



Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

Variante generale al Regolamento Urbanistico (artt.16 e 17 LRT n.1/2005)
Approvazione – Marzo 2014

Relazione generale

Gruppo di lavoro per la redazione della variante
Progetto

Arch. Marta Fioravanti
Geom. Samanta Vincini
Stefano Del Chicca
Franco Pacini

Supporto amministrativo

Servizio Tecnico – U.O. 3.2 Ambiente

(Geom. Enrico Bernardini, Arch. Michela Pecenco)

Valutazione Ambientale Strategica
Indagini geologiche
Indagini idrologiche e idrauliche

Arch. Valeria Lingua
Geol. Fabrizio Alvares
Consorzio di Bonifica Auser Bientina
Consorzio di Bonifica Fiume e Fossi
Ing. Nicola Croce
Ing. Stefano Pagliara

Responsabile del procedimento
Garante della Comunicazione

Arch. Marta Fioravanti
Dott. Giacomo Minuti

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Juri Taglioli

INDICE

1. Inquadramento urbanistico.....	pag. 3
2. Elaborati della variante.....	pag. 5
3. Quadro conoscitivo di riferimento.....	pag. 5
4. Obiettivi della variante.....	pag. 6
5. Progetto di variante.....	pag. 7
6. Dimensionamento della variante.....	pag. 17
7. Art. 55 comma 1 bis L.R. m. 1/2005 – adempimenti.....	pag. 21
7.1 Conformità delle previsioni di variante alle previsioni del PS (coerenza interna)	
7.2 Relazione delle previsioni di variante con il PIT (coerenza e- sterna)	
7.3 Altri strumenti e atti di governo del territorio di carattere re- gionale	
7.4 Relazione delle previsioni di variante con il PTC (coerenza esterna)	
7.5 Altri strumenti e atti di governo del territorio di carattere pro- vinciale e sovralocale: Il Piano Strutturale coordinato dell'Area Pisana	
7.6 Valutazione degli effetti delle previsioni di variante sugli a- spetti paesaggistici e territoriali	
7.7 Valutazione degli effetti delle previsioni di variante sugli a- spetti socio-economici	
7.8 Valutazione degli effetti delle previsioni di variante sulla salu- te umana	
8. Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 – L.R. 10/2010).....	pag. 43
9. Adempimenti in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 53/R/2011).....	pag. 45

ELENCO TABELLE

- TABELLA 1 – Obiettivi e azioni della variante al RU.....	pag. 6
- TABELLA 2 – Obiettivi, azioni e proposte di variante.....	pag. 14
- TABELLA 3 - Dimensionamento residenziale del PS, del RU vigente e della variante (numero abitanti).....	pag. 17
- TABELLA 4 - Dimensionamento insediamenti produttivi e di servizio del PS, del RU vigente e della variante (superficie linda - mq).....	pag. 18
- TABELLA 5 - Dimensionamento strutture ricettive del PS, del RU vigente e della variante (numero dei posti letto).....	pag. 18
- TABELLA 6 - Standards urbanistici per la funzione residenziale RU vigente e va- riante (mq/abitante).....	pag. 20
- TABELLA 7 – Elenco dei compatti oggetto di variante soggetti a presentazione e deposito delle indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R /2011.....	pag. 45

1. Inquadramento urbanistico comunale

Il Piano Strutturale comunale, inteso quale strumento di pianificazione nel quale sono dettate le scelte fondamentali per lo sviluppo della Comunità di Vicopisano, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 23 marzo 2005.

Successivamente il Comune di Vicopisano ha aderito al Piano Strutturale dell'Area Pisana insieme ai comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme e Vecchiano, intesi come parte di un unico sistema urbano di 200.000 abitanti uniti da continuità geografica, omogeneità culturale, interdipendenza socioeconomica. La proposta di un coordinamento tra i Comuni per l'attuazione del Piano d'area prende forma nella Conferenza Permanente dei Sindaci dell'Area Pisana, che assume il quadro di priorità all'interno del quale situare il processo in atto: pianificazione urbanistica e tutela ambientale, trasporti e mobilità, servizi, offerta culturale e turistica, politiche fiscali, politiche della casa e di sostegno di soggetti svantaggiati, marketing di promozione territoriale ed economica.

La Conferenza permanente dei Sindaci dell'Area Pisana, composta dai Sindaci dei sei Comuni si è riunita per la prima volta il 6 marzo 2009 e ha deliberato di costituire l'Ufficio di Piano Strategico dell'Area Pisana, adottando un piano di lavoro impegnandosi subito su due grandi linee di intervento: l'avvio di un Piano Strutturale di Area di concerto con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, come strumento fondamentale di governo del territorio e la puntuale definizione delle strategie per la mobilità.

In tale direzione, nel 2010 i sei comuni dell'Area pisana hanno avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale d'area (il Comune di Vicopisano con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 26 aprile 2010).

Nell'ottobre del 2010 la Conferenza permanente dei Sindaci dell'Area pisana ha ravvisato, nel contesto del nuovo Piano strutturale sopra citato, la necessità di avviare, nell'ottica della semplificazione e del miglior servizio per i cittadini e per i professionisti, la predisposizione di un regolamento edilizio unico per i sei Comuni interessati; il Regolamento Edilizio Unificato, redatto da un gruppo di lavoro composto dai tecnici delle sei amministrazioni comunali, è stato definitivamente approvato con Consiglio Comunale n. 47 del 27 settembre 2012 ed è entrato in vigore il 1 novembre dello stesso anno.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vicopisano è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 7 marzo 2008 e successivamente modificato con varianti approvate con D.C.C. n. 64 del 29/09/2008 "Modifica schede nei Centri Storici di Vicopisano e San Giovanni alla Vena", D.C.C. n. 7 del 08/01/2009 "Piano Territoriale Telefonia Mobile", D.C.C. n. 16 del 23/02/2009 esecutiva dal 07/03/2009 "Modifica N.T.A. e scheda norma", D.C.C. n. 41 del 29/04/2009 esecutiva dal 14/05/2009 "Modifica schede centro storico Nocce", D.C.C. n° 37 del 18/06/2010 "Disciplina aree s osta di relazione", D.C.C. n. 55 del 30/07/2010 "Variante normativa: modifica della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", D.C.C. n. 66 del 15/10/2010 "Variante cartografica: adeguamento del tracciato viario in variante S.R.T. 439".

In attesa della redazione del secondo Regolamento Urbanistico, allo scadere del quinquennio di validità del primo RU (aprile 2013), l'Amministrazione Comunale ha deciso di avviare la procedura di una variante allo strumento di governo del territorio vigente, finalizzata a consentire l'attuazione di scelte strategiche per l'Amministrazione stessa, e contestualmente ad effettuare alcune modifiche e correzioni che non incidono sulla pianificazione generale la quale dovrà comunque essere avviata con il nuovo Regolamento Urbanistico.

La variante prende le mosse da un quadro socio-economico in mutamento, cui si aggiungono alcuni cambiamenti normativi che richiedono un dovuto adeguamento. In particolare, le mutate condizioni cui risponde la variante riguardano:

- il tema del recupero delle aree urbane a destinazione produttiva dismesse, che rappresenta un problema sempre più attuale e di non facile soluzione anche alla luce della crisi

economica in atto: crisi che ha determinato un aumento dei costi di realizzazione delle trasformazioni, cui si aggiungono i costi delle bonifiche delle aree esistenti, che rendono le operazioni onerose al punto da generare un arresto degli investimenti finalizzati alla riqualificazione di tali aree;

- il rapido evolversi delle leggi urbanistiche e di quelle relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, che pone il problema dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al mutato quadro di riferimento normativo e comporta la verifica di conformità con i piani sovraordinati;

Alla necessità di rispettare le suddette disposizioni si sommano, inoltre, inevitabili correzioni e adeguamenti dimostratisi necessari, nel corso della gestione amministrativa ordinaria del Regolamento Urbanistico e della sua quotidiana e complessa attuazione.

Allo scopo di rispondere a queste esigenze, l'Amministrazione ha deciso di procedere alla redazione di una variante al Regolamento Urbanistico in coerenza con le strategie e i contenuti del Piano strutturale vigente.

Al fine della riqualificazione socio-economica ed ambientale del proprio territorio l'Amministrazione Comunale di Vicopisano ha promosso, all'interno delle modalità partecipative, un avviso pubblico che ha coinvolto cittadini ed operatori al fine di esaminare proposte e programmi di potenziale intervento in variante al Regolamento Urbanistico.

Il 20 settembre 2010 è stato pubblicato sul sito web comunale l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte progetti di variante al regolamento urbanistico nell'ambito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo e monitoraggio del R.U. finalizzate alla tutela e alla riqualificazione di aree edifici e parti di tessuto urbano, approvato con determina del Responsabile del Servizio tecnico n. 411 del 13.09.2010, con scadenza 20.12.2010 successivamente prorogata al 20.01.2011. Dell'avviso è stata data, inoltre, diffusione tramite manifesti, sul giornalino del comune e sui quotidiani locali.

Sono pervenute 73 istanze, riguardanti:

- 26 istanze relative alla modifica delle Schede norma dei comparti soggetti a piano attuativo (Allegato I alle NTA del RU)
- 7 istanze relative alla modifica delle Schede degli edifici in zona A all'interno delle UTOE con disciplina degli interventi ammessi (Allegato II alle NTA del RU)
- 19 istanze relative alla modifica della Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi (Allegato III alle NTA del RU)
- 21 istanze inerenti argomenti vari

Il Servizio tecnico ha proceduto ad effettuare una prima istruttoria delle istanze pervenute e le ha illustrate alla Giunta comunale nella seduta del 15.07.2011. I principi statutari del Piano Strutturale sono stati ovviamente assunti dall'Amministrazione comunale come elementi cardine per valutare la coerenza delle proposte rispetto alle valenze del territorio ed agli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle risorse. Nello specifico l'Amministrazione ha valutato le proposte pervenute attenendosi, prioritariamente, alla coerenza con i contenuti e i dimensionamenti del Piano Strutturale vigente, alla qualità urbanistica e alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico degli interventi proposti, ai tempi di realizzazione previsti, nonché ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte. In particolare, le proposte sono state valigate in rispondenza agli obiettivi generali della variante al RU definiti con Delibera di Giunta Comunale n. 85 del 27 luglio 2011, maggiormente dettagliati al capitolo 4 della presente relazione.

Nel luglio 2013, in fase di redazione della variante in oggetto, con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 è stato avviato il procedimento per una variante al Piano Strutturale vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, denominata "Variante al Piano Strutturale e conseguente variante al Regolamento Urbanistico – Allegato III – Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi (scheda 263)".

2. Elaborati della variante

La variante è costituita dai seguenti elaborati, che vanno a sostituire o integrare gli elaborati del RU approvato con D.C.C. n. 25 del 7 marzo 2008.

- a) Relazione generale;
- b) Norme tecniche di attuazione;
- c) Quadro generale delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000) – n. 2 tavole;
- d) Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:2000) – Tav. 3 U.T.O.E. n. 1 Vicopisano; Tav. 4 U.T.O.E. n. 2 San Giovanni alla Vena-Cevoli; Tav. 5 U.T.O.E. n. 3 Lughano-Cucigliana; Tav. 6 U.T.O.E. n. 4 Uliveto Terme; Tav. 7 U.T.O.E. n. 5/8 Caprona e Caprona Ovest; Tav. 9 U.T.O.E. n. 9/11 – La Barsiliana e Vicopisano est; Tav. 11 U.T.O.E. n. 11 Cesana-Cesana est;
- e) Disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE (scala 1:1000) – CS1 Vicopisano; CS2 San Giovanni alla Vena; CS3 Cucigliana-Cevoli-San Martino; CS5 Uliveto Terme;

Le Norme tecniche di attuazione di cui al punto b) del comma precedente sono costituite, oltre che dall'articolato normativo, dai seguenti allegati:

- All. 1: Schede norma dei compatti soggetti a Piano Attuativo;
- All. 2: Schede del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE con disciplina degli interventi ammessi;
- All. 3: Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi.

Restano vigenti gli elaborati del RU approvato con D.C.C. n. 25 del 7 marzo 2008 non oggetto di modifica da parte della presente variante.

3. Quadro conoscitivo di riferimento

Il quadro conoscitivo dettagliato delle risorse del territorio fa parte integrante del Piano Strutturale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 23 marzo 2005 e costituisce riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti, compresa la presente variante al RU.

In riferimento alla presente variante è stato necessario eseguire specifici approfondimenti in adeguamento alle nuove normative in materia di indagini geologiche, relativamente ad alcuni compatti soggetti a piano di recupero per i quali sono previsti incrementi volumetrici e di superficie coperta rispetto alle previsioni attuali.

In particolare, in riferimento alle aree sopra individuate, per gli adempimenti relativi alle indagini geologiche da condursi ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 è stato aggiornato e implementato il quadro conoscitivo relativo allo studio geologico del Piano Strutturale e del regolamento Urbanistico vigenti, redatto ai sensi del D.C.R. 94/85, con particolare riferimento agli aspetti idraulici e sismici.

Al fine della definizione della pericolosità idraulica, ad integrazione dei dati già disponibili dal quadro conoscitivo del PS relativi al Fiume Arno e al Canale Emissario, sono stati condotti nuovi studi idrologico-idraulici sui corsi d'acqua secondari che interagiscono con i suddetti compatti urbanistici oggetto della variante.

Anche per quanto riguarda gli aspetti sismici al fine di definire le classi di pericolosità e fattibilità riferite alle aree dei singoli compatti urbanistici oggetto di variante, è stato fatto riferimento ai dati di base geognostici, geotecnici e sismici disponibili dal quadro conoscitivo e comunque integrati con nuove indagini sismiche.

Le nuove indagini elaborate sia dal punto di vista idrologico-idraulico sia dal punto di vista sismico contribuiscono, peraltro, ad implementare il quadro conoscitivo relativo ai dati di base necessari per la redazione della carta della pericolosità idraulica estesa a tutto il territorio comunale e per la redazione della carta delle MOPS che l'Amministrazione ha in programma di elaborare in occasione della redazione del secondo Regolamento Urbanistico e del PS d'area.

L'implementazione del quadro conoscitivo della presente variante, che costituisce integrazione del QC del PS e del RU vigenti, è costituita da:

- a) Relazione indagini geologiche;
- b) Indagini pregresse e nuove prospezioni sismiche;

- c) Studio idrologico-idraulico Torrente Zambra;
- d) Studio idrologico-idraulico Rio Grande e Rio Tinto;
- e) Studio idrologico-idraulico Rio Brandano;
- f) Studio idrologico idraulico a supporto del progetto di adeguamento dell'impianto di depurazione a Vicopisano – Rio Grande, Fosso della Serezza, Rio Magno, Fosso della Piastraia, Rio Sterpaia.

Costituisce, inoltre, implementazione del quadro conoscitivo della presente variante, la seguente documentazione integrativa elaborata a seguito dell'adozione della stessa:

- g) Studio idrologico idraulico riferito all'adeguamento dell'impianto di depurazione di Vicopisano: Relazione tecnica a seguito della richiesta integrazioni dell'Autorità di Bacino; Tavola I1 – Planimetria bacini idrografici; Tavola I2 – Area d'intervento; Tavola I3 – Modello idraulico; Tavola I4 – Battenti idraulici Tr 200 anni; Tavola I5 – Pericolosità idraulica PAI, Tavola I6 – Pericolosità idraulica 53/R 2011;
- h) Studio idrologico idraulico (Rio Grande e Rio Tinto): relazione integrativa;
- i) Studio idrologico idraulico Torrente Zambra di Calci: Relazione idrologico idraulica-integrazione;
- j) Studio idrologico idraulico Rio Brandano: relazione integrativa; Tavola 5 – inviluppo esondazioni Tr = 100 anni;
- k) Relazione indagini geologiche – integrazione.

4. Obiettivi della variante

Gli obiettivi generali della variante al RU definiti dall'Amministrazione comunale sono i seguenti:

- a) incentivare il recupero delle aree produttive dismesse;
- b) garantire una maggiore qualità degli spazi e delle infrastrutture pubbliche;
- c) incentivare lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva;
- d) valorizzare il territorio aperto incentivando forme di utilizzazione compatibili con la tutela dei caratteri di ruralità dei luoghi e con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale dei diversi sistemi;
- e) favorire il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico (oliveti, vigneti, colture arboree specializzate, ecc.) nel territorio rurale e, in particolare, nel sub sistema del monte;
- f) promuovere l'incremento della qualità delle attività di commercio e artigianato di servizio.

