



Comune di
CASCIANA TERME LARI

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

Progettazione Urbanistica

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

Indagini geologiche ed idrauliche

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

STUDIO CROCE ENG.

Dott. Ing. Idr. Nicola Croce

Analisi agronomiche

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

Analisi socio-economiche

Dott. Alessio Falorni - Alfamark

Acustica e risparmio energetico

Prof. Ing. Fabio Fantozzi

Normative edilizie e urbanistiche

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato

Sindaco:

Mirko Terreni

Responsabile del Procedimento:

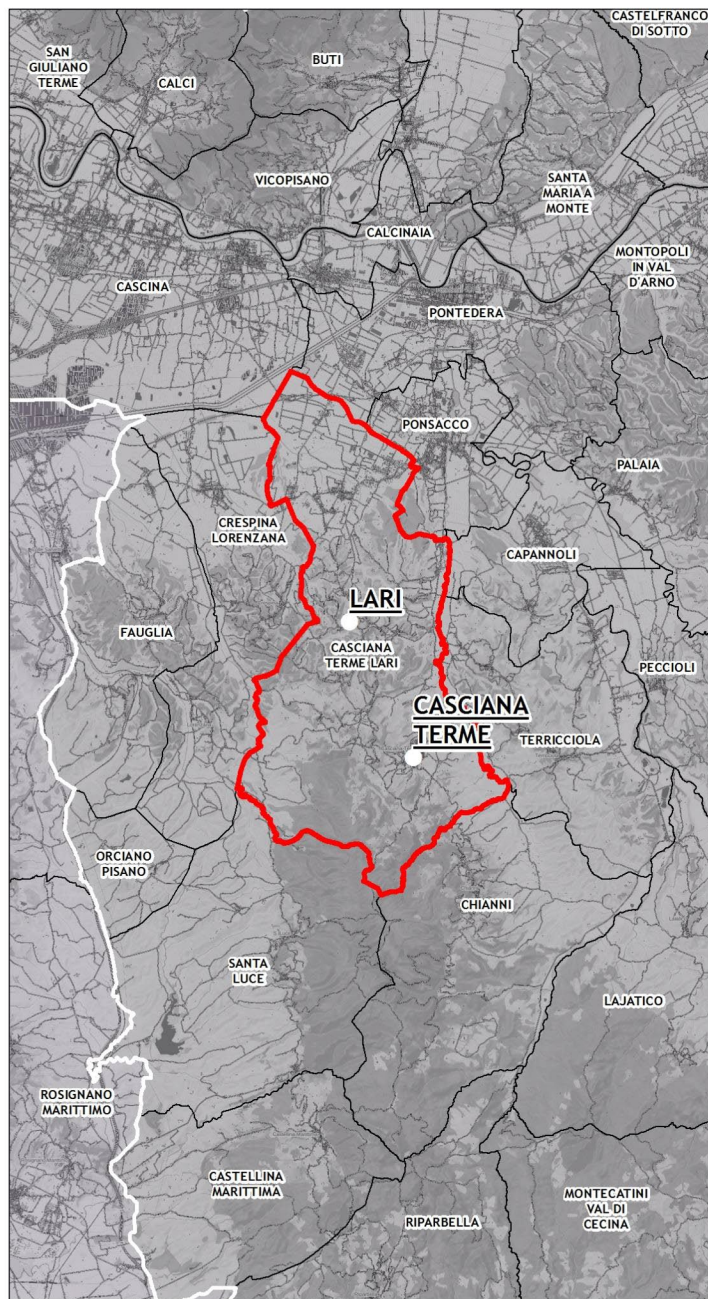
Arch. Nicola Barsotti

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Geom. Simone Giovannelli

Funzionario del Settore Urbanistica:

Arch. Giovanni Fedi



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

Data: Novembre 2023

Approvazione:

REL

Relazione illustrativa

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

Piano Operativo

del Comune di Casciana Terme Lari (PI)



REL - Relazione Illustrativa

Sommario

PREMESSA.....	3
1 - IL PIANO OPERATIVO DI CASCIANA TERMELARI	6
1.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI ELEGISLATIVI.....	6
1.2 - IL PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI E AZIONI.....	7
1.3 - LA CONFORMAZIONE DEL PO ALPIT/PPR.....	10
2 - IL QUADROCONOSCITIVO	11
2.1. PATRIMONIO TERRITORIALE E STATUTO DEL TERRITORIO	11
2.2. AGGIORNAMENTO DEGLI STUDI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI	14
3 - IL PROGETTO DI PIANO OPERATIVO	16
3.1 - IL TERRITORIO RURALE	16
3.2 - IL TERRITORIO URBANIZZATO	19
4 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....	27
4.1- LE UTOE	27
4.2..Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PO	29
4.3. - TABELLE DIMENSIONALI PER UTOE E PER FUNZIONI DEL PS.....	31
4.4.- STANDARD URBANISTICI PO	34
5 – ELABORATI E LA STRUTTURA DEL PIANO OPERATIVO.....	35

PREMESSA

Il Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari costituisce il primo strumento di pianificazione urbanistica dopo l'approvazione del Piano Strutturale del nuovo Comune di Casciana Terme Lari istituito all'inizio del 2014 dopo circa 86 anni di separazione fra i Comuni di Casciana Terme e di Lari.

I territori di Casciana Terme e di Lari, infatti, al momento della Unità d'Italia erano ricompresi nel Comune di Lari, nel 1927 lo stesso fu separato in due autonomie locali a seguito dell'accresciuta importanza di livello nazionale ed europeo della stazione termale di Casciana che prese il nome di Bagni di Casciana, che cambiò il nome in Casciana Terme solo nel 1956. Le modificate condizioni economiche e sociali e l'esigenza di ottimizzare i costi e razionalizzando le risorse dei due Comuni hanno indotto 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 TermeLari.

Come già il nuovo PS, redatto ai sensi della nuova L.R. 65/2014 e del nuovo PIT/PPR/2015 e approvato in data 27.03.2019 con D.C.C. n.20, ha sostituito i Piani strutturali dei Comuni estinti di Casciana Terme e di Lari, redatti ai sensi delle L.R. n° 5/95 e 1/2005, il presente Piano Operativo sostituisce i precedenti strumenti di pianificazione urbanistica dei due Comuni estinti.

Obiettivo principale del presente lavoro di pianificazione urbanistica pertanto è stato quello di redigere un Piano Operativo omogeneo per tutto il territorio Comunale nel rispetto del Piano Strutturale approvato. Il Piano Strutturale ha già avuto la conformazione al PIT/PPR, attraverso la conferenza paesaggistica finale effettuata in data 14.06.2019, tuttavia il passaggio di scala della pianificazione urbanistica richiede che anche il Piano Operativo risulti conforme allo strumento regionale, e tale operazione richiede un nuovo passaggio in conferenza paesaggistica ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR secondo le procedure previste all'art. 31 della L.R.65/2014.

Il Comune di Casciana Terme Lari ha dato contestualmente avvio al procedimento di redazione sia del Piano Strutturale, redatto ai sensi dell'art. 92 della L.R. n°65/2014 che del Piano Operativo, redatto ai sensi dell'art. 95 della medesima legge regionale sul governo del territorio. Nello specifico:

- ha avviato la procedura per la redazione del P.S. e dell'ex-Regolamento Urbanistico, ora Piano Operativo, ai sensi dell'art.15 della L.R. n°1/2005 e dell'art.23 della L.R. n°10/2010 e s.m.e.i. con Delibere approvate dai Consigli Comunali prima del loro scioglimento e precisamente con Delibera C.C. n.69 del 19/12/2013 per quanto riguarda l'ex Comune di Lari e con D.C.C. n. 67 del 17/12/2013 per quanto riguarda l'ex Comune di Casciana Terme. Il documento di Avvio del procedimento ed il Rapporto Preliminare V.A.S., di cui all'articolo 23 comma 2 della L.R. n° 10/2010, sono stati trasmessi ai soggetti individuati in data 30/04/2014 con numero di protocollo0005380/2014;

- il Documento di Avvio del Procedimento di cui sopra e contestuale Documento Preliminare di Valutazione Ambientale VAS , in data 01.02.2017 con Delibera della Giunta Comunale del Comune di Casciana Terme Lari, sono stati oggetto di integrazione in seguito all'entrata in vigore della L.R. n°65 approvata in data 12.11.2014 e del nuovo P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico , approvato con D.C.R. n.37/del 27.03.2015, strumenti che hanno cambiato l'approccio alla materia della pianificazione territoriale e/o urbanistica e del paesaggio. Il Piano Operativo, strumento di pianificazione urbanistica, ha tenuto di conto degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate della Disciplina d'uso contenuta nella Scheda d'Ambito 08 "piana Livorno -Pisa - Pontedera" del PIT/PPR, nonché delle direttive e delle prescrizioni per le aree soggette a vincolo paesaggistico ex artt. 136 e 142 del Codice D.Lgs.42/2004, che interessano il territorio del Comune di Casciana Terme Lari, desunti dal P.I.T./P.P.R.;

- a seguito dell'Avvio del Procedimento, è stata data priorità alla stesura e alla approvazione del Piano Strutturale, anche in considerazione delle molte novità e modifiche legislative intervenute nel frattempo. In considerazione di ciò il Comune di Casciana Terme Lari ha adottato il Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R.n°65/2014, con la D.C.C. n°52 del30/11/2017;

-a seguito della conclusione del periodo delle osservazioni, della durata di 60 gg., le stesse sono state approvate dal Consiglio Comunale ed inviate, insieme agli elaborati modificati, alla Regione Toscana e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno ai fini dell'indizione della Conferenza Paesaggistica, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di P.I.T./P.P.R. Nell'ambito di tale conferenza, svoltasi in data 08.03.2019, sono state richieste alcune integrazioni e modifiche che hanno consentito di dichiarare il Piano Strutturale conforme al PIT/PPR.

- a seguito delle integrazioni di cui sopra richieste nella prima seduta del 08.03.2019, il Comune di Casciana Terme Lari ha approvato il Piano Strutturale, comprensivo anche degli elaborati di V.A.S., con la D.C.C. n°20 del 27/03/2019; la formale conformazione del PS al PIT/PPR è avvenuta nella seduta finale della Conferenza svoltasi in data 14.06. 2019..

Dopo l'approvazione del Piano Strutturale, nell'ambito della redazione del Piano Operativo, si è reso necessario indire la Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n°65/2014, per alcune aree che sono esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, così come individuato dal Piano Strutturale ai sensi dell'art.4 della medesima legge regionale: la Conferenza si è svolta in Regione Toscana in data 17.12.2019 ed ha avuto l'obiettivo di:

-confermare le tre previsioni urbanistiche, localizzate al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. n°65/2014 già oggetto della Conferenza di Co- Pianificazione svoltasi in data 05/05/2017 prima dell'adozione del P.S : più esattamente due previsioni di espansione poste nel Territorio Rurale in continuità con il Territorio Urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo-commerciale TUP2, e una previsione a carattere ricreativo rappresentata dalla localizzazione in territorio rurale in prossimità della SGC FI-PI-LI ad ovest del Territorio Urbanizzato di Lavaiano.

-individuare altre due nuove aree, una localizzata al confine Nord del Territorio Urbanizzato di Quattro Strade, TUP3, e una ubicata a confine ovest del Territorio Urbanizzato de La Capannina, TUP5, già inserite all'interno del Territorio Urbanizzato in fase di adozione del PS , ma che nell'ambito della Conferenza Paesaggistica per la conformazione al P.I.T./P.P.R. dello stesso di cui sopra, sono state giudicate esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato e pertanto da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 prima della adozione del PO..

La Conferenza di copianificazione ha confermato le previsioni del Comune dando alcuni indirizzi e prescrizioni per il Piano Operativo, come si evince dal verbale della stessa Conferenza di Copianificazione.

