COMUNE DI CASCIANA TERME

(Provincia di PISA)

P.R.G.C.

REGOLAMENTO URBANISTICO

IL QUADRO CONOSCITIVO AGGIORNATO ED IMPLEMENTATO IN RELAZIONE ALLA STESURA DEL R.U.

Progetto urbanistico _ Adozione Del. C.C. N° 31 del 8-5-2007
A cura del Dott. Arch. Giuliano Colombini

Progetto urbanistico, controdeduzione, modifica
Approvazione Del. C.C. N° 46 del 27/09/2008 e C.C. n. 13 del 26 marzo 2009
A cura del Dott. Arch. Franco Panicucci

LUGLIO 2008

1 - PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Casciana Terme già da alcuni anni ha iniziato il processo di revisione del P.R.G. che è in vigore dal 30 Aprile 1979.

Nel periodo trascorso di vigenza del suddetto P.R.G. sono emersi vari motivi di revisione dovuti:

- Alle nuove esigenze indotte da trasformazioni infrastrutturali, economiche socio - culturali in tutto il comune;
- Per la necessità di un nuovo Strumento Urbanistico capace di metodologie più adeguate per l'uso del territorio comunale, che preveda un riordino degli insediamenti attraverso opere e servizi che si sono dimostrati vetusti ed inadeguati alle nuove esigenze al fine di predisporre condizioni di salvaguardia dei caratteri ambientali e storici.
- *Al corretto dimensionamento del piano in relazione alle concrete esigenze dei cittadini, attraverso una crescita organica.*
- *Al mantenimento dei valori paesistici, ambientali, agricoli, e termali che di fatto se usati e sviluppati sinergicamente potranno costituire la vera risorsa di Casciana Terme per la crescita turistica.*
- *Mantenere lo statuto dei luoghi in maniera sostanziale principalmente per i valori storici culturali e antropici, a tale proposito si dovrà salvaguardare la fragilità delle frazioni.*

Premesso che l'amministrazione approvò il Piano Strutturale con delibera N 29 del 26.04.2006 a firma del Dott. Arch. Giuliano Colombini. L'opera del professionista fu indirizzata a delineare sia l'impostazione dello strumento urbanistico, sia ad attuare una ricognizione conoscitiva delle esigenze suddette — fenomeni socio— economici e valutazione del patrimonio fisico e storico di cui formato il territorio comunale. Al Piano Strutturale, in base alla L.R. 5/95.

Pervenendo attraverso una fasi di lavoro e di discussione che ha seguito di sedute del Consiglio Comunale, *di assemblee pubbliche, di incontri con le categorie e soprattutto da*

un continuo confronto con l'Assessore all'Urbanistica Dott. Carlo Giani, che ha seppe cogliere e riferire le esigenze dei Cittadini, con il Geom. Angiolo Vanni che per la sua lunga esperienza di Dirigente in questo Comune riferì con chiarezza le complessità del territorio, le esigenze dei cittadini, e le difficoltà di gestione di un Piano Regolatore, in una realtà cosi diversificata.

Inoltre vi furono incontri con la Regione; necessari per la focalizzazione degli aspetti del nuovo Strumento Urbanistico, degli approfondimenti e dell'integrazione fra i diversi livelli di pianificazione.

Fasi queste necessarie per lo sviluppo Urbanistico introdotto dalla Legge Regionale.

La Normativa Regionale (L.R. 5/95) introdusse novità sostanziali per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriali, gli indirizzi e le strategie per governare il territorio, basandosi sull'individuazione dettagliata delle risorse territoriali, così da garantire alla comunità uno sviluppo compatibile con la valorizzazione e la tutela delle risorse stesse.

Le disposizioni Regionali Art. 24 indicavano come doveva essere , la predisposizione di un quadro conoscitivo delle risorse territoriali, l'atto fondamentale da cui iniziare il processo di revisione dello Strumento Urbanistico.

All'elaborazione del quadro conoscitivo intervenennero sinergicamente: la Regione, la Provincia ed il Comune.

Il quadro conoscitivo costituisce il lavoro svolto dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con il professionista incaricato di redigere il nuovo Strumento Urbanistico, per procedere alla formazione del Piano Strutturale e successivo R.U.

secondo le disposizioni di Legge vigenti.

La cartografia e le informazioni raccolte furono e sono state oggi verificate

contemporaneamente alla redazione del Regolamento Urbanistico frutto di un'indagine e di una verifica puntuale complessiva ed aggiornata di quelle componenti infrastrutturali, insediative ed ambientali del territorio mediante l'utilizzazione di dati forniti da vari enti come: Regione Toscana per quanto concerne la programmazione territoriale; Provincia attraverso le indicazioni del P.T.C.; Enti per la fornitura di servizi a rete; e le Terme di Casciana e tutti i dati disponibili presso gli uffici comunali ovviamente riferiti all'anno 2006.

Le indagini svolte sono state così elaborate nel P.S., e attualmente aggiornate in questo Quadro conoscitivo in relazione agli eventi emersi tra l'approvazione del P.S e la redazione del R.U:

- Analisi del patrimonio edilizio esistente;
- Analisi dei dati censuari tramite elaborazione dati ISTAT e comunali;
- Analisi relativa all'attività edilizia mediante elaborazione dati ISTAT;
- Dati relativi ai parametri ambientali;
- Analisi relativa alla mobilità mediante elaborazione dati ISTAT;
- Dati relativi ai parametri geomorfologici previsti dalla normativa di Legge.

(si noti che alcuni dati sono rimasti invariati)

Nel quadro conoscitivo vengono trattati i temi oggetto di indagine.

Tale analisi consiste nell'indagine di tutto il territorio comunale: l'aspetto geomorfologico; climatico; la "storia dei luoghi", evidenziandone gli elementi che tuttora permangono e contribuiscono alla configurazione del territorio. Per quanto concerne l'edificato storico è stata effettuata una classificazione degli edifici per tipologia, datazione storica e destinazione.

Inoltre sono stati elaborati i dati riguardanti l'andamento demografico e socioeconomico forniti dall'Amministrazione e dall'ISTAT, costantemente aggiornato con i dati comunali.

L’infrastruttura viaria del territorio viene evidenziata in rapporto alla rete di viabilità attuale (circolazione e sosta) relativi anche all’APT.

Per quanto riguarda i servizi a rete e tecnologici, attraverso la collaborazione con l’ufficio tecnico è stato analizzato l’effettivo stato di tali opere sul territorio. Per ulteriori chiarimenti sul quadro conoscitivo si rimanda alla seguente relazione e relativi allegati tecnici e cartografici.

2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Casciana Terme si colloca al centro della Provincia di Pisa, e precisamente, tra 43° 29’ e 43° 34’ di latitudine Nord dall’Equatore.

Il territorio comunale ha una superficie di 36,42 Kmq, il capoluogo Casciana Terme, località che dista circa 38 Km, in direzione Sud/Sud-Est da Pisa.

L’intero Comune insiste su un territorio quasi totalmente collinare con andamento relativamente dolce lungo il fiume Cascina, più accentuato in direzione Sud-Ovest.

Confina con i Comuni di: Lari a Nord, Terricciola a Nord- Est, Santa Luce a Sud- Ovest, Lorenzana ad Ovest.

L’altitudine del capoluogo è 125 ml, **SuI** livello del mare, mentre l’intero territorio va da un minimo di 36,7 ml. ad un massimo di 505.6 ml, sul livello del mare.

I centri urbani che insistono sul territorio sono, oltre a Casciana Terme capoluogo, le frazioni di: Ceppato, Collemontanino, Parlascio e S. Ermo; oltre ad una serie di piccoli nuclei e case sparse.

L’attività prevalente di questo comune fino a pochi anni fa era quella agricola, oggi il potenziamento delle attività termali e turistiche stanno connotando il territorio con una veste nuova. Anche l’industria e l’artigianato cominciano a pesare positivamente sul territorio Comunale. Si deve comunque affermare positivamente che sul territorio vi sono tuttora molte aziende agricoli, anche di piccole dimensioni, a conduzione diretta, che magari incrementano l’attività con quella agrituristica.

Il territorio comunale presenta numerose emergenze naturaliste tra cui: le vecchie fornaci di calce, il cratere del vulcano delle Terme, i vasti ambiti boscati quasi intatti e l’elevata presenza di fabbricati rurali.

Uno degli elementi caratteristici del paesaggio è la presenza delle Terme.

3-IL CLIMA

Il Comune di Casciana Terme è situato in una zona assai prossima al litorale dal quale è, tuttavia, separata da una cortina di colline che costituiscono ostacolo all'influenza marina. Casciana rappresenta l'area collinare intermedia della Valdera.

Il clima nel territorio comunale è definibile di tipo temperato caldo sub-umido.

I dati pluviometrici indicano una piovosità media annua di 800-900 mm/anno, per una durata di circa 80-90 gg ed una temperatura media di 14-15°C.

