

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI



Provincia di Pisa



NUOVO PIANO STRUTTURALE

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratore:
Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

Indagini geologiche ed idrauliche

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

Giovane professionista
Dott. Geol. Roberto Mattei
STUDIO CROCE ENG,
Dott. Ing. Idr. Nicola Croce

Analisi agronomiche

PFM S.r.l. Società tra professionisti
Dott. Agr. Guido Franchi
Dott. Agr. Federico Martinelli

Analisi socioeconomiche

Dott. Alessio Falorni - Alfamark

Acustica e risparmio energetico

Prof. Ing. Fabio Fantozzi

Normative edilizie e urbanistiche

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracile Associato



Responsabile del Procedimento:

Arch.....

Garante della Comunicazione:

Arch.....

Adozione:

Data: Febbraio 2017

Approvazione:

RELAZIONE PER CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE

ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

Sommario

Premessa	3
L'Avvio del Procedimento del P.S. e il Rapporto Preliminare V.A.S.	4
Strumenti della pianificazione territoriale comunale vigenti	6
<i>Il Piano Strutturale vigente dell'ex Comune di Lari</i>	6
<i>Il Piano Strutturale vigente dell'ex Comune di Casciana Terme</i>	9
Strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata	11
<i>Il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana</i>	11
<i>Piano Territoriale di Coordinamento provinciale della Provincia di Pisa (P.T.C.)</i>	15
Progetto del nuovo Piano Strutturale	16
<i>Statuto del Territorio: le Invarianti Strutturali</i>	17
Le 4 Invarianti strutturali del P.I.T./P.P.R.	17
<i>Organizzazione sistemica e strategie di sviluppo</i>	23
<i>Le U.T.O.E.</i>	26
<i>Gli insediamenti minori</i>	27
<i>Il dimensionamento del P.S.</i>	28
Aree da sottoporre a conferenza di co-pianificazione ai sensi dell'art. 25 L.R. 65/2014	29

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di dare una visione d'insieme della impostazione del Piano Strutturale del nuovo Comune di Casciana Terme Lari necessaria per valutare correttamente i temi all'oggetto della Conferenza di Co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 10.11.2014 n.65.

Il lavoro di pianificazione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari costituisce un momento particolarmente significativo per i territori di Lari e Casciana Terme, in quanto rappresenta il primo atto di pianificazione territoriale in seguito alla ritrovata unione amministrativa dei due territori dopo circa 86 anni di separazione.

I territori di Lari e Casciana Terme, infatti, al momento della Unità d'Italia erano ricompresi nel Comune di Lari che vide una separazione nel 1927 in due autonomie locali a seguito dell'accresciuta importanza di livello nazionale ed europeo della stazione termale Casciana che divenne appunto Comune di Bagni di Casciana, che cambiò il nome in Casciana Terme solo nel 1956.

Le modificate condizioni economiche e sociali e soprattutto l'esigenza di ottimizzare i costi e le risorse dei due Comuni hanno indotto recentemente i Consigli Comunali dei due Comuni a proporre una nuova fusione che ha avuto risposta favorevole sia da parte del Consiglio Regionale Toscano che da parte dei cittadini, che si sono espressi positivamente in occasione del referendum consultivo che si è svolto nell'ottobre 2013.

A seguito di tale decisione con la fine dell'anno 2013 sono stati sciolti i Consigli Comunali dei due Comuni e dal primo di gennaio 2014 è stato istituito il nuovo Comune di Casciana Terme Lari.

Ad oggi il nuovo Comune di Casciana Terme Lari dispone, dal punto di vista urbanistico, dei Piani Strutturali e dei Regolamenti Urbanistici dei singoli ex Comuni di Casciana Terme e Lari redatti ai sensi delle LR 5/95 e 1/2005, con i quali gestisce il territorio comunale unificato, con evidenti elementi di disomogeneità.

Con l'entrata in vigore della nuova L.R. 10.11.2014 n.65 sul governo del territorio, che ha sostituito la precedente L.R. 1/2005 e del nuovo P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015, che ha sostituito il precedente P.I.T. regionale del 2007 costruito sulla predetta legge allora vigente compreso la sua implementazione paesaggistica del 2009 che non era andata oltre l'adozione, il nuovo Piano Strutturale comunale viene redatto secondo gli indirizzi della nuova legge regionale, esso costituisce l'atto di governo strategico di pianificazione territoriale comunale al pari del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) per il territorio regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) per il territorio provinciale, così come il successivo Piano Operativo P.O. e i piani attuativi, comunque denominati, costituiscono gli atti di governo del territorio di pianificazione urbanistica di natura operativa definendo l'esatta disciplina di intervento di livello comunale.

Obiettivo principale del presente lavoro di pianificazione è stato pertanto quello di redigere un nuovo Piano Strutturale uniformando gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio dei due ex Comuni adeguandoli alla nuova L.R. 65/2014 e al nuovo P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015, al fine di omogeneizzarne i contenuti, integrandone il Quadro conoscitivo alla luce del nuovo P.I.T. e delle nuove analisi e definendo nuove strategie secondo le linee della L.R. 65/2014 e del nuovo P.I.T./P.P.R.

L'Avvio del Procedimento del P.S. e il Rapporto Preliminare V.A.S.

Nella prospettiva della fusione dei due Comuni, sul finire del 2013 è stato redatto un documento di Avvio del procedimento e Rapporto Preliminare V.A.S. del Piano Strutturale del nuovo Comune di Casciana Terme Lari, approvato dai Consigli Comunali prima del loro scioglimento in data 19/12/2013 con Delibera C.C. n.69 per il Comune di Lari e in data 17/12/2013 con D.C.C. n.67 per il Comune di Casciana Terme.

In esso oltre ad un esame preliminare sullo stato delle conoscenze e delle risorse del territorio, erano stati individuati gli obiettivi principali da perseguire con la redazione del Piano Strutturale del nuovo Comune unificato, secondo gli indirizzi della ancora vigente legge regionale n.1/2005 dell'ancora vigente P.I.T. regionale del 2007.

Il documento di Avvio del procedimento, redatto ai sensi dell'art. 15 della predetta legge regionale, e il documento preliminare di Valutazione Ambientale V.A.S. di cui all'articolo 23 della LR 10/2010 è stato trasmesso ai soggetti individuati in data 30/04/2014 con numero di protocollo 0005380/2014. Il documento unico di cui sopra includeva i contenuti necessari per entrambi gli atti di Avvio del procedimento e di Rapporto Preliminare V.A.S..

Il documento di Avvio del procedimento, abbinato con il Rapporto Preliminare V.A.S. ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, conteneva un preliminare quadro delle conoscenze articolato per i singoli Comuni, mentre l'individuazione delle strategie di piano era stata definita in modo unitario in funzione del nuovo Comune di Casciana Terme Lari.

Il suddetto Avvio del procedimento conteneva:

- la definizione degli obiettivi di piano;
- il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano;
- l'indicazione dei termini entro i quali, secondo le leggi vigenti, gli apporti e gli atti di assenso dovevano pervenire all'amministrazione comunale competente all'approvazione.

Il Rapporto Preliminare V.A.S. conteneva:

- le indicazioni necessarie inerenti il nuovo Piano Strutturale, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi dalla sua attuazione;
- i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale del nuovo Piano Strutturale.

L'Avvio già approvato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005 è fatto salvo dalla nuova L.R. 65/2014 art. 223, mentre per quanto concerne la conformazione del nuovo P.S. al nuovo P.I.T./P.P.R., ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R. si è reso necessario redigere ed approvare una integrazione del suddetto atto di Avvio ed inviato agli enti competenti in materia paesaggistica e ambientale per l'espressione dei contributi e osservazioni, da inserire nel nuovo Piano Strutturale ai fini della conformazione dello stesso piano al nuovo Piano Paesaggistico, conformazione che vedrà la conclusione con la conferenza paesaggistica prevista in occasione della approvazione definitiva del P.S.

La nuova L.R. 65/2914, che ha sostituito la precedente L.R. 1/2005, e il nuovo P.I.T./P.P.R. hanno introdotto nuovi contenuti e procedure che devono essere tenuti in conto nella stesura del nuovo Piano Strutturale. A livello teorico e culturale le novità più rilevanti sono:

- l'individuazione del patrimonio territoriale come insieme delle risorse fisiche e antropiche da tutelare e valorizzare ai fini dello sviluppo sostenibile e così definite:
 - 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 agroforestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;
- l'individuazione delle Invarianti Strutturali definite come i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale così come sopra enunciate. I caratteri, i principi e le regole riguardano:
 - gli aspetti morfotopologici e paesaggistici del patrimonio territoriale; b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale; c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza. L'individuazione delle Invarianti Strutturali riguarda l'intero territorio, comprese le sue parti degradate. L'individuazione delle Invarianti Strutturali non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità;
- lo Statuto del Territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Lo Statuto del Territorio comprende gli Elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le Invarianti Strutturali che ne definiscono le regole di uso e trasformazione. Lo Statuto del Territorio costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio;
- la tutela e valorizzazione del paesaggio inteso come paesaggio naturale e come paesaggio urbano, con la suddivisione del territorio regionale in 20 Ambiti di Paesaggio; lo Statuto del territorio regionale contenuto nel P.I.T. concorre alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, ai sensi degli articoli 131, 135, 143 e 145 del Codice. Gli statuti della pianificazione comunale si conformano allo Statuto del Territorio regionale, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice;
- maggiore distinzione fra territorio urbano e territorio rurale;
- riduzione del consumo di suolo per finalità insediative.

A livello procedurale le novità più rilevanti introdotte sono:

- la conferenza di copianificazione fra Comuni e Regione per la valutazione delle scelte di trasformazione al di fuori del territorio urbano (urbanizzato), al fine di un controllo del consumo di suolo;
- la conferenza paesaggistica fra Comune, Regione e Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai fini dell'adeguamento/conformazione degli strumenti di pianificazione e urbanistici comunali al Piano Paesaggistico Regionale.

La Conferenza di Co-pianificazione è prevista nel caso in cui vi siano previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Queste sono subordinate al previo parere favorevole della suddetta conferenza di copianificazione,

fatta eccezione per le previsioni del P.I.T., del P.T.C.P., del P.T.C.M. Analogamente non sono soggette alla Conferenza di copianificazione le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi: a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti; b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive; d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti; e) varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali, provinciali o della città metropolitana, f) varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative; g) interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole. La conferenza di copianificazione è costituita dai legali rappresentanti della Regione, della provincia o della città metropolitana, del comune interessato o dell'ente responsabile dell'esercizio associato, o loro sostituti sulla base dell'ordinamento dell'ente. Alla conferenza partecipano, senza diritto di voto, anche i legali rappresentanti dei Comuni interessati da effetti territoriali sovracomunali derivanti dalle previsioni di pianificazione territoriale e/o urbanistica. La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al P.I.T., che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. A seguito del pronunciamento positivo della conferenza, il Comune procede alla formazione dello strumento di Pianificazione Territoriale e/o Pianificazione Urbanistica.

La Conferenza paesaggistica si svolge alla conclusione dell'iter di formazione dello strumento di Pianificazione Territoriale e/o Pianificazione Urbanistica e coinvolge il Comune, la Regione, e la Sovrintendenza ai Beni Paesaggistici per verificare e convalidare la conformazione dello strumento comunale al nuovo P.I.T./P.P.R Regionale.

Strumenti della pianificazione territoriale comunale vigenti

La prima fase del percorso per la formazione dello strumento di Pianificazione Territoriale è consistito nell'analisi degli strumenti di pianificazione e urbanistici vigenti nei due ex-Comuni. Di seguito viene riportata una breve descrizione dei Piani Strutturali vigenti degli ex Comuni di Lari e di Casciana Terme.