Tali obiettivi risultano coerenti e in linea con gli obiettivi già esplicitati nel PS e nel RU vigenti ma, viste le mutate condizioni socio-economiche in atto, l'Amministrazione ha ritenuto necessario integrare o prevedere nuove azioni volte al loro conseguimento.

Sulla base degli obiettivi sopra definiti è stato pertanto elaborato un documento programmatico che mette a sistema obiettivi e azioni necessarie per il perseguimento degli stessi, sintetizzato nella seguente tabella 1:

TABELLA 1 – Obiettivi e azioni della variante al RU

Obiettivi	Azioni	Localizzazione
a) Incentivare il recupero delle aree produttive dismesse	<ul style="list-style-type: none"> - eventuale trasferimento di volumetrie tra compatti o in zone appositamente individuate - inserimento di nuove destinazioni d'uso - riconoscimento di incrementi volumetrici - aumento della SUL disponibile 	Aree produttive/ artigianali localizzate nei centri abitati, disciplinate dalle schede norma dei compatti soggetti a piano attuativo e dalle schede degli edifici in zona A di cui agli Allegati I e II alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico
b) Garantire una maggiore qualità degli spazi e delle infrastrutture pubbliche	<ul style="list-style-type: none"> - razionalizzare le modalità di cessione di aree a servizi negli interventi soggetti a piano attuativo, in base alle caratteristiche del territorio e alle necessità locali ferme restando il rispetto del dimensionamento degli standard previsto dal Piano strutturale vigente - mantenere i requisiti di qualità urbanistica degli interventi 	Interventi soggetti a piano attuativo di cui all'Allegato I/II delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Obiettivi	Azioni	Localizzazione
	<ul style="list-style-type: none"> - ampliamento del depuratore di Vicopisano - Promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale anche al di fuori delle aree ERS non previste nel R.U. vigente - Recepimento dei criteri localizzativi degli impianti di radio comunicazione definiti dagli strumenti normativi regionali 	Vicopisano Località Luchetta Tutto il territorio
c) Incentivare lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva	<ul style="list-style-type: none"> - favorire l'insediamento di nuove strutture ricettive - aumento dei posti letto disponibili 	UTOE Interventi soggetti a piano attuativo di cui all'Allegato I delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico; aree di riqualificazione ambientale (area dei Laghetti)
d) Valorizzare il territorio aperto incentivando forme di utilizzazione compatibili con la tutela dei caratteri di ruralità dei luoghi e con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale dei diversi sistemi	<ul style="list-style-type: none"> - favorire la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificato esistente - incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc.) - prevedere una disciplina specifica relativa alla formazione di orti urbani 	Territorio aperto Patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto Territorio aperto Lungo Rio della Serezza e in altre parti del territorio ritenute idonee
e) Favorire il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico (oliveti, vigneti, colture arboree specializzate, ecc.) nel territorio rurale e, in particolare, nel sub sistema del Monte.	<ul style="list-style-type: none"> - revisione della disciplina relativa alla realizzazione di manufatti legati alla produzione per autoconsumo e all'attività agricola amatoriale nel rispetto dei valori paesaggistici - definizione di criteri e regole paesaggistiche per l'installazione di impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili (solare e fotovoltaico, eolico e microeolico, biomasse) sia nel territorio aperto che nei nuclei urbani 	Tutto il territorio aperto Tutto il territorio
f) Promuovere l'incremento della qualità delle attività di commercio e artigianato di servizio nei centri abitati	<ul style="list-style-type: none"> - adeguare la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni alla normativa regionale - revisione della disciplina sulle attività di somministrazione alimenti e bevande introducendo la possibilità di prevedere ampliamenti <i>una tantum</i> legati al permanere dell'attività 	UTOE (ambito di applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'Art. 20 c. 3 del RU vigente) Tutto il territorio

Oltre a questi elementi la variante prevede modifiche cartografiche relative all'aggiornamento rispetto alla situazione esistente, modifiche e integrazioni normative alla luce dell'approvazione del Regolamento Edilizio Unificato dei comuni dell'Area Pisana approvato con D.C.C. n. 47 del 27.09.2012 e in vigore dal 01.11.2012 e integrazioni normative a recepimento dei contributi pervenuti a seguito delle consultazioni nell'ambito del procedimento di VAS.

5. Progetto di variante

Gli obiettivi prefigurati dall'Amministrazione comunale comportano una serie di azioni conseguenti, che rappresentano i contenuti specifici della variante, e sono indicati in relazione alla loro localizzazione e alle modifiche che generano negli elaborati del RU vigente, come da tabella 2.

Per comprendere meglio i contenuti di ciascuna variante/azione, di seguito si riporta una descrizione degli interventi previsti per ciascun obiettivo:

a) Incentivare il recupero delle aree produttive dismesse

Il recupero delle aree produttive dismesse rappresenta un problema sempre più attuale e di non facile soluzione anche alla luce della crisi economica in atto che ha determinato un aumento dei costi di realizzazione, di demolizione e di eventuale bonifica dei siti che possono

rappresentare un onere eccessivo per gli operatori, con un conseguente arresto delle operazioni di investimento finalizzate alla riqualificazione delle aree.

Il PS e il RU vigenti si erano già posti l'obiettivo del recupero delle aree produttive dismesse, attraverso l'individuazione di ex aree artigianali/produttive da sottoporre a piano di recupero; ad oggi, dopo 5 anni dall'approvazione del R.U., relativamente alle aree in questione è stato approvato un solo piano di recupero (UTOE 2 – San Giovanni alla Vena – comparto 9).

Anche a livello regionale, le recenti modifiche della L.R. 1/2005 che disciplinano gli interventi di rigenerazione urbana, esprimono la volontà di andare verso una riqualificazione delle aree urbane degradate attraverso un recupero funzionale dei grandi volumi dismessi, anche attraverso il riconoscimento di incrementi della SUL.

Per quanto sopra, l'Amministrazione comunale si è posta, nell'ambito di questa variante, l'obiettivo di incentivare tali forme di recupero attraverso azioni diverse (inserimento di nuove destinazioni d'uso, riconoscimento di incrementi volumetrici, aumento della SUL disponibile), finalizzate a garantire la fattibilità delle trasformazioni, inserendo funzioni pertinenti alle necessità locali.

Per alcune zone già individuate negli elaborati del Regolamento Urbanistico come “Zone di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale” soggette a piano di recupero (art. 25 NTA) e disciplinate nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione “Schede norma dei compatti soggetti a piano attuativo” e nell'Allegato II “Schede degli edifici in zona A” si prevede, in particolare, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso e/o il riconoscimento di incrementi volumetrici o della SUL disponibile: si tratta di azioni ritenute idonee a garantire una maggiore fattibilità degli interventi di trasformazione in coerenza con i criteri prioritari già delineati dal RU (reperimento degli standard, qualificazione del tessuto urbanistico esistente e realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione).

Le schede norma modificate in tal senso sono indicate in tabella 2.

b) Garantire una maggiore qualità degli spazi e delle infrastrutture pubbliche

La variante prevede una serie di interventi e prescrizioni relativi agli spazi pubblici, ai servizi e alle infrastrutture a rete, per raggiungere una maggiore qualità.

In relazione agli standard a servizi, si prevede di razionalizzare le modalità di cessione di aree pubbliche negli interventi soggetti a piano attuativo, in base alle caratteristiche del territorio e alle necessità locali, fermo restando il rispetto del dimensionamento degli standard previsto dal Piano Strutturale vigente. In particolare, questo obiettivo risponde a due esigenze: garantire una maggiore fattibilità della trasformazione delle “Zone di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale” e una migliore gestione degli spazi pubblici.

In riferimento alla prima questione, dall'analisi dello stato di attuazione del RU vigente emerge infatti che i piani di recupero relativi alle “Zone di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale” con cessione di aree a servizi sono tutti non realizzati, in virtù di un meccanismo di compensazione che prevede una cessione di superfici da destinare a standard da parte dei privati pari al 50% della superficie totale, (fatta eccezione per il comparto 9 nell'UTOE 2 – San Giovanni alla Vena per il quale è stato recentemente approvato un PdR, dove, peraltro, le cessione di aree da destinare a standard era notevolmente inferiore al 50% della superficie totale).

Si tratta di una compensazione troppo onerosa per i privati che, in tempo di crisi, incide sulla fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, già compromessa dai costi di demolizione ed eventuale bonifica degli edifici dismessi.

L'articolo 6 delle NTA del RU vigente prevede che, in relazione alla determinazione della qualità e quantità degli standard urbanistici all'interno dei compatti soggetti a piano attuativo, laddove l'Amministrazione Comunale, in sede di valutazione del piano, ritenga non compatibile con il carattere urbanistico dei luoghi la individuazione di aree a standard nella misura prevista dalla scheda norma, è facoltà della stessa Amministrazione prescrivere la monetizzazione totale o parziale degli standard urbanistici, individuando all'interno della stessa UTOE o in aree contermini il soddisfacimento degli stessi.

In tal senso e al fine di garantire la fattibilità degli interventi la variante, per alcune zone già individuate negli elaborati del Regolamento Urbanistico come “Zone di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale” soggette a piano di recupero (art. 25 NTA) e disciplinate nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione “Schede norma dei compatti soggetti a pia-

no attuativo”, prevede una riduzione della percentuale di area a standard urbanistici oggetto di cessione da parte del privato.

A fronte della diminuzione delle superfici di aree da destinare a standard, si richiedono compensazioni attraverso la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di altre infrastrutture per la mobilità (rotatorie ecc.) o di altre opere di interesse pubblico che sono state valutate sulla base delle problematiche individuate area per area, anche al fine di risolvere i problemi e le criticità presenti sul territorio.

Inoltre, la razionalizzazione dei meccanismi di compensazione è finalizzata anche a ridurre i costi di manutenzione da parte dell'Amministrazione delle aree destinate a standard urbanistici. Infatti la cessione di parte delle aree di recupero perimetrati nei compatti soggetti a piano attuativo determina l'acquisizione al Comune di un patrimonio di aree verdi ingente e spesso senza connessioni e/o di dimensioni che non ne giustifichino una reale utilità rispetto alle necessità dell'intorno urbano. Patrimonio che, inoltre, presenta notevoli costi di gestione, anche quando non è attrezzato.

Il PS vigente si è posto come obiettivo di incrementare la dotazione minima di standard stabilita dal DM 1444/1968 (18 mq/abitante) fino ad un valore di 27 mq/abitante; pertanto la riduzione delle superfici da destinare a standard nelle aree soggette a piano attuativo garantisce comunque, nel calcolo del dimensionamento globale, tale quantità e deve essere giustificato da un reale interesse pubblico.

Le schede norma modificate in tal senso sono indicate in tabella 2.

La variante si propone inoltre di mantenere i requisiti di qualità urbanistica degli interventi attraverso regole di progettazione delle aree verdi e progetti che tengano conto della qualità non solo degli edifici, ma anche degli spazi aperti, e in particolare di quelli pubblici (aree a standard) e privati a uso pubblico. In tal senso, con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 27/09/2012, è stato approvato il Regolamento Edilizio Unificato dell'area pisana che detta regole sulla progettazione delle aree scoperte che dovranno essere rispettate nella realizzazione degli interventi.

Quanto alle infrastrutture pubbliche, la variante prevede l'ampliamento del depuratore di Vicopisano, già in fase di progettazione da parte dell'ente gestore Acque s.p.a..

E' stata pertanto definita la destinazione dell'area a "Servizi e attrezzi di interesse generale - Infrastrutture e impianti tecnici di interesse generale (Zone F7)" già disciplinata all'art. 30 delle NTA, rispetto all'attuale destinazione agricola. L'ampliamento risponde alle esigenze pregresse (una parte di Vicopisano non era collegata al depuratore) e al carico urbanistico determinato dalle previsioni di trasformazione del RU vigente, nonché alla loro razionalizzazione nell'ambito della variante.

Infine, la variante prevede l'adeguamento normativo rispetto alla L.R. 49/2011 (Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione), attraverso il recepimento dei criteri localizzativi degli impianti di radio comunicazione definiti dagli strumenti normativi regionali e la definizione di indirizzi per la progettazione e realizzazione degli impianti (art. 31 bis NTA - "Disciplina degli impianti di radiocomunicazione").

In particolare, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. f) della L.R. 49/2011 la variante recepisce i seguenti criteri localizzativi di cui all'art. 11 della medesima legge:

- a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
- b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
- c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;
- d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
- e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze, salvo quando risulta la migliore localizzazione in termini di esposizione com-

plessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.

Le Norme tecniche di attuazione per l'installazione degli impianti contenute nel Piano di localizzazione degli impianti per telecomunicazioni operanti nell'intervento di frequenza 100 KHZ-300 GHZ approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 2009 sono integralmente abrogate e sostituite con la disciplina di cui all'art. 31 bis delle NTA "Disciplina degli impianti di radiocomunicazione".

c) Incentivare lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva

Le attività turistico ricettive presenti o previste dal Regolamento Urbanistico vigente in diverse parti del territorio (UTOE) chiedono aumenti di posti letto per far fronte a una domanda che negli ultimi anni è aumentata. In tal senso, la variante propone di ampliare il numero di posti letto di previsione all'interno di specifici comparti disciplinati nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione "Schede norma dei comparti soggetti a piano attuativo".

Inoltre, l'area dei Laghetti del Pian di Vico è indicata come area di sviluppo turistico-ricettivo attraverso la realizzazione di un'area naturalistica (art. 42 – Ambiti di riqualificazione ambientale). Allo scopo, il RU vigente prevede, all'interno di un piano di riqualificazione complessiva dell'area e ai fini della messa in sicurezza, interventi di ridisegno e ampliamento degli specchi d'acqua esistenti, che potranno comportare la ripresa, limitatamente al periodo di cantiere, di attività di tipo estrattivo anche ai sensi di quanto disposto dal P.R.A.E.R. della Regione Toscana (approvato con D.C.R. n. 27/2007) in relazione alle cave dismesse (vedi Elaborato 2 – Prescrizioni e criteri per l'attuazione del P.R.A.E.R.). Nell'ambito della formazione del 3° stralcio del P.A.E.R.P. la provincia di Pisa ha promosso una concertazione con il comune, attualmente in corso, finalizzata al recupero funzionale dell'area del Pian di Vico e alla definizione di specifiche norme che disciplinino tale recupero garantendo il rispetto dei valori ambientali e culturali dell'area e la mitigazione di eventuali impatti dovuti alle necessarie attività di cantiere. In tal senso, il 9 ottobre 2012, è stato siglato un Protocollo d'intesa tra la Provincia di Pisa e i Comuni di Vicopisano e Calcinaia per il recupero funzionale dell'area del Pian di Vico con l'obiettivo di redigere una specifica variante agli strumenti urbanistici dei Comuni coinvolti, finalizzata a consentire il recupero ambientale e funzionale dell'area del Pian di Vico attraverso un intervento unitario e attraverso l'inserimento di funzioni ricettive e di carattere ludico-ricreativo.

In attesa della redazione della suddetta variante, la presente variante al RU prevede di consentire, nell'area suddetta, il cambio di destinazione d'uso per attività turistico ricettive su alcuni fabbricati esistenti, nel rispetto delle volumetrie esistenti (art. 42 NTA – Ambiti di riqualificazione ambientale – piano guida/schede edifici).

d) Valorizzare il territorio aperto incentivando forme di utilizzazione compatibili con la tutela dei caratteri di ruralità dei luoghi e con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale dei diversi sistemi

In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio contenuti nel RU vigente, la variante intende favorire la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificato esistente nel sistema ambientale, attraverso il riconoscimento di premi volumetrici legati al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione ricettiva, condizionati alla riqualificazione tipologica e formale dei fabbricati e alla riqualificazione delle aree di pertinenza.

Il RU vigente prevede ampliamenti *una tantum* per gli edifici ad uso residenziale localizzati nel sistema ambientale del 20% del volume esistente, e comunque fino a un massimo di 20 mq.

La variante introduce un nuovo articolo (art. 36 bis NTA: "Attività turistico ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente") che prevede ampliamenti *una tantum* del 20% del volume esistente, e comunque limitati ad un massimo di 30 mq di superficie utile, ferme restando le indicazioni e le prescrizioni contenute nell'Allegato 3 - Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi, esclusivamente se legati alla destinazione d'uso turistico ricettiva (professionale) del fabbricato. Sui fabbricati che usufruiscono di

detto ampliamento la destinazione turistico ricettiva dovrà essere mantenuta per un periodo non inferiore a 10 anni.