Osservando la distribuzione delle piogge si nota che le precipitazioni sono più frequenti nei mesi autunnali (35%), fornendo alti valori per unità di tempo; con il graduale avanzare dell'inverno le piogge tendono a diminuire (27%) per il frequente verificarsi di situazioni di alta pressione con cielo sereno e spesso temperature rigide. In primavera si assiste ad un nuovo aumento delle piogge che però cadono in maniera più regolare; l'estate è il periodo più asciutto (12-14%), tuttavia è interessante notare che non si registra una totale assenza di pioggia.

I mesi più caldi sono luglio ed agosto, mentre quelli con temperature più rigide sono gli invernali, durante i quali aumenta la possibilità di manifestazioni nevose.

4 - CARATTERI DEMOGRAFICI

L'analisi demografica fornisce un quadro della situazione socio-economica del Comune di Casciana Terme, mettendo in evidenza gli elementi di maggior interesse.

Determinanti sono non solo i fattori interni del Comune, ma anche le situazioni dei territori limitrofi (specie Pontedera) che si riflettono sull'area in esame.

Dalle analisi demografiche si evince che dagli anni '30 ai '50 l'intero territorio comunale è stato interessato da un aumento della popolazione; successivamente tra gli anni '50 e gli '80 si assiste ad una sensibile diminuzione insediativa dovuta, in special modo, al passaggio dalla società contadina, a quella industriale.

Infatti, tale periodo è caratterizzato, non solo per Casciana ma per l'intero territorio nazionale, dallo spopolamento della campagna a favore dei grandi centri urbani sedi di industria; nel caso specifico assistiamo al progressivo abbandono dei centri rurali, come Casciana Terme, a favore della vicina Pontedera, cittadina industriale.

Quindi a seguito di una crescita esponenziale del settore industriale si costata una flessione dell'attività agricola, mentre il terziario va ad assumere un ruolo di supporto.

Dagli anni '80 ad oggi assistiamo, per contro, ad un declino industriale, infatti, i lavoratori in tale settore tendono progressivamente a diminuire a favore del terziario.

In specifico a Casciana Terme assistiamo ad un aumento della popolazione dovuta ad un contro esodo, dalla città alla campagna; infatti, le persone, grazie ad un miglioramento della mobilità, preferiscono vivere in un ambiente sano, più a contatto con la natura, anche se distanti dal luogo di lavoro.

Un altro elemento che emerge dai dati ISTAT è che nel decennio 1981/'91 il numero delle nascite ha subito una leggerissima flessione, dato in contrasto rispetto alla situazione nazionale; mentre assistiamo ad un aumento della popolazione di età superiore ai 75 anni grazie al benessere raggiunto ed ai progressi della medicina. Vedi successive tabelle.

CENSIMENTO SULLA POPOLAZIONE RESIDENTE

ANNO	SUPERFICIE TERRITORIALE Kmq	POPOLAZIONE RESIDENTE	POPOLAZIONE PRESENTE	DENSITA' Ab/Kmq
1951	36,42	3838	3727	105
1961	36,42	3497	3497	96
1971	36,42	3093	3021	85
1981	36,42	3129	3139	86
1991	36,42	3228	3205	89
1998	36,42	3425	3425	94
2000	36,42	3480		95
2001	36,42	3538		97
2002	36,42	3556		97
2005	36,42	3650		100
2006	36,42	3693		101.4

-DATI AGGIORNATI A OTTOBRE 2006-

LOCALITA'	ANNI									
	1931	1936	1951	1961	1967	1969	1971	1977	1978	1979
CAPOLUOGO	2093	2203	2275	2293	2197	2055	2211	2331	2317	2356
COLLEMONTANINO	524	517	479	380	295	356	283	247	242	252
PARLASCIO	\	\	\	\	171	\	\	152	149	151
CEPPATO	\	\	\	\	168	\	\	142	138	123
S.ERMO	515	511	507	402	357	310	260	215	212	206
Parlascio-Ceppato	593	605	577	422	\	393	340	\	\	\
TOTALE	3725	3836	3838	3497	3188	3114	3093	3087	3058	3088

LOCALITA'	ANNI										
	1980	1981	1982	1984	1991	1992	1994	2000	2002	2005	2006
CAPOLUOGO	2395	2417	2415	2422	2457	2469	2518	2697	2753	2802	2830
COLLEMONTANINO	241	248	245	250	262	259	258	271	277	315	323
PARLASCIO	152	147	145	156	157	163	166	176	177	179	174
CEPPATO	119	117	108	110	140	139	143	155	153	158	163
S.ERMO	205	210	204	204	187	163	184	181	196	191	203
TOTALE	3112	3139	3117	3142	3205	3214	3267	3480	3556	3645	3693

-DATI AGGIORNATI A OTTOBRE 2006-

POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETA'

ANNO	**CLASSI DI ETA' (anni)**										
	<5	5 – 9	10 – 14	15 – 24	25 – 34	35 – 44	45 – 54	55 – 64	65 – 74	> 75	TOT
1981	126	166	217	429	369	403	412	413	363	231	3129
1991	132	141	143	422	475	405	418	432	362	298	3228
							45 - 69			> 70	
2000	152	152	79	367	545	517	418	432	362	298	3228
2005	175	162	155	317	472	607	1140			622	3645

-ULTIMI DATI AGGIORNATI AL 2005-

FAMIGLIE RESIDENTI E COMPONENTI PER AMPIEZZA DELLA FAMIGLIA

ANNI	N° Medio Componenti Per Famiglia	**FAMIGLIE CON COMPONENTI n°**							
		1	2	3	4	5	6	>7	TOT
1981	3,3	114	236	239	213	105	54	10	977
1991	2,8	189	322	285	214	106	18	4	1138
2005		344	409	373	239	57	15	4	1441

ESTRACOMUNITARI RESIDENTI

ANNO	**MASCHI**	**FEMMINE**	**TOTALE**
1995	2	3	5
2005	76	78	154

-ULTIMI DATI AGGIORNATI AL 2005-

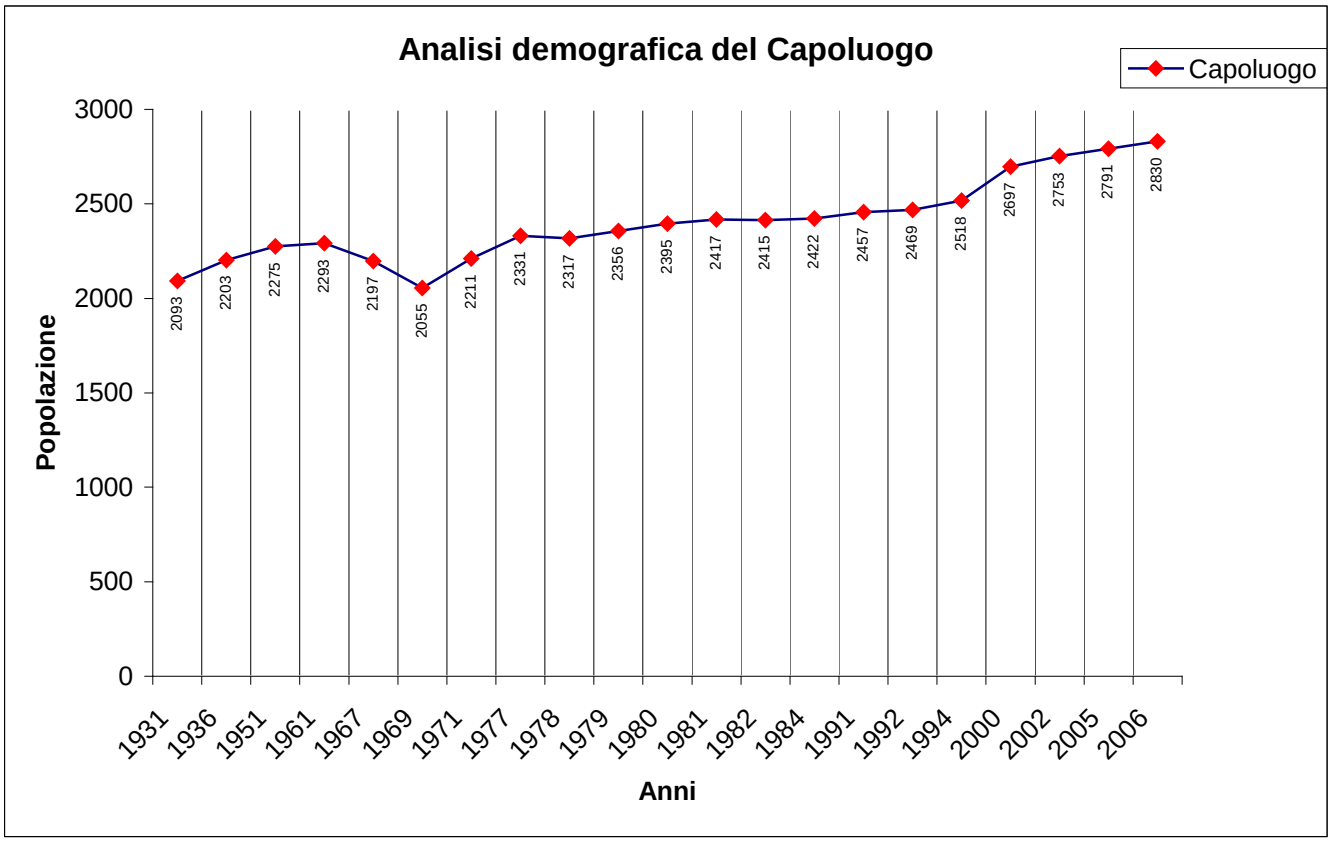
4 b - GRAFICI RELATIVI ALL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO

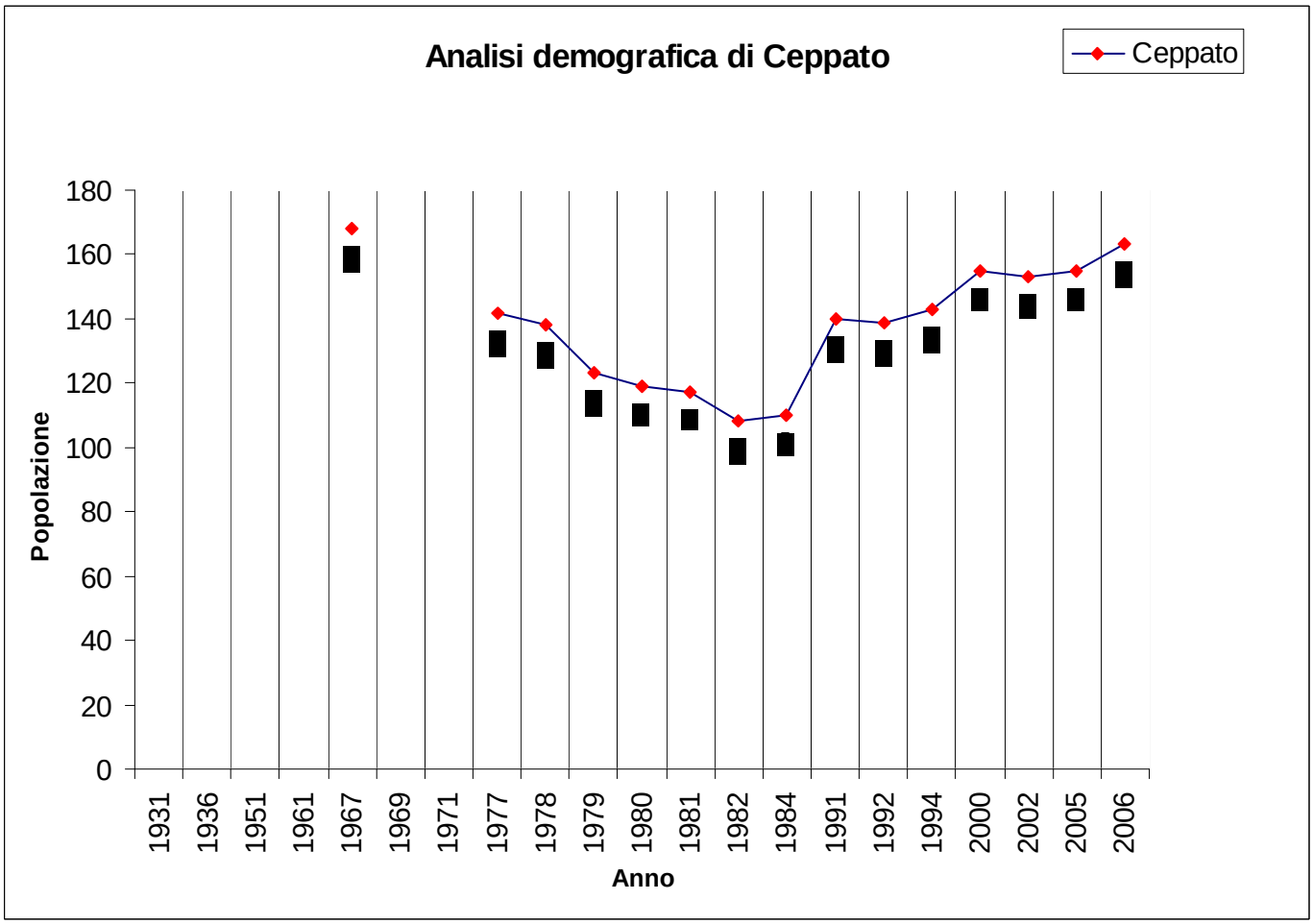
1931-2006

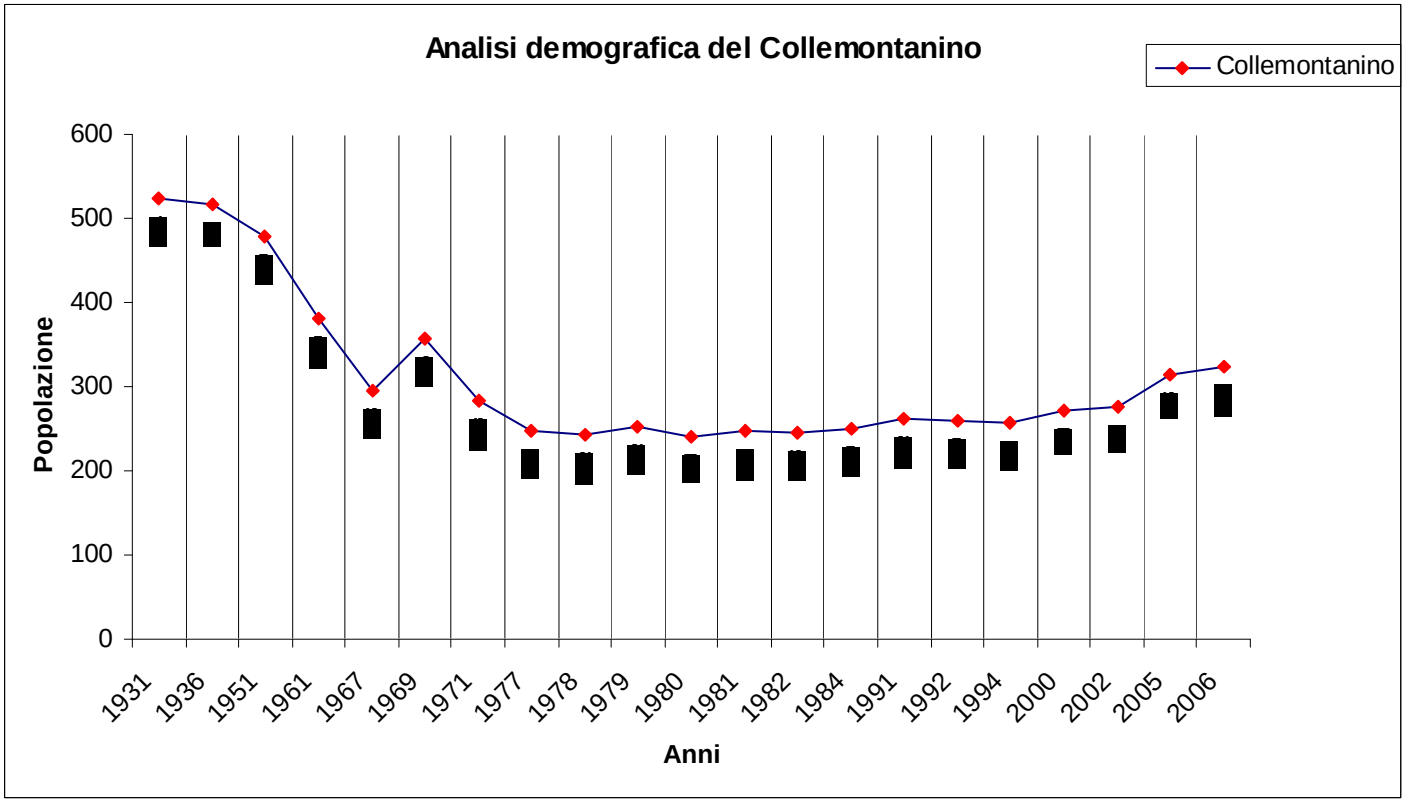
-CAPOLUOGO-

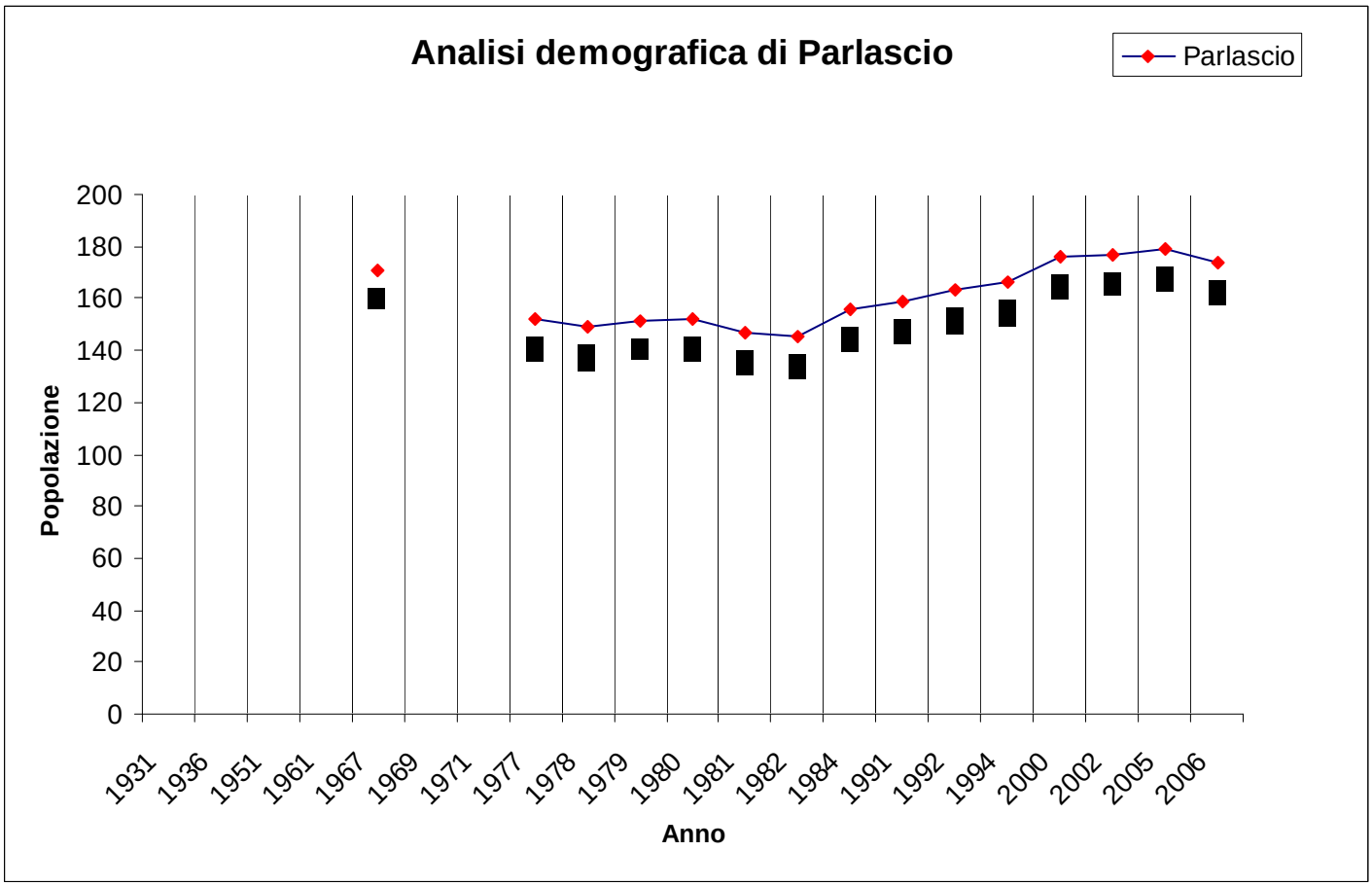
-FRAZIONI-

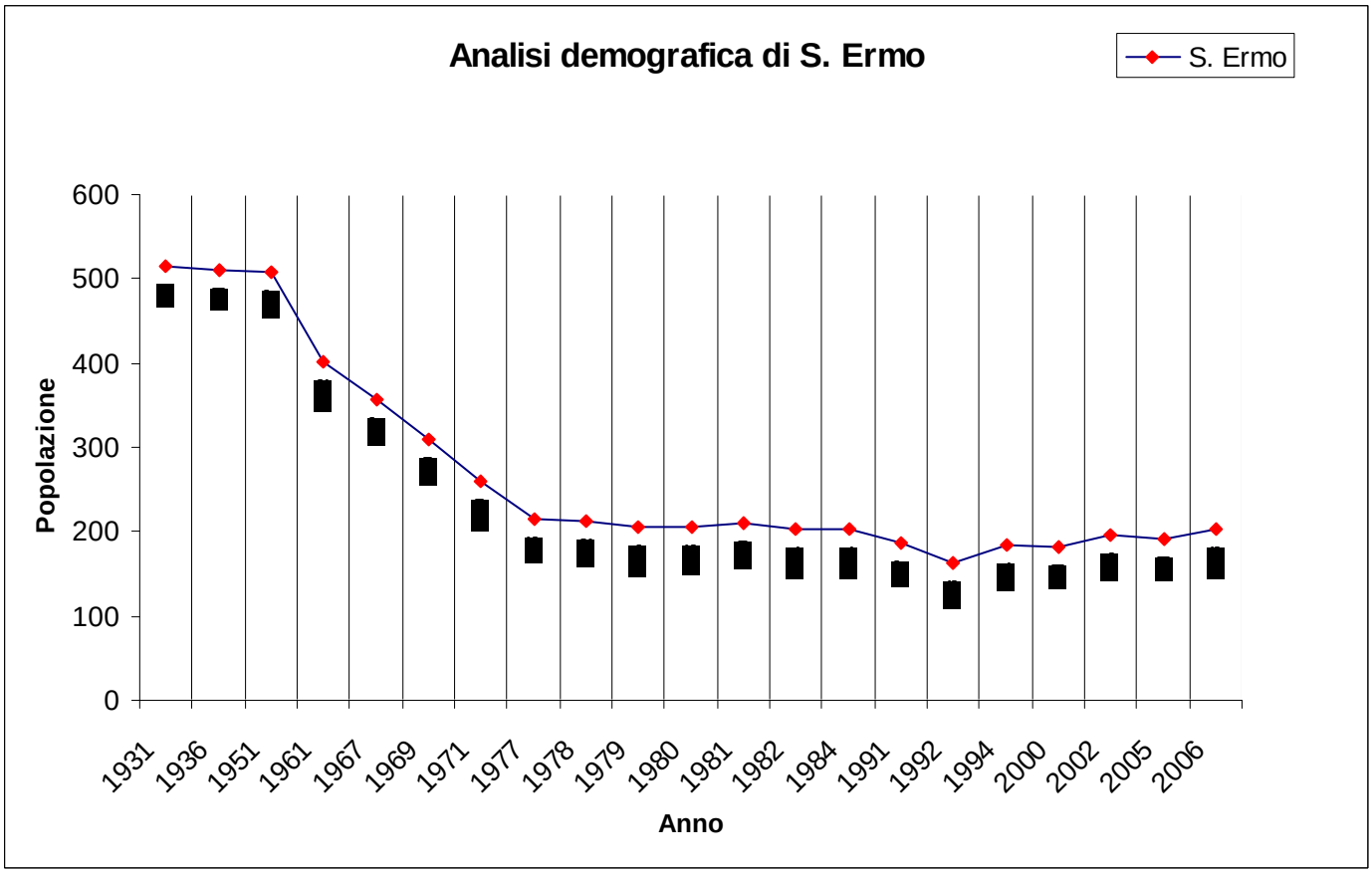
-COMUNE-

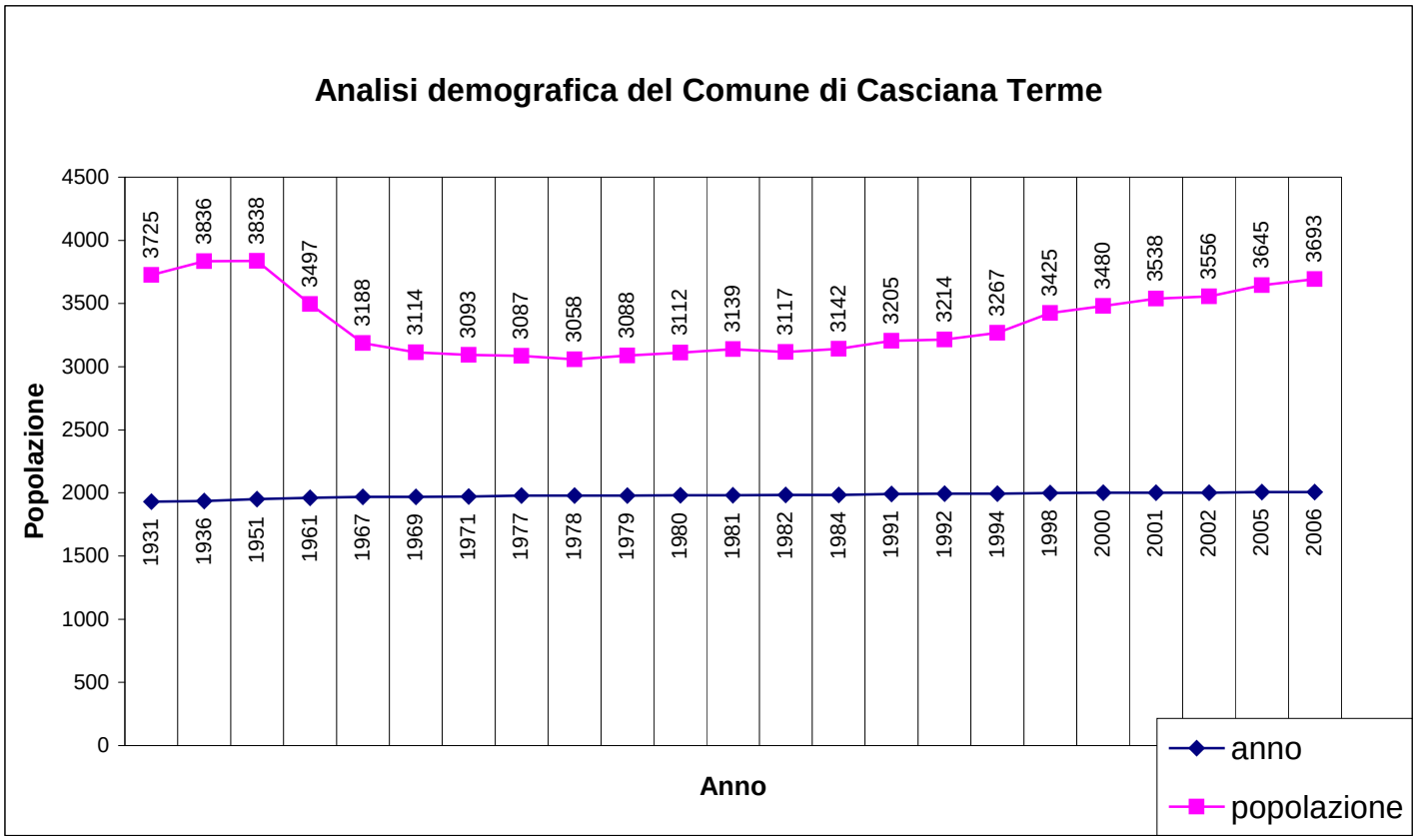

Analisi demografica del Capoluogo
Capoluogo
Popolazione
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2093
2203
2275
2293
2197
2055
2211
2331
2317
2356
2395
2417
2415
2422
2457
2469
2518
2697
2753
2791
2830
1931
1936
1951
1961
1967
1969
1971
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1984
1991
1992
1994
2000
2002
2005
2006
Anni


Analisi demografica di Ceppato
Ceppato
Popolazione
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
1931
1936
1951
1961
1967
1969
1971
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1984
1991
1992
1994
2000
2002
2005
2006
Anno


Analisi demografica del Collemontanino
Collemontanino
Popolazione
600
500
400
300
200
100
0
1931
1936
1951
1961
1967
1969
1971
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1984
1991
1992
1994
2000
2002
2005
2006
Anni


Analisi demografica di Parlascio
Parlascio
Popolazione
200
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
1931
1936
1951
1961
1967
1969
1971
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1984
1991
1992
1994
2000
2002
2005
2006
Anno


Analisi demografica di S. Ermo
S. Ermo
Popolazione
600
500
400
300
200
100
0
1931
1936
1951
1961
1967
1969
1971
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1984
1991
1992
1994
2000
2002
2005
2006
Anno


Analisi demografica del Comune di Casciana Terme
Popolazione
4500
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
3725
3836
3838
3497
3188
3114
3093
3087
3058
3088
3112
3139
3117
3142
3205
3214
3267
3425
3480
3538
3556
3645
3693
1931
1936
1951
1961
1967
1969
1971
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1984