Il Piano Strutturale vigente dell'ex Comune di Lari

L'ex-Comune di Lari è dotato di Piano Strutturale approvato il 20.07.2002 con Del. C.C. n. 48 e di Regolamento Urbanistico approvato il 10.12.2004 con Del.C.C. n. 90. Entrambi gli strumenti sono stati redatti ai sensi della L.R. 5/1995 e sono stati oggetto di specifiche Valutazioni degli Effetti Ambientali – V.E.A., redatte ai sensi della LR 5/1995 e delle Istruzioni Tecniche approvate dalla GR il 14-12-1998 con Del. n.1541. Il R.U. è stato oggetto di una Variante Generale “di mantenimento” nel 2010 che non ha assolto alle funzioni di monitoraggio previste all'art. 55 della L.R. 1/2005, per cui all'interno della fase di redazione del nuovo P.S. è stato necessario procedere alla verifica dello stato di attuazione del R.U. vigente e operare tutte le necessarie considerazioni in merito.

Il Piano Strutturale è basato su una lettura sistemica del territorio e delle sue funzioni, che ha consentito di inquadrare le problematiche territoriali e funzionali superando i confini amministrativi e inquadrando le problematiche territoriali, ambientali e funzionali con i territori vicini. Ogni sistema territoriale e funzionale è articolato in Subsistemi, definiti come articolazioni dei sistemi

corrispondenti a specifiche entità territoriali funzionali e ambientali di maggiore omogeneità. I Subsistemi insediativi sono articolati in UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari), entità del territorio comunale ove sono localizzati insediamenti residenziali, produttivi, di servizio contenenti anche aree agricole periurbane e aree a prevalente connotazione rurale limitrofe ai centri abitati. In alcune U.T.O.E. sono stati individuati Ambiti che hanno esclusivamente lo scopo di evidenziare aspetti e problematiche presenti in parti del territorio all'interno delle UTOE. La struttura sistemica del P.S. dell'ex-Comune di Lari è la seguente:

- SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA:
 - Subsistema agricolo della piana del Fosso Zannone;
 - Subsistema agricolo della piana del Fiume Cascina;
 - Subsistema insediativo di pianura:
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano - Casine - Spinelli:
 - Ambito A: Perignano;
 - Ambito B: Casine Spinelli;
 - Ambito C: Aree di collegamento Perignano / Casine Spinelli;
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Quattro Strade:
 - Ambito A: Comparto residenziale;
 - Ambito B: Comparto produttivo / artigianale;
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lavaiano;
 - U.T.O.E. di recupero urbanistico – ambientale de La Fagiolaia,
 - U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo / commerciale di Perignano:
 - Ambito A, fra Via Sicilia e la Fossa Nuova;
 - Ambito B, fra Via Sicilia e la SP12;
 - Ambito C, a sud della SP 12 e ad est del centro di Perignano;
 - U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo / commerciale de La Capannina:
 - Ambito A: comparto produttivo / commerciale;
 - Ambito B: comparto servizi generali;
 - U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo / artigianale di Lavaiano;
- SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA:
 - Subsistema agricolo della collina;
 - Subsistema insediativo della collina:
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari capoluogo;
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta:
 - Ambito A: Casciana Alta;
 - Ambito B: Gramugnana;
 - Ambito C: San Frediano;
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Cevoli / Ripoli:
 - Ambito A: Cevoli – Ripoli;
 - Ambito B: Servizi;
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Usigliano;

- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di San Ruffino;
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Boschi di Lari;
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Orceto;
- SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE:
 - Subsistema della viabilità di interesse sovracomunale;
 - Subsistema della viabilità di interesse comunale;
 - Subsistema della viabilità minore;
- SISTEMA AMBIENTALE DEI CORSI D'ACQUA:
 - Subsistema idraulico del Fiume Cascina;
 - Subsistema idraulico del Fosso Zannone;
 - Subsistema idraulico del Torrente Crespina;
 - Subsistema idraulico del Torrente Ecina;
 - Subsistema idraulico del Fossa Nuova;
- SISTEMA AMBIENTALE DELLE AREE BOSCADE.

Per ogni Sub-sistema e U.T.O.E. il P.S. ha individuato le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto dei Luoghi, gli obiettivi da perseguire con le Strategie di sviluppo nel rispetto dello Statuto dei Luoghi, le prescrizioni urbanistiche e ambientali. Per le U.T.O.E. sono definiti anche i dimensionamenti massimi ammissibili. Le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto dei Luoghi sono le seguenti:

- Invarianti Strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità:
 - lo schema insediativo territoriale con la sua caratteristica policentrica che assieme alla rete infrastrutturale di collegamento svolge la funzione di presidio armonico di tutto il territorio sia collinare che di pianura;
 - i centri storici e la matrice urbanistica degli insediamenti urbani quale testimonianza storica della loro funzione originaria, tale da prefigurare anche gli sviluppi futuri in modo da esaltare l'identità dei luoghi di contro alla anonima crescita edilizia degli ultimi anni di tutti i centri urbani;
 - la struttura produttiva e commerciale legata al settore del mobile e dell'arredamento, quale risorsa economica e sociale suscettibile di nuovi sviluppi e nuova qualificazione anche in rapporto alle altre realtà produttive del Distretto Industriale della Valdera per le sinergie potenziali con altri settori produttivi e con il turismo culturale e rurale delle colline interne della Valdera;
 - la struttura della viabilità principale, di interesse regionale (superstrada FI-PI-LI), sovracomunale (strade provinciali) e comunale per le previsioni di collegamento con l'esterno e con l'interno che esse garantiscono;
 - il tessuto della viabilità minore per la funzione svolta di servizio al territorio agricolo, di testimonianza storica, in quanto tracciati per lo più antichi e a servizio di ville, casolari o borghi sparsi per la campagna, di nuovi percorsi da recuperare a fini turistici e agrituristici e per il tempo libero per la valorizzazione del territorio agricolo e collinare;
 - i nuclei sparsi, gli edifici storicizzati, ville, chiese e le testimonianze storiche residuali, quali i segni della centuriazione, cippi stradali, elementi caratterizzanti i luoghi, quali documenti viventi della memoria collettiva dei luoghi per la valorizzazione culturale, sociale ed economica degli stessi;
 - i siti da bonificare in quanto aree non più atte a svolgere le funzioni originarie e come tali

da risanare e riqualificare.

- Invarianti Strutturali relative al territorio fisico e all'ambiente:
 - il sistema delle aree boscate e la funzione di connessione territoriale e ambientale che lo stesso svolge anche attraverso le relazioni con i principali corsi d'acqua;
 - il sistema dei corsi d'acqua principali e le aree di pertinenza e la funzione di drenaggio delle acque di superficie per la tenuta in sicurezza dei territori ed il reticolo idraulico minore necessario a garantire l'idoneo drenaggio dei terreni anche se non espressamente individuato cartograficamente;
 - il sistema delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e idrico e la funzione di salvaguardia e tutela di tali aree e delle risorse idriche del sottosuolo;
 - il paesaggio inteso nella sua eccezione più ampia come paesaggio naturale e come paesaggio urbano per la percezione e fruizione del quale vengono individuati punti panoramici atti a favorire e conservare la percezione visiva delle interessanti risorse paesaggistiche del Comune di Lari, in particolare nella parte collinare, che fanno parte del paesaggio agricolo storicizzato;
 - il sistema colturale tipico delle colline lorigiane, frutteti e colture arboree, vigneti e colture speciali, legati in particolare alla coltivazione della ciliegia, che fanno parte del paesaggio agricolo storicizzato inteso come risorsa economica e sociale e caratterizzante il paesaggio.

Il Piano Strutturale vigente dell'ex Comune di Casciana Terme

L'ex-Comune di Casciana Terme è dotato di Piano Strutturale, approvato il 26.04.2004 con Del. C.C. n. 29, e di Regolamento Urbanistico, approvato con le Del.C.C. n. 46 del 27.09.2008 e n. 13 del 26.03.2009. Entrambi gli strumenti sono stati redatti ai sensi della L.R. 5/1995 e sono stati oggetto di specifiche Valutazioni degli Effetti Ambientali – V.E.A., redatte ai sensi della L.R. 5/1995 e delle Istruzioni Tecniche approvate dalla GR il 14-12-1998 con Del. n.1541. Nel corso del 2010 è stata redatta una Variante al R.U. finalizzata ad effettuare alcune rettifiche in merito alla cartografia delle tavole, alle N.T.A. ed alla disciplina degli interventi ammessi su alcuni edifici storicizzati. Similmente a quanto detto in merito al P.S. ed al R.U. dell'ex-Comune di Lari, anche relativamente al R.U. di Casciana Terme il nuovo P.S. assolve alla funzione di “monitoraggio” del R.U. vigente previsto dalla normativa vigente (art.15 della L.R. 65/2014). La struttura sistemica del Piano Strutturale dell'ex Comune di Casciana Terme è la seguente:

SISTEMA TERRITORIALE ED AMBIENTALE DI COLLINA:

- Subsistema di interesse naturalistico – ambientale (rilievi ubicati nella parte meridionale)
- Subsistema fluviale
- Subsistema insediativo
- Subsistema produttivo

I sub-sistemi ricomprendono una o più U.T.O.E. e le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto dei Luoghi. Esse sono finalizzate alla tutela e valorizzazione degli elementi naturali e antropici identitari dei luoghi e del territorio da salvaguardare e valorizzare. Per ciascun sub-sistema vengono individuati caratteristiche ed obiettivi strategici. Le U.T.O.E., Unità territoriali Organiche Elementari, sono state definite tenendo conto:

- della centralità di aggregazione dei valori specifici relativamente ai subsistemi, con i quali in alcuni casi coincidono;
- delle particolari forme di testimonianze storiche, architettoniche e sociali di conformazione di siti produttivi.

Le U.T.O.E. contengono il dimensionamento massimo degli insediamenti e gli elementi di carattere progettuale. In considerazione di questo le U.T.O.E. corrispondono ad ambiti territoriali ove sono stabiliti operativamente gli obiettivi specifici del Piano Strutturale. All'interno del Subsistema insediativo sono state individuate 8 UTOE:

- U.T.O.E. 1-Casciana Terme (Capoluogo);
- U.T.O.E. 2-Ceppato;
- U.T.O.E. 3-Collemontanino;
- U.T.O.E. 4-Parlascio;
- U.T.O.E. 5-S. Ermo;
- U.T.O.E. 6-Fichino;
- U.T.O.E. 7-Casacce;
- U.T.O.E. 8-Le Muraiole.

All'interno del Subsistema produttivo è stata individuata una sola U.T.O.E.:

- U.T.O.E. 9-Pruneta:artigianale e di servizio polifunzionale.

All'interno del Subsistema di interesse agricolo ambientale sono state individuate 2 U.T.O.E.:

- U.T.O.E. 10-San Leopoldo;
- U.T.O.E. 11-Gello Mattaccino.

Per ogni “Unità Territoriale Organica Elementare” del Subsistema insediativo sono stati determinati il dimensionamento massimo dello sviluppo sostenibile e gli elementi di carattere progettuale. Per ogni sub-sistema e U.T.O.E. il P.S. individua:

- le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto dei Luoghi;
- gli obiettivi da perseguire con le Strategie di sviluppo nel rispetto dello Statuto dei Luoghi;
- le prescrizioni urbanistiche e ambientali.