Si specifica che per i fabbricati oggetto di schedatura per i quali il RU vigente, in relazione ai caratteri di valore riconosciuti, non prevede incremento volumetrico e/o di superficie, gli ampliamenti suddetti non sono consentiti.

Inoltre, il proposito di incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc.) risponde a richieste provenienti da attività ricettive specializzate nel settore del turismo ippico, che al momento non riescono a realizzare i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività (tondino per cavalli, recinzioni, box, ecc.); infatti, per il ricovero dei cavalli, l'art. 40 delle NTA del RU vigente consente la realizzazione di un solo manufatto a carattere precario per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.

In tal senso la variante prevede alcune modifiche e integrazioni normative dell'art. 40: "Manufatti precari (art. 41, comma 8 L.R. 1/2005)" che consentono, nei limiti definiti dal Piano Strutturale vigente, la realizzazione di strutture precarie destinate ad attività di turismo ippico. La realizzazione di tali strutture è comunque legata al perdurare di dette attività (maneggio/centro ippico e centro per il recupero di cavalli infortunati) e tali manufatti non dovranno prefigurarsi come nuovi manufatti edilizi, nel rispetto di quanto disciplinato dal PS vigente.

La variante prevede inoltre una disciplina specifica relativa alla formazione di orti urbani (art. 21 ter NTA: "Disciplina delle aree destinate a orti urbani").

Sul territorio comunale, infatti, sono presenti attività spontanee di coltivazione di appezzamenti di terreno ad uso orto. Tali attività non trovano, ad oggi, nessun tipo di disciplina all'interno del RU. E' stata, pertanto, prevista una disciplina per queste attività di tipo amatoriale, finalizzata a definire le regole per l'eventuale realizzazione di recinzioni e manufatti ad uso comune per il ricovero degli attrezzi.

e) Favorire il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico (oliveti, vigneti, colture arboree specializzate, ecc.) nel territorio rurale e, in particolare, nel sub sistema del Monte.

Nella gestione del RU vigente, si rende necessaria una revisione della disciplina relativa alla realizzazione di manufatti legati alla produzione per autoconsumo e all'attività agricola amatoriale nel rispetto dei valori paesaggistici. Per la realizzazione di manufatti a carattere precario legati alla produzione da autoconsumo, infatti, le regole sono molto stringenti (art. 39 RU vigente): ad oggi la realizzazione di un manufatto è concessa solo per gli oliveti e frutteti legati a una produzione minima di 100 piante o a una dimensione del fondo di 5000 mq. Per produzioni più piccole non è concessa la realizzazione di manufatti precari, ma questo determina una tendenza all'abusivismo.

In tal senso la variante prevede alcune modifiche e integrazioni normative dell'art. 39: "Manufatti a carattere temporaneo (art. 41 comma 5 L.R. 1/2005)", definendo criteri per la realizzazione di questi manufatti in relazione a produzioni amatoriali inferiori a 5000 mq.

La variante introduce anche regole e criteri per la realizzazione di manufatti destinati al ricovero degli animali domestici e da cortile che non risultano disciplinati nel RU vigente ed è stata recepita la disciplina, già inserita a livello di Regolamento edilizio comunale, degli elementi di arredo delle aree pertinenziali e delle opere di sistemazione degli spazi di pertinenza in territorio aperto (art. 40 bis NTA: "Manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile, altri elementi di arredo delle aree pertinenziali e opere di sistemazione degli spazi di pertinenza").

Sono, inoltre, previste alcune modifiche dell'Allegato III – Schede degli edifici in zona agricola finalizzate a promuovere e incentivare l'attività agricola, consentendo l'ampliamento *una tantum* per finalità agricole/di promozione dei prodotti agricoli su specifici fabbricati a destinazione agricola ubicati nel Subsistema del Monte (schede nn. 113, 184, 185).

In relazione alla diffusione di impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili (solare e fotovoltaico, eolico e microeolico), la variante provvede alla definizione di criteri e regole paesaggistiche per l'installazione di tali impianti sia nel territorio aperto che nei nuclei urbani.

In particolare la variante prevede:

- all'art. 23, comma 12 bis NTA: l'esclusione sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti nel perimetro del Borgo Murato di Vicopisano e del nucleo storico di Noce per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e l'esclusione dei nuclei storici e del tessuto residenziale B per l'installazione di impianti eolici;
- all'art. 27, comma 13 bis: l'incentivazione dell'installazione di nuovi impianti fotovoltaici sulle coperture di fabbricati localizzati in aree a destinazione produttiva/commerciale attraverso l'eventuale riconoscimento di ampliamenti *una tantum* per la realizzazione di tettoie fotovoltaiche nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- all'art. 41, commi da 8 a 12: la definizione degli interventi di misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico richiesti in fase di installazione di impianti destinati all'autoconsumo e di grandi dimensione in territorio aperto.

f) Promuovere l'incremento della qualità delle attività di commercio e artigianato di servizio nei centri abitati

In relazione alle linee guida approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 27/12/2011 (Pianificazione integrata del commercio), nell'ambito della variante è stata adeguata la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni alla normativa regionale attraverso modifiche e integrazioni delle NTA vigenti (art. 20, e artt. 23 (zone A), 24 (zone B), 27 (zone D), inserimento nuovo articolo 20 bis – Criteri qualificativi obbligatori per le attività di somministrazione alimenti e bevande e i punti vendita della stampa).

E' stata, inoltre, integrata la disciplina sulle attività di somministrazione alimenti e bevande, introducendo la possibilità di prevedere ampliamenti *una tantum* legati al permanere dell'attività (NTA art. 21 bis: "Disciplina dei locali destinati ad esercizi di somministrazione alimenti e bevande"). Si tratta cioè di consentire aumenti di volume temporanei e legati alla durata dell'attività di preparazione e somministrazione. In particolare, viene consentita l'installazione di strutture precarie destinate alla somministrazione, costituite da elementi leggeri assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione, con una superficie pari al 50% della superficie di somministrazione esistente, e comunque limitati ad un massimo di 50 mq di S.U..

Oltre a questi elementi la variante prevede modifiche e integrazioni normative alla luce dell'approvazione del Regolamento Edilizio Unificato dei comuni dell'Area Pisana approvato con D.C.C. n. 47 del 27.09.2012 e in vigore dal 01.11.2012, adeguamenti normativi/gestionali, integrazioni normative a recepimento dei contributi pervenuti a seguito delle consultazioni nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e alcune modifiche cartografiche.

g) Modifiche e integrazioni alla luce dell'approvazione del Regolamento Edilizio Unificato

Il Regolamento Edilizio Unificato dei comuni dell'Area Pisana è stato approvato dai comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano ed è entrato in vigore dal 1° novembre 2012. Alla luce delle disposizioni contenute nel nuovo regolamento edilizio si rende necessario recepire, nell'ambito della variante, alcuni contenuti di natura urbanistica, a partire dalle definizioni urbanistiche, che vengono dunque allineate con tutti i comuni.

In particolare, si prevede l'inserimento di disposizioni per il computo del volume per le verifiche urbanistiche edilizie e per il calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione, per il calcolo delle distanze (NTA, art. 9 ter: "Computo del volume per le verifiche urbanistiche edilizie e per il calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione" e art. 9 quater "Distanze"), per la definizione di superficie utile non residenziale (NTA, artt. 35 e 36) e per il calcolo delle dotazioni minime di parcheggi privati in funzione delle destinazioni d'uso dei fabbricati e delle categorie di intervento (NTA, artt. 24 e 30).

Sono poi previste disposizioni specifiche per la disciplina degli elementi di arredo degli spazi di pertinenza sia nel sistema ambientale sia nel sistema insediativo, nonché per gli arredi pri-

vati e le coperture stagionali per pubblici esercizi destinati a somministrazione di alimenti e bevande.

h), i) Adeguamenti normativi/gestionali e integrazioni a recepimento dei contributi pervenuti a seguito delle consultazioni

La variante prevede infine alcuni adeguamenti di carattere normativo e gestionale su specifici temi, in relazione a:

L'adeguamento alla normativa in materia di VAS (L.R. 10/2010 e ss.mm. e ii.; L.R. 1/2005 e ss. mm. e ii.): a seguito delle prescrizioni di cui all'art. 77 della L.R. 06/2012, negli interventi soggetti a piano attuativo, nelle zone di *ristrutturazione Urbanistica e Riconversione funzionale*, nelle aree di espansione residenziale e negli insediamenti produttivi di beni e servizi, gli strumenti attuativi dovranno contenere, nella relazione illustrativa, la valutazione della coerenza interna ed esterna e dei contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana.

Sono previste inoltre prescrizioni per ambiti specifici (adeguamento della disciplina delle recinzioni nell'ambito di riqualificazione ambientale Pian di Vico – laghetti e adeguamento della disciplina delle funzioni nelle zone produttive D per consentire la destinazione d'uso di "attività di pubblico spettacolo" vietata nel R.U. vigente).

Infine, la variante recepisce le richieste pervenute in sede di consultazione nell'ambito della procedura di VAS dalla Azienda USL 5 di Pisa e dalla Regione Toscana di inserire specifiche prescrizioni mirate a perseguire criteri di progettazione sostenibile degli interventi di trasformazione, attraverso il riferimento alle "Linee Guida per l'Edilizia sostenibile in Toscana" di cui alla DGRT n. 322/2005 come modificata dalla DGRT n. 218/2006 e, per gli ambiti a destinazione produttiva, commerciale e di servizio, il riferimento ai criteri e alle prestazioni contenuti nelle "Linee guida per l'applicazione della disciplina APEA della Toscana" di cui alla DPGR n.74/R del 2009 NTA (NTA, art. 9 bis: "Linee guida per l'edilizia sostenibile" (integrazione art. 25, comma 8: "Zone di ristrutturazione Urbanistica e Riconversione funzionale").

Modifiche cartografiche

Le modifiche cartografiche riguardano:

- compatti soggetti a piano attuativo: modifiche perimetrazioni, modifiche distribuzione interna aree a standard/aree edificabili, inserimento nuovo comparto; suddivisione in subcomparti;
- inserimento zona F per ampliamento depuratore
- inserimento parcheggio privato area asilo nido;
- inserimento parcheggio pubblico area chiesa S. Giovanni alla Vena e lungo Via Magellano;
- inserimento nuovi tratti pista ciclabile Guerrazzi-Lugnano a integrazione di quella prevista dal RU vigente;
- altre piccole modifiche relative all'aggiornamento rispetto alla situazione esistente.

TABELLA 2 – Obiettivi, azioni e proposte di variante

Obiettivi	Azioni	Localizzazione	Proposta di variante
a) Incentivare il recupero delle aree produttive dismesse	<ul style="list-style-type: none"> - eventuale trasferimento di volumetrie tra compatti o in zone appositamente individuate - inserimento di nuove destinazioni d'uso - riconoscimento di incrementi volumetrici - aumento della SUL disponibile 	Aree produttive/ artigianali localizzate nei centri abitati, disciplinate dalle schede norma dei compatti soggetti a piano attuativo e dalle schede degli edifici in zona A di cui agli Allegati I e II alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico	<p>Modifiche Allegato I schede norma compatti soggetti a Piano Attuativo:</p> <p>UTOE 1 - Vicopisano: compatti nn. 2, 8 UTOE 2 - San Giovanni alla Vena-Cevoli: compatti nn. 3, 4, 6, 12, 15, 17, 19 UTOE 4 - Uliveto Terme: compatti nn. 1, 3, 5, 6 UTOE 5 – Caprona: comparto n. 2 UTOE 8 Caprona ovest: comparto n. 4 UTOE 10 – Guerrazzi: comparto n. 2 UTOE 12 – Cesana: comparto n. 12</p> <p>Modifiche Allegato II schede degli edifici in zona A:</p> <p>Vicopisano: schede nn. 37, 38b, 44, 45, 49, 50, 71, 91, 108, 126, 134, 135 San Giovanni alla Vena: schede nn. 25, 45 bis, 73, 74, 75, 76, 77, 105 Cevoli: schede nn. 8, 9, 10, 11 Cucigliana: schede nn. 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108 Uliveto Terme: schede nn. 90, 91, 93 bis, 94, 139, 139 bis, 140, 141</p>
b) Garantire una maggiore qualità degli spazi e delle infrastrutture pubbliche	<ul style="list-style-type: none"> - razionalizzare le modalità di cessione di aree a servizi negli interventi soggetti a piano attuativo, in base alle caratteristiche del territorio e alle necessità locali fermi restando il rispetto del dimensionamento degli standard previsto dal Piano strutturale vigente - mantenere i requisiti di qualità urbanistica degli interventi - ampliamento del depuratore di Vicopisano - Promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale negli insediamenti di nuova edificazione, anche al di fuori delle 	<p>Interventi soggetti a piano attuativo di cui all'Allegato I/II delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico</p>	<p>Modifiche Allegato I schede norma compatti soggetti a Piano Attuativo:</p> <p>UTOE 1 - Vicopisano: compatti nn. 2, 8, 10 UTOE 2 - San Giovanni alla Vena-Cevoli: compatti nn. 3, 6, 11 UTOE 4 - Uliveto Terme: compatti nn. 3, 5 UTOE 8 Caprona ovest: comparto n. 4</p>
			Previsione di zona F7 (art. 30 comma 9 NTA)
			Modifiche Allegato III schede degli edifici in zona agricola: scheda n. 296, fabbricato in località Luchetta

Obiettivi	Azioni	Localizzazione	Proposta di variante
	<p>aree ERS non previste nel R.U. vigente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recepimento dei criteri localizzativi degli impianti di radio comunicazione definiti dagli strumenti normativi regionali 	Tutto il territorio	NTA - inserimento nuovo articolo art. 31 bis: "Disciplina degli impianti di radiocomunicazione" e abrogazione del Regolamento vigente
c) Incentivare lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva	<ul style="list-style-type: none"> - favorire l'insediamento di nuove strutture ricettive - aumento dei posti letto disponibili 	UTOE Interventi soggetti a piano attuativo di cui all'Allegato I delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico; aree di riqualificazione ambientale (area dei Laghetti)	Modifiche Allegato I schede norma compatti soggetti a Piano Attuativo: UTOE 1 - Vicopisano: comparto n. 1 UTOE 12 – Cesana: comparto n. 12 NTA – art. 42 comma 1 lett.a) Pian di Vico (laghetti): introduzione di scheda fabbricato n. 462 con destinazione turistico-ricettiva e fabbricato n. 513 con destinazione bed and breakfast e somministrazione alimenti e bevande
d) Valorizzare il territorio aperto incentivando forme di utilizzazione compatibili con la tutela dei caratteri di ruralità dei luoghi e con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale dei diversi sistemi	<ul style="list-style-type: none"> - favorire la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificato esistente - incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc.) - prevedere una disciplina specifica relativa alla formazione di orti urbani 	<p>Territorio aperto Patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto</p> <p>Territorio aperto</p> <p>Lungo Rio della Serezza e in altre parti del territorio ritenute idonee</p>	<p>NTA - inserimento nuovo articolo art. 36 bis: "Attività turistico ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente"</p> <p>NTA – modifiche e integrazioni all'art. 40: "Manufatti precari (art. 41, comma 8 L.R. 1/2005)"</p> <p>NTA - inserimento nuovo articolo art. 21 ter: "Disciplina delle aree destinate a orti urbani"</p>
e) Favorire il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico (oliveti, vigneti, colture arboree specializzate, ecc.) nel territorio rurale e, in particolare, nel sub sistema del Monte.	<ul style="list-style-type: none"> - revisione della disciplina relativa alla realizzazione di manufatti legati alla produzione per autoconsumo e all'attività agricola amatoriale nel rispetto dei valori paesaggistici 	<p>Tutto il territorio aperto</p> <p></p>	<p>NTA – modifiche e integrazioni all'art. 39: "Manufatti a carattere temporaneo (art. 41, comma 5 L.R. 1/2005)"; inserimento nuovo articolo 40 bis "Manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile, altri elementi di arredo delle aree pertinenziali e opere di sistemazione degli spazi di pertinenza"</p> <p>Modifiche Allegato III – Schede degli edifici in zona agricola finalizzate a promuovere e incentivare l'attività agricola consentendo l'ampliamento una tantum per finalità agricole/di promozione dei prodotti agricoli: scheda n. 113, schede nn. 184 e 185</p>

Obiettivi	Azioni	Localizzazione	Proposta di variante
	- definizione di criteri e regole paesaggistiche per l'installazione di impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili (solare e fotovoltaico, eolico e microeolico) sia nel territorio aperto che nei nuclei urbani	Tutto il territorio	NTA – integrazioni all'art. 23 "Nuclei storici" con l'introduzione del comma 12 bis; integrazioni all'art. 27 "Insediamenti produttivi di beni e servizi" con l'introduzione del comma 13 bis; integrazioni all'art. 41 "prescrizioni, direttive ed indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio" con l'introduzione dei commi 8, 9, 10, 11, 12
f) Promuovere l'incremento della qualità delle attività di commercio e artigianato di servizio nei centri abitati	- adeguare la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni alla normativa regionale	UTOE (ambito di applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'Art. 20 c. 3 del RU vigente)	NTA – modifiche e integrazioni all'art. 20 e agli artt. 23 (zone A), 24 (zone B), 27 (zone D). Inserimento nuovo articolo 20 bis – Criteri qualificativi obbligatori per le attività di somministrazione alimenti e bevande e i punti vendita della stampa Modifiche Allegato I schede norma compatti soggetti a Piano Attuativo con eliminazione della superficie massima per gli esercizi di vicinato (si fa riferimento alla normativa vigente) e integrazione sui seguenti compatti: UTOE 1 - Vicopisano: comparto n. 2 UTOE 2 - San Giovanni alla Vena-Cevoli: comparti nn. 3, 6, 11, 15 UTOE 4 - Oliveto Terme: comparto n. 6
	- revisione della disciplina sulle attività di somministrazione alimenti e bevande introducendo la possibilità di prevedere ampliamenti <i>una tantum</i> legati al permanere dell'attività	Tutto il territorio	NTA - inserimento nuovo articolo art. 21 bis: "Disciplina dei locali destinati ad esercizi di somministrazione alimenti e bevande"

6. Dimensionamento della variante

La variante al regolamento urbanistico riconferma le previsioni del piano strutturale vigente per le quantità ancora disponibili e comporta aumenti del carico urbanistico nell'ambito del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, con modalità distributive tra le diverse UTOE. Anche la localizzazione degli interventi rimane invariata, con modifiche e migliorie a livello normativo.