1991
1992
1994
1998
2000
2001
2002
2005
2006
Anno
anno
popolazione

Analizzando i dati relativi alle abitazioni e alla loro epoca di costruzione si evince una tendenza al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Da tali censimenti emerge che nel decennio 1981 – ’91 si è avuto un aumento delle abitazioni in proprietà ed un calo di quelle occupate.

Comunque, in complesso le residenze hanno subito un incremento.

Tali situazioni sono evidenziate nelle successive tabelle:

CENSIMENTO SULLE ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE

	ABITAZIONI OCCUPATE			**ABITAZIONI NON OCCUPATE**		
ANNI	Numero	Stanze	Famiglie	Numero	con Presenze Parziali	Stanze
1981	960	5094	97	355	1	1727
1991	1136	5636	1137	378	/	1816
2001	1354	5608	1348	267	/	1002

ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

	EPOCA DI COSTRUZIONE							
ANNI	<1919	1919-1945	1946-1960	1961-1971	1972-1981	1982-1986	>1986	TOT
1991	479	75	43	141	224	94	80	1136

Dato non rilevato al censimento 2001

INDICATORI RELATIVI ALLE ABITAZIONI

ANNI	N° Stanze per Abitazione	N° Occupanti per Stanza	% Abitazioni in Proprietà	% Abitazioni in Affitto	% Abitazioni non Occupate
1981	5,3	0,6	65,0	26,6	27,0
1991	5,0	0,6	72,3	18,5	25,0
2001	4,14	0,65	/	/	19,71

CENSIMENTO SULLE ABITAZIONI DISPONIBILI AL 1991

ANNI	MOTIVI DELLA DISPONIBILITA'			
	Vendita	Affitto	Vendita e Affitto	né Vendita né Affitto
1991	12	41	13	312

Dato non rilevato al censimento 2001

ABITAZIONI OCCUPATE, TITOLO DI GODIMENTO, OCCUPANTI, AL 1991

ANNO	ABITAZIONI OCCUPATE			ABITAZIONI per TITOLO DI GODIMENTO			OCCUPANTI	
	Numero	Stanze	Sup. mq	Proprietà	Affitto	Altro Titolo	Famig.	Comp.
1991	1136	5636	115920	821	210	105	1137	3208

Dato non rilevato al censimento 2001

ABITAZIONI NON OCCUPATE PER MOTIVO DELLA NON OCCUPAZIONE, AL 1991

ANNO	MOTIVO DELLA NON OCCUPAZIONE				