Le Invarianti Strutturali di Tutela sono le “categorie di beni e risorse che definiscono lo Statuto dei Luoghi, finalizzate alla tutela e valorizzazione degli elementi naturali e antropici identitari dei luoghi e del territorio; esse sono così identificate:

- Fossi, Canali e Specchi d'Acqua;
- Centri Storici;
- Parchi Ambientali;
- Parchi Urbani;
- Parchi Sportivi;
- Chiese e ville;
- Strade;
- Terme e relativo parco–Città Termale.

Strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata

Il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana

Il P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015, confermando la filosofia già introdotta dal precedente P.I.T. di tenere unita la pianificazione del territorio (P.I.T.) con la tutela del paesaggio (P.P.R.), ha rielaborato complessivamente il P.I.T., precedente, approvato con D.C.R. n. 72 del 2007, e riadottato implementandolo con il Piano Paesaggistico nel 2009. Il territorio regionale è stato suddiviso dal nuovo P.I.T./P.P.R. in 20 Ambiti di paesaggio, analizzati in 20 Schede relative agli ambiti suddetti secondo le quattro Invarianti Strutturali che costituiscono lo Statuto del Territorio toscano e dotate di una Disciplina d'uso che individua Obbiettivi di qualità e Direttive correlate. Le quattro Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del territorio toscano, e le cui componenti il patrimonio territoriale, che rappresentano la griglia di lettura e di analisi dei territori ricompresi negli ambiti di paesaggio, sono:

- INVARIANTE I - “i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana”: la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- INVARIANTE II - “i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani”: questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- INVARIANTE III - “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità”: questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- INVARIANTE IV - “i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni”: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Ogni scheda d'Ambito di paesaggio è articolata nei seguenti paragrafi:

- 1.Profilo dell'ambito;
- 2.Descrizione interpretativa;
- 3.Invarianti strutturali;
- 4.Interpretazione di sintesi;
- 5.Indirizzi per le politiche;
- 6 Disciplina d'uso.

Il Comune di Casciana Terme Lari ricade all'interno della Scheda d'ambito n.8 “Piana Livorno-Pisa-Pontedera”. Il Piano Strutturale ai fini dell'adeguamento di cui agli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del P.I.T./P.P.R. deve tenere conto degli Obbiettivi di qualità e delle Direttive

correlate contenute nella Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 8. Di seguito vengono esaminati gli obiettivi del P.I.T., contenuti nella Scheda d'Ambito 8, evidenziando in corsivo le direttive correlate che interessano direttamente il territorio del Comune, che il Piano Strutturale tiene in considerazione ai fini dell'adeguamento e conformazione dello stesso al P.I.T./P.P.R., oltre alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136 e 142 del Codice D.lgs.42/2004:

Obiettivo 1: Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemi, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

Direttive correlate:

- *1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete";*
- *1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;*
- *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;*
- *1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), 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;*
- *1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC FI-PI-LI, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;*
- *1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo*
- *1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;*
- *1.8 valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei*

residui elementi vegetazionali, della viabilità podereale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);

- 1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.

Obiettivo 2: Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno.

Direttive correlate:

- 2.1 - evitare ulteriore carico insediativo e i processi di saldatura dei sistemi insediativi in ambito costiero e nella pianura costiera retrodunale, riqualificare gli insediamenti a prevalente specializzazione turistico-balneare presenti lungo il tratto che va da Boccadarno a Livorno e da Castiglioncello a Mazzanta, attraverso interventi di definizione dei margini urbani, di miglioramento degli spazi pubblici e di integrazione con il contesto rurale;
- 2.2 - salvaguardare le aree di valore naturalistico costituite sia dalla costa sabbiosa pisana interna al Parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli con importanti sistemi dunali, che dal sistema di coste rocciose, falesie, piccole calette dei Monti Livornesi con importanti emergenze geomorfologiche ed ecosistemiche, in particolare nel tratto compreso tra Calafuria e Castiglioncello;
- 2.3 – conservare, ove possibile, gli ecosistemi forestali e le storiche pinete d'impianto, con particolare riferimento alle tenute costiere del Tombolo e di S.Rossore e alle pinete del Tombolo di Cecina;
- 2.4 - riqualificare le residuali forme ed ecosistemi dunali nella fascia compresa tra Marina di Pisa e Calambrone e tra Rosignano Solvay e Mazzanta, anche ostacolando i processi di erosione costiera e la diffusione di specie vegetali aliene;
- 2.5 - salvaguardare la riconoscibilità, l'integrità storica e visuale di Livorno, valorizzare le relazioni storicamente consolidate tra la città e il mare, attraverso la riqualificazione degli ingressi, dei waterfront urbani e delle aree di interfaccia fra la città e l'area portuale-industriale-commerciale, nonché le relazioni con il sistema insediativo delle colline livornesi, anche operando una riqualificazione dei tessuti della dispersione insediativa recente;
- 2.6 - salvaguardare il patrimonio insediativo costiero di valore storico-identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare.

Obiettivo 3: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che com-prende 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:

- 3.1 - *tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario del Monte Pisano attraverso il mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici (sistema pedecollinare storico del lungomonte, costituito da edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale), la conservazione ove possibile degli oliveti terrazzati (in gran parte individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica) e il contenimento dell'espansione del bosco su ex coltivi;*
- 3.2 - *valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che*

coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari), e mantenere, ove possibile, le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano i borghi collinari di Palaia, Partino, Colleoli, Villa Saletta, Legoli, Treggiaia, Montechiari, Montacchita (indivi-duati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica);

• 3.3 - *nelle Colline Pisane a prevalenza di suoli argillosi e di seminativi (comprese tra i Monti Livornesi e il confine orientale dell'ambito), favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;*

• 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 (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica); favorire, altresì, il mantenimento delle attività agro-pastorali tradizionali dei Monti Livornesi, finalizzate alla conservazione dei paesaggi di alto valore naturalistico (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica).*

Obiettivo 4: Tutelare gli elementi di eccellenza natura-listica del territorio dell'ambito, caratteriz-zato da paesaggi eterogenei, ricchi di di-versità geostretturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.

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;*

• 4.2 - *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dalle foreste costiere delle tenute di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (nodo primario con boschi planiziali, palustri e pinete costiere), dai versanti del Monte Pisano (nodo primario con castagneti e pinete), 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);*

• 4.3 - *tutelare le importanti aree umide relittuali, costituite dalle lame interdunali e costiere di Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli, le aree del Paduletto e Palazzetto lungo il corso del fiume Morto Vecchio, le aree palustri di Suese e Biscottino e l'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti; salvaguardare, inoltre, il Lago di Santa Luce, mitigando gli impatti legati alle adiacenti aree agricole intensive;*

• 4.4 - *salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale) nonché le formazioni boschive che caratterizzano "figurativamente il territorio" come indicate dal Piano, evitando l'apertura di nuove aree estrattive di materiali non pregiati;*

• 4.5 - *migliorare i livelli di compatibilità delle attività estrattive, presenti nelle colline calcaree di Vecchiano, nei Monti Livornesi e ai piedi del Monte Pisano, in particolare recuperando e riqualificando i siti estrattivi abbandonati;*

• 4.6 - *tutelare integralmente le residue aree di calanchi, presso Toiano nell'alta valle del Torrente Roglio, anche attraverso la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo e mantenendo i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi;*

• 4.7 - *salvaguardare l'elevato valore paesaggistico, geomorfologico ed ecosistemico delle isole*

di Capraia e Gorgona tutelando le coste rocciose ricche di forme rilevanti in aree incontaminate e caratterizzate da mosaici di macchie, garighe e prati, dalla presenza di suggestivi contrasti paesaggistici (scorie e rocce di origine vulcanica di Punta dello Zenobio e Cala Rossa a Capraia), e mantenendo l'integrità dello Stagnone di Capraia, unico specchio d'acqua naturale dell'Arcipelago Toscano;

- 4.8 - evitare ulteriori processi di urbanizzazione nelle isole di Capraia e Gorgona, contrastando, la frammentazione del territorio agricolo e la perdita di ambienti agropastorali e aree terrazzate di versante, nonché la diffusione di specie aliene vegetali ed animali.

Il Comune di Casciana Terme Lari è interessato anche dai seguenti vincoli paesaggistici:

- art.136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004:
 - Parte del territorio del Comune di Casciana Terme comprendenti le località di Poggio alla Farnia, Colle Montanino, Parlascio e Ceppato. – n.91/1968;
- art.142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004:
 - territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice);
 - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);
 - territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice);

Il Piano Strutturale tiene conto nella pianificazione territoriale di questi vincoli i quali però rivestono una particolare autonomia anche rispetto alla stessa pianificazione. Il P.S. li deve quindi recepire all'interno del proprio corpus normativo, soprattutto per quanto riguarda le prescrizioni.

Piano Territoriale di Coordinamento provinciale della Provincia di Pisa (P.T.C.)

Il Piano territoriale di Coordinamento provinciale della Provincia di Pisa (P.T.C.) è stato approvato il 27/07/2006 con delibera C.P. n. 100. Con delibera del 13 gennaio 2014, n. 7 il Consiglio provinciale ha approvato la variante P.T.C. per la disciplina del territorio rurale ai fini di operare un adeguamento del piano alle normative vigenti e di dotarlo di un approfondimento normativo sul tema della sostenibilità ambientale e del paesaggio. Il P.T.C. della provincia di Pisa non è conformato al nuovo P.I.T./P.P.R. regionale e pertanto il nuovo Piano Strutturale di Casciana Terme Lari dovrà tenere essere coerente al P.T.C. laddove esso non confligge con il nuovo P.I.T./P.P.R. Il P.T.C. persegue i seguenti obiettivi generali:

- la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.

Il documento di pianificazione provinciale individua il Comune di Casciana Terme Lari all'interno

del “Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali”, (definizione contenuta nel primo P.I.T. regionale) ricompreso a sua volta nel “Sub-sistema delle Colline della Valdera”, comprendente tutti i comuni che gravitano principalmente sul sistema della pianura dell’Arno ed in particolare sul sistema produttivo e di servizi di Cascina e di Pontedera; per la parte pianeggiante il territorio di Lari condivide i caratteri e gli indirizzi del “Sistema territoriale della pianura dell’Arno”. Il P.T.C. della Provincia di Pisa con l’individuazione delle direttrici programmatiche di sviluppo colloca Casciana Terme Lari nel punto di intersezione tra le direttrici est-ovest caratterizzate dalla presenza dell’Arno, della Superstrada FI-PI-LI, e dalla presenza di attività industriali, commerciali e terziarie, e la direttrice nord-sud caratterizzata dalle colline interne sino a Volterra a prevalente carattere agricolo, turistico, culturale e per il tempo libero e servizi. Questa particolare e favorevole collocazione costituisce per il Comune di Casciana Terme Lari una indicazione per il proprio sviluppo e valorizzazione. Tra gli obiettivi principali del P.T.C. specifici per il Sistema territoriale delle Colline che interessano in particolare il territorio comunale di Casciana Terme Lari, si evidenziano:

- il contenimento e l’inversione di tendenza nell’abbandono dei centri antichi, il superamento del degrado edilizio ed ambientale, il miglioramento delle prestazioni di edifici e servizi e l’allocazione delle funzioni compatibili, in relazione agli usi della popolazione e la valorizzazione delle risorse storiche, architettoniche, naturali e produttive;
- la valorizzazione delle risorse termali presenti nel sistema territoriale di Collina integrate con le altre risorse presenti e con le funzioni turistico ricettive e turistico rurali, anche dei territori limitrofi;
- l’approccio integrale alla problematica dell’offerta turistica, intesa come l’insieme di servizi, prodotti culturali e qualità ambientale;
- la promozione di azioni per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi in connessione con le attività forestali e agricole esistenti, mantenendo e ripristinando le sistemazioni agrarie e le infrastrutture poderali;
- il mantenimento e la salvaguardia dell’ecosistema dei corpi idrici, la gestione attiva per la difesa del territorio e la promozione della biodiversità animale e vegetale;
- la valorizzazione del territorio agricolo attraverso la identificazione e salvaguardia delle aree più significative dal punto di vista produttivo, promuovendo la valorizzazione e la produzione agricola di qualità attraverso il ripristino e il potenziamento di coltivazioni tradizionali locali; valorizzazione del patrimonio architettonico collinare tramite il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Progetto del nuovo Piano Strutturale

Il progetto di Piano Strutturale del nuovo Comune di Casciana Terme Lari cerca di recuperare gli elementi conoscitivi dei due piani strutturali di Lari e Casciana Terme arricchiti e integrati dalle nuove analisi contenute nel P.I.T./P.P.R. nonché le strategie già perseguite dai due strumenti di pianificazione territoriale aggiornate in base alla nuova realtà socio-economica del territorio oltre che ai nuovi indirizzi desunti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il P.I.T./P.P.R. e la nuova L.R. 65/2014. Già nel Documento di avvio delle procedure avvenuta prima dello scioglimento dei due Comuni si era cercato di omogeneizzare lo Statuto del territorio e l’architettura sistemica dei due piani strutturali alla luce delle disposizioni di legge allora vigenti (L.R. 1/2005) e del P.I.T. precedente.