Successivamente alla suddetta Conferenza di Copianificazione e dopo l'adozione del PO avvenuta in data 14/05/2021 con D.C.C. n. 20, si è svolta una terza conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 nell'ambito del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera in data 25.10.2021, al fine di inserire nella UTOE 2 in località Ripoli una attività per allevamento e addestramento cavalli , cani , ovini da utilizzare per attività terapeutiche e ludiche per soggetti disabili con previsione di una SE di mq. 500 funzione e) oltre a strutture esistenti da recuperare.

Dopo l'adozione del PO, inoltre, si è svolta in data 28.04.2022 una quarta Conferenza di Copianificazione per aggiornare il dimensionamento del PS a quanto previsto nella seconda e terza conferenza e per adeguare i dimensionamenti già autorizzati, in particolare nella zona di Perignano, a quanto previsto all'art.99 comma 3 lettera b2 della L.R. 65/2014 che consente l'assimilazione delle funzioni industriale b), e commerciale all'ingrosso f).

Il Piano Operativo è stato adottato in data 14.05.21 con D.C.C. n.20. Successivamente alla adozione sono state presentate Osservazioni e Contributi da parte di cittadini e Enti a cui è stato controdedotto da parte del Consiglio Comunale in data 22.12.2022. L'approvazione delle controdeduzioni ha comportato alcune modifiche al Piano Operativo adottato, sia dal punto di vista cartografico che normativo. Il PO così modificato a seguito delle controdeduzioni è stato presentato alla Regione Toscana e alla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica prevista dalla Disciplina del PIT/PPR all'art. 21 e dalla L.R. 65/2014 all'art. 31 ai fini della conformazione dello strumento urbanistico al PIT/PPR.. L'approvazione del PO avviene pertanto successivamente alla valutazione di conformità del PO al PIT/PPR da parte della Conferenza paesaggistica prevista dall'Accordo sottoscritto sottoscritto il 16 Dicembre 2016, tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, ai sensi dell'art. 31, comma

1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico.

Le Osservazioni presentate da parte di cittadini, associazioni, comitati e ordini professionali sono state in numero di 146; le Osservazioni e i Contributi presentati da parte di Enti pubblici, in particolare la Regione Toscana sono in numero di 9 e una Osservazione d'ufficio è stata presentata da parte degli Uffici comunali sottoforma di Osservazione d'ufficio. Il contenuto delle stesse e la valutazione effettuata da parte del Consiglio Comunale sono allegati alla Delibera di approvazione delle controdeduzioni del 22.12.2022.

La Conferenza Paesaggistica di cui sopra per la conformazione del PO al PIT/PPR si è svolta in due sedute : la prima in data 25.10.2023 e la seconda in data 20.12.2023.

Nella prima seduta è stata fatta una valutazione da parte degli organi regionali e ministeriali del PO adottato e controdedotto a seguito delle osservazioni accolte e sono state richieste alcune modifiche e integrazioni al fine di rendere lo strumento urbanistico maggiormente conforme alla Disciplina del PIT/PPR , di cui si dà conto nell'allegato alla presente relazione.

Nella seconda seduta , convocata a seguito dell'invio da parte del Comune del materiale richiesto nella prima seduta, sono state esaminate da parte degli organi regionali e ministeriali le modifiche e integrazioni apportate e le stesse sono state valutate positivamente e rispondenti a quanto richiesto. A conclusione della seconda seduta pertanto il Piano è stato valutato conforme al PIT/PPR e suscettibile di formale conformazione allo strumento regionale e di conseguente pubblicazione sul BURT dopo l'espletamento delle procedure previste dalla legge in una terza seduta della Conferenza Paesaggistica.

Al fine di rendere più semplice ed immediata la lettura del presente documento, all'interno del quale sono sinteticamente illustrati i contenuti del Piano Operativo redatto ai sensi della L.R. n°65/2014, questo è stato suddiviso in cinque capitoli:

- nel primo capitolo sono sinteticamente descritte le principali disposizioni normative previste dalla L.R. n°65/2014 relative agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e sono illustrati gli obiettivi che il Piano Operativo si prefigge di raggiungere;
- il secondo capitolo è dedicato all'illustrazione dell'aggiornamento del quadro conoscitivo;
- il terzo capitolo tratta più nello specifico la parte progettuale del Piano Operativo articolando la descrizione nelle seguenti tematiche: il Territorio Urbanizzato, il Territorio Rurale, le Aree di trasformazione, le condizioni ambientali alla trasformabilità;
- il quarto capitolo riguarda il dimensionamento del Piano Operativo;
- il quinto ed ultimo capitolo tratta la struttura del Piano Operativo evidenziando quali sono gli elaborati grafici, tecnici e documentali che lo compongono.

1 - IL PIANO OPERATIVO DI CASCIANA TERME LARI

1.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI ELEGISLATIVI

Il Piano Operativo è redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. n°65/2014 e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, sia il territorio rurale che il territorio urbanizzato.

Il PO si inquadra nel Piano Strutturale vigente, ne recepisce lo Statuto del Territorio e le Strategie di Sviluppo Sostenibile, e negli altri strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati in particolare il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Una volta approvato, il PO sostituisce completamente i Regolamenti Urbanistici vigenti degli ex Comuni di Casciana Terme e di Lari.

Il presente Piano Operativo nella sua struttura grafica e normativa ricomprende:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al punto a) individua e definisce:

le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico tipologico, art.18 e 26.3 e 26.4 delle N.T.A.;

- la disciplina del territorio rurale di cui agli artt. 24 e 25 delle NTA, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valore storico, architettonico e tipologico e la specifica disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente, storicizzato e non, artt.17 e 18 delle N.T.A.;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico tipologico e non realizzabili nel territorio urbanizzato, artt.17 e 18 delle N.T.A.;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni art.15 delle N.T.A.;
- le zone connotate da condizioni di degrado, art. 26.9 delle N.T.A.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi di cui al punto b) individua e definisce invece:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi convenzionati, art. 11.3 delle N.T.A.;
- gli interventi di recupero e rigenerazione urbana, art. 11.4 e 11.5 delle N.T.A.;
- i progetti unitari convenzionati, art.12 delle N.T.A.;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, art.17.9 delle N.T.A.;
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale, art.9.5 delle N.T.A.;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese aree destinate a standard di cui al D.M. n°1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, art. 16.2.3. delle N.T.A.;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, art.6.7 delle N.T.A.;
- le modalità di applicazione della perequazione e compensazione urbanistica, art.10 delle N.T.A.

1.2 - IL PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI E AZIONI

Gli obiettivi del Piano Operativo rientrano negli obiettivi definiti dal Piano Strutturale vigente e ne definiscono l'attuazione ad una scala di maggior dettaglio:

Nella tabella di seguito riportata si evidenziano sia gli obiettivi generali, che sottintendono al Piano Strutturale e al Piano Operativo, che le azioni specifiche che tendono ad attuare gli stessi, entrambi organizzate all'interno di quattro capitoli, in relazione all'area di interesse:

- 1 - Obiettivi che interessano l'intero territorio comunale;
- 2 - Obiettivi che interessano il territorio urbanizzato;
- 3 - Obiettivi che interessano territorio rurale;
- 4 - Obiettivi che interessano le infrastrutture per la mobilità.

Aree di interesse	Obiettivi generali del P.O.	Azioni specifiche del P.O.
1 - INTERO TERRITORIO COMUNALE	1.1 - conformazione del Piano Operativo al P.I.T./P.P.R. e alla L.R. n°65/2014	1. adeguare la pianificazione urbanistica alle innovazioni introdotte dalla legge regionale n°65/2014 e dai suoi regolamenti di attuazione con relativo recepimento dei contenuti negli elaborati grafici e normativi
		2. conformare il Piano Operativo al nuovo P.I.T./P.P.R. recependo in maniera organica la relativa Disciplina di Piano
		3. recepire la disciplina dei beni paesaggistici di cui ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e. 142 del D.Lgs 42/2004 presenti nel territorio comunale
	1.2 - adeguamento delle previsioni del P.O. al P.T.C.P. della Provincia di Pisa	1. recepire nel PO quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa, se non in contrasto con il PIT/PPR
	1.3 - tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idro-geo-morfologici	1. prevedere azioni tese alla prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico.
		2. introdurre misure tese alla salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee
		3. introdurre misure tese al contenimento dell'erosione, dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo
	1.4 - innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio	1. introdurre nell'apparato grafico e normativo misure per il miglioramento della qualità urbana e il potenziamento dei servizi per la popolazione e per i turisti ed i visitatori
		2. favorire la qualificazione delle attività turistiche da sostenere con la valorizzazione delle risorse endogene del territorio
		3. favorire la tutela e lo sviluppo dell'attività termale di Casciana Terme quale elemento complementare allo sviluppo turistico dell'intero territorio comunale
	1.5 - tutela e conservazione del patrimonio storico-architettonico e del patrimonio edilizio di pregio presente nel territorio comunale	1. Introdurre nell'apparato normativo misure di tutela delle permanenze storico archeologiche e dei tracciati fondativi e del reticolo minore della viabilità storica
		2. introdurre nell'apparato grafico e normativo disposizioni per la salvaguardia delle emergenze architettoniche civili, religiose e di difesa, sia in area urbana che nel contesto rurale
		3. introdurre nell'apparato grafico e normativo disposizioni tese alla conservazione attiva del patrimonio edilizio di pregio architettonico e tipologico ai fini della sua valorizzazione
	1.6 - salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali	1. introdurre nell'apparato grafico e normativo misure per il miglioramento della qualità eco-sistemica del territorio ed in

Aree di interesse	Obiettivi generali del P.O.	Azioni specifiche del P.O.
		particolare della funzionalità della rete ecologica
		2. introdurre nell'apparato grafico e normativo misure per la tutela degli ecosistemi naturali, in particolare delle aree forestali e boscate e degli ambienti fluviali
		3. introdurre nell'apparato grafico e normativo misure per la qualificazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il paesaggio naturale e coltivato delle aree collinari
		4. preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorendo le attività agricole e pastorali e il mantenimento della diversificazione colturali
	1.7 - promozione di uno sviluppo economico sostenibile del territorio comunale	5. sostenere il settore manifatturiero con particolare riferimento alle produzioni tipiche da realizzare anche attraverso interventi di riqualificazione degli insediamenti industriali ed artigianali ed innovazioni insediativa e produttiva
		6. favorire la costruzione di un'"economia circolare" ancorata alle filiere produttive locali e al recupero e al riuso dei prodotti e dei materiali di risulta delle lavorazioni
		7. favorire la riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali
	1.8 - garantire uno sviluppo urbanistico del territorio comunale sostenibile da un punto di vista gestionale ed ambientale	1. introdurre nell'apparato grafico e normativo incentivi per la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quand'anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale.
		2. introdurre nell'apparato grafico e normative misure perequative per acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima e/o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la fattibilità degli interventi di trasformazione
		3. superare attraverso le procedure perequative la parcellizzazione catastale degli immobili rispetto alle soluzioni progettuali di trasformazione urbana favorendo una maggiore qualità urbanistica e architettonica
4. rendere maggiormente sostenibili gli interventi di trasformazione, attraverso la contestualizzazione della realizzazione delle urbanizzazioni e dei sottoservizi con le edificazioni vere e proprie		
2 - TERRITORIO URBANIZZATO	2.1 - tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica	1. introdurre nell'apparato grafico e normativo la salvaguardia e valorizzazione dell'originario sistema insediativo dei centri di Lari e di Casciana Terme
		2. introdurre nell'apparato grafico e normativo la salvaguardia e valorizzazione delle parti storizzate dei centri urbani minori, con particolare riferimento ai centri di Ceppato, Usigliano, Collemontanino, Casciana Alta, Boschi di Lari, Parlascio, Sant'Ermo, San Ruffino, Cevoli e Ripoli
		3. nella pianificazione evitare la saldatura tra i centri urbani minori e favorire interventi di ricucitura dei margini con la creazione di significativi punti di riferimento per la localizzazione di servizi e di attrezzature per la vita associata
	2.2 - riqualificazione degli insediamenti di recente formazione	1. introdurre nell'apparato grafico e normativo la rigenerazione degli ambiti urbani dismessi o sottoutilizzati ed il risanamento e la riqualificazione di siti degradati e la loro destinazione ad usi