	Vacanza	Lavoro\Studio	Altri Motivi	Non Utilizzata	Totale
1991	207	27	17	127	378

Dato non rilevato al censimento 2001

CENSIMENTO SUI SERVIZI ED IL COMMERCIO

ANNI	ESERCIZI	di cui Alim.	Sup. in mq	VALORI MEDI PER ESERCIZIO	
				Sup.	Abitanti
1993	73	30	3143	43,05	44
1994	72	30	3069	42,63	46
2002	61	23			
2004	63	25	2394	38,00	
2005	65	25	2486	38,24	56,15
2006	67	24	2408	35,94	55,11

A Ottobre 2006 : 1 farmacia
2 distributori di carburanti

CENSIMENTO SUI PUBBLICI ESERCIZI

ANNI	TIPO A		TIPO B		TIPO C		Altro		TOTALI		Abitanti
	N° Autor.	Sup. mq.	N° Autor.	Sup. mq.	N° Autor.	Sup. mq.	N° Autor.	Sup. mq.	N° Autor.	Sup. mq.	Esercizio
1993	7	1078	17	1976	/	/	/	/	24	3954	135
1994	8	1047	17	1976	/	/	/	/	24	3060	142
2004	10	1025	9	589	2	122	/	/	21	1736	174
2005	11	1295	9	589	2	122	/	/	22	2006	166
2006	11	1295	9	589	2	122	/	/	22	2006	168

PUBBLICI ESERCIZI: TIPO A – Ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari.
TIPO B – Bar, caffè, gelaterie ed esercizi similari.
TIPO C – Esercizi di tipo A e B in cui la somministrazione avviene insieme ad attività di svago.
ALTRO – Esercizi per la somministrazione di bevande analcoliche.

-DATI AGGIORNATI A OTTOBRE 2006-

CENSIMENTO ATTIVITA' SCOLASTICHE

SCUOLE PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE NEL 2006

TIPO DI SCUOLA	LOCALITA'	N° ISCRITTI	SERVIZI ED ATTREZZATURE
Materna	Capoluogo	53	Mensa – parco giochi
Materna	Parlascio	56	Mensa – parco giochi
Elementare	Capoluogo	173	Mensa – palestra
Medie	Capoluogo	101	

CENSIMENTO ATTIVITA' TERMALI

Per quanto riguarda le attività Termali, elemento peculiare di tutto il territorio comunale, dai dati censuari emerge che tra gli anni 1988 – '91 si assiste ad un progressivo aumento delle presenze, mentre tra gli anni 1991 – '95 assistiamo ad un sensibile decremento, per poi tra il 1995 ed il 1997 avere una leggera ripresa.