L’elaborazione del nuovo Piano Strutturale del Comune unificato avviene in concomitanza con l’approvazione della nuova L.R. 65/2014 e del nuovo P.I.T./P.P.R. e pertanto quanto

indicativamente prefigurato nel Documento di Avvio viene ora integrato e rivisto alla luce della nuova strumentazione pianificatoria e legislativa. L'impostazione statutaria del nuovo P.I.T./P.P.R. consente pertanto di articolare le Invarianti Strutturali già individuate nei precedenti strumenti di pianificazione, e tuttora valide, secondo il nuovo schema del Piano Paesaggistico in modo da avere una visione dello Statuto del territorio comunale coerente con il P.I.T. L'impostazione strategica del nuovo piano strutturale tiene in considerazione la nuova articolazione contenuta nella nuova L.R. 65/2014 fra territorio urbanizzato e territorio rurale, riarticolando le precedenti U.T.O.E. in linea con la nuova legge regionale.

Statuto del Territorio: le Invarianti Strutturali

Le 4 Invarianti strutturali del P.I.T./P.P.R.

Il Piano Strutturale definisce lo Statuto del Territorio come atto di riconoscimento identitario del patrimonio territoriale comunale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Lo Statuto del Territorio comprende gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale comunale e le Invarianti Strutturali: esso costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio. Gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale sono:

- la struttura idrogeomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura eco-sistemica, 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 agroforestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Le Invarianti Strutturali corrispondono ai caratteri specifici, ai principi generativi e alle regole che assicurano la tutela e la riproduzione degli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale. Pertanto le Invarianti Strutturali vengono definite in relazione alle quattro componenti il patrimonio territoriale e ne specificano alle varie scale della pianificazione territoriale i caratteri, i valori, le criticità e le regole di tutela e trasformazione: l'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio comunale comprese le sue parti degradate e non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità. 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 inquadra, integrandole, con le quattro invarianti strutturali individuate a livello regionale dal P.I.T./P.P.R. Le quattro invarianti strutturali in cui si articola lo Statuto del Territorio toscano definito dal P.I.T./P.P.R., ciascuna esaminata, a livello degli Ambiti di paesaggio in cui è suddiviso il territorio regionale, con descrizione strutturale, individuazione dei valori, rilevamento delle criticità, indirizzi e obiettivi di qualità da perseguire e direttive da rispettare, sono:

- 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.

Il Piano Strutturale nell'assumere le 4 Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R. che caratterizzano

l'Ambito di Paesaggio n. 08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", quale riferimento centrale della pianificazione territoriale comunale, consente di considerare il paesaggio nella sua dinamica complessiva assieme alle sue regole generative, di manutenzione e di trasformazione e di verificare immediatamente la coerenza del piano strutturale comunale con il piano di indirizzo territoriale regionale con valenza di piano paesaggistico.

Invariante Strutturale I: i caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Il P.I.T./P.P.R. assume come prima Invariante Strutturale "i caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici": nello specifico del Comune di Casciana Terme Lari, ricompreso nell'Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera, essa è contraddistinta nella parte settentrionale dalla Pianura alluvionale con i suoi bacini di esondazione, le aree di bonifica e le aree di fondovalle, e nella parte centrale e meridionale dalla Collina dei bacini neo-quaternari, a sabbie dominanti al centro e ad argille dominanti a sud. 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.

Gli indirizzi generali che il P.I.T./P.P.R. definisce per la questa Invariante Strutturale sono i seguenti:

- al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è opportuno:
 - favorire, nei contesti territoriali della collina soggetti a rischio di erosione, una gestione agricola orientata verso pratiche conservative dei suoli, come la riduzione dell'estensione delle unità colturali, la predisposizione di una rete di infrastrutturazione agraria efficiente e l'adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo, mentre per le situazioni erosive esistenti è opportuno garantire azioni volte alla loro conservazione e al rispetto delle dinamiche naturali, promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quali il pascolo ed evitando il rimodellamento morfologico, interventi infrastrutturali ed edilizi e lo sviluppo di attività incompatibili con gli elevati caratteri naturalistici e idro-geomorfologici, quali scariche liquide o solide;
 - favorire, nel caso di contesti con colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - favorire il miglioramento dei livelli di compatibilità delle attività estrattive e il recupero e la riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati;
- al fine di riqualificare le pianure alluvionali è necessario:
 - indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del grado di impermeabilizzazione, evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione;
 - favorire, nelle aree storicamente bonificate, il mantenimento di attività agricole economicamente vitali per finalità di efficace regolazione idraulica;

- garantire, nella pianura pensile, azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere prevenendo eccessive impermeabilizzazioni di suolo.

Invariante Strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

Il P.I.T./P.P.R. assume come seconda Invariante Strutturale “i caratteri ecosistemici del paesaggio”: nello specifico del Comune di Casciana Terme Lari, ricompreso nell'Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa.Pontedera, essa è connotata, nell'ambito collinare da ecosistemi agropastorali in gran parte originati dal paesaggio storico della mezzadria, lungo i corsi d'acqua principali da ecosistemi fluviali, nei rilievi collinari meridionali da ecosistemi forestali (pinete, macchie costiere, boschi di latifoglie). Le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

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

Gli indirizzi generali che il P.I.T./P.P.R. definisce per la questa Invariante Strutturale sono i seguenti:

- al fine di favorire il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali è necessario:
 - promuovere una gestione forestale sostenibile;
 - il controllo degli incendi estivi e delle fitopatologie;
 - promuovere la tutela dei boschi classificati come nodi della rete ecologica e il mantenimento delle direttrici di connettività da riqualificare tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo;
- al fine di preservare gli elevati valori ambientali del territorio rurale collinare è necessario:
 - favorire il mantenimento degli ambienti agro-pastorali;
 - favorire, nei contesti territoriali caratterizzati da mosaici culturali e boscati, il mantenimento di una diversificazione culturale;
 - favorire, nei contesti di colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
 - prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- al fine di tutelare i valori naturalistici e i livelli di permeabilità ecologica e visuale dei sistemi di pianura è necessario:
 - indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento del grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo, mantenendo i varchi inedificati esistenti, promuovendone la riqualificazione e promuovendo interventi di recupero e miglioramento delle aree individuate nella carta della rete ecologica come “direttrici di connettività da ricostituire” e “aree critiche per la funzionalità della rete“
 - favorire, nelle aree storicamente bonificate, il mantenimento di attività agricole economicamente vitali per finalità ecologiche;

- garantire azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere, prevenendo sia eccessive impermeabilizzazioni di suolo nella pianura pensile, sia i rischi di inquinamento legati alle utilizzazioni agricole intensive;
- al fine di salvaguardare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale i contesti dei corsi d'acqua è necessario:
 - avviare azioni volte a migliorare la qualità delle acque, la qualità ecosistemica complessiva e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale;
 - ridurre i processi di frammentazione e artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
 - evitare ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
 - salvaguardare i varchi da e verso i corsi d'acqua.

Invariante Strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Il P.I.T./P.P.R. assume come terza Invariante Strutturale “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”: nello specifico del Comune di Casciana Terme Lari, ricompreso nell'Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera, essa è connotata da tre morfotipi insediativi territoriali: nella parte di pianura a nord dal morfotipo insediativo urbano policentrico della piana alluvionale 1.3 Piana Pisa-Livorno-Pontedera e dal morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale 2.2 Medio Valdarno, nella parte collinare, centro e sud, dal morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare, 5.2 le colline pisane e 5.3 la Valdera. Le componenti del patrimonio territoriale a 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.

Gli indirizzi generali che il P.I.T./P.P.R. definisce per la questa Invariante Strutturale sono i seguenti:

- al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario è opportuno:
 - tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, promuovendo azioni volte a prevenire nuovi carichi insediativi lungo i crinali;
- al fine di riqualificare le pianure alluvionali è necessario:

- indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento del consumo di suolo, evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini, arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale;
- nella programmazione di nuovi interventi infrastrutturali evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come quello costituito dalla super-strada FI-PI-LI, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia), garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;
- indirizzare la pianificazione delle zone produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti, favorendo progetti di conversione, riqualificazione e riuso delle strutture industriali dismesse o in via di dismissione;
- al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturanti tra sistema insediativo storico e territorio rurale è necessario:
 - favorire iniziative volte a salvaguardare e riqualificare l'integrità percettiva dei profili urbani consolidati, l'identità paesaggistica del territorio collinare ed i relativi sistemi insediativi, che costituiscono con la piana un'unità morfologico-percettiva storicamente ben caratterizzata;
- al fine di salvaguardare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale i contesti fluviali dei corsi d'acqua è opportuno:
 - evitare ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
 - migliorare l'accessibilità ai corsi d'acqua e la loro riconoscibilità nei contesti urbani;
 - riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali residui e assicurarne la continuità;
 - valorizzare il ruolo connettivo storicamente svolto dai corsi d'acqua e delle loro aree di pertinenza, come vie d'acqua e come parti del sistema della mobilità dolce;
 - tutelare i valori storico-testimoniali del sistema fluviale anche attraverso progetti di recupero e valorizzazione dei manufatti legati alla risorsa idrica; (mulini, opifici, sistemazioni idrauliche e così via).
 - favorire la creazione di una rete della mobilità dolce per la fruizione paesaggistica del territorio, che integri viabilità storica, rete viaria campestre, percorsi perifluviali, tracciati delle ferrovie storiche dismesse.