Aree di interesse	Obiettivi generali del P.O.	Azioni specifiche del P.O.
		compatibili e funzionali
		2. garantire la difesa dell'integrità morfologica degli insediamenti collinari e della fascia pedecollinare attraverso il contenimento di nuovi consumi di suolo ed il riordino dei margini urbani
		3. introdurre nell'apparato grafico e normativo la riqualificazione dei centri urbani dando completezza urbana agli insediamenti già realizzati negli anni precedenti migliorando gli elementi di collegamento e riprogettando i margini urbani
	2.3 - miglioramento dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico	1. potenziare l'offerta dei servizi esistenti e la creazione di altri
		2. introdurre nell'apparato grafico e normativo previsioni di parchi gioco e/o aree dove allestire manifestazioni ricreative e culturali
		3. utilizzare l'area centrale di connessione fra Perignano, Casine e Spinelli quale parco urbano territoriale per attività ricreative e per il tempo libero anche prevedendo forme di partenariato pubblico privato, in ogni caso tale area deve mantenere la consistenza dell'area verde quand'anche dotata di servizi collettivi
	2.4 - recupero del patrimonio edilizio dismesso	1. promuovere interventi di rigenerazione urbana in loco, in particolare per manufatti di particolare pregio di archeologia industriale e per funzioni compatibili che ne conservino le testimonianze storico-tipologiche, quand'anche attraverso la ri-funzionalizzazione per altri usi
		2. promuovere interventi di rigenerazione che prevedano la parziale o totale demolizione di manufatti privi di pregio storico-tipologico e il trasferimento della SE demolita verso nuove aree di atterraggio.
		3. promuovere interventi di rinnovo di manufatti produttivi posti in aree improprie con il trasferimento in zona produttiva più idonea ad ospitare tali funzioni e la contestuale rigenerazione delle aree oggetto di demolizione e dismissione
		4. promuovere ed incoraggiare il rinnovo e la sostituzione edilizia diffusi dei fabbricati che, sebbene di recente formazione, presentano inadeguate caratteristiche costruttive sotto l'aspetto della sicurezza strutturale e sismica, dell'efficienza energetica, della qualità abitativa
3 - TERRITORIO RURALE	3.1 - valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole	1. favorire la tutela e recupero delle sistemazioni idraulico agrarie dell'area collinare e di pianura e la conservazione delle relazioni tradizionali fra paesaggio agrario e sistema insediativo
		2. favorire il mantenimento della funzione abitativa nelle aree agricole, in particolare quelle caratterizzate dalle colture agricole tradizionali, con l'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente
		3. favorire il recupero paesaggistico ambientale delle aree agricole periurbane degradate
		4. favorire la valorizzazione e promozione delle produzioni agrarie tipiche della collina (olivi, vigneti e colture frutticole) e della pianura
		5. migliorare la valenza eco-sistemica del territorio e salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali
		6. favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, cercando di mantenere la maglia agraria storica delle zone di bonifica
		7. recuperare attraverso forme di incentivazione gli incolti presenti nel territorio collinare attraverso l'introduzione di apposite norme ed incentivi tali anche da collegare le attività agricole

Aree di interesse	Obiettivi generali del P.O.	Azioni specifiche del P.O.
		locali ad iniziative di politica agraria regionale o nazionale
	3.2 - valorizzazione dei centri minori collinari e di pianura localizzati nel Territorio Rurale	8. tutelare l'identità ed unità morfologica degli insediamenti minori, con particolare riferimento agli insediamenti di Le Muraiole, Laghi di San Ruffino, Orceto, Gramugnana, San Frediano, Fichino e Gello Mataccino
		9. favorire la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipici dei nuclei e degli insediamenti minori rurali e degli insediamenti agricoli sparsi della collina e della pianura
	3.3 – recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche non di pregio	1. valorizzare, anche attraverso il recupero per altre funzioni compatibili, i fabbricati sparsi nel territorio rurale anche al fine di ottimizzare il presidio rurale
	3.4 - valorizzazione e riqualificazione degli ambiti degradati o abbandonate presenti nel territorio rurale	2. favorire il risanamento ambientale e la valorizzazione per usi compatibili delle aree delle cave dismesse e dei siti degradati 3. favorire il recupero paesaggistico e ambientale delle aree agricole periurbane degradate
4 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	4.1 - potenziamento dei collegamenti infrastrutturali	1. completare e integrare la rete infrastrutturale viaria urbana e le sue connessioni territoriali
		2. prevedere la realizzazione di un efficiente mobilità intermodale
		3. favorire la promozione di una rete diffusa ed interconnessa di tracciati per la mobilità lenta, di itinerari ciclopedonali e di percorsi integrati capillare rispetto all'intero territorio comunale per il turismo e per i residenti
		4. favorire il miglioramento delle reti di collegamento fra i centri urbani sia in termini di strade che di piste ciclabili e di percorsi pedonali sicuri al fine di garantire a tutti l'utilizzo dei servizi pubblici comunali presenti nei centri urbani maggiori
		5. favorire il miglioramento del sistema delle infrastrutture di interesse comunale attraverso il completamento o la nuova realizzazione di tratti di viabilità atti a liberare i centri urbani come la circonvallazione nord di Perignano e la circonvallazione sud di Casciana Terme.
	4.2 - integrazione paesaggistica rispetto al contesto limitrofo	6. introdurre nell'apparato grafico e normativo il miglioramento paesaggistico e ambientale nell'intorno delle infrastrutture viarie e degli insediamenti produttivi esistenti e di progetto

1.3 - LA CONFORMAZIONE DEL PO ALPIT/PPR

Così come già avvenuto per il PS, che è risultato conforme al PIT/PPR attraverso la Conferenza paesaggistica svoltasi in data 27/03/2019 e 14.06.2019, anche il PO è soggetto alla valutazione di conformità allo strumento regionale. Con il passaggio di scala il PO ha recepito nell'ambito della pianificazione urbanistica gli indirizzi e le direttive contenuti nel PS conformato ed in particolare ha tenuto di conto del perimetro del territorio urbanizzato definito nello strumento di pianificazione territoriale. Al tempo stesso il PO contiene indirizzi e direttive per la gestione dello strumento di pianificazione urbanistica e per le successive fasi di pianificazione attuativa in particolare, gli interventi di trasformazione soggetti a interventi convenzionati: ciò si è concretizzato introducendo nella disciplina del territorio di cui al TIT. III delle NTA agli artt. 25 per il territorio rurale e 27 per il territorio urbanizzato obiettivi e indirizzi desunti dal PIT/PPR, e nelle singole schede norma precise indicazioni di carattere paesaggistico ai fini del perseguimento degli obiettivi del PIT/PPR.

Ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica prevista dall'Accordo sottoscritto il 16 Dicembre 2016 tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, ai sensi dell'art.

31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico, viene redatto un Documento di Conformazione del PO al PIT/PPR (DT06), al fine di esplicitare come il PO ha recepito:

- gli obbiettivi previsti dal P.I.T./P.P.R.;
- gli indirizzi per le politiche e le relative direttive;
- le prescrizioni e prescrizioni d'uso relativamente ai beni paesaggistici.

Successivamente alla conclusione della Conferenza paesaggistica e alla positiva valutazione di conformità del PO al PIT/PPR il PO viene approvato definitivamente da parte del Consiglio Comunale.

2 - IL QUADRO CONOSCITIVO

2.1. PATRIMONIO TERRITORIALE E STATUTO DEL TERRITORIO

Nell'ambito del presente Piano Operativo si è fatto riferimento al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente, già redatto secondo gli indirizzi della L.R. 65/2014 e del nuovo PIT/PPR/2015; nello specifico il Quadro Conoscitivo del Piano Operativo si è soffermato in particolare sulla ricognizione di:

- componenti territoriali relative Invarianti Strutturali comunali aggregate secondo l'articolazione del P.I.T./P.P.R. e del PS, riassunte all'interno delle tav.Q.C.01/02/03/04;
- vincoli a carattere paesaggistico e ambientale, riassunti nella tav.Q.C.05;
- vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica individuati e riportati all'interno della tavola Q.C.06.

Il Piano Strutturale ha definito, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 65/2014, le componenti il Patrimonio Territoriale comunale, individuandone le regole di tutela, riproduzione e trasformazione attraverso lo Statuto del Territorio: il Piano Operativo ha pianificato nel rispetto dello Statuto del territorio ed ha a sua volta introdotto indirizzi e direttive per i successivi livelli di pianificazione e per gli interventi di trasformazione previsti.

Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale comunale sono ricondotti dal Piano Strutturale vigente alle quattro componenti il Patrimonio Territoriale regionale analizzati alla scala di Ambito di Paesaggio 08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera":

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura eco-sistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la struttura agroforestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni non-ché i manufatti dell'edilizia rurale.

Alla scala comunale:

-la struttura di cui al punto a) 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-quadernari, a sabbie dominanti al centro e ad argille dominanti, poste in particolare nella porzione a Sud del territorio comunale.

-la struttura di cui al punto b) 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, boschi di latifoglie).

-la struttura di cui al punto c) 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.

-la struttura di cui al punto d) è caratterizzata da un mosaico agrario molto complesso e diversificato che trae origine in collina 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.

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. Le Invarianti Strutturali sono state definite dal PS in relazione alle quattro componenti il patrimonio territoriale di cui al punto 2.1, specificandone 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 Comune di Casciana Terme Lari ha recuperato le invarianti strutturali già individuate dai precedenti Piani Strutturali degli ex-Comuni di Casciana Terme e di Lari inquadrando nelle 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 idro-geomorfologici 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 ha assunto quale riferimento della pianificazione territoriale e urbanistica comunale le quattro Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R. che caratterizzano l'Ambito di Paesaggio n.08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera": il Piano Operativo recepisce nel proprio apparato normativo, le regole di tutela e di trasformazione consentendo anche di verificare la coerenza dello strumento urbanistico comunale con il piano di indirizzo territoriale regionale con valenza di piano paesaggistico a cui il P.O. si deve conformare.

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

Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

-la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idro-geologico;

-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 da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della I Invariante Strutturale sono declinate in particolare agli artt. 19, e 21 delle NTA.

Invariante Strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio alla scala comunale le componenti il

patrimonio territoriale 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 da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della II Invariante Strutturale sono declinate in articolare agli artt. 19, 25, delle NTA.

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

Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale 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 da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della III Invariante Strutturale sono declinate oltre che agli articoli di carattere generale di cui al Titolo II agli artt. 26 e 27 delle NTA.

Invariante Strutturale IV: i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani

Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- il territorio agricolo nelle sue specificità 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, ciglioni e terrazzamenti, quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della III Invariante Strutturale sono declinate oltre che agli articoli di carattere generale di cui al Titolo II, agli artt. 24 e 25 delle NTA.