Ai sensi dell'art. 11 delle norme del Piano Strutturale vigente la variante prevede alcune modifiche quantitative tra le UTOE, peraltro già apportate dal RU vigente, senza comunque superare il dimensionamento massimo individuato dal piano.

In particolare, sono previste variazioni in riferimento alle previsioni del RU vigente che interessano il dimensionamento residenziale, produttivo/servizi e della ricettività. Per ciascuna di queste variazioni sono di seguito riportate le tabelle dimensionali¹.

TABELLA 3 - Dimensionamento residenziale del PS, del RU vigente e della variante (numero abitanti²)

UTOE	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		PREVISIONI VARIANTE		+ -
	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	
Vicopisano	139	76	3	80	3	95	15
S. Giovanni alla Vena	26	273	41	389	41	393	4
Lugnano Cucigliana	4	141	49	73	49	73	
Uliveto Terme	179	57	40	19	40	24	5
Caprona	30	0	30	0	30	0	
Noce	0	0	0	0	0	0	
Caprona Ovest	0	0	0	36	0	47	11
La Barsiliana	0	0	0	0	0	0	
Guerrazzi	12	80	0	92	0	92	
Vicopisano Est	25	0	25	75	25	75	
Cesana	0	0	0	0	0	0	
Cesana Est	0	0	0	0	0	0	
Sistema Ambientale	0	50	0	50		50	
totali	415	677	188	800	188	849	
totali	1092		988		1037		35

¹ In rosso sono evidenziate le quantità modificate in sede di variante; in blu sono identificate le quantità previste dal RU vigente ma soggette a correzione in quanto indicate in maniera errata per mero errore materiale.

² Il PS vigente e, conseguentemente, il regolamento urbanistico e la presente variante, esprimono il dimensionamento della funzione residenziale in numero di abitanti. Il parametro assunto dal PS vigente per il dimensionamento teorico del piano corrisponde a 130 mc/abitante. Assumendo un'altezza virtuale di 3 metri, ad ogni abitante corrisponde una superficie utile linda di 43,3 mq.

Dai dati riguardanti il dimensionamento residenziale, si evince che le principali variazioni interessano il recupero, legato essenzialmente alle aree artigianali dismesse presenti negli insediamenti urbani interessati dalla variante, che non comportano nuovo consumo di suolo né aumenti di volume o superficie rispetto ai volumi oggi esistenti. La variante prevede un incremento pari a 35 abitanti equivalenti, corrispondenti a 4550 mc (1517 mq di SUL). Rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale rimangono 55 abitanti.

Il dimensionamento residenziale relativo al sistema ambientale è stato recentemente oggetto di variante ed è stato implementato per un numero di abitanti equivalenti pari a 14, passando da 36 AE a 50 AE (“Variante al Piano Strutturale e conseguente variante al Regolamento Urbanistico – Allegato III – Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi (scheda 263)” approvata con D.C.C. n. 4 del 10.02.2014)

Rispetto alle prescrizioni formulate dal Genio Civile dopo l’adozione della variante, è stato elaborato un approfondimento geologico che ha condotto ad individuare differenti condizioni di fattibilità idraulica per gli interventi ricadenti nelle UTOE n. 2 di San Giovanni alla Vena-Cevoli e n. 8 di Caprona e che rende necessario lo stralcio di un’area di espansione residenziale (comparto 2) per la quale, alla luce delle nuove condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e di quanto disposto all’art. 2 della L.R. 21/2012 non sussistono più le condizioni di edificabilità. Tale modifica comporta una riduzione del dimensionamento residenziale della variante pari a 19 abitanti equivalenti. Tale variazione costituisce modifica sostanziale alla variante al RU adottata e, pertanto, è oggetto di nuova adozione.

TABELLA 4 - Dimensionamento insediamenti produttivi e di servizio del PS, del RU vigente e della variante (superficie lorda - mq)

UTOE	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		PREVISIONI VARIANTE		+ -
	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	
Vicopisano			0	0			
S. Giovanni alla Vena			0	1.000		4.667	3.667
Lugnano Cucigliana			400	0	400		
Uliveto Terme			466	0	466		
Caprona	1.800		1.800		1.800		
Piana di Noce	60.000	9.200	49.700	14.500	49.700	14.500	
Noce							
Caprona Ovest	6.000	3.600	1.856	789	1.856	334	-455
La Barsiliana			0		0		
Guerrazzi	5.300	5.500	5.300	12.667	5.750	12.667	450
Vicopisano Est				0		0	
Cesana	1.250	12.510	1.250	2.500	1.250	2.500	
Cesana Est							
Sistema Ambientale							
totali	74.350	30.810	60.772	31.456	61.222	34.668	
totali	105.160		92.228		95.890		3.662

Anche dai dati concernenti il dimensionamento degli insediamenti produttivi e di servizio si evince che le principali variazioni interessano il recupero e che non comportano nuovo consumo di suolo né aumenti di volume o superficie rispetto ai volumi oggi esistenti. Solo nell’UTOE n. 10 Guerrazzi è previsto un irrisorio incremento di superficie (450 mq), compensato comunque da una diminuzione dei posti letto consentiti (si veda la tabella 5). La varian-

te prevede un incremento pari a 3662 mq. Rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale rimangono 9270 mq.

TABELLA 5 - Dimensionamento strutture ricettive del PS, del RU vigente e della variante (numero dei posti letto)

UTOE	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		PREVISIONI VARIANTE		+ -
	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	
Vicopisano							
S. Giovanni alla Vena							
Lugnano Cucigliana							
Uliveto Terme							
Caprona							
Noce							
Piana di Noce	100	100	60		60		
Caprona Ovest		200					
La Barsiliana							
Guerrazzi	200		130		100		-30
Vicopisano Est				30		30	
Cesana			40		100	30	90
Cesana Est							
Sistema Ambientale	50	50		150		150	
totali	350	350	230	180	260	210	
totali	700*		410		470		60

*Il PS dimensiona a 500 posti letto la capacità ricettiva massima del territorio comunale, pur fornendo al RU potenziali ubicazioni (alternative tra loro) per un dimensionamento teorico complessivo di 700 posti letto.

La variante prevede un incremento pari a 60 posti letto. Rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale rimangono 30 posti letto.

Come già specificato al capitolo 5 lett. b) della presente relazione, relativamente agli standards urbanistici la variante prevede di razionalizzare le modalità di cessione di aree pubbliche negli interventi soggetti a piano attuativo, in base alle caratteristiche del territorio e alle necessità locali, fermo restando il rispetto del dimensionamento degli standard previsto dal Piano Strutturale vigente. In particolare, questo obiettivo risponde a due esigenze: garantire una maggiore fattibilità della trasformazione delle “Zone di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale” e una migliore gestione degli spazi pubblici.

Ne deriva un dimensionamento delle aree a standard con valori minori rispetto al RU vigente, ma tali da garantire la fattibilità dell’atto di governo del territorio, mentendo comunque una dotazione individuale molto alta (media calcolata su tutto il territorio comunale pari a circa 40 mq/ab) e mai inferiore, per ogni singola UTOE, ai 27 mq/abitante prescritti dal PS vigente, come risulta dalla tabella di seguito riportata (tabella 6).

TABELLA 6 – Standards urbanistici per la funzione residenziale RU vigente e variante (mq/abitante)

UTOE	popolazione residente (ab.)*	Popolazione prevista dal RU vigente	Popolazione prevista dalla variante al RU	Popolazione totale RU	Popolazione totale variante RU	Standard attuati (mq)*	Standard di progetto RU	Standard di progetto variante RU	somma standard attuati + previsione variante RU	standards di previsione variante RU mq/ab.
1 - Vicopisano	1.786	83	98	1.869	1.884	97.314	8.936	7.793	106.250	56,3957
2 - S. Giovanni alla Vena - Cevoli	2.083	430	434	2.513	2.517	39.333	40.789	34.724	74.057	29,42273
3 - Lugnano - Cucigliana	1.323	122	122	1.445	1.445	20.689	18.957	18.957	39.646	27,43668
4 - Uliveto Terme	1.230	59	64	1.289	1.294	61.396	16.427	14.941	76.337	58,99304
5- Caprona e 8 - Caprona ovest	522	66	77	588	599	7.273	21.163	19.803	27.076	45,202
6 - Noce	90	0	0	90	90	1.360	0	0	1.360	15,11111
10 - Guerrazzi	133	92	92	225	225	0	27.052	27.052	27.052	120,2311
11 - Vicopisano Est	96	100	100	196	196	0	28.499	27.523	27.523	140,4235
totale UTOE	7.263	952	987	8.215	8.250	227.365	161.822	150.793	379.301	45,97582
Sistema ambientale	724	36	36	760	760					
TOTALE	7.987	988	1.023	8.975	9.010	318.083	273.919	150.793	379.301	42,09772

* fonte: Piano Strutturale vigente - Norme

UTOE oggetto di modifica delle superfici a standards

7. Art. 55 comma 1 bis L.R. m. 1/2005 – adempimenti

Il quadro normativo regionale in merito alle valutazione *nei e dei* piani è recentemente cambiato a seguito della L.R. 17 febbraio 2012 n. 6 “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005”. Tale provvedimento comporta profonde modifiche nell'apparato valutativo toscano, in particolare in relazione alle procedure e ai contenuti della valutazione integrata di cui all'art. 11 della LR 1/2005, che sono ricompresi parte nell'ambito del processo di piano e parte nell'ambito del processo di valutazione ambientale strategica ai sensi della Lr. 10/2010.

Il nuovo quadro delineato dalla Legge regionale 6/12 prevede l'eliminazione della valutazione integrata, ma il mantenimento di alcuni dei suoi contenuti, che confluiscono all'interno del piano: il regolamento urbanistico deve contenere, al suo interno, una serie di valutazioni che ai sensi del Regolamento attuativo dell'art. 11 della LR 1/2005 (Regolamento 4R/2007) erano precedentemente contenute nei documenti della *Valutazione Integrata*; in particolare, la valutazione della coerenza interna ed esterna e la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello territoriale, economico, sociale e per la salute umana, cui si aggiunge la valutazione degli effetti a livello paesaggistico; sarà invece prerogativa della valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla LR 10/2010 la valutazione degli effetti ambientali.

Tale dettato normativo comporta dunque una diversa concezione sia del piano, sia della valutazione, distinguendo i contenuti di valutazione ambientale (che confluiscono nella VAS) da quelli di valutazione paesaggistica, sociale, economica, ambientale e sulla salute umana, che confluiscono nel piano. Risulta tuttavia indefinita la collocazione di tali contenuti nell'ambito dei documenti di piano. Previi accordi con gli uffici regionali, le valutazioni degli effetti vengono inserite, di seguito, nell'ambito della presente relazione, una volta esplicitati gli obiettivi, le azioni e le strategie del piano.

7.1 Conformità delle previsioni di variante alle previsioni del PS (coerenza interna)

Il Piano Strutturale, approvato con Del.C.C. n. 11 del 23 marzo 2005, è inteso come strumento di pianificazione nel quale sono dettate le scelte fondamentali per lo sviluppo della Comunità di Vicopisano.

Per il Comune di Vicopisano costituisce obiettivo fondamentale del processo di pianificazione la valorizzazione della complessità ambientale del territorio: il grande valore paesaggistico della pianura e del monte, la ricchezza del sistema delle acque, l'importanza della struttura insediativa storica. A questo scopo, il Piano Strutturale assume come obiettivi di fondo lo sviluppo turistico e la qualità della vita dei residenti- il Sistema delle Acque

- il Sistema Monte Pisano
- il Sistema Agricolo
- i centri storici
- gli insediamenti consolidati
- le identità culturali delle singole comunità
- la partecipazione dei cittadini al Piano.

Di seguito viene esplicitato ciascun obiettivo (Comune di Vicopisano, *Piano Strutturale, Relazione*, 2003, pp. 86-88):

1. La valorizzazione del sistema delle acque, sia dal punto di vista idraulico che da quello storico-evolutivo, si connette alla salvaguardia attiva e alla tutela dell'ambiente agricolo circostante ai fiumi, del complesso delle opere idrauliche di interesse storico e degli habitat naturali lungo gli argini della rete dei canali principali. In questo senso, gli atti di governo del territorio sono chiamati a definire proposte di “Parchi tematici”, relazionati al sistema delle acque, ed in particolare al corso del fiume Arno.
2. La valorizzazione del sistema del Monte Pisano sia come risorsa naturale sia attraverso il recupero e la riqualificazione degli elementi e delle relazioni storico-antropiche. Dovrà inoltre essere affrontato il problema del recupero delle cave attraverso un piano complessivo, al fine di riqualificare il paesaggio del Monte, deturpato non solo dal punto di vista visuale ma anche sotto il profilo ecologico. Un importante elemento di valorizzazione e sviluppo potrà essere costituito dalla promozione di un turismo naturalistico e culturalmente consapevole.

3. Il ruolo di presidio del sistema agricolo nel processo di valorizzazione territoriale. Infatti il complesso dei terreni agricoli che lambiscono gli insediamenti e che comunque ricadono entro i confini comunali, oltre ad un significato economico-produttivo, divengono interessanti come spazi per forme di servizio per la collettività, in corrispondenza al sempre crescente "bisogno di natura" e di spazi aperti praticabili da parte dei cittadini. Il Piano individua quindi le regole e le forme compatibili di utilizzazione del territorio agricolo sia da parte delle attività produttive che da parte degli utenti privati che conducono attività amatoriali e legate al tempo libero.

4. Il processo di valorizzazione dei centri storici e degli insediamenti consolidati, che, attraverso la programmazione del recupero, potrà garantire migliori livelli abitativi e affermare il loro storico valore d'uso residenziale e di centro di servizi per la vita associata.

5. La rilettura dell'evoluzione degli insediamenti storici, con l'individuazione delle diverse fasi di formazione del tessuto urbano e delle tipologie edilizie, consente di individuare gli elementi cardine della struttura insediativa, che, opportunamente valorizzati, rappresentano l'ossatura di riqualificazione dell'ambiente costruito e definiscono le regole per la sua ulteriore evoluzione. Così le necessità di nuova edificazione dovranno essere inserite all'interno di questo processo tipologico evolutivo, in modo da costituire un tessuto urbano organico con il sistema insediativo esistente.