Invariante Strutturale IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Il P.I.T./P.P.R. assume come quarta Invariante Strutturale “i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali”: nello specifico del Comune di Casciana Terme Lari, ricompreso nell'Ambito di Paesaggio 08 Piana Livorno-Pisa.Pontedera, ed in particolare nel sistema agro ambientale delle colline pisane, essa è caratterizzata da un mosaico agrario molto complesso e diversificato che trae origine dall'alternanza tra il tessuto dei coltivi, oliveti, vigneti, seminativi semplici e arborati, e il bosco: le frange boscate, infatti, si sono estese su parti di territorio un tempo coltivate e si insinuano capillarmente nel tessuto agricolo costituendo fasce di connessione ecologica; lungo le aree di fondovalle, in particolare lungo i corsi d'acqua principali,

si alternano colture a seminativo semplice e pioppete da carta di impianto recente. Nelle aree di pianura insieme ai processi di urbanizzazione si è assistito ad una banalizzazione della maglia agraria dovuta al prevalere delle monoculture cerealicole che semplificano la trama fondiaria, il sistema della viabilità podereale, e la rete scolante. Secondo l'analisi del P.I.T./P.P.R. il territorio rurale del territorio comunale è scandito dai seguenti morfotipi colturali: in pianura dal morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle (06), dal morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (20), in collina dal morfotipo del mosaico colturale e boscato (20), dal morfotipo specializzato delle colture arboree(11) e dal morfotipo del mosaico collinare a oliveto o vigneto prevalenti(18). Le componenti del patrimonio territoriale alla scala comunale che rientrano in questa Invariante Strutturale alla scala comunale 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: (ciglion e terrazzamenti), quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

Gli indirizzi generali che il P.I.T./P.P.R. definisce per la questa Invariante Strutturale sono i seguenti:

- al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare è necessario:
 - favorire, anche attraverso forme di sostegno finanziario e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole, il mantenimento degli ambienti agro-pastorali;
 - favorire, nei contesti agricoli caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali) il mantenimento della diversificazione colturale;
 - favorire, nei contesti delle colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- al fine di riqualificare le pianure alluvionali anche dal punto di vista agricolo è necessario
 - indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento del consumo di suolo, arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli;
 - favorire la permanenza dei caratteri del paesaggio delle aree storicamente bonificate con il mantenimento di attività agricole economicamente vitali;
 - valorizzare, con funzioni turistico/ricettive e di presidio rurale, il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

Organizzazione sistemica e strategie di sviluppo

Definizione Sistemi e Subsistemi

Le strategie dello sviluppo sostenibile sono perseguite attraverso l'articolazione del territorio comunale in Sistemi e Sub-sistemi territoriali e Sistemi e Sub-sistemi funzionali. Il nuovo P.S. del Comune di Casciana Terme Lari recupera l'architettura sistemica dei precedenti piani strutturali dei Comuni di Lari e di Casciana Terme e la integra reinterpretandola alla luce del nuovo P.I.T./P.P.R. e della nuova L.R. 65/2014.

Il territorio del Comune di Casciana Terme Lari viene articolato in due Sistemi Territoriali, della Pianura e della Collina e in sei Sistemi Funzionali, delle reti idrauliche, a scala territoriale e a scala comunale, delle infrastrutture e dei servizi, a scala sovracomunale e a scala comunale, delle attività produttive, a scala sovracomunale e a scala comunale. I Sistemi Territoriali sono contigui e connotano parti del territorio secondo le loro specificità agricole, ambientali, insediative: essi sono suddivisi in Sub-sistemi Agricoli, Ambientali e Insediativi. I Sistemi Funzionali attraversano i Sistemi Territoriali, in termini di reti o bacini d'interesse, sovrapponendosi ad essi e creando relazioni ed in taluni casi criticità. Essi sono suddivisi in Sub-sistemi funzionali in base a criteri di omogeneità dei temi trattati.

SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI:

- **SISTEMA E SUBSISTEMI TERRITORIALI DELLA PIANURA (P):** il Sistema Territoriale della Pianura è articolato in due Sub-sistemi Agricoli e due Sub-sistemi Urbani, corrispondenti al territorio attraversato dal Fosso Zannone, posto a nord-ovest, e al territorio posto ad est lungo il fiume Cascina. I due Sub-sistemi Agricoli corrispondono al territorio rurale così come definito dalla L.R. 65 /2014 e contengono al proprio interno, oltre che edifici sparsi, anche Insediamenti minori non appartenenti al territorio urbano, riconducibili ai commi b) e d) dell'art. 64 della L.R. 65/2014:

- Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone:
 - INSEDIAMENTO MINORE a carattere ricreativo di progetto del Crossodromo (IP1);
 - Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina:
 - INSEDIAMENTO MINORE a carattere turistico-ricreativo dei Laghi di San Ruffino (IP2);
 - INSEDIAMENTO MINORE a carattere turistico-ricettivo di Le Muraiole (IP3);

I due Sub-sistemi Urbani corrispondono al territorio urbano così come definito dalla L.R. 65/2014 e sono costituiti dai centri urbani maggiori e minori coincidenti con le U.T.O.E.:

- Sub-sistema urbano della Piana del Fosso Zannone:
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano - Casine - Spinelli (UP1);
 - U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano (UP2);
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Quattro Strade (UP3);
 - U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lavaiano (UP4);
- Sub-sistema urbano della Piana del Fiume Cascina:
 - U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale de La Capannina (UP5);
 - U.T.O.E. a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale di Prunetta (UP6);

• B) SISTEMA E SUBSISTEMI TERRITORIALI DELLA COLLINA (C): il Sistema Territoriale della Collina è articolato in tre Sub-sistemi Agricoli in base alla loro caratterizzazione agraria e boscata, un Sub-sistema Ambientale Naturalistico, caratterizzato dalla presenza di grandi estensioni di boschi, ed un Sub-sistema Urbano costituito dalle U.T.O.E., che coincidono con i centri urbani maggiori e minori di collina. I Sub-sistemi Agricoli e il Sub-sistema naturalistico corrispondono al territorio rurale così come definito dalla L.R. 65 /2014 e contengono al proprio interno, oltre che edifici sparsi, anche Insediamenti minori non appartenenti al territorio urbano, riconducibili ai commi b) e d dell'art. 64 della stessa legge:

- Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco;
 - INSEDIAMENTO MINORE a carattere residenziale di Orceto (IC1);
 - INSEDIAMENTO MINORE a carattere residenziale-turistico-ricettivo di Gramugnana (IC2);
- Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi;
- Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree;
 - INSEDIAMENTO MINORE a carattere residenziale di San Frediano (NC3);
 - INSEDIAMENTO MINORE a carattere turistico-ricettivo di Fichino (NC4);
- Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari:
 - INSEDIAMENTO MINORE a carattere turistico-ricettivo di Gello Mattaccino (NC5);

Il Sub-sistema Urbano della collina corrisponde al territorio urbano così come definito dalla L.R. 65/2014 ed è costituito dai centri urbani maggiori e minori coincidenti con le U.T.O.E.:

- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari (UC1);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Terme (UC2);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Cevoli-Ripoli (UC3);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta (UC4);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Boschi di Lari (UC5);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di San Ruffino (UC6);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Usigliano (UC7);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Collemontanino (UC8);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Parlascio (UC9);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Ceppato (UC10);
- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Sant'Ermo (UC11).

SISTEMI E SUBSISTEMI FUNZIONALI

Il territorio del Comune di Casciana Terme Lari è articolato in sei Sistemi Funzionali, il Sistema Funzionale delle Reti idrauliche a scala territoriale, il Sistema Funzionale delle Reti idrauliche a scala comunale, il Sistema Funzionale delle Reti infrastrutturali e dei Servizi a scala sovracomunale, il Sistema funzionale delle Reti infrastrutturali e dei Servizi a scala comunale, il Sistema funzionale delle Attività produttive a scala sovracomunale, il Sistema funzionale delle Attività produttive a scala comunale. I sei Sistemi Funzionali sono articolati in uno o più Sub-sistemi funzionali in base alle loro caratteristiche ed omogeneità.

- A) SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI IDRAULICHE A SCALA TERRITORIALE: il Sistema Funzionale delle reti idrauliche a scala territoriale è articolato in tre Sub-sistemi funzionali corrispondenti ai sottobacini del Fiume Arno così come identificati nel Piano di

Assetto idrogeologico del Fiume Arno che interessano direttamente o indirettamente il territorio comunale:

- Sub-sistema funzionale del Sottobacino del Bientina a nord, nord-ovest;
 - Sub-sistema funzionale del Sottobacino dell'Era ad est, sud-est;
 - Sub-sistema funzionale del Sottobacino del Valdarno Inferiore a nord, nord-est.
- B) SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI IDRAULICHE A SCALA COMUNALE: il Sistema Funzionale delle reti idrauliche a scala comunale è articolato in otto Sub-sistemi funzionali corrispondenti ai bacini idrografici dei corsi d'acqua principali che attraversano il territorio comunale e sono identificati nell'elenco regionale:
- 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.

I Sub-sistemi corrispondenti al bacino idrografico del Fiume Cascina, al bacino idrografico del Fosso Zannone, al bacino idrografico della Fossa Nuova e al bacino idrografico dell'Antifossetto attraversano e connotano in buona parte il Sistema territoriale della Pianura, mentre i Sub-sistemi corrispondenti al bacino idrografico del Torrente Crespina, al bacino idrografico del Torrente Ecina, al bacino idrografico del Torrente Borra e al bacino idrografico del Torrente Tora attraversano e connotano in massima parte il Sistema territoriale della Collina.

- C) SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI A SCALA SOVRACOMUNALE: il Sistema Funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala sovracomunale è suddiviso in tre Sub-sistemi:
- 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.
- D) SISTEMA FUNZIONALE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI A SCALA COMUNALE: il Sistema Funzionale delle reti infrastrutturali e dei servizi a scala comunale è articolato nei seguenti Sub-sistemi:
- 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. (Catasto SIRA ARPAT 2009), impianti per radioamatori, (Catasto SIRA ARPAT 2009).

- E) SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE A SCALA SOVRACOMUNALE: il Sistema Funzionale delle attività produttive a scala comunale è articolato nei seguenti Sub-sistemi:
 - Sub-sistema funzionale delle attività produttive della Valdera;
 - Sub-sistema funzionale delle attività agricole della Valdera;
 - Sub-sistema funzionale delle attività turistiche della Valdera.
- F) SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE A SCALA COMUNALE: il Sistema Funzionale delle attività produttive a scala comunale è articolato nei seguenti Sub-sistemi:
 - Sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali;
 - Sub-sistema funzionale delle attività agricole;
 - Sub-sistema funzionale delle attività turistico-ricettive.

