cevoli. Esso fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco". L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione residenziale.

Nucleo sorto su preesistenze di case rurali ha avuto un modesto sviluppo negli ultimi decenni del secolo scorso attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica: tant'è che anche nel Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico precedenti del Comune di Lari esso era stato considerato come U.T.O.E. autonoma ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

Si fa presente che il dimensionamento fa riferimento alla SUL massima realizzabile all'interno del territorio rurale

Le Strategie di Pianificazione - IC2: GRAMUGNANA



DIMENSIONAMENTO – IC2 –

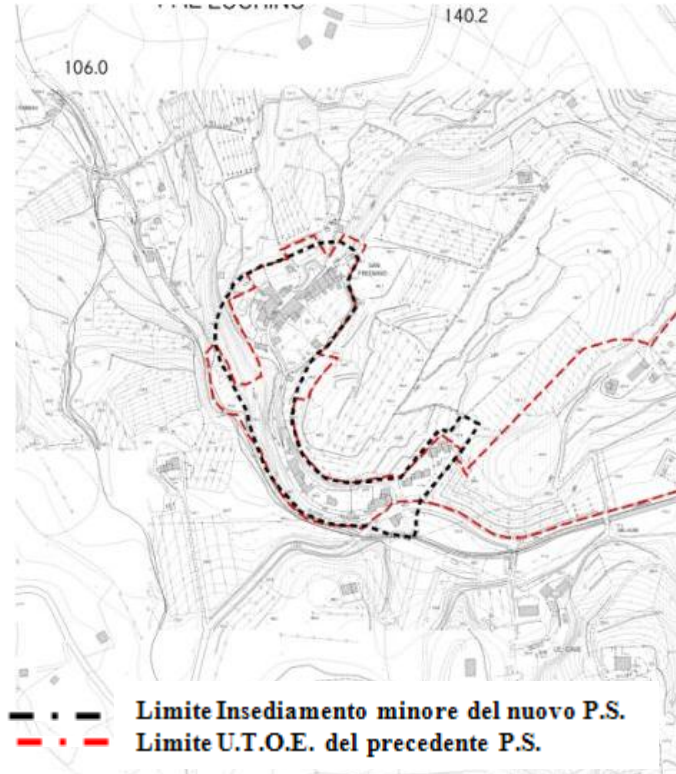
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-ricettiva</u>	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.745

Insedimento esistente ed è costituito da un borgo storico con villa padronale sviluppatosi lungo l'antica strada Lari-Casciana Alta, Via Gramugnana, oggi interna al borgo. Esso fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture associate al bosco". L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione turistico-ricettiva e residenziale: infatti negli ultimi anni il borgo, in particolare il complesso della villa è stato oggetto di un restauro ed è stato trasformato in un resort di elevata qualità.

Nel precedente Piano Strutturale del Comune di Lari il borgo faceva parte dell'U.T.O.E. di Casciana Alta ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

Si fa presente che il dimensionamento fa riferimento alla SUL massima realizzabile all'interno del territorio rurale

Le Strategie di Pianificazione - IC3: SAN FREDIANO



DIMENSIONAMENTO – IC3 –

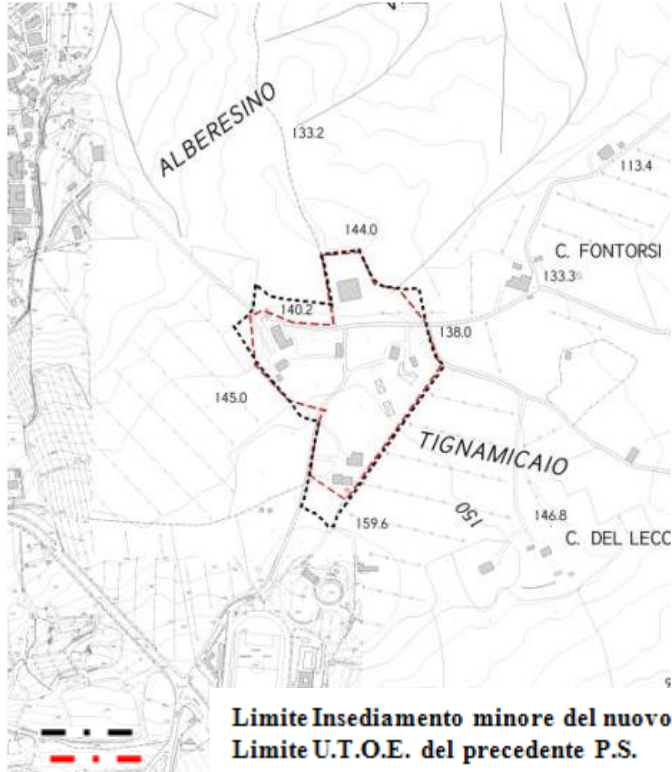
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-ricettiva</u>	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.745

L'insediamento esistente è costituito da un borgo storico di origine basso medievale che fino al 1428 faceva parte del Comune di Usigliano per poi di passare alla Comunità di Casciana. Esso infatti è ubicato ad est di Casciana Alta ed è raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13. Esso fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree". L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014, con prevalente destinazione residenziale.