Inoltre così come è avvenuto per i clienti uomini, che pur utilizzando in minor misura le attività termali rispetto alle donne, negli ultimi anni hanno registrato un sensibile aumento.

Tali situazioni sono evidenziate nelle successive tabelle.

STATISTICA SITUAZIONE OSPITI COMPLESSIVA

ANNI	**SETTORI**					
	TER.	**BEN.**	**T. OPER.**	**RIAB.**	**ALTRI**	**TOTALI**
1988	10759	/	/	/	/	10759
1989	10201	/	/	/	/	10201
1990	10819	/	/	/	/	10819
1991	11521	/	/	71	/	11592
1992	9759	/	/	705	/	10464
1993	6419	/	/	976	/	7395
1994	5895	/	/	1020	/	6915
1995	5655	187		1082	/	6924
1996	6141	/	/	1295	/	7668
1997	6352	/	/	1402	/	8353
2001		/	/		/	14812
2002		/	/		/	17845
2003					/	19568
2004		/	/		/	21674
2005		/	/		/	21840

CLIENTI PER CURE TERMALI

ANNI	CLIENTI CONVENZIONATI			CLIENTI PRIVATI			TOTALE Arrivi Termali		
	Uomini	Donne	Tot.	Uomini	Donne	Tot.	Tot.	Italiani	Stranieri
1988	4434	6052	10486	110	163	273	10759	10759	61
1989	4194	5724	9919	114	169	282	10201	10143	58
1990	4483	6118	10601	81	130	218	10819	10758	61
1991	4769	6508	11277	98	146	244	11521	11456	65
1992	4020	5487	9507	101	151	252	9759	9704	55
1993	2552	3483	6035	154	229	384	6419	6383	36
1994	2313	3157	5469	171	254	426	5895	5862	33
1995	2095	2859	4954	282	419	701	5655	5623	32
1996	2084	2844	4929	488	724	1212	6141	6106	35
1997	2156	2942	5098	505	749	1254	6352	6316	36
2001	3362	5156	8518	1723	4571	6294	14812	14736	76
2002	3592	5351	8943	2731	6171	8902	17845	17706	139
2003	3427	5219	8646	3402	7520	10922	19568	19338	230
2004	3583	5483	9066	4035	8573	12608	21674	21434	240
2005	3100	5076	8176	4111	9553	13664	21840	21701	139
2006	1692	2689	4381	3218	7048	10266	14647	14576	71

CENSIMENTO ATTIVITA' ALBERGHIERE

Per quanto concerne la situazione alberghiera si evince che gli alberghi presenti nel territorio sono esclusivamente a conduzione familiare, di piccole e medie dimensioni.
Le presenze, negli ultimi anni, hanno registrato un sensibile aumento.
Tali situazioni sono evidenziate nelle successive tabelle.

NUMERO ALBERGHI

ALBERGHI	**CATEGORIA**	**CAMERE**	**POSTI LETTO**
G.H. SAN MARCO	5° Stelle	84	165
TOSCA	2° Stelle	10	18
LIVORNO	2° Stelle	32	52
STELLA	2° Stelle	32	54
VITTORIA	3° Stelle	31	51
ROMA	3° Stelle	27	47
SPERANZA	3° Stelle	43	76
VILLA	3° Stelle	62	114
TOTALE		321	605

PRESENZE ANNUALI NELLE STRUTTURE RICETTIVE:

ANNI	**N° PRESENZE**
1991	58965
1992	68110
1993	56376
1994	57736
1995	57304
1996	62974
1997	61228
1998	72796
1999	65057
2000	64476
2001	77845
2002	77787
2003	66585
2004	73298
2005	71762

-ULTIMI DATI AGGIORNATI AL 2005-

STRUTTURE RICETTIVE A OTTOBRE 2006

ALBERGHI per categoria (numero)		**dei quali con apertura annuale**	**n° CAMERE**	**n° POSTI LETTO**
5 STELLE	1	1	84	165
3 STELLE	6	6	227	422
2 STELLE	1	1	10	18
TOTALE	8	8	321	605

ALBERGHI EXTRALBERGHIERE (numero)		**n° CAMERE / Unità Abitative**	**n° POSTI LETTO**
AGRITURISMI	6	22 Unità Abitative + 1 Camera	73
PIAZZOLA CARAVAN	1		
AFFITTA CAMERE	6	13 Camere	32

CENSIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI

PROSPETTO QUANTITA' MENSILI DI RR.SS.UU. RACCOLTI E TRASPORTATI MENSILMENTE IN DISCARICA (dati espressi in Kg)

ANNO	Gen.	Febb.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottob.	Novem.	Dicem.	TOT.
1987	0	0	73030	71530	71435	73030	73365	74100	70430	74605	70960	73600	726085
1988	71435	70960	73600	71435	73030	71530	71435	74930	71465	74100	70430	74605	868955
1989	73030	66460	73365	101950	103815	96875	103325	104815	103330	102565	96745	103330	1129605
1990	103815	93120	105705	94495	77260	103330	102565	98125	101950	103815	103120	90660	1177960
1991	90580	81360	110280	110560	122400	121440	117200	148940	137840	146940	105240	89100	1381880
1992	94300	86100	99660	114600	128160	135060	138740	151120	134980	139520	119040	102380	1443660
1993	102020	86060	103920	126300	135280	127320	127700	132520	135980	136500	99280	106340	1419220
1994	89020	93820	123060	126600	146040	140100	138300	153140	144760	144560	125100	121920	1546420
1995	110560	105300	125040	129860	160580	146140	145680	160040	143980	143760	122920	116100	1609960
1996	121120	103800	123780	144020	164660	140980	153120	156540	155160	149140	131800	114400	1658520
1997	132740	118360	128380	135020	141580	149200	143000	142380	141830	142100	127760	128040	1630390
1998	117740	106660	133780	141540	162180	152330	157500	157320	150150	150700	123740	120750	1674390
1999	112540	112100	136210	154890	167440	146300	151100	159780	161860	140500	140550	135280	1718550
2000	120760	122340	145580	149710	176120	157820	166420	161980	152620	153220	151580	149740	1807890
2001	135420	123220	159520	153720	165800	172130	162730	161340	148640	172400	139640	133160	1827720
2002	135260	124740	166850	162180	**175150**	**154100**	**170160**	**180270**	**152310**	**167390**	**157360**	**136660**	**1882430**
2003	**144700**	**113280**	**149320**	**153790**	**169360**	**155430**	**149240**	**172300**	**153820**	**152330**	**125120**	**144580**	**1783270**
2004	**130390**	**110560**	**146670**	**151960**	**169290**	**155525**	**151600**	**167020**	**153150**	**152190**	**151660**	**134260**	**1774275**
2005	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOT.	**1885430**	**1718240**	**2177750**	**2294160**	**2509580**	**2398640**	**2423180**	**2556660**	**2414255**	**2446335**	**2162045**	**2074905**	**27061180**

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI RACCOLTA DIFFERENZIATA ANNO 2001 (periodo di riferimento)

TIPO DI RIFIUTO	QUANTITATIVI espressi in t.
Vetro	33,631
Lattine	0,044
Plastica	10,045
Banda stagnata	2,115
Carta	71,880
Materiali ferrosi	182,960
Accumulatori al piombo	2,400
Farmaci scaduti	0,125
Pile	0,150
Abiti usati	20,079
TOTALE	323,429

RR.SS.UU.	1827,72

Dati per il calcolo della efficienza della R.D.

RR.SS.UU. + R.D.	2151,149
4% dei Rifiuti Urbani	86,04596
TOTALE RIFIUTI –4% quale quota di spezzamento	2065,103

Efficienza Raccolta Differenziata % 15,66164

CENSIMENTO DELLA MOBILITA'

Per quanto riguarda la mobilità, dai censimenti ISTAT risulta che il mezzo di trasporto più utilizzato è l'auto, sia per coloro che si spostano verso il Comune di Cascina Terme che da quest'ultimo verso gli altri Comuni.

Mentre l'orario di punta per il traffico urbano si registra maggiormente tra le ore 7,45 e le ore 8,14.

Inoltre la fascia di età maggiormente interessata a questi spostamenti è quella compresa dai 30 ai 64 anni.

Tali situazioni sono evidenziate nelle successive tabelle.