Le U.T.O.E.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari corrispondono ai centri urbani che caratterizzano i sub-sistemi urbani sia di pianura che di collina. Tale fisionomia non è cambiata molto rispetto ai precedenti Piani Strutturali, l'unica differenza consiste nel fatto che precedentemente anche i piccoli nuclei insediativi presenti nel territorio aperto erano definiti U.T.O.E. e facevano parte dei sub-sistemi insediativi, mentre con questo Piano Strutturale essi assumono il carattere di Insediamenti minori e appartengono ai sub-sistemi agricoli anziché ai sub-sistemi urbani, rafforzando maggiormente la differenziazione fra territorio rurale e territorio urbanizzato, assunto importante della nuova L.R. 65/2014. Così come nei precedenti Piani Strutturali, le U.T.O.E. pur rappresentando le componenti dei subsistemi insediativi, non si identificavano necessariamente con il territorio urbanizzato, così come oggi definito dalla nuova L.R. 65/2014, ma costituivano anche ambiti urbani di progetto al fine di definire per tutti i centri una "forma urbis" con la ricucitura dei margini e la definizione di limiti urbani certi e definitivi, a maggior ragione con questo Piano Strutturale si tende a identificare le U.T.O.E. come ambiti urbani di progetto mantenendo la filosofia originaria in quanto ritenuta necessaria ai fini della ricucitura non banale ma progettata dei margini urbani e della definizione dei limiti del territorio urbano rispetto al territorio rurale. In ogni caso il perimetro delle U.T.O.E. è stato in molti casi ridotto a seguito del monitoraggio dello stato di attuazione del R.U. e di una analisi attenta dello stato dei luoghi, e solo in alcuni casi, Casciana Terme, incrementato al fine di ricomprendere all'interno piccoli nuclei insediativi posti esternamente ma che di fatto costituivano delle "periferie" dei centri maggiori. Pertanto le U.T.O.E. non solo ricomprendono al proprio interno il "territorio urbanizzato" così come definito all'art. 4 della L.R. 65/2014 ma anche aree non urbanizzate, che di fatto risultano necessarie ai fini delle strategie di sviluppo e di una corretta pianificazione urbanistica: la novità sta nel fatto che questi vuoti urbani non necessariamente contengono una intrinseca edificabilità autonoma, ma alla luce dei nuovi indirizzi regionali potranno anche ospitare trasferimenti di volumi impropri da demolire presenti nel territorio rurale e/o urbanizzato, opere pubbliche ed edilizia sociale, il tutto finalizzato ad una riorganizzazione urbana dei centri maggiori e minori da perseguire con meccanismi perequativi al fine di ottenere una migliore qualità urbana. Nei casi in cui il perimetro dell'U.T.O.E. non corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato, le aree agricole periurbane presenti all'interno dell'U.T.O.E. per essere inserite all'interno del territorio urbanizzato dovranno passare dal vaglio della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il miglioramento della vivibilità interna dei centri urbani e la razionalizzazione delle reti infrastrutturali e di mobilità oltre che dei servizi consente di perseguire gli obiettivi contenuti

nella III Invariante Strutturale “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani”. I centri urbani maggiori sono Lari (capoluogo), Casciana Terme, Perignano residenziale e Perignano produttivo/commerciale, mentre i centri urbani minori sono Lavaiano, Quattrostrade, Boschi di Lari, Usigliano, San Ruffino, La Capannina, Cevoli-Ripoli, Casciana Alta, Collemontanino, Parlascio, Sant’Ermo, Ceppato. I centri urbani maggiori assolvono anche alla funzione di ospitare, oltre ai servizi di base anche i servizi di secondo livello di interesse comunale.

Il concetto di prevalenza, già anticipato dai Piani Strutturali vigenti, ha il significato di affermare il carattere di polifunzionalità dei centri del sistema urbano comunale, superando sia urbanisticamente che dimensionalmente il concetto di omogeneità tipico dello zoning tradizionale e anche del Regolamento Regionale 3/R. Infatti come si può evidenziare nella illustrazione del dimensionamento delle U.T.O.E. interessata dalla conferenza di co-pianificazione, esemplificazione tabellare anche delle altre U.T.O.E., pur mantenendo l’articolazione contenuta nel Regolamento Regionale, l’intento del presente Piano Strutturale e soprattutto del futuro Piano Operativo è quello di riaggregare le funzioni elencate del 3/R secondo criteri di complementarietà e compatibilità ambientale, più attinenti alle dinamiche funzionali e alle destinazioni d’uso presenti nei centri urbani e produttivi. L’obiettivo del nuovo Piano Strutturale è quello di far convivere nei centri urbani tutte quelle funzioni compatibili con la residenza e tali da qualificare la vita dei centri stessi evitando quartieri dormitorio e/o monofunzionali. All’interno delle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale sopra citate pertanto potranno trovare collocazione sia le funzioni riconducibili a quelle residenziali, così come definite nelle tabelle del dimensionamento, sia quelle commerciali di medie strutture di vendita, quelle turistico ricettive e quelle direzionali. Analogamente nelle U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale potranno trovare collocazione funzioni complementari della residenza, limitando quest’ultima a quelle esistenti o funzionali alla guardianeria, le medie e grandi strutture di vendita, nel rispetto dell’art. 26 della L.R. 65/2014 e s.m.e i., le funzioni turistico/ricettive e le attività complementari, le funzioni direzionali e le attività complementari. Utilizzare il dimensionamento per le funzioni principali e per le funzioni complementari e compatibili consente di facilitare la gestione degli strumenti urbanistici rendendola più trasparente e monitorabile.

Con tale impostazione acquista importanza la Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici siano essi il Piano Operativo che i Piani Attuativi, in quanto in quelle scelte è possibile valutare concretamente la compatibilità ambientale delle singole funzioni insediabili in un determinato contesto urbano o produttivo.

Gli insediamenti minori

Come già anticipato al paragrafo precedente la definizione di Insediamento minore è di nuova istituzione e prevista dalla nuova L.R. 65/2014. Rappresentano nuclei rurali (comma c art. 64 della L.R. 65/2014), precedentemente connotati come U.T.O.E. e facenti parte dei sistemi insediativi, mentre nel nuovo Piano Strutturale essi rimangono appartenenti ai sistemi rurali ne caratterizzano il paesaggio e costituiscono un presidio antropico sul territorio aperto oppure aree (comma d dell’art. 64 della L.R.65/2014) che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbano/urbanizzato. La definizione di Nucleo Rurale/Insediamento minore non identifica la funzione prevalente, ma l’appartenenza del piccolo insediamento al territorio rurale; infatti alcuni svolgono funzioni di tipo prevalentemente residenziale, altri di tipo produttivo, altri di tipo turistico-ricettivo o sportivo-ricreativo. Gli insediamenti minori/nuclei rurali devono connotare per tipologia, forma e materiali utilizzati il paesaggio rurale di cui fanno parte.

Il dimensionamento del P.S.

Il dimensionamento del nuovo Piano Strutturale tiene conto del monitoraggio dei Regolamenti Urbanistici dei due Comuni prima della fusione nel nuovo Comune di Casciana Terme Lari recuperando il dimensionamento residuo di ambedue i piani e attribuendolo alle nuove U.T.O.E. secondo le funzioni previste dal Regolamento regionale 3/R e la L.R. 65/2014. Il dimensionamento residuo dei due precedenti Piani Strutturali aveva una minore articolazione per funzioni rispetto ad ora in quanto non era stato ancora emanato il regolamento 3/R regionale e pertanto le funzioni erano sostanzialmente di tre tipi:

- residenziale, espresso in abitanti insediabili ricomprensivo al proprio interno anche il commercio di vicinato, gli uffici più legati alle funzioni urbane, l'artigianato di servizio compatibile con la residenza;
- produttivo e commerciale, espresso in mq. di SUL, ricomprensivo in questa ultima le medie e grandi strutture di vendita;
- turistico-ricettivo, espresso in posti-letto e/o SUL.

La scelta del nuovo Piano Strutturale è quella di ridurre il consumo di suolo, riducendo il numero di U.T.O.E., eliminando quelle che si configurano più come piccoli nuclei facenti parte del territorio rurale, riducendo in molti casi il perimetro delle U.T.O.E., che definiscono a livello comunale i sistemi urbani, senza tuttavia sacrificare l'esigenza di ricucire i margini e di riorganizzare i centri urbani nel segno della qualità e della ottimizzazione e razionalizzazione dello spazio urbano e dei servizi, della rigenerazione urbana con lo spostamento all'interno delle U.T.O.E. di volumi oggetto di demolizione, della possibilità di acquisire aree pubbliche attraverso processi di perequazione urbanistica. Il dimensionamento complessivo residuo tradotto in termini di SUL corrisponde a tutti gli interventi soggetti a piani attuativi o interventi diretti convenzionati, che non hanno trovato attuazione, pur se presentati; sono stati considerati attuati tutti gli interventi convenzionati, approvati e adottati. Non si è tenuto conto degli interventi di completamento sia residenziale che produttivo in quanto nei precedenti strumenti urbanistici questi erano stati limitati al solo ampliamento, essendo i nuovi interventi diversi dai piani attuativi trattati come interventi diretti convenzionati e pertanto contabilizzati. Pertanto la SUL residua, in parte rimane all'interno delle U.T.O.E. originarie ed in parte viene redistribuita all'interno di altre U.T.O.E. con nuova articolazione coerente con il regolamento regionale 3/R. Per ogni U.T.O.E. si è perciò definito il dimensionamento previsto, da cui successivamente i P.O. preleveranno le quote programmate nel quinquennio. Una parte del dimensionamento viene destinata al territorio rurale, sia ai nuclei rurali che alle case sparse per le funzioni agricole e per i cambi di destinazione con recupero. In questo caso le quote dimensionali sono non assegnate ma lasciate nella loro totalità per difficoltà oggettiva ad assegnarle, sarà il P.O. ad assegnarle di volta in volta in base alle effettive esigenze. Il recupero e la rigenerazione urbana è compresa nelle quote parti dimensionali previste ed ha la priorità anche in funzione dell'utilizzo che il P.S. intende assegnare oltre che al procedimento della perequazione di comparto, già ampiamente sperimentata nei piani precedenti, che della perequazione a distanza per il trasferimento di volumi esistenti da demolire.

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. 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.

Aree da sottoporre a conferenza di co-pianificazione ai sensi dell'art. 25 L.R. 65/2014

Come precedentemente illustrato, all'interno delle U.T.O.E., che nella struttura sistemica del nuovo Piano Strutturale rappresentano il territorio "urbano", non sempre "urbanizzato", per una scelta di continuità teorica con i precedenti strumenti di pianificazione territoriale e dopo attenta verifica con lo stato dei luoghi e dei livelli di pianificazione in corso, anche se non ancora conclusi, alcune previsioni che interessano aree agricole periurbane poste all'interno delle U.T.O.E. devono essere approvate dalla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Nella fattispecie le aree da sottoporre al vaglio della suddetta conferenza di copianificazione sono le seguenti:

- due appartenenti all'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano (UP2);
- una all'INSEDIAMENTO MINORE a carattere ricreativo di progetto del Crossodromo (IP1).

UTOE UP2 "Perignano a prevalente carattere produttiva/commerciale"

L'insediamento produttivo di Perignano sorge nel secondo dopoguerra lungo l'asse della via provinciale delle colline di Lari per Livorno, via Livornese, secondo un criterio di allineamento lungo strada, assumendo una valenza prevalentemente commerciale, mentre nelle parti retrostanti, a nord, gli insediamenti, pur pianificati con gli strumenti urbanistici di prima generazione, presentano un certo disordine urbanistico.

Il Piano Strutturale vigente ha pianificato un ampliamento della zona e contemporaneamente una riorganizzazione del polo produttivo anche con la previsione di nuova viabilità di collegamento con la FI-PI-LI; tali previsioni ad oggi sono attuate solo in modo parziale. L'U.T.O.E. fa parte del sub-sistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone ed è contigua e in continuità con l'U.T.O.E. UP1. Rispetto a quest'ultima però l'U.T.O.E. viene trattata autonomamente, in quanto si distingue per la sostanziale prevalenza delle attività produttive e commerciali rispetto alla UP1 che invece contiene funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

Il nuovo Piano Strutturale intende mantenere l'assetto urbanistico di tale polo produttivo-commerciale in quanto strategico per l'intero ambito della Val d'Era.

DESCRIZIONE DELL'UTOE DI RIFERIMENTO

L'U.T.O.E. è pressoché monofunzionale, sono presenti in maggioranza attività produttive e commerciali. La contiguità con l'U.T.O.E. di Perignano Casine-Spinelli, a forte carattere residenziale, la vicinanza con le U.T.O.E. di Quattrostrade e di Lavaiano e del centro abitato di Ponsacco assolvono alle funzioni di tipo residenziale, favorendo peraltro la non periferizzazione

di questa zona produttiva e commerciale. Il nuovo Piano Strutturale favorisce la compresenza all'interno dell'U.T.O.E. delle funzioni produttive e commerciali e di tutte le altre funzioni complementari.