Il Comune di Casciana Terme Lari è interessato dalla presenza di quattro vincoli a carattere paesaggistico, di cui uno per Decreto ex art. 136 del D.Lgs n°42/2004 e tre per legge ex art. 142 D.Lgs 42/2004, che il

P.I.T./P.P.R. “riveste” con nuove direttive e prescrizioni inquadrata nella filosofia complessiva del piano paesaggistico; di questi il P.O. ha tenuto di conto nella pianificazione urbanistica, tuttavia essi rivestono una particolare autonomia anche rispetto alla stessa pianificazione, che deve recepirli, soprattutto per quanto riguarda le prescrizioni nel proprio corpus normativo, ai fini della gestione delle successive autorizzazioni paesaggistiche. Il vincolo per decreto ex art. 136 del D.Lgs n°42/2004 è:

D.M. 91/1968 "Zona sita nel Comune di Casciana Terme comprendente le località di Poggio alla Farnia, Colle Montanino, Parlascio e Ceppato";

i tre vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004, sono:

- a) "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),art.7 elaborato 8B del PIT/PP;
- b) "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), art. 8 elaborato 8B del P.I.T./P.P.R.;
- c) "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché 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), art. 12 elaborato, 8B del P.I.T./P.P.R.

Per quanto riguarda le aree boscate di cui al punto c), essendo i perimetri del PIT/PPR puramente ricognitivi, esse già sono state riperimstrate sulla base di uno studio di dettaglio effettuato dagli agronomi nell'ambito del PS approvato dalla conferenza paesaggistica per la conformazione del PS al PIT/PPR.

Sul territorio comunale sono presenti, inoltre, numerosi beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, ex 1089/39, i quali rivestono notevole interesse paesaggistico per la loro qualità architettonica e per il contesto urbano e rurale entro cui sono inseriti.

2.2. AGGIORNAMENTO DEGLI STUDI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI

Il quadro conoscitivo per gli aspetti geologici e sismici del territorio, definito nell'ambito del Piano Strutturale, redatti ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R, risulta normativamente aggiornato e rappresentativo degli elementi che possono condizionare la pianificazione, la trasformazione e la gestione del territorio comunale.

Per gli aspetti idraulici, gli studi idrologico-idraulici redatti nell'ambito del Piano Strutturale sono stati integrati con la definizione della Magnitudo idraulica (L.R. 24/07/2018 n.41), necessaria per la valutazione della fattibilità degli interventi edilizi e per l'individuazione degli interventi di messa in sicurezza.

La Magnitudo idraulica rappresenta la combinazione tra il battente idraulico definito per potenziali inondazioni con tempo di ritorno duecentennale (Tr200), suddiviso in 3 intervalli (minore di 0,5 m, compreso tra 0,5 e 1,0 m, maggiore di 1 m) e la velocità delle acque di esondazione, suddivise in due intervalli (minore di 1,0 m/s, maggiore o uguale ad 1,0 m/s): da tali informazioni si ricavano tre classi di Magnitudo (moderata, severa, molto severa) necessarie all'applicazione dei contenuti degli articoli 10, 11,12, 13, 14, 15 e 16 della L.R. 24/07/2018 n.41, che definiscono la fattibilità degli interventi edilizi per gli aspetti idraulici

Sulla base delle informazioni di Pericolosità geologica, sismica e idraulica definite nel Piano Strutturale e della Magnitudo idraulica, sono state quindi definite le Fattibilità delle previsioni urbanistiche secondo i criteri contenuti nel D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R che, per il territorio urbanizzato, sono state rappresentate nelle apposite cartografie, mentre per le zone soggette a pianificazione attuativa sono state maggiormente dettagliate nelle Schede Norma. Per il territorio aperto, in cui le trasformazioni edilizie non sono individuate, è stata predisposta una matrice di correlazione tra la tipologia di intervento e le classi di pericolosità definite, in modo da individuare la classe di Fattibilità corrispondente.

3 - IL PROGETTO DI PIANO OPERATIVO

Il Progetto di Piano Operativo definisce il proprio apparato grafico e normativo su tutto il territorio comunale articolato nelle due componenti fondamentali, il territorio rurale e territorio urbanizzato, così come definito dal PS vigente alla luce delle disposizioni della L.R.65/2014.

3.1 - IL TERRITORIO RURALE

1. Definizione

Il territorio rurale rappresenta la maggior parte del territorio comunale; esso è costituito da tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dal PS vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Esso ricomprende:

- a) le aree agricole e forestali;
- b) i nuclei e gli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale;
- c) le aree ad elevato grado di naturalità, come le aree boscate del Poggio alla Farnia;
- d) le aree e gli immobili che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

2. I subsistemi agricoli e ambientali

Il PS vigente ha articolato il territorio rurale in subsistemi a prevalente carattere agricolo e ambientale, che il PO ha articolato attraverso la zonizzazione codificata dal DM 1444/1968, così come per il territorio urbanizzato, attribuendo a ciascun subsistema caratteristiche legate agli obiettivi della pianificazione urbanistica e paesaggistica:

- a) Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone (definito E1) a nord del territorio comunale;
- b) Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina (definito E2) ad est del territorio comunale;
- c) Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco (definito E3) al centro del territorio comunale;
- d) Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi (definito E4) ad est del territorio comunale;
- e) Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree (definito E5) ad ovest del territorio comunale;
- f) Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari (definito E6) a sud del territorio comunale.

L'articolazione dei subsistemi agricoli del PS deriva dalla lettura dei morfotipi rurali che caratterizzano la IV Invariante Strutturale del PIT/PPR "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani", presenti nel territorio comunale e riportati nella scheda d'Ambito 08 "piana Livorno, Pisa, Pontedera", di cui il territorio di Casciana Terme Lari fa parte.

Ciò ha consentito di definire nella struttura normativa del PS gli obiettivi e gli indirizzi per ciascun subsistema ai fini della conformazione dello strumento di pianificazione al PIT/PPR; conseguentemente il PO ha recepito nel proprio apparato normativo tali indirizzi all'art. 25 delle NTA in modo da avere sia la coerenza con il PS vigente che con il PIT/PPR ai fini della conformazione del PO allo strumento regionale.

3. Indirizzi e criteri di pianificazione: L.R. 65/2014 e Morfotipi rurali PIT/PPR

Le NTA del Piano Operativo trattano il territorio rurale, oltre che agli articoli di carattere generale del Titolo II, agli artt. 24 e 25 del Titolo III:

l'art. 24 definisce la disciplina generale relativa alle attività agricole e alle funzioni che si possono svolgere nel territorio rurale, sia da parte delle aziende agricole che di tutti i soggetti che operano o sono presenti nel territorio rurale, gli interventi edilizi ammissibili con piano aziendale o senza piano aziendale, gli interventi ammissibili da parte degli operatori non agricoli, gli interventi, ad esclusione di nuove residenze non agricole, che per la loro realizzazione necessitano della autorizzazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R.65/2014.

l'art. 25 definisce la disciplina specifica per ogni subsistema agricolo o ambientale facente parte del territorio rurale e si riferisce in particolare agli aspetti paesaggistici che caratterizzano i singoli subsistemi senza interferire in maniera sostanziale nella disciplina generale di cui all'art. 24, se non indirizzi e alcune limitazioni per quanto concerne le parti ambientali del territorio rurale, al fine di garantire assieme alla conduzione dei fondi e del patrimonio edilizio, condizione essenziale per la tutela del territorio, anche il mantenimento e miglioramento degli aspetti paesaggistici e ambientali che caratterizzano il territorio rurale.

In tal modo si crea un legame stretto fra Statuto del Territorio definito dal PS e azioni contenute nel PO per quanto concerne il territorio rurale.

La disciplina generale di cui all'art. 24 oltre a definire tutte le funzioni e attività consentite nel territorio rurale definisce anche gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio abitativo non agricolo di valore storico, architettonico e tipologico e no.

4. Insediamenti Minori -Schede norma TR.

Il Piano operativo sulla base di quanto già definito dal P.S., ha individuato n°8 Insediamenti Minori nel territorio rurale non riconducibili alla definizione di territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014, ma a quella definita all'art.64 comma 1 lettere b) ed) della stessa legge. Tali insediamenti sono destinati a funzioni residenziali, (se già esistenti), turistico-ricettive, ricreative, o produttive.

Per ogni Insediamento minore il P.O. ha definito una scheda norma TRt_n. dove la sigla TR significa Territorio Rurale, t le possibili trasformazioni, n il numero progressivo della scheda. Le suddette schede sono ricomprese nell'elaborato DT02a:

Gli Insediamenti Minori individuati dal P.S. e recepiti dal P.O. sono:

Nel Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone:

IP1-Insediamento minore a carattere ricreativo di progetto del Crossodromo (autorizzato dalla Conferenza di copianificazione svoltasi in data 05.05.2017 per il PS e in data 2019 per il PO nella quale sono state date alcune prescrizioni recepite nella relativa Scheda norma TR_t 1.

Nel Sub-sistema Agricolo perifluviale della piana del Fiume Cascina:

IP2-Insediamento minore a carattere turistico-ricreativo dei Laghi di San Ruffino, Scheda norma TR_t2

IP3-Insediamento minore a carattere residenziale-turistico-ricettivo di Le Muraiole, Scheda norma TR_t3.

Nel Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco:

IC1- Insediamento minore a carattere residenziale di Orceto, Scheda norma TR_t 4.

IC2-Insediamento minore a carattere residenziale-turistico-ricettivo di Gramugnana Scheda norma TR_t5.

Nel Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree;

IC3-Insediamento minore a carattere residenziale di San Frediano Scheda norma TR_t6.

IC4-Insediamento minore a carattere turistico-ricettivo di Fichino IC4-Scheda norma TR_t7 .

Nel Sub-sistema naturalistico ambientale dei boschi collinari:

IC5-Insediamento minore a carattere turistico-ricettivo di Gello Mattaccino Scheda norma TR_t8

Le Schede norma si sono arricchite nel PO di una scheda TR_t9, che in realtà non è un insediamento vero e proprio, ma un'area destinata a parco agrario annessa a immobili soggetti a recupero posti all'interno del territorio urbanizzato di Lari TUC1 di cui alla scheda norma TUr_4 nell'elaborato DT02b.

Ogni scheda norma è articolata nelle seguenti sezioni:

Descrizione e obiettivi;

Funzioni e Destinazioni d'uso;

Parametri dimensionali e categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;

Strumenti attuativi;

Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche in riferimento al P.I.T./P.P.R.;

Prescrizioni di carattere ambientale in riferimento al Rapporto Ambientale VAS;

Fattibilità geologica, idraulica e sismica.

Schemi metaprogettuali.

Qualora negli Insediamenti Minori vi siano esigenze di ampliamento di destinazioni d'uso non residenziali superiori al 20% o di interventi di Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 17.8 si dovrà attivare la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 e le schede norma di cui sopra costituiscono il modello di definizione degli interventi anche sotto il profilo paesaggistico ai fini della conformazione delle previsioni al P.I.T./P.P.R.

5. Aree ex urbane copianificate ex art. 25 L.R.65/2014

Nell'ambito del territorio rurale sono ricomprese anche aree già facenti parte del territorio urbano e pianificate dai precedenti strumenti urbanistici ma non ancora attuate. Alla luce delle vigenti disposizioni di legge regionale, per l'inserimento di tali aree nelle previsioni del PO si è resa necessaria l'autorizzazione della conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014, che si è svolta in data 05.05.2017 per il PSe in data 2019 per il PO. Per tali aree sono state definite nell'ambito del PO schede norma così come per gli altri interventi di trasformazione previsti nell'ambito del territorio urbanizzato di cui all'elaborato DT02a.

Le aree di trasformazione oggetto di copianificazione di cui sopra sono:

Area di trasformazione TU_C.cop1 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"

Area di trasformazione TU_C.cop2 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"

Area di trasformazione TU_C.cop3 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"

Area di trasformazione TU_C.cop4 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"

Area di trasformazione TU_C.cop5 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"

Area di trasformazione TU_C.cop6 - "Area produttiva/artigianale di Perignano"

Area di trasformazione TU_C.cop7 - "Area produttiva/artigianale di Quattro Strade"

Area di trasformazione TU_C.cop8 - "Area commerciale de La Capannina"

Area di trasformazione TU_C.cop9 - "Area commerciale de La Capannina"

Area di trasformazione TU_C.cop10 - "Area commerciale de La Capannina"

Area di trasformazione TR_C.cop11 - "Area per attività di servizio Terapeutico Ripoli"

Anche per queste aree di trasformazione sono state redatte schede norma simili a quelle redatte per il Territorio Urbanizzato di cui al paragrafo 3.1.4., anche se facenti parte del Territorio Rurale, ma di fatto contigue al Territorio Urbanizzato.