MOVIMENTO PENDOLARE PER MOTIVO DI LAVORO O STUDIO DAL COMUNE STESSO O DA ALTRI COMUNI VERSO IL COMUNE DI CASCIANA TERME
AL 1991

ANNO	OCCUPATI			FREQUENTANTI			TOTALE		
	RIENTRO GIORNALIERO			RIENTRO GIORNALIERO			RIENTRO GIORNALIERO		
	SI	NO	TOTALE	SI	NO	TOTALE	SI	NO	TOTALE
1991	873	48	921	331	4	335	1204	52	1256

ANNO	MEZZO DI TRASPORTO USATO							
	NON INDICATO	PIEDI	TRENO	AUTOBUS	AUTO	MOTO	BICICLETA	TOT
1991	45	446	2	160	506	34	11	1204

ANNO	ORARIO DI USCITA DA CASA									
	Non Indicato	prima 6,14	da 6,15 a 6,44	da 6,45 a 7,14	da 7,15 a 7,44	da 7,45 a 8,14	da 8,15 a 8,44	da 8,45 a 9,14	dopo 9,15	TOT
1991	38	52	59	104	245	434	95	119	58	1204

ANNO	CLASSI DI ETA'									
	0 – 14		15 – 29		30 – 64		65 ed oltre		TOTALE	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
1991	158	141	138	121	343	276	18	9	657	547

MOVIMENTO PENDOLARE PER MOTIVO DI LAVORO O STUDIO DAL COMUNE DI CASCIANA TERME VERSO ALTRI COMUNI ED IL COMUNE STESSO
AL 1991

ANNO	MEZZO DI TRASPORTO USATO							
	NON INDICATO	PIEDI	TRENO	AUTOBUS	AUTO	MOTO	BICICLETTA	TOT
1991	61	457	36	297	756	36	10	1653

ANNO	CLASSI DI ETA'									
	0 – 14		15 – 29		30 – 64		65 ed oltre		TOTALE	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
1991	173	153	257	215	503	320	22	10	955	698

CENSIMENTO ATTIVITA' AGRICOLA

SUPERFICIE CON SEMINATIVI PER PRINCIPALI COLTIVAZIONI (I) (in ettari)
GLI ULTIMI DATI SONO AGGIORNATI AL 1991

ANNO	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA							
	Seminativi	Coltivazioni Permanenti	Prati permanenti e pascoli	Tot.	Pioppete	Boschi	Altra Sup.	Sup. Tot.
1990	818,65	464,33	197,05	1480,03	3,10	1001,75	319,72	2804,60

SUPERFICIE CON SEMINATIVI PER PRINCIPALI COLTIVAZIONI (II) (in ettari)
GLI ULTIMI DATI SONO AGGIORNATI AL 1991

ANNO	CEREALI				Coltivazioni ORTIVE		Coltivazioni FORAGGERE Avvicendate	
	TOTALE		FRUMENTO					
	Aziende	Sup. a Cereali	Aziende	Sup. a Cereali	Aziende	Sup. a Cereali	Aziende	Sup. a Cereali
1990	56	513,68	40	381,21	13	4,25	41	159,86

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA PER FORMA DI CONDUZIONE (in ettari)
GLI ULTIMI DATI SONO AGGIORNATI AL 1991

ANNO	Conduzione Diretta del Coltivatore		Conduzione con Salariati		Conduzione a Mezzadria		TOTALE	
	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie
1990	252	1166,68	8	281,75	4	31,60	264	1480,03

5 – AGRICOLTURA

Il territorio agricolo del Comune di Casciana Terme mostra realtà produttive poco diversificate, ciò deriva sia da una realtà fisica dei terreni non molto differenziata, sia da fattori sociali.

Nelle vicinanze dei nuclei abitati, oltre al seminativo sono presenti vaste superfici ad oliveto che, dopo un periodo di quasi totale abbandono, da qualche anno sono in ripresa.

Questo fatto non è dovuto tanto agli agricoltori della zona, ma, in special modo, alla presenza di stranieri ed alle persone occupate in altri settori produttivi, o di città, che cercano, mediante il recupero dei fabbricati e la manutenzione di appezzamenti di terreno di riappropriarsi di un rapporto con la natura.

I vigneti sono ancora presenti anche se in diminuzione; mentre le porzioni di castagneto, ancora presenti, assumono più un carattere di memoria storica che di realtà produttiva.

Il bosco, da anni, non è più gestito sotto il profilo selvicolturale perché ritenuta un’attività poco redditizia.

La carta dell’uso del suolo mostra una realtà produttiva del territorio comunale poco differenziata.

La maggior parte delle aziende sono a conduzione diretta del coltivatore con solo manodopera familiare.

La presenza di emergenze naturaliste tra cui: le vecchie fornaci di calce, il cratere del vulcano delle Terme, i vasti ambiti boscati quasi intatti e l'elevata presenza di fabbricati rurali, conferiscono al territorio comunale una naturale predisposizione al turismo ed all'agriturismo, anche e soprattutto collaterale all'attività termale.

Tali situazioni sono evidenziate nelle successive tabelle.

SUPERFICIE AZIENDALE SECONDO L'UTILIZZAZIONE DEI TERRENI (in ettari)
AL 1990

ANNO	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA							
	Seminativi	Coltivazioni Permanenti	Prati permanenti e pascoli	Tot.	Pioppete	Boschi	Altra Sup.	Sup. Tot.
1990	818,65	464,33	197,05	1480,03	3,10	1001,75	319,72	2804,60

SUPERFICIE CON SEMINATIVI PER PRINCIPALI COLTIVAZIONI (in ettari)
AL 1990

ANNO	CEREALI				Coltivazioni ORTIVE		Coltivazioni FORAGGERE Avvicendate	
	TOTALE		FRUMENTO					
	Aziende	Sup. a Cereali	Aziende	Sup. a Cereali	Aziende	Sup. a Cereali	Aziende	Sup. a Cereali
1990	56	513,68	40	381,21	13	4,25	41	159,86

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA PER FORMA DI CONDUZIONE (in ettari)
AL 1990

ANNO	Conduzione Diretta del Coltivatore		Conduzione con Salariati		Conduzione a Mezzadria		TOTALE	
	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie
1990	252	1166,68	8	281,75	4	31,60	264	1480,03

6 – ANALISI STORICA

Casciana Terme in origine era un antico borgo di epoca romana, celebre per le sue acque termali, da quì il nome di “Castrum de Aquis, o ad Aquas”.

Le origini di Casciana risalgono circa alla metà dell’800.

Nell’archivio Arcivescovile di Lucca troviamo un documento che risale all’anno 823, esso era un atto notarile, con il quale Willerado, in suffragio di suo figlio, donava una vigna alla chiesa di S. Maria posta in Aqui.

Tutto il circondario dei bagni era in proprietà del conte Ugone e di sua moglie Cecilia fino all’anno 1089, in cui la donarono al monastero di S. Maria di Morrona.

In epoca medievale fu chiamato Castello di Aqui, mentre il territorio circostante era conosciuto come Corte Aquisana.

L’anno 1109, i figli del suddetto conte allargarono la donazione lasciando proprietari i frati camaldolesi anche della parte superiore del bagno.

Nell’anno 1135, Gerardo Abate camaldolesi cedette la terza parte di queste terre ad Uberto Arcivescovo di Pisa, tenendo per se il Bagno e le sue acque.

Nel 1362 Bagni d’Aqui fu incendiata dai Fiorentini provocando vari danni agli abitanti ed alle coltivazioni e la pievania rimase gravemente danneggiata.

Nel 1406, il Bagno fu sottomesso alla Repubblica Fiorentina, che nel 1515, cambiando forma di governo per le colline pisane, divise queste in due vicariati; il vicariato civile rimase a Peccioli e quello criminale a Lari.

Successivamente nel 1776 i due vicariati si unirono sotto l’unico di Lari.

Con il passare del tempo il paese si estende sempre di più, le ville si aggiungevano alle ville, le strade alle strade; di tale ampliamento ne dà conferma una lapide posta all’ingresso del paese, in via Mazzini.

Il paese, inizialmente comprendeva solo la parte di Petraia, si sviluppa maggiormente intorno alle Terme e alla Pievania; inoltre necessitò costuire palazzi degni di ricevere i bagnanti ed i più rinomati furono quelli dei Gheraldi, dei Salvetti, dei Batini, degli Orzalesi e dei Brunetti, questi ultimi blasonati con lo stemma imperiale.

Dato che il paese si era molto ingrandito ed era aumentata la sua importanza, si faceva ancora più sentire il bisogno di avere il Municipio in proprio, e attraverso numerose petizioni al Governo, finalmente anche Casciana, nel 1927, si costituì nuovo Comune ed adottò il seguente stemma araldico che si ricollega con la legenda: “un piano sassoso dal quale gorgoglia una sorgente di acqua calda fumante circondata da un folto canneto sopra il quale si libra un merlo”.

Fin dai primi del 1900, ai Bagni di Casciana, fervevano iniziative per lanciare le cure termali; nacque l’Azienda di Cura che si occupava dei problemi del turismo, pubblicando un giornale, facendo propaganda su larga scala.

Inoltre si costituirono nuovi alberghi tra i quali il Grand Hotel che fu inaugurato nel 1912 e distrutto durante la guerra del 1944.

In questo periodo Casciana conobbe i suoi anni d’oro, se sfogliamo gli annali delle Terme costatiamo quante presenze si registravano e quali bagnanti frequentavano tale stazione; era la più rinomata del tempo tanto che era chiamata “ la perla termale d’Italia”.