6. La valorizzazione delle connotazioni delle comunità, elemento strutturante per la salvaguardia del territorio e dei luoghi. Situazioni ed usi sedimentati nel tempo sono i legami di queste con le relative realtà. Su questi legami, diviene quindi importante agire velocemente, per consentire a queste comunità di mantenere le proprie caratteristiche specifiche. Perciò occorrerà tenere sempre presente questo obiettivo nell'affrontare a tutti i livelli, i problemi relativi alla mobilità, alla riqualificazione dei centri, alle dotazioni infrastrutturali, alla salvaguardia ambientale, in modo da valorizzare l'identità culturale delle singole comunità, esaltandone le differenze. In questo modo sarà possibile scongiurare l'attuale tendenza alla omologazione nelle frazioni del territorio, pericolo che si alimenta di fenomeni a vasta scala difficilmente controllabili.

7. Un importante obiettivo di carattere più specificatamente culturale, è il tema della partecipazione al Piano da parte dei cittadini, che deve pervadere l'intero processo di formazione del piano Strutturale. Questa fase è stata espletata attraverso la definizione di criteri per un'urbanistica partecipata, che veda insieme progettisti, amministratori, soggetti sociali, allo scopo di riconoscere le identità culturali delle singole comunità.

In sintesi, la variante al RU si inserisce in un quadro di obiettivi molteplici e di diversa natura, non solo di conservazione e tutela, ma anche di riqualificazione turistica, agricola, paesaggistica e culturale, con effetti sulla promozione dell'economia dell'area comunale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 19 luglio 2013 è stato, inoltre, avviato il procedimento per una variante al Piano Strutturale vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, denominata "Variante al Piano Strutturale e conseguente variante al Regolamento Urbanistico – Allegato III – Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi (scheda 263)".

La suddetta variante persegue gli obiettivi generali che l'Amministrazione comunale si è prefissa per la variante generale al Regolamento Urbanistico, in particolare, promuove la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificato esistente attraverso il recupero funzionale di un complesso di fabbricati a destinazione anche turistico ricettiva e attraverso la riqualificazione complessiva di tutta l'area dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Nell'ambito di tale variante sono previsti: un incremento del dimensionamento residenziale nel sistema ambientale da 36 abitanti equivalenti a 50 abitanti equivalenti, per consentire l'attivazione di un programma di recupero di un complesso di fabbricati dismessi in territorio aperto denominato "ex fabbrica del carbone" e ulteriori piccoli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale con le stesse finalità; una conseguente variante al regolamento urbanistico che modifichi la scheda norma n. 263 dell'Allegato III - Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi, che consenta il recupero dei volumi esistenti aumentando dal 40% al 65% la superficie lorda da destinare a funzioni residenziali, vincolando la realizzazione della superficie a destinazione residenziale

alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva e alla realizzazione di una struttura espositiva (Museo dell'Olio).

Con delibera di Giunta n. 111 del 26 ottobre 2012 si è concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS e la suddetta variante è stata esclusa dalla procedura di VAS. La variante è attualmente in fase di redazione per l'adozione.

7.2 Relazione delle previsioni di variante con il PIT (coerenza esterna)

Il nuovo Piano di indirizzo territoriale regionale (PIT) è stato approvato il 24 luglio 2007 dal Consiglio regionale della Toscana: il RU ha perseguito in tutti i suoi aspetti la coerenza con questo nuovo strumento vigente. Il PS è stato approvato prima del nuovo PIT e risulta coerente con le prescrizioni del PIT pre-vigente. Si raccomanda di valutare in altra sede la coerenza del PS col nuovo PIT e l'eventuale necessità di una variante.

Il nuovo Piano di indirizzo territoriale regionale (PIT), è articolato in indirizzi di medio periodo fondati su due capisaldi:

- di costruzione di una visione condivisa, espressione della territorialità regionale, che indica le regole invarianti territoriali, ma anche di un "patto" interistituzionale sottoscritto tra Regione e il sistema delle Autonomie locali. La visione condivisa permette all'istituzione di rappresentare se stessa, in uno dei principali momenti dell'intenzionalità amministrativa, e la sua costruzione, in forme cooperative con il sistema delle autonomie locali, un passaggio forte per posizionare politiche, orientare strategie, elencare azioni progettuali e, in fin dei conti, presentare "progetti di territorio" a valenza regionale;
- di integrazione e coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo 2006-10, in modo da delineare un unico processo per raggiungere gli stessi traguardi strategici unificanti.

Nel processo di formazione del PIT assume una particolare rilevanza il tema del paesaggio. Fra le due tipologie previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, la Regione Toscana ha optato per una politica in due tempi: far assumere immediatamente al PIT la valenza di piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, onde evitare che tali valori siano decontestualizzati dalla complessiva definizione dell'assetto del territorio; e al contempo sottoscrivere con il Ministero per i Beni e le attività culturali un protocollo di intesa per l'elaborazione congiunta di un Piano paesaggistico in comune, partendo dalle Schede del paesaggio del PIT.

In questo modo il PIT da una parte definisce le grandi regole generali di interesse regionale (lo "statuto del territorio" concepito come "agenda statutaria"), che in quanto tali dovranno essere recepite dalla strumentazione provinciale e comunale; ed indica le strategie da perseguire nello spazio regionale; dall'altro stabilisce anche le regole paesaggistiche per tutto il territorio regionale e per gli ambiti protetti, in quanto incorpora le indicazioni del Codice dei beni culturali. Proprio per questo esso è un Piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, in attesa di diventare un vero e proprio Piano paesaggistico dopo la fase della concertazione ministeriale.

Le politiche e gli indirizzi del PIT sono riferiti all'intero spazio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale. In particolare, sono organizzate intorno a sei invarianti strutturali, da cui scaturiscono metabiettivi raccolti intorno a un'agenda di direttive e prescrizioni:

1. la «città policentrica toscana» che rappresenta il sistema territoriale urbano fatto dalle tante città e delle configurazioni metropolitane in cui si organizza la vita, l'economia e la cultura urbana della regione;
2. il «distretto industriale integrato toscano», considerato come un unico spazio dinamico composto dalla filiera ricerca, industria e servizi avanzati che rappresentano il vero e innovativo tessuto connettivo dell'economia regionale;
3. il «patrimonio territoriale e culturale» della Toscana considerato come "metafora" di riferimento dove è visibile la ricchezza stratificata depositata sul territorio che il piano vuole preservare, tutelare e conservare con il contenimento dell'espansione edilizia;
4. il «patrimonio costiero» della Toscana, cioè la salvaguardia e lo sviluppo della costa dove si punterà a una riformata portualità con riferimento anche a quella turistica;
5. le infrastrutture per la logistica e la mobilità di interesse unitario regionale, con la scelta di puntare verso alcuni grandi progetti che proiettano la Toscana sullo scenario nazionale e in-

ternazionale, come la “piattaforma logistica costiera” e la nuova relazione ferroviaria costa-appennini; ed infine

6. i beni paesaggistici di interesse unitario regionale.

Ad ogni metaobiettivo sono correlati degli obiettivi consequenti, cioè delle specificazioni che, restringendo e specificando il campo d’azione, trasferiscono le indicazioni strategiche in pratiche dell’agire. In questo senso, il PIT perché propone argomenti e politiche per sostenere gli obiettivi, piuttosto che azioni specifiche territorialmente zonizzate.

La variante risponde principalmente ai meta obiettivi 3 e 6, in quanto prefigura la conservazione e la valorizzazione dell’identità storico-culturale e paesaggistica del Comune di Vicopisano. In particolare, gli obiettivi di valorizzare il territorio aperto, incentivando forme di utilizzazione compatibili con la tutela dei caratteri di ruralità dei luoghi e con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale dei diversi sistemi, e di favorire il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico (oliveti, vigneti, colture arboree specializzate, ecc.) nel territorio rurale e, in particolare, nel subsistema del Monte, rispondo a questa esigenza.

Quanto alla tutela del paesaggio, la scheda dell’Atlante dei Paesaggi Toscani del Piano Paesaggistico del PIT, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009 quale implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica ai sensi dell’Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell’articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e dell’articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) considera un’area ampia denominata Ambito n. 13 – Area Pisana, che comprende i Comuni di Bientina, Buti, Calci, Calcinaia, Cascina, Pisa, Ponsacco, Pontedera, San Giuliano Terme, Vecchiano, Vicopisano.

Tra i caratteri strutturali identificativi del paesaggio vengono individuate le aree di interesse archeologico e paleontologico concentrate prioritariamente nei comuni di San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano, i dislivelli determinati dalla presenza del Monte Pisano con i suoi di boschi di castagno e oliveti su terrazzamenti storici frammisti ad una ricca vegetazione, l’area dell’ex lago-padule di Bientina, nonché la presenza connotante del fiume Arno, dell’insediamento di Vicopisano, antico nucleo storicamente legato al controllo e all’attività difesa del territorio insieme alla fortezza nella zona della Verruca, lungo la fascia inferiore del Monte Pisano.

Gli obiettivi di qualità riferiti agli elementi costitutivi di carattere naturale e antropico prevedono di:

- Assicurare la percepibilità dei versanti del monte pisano caratterizzati dalla presenza di pareti rocciose a forte pendenza che costituiscono uno scenario di notevole valore paesaggistico, percepiti dai principali tracciati infrastrutturali e che, al contempo, rappresentano punti panoramici di elevato valore paesaggistico.
- Assicurare la percepibilità dei fiumi Arno e Serchio dai principali tratti della viabilità stradale nonché dai percorsi pedonali e ciclabili dai quali si aprono numerosi punti di vista.
- Salvaguardia delle porzioni di territorio rurale nelle quali sono ancora riconoscibili i tracciati degli antichi paleovalvei fluviali del Serchio e dell’Arno e dove sono ancora presenti piccoli invasi quali testimonianza delle operazioni di rettificazione.
- Conservazione dei caratteri differenziati della matrice agricola del monte pisano e delle aree di fondovalle ai fini del mantenimento delle continuità biotiche e dei valori estetico-paesaggistici.
- Salvaguardia e valorizzazione dell’identità storica espressa dal sistema dei canali e dei fossi della bonifica storica su cui si è organizzata la matrice rurale delle aree di pianura (SIR B03 Ex Lago di Bientina).
- Mantenimento in efficienza delle strutture del paesaggio agrario tradizionale del monte pisano rappresentate dagli oliveti terrazzati.

Quanto alle infrastrutture e insediamenti, si prevede di:

- Salvaguardare, recuperare e valorizzare il sistema del verde urbano costituito da parchi, dai percorsi e delle altre aree pubbliche e private che assicurano la continuità ambientale con il territorio extraurbano.
- Valorizzare il patrimonio storico - architettonico presente sul versante occidentale del Monte pisano, costituito dalle testimonianze del sistema di difesa medievale, dalle espressioni dell'architettura religiosa (pievi, certose, eremi) e dalla rete delle ville seicentesche.
- Valorizzare la rete dei nuclei e dei centri di matrice rurale presenti, a diverse quote, lungo l'arco occidentale del monte pisano tutelando l'identità storica e garantendo al contemporaneo il mantenimento delle relazioni con il sistema agricolo di fondovalle.
- Riqualificazione ambientale e valorizzazione dei siti di cava dismessi nella fascia pedecollinare del Monte Pisano.

Gran parte del territorio comunale è stata dichiarata di notevole interesse pubblico ex lege 1497/1939 con i decreti ministeriali del 29/11/1956 *Zona comprendente il centro di Vicopisano e adiacenze, sita nel comune di Vicopisano*, e del 06/03/1962 *Zona della Verruca, sita nel comune di Vicopisano*. Le schede dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 del Piano paesaggistico del PIT individuano, per le due zone, i seguenti obiettivi di tutela e valorizzazione:

- conservazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edilizia medievale che caratterizza il borgo di Vicopisano e le ville storiche;
- conservazione dei resti dell'antica fortezza presente sulla sommità della Verruca e di quelli della badia benedettina;
- conservazione dei tracciati che conducono alla sommità del monte sia per quanto riguarda il loro tracciato che i loro sottofondi;
- mantenimento degli oliveti presenti sui versanti del Monte Pisano e del sistema dei terrazzamenti e delle relative opere quali gradonature e muretti a secco che li caratterizzano;
- mantenimento delle tipologie rurali tradizionali dei manufatti necessari alla coltivazione dei fondi;
- conservazione delle aree a prevalente carattere di naturalità connesse al fiume Arno, anche attraverso la salvaguardia da ulteriori espansioni edilizie;
- mantenimento delle visuali panoramiche che si aprono verso la valle sottostante e verso la pianura di Pisa dai percorsi sterrati che conducono alla sommità;
- riqualificazione delle aree pubbliche e ad uso pubblico nei centri di San Giovanni alla Vena e Vicopisano anche attraverso l'individuazione di nuovi spazi di aggregazione, la loro riqualificazione con interventi di arredo urbano e l'eliminazione delle reti tecnologiche a vista presenti nel centro storico di Vicopisano;
- recupero e riqualificazione ambientale delle aree agricole connotate da fenomeni di degrado presenti in prossimità dei laghetti;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree estrattive dismesse.

La variante, per i suoi obiettivi specificatamente miranti alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e del patrimonio edilizio esistente, si pone in un quadro di coerenza con gli obiettivi paesaggistici del PIT.

7.3 Altri strumenti e atti di governo del territorio di carattere regionale

Considerato che il PIT approvato nel 2007 e la parte paesaggistica adottata nel 2009 hanno riflessi su diversi strumenti di carattere settoriale, con i quali si pone in un rapporto di complementarietà, oltre che di coerenza, tutti gli strumenti che vi si rifanno saranno necessariamente interessati in modo indiretto da questo rapporto. Di conseguenza, sia il PS che il RU di Vicopisano, inserendosi come tassello di questo sistema di pianificazione, oltre a essere coerenti con lo strumento di pianificazione rappresentato dal PIT, non potranno fare a meno di tenere in considerazione anche la coerenza con una serie di atti di governo del territorio:

Programma Regionale di Sviluppo Economico; Programma di Sviluppo Rurale; Programma forestale regionale; Piano sanitario regionale; Piano regionale della mobilità e logistica; Nuovo Programma regionale del TPL; Piano di Indirizzo Generale Integrato; Piano Regionale di Azione Ambientale; Piano di Indirizzo Energetico Regionale; Piano di tutela delle acque; Piano di gestione dei rifiuti; Piano Regionale delle Attività Estrattive; Quinto programma aree protette 2008-2010; Piano regionale di risanamento e conservazione della qualità dell'aria; Nuovo Piano agricolo regionale 2006-2010; Piano integrato della Cultura; Nuovo Piano edilizia sociale; Nuovo Programma regionale per lo sviluppo della società dell'informazione e della Conoscenza; Nuovo Strumento programmatico regionale sull'immigrazione.

Si tratta di strumenti settoriali di carattere regionale, che vengono citati nel PIT ma cui lo stesso PTC e il PS si rifanno; di conseguenza il RU, quale ultimo tassello di questo sistema di pianificazione, non può che porsi in un rapporto di coerenza con questi piani e programmi. Tra questi, il Piano forestale regionale e il Piano Regionale delle Attività Estrattive vengono citati più volte nel PS; altri piani, invece, sono di recente approvazione (è il caso, ad esempio, del Piano di Indirizzo Energetico Regionale), per cui saranno un riferimento per la variante al RU in formazione.

Si tratta di strumenti settoriali di carattere regionale, che vengono citati nel PIT ma cui lo stesso PTC e il PS si rifanno; di conseguenza il RU, quale ultimo tassello di questo sistema di pianificazione, non può che porsi in un rapporto di coerenza con questi piani e programmi. Tra questi, in particolare, la coerenza con il Piano di Indirizzo Energetico Regionale e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti è perseguita fin dal Piano Strutturale, che prevede una serie di indicazioni in merito al recepimento delle prescrizioni di tali strumenti settoriali.

In particolare, con riferimento all'art. 7 del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico, in relazione alle oggettive caratteristiche dei luoghi ed agli obiettivi prefissati, definisce le regole per il sistema ambientale in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, le forme e le tipologie di intervento, con particolare riferimento ai requisiti di sostenibilità ambientale e di valorizzazione delle risorse.

7.4 Relazione delle previsioni di variante con il PTC (coerenza esterna)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato dalla Provincia di Pisa il 27/07/2006 con delibera C.P. n°100, assume come elementi strutturanti dello stato del territorio e delle strategie di piano i sistemi territoriali provinciali, che rappresentano gli ambiti territoriali ai quali ogni atto di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale e di settore, deve fare riferimento nella previsione e realizzazione e/o sviluppo di elementi di interesse sovra comunale. Con Delibera di Consiglio Provinciale n. 49 del 14.11.2012 è stata adottata la "Variante di manutenzione" del PTC per il territorio rurale, pubblicata sul BURT n. 46 del 14.11.2012.