3.2 - IL TERRITORIO URBANIZZATO

1. Definizione

Il territorio urbanizzato è costituito dai territori urbanizzati dei centri urbani comunali maggiori e minori che complessivamente costituiscono la struttura insediativa policentrica comunale parte della più ampia città policentrica toscana, che caratterizza la struttura insediativa toscana, come parte del patrimonio territoriale regionale, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, che trova il proprio riconoscimento e la propria valorizzazione e regolamentazione all'interno della III Invariante Strutturale del PIT/PPR.

Il territorio urbanizzato dei singoli centri urbani è individuato dal P.S. vigente ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 e ricomprende tutti gli Insediamenti Urbani distinti dagli Insediamenti Minori che invece appartengono al territorio rurale.

2. Gli insediamenti urbani

Gli Insediamenti Urbani, definiti anche Territori Urbanizzati TU, sono aggregati come Sub-sistemi territoriali urbani all'interno dei due principali Sistemi Territoriali della Pianura (TUP) e della Collina (TUC) in cui è articolato il territorio comunale:

Sub-sistema urbano della Piana del Fosso Zannone:

Insediamento Urbano di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale: (Territorio Urbanizzato TUP1);

Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale (Territorio Urbanizzato TUP2);

Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUP3);

Insediamento Urbano di Lavaiano a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUP4);

Sub-sistema urbano della Piana del Fiume Cascina:

Insediamento Urbano di La Capannina a prevalente carattere produttivo/commerciale: (Territorio Urbanizzato TUP5);

Insediamento Urbano di Prunetta a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale (Territorio Urbanizzato TUP6);

Sub-sistema Urbano della collina:

Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale di Lari (Territorio Urbanizzato TUC1);

Insediamento Urbano di Casciana Terme a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC2);

Insediamento Urbano di Cevoli, Ripoli a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC3);

Insediamento Urbano di Casciana Alta a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC4);

Insediamento Urbano di Boschi di Lari a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC5);

Insediamento Urbano di San Ruffino a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC6);

Insediamento Urbano di Usigliano a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC7);

Insediamento Urbano di Collemontanino a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato

TUC8);

Insedimento Urbano di Parlascio a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC9);

Insedimento Urbano di Ceppato a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC10);

Insedimento Urbano di Sant'Ermo a prevalente carattere residenziale (Territorio Urbanizzato TUC11).

3. Indirizzi e criteri di pianificazione - L.R. 65/2014 e Morfotipi insediativi PIT/PPR

Il Piano Operativo fa propri gli obiettivi e le strategie definite dal P.S. per i subsistemi urbani, definisce alla scala operativa gli indirizzi e le direttive del P.I.T./P.P.R. e definisce il dimensionamento secondo le funzioni di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014 .

Il Piano Operativo, al fine di perseguire gli indirizzi contenuti nella " III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R." il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", prevede la ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti all'interno dei territori urbanizzati, così come definiti dal P.S., con l'obiettivo della riqualificazione degli insediamenti al fine di preservare il carattere policentrico degli stessi nell'ambito del Comune di Casciana Terme Lari. Ai fini del perseguimento del policentrismo insediativo, il P.O. definisce il miglioramento delle reti infrastrutturali di mobilità, dei parcheggi pubblici e del sistema comunale della mobilità sostenibile come definito nella Tav. Q.P.03.

Le NTA del Piano Operativo trattano i territori urbanizzati, oltre che agli articoli di carattere generale del Titolo II, agli artt. 26 e 27 del Titolo III.

L'art. 26 definisce la disciplina generale del territorio urbanizzato dei centri urbani attraverso l'articolazione della zonizzazione codificata dal DM 1444/1968, attribuendo a ciascuna zona caratteristiche e finalità legate agli obiettivi della pianificazione urbanistica del PO compreso la distribuzione e l'organizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 e 99 della L.R. 65/2014. delle singole parti che compongono le Zone definite dalla disciplina generale del PO sono le seguenti:

A1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico.

A2 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno.

B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto

B2 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

C1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a Piano Attuativo Convenzionato (PAC).

C2- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale.

RU- Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di Recupero o Rigenerazione Urbana

DM1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e/o produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto.

DM2- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e/o produttivo soggette a Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

DM3- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e/o produttivo soggette a Piano Attuativo Convenzionato (PAC).

F1- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde pubblico attrezzato, parchi urbani, piazze pubbliche.

F2- Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico.

F3- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato.

F4- Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato.

F5- Parti del territorio urbanizzato destinate verde a tutela degli insediamenti.

F6- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto.

P- Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici.

Per ogni parte del territorio urbanizzato identificata come sopra sono definite le funzioni e destinazioni d'uso e le modalità d'intervento.

All' art. 27 delle NTA il PO definisce una disciplina specifica di qualità per i singoli insediamenti urbani in riferimento agli "obiettivi specifici" dei morfotipi insediativi di cui alla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., da perseguire nei singoli Territori Urbanizzati elencati all'art. 26 ,nell'ambito degli interventi di trasformazione : essi integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 08, e rappresentano il riferimento tecnico-operativo della pianificazione urbanistica, sia di carattere generale che attuativa , con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini.

I Morfotipi insediativi individuati sono stati definiti nell'ambito del PS, elaborato PG03, fra quelli identificati dal PIT/PPR nell'Abaco della III Invariante Strutturale e recepiti dal PO nella struttura normativa all'art. 27 e nelle singole schede norma relative alle aree di trasformazione di cui all'elaborato DT02b.

L'analisi dei caratteri dei tessuti urbani e delle criticità presenti nelle varie parti che compongono il territorio urbanizzato degli insediamenti urbani secondo il criterio dei morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., ha permesso di definire gli obiettivi specifici da perseguire e le azioni da intraprendere alla scala del Piano Operativo e a quelle dei successivi strumenti urbanistici attuativi al fine di completare gli insediamenti urbani recenti secondo criteri coerenti con una corretta pianificazione urbanistica e conformi con gli indirizzi del P.I.T./P.P.R. Per ogni Insediamento Urbano l'analisi degli "obiettivi specifici" relativi ai morfotipi insediativi identificati, consente di motivare le scelte di pianificazione urbanistica operate dal P.O. con il disegno urbano riportato nelle Tav. QP 02 e al tempo stesso di dare indirizzi anche alle fasi successive della pianificazione attuativa dei PAC o PUC o P.R.U. o P.d.R. con particolare riferimento a quanto meglio esplicitato negli Indirizzi progettuali e nelle Prescrizioni paesaggistiche e ambientali delle Schede Norma di cui agli Elaborati DT02b. In tal modo si crea un legame stretto fra lo statuto del territorio definito dal PS e azioni contenute nel PO per quanto concerne il territorio urbanizzato.

I Morfotipi insediativi cui fa riferimento il PIT/PPR fanno riferimento alle urbanizzazioni contemporanee del periodo postbellico, il PO ha inteso ricomprendere nella fattispecie dei morfotipi insediativi tutti i tessuti che caratterizzano gli insediamenti urbani compreso i tessuti urbani delle parti storicizzate ; essi sono stati definiti convenzionalmente dal P.O. : TRS - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI STORICIZZATI, in quanto costituenti la matrice storica degli insediamenti antecedente al 1954 e soggetti a norme di tutela, quando anche soggetti a interventi puntuali di recupero edilizio o rigenerazione per parti compromesse. Essi fanno parte del patrimonio territoriale e costituiscono Invariante Strutturale: il P.O. tutela l'impianto urbano e i caratteri storici, architettonici, tipologici dei singoli edifici e degli spazi aperti attraverso la normativa delle zone A1 e A2 di cui agli artt.26.3, 26.4 e 18 delle NTA.

4. Le aree di trasformazione - Schede norma

Gli interventi diretti previsti dal PO sono limitati alle parti consolidate del territorio urbanizzato dotate di opere di urbanizzazione primaria , mentre la maggior parte degli interventi di trasformazione che riguardano parti carenti ,anche solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria sono soggetti ,oltre che a OO.PP. , a interventi convenzionati quali Progetti Unitari Convenzionati (PUC), Piani Attuativi Convenzionati (PAC), Piani di Recupero (PR), Piani di Rigenerazione Urbana (PRU). Per tale ragione gli "obiettivi specifici" di cui ai Morfotipi insediativi individuati negli insediamenti urbani riguardano in modo particolare le aree e gli interventi di trasformazione soggetti a interventi edilizi o urbanistici convenzionati per i quali il PO ha definito:

67 schede norma TU_{tn} (Territorio Urbanizzato, aree di trasformazione t, numero progressivo n) di cui 44 nell'UTOE 1 e 23 nell'UTOE2,

7 schede norma TU_{rn} (Territorio Urbanizzato, aree di recupero r, numero progressivo n) di cui 1 nell'UTOE 1 e 7 nell'UTOE 2,

4 schede norma TU_{rdn} (Territorio Urbanizzato, aree di rigenerazione r con decollo d, numero progressivo n,) di cui 3 nell'UTOE 1 e 4 nell'UTOE 2,

3 schede norma TU_{ran} (Territorio Urbanizzato, aree di atterraggio per interventi di rigenerazione urbana ra, numero progressivo n.) di cui 2 nell'UTOE 1 e 3 nell'UTOE2.

Le schede norma di cui all'elaborato DT02b sono articolate nei seguenti capitoli:

- a) *descrizione e obiettivi;*
- b) *funzioni e destinazioni d'uso;*
- c) *dimensionamento;*
- d) *strumenti attuativi;*
- e) *indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche;*
- f) *prescrizioni di carattere ambientale;*
- g) *fattibilità geologica, idraulica e sismica*
- h) *schemi metaprogettuali.*

Con la pianificazione urbanistica il PO già ha recepito gli indirizzi e le direttive del PIT/PPR, tuttavia considerato che la pianificazione urbanistica prosegue e si conclude con la redazione e approvazione degli strumenti attuativi convenzionati successivi previsti dal PO , gli indirizzi progettuali e le prescrizioni paesaggistiche contenuti nelle singole schede norma consentono di dettare anche alle successive fasi di pianificazione gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PIT/PPR, del PS e del PO; fra questi anche gli obiettivi specifici di cui ai morfotipi insediativi che caratterizzano gli insediamenti urbani.

Dall'esame dei paragrafi contenuti nelle singole schede norma si evince che ai fini di una corretta pianificazione urbanistica i parametri utilizzati sono di tre tipi: urbanistici, paesaggistici, ambientali:

i parametri urbanistici fanno riferimento ai paragrafi b), c), d) e attraverso di essi vengono definiti e monitorati le funzioni ,i dimensionamenti e le modalità d'intervento.

i parametri paesaggistici fanno riferimento ai paragrafi e) h) e attraverso di essi vengono perseguiti obiettivi di qualità architettonica e paesaggistica in riferimento anche al PIT/PPR.

i parametri ambientali fanno riferimento ai paragrafi f) g) e attraverso di essi vengono definite le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni in riferimento al Rapporto Ambientale VAS.

5. La perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica è lo strumento prevalente utilizzato dal P.O. negli interventi di trasformazione urbana siano essi di nuova edificazione che di riqualificazione urbana e territoriale. La maggior parte degli interventi soggetti a P.A.C. e/o P.U.C. e/o P.R. e/o P.R.U. sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente:

- di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione;
- riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale anche con la dotazione degli standard mancanti;
- rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alle soluzioni urbanistiche necessarie garantendo in

tal modo un migliore assetto urbano anche dal punto di vista paesaggistico.