Nel Piano Strutturale precedente del Comune di Lari esso faceva parte come Gramugnana dell'U.T.O.E. di Casciana Alta ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

Si fa presente che il dimensionamento fa riferimento alla SUL massima realizzabile all'interno del territorio rurale

Le Strategie di Pianificazione - IC4: FICHINO



DIMENSIONAMENTO – IC4 –

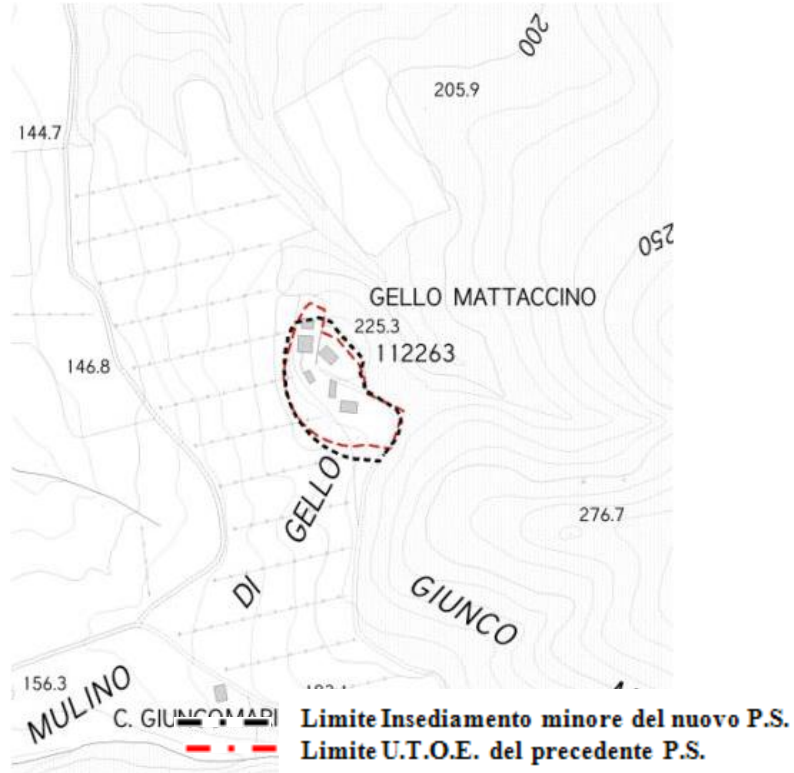
FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-ricettiva</u>	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.745

L'insediamento esistente è costituito da un aggregato di case e annessi ex rurali già in parte destinato ad attività turistico- ricettive posto ad est di Casciana Terme. Esso fa parte del "Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree" e raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13.

L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014. Nel primo P.S. del Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

Si fa presente che il dimensionamento fa riferimento alla SUL massima realizzabile all'interno del territorio rurale

Le Strategie di Pianificazione - IC5: GELLO MATTACCINO



DIMENSIONAMENTO – IC5 –

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONI DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza <u>extra-alberghiera</u>	
	<u>Social-housing</u>	
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
Uffici privati che non si configurano come direzionale		
TURISTICO-RICETTIVA	<u>Turistico-ricettiva</u>	6.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
	Artigianato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.745

Si fa presente che il dimensionamento fa riferimento alla SUL massima realizzabile all'interno del territorio rurale

L'insediamento esistente è costituito da un nucleo di origini altomedievali destinato originariamente a fortificazione. Presso il castello si trovava la pieve di San Martino in Gello o di San Martino in Colline, la più antica della diocesi di Lucca, risalente al 764 d. C. Nel 1500, la tenuta fu di proprietà di "Gellum Mathaesi Cini", ovvero di Alessandro di Matteo Cini, da cui deriva il toponimo. Nel XIX secolo la famiglia pisana Rosselmini

fu proprietaria della tenuta e del mulino annesso alimentato dal fosso del Giunco Marino. Il complesso fa parte del "Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari" ed è raggiungibile dalla strada provinciale del Commercio SP n.13.