I sistemi definiti costituiscono l'ambito territoriale di riferimento nella formazione dei quadri conoscitivi. Nello specifico, il PTC individua:

Il "Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno" che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S.Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato;

Il "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali" che comprende dai Comuni di Fauglia, Orciano, Lorenzana, Lari, Crespina, Capannoli, Palaia, Peccioli, Terricciola, Casciana Terme, Chianni, Lajatico; Volterra, S. Luce, Castellina M.ma, Riparbella, Montescudao, Guardistallo, Casale Marittimo, Montecatini V.C., Pomarance, Monteverdi M.mo, e Castelnuovo V.C.

Il Comune di Pontedera svolge una funzione di cerniera tra il sistema territoriale della "Pianura dell'Arno" e il sistema delle "Colline Interne e Meridionali".

Il Piano Territoriale di Coordinamento colloca dunque Vicopisano e l'Area Pisana nel più ampio Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell'Arno per il quale si individuano obiettivi e invarianti rispetto a tre principali categorie di risorse: città ed insediamenti, territorio rurale e infrastrutture, i Sistemi Territoriali Funzionali e la Disciplina per l'Uso Sostenibile delle Risorse Essenziali. In particolare, lo Statuto del territorio del PTC prevede una serie di obiettivi specifici legati al mantenimento e consolidamento dei caratteri storico- architettonici,

culturali e paesaggistici dei nuclei insediati nonché alla valorizzazione del patrimonio agrario. Tra gli altri, occorre evidenziare alcuni obiettivi che interessano indirettamente e/o direttamente il territorio di Vicopisano, e con i quali la variante al RU si pone in un rapporto di coerenza:

- il consolidamento del ruolo "ordinatore" dei centri urbani e conseguentemente il riordino e la riaggregazione dei servizi di base;
- il miglioramento quali-quantitativo dell' offerta delle strutture ricettive, congressuali, balneari e termali dell' area e dei servizi turistici;
- il recupero e la valorizzazione dei centri minori;
- la garanzia della disponibilità del patrimonio abitativo secondo criteri di maggiore coerenza rispetto alle reali necessità;
- la ridefinizione del ruolo e specificità delle aree produttive nel sistema territoriale;
- l'approccio integrale alla problematica dell'offerta turistica, intesa come insieme di servizi, prodotti, risorse ed attrattive culturali delle città d'arte, beni sparsi e centri storici, manifestazioni e spettacoli folcloristici, eventi religiosi, musicali, convegni e congressi, d'affari, scientifici, di studio, turismo termale, balneare, attrattive naturalistiche, itinerari rurali, fluviali, ciclabili, enogastronomia e qualità ambientale;
- lo sviluppo di politiche integrate di versante per il Monte Pisano e le Colline di Vecchiano, finalizzate al sostegno e allo sviluppo di attività forestali ed agricole, al miglioramento delle condizioni idrogeologiche,
- al mantenimento e/o ripristino delle sistemazioni agrarie e delle infrastrutture poderali, alla crescita equilibrata dell'offerta turistica, in relazione alla caratterizzazione economico agraria del territorio ed alla connotazione delle risorse agroambientali, al mantenimento ed accrescimento della biodiversità, alla valorizzazione delle risorse culturali, ambientali, mineralerie e paleontologiche, faunistiche, enogastronomiche;
- il contenimento della dispersione insediativa nelle aree agricole ed il riordino dell'esistente.

In relazione alla strategia di sviluppo del territorio pisano, il PTC assume i seguenti obiettivi generali:

1. tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, assunte come condizioni di ogni scelta di trasformazione, fisica o funzionale
2. sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse che fa parte integrante del P.T.C.
3. conoscenza, conservazione, valorizzazione e recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale
4. riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche
5. riequilibrio della distribuzione territoriale e integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio-economici delle diverse aree
6. miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.

Questi obiettivi si esplicitano attraverso le seguenti azioni:

1. Conservazione, ripristino e riqualificazione urbana
2. Conservazione, ripristino e riqualificazione del territorio rurale
3. Adeguamento e potenziamento delle infrastrutture per la mobilità ed i trasporti
4. Adeguamento e potenziamento delle infrastrutture di servizio (fognatura, acquedotto, rete telematica, rete di trasporto energetico)

5. Salvaguardia dell'integrità geomorfologica
6. Salvaguardia dell'integrità idraulica
7. Salvaguardia dell'integrità degli acquiferi
8. Salvaguardia dell'integrità degli ecosistemi della flora e della fauna
9. Salvaguardia dell'integrità culturale e paesaggistica
10. Disciplina per il risparmio energetico
11. Miglioramento agricolo-ambientale
12. Disciplina per la ricettività turistica
13. Riordino delle relazioni tra sistemi funzionali.

In relazione agli obiettivi specifici, la variante al RU risponde in particolar modo agli obiettivi n. 1, 3 e 4, attraverso le azioni n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12.

7.5 Altri strumenti e atti di governo del territorio di carattere provinciale e sovralocale: Il Piano Strutturale coordinato dell'Area Pisana

La variante al RU di Vicopisano, oltre al PTCP, non può fare a meno di confrontarsi con gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio di carattere provinciale e sovralocale.

Il Comune di Vicopisano aderisce infatti al Piano Strutturale dell'Area Pisana insieme ai comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme e Vecchiano, intesi come parte di un unico sistema urbano di 200.000 abitanti uniti da continuità geografica, omogeneità culturale, interdipendenza socioeconomica.

Il primo passo verso una pianificazione di carattere sovra locale risale al 1 luglio 1996, con la firma di un Protocollo d'intesa dei Comuni dell'area pisana del 1996, ma solo nel 2005 viene costituito un Ufficio di Piano Strategico presso il Comune di Pisa, che viene presentato pubblicamente nel novembre 2007. Questo primo documento analizza le grandi trasformazioni urbane in atto a Pisa come processi di Area e pone come irrinunciabile per il futuro del territorio, un forte coordinamento politico amministrativo che accompagni, governi e renda protagonista negli scenari regionali e sovra regionali, il sistema di area già strutturato nei fatti sociali, economici e demografici. Questo quadro è sintetizzato nel Documento dei Sindaci dell'Area Pisana "Per governare una citta' di 200.000 abitanti", presentato contestualmente alla presentazione pubblica del Piano Strategico e approvato dai Consigli dei comuni dell'area.

La proposta di un coordinamento tra i Comuni per l'attuazione del Piano d'area prende forma nella Conferenza Permanente dei Sindaci dell'Area Pisana, che assume il quadro di priorità all'interno del quale situare il processo in atto: pianificazione urbanistica e tutela ambientale; trasporti e mobilità; servizi; offerta culturale e turistica; politiche fiscali; politiche della casa e di sostegno di soggetti; svantaggiati; marketing di promozione territoriale ed economica.

La Conferenza Permanente dei Sindaci dell'Area Pisana, composta dai Sindaci dei sei Comuni si riunisce per la prima volta il 6 marzo 2009 e delibera di costituire l'Ufficio di Piano Strategico dell'Area Pisana, adotta un piano di lavoro descritto di seguito e si impegna subito su due grandi linee di intervento: l'avvio di un Piano Strutturale di Area di concerto con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, come strumento fondamentale di governo del territorio e la puntuale definizione delle strategie per la mobilità.

Tra le linee guida generali del Piano strutturale d'area la variante si pone in un rapporto di coerenza con le seguenti raccomandazioni (Ufficio di piano strutturale dell'Area Pisana, *Verso il Piano Strutturale dell'Area Pisana - Relazione Generale*, Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, Febbraio 2010):

1. DELLA TUTELA DELLE RISORSE: Tutelare le risorse naturali, i caratteri paesaggistici e le emergenze di valore storico, archeologico e culturale nel quadro di una necessaria azione coordinata a livello territoriale anche in rapporto alla peculiarità rappresentata dal Parco Regionale.
2. DELLE ACQUE: Salvaguardare le risorse idriche del sottosuolo, tutelare e valorizzare il sistema della rete idrica superficiale estesa anche al complesso delle opere idrauliche di interesse storico e degli habitat naturali ad essa relazionati
4. DELLA CURA DEL TERRITORIO: Promuovere e incentivare la cultura e la pratica del controllo e della manutenzione del territorio, delle opere e del patrimonio pubblico, con una particolare attenzione alla cura delle opere di difesa e di contenimento dei rischi

5. DELL'AGGREGAZIONE: Disincentivare i fenomeni di ulteriore dispersione e dilatazione degli insediamenti, favorendo le aggregazioni e ove possibile incentivando la rilocalizzazione e riaggregazione per funzioni omogenee (con particolare attenzione alle funzioni produttive e al loro affiancamento al sistema infrastrutturale e della logistica)
6. DELL'INCLUSIONE: Favorire l'inclusione sociale rafforzando il senso di coesione e di solidarietà delle comunità, evitando politiche insediative tali da consentire la creazione di compatti separati per fasce sociali, economiche e d'età, incentivando la creazione di luoghi e spazi diffusi sul territorio destinati all'aggregazione sociale.
10. DELL'IDENTITÀ DEI BORGHI: Tutelare il sistema dei borghi e dei nuclei storici per la conservazione e la valorizzazione del loro ruolo di centri di vita associata e dell'identità locale finalizzata alla realizzazione di uno sviluppo policentrico da un punto di vista culturale, urbanistico e socioeconomico, favorendo il recupero di identità e di ruolo anche attraverso la definizione di meccanismi premiali e/o incentivanti per progetti di recupero edilizio e per attività commerciali.
15. DEL PAESAGGIO: Favorire lo sviluppo di una cultura diffusa del paesaggio e incentivare scelte di preservazione, di ripristino e di creazione di spazi liberi e di coni visivi in grado di far percepire e apprezzare alla comunità le migliori peculiarità paesaggistiche.
16. DEL RESTAURO: Promuovere e incentivare la cultura del restauro e del riuso degli edifici e dei manufatti di particolare valore storico, artistico, paesaggistico e culturale.
17. DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELL'ARCHITETTURA: Promuovere e incentivare negli interventi pubblici una nuova riflessione sullo spazio pubblico, sui luoghi per costruire nuove centralità urbane e contrastare l'idea e l'effetto concreto della periferia, attraverso una nuova pratica, anche di sperimentazione e di ricerca, dell'architettura contemporanea come chiave del rinascimento urbano.
20. DEL TURISMO DIFFUSO: Favorire lo sviluppo del turismo di qualità diffuso sul territorio (e.g. termale, sportivo, agricolo) attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle sue emergenze architettoniche e lo sviluppo di un sistema di parchi territoriali integrati alle caratteristiche paesaggistiche locali (paesaggio rurale, Monte, vie d'acqua, cave).
23. DELLA CAMPAGNA E DEL LAVORO DELL'UOMO: Favorire la preservazione e ove possibile il ripristino delle aree agricole, delle aree boscate e delle zone umide, incentivando la presenza e il lavoro dell'uomo per il presidio del territorio e per il mantenimento degli assetti ed equilibri ambientali e incentivando la funzione primaria di produzione di cibo.
25. DEGLI INSEDIAMENTI SOSTENIBILI: Favorire la sperimentazione di nuove tipologie di insediamenti interamente pensati e realizzati con criteri di eco-sostenibilità su larga scala, e incentivare la riqualificazione in tal senso delle aree industriali esistenti.

7.6 Valutazione degli effetti delle previsioni di variante sugli aspetti paesaggistici e territoriali

- Lo stato della risorsa

Il Monte Pisano rappresenta sicuramente il punto di riferimento per l'intero territorio di Vicopisano, del cui skyline costituisce l'elemento dominante. Costituito da terreni su rocce calcaree brecciosi, poco profondi e aridi in alcuni punti della zona pedemontana (S.Giovanni alla Vena e Noce a Caprona, dove in alcuni punti si emergono anche rocce affioranti), è dominato da aree boscate costituite da pinete di pino marittimo e leccio. Nella parte pedemontana sono presenti anche aree agricole dominate da oliveti, con presenza più sporadica di altre coltivazioni come seminativi e vigneti. Gli olivi, oltre ad occupare i tradizionali terrazzamenti del monte pisano, si stanno diffondendo alle quote più basse e nelle zone di pianura più accessibili.

Sul Monte Pisano, la zona della Verruca è sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 136 D.Lgs. 42/04, lettere c e d) dal D.M. 06/03/1962 (G.U. 81 del 1962) perché, essendo situata in modo da dominare per ampio spazio la valle dell'Arno, costituisce il più importante punto di vista panoramico del monte Pisano.

Inoltre, la presenza dei resti di un'antica fortezza (baluardo della Repubblica di Pisa) sulla cima e dei resti delle mura di una Badia Benedettina sul pendio a ponente presenta un caratteristico aspetto di valore estetico-tradizionale. La pianura è fortemente antropizzata, soprattutto nella parte a sud, nella quale prevale un tipo di agricoltura

moderna e intensiva costituita in prevalenza da seminativi -nudi e arborati - e vigneti, soprattutto nella zona compresa tra il fosso Serezza e il Canale Emissario e sulla parte sinistra dello stesso Emissario, oltre ad altri episodi nelle anse del fiume Arno (tra S. Giovanni alla Vena e Noce e tra Uliveto Terme e Caprona) e tra S. Giovanni e Vicopisano.

La vegetazione della piana è in prevalenza costituita dalle piante coltivate, mentre sono quasi del tutto assenti i boschi, se non sporadici popolamenti a pini e querce. Risultano di un certo interesse alcune alberature stradali presenti lungo le arterie principali che attraversano il comune e dirigono verso i nuclei abitati: il filare di pini sulla strada "Lungomonte" (da Caprona a Calcinaia e nella direttrice di attraversamento della frazione Lugnano) e il filare di tigli che conduce a Vicopisano e che comprende più di 270 elementi.

Tali alberature sono state oggetto, nel 2009, di uno *Studio sullo stato vegetazionale e biomeccanico di esemplari monumentali delle principali specie arboree ornamentali in ambito urbano del Comune di Vicopisano*, detto per brevità (studio sulle piante monumentali).

Tale studio, effettuato dal Dipartimento di Coltivazione e Difesa delle Specie Legnose "G. Scaramuzzi" dell'Università di Pisa, attraverso un rilievo ad hoc ha evidenziato le principali delle problematiche legate alla "monumentalità" degli esemplari arborei sotto vincolo paesaggistico e la valutazione di soluzioni progettuali più idonee per la sostituzione di esemplari deperiti o pericolosi.

Sono dunque stati individuati gli esemplari che necessitano di abbattimento, oltre ad una serie di considerazioni sulle alberate censite e non del Comune di Vicopisano, in particolare in relazione alle modalità di potatura: sulle vecchie alberature (tigli) si notano interventi di potatura del passato che incidono fortemente sulla situazione fitostatica attuale; i pini possono presentare problemi di stroncamento delle branche, nonostante che le potature siano state eseguite quasi sempre correttamente.

Quanto alle giovani piante, messe a dimora recentemente, presentano frequentemente danni al colletto e al fusto, per la scadente qualità del materiale vivaistico e per le operazioni colturali non svolte correttamente (taglio delle malerbe con decespugliatore e palo tutore legato a contatto col fusto), compattamento del terreno di tutti i siti di impianto, che rende il suolo troppo compatto e dunque inospitale per qualsiasi apparato radicale.

Tra gli elementi paesaggistici che connotano, in positivo e in negativo, il paesaggio del comune di Vicopisano: il nucleo storico del Capoluogo e l'area "dei laghetti", caratterizzata da aree di cava dismesse.

Il centro storico di Vicopisano e le immediate adiacenze, tutelati da vincolo paesaggistico (art. 136 D.Lgs. 42/04, lettere c e d) con D.M. 29/11/1956, rappresenta un insieme di valore monumentale, artistico e paesaggistico, per i suoi caratteri di borgo tradizionale toscano abbarbicato su un'altura e circondato da folta e rigogliosa vegetazione che, con le sue singolarità geologiche e l'abbondanza di acque sorgive, costituisce un quadro panoramico di non comune bellezza, godibile da numerosi punti di vista del centro abitato.

L'area del Pian di Vico, situata tra il Canale Emissario ed il confine orientale del Comune, è detta generalmente "dei laghetti" perché caratterizzata dalla formazione di una serie di laghetti artificiali a seguito della progressiva rinaturalizzazione di aree di cava abbandonate.

La formazione delle cave di sabbia nei primi anni Sessanta ha progressivamente portato all'abbandono dell'attività agricola e, conseguentemente, il degrado, quando non l'abbandono completo, dell'edificato rurale originario. Inoltre la concentrazione di vari siti per l'estrazione della sabbia, destinata prevalentemente all'edilizia, determinava un forte aumento del traffico pesante.