Il Piano Operativo contiene tre modalità di attuazione della perequazione urbanistica:

- i) la perequazione urbanistica di comparto per gli interventi di nuova edificazione;
- j) la perequazione /compensazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui seppur posti all'interno del territorio urbanizzato per la acquisizione aree e/o la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale;
- k) la perequazione urbanistica finalizzata al trasferimento di volumi impropri posti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite dal P.O. all'interno del territorio urbanizzato.

La Perequazione Urbanistica di comparto di cui alla lettera a), è una delle modalità di attuazione del Piano Operativo: essa si applica nei comparti di trasformazione urbanistica soggetti a P.A.C. e/o P.U.C. individuati nelle Tavv. P.G.02. A tutte le aree ricomprese in un comparto di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di edificabilità espresso in mq/mq (S.E./S.T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a strade, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici, in modo da garantire la cessione gratuita al demanio comunale delle aree a destinazione pubblica. Per l'attuazione di tali diritti di edificabilità i proprietari dovranno accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà, attraverso una ricomposizione/compensazione fondiaria e/o immobiliare, corrispondente al disegno urbano del P.O. e del P.A.C. e/o P.U.C., con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione di quelle previste nelle Tav. P.G.02 del P.O. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno urbano prefigurato dal piano urbanisticogenerale, salvo modifiche non sostanziali, indipendentemente dalla suddivisione proprietaria delle aree interessate. I parametri urbanistici sono riportati per ogni comparto di trasformazione nelle Schede Norma di cui all'elaborato D.T.02b.

La perequazione/compensazione urbanistica di cui alla lettera b) consente di acquisire al demanio pubblico aree destinate a standard urbanistici dal P.O. esterni ad un'area di trasformazione secondo il criterio compensativo ai sensi dell'art.101 della L.R. 65/2014, attribuendo ad esse una potenzialità edificatoria espressa in S.E./S.T. da trasferire in un'area di trasformazione urbana già prevista dal PO: in questo caso il P.O. individua cartograficamente i due sub comparti non contigui da attuare contestualmente con Piani Attuativi Convenzionati o Progetti Unitari Convenzionati ed in tal senso la compensazione si integra con la perequazione urbanistica.

La Perequazione Urbanistica di cui alla lettera c) finalizzata al trasferimento di volumi decontestualizzati posti nel territorio urbanizzato verso aree più idonee ad ospitare tali volumi all'interno di aree di atterraggio nel territorio urbanizzato è un'altra delle modalità di attuazione del Piano Operativo. Qualora si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di volumi impropri inutilizzati o abbandonati presenti nel territorio urbanizzato, al fine operare recuperi parziali in loco alleggerendo la densità edilizia o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbanistica a distanza attribuendo all'area di "atterraggio" della SE trasferita un indice perequativo potenziale pari alla SE da trasferire maggiorata del 20%, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. L'area di atterraggio dispone pertanto solo di indici quali l'IC e l'H max. e un indice IT solo potenziale determinato dalla SE frutto del trasferimento: l'ampiezza del comparto di atterraggio viene così determinata dal rispetto dei tre parametri. Le aree di atterraggio TU_ra previste dal PO sono localizzate per l'UTOE1 nel Territorio Urbanizzato di Lavaiano TUP4 (a prevalente carattere residenziale) e per l'UTOE2 nel Territorio Urbanizzato di Casciana terme TUC2 (a prevalente carattere residenziale).

Analogo procedimento può essere adottato nel corso della gestione del PO per trasferire dal territorio rurale verso aree di atterraggio nel territorio urbanizzato i volumi dismessi privi di pregio storico, architettonico o tipologico, non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali. In questo caso il trasferimento della S.E. esistente verso ambiti urbani "di atterraggio" (TUra), posti all'interno del territorio urbanizzato, presuppone la contestuale demolizione del manufatto da dismettere e la sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto, attribuendo all'area di "atterraggio" della S.E. trasferita un indice perequativo potenziale pari alla S.E. da trasferire maggiorata del 20%, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente.

6. Le condizioni ambientali alla trasformabilità

L'ammissibilità degli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo, è subordinata all'osservanza di particolari disposizioni, valide per tutto il territorio comunale, volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di natura ambientale e paesaggistica ed al contenimento di alcuni fattori di pressione. Gli indirizzi e le direttive sono desunti dai contenuti nel Rapporto Ambientale della VAS, elaborato D.T.04a1.

La V.A.S. consente di intervenire a monte sulle possibili scelte di piano, orientandole verso la sostenibilità; la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La Valutazione Ambientale Strategica prosegue poi attraverso la fase di monitoraggio, che permette il controllo degli effetti ambientali significativi connessi con l'attuazione del piano/programma; questa rappresenta lo strumento attraverso il quale la P.A. può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e/o Programma e gli obiettivi di sostenibilità ambientale che ci si è posti in fase di redazione. Il monitoraggio trova attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati e nell'attività di reporting, da effettuarsi periodicamente, che ha la funzione di conservare la memoria del piano.

Di seguito si riporta lo schema di analisi delle risorse ambientali oggetto di valutazione effettuata nel PO; viene fornita in primo luogo un'analisi dello stato della risorsa e vengono indicati gli impatti che le azioni e le scelte possono produrre sulla risorsa ambientale in esame; vengono riportate le azioni di mitigazione da attuare al fine del superamento delle criticità esistenti.

SCHEMA METODOLOGICO DI ANALISI E VALUTAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI

Stato attuale della risorsa: informazioni dagli strumenti di pianificazione vigenti (P.I.T./P.P.R., P.T.C.P., P.S.,...)	Informazioni sulla risorsa desunte da altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti
Possibili impatti sulla risorsa causati dalle scelte di piano	Viene specificato se l'impatto del Piano Operativo sarà negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause
Previsione su come il Piano Operativo intende superare le criticità esistenti e quelle eventuali prodotte dalle scelte dello stesso strumento urbanistico	Viene definito quali azioni devono essere previste per superare l'eventuale impatto negativo, esistente o potenziale, da cui possono scaturire indirizzi e prescrizioni finalizzate alla sostenibilità delle previsioni del Piano Operativo ovvero come dovrà essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo

Le risorse ambientali che sono state oggetto di Valutazione Ambientale Strategica sono le seguenti:

- **RISORSA: SUOLO ESOTTOSUOLO:**
 - Problematiche relative alla risorsa: Pericolosità geomorfologica;
 - Problematiche relative alla risorsa: Pericolosità sismica;
 - Problematiche relative alla risorsa: Pericolosità idraulica;
 - Problematiche relative alla risorsa: Siti di escavazione;
 - Problematiche relative alla risorsa: Siti interessati da processi di bonifica;
- **RISORSA: ACQUA:**
 - Problematiche relative alla risorsa: Qualità delle acque superficiali;
 - Problematiche relative alla risorsa: Qualità delle acque sotterranee;
 - Problematiche relative alla risorsa: Acque potabili, approvvigionamento idrico e rete acquedottistica comunale;
 - Problematiche relative alla risorsa: Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria;

- RISORSA: ARIA:
 - Problematiche relative alla risorsa: Qualità dell'aria/inquinamento atmosferico;
- RISORSA: CLIMA ACUSTICO:
 - Problematiche relative alla risorsa: Inquinamento acustico;
- RISORSA: RIFIUTI:
 - Problematiche relative alla risorsa: Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani;
- RISORSA: ENERGIA:
 - Problematiche relative alla risorsa: Fabbisogno energetico;
- RISORSA: SALUTE UMANA:
 - Problematiche relative alla risorsa: Inquinamento elettromagnetico – Elettrodotti A.T.;
 - Problematiche relative alla risorsa: Inquinamento elettromagnetico – Impianti per la telefonia mobile e impianti R.T.V.;
- RISORSA: AMBIENTE, NATURA EBIODIVERSITA':
 - Problematiche relative alla risorsa: Siti Natura 2000 a Aree Protette;
- RISORSA: PAESAGGIO:
 - Problematiche relative alla risorsa: Tutela e valorizzazione del paesaggio.

In considerazione del fatto che il Piano Operativo è uno strumento urbanistico allo stesso tempo di carattere generale e puntuale, con riferimento alle previsioni puntuali che in esso si fanno, nel PO è stata effettuata la Valutazione Ambientale Strategica su due distinti livelli:

- una prima valutazione relativamente al Piano Operativo nel suo complesso;
- una valutazione di sintesi relativamente alle singole aree di trasformazione, oggetto delle diverse Schede Norma, che sono state individuate in sede di pianificazione urbanistica. Nell'elaborato D.T.04a2 "Appendice 1 – Valutazione sintetica delle schede di trasformazione T.U./T.R." si riporta una valutazione di sintesi relativa alle singole Schede Norma che compongono il Piano Operativo oggetto della Valutazione Ambientale Strategica con l'individuazione dei possibili effetti, delle valutazioni e delle relative misure di mitigazione da dover attuare al fine di rendere sostenibile la trasformazione.

Tali prescrizioni sono desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. al fine di divenire vere e proprie prescrizioni/condizioni alla trasformabilità nell'ambito delle Schede Norma, che il P.O. inserisce come allegato delle N.T.A. relative al territorio comunale e alle previsioni urbanistiche. In tal modo la Valutazione Ambientale Strategica acquista un significato non solo di valutazione/certificazione ambientale "a posteriori" ma anche "di progetto", nel senso che accanto ai tradizionali parametri urbanistici il Piano Operativo potrà, come sopra accennato, disporre anche di parametri ambientali, integrabili poi nella fase attuativa anche con nuovi contributi da parte degli enti gestori delle risorse laddove essi siano chiamati ad esprimere nuovi contributi e nulla-osta

7. La Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente di valore storico architettonico tipologico

Fa parte del patrimonio territoriale di cui al punto 2.1 anche il patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico tipologico presente sul territorio comunale sia all'interno del territorio rurale che urbanizzato.

Esso costituisce Invariante Strutturale peraltro già individuata dai precedenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei due Comuni estinti di Casciana Terme e di Lari.

Il Piano Operativo ripartendo dalla analisi già effettuata nei precedenti strumenti urbanistici ha aggiornato in modo omogeneo la valutazione a seguito degli interventi effettuati e sulla base dei contributi pervenuti dai cittadini nelle fasi della partecipazione e soprattutto alla luce di nuove disposizioni di legge in merito alle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio. Sulla base di tale analisi ad ogni edificio di valore storico, architettonico, tipologico, presente al 1954, nel Territorio Rurale e nel Territorio Urbanizzato, è stata attribuita una classe di valore a cui corrisponde una categoria d'intervento ammissibile.

Nell'elaborato DT03 ogni edificio di valore storico, architettonico, tipologico è identificato con un colore diverso in relazione alla Classe di valore a cui corrisponde la relativa categoria d'intervento ammissibile.

Le NTA all'art. 17 hanno definito le categorie d'intervento per tutto il patrimonio edilizio esistente, all'art. 18 sono definite quelle consentite sul patrimonio e di valore storico architettonico tipologico sulla base delle classi di valore attribuite: Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

Manutenzione Ordinaria

Manutenzione Straordinaria

Restauro e risanamento conservativo:

Restauro Architettonico

Risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione Edilizia Modificativa

Ristrutturazione Edilizia Conservativa

Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele

Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa

Addizione volumetrica

Sostituzione edilizia

Demolizione edilizia

Ristrutturazione urbanistica

Le classi di valore attribuite al patrimonio di valore storico, architettonico e tipologico sono:

Classe 1- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico: sono quelli di particolare rilevanza storica, architettonica e paesaggistica, vincolati con decreto ministeriale, il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio edilizio "di pregio" del Comune di Casciana Terme Lari.

Categorie di intervento consentite: Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico.

Classe 2- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico: sono quelli di rilevanza storico - architettonica il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio edilizio di pregio del Comune di Casciana Terme Lari.