L’Azienda di Cura, insieme all’Ente Provinciale del Turismo di Pisa, costruì un’accogliente edificio “il Forestiero” con annesso un grazioso giardino.

L’idea di tale ricostruzione si ebbe nel 1953 e la completa realizzazione è avvenuta nel 1965 sotto la presidenza del Cav. Lidamo Ciurli.

Negli anni ’40 e ’50 operava a Casciana la società “Pro-Casciana” che ha speso molte energie per risollevare le sorti del centro, essa promosse molti spettacoli musicali di varietà e di manifestazioni per i bagnanti.

Nel 1963, per interessamento del Presidente della Repubblica Giovanni Gronchi, l'Ente Terme ha rilevato tutto il complesso termale, iniziando la ricostruzione completa dello stabilimento; mentre allo stato attuale l'intero complesso delle Terme è tornato sotto l'Amministrazione Comunale.

Dall'analisi cartografica effettuata emerge che già nel periodo antecedente all'unione d'Italia (vedere Catasto Leopoldino, carta con stratificazione storica) erano presenti sul territorio in maniera marcata gli insediamenti delle frazioni e del capoluogo; successivamente da tale data fino a circa gli anni '50 non si sono registrate grosse variazioni d'impianto, cosa, invece, che è avvenuta, in special modo per il capoluogo, dagli anni '50 ad oggi.

- **Collemontanino:** Faceva parte dei possedimenti della Badia di Morrona donati nel 1098, da Ugo e Lotario figli del Conte Uguccione; nel 1393 passò al marchese di Montescudaio e nel 1496 passò sotto la giurisdizione dell'Arcivescovado di Pisa.
  La chiesa è chiamata di S. Lorenzo e fa parte del piviere di Casciana fin dal secolo X.
  Il luogo più interessante è la "rocca" dove sono ancora presenti i resti del fortilizio.

- **Parlascio:** Borgo medievale che risale al 1193; sorge sulla parte più alta delle colline.
  Il suo nome deriva, secondo alcune ipotesi dalla presenza di un anfiteatro naturale, mentre alcuni studi effettuati dal Gualazzini smentiscono tale ipotesi, perché non esiste alcuna traccia di anfiteatro.
  Sulla rocca si scorgono ancora i ruderi dell'antico castello.
  Il borgo faceva parte dei possedimenti pisani caduti poi in mano ai fiorentini nel 1406.

- **Ceppato:** Fa parte fin dal XII secolo del piviere di Casciana.

- **S. Ermo:** Il borgo esistente fin dal XI secolo, la sua chiesa figura nell'elenco delle chiese lucchesi (1260). Fu restaurata nel 1630 e consacrata nel 1717 dal Vescovo di S. Miniato,

7 – ANALISI TIPOLOGICA

Dall'analisi cartografica effettuata risultano accorpamenti di antichi tipi edilizi, sia nel capoluogo che nelle frazioni.

Altresì si evidenzia l'inserimento di nuove tipologie nel capoluogo.

Le tipologie presenti (vedere le tavole di analisi) sono prevalentemente del tipo:

- A Corte, tipologia insediativa costituita da unità abitative adiacenti organizzate intorno a un recinto e che si affacciano su uno spazio collettivo semipubblico;
- Ville e Palazzi, sono edifici isolati, circondati da grandi giardini, con la caratteristica di avere sulla strada il fronte principale;
- Villini, sono immobili isolati, in genere arretrati rispetto al filo stradale e circondati da giardino;
- Edifici pluriuso di recente edificazione;
- Edilizia popolare;
- Edilizia specialistica come: chiese, scuole, teatri, ecc;
- Opifici, sono edifici adibiti ad attività produttive o similari.

8 – LE INFRASTRUTTURE VIARIE

Il Comune di Cascina Terme è attraversato da due Strade Provinciali: la Strada Provinciale del Commercio e la Strada Provinciale del Monte Vaso.

All'incrocio di queste due vie di comunicazione si sviluppa il capoluogo.

Inoltre il territorio è interessato da una strada panoramica consortile che diventa un'asse di collegamento tra le frazioni.

Molte altre strade di interesse comunale ed anche sovracomunale attraversano tutto il territorio formando così una fitta rete di strade secondarie.

9 – RETE FOGNARIA

- **Capoluogo:** Il sistema fognario di Casciana Terme Capoluogo è costituito da una fognatura mista e fognatura separata. Per la quasi totalità le fognature sono costituite da condotte in cemento.

  Tratti di rete nera convogliano comunque, per il momento, nel sistema di tipo misto.

  I liquami sono di tipo civile e confluiscono a gravità nel depuratore della Muraiola, dove sono sottoposti ad un trattamento di tipo biologico.

  L'impianto è del tipo ad ossidazione totale con letti di essiccamento; il suo affluente viene scaricato nel Rio Caldana.
- **Collemontanino:** Il sistema fognario di Collemontanino è di tipo misto; la quasi totalità degli edifici utilizza fosse biologiche che scaricano nella rete fognaria.

  I liquami sono smaltiti a dispersione in più punti a margine del centro abitato.
- **Ceppato:** Il sistema fognario di Ceppato è di tipo misto, a gravità e realizzato con tubazioni di cemento.

Non esistono impianti di sollevamento ed i liquami sono smaltiti a dispersione, in vari punti attorno all'abitato.

- **Parlascio:** Il sistema fognario di Parlascio è di tipo misto, a gravità.

  Gli edifici più vecchi non sono collegati alla rete fognaria ed utilizzano fosse di smaltimento indipendenti, mentre gli altri sono dotati di fosse biologiche che scaricano nella rete fognaria. I liquami sono smaltiti a dispersione a margine del centro abitato.

10 – ANALISI DELLE RISORSE

RISORSE	Insufficiente	Sufficiente	Buono	Ottimo	Obiettivi
Aria				X	Mantenimento
Acqua				X	Mantenimento
Suolo			X		Miglioramento
Vita Animale			X		Miglioramento
Vita Uomo		X			Miglioramento
Vita Vegetale				X	Mantenimento
Sociale		X			Miglioramento
Culturale			X		Miglioramento
Economiche		X			Incentivazione
Energia			X		Miglioramento
Rifiuti Solidi			X		Miglioramento
Raccolta Diff.	X				Incentivazione
Peculiarità			X		Mantenimento
Infrastrutture		X			Incentivazione
Produttiva-Artig.	X				Riequilibrio

Quadro conoscitivo aggiornato ed implementato in relazione alla stesura del R.U.

-INDICE-

1 - PREMESSA **2**

3-IL CLIMA **7**

4 - CARATTERI DEMOGRAFICI **8**

CENSIMENTO SULLA POPOLAZIONE RESIDENTE 9
POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETA' *10*
FAMIGLIE RESIDENTI E COMPONENTI PER AMPIEZZA DELLA FAMIGLIA *11*
ESTRACOMUNITARI RESIDENTI *11*

4 B - GRAFICI RELATIVI ALL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO **12**

CENSIMENTO SULLE ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE 19
ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE *19*
CENSIMENTO SULLE ABITAZIONI DISPONIBILI AL 1991 20
ABITAZIONI OCCUPATE, TITOLO DI GODIMENTO, OCCUPANTI, AL 1991 *20*
ABITAZIONI NON OCCUPATE PER MOTIVO DELLA NON OCCUPAZIONE, AL 1991 *20*
CENSIMENTO SUI SERVIZI ED IL COMMERCIO 21
CENSIMENTO SUI PUBBLICI ESERCIZI 21
CENSIMENTO ATTIVITA' SCOLASTICHE 22
SCUOLE PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE NEL 2006 *22*
CENSIMENTO ATTIVITA' TERMALI 23
STATISTICA SITUAZIONE OSPITI COMPLESSIVA *23*
CLIENTI PER CURE TERMALI *24*
CENSIMENTO ATTIVITA' ALBERGHIERE 25
NUMERO ALBERGHI *25*
PRESENZE ANNUALI NELLE STRUTTURE RICETTIVE: *26*
STRUTTURE RICETTIVE A OTTOBRE 2006 *26*
CENSIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI 28
CENSIMENTO DELLA MOBILITA' 30
MOVIMENTO PENDOLARE PER MOTIVO DI LAVORO O STUDIO DAL COMUNE STESSO O DA ALTRI COMUNI VERSO IL COMUNE DI CASCIANA TERME *30*
MOVIMENTO PENDOLARE PER MOTIVO DI LAVORO O STUDIO DAL COMUNE DI CASCIANA TERME VERSO ALTRI COMUNI ED IL COMUNE STESSO *31*
CENSIMENTO ATTIVITA' AGRICOLA 32

5 – AGRICOLTURA **33**

6 – ANALISI STORICA **35**

7 – ANALISI TIPOLOGICA **39**

8 – LE INFRASTRUTTURE VIARIE **40**

9 – RETE FOGNARIA **40**

10 – ANALISI DELLE RISORSE **42**