La cessione delle attività a metà degli anni Ottanta, ha lasciato un'area caratterizzata da impianti estrattivi dismessi e caratterizzati da fenomeni di degrado, con modeste attività di rinaturalizzazione e una marcata marginalità delle attività agricole, con numerose aree incolte ed abbandonate e un patrimonio edilizio esistente fatiscente.

Accanto a questi fenomeni di oggettivo degrado, è possibile tuttavia riconoscere la presenza di elementi meritevoli di valorizzazione ambientale e paesaggistica, quali alcuni residui caratteri del paesaggio agrario tradizionale (filari alberati, sistemazioni idraulico agrarie) e di "segni" legati alla memoria storica del territorio (paleoalvei, percorsi territoriali storici, ecc.), oltre alla presenza di importanti valori visuali legati alle emergenze storico-architettoniche presenti nel contesto circostante (centro storico di Vicopisano).

Di conseguenza, il piano strutturale e il RU vigente prevedono un percorso di valorizzazione dell'area dei laghetti, legato alla formazione di un'oasi turistico-naturalistica formata da un complesso di impianti e attrezzature da destinare ad attività del tempo libero legate alla presenza dell'acqua e ad attività sportive all'aperto. Gli edifici esistenti potrebbero essere recuperati a fini commerciali legati alla attività ricreative, alla ristorazione e alla ricezione dei frequentatori, contribuendo all'occupazione locale.

- Previsioni della variante e possibili alternative

La variante assume come azioni la revisione della disciplina relativa alla realizzazione di manufatti legati alla produzione per autoconsumo e all'attività agricola amatoriale nel rispetto dei valori paesaggistici e la definizione di criteri e regole per la localizzazione di impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili (solare e fotovoltaico, eolico e microeolico, biomasse).

Questi due azioni sono finalizzate a perseguire il più ampio obiettivo di favorire il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico (oliveti, vigneti, colture arboree specializzate, ecc.) nel territorio rurale e, in particolare, nel sub sistema del Monte, e sono dunque esplicitamente mirate al miglioramento della risorsa paesaggio.

Se si assume una definizione di paesaggio come prodotto "culturale" oltre che naturale, anche gli altri obiettivi sono mirati alla sua tutela: in particolare, l'obiettivo di incentivare il recupero delle aree produttive dismesse attraverso il trasferimento di volumetrie tra compatti o in zone appositamente individuate, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, il riconoscimento di incrementi volumetrici e l'aumento della SUL disponibile, va nella direzione della riduzione non solo del consumo di suolo, bensì anche dell'impatto paesaggistico degli insediamenti dismessi in area urbana, che oggi si caratterizzano come elementi aree produttive degradate nel tessuto dei centri abitati.

Allo stesso modo, l'obiettivo di garantire una maggiore qualità degli spazi pubblici va nella direzione del miglioramento dei caratteri ambientali e paesaggistici delle aree a servizi all'interno dei nuclei abitati.

Infine, la variante si pone come obiettivo la valorizzazione del territorio aperto, incentivando forme di utilizzazione compatibili con la tutela dei caratteri di ruralità dei luoghi e con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale dei diversi sistemi. A questo scopo, si propone di:

- favorire la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificio esistente
- riconoscimento di premi volumetrici legati al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione ricettiva, condizionati alla realizzazione di opere di sistemazione ambientale
- incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc.)
- prevedere una disciplina specifica relativa alla formazione di orti urbani lungo il Rio della Serezza.

- Effetti della variante al RU ed eventuali interventi di mitigazione e compensazione

Gli effetti derivati dalle trasformazioni del patrimonio edilizio esistente in area agricola, siano esse finalizzate alla residenza e all'attività agricola che alla ricettività, sono per lo più tesi alla conservazione e valorizzazione del paesaggio agrario, non solo in relazione all'esiguo carico urbanistico aggiuntivo che interessa il sistema ambientale rispetto a quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, ma soprattutto in relazione alle prescrizioni aggiuntive rispetto alla normativa di piano.

L'art. 39, prevede, ad esempio, che «nelle zone agricole diverse da quelle connesse all'ambito fluviale (E2), al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è consentita l'installazione di manufatti a carattere temporaneo necessari all'esercizio delle attività agricole da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e prevalentemente destinate all'autoconsumo, **a condizione che non comporti alcuna modifica della morfologia dei luoghi**»; un articolo dedicato (40bis) è finalizzato alla regolamentazione della realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile, di altri elementi di arredo delle aree pertinenziali e di opere di sistemazione degli spazi di pertinenza, al fine di evitare episodi di disordine ambientale.

Inoltre, la variante assume un particolare impegno verso la mitigazione dell'impatto dovuto all'insediamento di impianti che utilizzano energie rinnovabili (campi e impianti solari e fotovoltaici, eolico e mineolico) in area urbana e agricola, non solo in termini di energia prodotta, ma anche in relazione agli effetti sulla conformazione del paesaggio in cui si inseriscono.

In particolare, l'art. 23 c. 12bis contiene disposizioni maggiormente prescrittive rispetto alle linee guida regionali e provinciali, attraverso il divieto di installare impianti solari termici e fotovoltaici:

- sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti all'interno del Borgo Murato (zona A1);
- sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti all'interno del nucleo storico di Noce;
- sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Anche l'installazione di impianti eolici non è consentita:

- all'interno dei nuclei storici;
- all'interno del tessuto residenziale consolidato (B1);
- all'interno del tessuto residenziale di completamento (B2).

La variante incentiva invece l'installazione di nuovi impianti ad energia rinnovabile sulle coperture dei fabbricati situati nelle zone industriali (D), concedendo un incentivo pari al 25% della superficie utile dei fabbricati esistenti finalizzati alla realizzazione di tettoie fotovoltaiche per lo stoccaggio dei materiali, aperte su tre lati all'interno del resede di pertinenza dei fabbricati e fino a un massimo di 2000 mq.

Infine, l'art. 41 concernente «Prescrizioni, Direttive ed Indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio» riporta prescrizioni specifiche in merito all'installazione di pannelli solari per autoconsumo nelle aree di pertinenza di edifici rurali esistenti fuori dai centri abitati e sulle coperture dei fabbricati, nonché all'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e di impianti eolici, finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dell'impianto, attraverso una regolamentazione delle caratteristiche statiche e geometriche della struttura, degli allacciamenti e della sistemazione delle aree pertinenziali.

In ogni caso, l'installazione di impianti finalizzati alla vendita dovrà essere subordinata alla presentazione di un progetto di inserimento paesaggistico, con particolare attenzione alle percezioni visive (anche notturne) dalle strade e punti panoramici, degli edifici rurali e di pregio storico, agriturismi o altre strutture turistico-ricettive.

Lo stesso articolo 41, al comma 7, riconosce il valore storico, paesaggistico e ambientale dei filari alberati posti lateralmente al Viale Armando Diaz, e riporta specifiche prescrizioni in merito agli interventi consentiti su tali alberature.

7.7 Valutazione degli effetti delle previsioni di variante sugli aspetti socio-economici

- Lo stato della risorsa

L'analisi del trend demografico degli ultimi dieci anni nei comuni dell'Area Pisana evidenzia un andamento tipico dei sistemi policentrici caratterizzati da un capoluogo forte e attrattore (Pisa, circa 90.000 abitanti) su cui gravitano i comuni contermini: il confronto con il 1991 evidenzia infatti come il capoluogo abbia registrato una perdita di popolazione consistente, soprattutto tra il 1991 e il 2001, che ha portato a un calo del 10% della popolazione residente.

L'andamento stabile e i lievi incrementi che si manifestano negli ultimi due anni non permettono certamente di recuperare lo stesso numero di abitanti, ma rappresentano tuttavia un lieve segno di ripresa.

I comuni limitrofi, che gravitano sul capoluogo, registrano invece un trend stabile e tendente all'aumento di popolazione, vuoi per la qualità della vita, vuoi soprattutto per una maggiore accessibilità alla casa rispetto a valori elevati del mercato immobiliare nel capoluogo. In particolare, alcuni comuni sono interessati da incrementi molto maggiori rispetto ad altri: si tratta di quei comuni più vicini alla rete stradale o ai principali centri attrattori del sistema territoriale (Cascina e San Giuliano Terme). Anche i comuni più piccoli registrano comunque percentuali di aumento di popolazione.

Comune	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Calci	5.504	5.838	5.902	5.980	5.980	6.077	6.207	6.271	6.457	6.509	6.513
Cascina	36.301	38.359	38.871	39.423	40.007	40.743	41.406	42.325	43.000	43.714	44.201
Pisa	98.928	89.694	88.964	88.988	88.363	87.737	87.166	87.461	87.398	87.440	88.217
San Giuliano T.me	28.188	30.392	30.584	30.711	30.757	30.891	31.010	31.220	31.317	31.621	31.822
Vecchiano	10.410	11.425	11.562	11.849	12.031	11.967	12.054	12.194	12.363	12.430	12.472
Vicopisano	7.584	7.907	7.900	7.953	8.032	8.103	8.174	8.253	8.277	8.417	8.466
Area Pisana	186.915	183.615	183.783	184.904	185.170	185.518	186.017	187.724	188.812	190.131	191.691
Provincia Pisa	385.285	384.555	386.466	391.145	394.101	396.792	399.881	405.883	410.278	414.154	417.782

Tab. 1 Evoluzione della popolazione residente nell'Area Pisana per comune e zona socio-sanitaria. Anni 1991-2010 (Fonte: Provincia di Pisa, Servizio "Sistema Informativo Studi e Statistica", Dossier Statistico n. 6, 2011, Tavola 1.3)

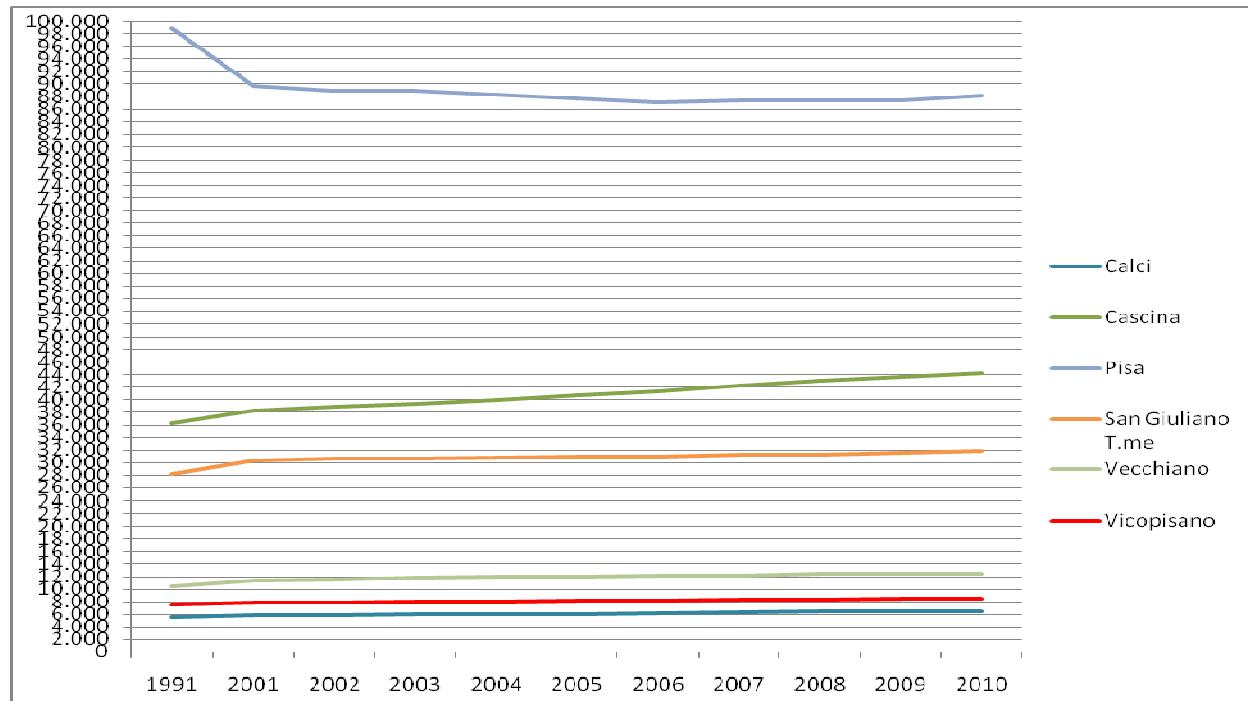


Fig. 1 Evoluzione della popolazione residente nell'Area Pisana. Anni 1991-2010 (Fonte: Nostra elaborazione su dati Provincia di Pisa, Servizio "Sistema Informativo Studi e Statistica", Dossier Statistico n. 6, 2011, Tav. 1.3)

Quanto al comune di Vicopisano, nell'area compresa tra la riva destra del fiume Arno e le pendici meridionali del Monte Pisano si collocano tutti i nuclei urbani che lo caratterizzano: oltre al capoluogo, altri cinque centri abitati (Caprona, Oliveto Terme, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena) insieme a parte del centro abitato di Bientina (Guerrazzi).

L'andamento della popolazione negli ultimi cinque anni conferma un trend pressoché stabile per il capoluogo e San Giovanni alla Vena, dopo una fase di diminuzione del primo e di ascesa del secondo.

Lo stesso trend inverso interessa i nuclei di Cugliana e Caprona, mentre un netto aumento di popolazione ha interessato il nucleo di Uliveto Terme, in particolare tra il 2008 e il 2009.

Questo aumento deriva dalla conclusione di una lottizzazione (La porta di Uliveto, soggetta a Project Financing) che ha portato alla realizzazione di una cinquantina di alloggi.

Nucleo urbano	2007	2008	2009	2010	2011	
Vicopisano	2.730	2.699	2.743	2.732	2.720	VICOPISANO
San Giovanni alla Vena	2.338	2.388	2.380	2.394	2.395	SAN GIOVANNI ALLA VENA
Cucigliana	597	580	571	571	546	CUCIGLIANA
Lugnano	795	797	788	822	835	LUGNANO
Uliveto Terme	1.322	1.331	1.448	1.453	1.489	ULIVETO TERME
Caprona	493	482	487	493	576	CAPRONA
TOT.	8.275	8.277	8.417	8.465	8.561	

Tab. 2 Abitanti per frazione negli ultimi 5 anni (Fonte: Comune di Vicopisano, Ufficio Anagrafe, 2012)

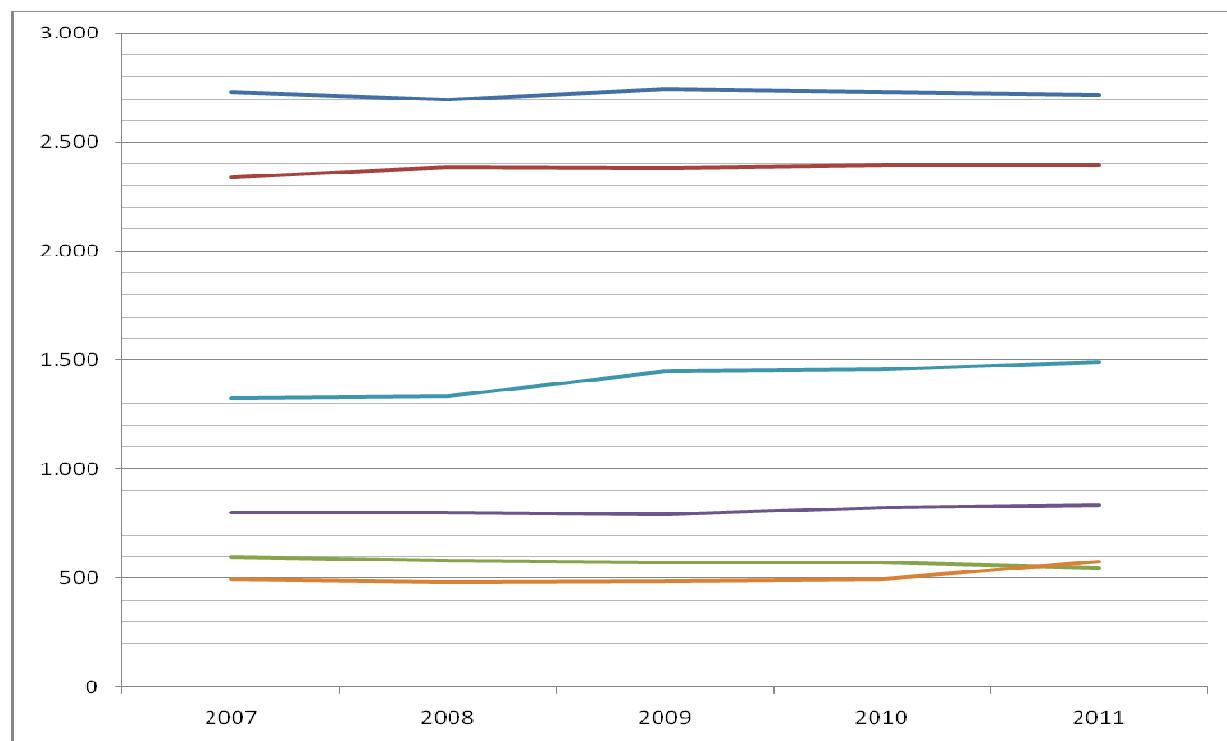


Fig. 2 Abitanti per frazione negli ultimi 5 anni (Fonte: Comune di Vicopisano, Ufficio Anagrafe, 2012)

Oltre alla popolazione residente, presenta un certo interesse l'analisi dei flussi turistici che interessano il comune, in relazione a quelli dell'Area Pisana e dell'intera provincia.