Categorie di intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico.

Classe 3-Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte manomessi: sono quelli che rivestono una importanza parziale dal punto di vista storico, architettonico e tipologico in quanto, pur antecedenti al 1954, hanno subito parziali trasformazioni che ne hanno modificato parzialmente i caratteri, mantenendo tuttavia elementi di pregio e testimoniali suscettibili di tutela.

Categorie d'intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo.

Classe 4- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-tipologico: sono quelli che rivestono una importanza testimoniale e tipologica in rapporto sia al territorio rurale che al territorio urbanizzato.

Categorie d'intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Conservativa, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele, Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S.E. esistente, se fattibile in base alla zona in cui è inserito, ad esclusione delle zone A1, e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente.

Classe 5- Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi: sono quelli, che seppur anteriori al 1954, hanno perso qualunque elemento testimoniale in quanto totalmente trasformati nel corso degli anni. Essi vengono identificati in quanto testimonianza di un edificio in origine presente in quel luogo, anche se oramai la testimonianza tipologica è persa.

Categorie d'intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, Addizione Volumetrica nei limiti del 20% della S.E. esistente, se fattibile in base alla zona in cui è inserito, ad esclusione delle zone A1, e nel rispetto dei caratteri paesaggistici del contesto territoriale.

Classe 6- Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici o nel territorio aperto: sono manufatti minori di valore storico-testimoniale, quali piccoli oggetti di arredo urbano, monumenti, cippi, edicole, fontane, lavatoi, percorsi lastricati in pietra, ciottoli in pietra, in cotto, murature in pietra a secco o murate limitrofe a viabilità di campagna o nei centri urbani o negli insediamenti minori e simili., ai quali non viene attribuita una classe di valore specifica, in quanto non sono schedati, ma che sono facilmente identificabili sul territorio e costituiscono testimonianza di epoche storiche contribuendo al mantenimento condiviso da parte delle comunità locali dell'identità dei luoghi.

Categorie d'intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Conservativa, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Fedele.

L'art. 26 definisce la disciplina generale del territorio urbanizzato dei centri urbani attraverso l'articolazione della zonizzazione codificata dal DM 1444/1968, attribuendo a ciascuna zona caratteristiche e finalità legate agli obiettivi della pianificazione urbanistica del PO compreso la distribuzione e l'organizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 e 99 della L.R. 65/2014. delle singole parti che compongono

4 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

4.1- LE UTOE

Il Piano Strutturale ha individuate le U.T.O.E., Unità Territoriali Organiche Elementari, come entità atte ad assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, ai sensi dell'art.92, comma 4, lett.a) della L.R. n°65/2014.

Le U.T.O.E. costituiscono il riferimento territoriale sia per le dimensioni massime delle previsioni ma anche per la verifica degli standard urbanistici. Con riferimento al Regolamento regionale n°32/R, l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari è parte integrante delle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale, ed è estesa all'intero territorio comunale, sulla base dei riferimenti contenuti nello Statuto del Territorio.

2. Il Piano Strutturale di Casciana Terme Lari ha individuato due U.T.O.E. all'interno del territorio comunale, che ricalcano i perimetri dei Sistemi Territoriali:

U.T.O.E. 1 - PIANURA, che ricomprende il Sub-sistema agricolo della piana del Fosso Zannone, il Sub-sistema agricolo della piana del Fiume Cascina, il Sub-sistema Urbano della piana del Fosso Zannone e il Sub-sistema Urbano della Piana del Fiume Cascina;

U.T.O.E. 2 - COLLINA, che ricomprende il Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, il Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi, il Sub-sistema agricolo di collina delle colture arboree, il Sub-sistema ambientale dei boschi collinari e il Sub-sistema urbano della collina.

Per ogni U.T.O.E. il P.S. ha definito il dimensionamento articolato secondo le funzioni previste ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014, da cui il P.O. ha prelevato quote programmate nel quinquennio. Una parte del dimensionamento viene destinata al territorio rurale, sia agli Insediamenti Minori che alle case sparse, per tutte le funzioni previste dal Regolamento 32/R, ad esclusione della nuova residenza. Il recupero e la rigenerazione urbana, con cambio di destinazione d'uso, attingono alle quote dimensionali della NE solo per le quote di premialità finalizzate al recupero stesso anche con trasferimento di volumi. Tale obiettivo, di recupero e di rigenerazione urbana con trasferimento di volumi, previsto dal P.S., trova riscontro nel P.O., in funzione dell'utilizzo che lo strumento urbanistico intende assegnare oltre che al procedimento della perequazione di comparto anche della perequazione a distanza per l'eventuale trasferimento di volumi esistenti da demolire.

Il dimensionamento del Piano Operativo, desunto dalle tabelle dimensionali del Piano Strutturale vigente, è organizzato secondo le indicazioni della L.R. n°65/2014, del Regolamento n°32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla D.G.R. n°682 del 26/06/2017.

Si precisa altresì che il dimensionamento, se da un lato riguarda le funzioni di cui al Reg/32/R del 2017 ricomprende al proprio interno anche l'attuazione di tutte le opere pubbliche necessarie attraverso il criterio della perequazione urbanistica, garantendo altresì il rispetto della realizzazione degli standard pubblici.

Nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strutturale il criterio utilizzato, per la definizione del numero degli abitanti insediabili in rapporto alla S.E. della funzione residenziale e della funzione turistico-ricettivo, è pari a mq.47/abitante insediabile, ricomprendente la superficie strettamente necessaria all'insediamento residenziale e quella destinata alle funzioni complementari alla residenza. La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni integrative e complementari a quella prevalente. Si considera che le funzioni prettamente residenziali corrispondano a c.33 mq. /ab e le funzioni integrative e complementari al 30% della S.E. complessiva: $47 \times 70\% = 33\text{mq.}$ e $47 \times 30\% = 14\text{mq.}$

Nelle tabelle di cui al paragrafo 4.2. sono esplicitati i dimensionamenti per UTOE e per funzioni del PO , all'interno e all'esterno del territorio urbanizzato relativi alle aree di trasformazione soggette a PUC,PAC,PR e PRU; dal confronto delle suddette tabelle con quelle del paragrafo 4.3 relative ai dimensionamenti previsti dal PS si evince che le previsioni del PO rispettano le previsioni del PS: l'utilizzo generalizzato della perequazione urbanistica sia di comparto che a distanza ha fatto sì che la pianificazione urbanistica ricomprendesse al proprio interno sia aree edificabili nuove o di recupero e aree destinate ad opere di urbanizzazione pubbliche per le quali è impossibile e non sostenibile interrompere la pianificazione pena il venir meno del disegno di ricomposizione unitaria degli insediamenti prefigurato dal PO e auspicato anche dagli "obiettivi specifici" che caratterizzano i morfotipi insediativi della terza invariante strutturale del PIT/PPR. L'utilizzo degli strumenti convenzionati e la cogenza delle norme per l'attuazione delle previsioni in aderenza con i tessuti insediativi esistenti e le prescrizioni ambientali desunte dalla VAS garantiscono che le previsioni seguano un percorso di crescita ordinato quand'anche non conclusivo nel primo quinquennio del PO.

4.2..Tabelle dimensionali per UTOE e per funzioni del PO

U. T. O. E. 1 - Pianura – tab. All. 2B D. G. R. n°682/2017

Previsioni PO per U. T. O. E. – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L. R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014			
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - Riuso art. 64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	57476	14727	72203		00	00	
b) Industriale e artigianale f) Commercio all'ingrosso e depositi	54896	00	54896	129694	00	129694	4000
c1) Commercio al dettaglio media struttura di vendita	6514	00	6514	0	00	0	00
c2) Commercio al dettaglio grande struttura di vendita	10294	-00	10294	5253	00	5253	00
d) Turistico-Ricettiva	00	00	00	2000	00	2000	2745
e) Direzionale e di servizio	4221	00	4221	5154	00	5154	00
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	00	0	0	00	0	00
Totale	133401	14727	148128	142101	00	142101	6745

U. T. O. E. 2 - Collina – tab. All. 2B D. G. R. n°682/2017

Previsioni PO per U. T. O. E. – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L. R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014			
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - Riuso art. 64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	16600	11319	27919		00	00	
b) Industriale e artigianale	3000	0	3000	00	00	00	1000
C1) Commercio al dettaglio media struttura di vendita	1000	00	1000	00	00	00	1000
C2) Commercio al dettaglio grande struttura di vendita	00	00	00	00	00	00	00
d) Turistico-Ricettiva	918	370	1288	00	00	00	00
e) Direzionale e di servizio	00	00	00	500	00	00	7000
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	00	00	00	00	00	00	
Totale	21518	11689	33207	500	00	00	9000

4.3. - TABELLE DIMENSIONALI PER UTOE E PER FUNZIONI DEL PS

UTOE 1 - Pianura – tab. All. 2B D. G. R. n°682/2017

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L. R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITO-RIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014			
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3		Non subordinate alla Conferenzadi Co-Pianificazione	
				NE - Nuova Edifica-zione art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - Riuso art. 64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	59520	14880	74400			-00	
b) Industriale e artigianale f) Commercio all'ingrosso e depositi	58000	00	58000	140000 (Conf. Cop. 26.08-2022)	00	140000	4000
c1) Commerciale al dettaglio mediastruttura di vendita	14640	3660	18300	5500	00	5500	00
c2) Commercio al dettaglio grande struttura di vendita	12000	00	12000	0	00		-00
d) Turistico-Ricettiva	4800	1600	6400	2000	00	2000	2745
e) Direzionale e di servizio	14240	3560	17800	6156		6156	00
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	00	0	0	00	0	00
Totale	163200	23700	186900	153656	00	153656	6745

UTOE 2 - Collina – tab. All. 2B D. G. R. n°682/2017

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L. R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L. R. n°65/2014			
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3		Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione	
				NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - Riuso art. 64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	31875	10625	42500			00	
b) Industriale e artigianale	5000	00	5000	00		00	1000
c1) Commerciale al dettaglio media struttura di vendita	5000	2500	7500	00		00	1000
c2) Commercio al dettaglio grande struttura di vendita	00	00	00	00	00	00	00
d) Turistico-Ricettiva	12116	4039	16155	00		00	00
e) Direzionale e di servizio	7760	1940	9700	500		00	7000
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	00	00	00	00		00	
Totale	61751	19104	80855	500	00	00	9000

4.4.- STANDARD URBANISTICI PO

Per quanto concerne la verifica degli Standard urbanistici di cui alle tabelle del presente paragrafo, dal confronto con le tabelle di cui al paragrafo 4.6 si evince che le previsioni di standard nel PO rispettano ampiamente quanto previsto dal PS vigente. Oltre agli Standard di Parcheggi pubblici, Verde pubblico e aree per Servizi pubblici, il PO ha una importante previsione di strade urbane, percorsi ciclopedonali e opere di mitigazione idraulica, in particolare nel TUP2 , che fanno parte delle Dotazioni Territoriali previste nelle aree di trasformazione ,che consentono di rendere sostenibili gli interventi di trasformazione previsti.

STANDARD ESISTENTI

	Verde pubblico mq.	Parcheggi mq.	Aree per Attrezzature di interesse pubblico mq.
UTOE1	45.922	65.476	12.4283
UTOE2	29.694	39.062	16.6892
Totale	75.616	104.538	291.175

STANDARD DI PROGETTO

	Verde pubblico mq.	Parcheggi mq.	Aree per Attrezzature di interesse pubblico mq.
UTOE1	58.809	151461	7.213
UTOE2	14.525	31.014	17.746
Totale	73.334	182.475	24.959

Il Piano Strutturale prevede a livello Comunale un rapporto mq/ab per quanto riguarda il verde pubblico ed i parcheggi pubblici pari a 30 mq/ab. Il Piano Operativo innalza tale rapporto a 31 mq/ab.