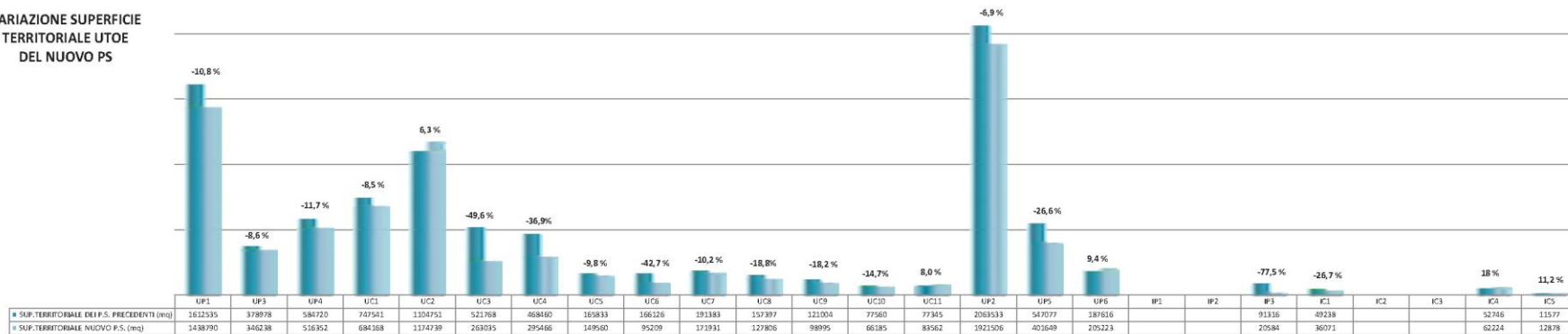
L'insediamento è riconducibile alla definizione di "nuclei rurali" di cui al comma 1b art. 64 L.R. 65/2014. Nel primo P.S. del Comune di Casciana Terme l'insediamento era definito come U.T.O.E. autonoma con destinazione turistico ricettiva ed era inserito nel sistema insediativo di tipo urbano.

Il dimensionamento del nuovo Piano Strutturale

	FUNZIONI PRINCIPALI						
	Residenziale	Industriale e artigianato	Commerciale medie strutture di vendita	Commerciale grandi strutture di vendita	Turistico-ricettiva	Direzionale	Agricola
UP1	40.000	2.000	4.800	-	2.400	4.800	-
UP2	3.600	160.000	5.000	7.000	3.000	5.000	-
UP3	11.300	-	2.000	-	1.000	1.500	-
UP4	12.000	10.000	1.500	-	1.000	1.500	-
UP5	3.500	19.000	3.000	5.000	2.000	2.000	-
UP6	2.000	2.000	2.000	-	-	3.000	-
UC1	7.000	-	1.500	-	2.400	1.500	-
UC2	10.000	-	3.000	-	3.000	2.000	-
UC3	5.000	-	1.500	-	2.000	500	-
UC4	3.000	-	1.500	-	2.000	1.000	-
UC5	3.500	-	-	-	1.500	500	-
UC6	2.000	-	-	-	1.000	800	-
UC7	2.000	-	-	-	1.000	800	-
UC8	2.000	-	-	-	1.000	800	-
UC9	2.000	-	-	-	1.000	800	-
UC10	2.000	-	-	-	1.000	500	-
UC11	2.000	-	-	-	1.000	500	-
Territorio rurale	4.000	-	-	-	8.000	2.000	3.745
SUL massima prevista	116.900	193.000	25.800	12.000	34.300	29.500	3.745

La riduzione del consumo di suolo

VARIAZIONE SUPERFICIE
TERRITORIALE UTOE
DEL NUOVO PS



Il dimensionamento del nuovo Piano Strutturale

Sulla base della SUL residua come articolata nelle tabelle dimensionali il presente Piano Strutturale ha una potenzialità di abitanti rispetto alla popolazione attuale (c.12.500) di c.2.500. Infatti $116.900 \text{ mq} / 47 \text{ mq/ab} = 2.487$ abitanti. La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni complementari elencate nelle tabelle. Considerando che le funzioni prettamente residenziali corrispondono a c.33 mq/ab, le funzioni integrative e complementari corrispondono al 30% della SUL complessiva: $47 \times 70\% = 33 \text{ mq}$ e $47 \times 33\% = 14 \text{ mq}$. Il numero di posti letto per le funzioni turistico ricettive è quantificabile in circa 730 nuovi posti letto prendendo in questo caso, il parametro 47 mq SUL/PL (posto letto) comprensivo di tutti i servizi: $34.300 \text{ mq} / 47 \text{ mq/PL} = 730 \text{ PL}$. Il dimensionamento relativo alle funzioni produttive e commerciali e direzionali tiene conto del Polo Produttivo di Perignano che svolge un ruolo fondamentale nel territorio della Valdera e della Regione

Come si attuano le strategie contenute nel Piano Strutturale?

Le strategie contenute nel Piano Strutturale si attuano mediante il PIANO OPERATIVO (ex Regolamento Urbanistico!).

=> Sarà il piano operativo a definire e regolamentare gli strumenti suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono.

=> E' lo strumento della Pianificazione Urbanistica a livello locale (comunale)