Il polo produttivo-commerciale di Perignano costituisce, insieme a quello di Gello posto nel Comune di Pontedera e a quello di Ponsacco oltre la Fossa Nuova, il polo produttivo dell'intera Valdera, con notevoli potenzialità data la presenza di infrastrutture viarie di interesse regionale, nazionale e internazionale, come la FI-PI-LI, il vicino aeroporto internazionale "Galilei" di Pisa e il porto di Livorno. Per tali ragioni il nuovo Piano Strutturale si propone di confermare le previsioni nella parte Nord dell'U.T.O.E., anche se in parte a oggi risultano inattuata, in quanto l'area produttiva di Perignano viene assunta come polo strategico produttivo e commerciale per eccellenza di carattere sovracomunale; a tale scopo inoltre vengono ridotte le altre piccole zone produttive poste all'interno delle altre U.T.O.E. del territorio comunale.

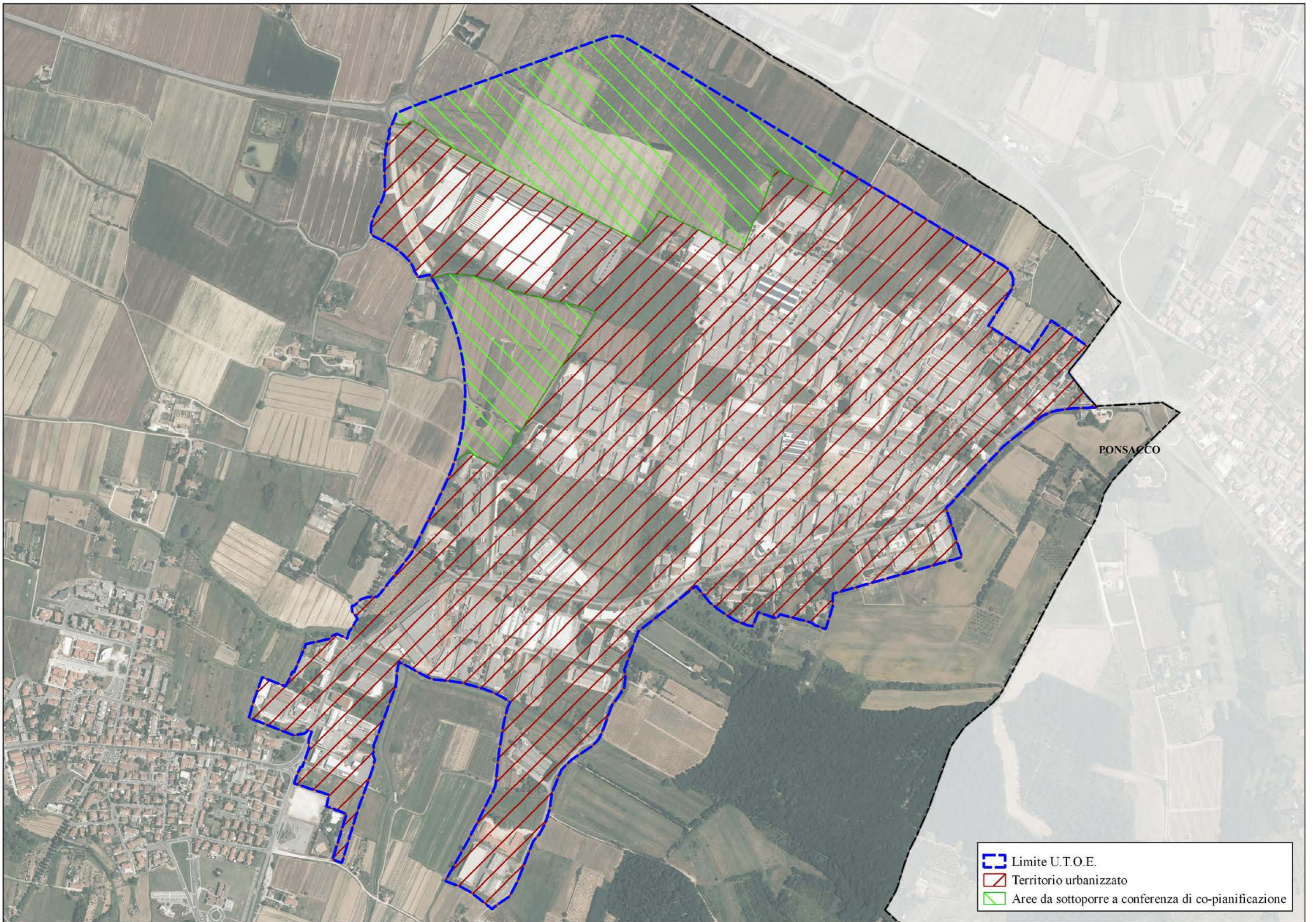
La crisi economica, presente anche nella filiera del mobile e dell'arredamento uno dei settori primari dell'industria della Valdera, non fa venir meno l'esigenza di tutelare ed eventualmente riconvertire le aree produttive per altre attività manifatturiere. La Valdera ospita storicamente uno dei poli produttivi più importanti della Toscana; per questo sono state realizzate nuove infrastrutture ed altre ne potranno essere realizzate a scala territoriale. In considerazione di ciò, è scelta strategica del nuovo Piano Strutturale confermare le previsioni del P.S. vigente, dell'ex-Comune di Lari, con la possibilità di apportare nell'ambito del futuro Piano Operativo tutte le necessarie modifiche di carattere urbanistico.

Il nuovo P.S. incentiva inoltre la creazione di un'area A.P.E.A., che possa consentire di attingere a risorse pubbliche, facilitando di conseguenza l'inserimento di nuove attività. La presenza all'interno del polo tecnologico della Valdera della Società "PONTHEC", consorzio di sostegno all'innovazione, a Pontedera può rappresentare un ausilio per far decollare le nuove attività produttive. La previsione di aree produttive attrezzate e ben raggiungibili non è tuttavia sufficiente se a livello di zona non vi sono anche servizi alle imprese e forme di marketing territoriale. Ogni insediamento nuovo o di recupero sarà dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del futuro Piano Operativo e concordata con gli Enti Gestori dei servizi stessi. Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree al contorno del centro urbano. Il nuovo P.O. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli spazi pubblici.

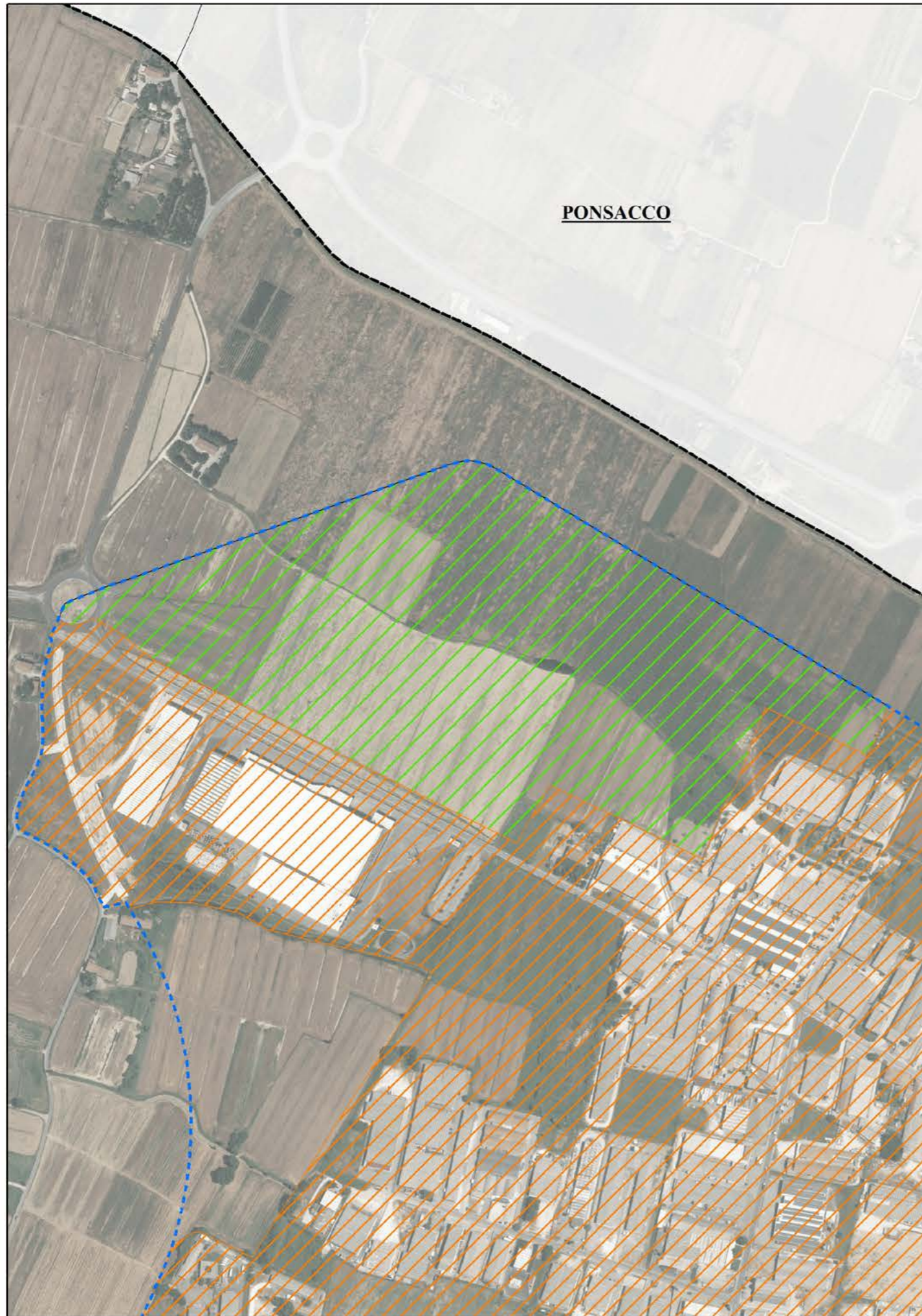
L'UTOE, caratterizzata dalla forte presenza industriale e commerciale, attrae addetti dal territorio e dagli altri centri limitrofi. In tale ottica, in primis il Piano Strutturale e maggiormente il Piano Operativo, dovranno prevedere e facilitare i collegamenti anche ciclabili con i centri di residenza e con il territorio al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Sarà fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale. Il nuovo Piano Operativo, su indicazione del Piano Strutturale, dovrà prevedere norme finalizzate a favorire una maggiore qualità progettuale architettonica degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici di qualità e decoro urbano, dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale.

Negli interventi di nuova costruzione o trasformazione urbana dovrà essere fatto uso di sistemi di convenzionamento pubblico/ privato - Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi convenzionati - al fine di poter effettuare le opere di urbanizzazione necessarie con la contestuale acquisizione gratuita delle aree pubbliche al fine di ottenere la sostenibilità ambientale degli interventi stessi.