Per quanto concerne lo standard relativo alle aree per attrezzature di interesse pubblico il rapporto mq/ab attuale è pari a 22. Il Piano Operativo mantiene tale rapporto a 22 mq/ab. A fronte di una riduzione di SE per la funzione residenziale nell'UTOE2, parzialmente compensata dall'aumento della SE nell'UTOE1, che riduce sia quantità di standard di progetto che di numero di abitanti previsti di 190 unità, il rapporto standard /abitante rimane nelle previsioni del PS cioè 30 mq/ab, per quanto riguarda i parcheggi pubblici e il verde pubblico e si riduce a 21 mq/ab il rapporto per le aree destinate ad attrezzature pubbliche, dovuto principalmente alla riduzione del numero abitanti .

5 – ELABORATI E LA STRUTTURA DEL PIANO OPERATIVO

La base dati utilizzata per la redazione di tutti gli elaborati grafici del Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari è derivata dal Database Topografico Multiscalare messo a disposizione dalla Regione Toscana, che copre tutto il territorio comunale. L'intero Piano Operativo comunale è articolato in due distinte parti: una prima parte relativa al Quadro Conoscitivo, all'interno del quale è effettuata una ricognizione dei dello Statuto del Territorio e dei Vincoli di carattere paesaggistico, ambientale, infrastrutturale e impiantistico presenti sul territorio comunale di Casciana Terme Lari, e una parte relativa al Quadro Progettuale, articolato in Tavole grafiche ed Elaborati documentali, NTA, Schede Norma, che disciplinano gli interventi di trasformazione ubicati all'interno del territorio urbanizzato e all'interno del territorio rurale, che recepiscono gli indirizzi e le direttive sia di carattere paesaggistico, che di carattere idraulico, geologico, sismico, oltre che urbanistico, Valutazione Ambientale Strategica che contiene anche le condizioni alla trasformabilità.

L'articolazione degli elaborati che compongono il nuovo P.O. è la seguente:

REL - Relazione Illustrativa

QUADRO CONOSCITIVO (Q.C.):

Tavole:

- Q.C.01a – Elementi della I Invariante Strutturale - quadrante Nord, scala 1: 10.000;
- Q.C.01b – Elementi della I Invariante Strutturale - quadrante Sud, scala 1: 10.000;
- Q.C.02a – Elementi della II Invariante Strutturale - quadrante Nord, scala 1:10.000;
- Q.C.02b – Elementi della II Invariante Strutturale - quadrante Sud, scala 1:10.000;
- Q.C.03a - Elementi della III Invariante Strutturale- Perimetro del territorio urbanizzato ex art.4 della L.R. 65/2014 e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - La pianura Nord, scala 1:5.000;
- Q.C.03b - Elementi della III Invariante Strutturale- Perimetro del territorio urbanizzato ex art.4 della L.R. 65/2014 e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - La collina Nord, scala 1:5.000;
- Q.C.03c - Elementi della III Invariante Strutturale- Perimetro del territorio urbanizzato ex art.4 della L.R. 65/2014 e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - La collina Centro, scala 1:5.000;
- Q.C.03d - Elementi della III Invariante Strutturale -Perimetro del territorio urbanizzato ex art.4 della L.R. 65/2014 e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - La collina Sud, scala 1:5.000;
- Q.C.04a – Elementi della IV Invariante Strutturale e morfotipi rurali - quadrante Nord, scala 1:10.000;
- Q.C.04b – Elementi della IV Invariante Strutturale e morfotipi rurali - quadrante Sud, scala 1:10000
- Q.C.05a - Vincoli di natura paesaggistica ed ambientale - quadrante Nord, scala 1:10.000;
- Q.C.05b - Vincoli di natura paesaggistica ed ambientale - quadrante Sud, scala 1:10.000;
- Q.C.06a - Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica - quadrante Nord, scala 1:10.000;
- Q.C.06b - Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica - quadrante Sud, scala 1:10.000;
- Q.C.07 - Carta della magnitudo idraulica. scala 1:10.000

QUADRO PROGETTUALE (Q.P.):

Tavole:

- Q.P.01 - Strategie per il territorio rurale – scala 1:5.000-
 - Q.P.01a - La pianura Nord;
 - Q.P.01b - La collina Nord;
 - Q.P.01c - La collina Centro;
 - Q.P.01d - La collina Sud;
- Q.P.02 - Strategie per il territorio urbanizzato – scala 1:2.000 -
 - Q.P.02a -Lari_Sud;
 - Q.P.02b - Lari_Nord;
 - Q.P.02c - Casciana Terme;
 - Q.P.02d - Perignano, Casine e Spinelli;
 - Q.P.02e - Perignano industriale;
 - Q.P.02f - Quattro Strade, Lavaiano;
 - Q.P.02g - Cevoli e Ripoli, La Capannina, Prunetta;
 - Q.P.02h - Casciana Alta, Boschi di Lari, San Ruffino, Usigliano;
 - Q.P.02i - Parlascio, Ceppato, Sant'Ermo, Collemontanino;
- Q.P.03 - Il sistema della viabilità e della mobilità sostenibile – scala 1:10.000 -
 - Q.P.03a - Il sistema della viabilità e della mobilità sostenibile, Quadrante Nord;
 - Q.P.03b - Il sistema della viabilità e della mobilità sostenibile, Quadrante Sud;
- Q.P.04 - Carta delle aree soggette a esproprio per pubblica utilità.
- Q.P.05 - Tavole e Documenti della fattibilità geologica, idraulica e simica.

Documenti (DT):

- D.T.01 -N.T.A.
- D.T.02 - Schede Norma
 - D.T.02a - Schede Norma per insediamenti minori in territorio rurale
 - D.T.02b1 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato UTOE1
 - D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato UTOE2
- D.T.03 - Classe di valore e categorie di intervento sul patrimonio edilizio storicizzato
- D.T.04 - Valutazione Ambientale Strategica VAS
 - DT04a1 - Rapporto Ambientale V.A.S.
 - DT04a2 - Appendice 1 - Valutazione delle schede di trasformazione T.U./T.R.
 - DT04b - Sintesi Non Tecnica del Rapporto Ambientale VAS
 - DT04c- Valutazione Ambientale Strategica: Dichiarazione di Sintesi
- DT05 -Elenco delle proprietà delle aree di cui alla Tav. QP04.
- DT06- Documento di conformazione al PIT/PPR

ALLEGATO

Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistica tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, relativa alla conformazione del Piano Operativo Comunale.

Modifiche apportate a seguito della prima seduta svoltasi in data 25.10.2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In riferimento al verbale inviato a seguito della prima seduta conferenza paesaggistica svoltasi in data 25.10.2023, le modifiche apportate al Piano Operativo sono le seguenti:

Conclusioni della Conferenza rispetto al punto 1)

L'Amministrazione Comunale condivide l'invito a far sì che lo sviluppo delle singole previsioni avvenga nel rispetto della dello sviluppo coordinato dei nuovi insediamenti produttivi di previsione : a tale proposito fa presente che nelle NTA all'art. 11.3.9 è già prevista la modalità di intervento sollecitata dalla Conferenza non solo per gli insediamenti produttivi , ma anche per tutti gli altri interventi soggetti a piani attuativi.

Conclusioni della Conferenza rispetto al punto 2)

- Scheda norma TU_t3: è stata modificata come richiesto.
- Schede norma TU_t14 e TU_t71: sono state modificate introducendo una fascia verde piantumata lungo la nuova viabilità prospiciente il parco di cui alla scheda TU_t12. La fascia è destinata a verde pubblico F1 sì da creare una continuità con spazi di verde pubblico già previsti. Tale prescrizione viene rafforzata a seguito della richiesta effettuata nell'ambito delle seconda seduta di mantenere fasce di verde privato a confine con la barriera di verde pubblico inserita lungo strada così come già fatto per la scheda norma TUI-t25 successiva.
- Scheda norma TU_t12a: è stata modificata la scheda norma introducendo nella stessa prescrizioni affinché il" villaggio pilota " previsto non abbia i caratteri di bungalow autonomi, ma di strutture compatte e realizzate con materiali leggeri e reversibili alla cessazione dell'attività.
- Scheda norma TU_t23: l'Amministrazione Comunale condivide la sollecitazione della Conferenza, tuttavia ritiene che sia più facile realizzare una centralità urbana mantenendo una destinazione a servizi di carattere privato (F4) : a tale scopo sono state inserite nella scheda norma prescrizioni e indirizzi affinché l'area F4 conservi una parte libera da edifici, da definire in fase progettuale, in modo da acquisire il ruolo di spazio aperto (tipo piazza) anche per manifestazioni destinazioni di interesse pubblico e connesso con le funzioni direzionali e di servizio dell'edificio da realizzare .
- Scheda norma TU_t25: è stato inserita nella scheda norma la prescrizione che fra i tessuti esistenti ed est del comparto rimanga un varco destinato a verde privato oltre alla fascia di verde pubblico già prevista.
- Scheda norma TU_ra1a,b,c: e stata modificata la scheda norma come richiesto dalla conferenza .

Conclusioni della Conferenza rispetto al punto 3)

- Scheda norma TU_t38 (Lari): è stato modificato il comparto riducendo la SF nella parte nord e introducendo una zona F3 Verde privato.
- Scheda norma TUtr5 (Lari) : è stato introdotto nella scheda norma il riferimento alle destinazioni dell'art. 26.15 delle NTA.
- Scheda norma TU_t42 (Casciana Terme): è stata modificato il comparto riducendo la SF e introducendo all'interno di essa una fascia di verde ambientale F5 alberato sul lato nord di tutto il comparto.

- Scheda norma TU_ra3: è stata eliminato il comparto in oggetto e la relativa scheda trasformando l'area in zona a verde privato F3 come quella adiacente.
- Schede norma interessate dal vincolo ex art. 142 c.1 lett.g) del Codice : sono state verificate le schede norma della collina e laddove era assente il riferimento con le relative prescrizioni paesaggistiche , queste sono stata inserite; esse sono evidenziate in testo coordinato.

Conclusioni della Conferenza rispetto al punto 4)

- Per quanto riguarda la sollecitazione a introdurre nelle schede norma di trasformazione una direttiva per l'innalzamento della qualità edilizia e soprattutto per il perseguimento di una maggiore permeabilità e l'implementazione di fasce verdi per mitigare l'effetto "isola di calore", anziché introdurre tale prescrizione in tutte le schede norma si è preferito inserirla nelle NTA all'art. 27.1. laddove sono descritti i paragrafi che contengono le prescrizioni e gli indirizzi progettuali in riferimento al PIT/PPR e) per i singoli interventi di trasformazione e di recupero in modo che la norma diventi un criterio di comportamento generalizzato per tutti gli interventi.

Conclusioni della Conferenza rispetto al punto 5)

- È stato integrato l'art. 26.10.3 delle NTA con le precisazioni richieste dalla conferenza.
- È stato integrato l'art. 9.3.4 delle NTA con la previsione che nelle aree di margine (aree di riqualificazione dei margini C1 ai sensi del comma 4 dell'Art 4 della L.R. 65/2014) regolamentate nelle schede norma, si debba dare priorità, oltre che alla dotazione di opere pubbliche anche a quote di edilizia sociale sovvenzionata.

Alla presente relazione illustrativa sono stati allegati gli elaborati modificati:

DT02A: territorio rurale UTOE 1 e UTOE 2

- TR_t5
- TR_t6
- TR_t8
- TR_t9

DT02b1: UTOE 1 territorio urbanizzato di pianura

- TU_t3
- TU_t12
- TU_t14
- TU_t71
- TU_t23
- TU_t25
- TU_ra1

DT02b2: UTOE 2 territorio urbanizzato di collina

- TU_t38
- TU_t42
- TU_t47
- TU_t48
- TU_r5
- TU_ra5
- TU_ra3

Casciana Terme Lari - novembre 2023