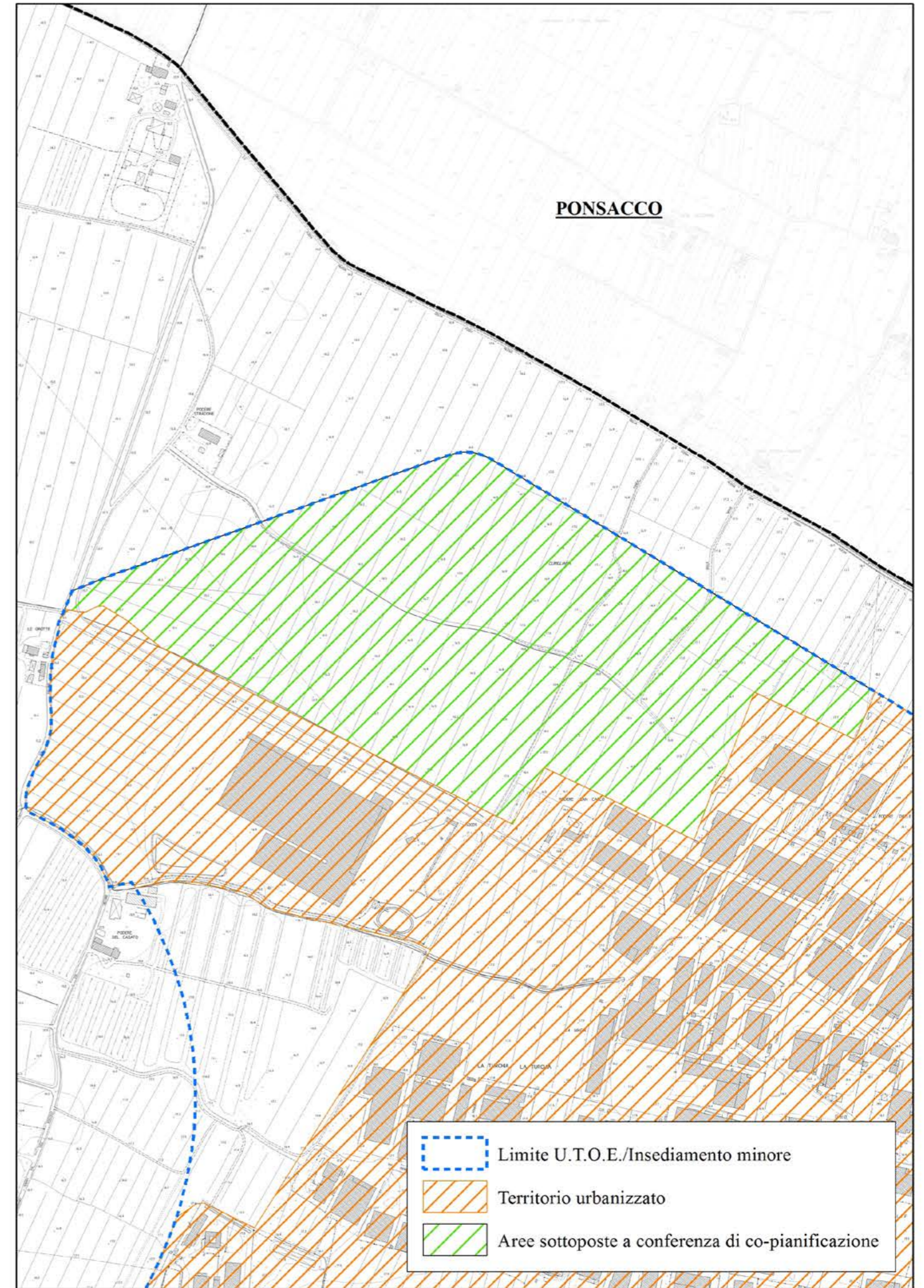
All'interno dell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo-commerciale di Perignano sono previste due aree per la quale, ai sensi della vigente normativa regionale, è prevista l'attivazione della conferenza di co-pianificazione, in quanto aree poste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato per le quali si prevede la possibilità di nuova edificazione a carattere industriale. Di seguito si riportano gli estratti cartografici di inquadramento e una tabella con l'ipotesi di dimensionamento massimo realizzabile.



PONSACCO



PONSACCO



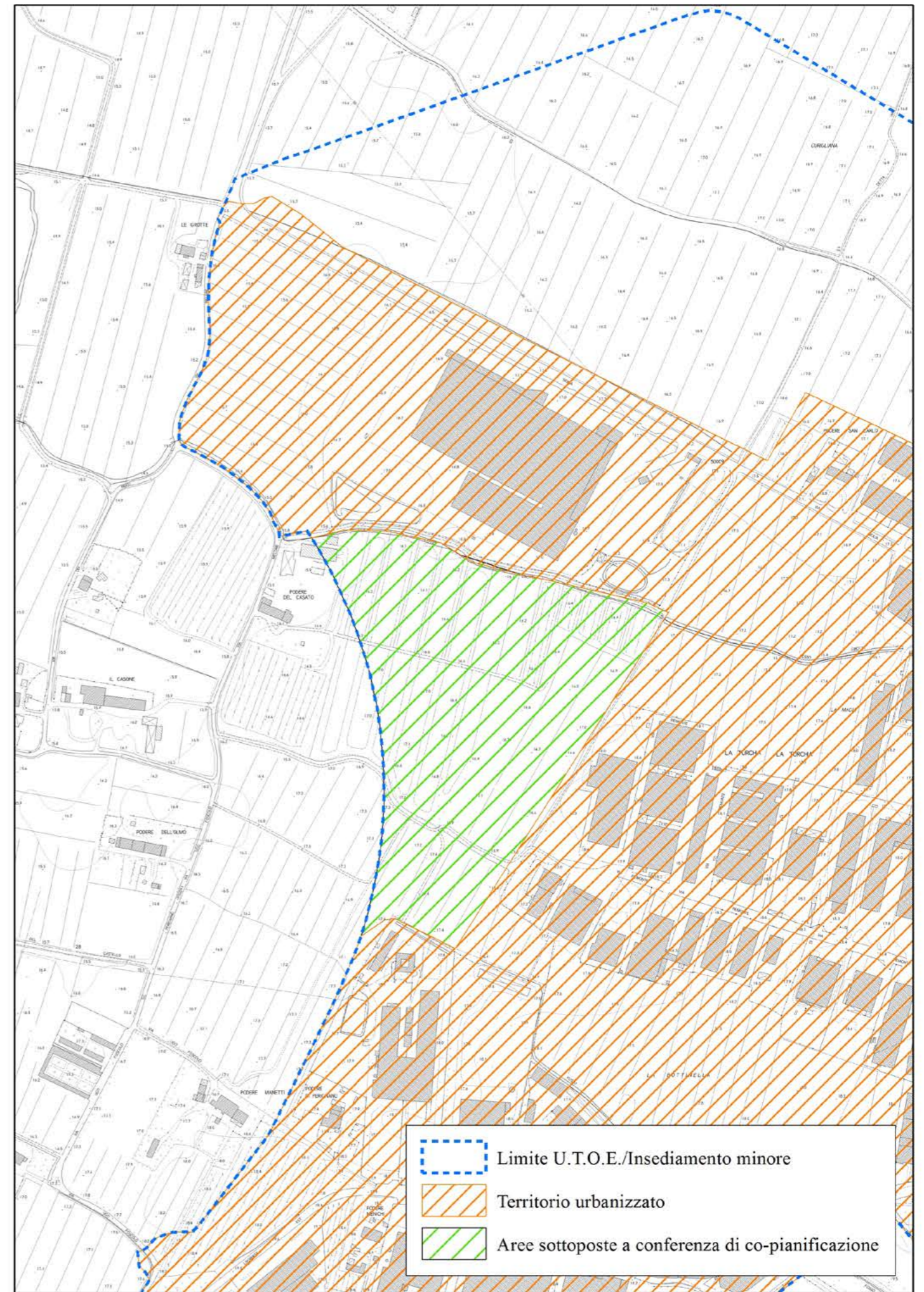
DIMENSIONAMENTO PREVISTO

Il nuovo Piano Strutturale prevede per l'U.T.O.E. UP2 un dimensionamento massimo ammissibile di 183.600 mq di SUL realizzabile, ripartita nel seguente modo:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE 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	

Per quanto riguarda l'AREA 1, oggetto di conferenza di co-pianificazione, il dimensionamento proposto è pari a 100.000 mq da ripartire in base alle destinazioni d'uso e in particolare:

- 80% industriale e artigianale;
- 20 % destinato in parte a commerciale, direzionale, turistico-ricettivo.



DIMENSIONAMENTO PREVISTO

Il nuovo Piano Strutturale prevede per l'U.T.O.E. UP2 un dimensionamento massimo ammissibile di 183.600 mq di SUL realizzabile, ripartita nel seguente modo:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE 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	

Per quanto riguarda l'AREA 2, oggetto di conferenza di co-pianificazione, il dimensionamento proposto è pari a 30.000 mq da ripartire in base alle destinazioni d'uso e in particolare:

- 90% industriale e artigianale;
- 10 % destinato in parte a direzionale e turistico-ricettivo.

Insediamiento Minore IP1 “Crossodromo”

L'area interessata è ubicata all'interno del “Sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone”. e si presenta come un Insediamento minore di progetto. L'iniziativa parte da soggetti privati che dispongono delle aree, i quali hanno proposto alla Amministrazione Comunale di prevedere nell'ambito della pianificazione comunale la possibilità di attrezzare tale area per una attività ricreativo-sportiva di motocross. L'area per tale attività è riconducibile alle aree di cui al comma d art. n.64 della 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 dal centro abitato di Lavaiano in corrispondenza della intersezione viaria all'ingresso del borgo, attraverso una strada di campagna da adeguare e il sovrappasso sulla FI-PI-LI. Nell'ambito della realizzazione del progetto sono previsti movimenti di terra per la pista e alcuni locali di servizio.

DESCRIZIONE DELL'INSEDIAMENTO MINORE DI RIFERIMENTO

L'obbiettivo 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, in considerazione anche della possibilità di ospitare gare. L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici, ed è di scarso valore paesaggistico avendo a nord la zona industriale di stoccaggio di Gello, sita nel Comune di Pontedera, e a sud la S.G.C. FI-PI-LI e poco distante, in direzione nord-ovest nel Comune di Pontedera, è prevista la realizzazione di un autodromo. L'accesso all'area verrà garantito da Lavaiano; a tale scopo l'attuale rotonda 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 che la S.G.C. anche 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 seguente Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione della struttura sportiva, tipologia e materiali di finitura dei manufatti di servizio. L'impianto sarà 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 sarà opportunamente provvista di idonea barriera verde al contorno con piante di alto fusto e di specie vegetali locali tipiche della pianura, in modo che essa oltre alla mitigazione acustica costituisca anche una forma di mitigazione paesaggistica nell'ambito del paesaggio del sistema agricolo della piana. L'impianto sarà dotato di idoneo parcheggio posto in prossimità della viabilità di arrivo e opportunamente piantumato. L'area sarà opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. I servizi igienici e i locali di ristoro saranno 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 previsti dovranno essere pianificati attraverso un Piano Attuativo Convenzionato ex art. 116 della L.R. 65/2014; le destinazioni d'uso ammesse e previste sono quelle turistico-ricreative e di servizio. In caso di cessazione dell'attività sportiva, l'area dovrà tornare alla originaria destinazione agraria.



DIMENSIONAMENTO PREVISTO

Il nuovo Piano Strutturale prevede per l'intero territorio rurale un dimensionamento massimo ammissibile di 17.688 mq di SUL realizzabile, ripartita nel seguente modo:

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE DELLE FUNZIONI	SUL MAX
RESIDENZIALE	Residenza ordinaria	4.000
	Residenza specialistica	
	Residenza extra-alberghiera	
	Social-housing	
	Artiginato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
TURISTICO-RICETTIVA	Turistico-ricettiva	8.000
	Artiginato di servizio	
	Commerciale di vicinato ed esercizi pubblici	
	Uffici privati che non si configurano come direzionale	
DIREZIONALE	Servizi privati	2.000
AGRICOLA	Funzioni agricole e complementari	3.688

Per quanto riguarda l'AREA 3, oggetto di conferenza di co-pianificazione, il dimensionamento proposto è pari a 2.000 mq di turistico-ricettivo.

ALLEGATI:

Allegato n° 1 - Tavola P.S. “PG 02 - Sistema e Subsistema Territoriale, UTOE e Insediamenti minori”