	ARRIVI			variazione 2008/2010	PRESENZE			variazione 2008/2010
	2008	2009	2010		2008	2009	2010	
Calci	1.437	1.738	2.316	61,2	20.796	13.597	24.730	18,9
Cascina	16.605	15.254	8.941	-46,2	28.007	25.511	16.256	-42,0
Pisa	553.801	570.028	583.037	5,3	1.696.457	1.801.396	1.762.845	3,9
San Giuliano T.	59.456	52.463	37.383	-37,1	122.474	173.027	355.276	190,1
Vecchiano	11.856	14.758	20.321	71,4	17.989	21.243	27.730	54,1

Vicopisano	1.634	1.832	1.860	13,8	5.724	8.870	9.178	60,3
Area Pisana	646.797	658.082	655.868	68,4	1.893.455	2.045.653	2.198.025	285,4
Provincia di Pisa	646.797	658.082	655.868	1,4	1.893.455	2.045.653	2.198.025	16,1

Tab. 3 Andamento delle presenze e degli arrivi per comune. Anni 2008-2010 (Fonte: Nostra elaborazione da Provincia di Pisa, Servizio "Sistema Informativo Studi e Statistica", Dossier Statistico n. 6, 2011, Tavola 10.7)

I dati relativi agli arrivi e alle presenze dell'ultimo triennio registrano infatti un aumento degli arrivi del 13,8 %, cui corrisponde un notevole incremento delle presenze nel comune di Vicopisano, pari al 60,3 % e secondo solo al comune di San Giuliano Terme, a fronte di comuni che registrano cali anche consistenti (Cascina).

Di questi, buona parte è rappresentata da turisti stranieri. Questo dato evidenzia un sostenuto miglioramento del trend a fronte di un'offerta tendenzialmente stabile.

Comune	Italiani		Stranieri		Totale		% su totale provincia		% di stranieri		Giorni medi permanenza
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	
Calci	971	16.795	1.345	7.935	2.316	24.730	0,4	1,1	58,1	32,1	10,7
Cascina	6.488	11.609	2.453	4.647	8.941	16.256	1,4	0,7	27,4	28,6	1,8
Pisa	262.063	1.093.928	320.974	668.917	583.037	1.762.845	89,2	80,3	55,1	37,9	3,0
San Giuliano T.	19.981	263.247	17.402	92.029	37.383	355.276	5,7	16,2	46,6	25,9	9,5
Vecchiano	9.916	12.923	10.405	14.807	20.321	27.730	3,1	1,3	51,2	53,4	1,4
Vicopisano	1.212	6.937	648	2.241	1.860	9.178	0,3	0,4	34,8	24,4	4,9
Area Pisana	300.631	1.405.439	353.227	790.576	653.858	2.196.015	100,0	100,0	273,2	202,3	31,3
Provincia di Pisa	413.796	1.482.864	463.723	1.426.241	653.858	2.196.015	100,0	100,0	7,9	64,9	3,4

Tab. 4 Arrivi e presenze negli esercizi ricettivi per comune e provenienza, per comune. Provincia di Pisa - Anno 2010 (Fonte: Provincia di Pisa, Servizio "Sistema Informativo Studi e Statistica", Dossier Statistico n. 6, 2011, Tavola 10.6)

Comune/Tipologia	Alberghi	Campeggi	Villaggi turistici	Alloggi gestiti in forma imprendit.*	Alloggi agrituristici	Ostelli, rifugi alpini, altri esercizi	Alloggi privati	Totale	% su totale
Pisa	69	5	-	93	4	30	72	273	24,2
San Giuliano Terme	6	-	-	5	7	5	14	37	3,3
Calci	1	-	-	3	8	1	17	30	2,7
Vicopisano	-	-	-	6	3	1	12	22	2,0
Vecchiano	1	-	-	5	3	-	7	16	1,4
Cascina	3	-	-	2	2	-	7	14	1,2
Area Pisana	80	5	-	114	27	37	129	392	34,8
Provincia di Pisa	169	11	1	308	394	51	192	1126	100,0

Tab. 5 Tipologia di esercizi ricettivi nell'area Pisana. Valori assoluti - Anno 2010 (Fonte: Provincia di Pisa, Servizio "Sistema Informativo Studi e Statistica", Dossier Statistico n. 6, 2011, Tavola 10.1)

Comune/Tipologia	Alberghi	Campeggi	Villaggi turistici	Alloggi gestiti in forma imprendit.*	Alloggi agrituristici	Ostelli, rifugi alpini, altri esercizi	Alloggi privati	Totale
Pisa	25,3	1,8	-	34,1	1,5	11,0	26,4	100,0
San Giuliano Terme	16,2	-	-	13,5	18,9	13,5	37,8	100,0
Calci	3,3	-	-	10,0	26,7	3,3	56,7	100,0
Vicopisano	-	-	-	27,3	13,6	4,5	54,5	100,0
Vecchiano	6,3	-	-	31,3	18,8	-	43,8	100,0
Cascina	13,3	-	-	20,0	40,0	-	26,7	100,0
Area Pisana	20,4	1,3	-	29,1	6,9	9,4	32,9	100,0
Provincia di Pisa	15,0	1,0	0,1	27,4	35,0	4,5	17,1	100,0

Tab. 6 Tipologia di esercizi ricettivi nell'area Pisana. Valori percentuali - Anno 2010 (Fonte: Nostra elaborazione da Provincia di Pisa, Servizio "Sistema Informativo Studi e Statistica", Dossier Statistico n. 6, 2011, Tavola 10.2)

Comune/Tipologia	Letti	Camere	Letti per camera
Pisa	6.119	2.752	2
San Giuliano Terme	779	351	2
Cascina	205	95	2
Calci	19	9	2
Vecchiano	124	62	2
Vicopisano	0	0	0
Area Pisana	7.246	3.269	2
Provincia di Pisa	11.843	5.384	2,2

Tab. 7 Numero di camere e di posti letto in albergo per comune – Area Pisana - Anno 2010 (Fonte: Nostra elaborazione da Provincia di Pisa, Servizio “Sistema Informativo Studi e Statistica”, Dossier Statistico n. 6, 2011, Tavola 10.3)

STRUTTURA	TIPOLOGIA	LOCALITA'	NUMERO CAMERE\POSTI LETTO
VILLA FIONA	Affittacamere	Vicopisano	5 camere / 12 posti letto
VILLA MARIA	Affittacamere	San Giovanni alla Vena	5 camere / 12 posti letto
AL CASTELLARE	affittacamere non professionale	San Giovanni alla Vena	3 camere / 8 posti letto
ALLA CASCINA DI FRAGGI-GI	affittacamere non professionale	Vicopisano	3 camere / 6 posti letto
CASA AL CASTELLO	affittacamere non professionale	Vicopisano	2 camere / 5 posti letto
CASA BARONI	affittacamere non professionale	Vicopisano	3 camere / 6 posti letto
CASA COLOMBA	affittacamere non professionale	Vicopisano	2 camere / 4 posti letto
CASA LAMI	affittacamere non professionale	Lugnano	3 camere / 8 posti letto
LE CARABATTOLE	affittacamere non professionale	Vicopisano	2 camere / 4 posti letto
LENZI'S	affittacamere non professionale	Vicopisano	4 camere / 8 posti letto
LO STUDIOLO	affittacamere non professionale	Vicopisano	2 camere / 6 posti letto
LORE SARA	affittacamere non professionale	Vicopisano	1 camere / 3 posti letto
STELLA	affittacamere non professionale	San Giovanni alla Vena	4 camere / 7 posti letto
VILLA DOMINI	affittacamere non professionale	Lugnano	3 camere / 7 posti letto
CASA PATRIZIA	affittacamere non professionale	Vicopisano	2 camere / 5 posti letto
VILLA PETRI	affittacamere non professionale	Caprona	2 camere / 6 posti letto
VILLA RITA	affittacamere non professionale	Uliveto terme	1 camere / 2 posti letto
PODERE DE' PARDI	Agriturismo	Vicopisano	4 camere / 8 posti letto
CAMPO DEI LUPI	Agriturismo	Vicopisano	1 camere / 2 posti letto
LE MANDRIE DI SOTTO	Agriturismo (3)	Vicopisano	4 camere / 12 posti letto
CASA LA FONTINA	appartamenti vacanza (1)	Lugnano	2 camere / 6 posti letto
IL BORGHESSO	appartamenti vacanza (4)	San Giovanni alla Vena	8 camere / 24 posti letto
LUCETTA DEGLI ULIVI	appartamenti vacanza (6)	Vicopisano	6 camere / 24 posti letto
MARIA BATONI	casa per ferie	Cucigliana	8 camere / 16 posti letto
VILLA SEREZZA	?	Vicopisano	3 camere / 6 posti letto

Tab. 8 Numero di camere e di posti letto per tipologia nel comune di Vicopisano - Anno 2010 (Fonte: Comune di Vicopisano)

L’analisi delle tipologie di edifici ricettivi evidenzia anche una netta prevalenza, nel comune di Vicopisano, di alloggi privati, definiti “affittacamere non professionale” (54,5 %), seguiti da alloggi gestiti in forma imprenditoriale (affittacamere professionali, residence e case-appartamenti per vacanze, 27,3 %) e dagli alloggi agrituristicci, pari al 13,6 %.

Infine, l’analisi del dato relativo all’andamento delle imprese negli ultimi tre anni evidenzia un trend provinciale simile a quello che ha interessato tutta la nazione a seguito della crisi del 2008, peraltro tutt’ora in corso: il saldo è generalmente negativo,

in particolar modo in riferimento alle attività manifatturiere. In questo panorama, anche le attività immobiliari e legate alle costruzioni hanno subito una contrazione.

SEZIONI E DIVISIONI DI ATTIVITA'	2008				2009				2010			
	REGIS.	ISCR.	CESS.	SALDO	REGIS.	ISCR.	CESS.	SALDO	REGIS.	ISCR.	CESS.	SALDO
A) Agricoltura, caccia, pesca e silvicoltura	4.033	150	293	- 143	3.955	146	246	- 100	3.866	139	242	- 103
B) Estrazione di minerali da cave e miniere	35	-	1	- 1	34	-	1	- 1	33	-	1	- 1
C) Attività manifatturiere	5.781	197	452	- 255	5.722	189	349	- 160	5.714	198	296	- 98
D) Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz..	17	1	1	-	18	2	-	2	21	1	2	- 1
E) Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d..	120	2	5	- 3	127	6	4	2	124	2	5	- 3
F) Costruzioni	6.878	593	638	- 45	6.950	507	533	- 26	7.074	508	505	- 3
G) Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di auto	11.166	619	913	- 294	11.229	774	870	- 96	11.404	675	751	- 76
H) Trasporto e magazzinaggio	1.071	26	73	- 47	1.045	38	75	- 37	1.045	27	56	- 29
I) Attività dei servizi alloggio e ristorazione	2.468	182	204	- 22	2.539	175	218	- 43	2.689	154	172	- 18
J) Servizi di informazione e comunicazione	895	56	65	- 9	917	58	59	- 1	928	53	65	- 12
K) Attività finanziarie e assicurative	886	78	90	- 12	873	53	83	- 30	882	55	65	- 10
L) Attività immobiliari	2.132	71	96	- 25	2.222	64	97	- 33	2.310	58	67	- 9
M) Attività professionali, scientifiche e tecniche	1.139	67	88	- 21	1.188	88	72	16	1.225	86	87	- 1
N) Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle im...	982	112	73	39	1.022	99	88	11	1.062	85	76	9
O) Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale ..	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
P) Istruzione	148	4	6	- 2	157	7	9	- 2	161	9	10	- 1
Q) Sanita' e assistenza sociale	119	2	4	- 2	128	3	3	-	134	2	4	- 2
R) Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver..	499	20	35	- 15	496	26	39	- 13	515	17	27	- 10
S) Altre attività di servizi	1.696	118	114	4	1.679	75	110	- 35	1.709	71	84	- 13
T) Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro p..	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U) Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NC) Imprese non classificate	2.466	948	201	747	2.356	842	186	656	2.362	1.099	144	955
TOTALE	42.531	3.246	3.352	- 106	42.657	3.152	3.042	110	43.258	3.239	2.659	580

Tab. 9 Riepilogo delle imprese registrate per divisioni di attività economica (ATECO 2007) nel periodo 2008-2010. Iscrizioni, cessazioni e saldi annuali (Fonte: Provincia di Pisa, Servizio "Sistema Informativo Studi e Statistica", Dossier Statistico n. 6, 2011, su base dati Unioncamere, Movimprese, 2010)

- Previsioni della variante e possibili alternative

La variante si propone di aumentare sia l'offerta residenziale, attraverso il riutilizzo di aree dismesse nel capoluogo, sia l'offerta turistico ricettiva legata al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente in area agricola.

L'obiettivo di incentivare il recupero delle aree produttive dismesse attraverso il trasferimento di volumetrie tra compatti o in zone appositamente individuate, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso e il riconoscimento di incrementi volumetrici comporta sicuramente un aumento della SUL disponibile, che determinerà nuovi abitanti e – di conseguenza – nuovi carichi urbanistici.

Anche l'obiettivo teso a incentivare lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva attraverso l'insediamento di nuove strutture ricettive e l'aumento della SUL disponibile va nella direzione di un incremento dei posti letto attualmente disponibili, soprattutto in relazione alla presenza di strutture turistico ricettive di tipo alberghiero, ad oggi del tutto assenti dal comune di Vicopisano.

Questi obiettivi, in particolar modo la revisione e il trasferimento di volumetrie nelle aree di trasformazione, insieme alla previsione di nuove funzioni e alla razionalizzazione delle superfici da cedere a servizi sono finalizzati a garantire una maggiore fattibilità delle operazioni di trasformazione, ad oggi non attuate in ragione della perdurante crisi del mercato immobiliare.

- Effetti della variante al RU ed eventuali interventi di mitigazione e compensazione

Nell'ambito del presente rapporto ambientale, l'incremento di abitanti teorici (+ 35) derivato dalle previsioni di trasformazione previste dalla variante ad erosione del dimensionamento della Superficie Utile Lorda (SUL) del Piano Strutture, ha rappre-

sentato la base per la definizione del carico urbanistico e dei suoi effetti su tutte le componenti ambientali.

A questo dato si è aggiunto quello relativo ai posti letto a fini turistici individuati (+ 60) in relazione a una serie di interventi finalizzati all'aumento dell'offerta ricettiva e alle politiche di valorizzazione di aree specifiche e percorsi tematici nel territorio agricolo. Questi parametri hanno rappresentato la base per calcolare, per ciascuna risorsa, il carico in termini di utilizzo di risorse specifiche (acqua, energia) e di produzione di scarti che vanno a interessare il territorio (rifiuti e afflussi in fognatura).

Quanto al sistema socio-economico, le misure intraprese dalla variante (riduzione della cessione di aree pubbliche nelle aree di trasformazione, individuazione di idonee modalità costruttive indirizzate al risparmio energetico, incentivazione dell'installazione di sistemi solari e fotovoltaici) non solo comportano un miglioramento a livello di prestazione ambientale complessiva, ma possono comportare un incentivo alla ripresa dell'attività socio-economica, in particolare in relazione ad alcuni settori (costruzioni, installazione impianti solari, attività turistiche e ricettive).

7.8 Valutazione degli effetti delle previsioni di variante sulla salute umana

- Lo stato della risorsa

Lo stato della risorsa “salute umana” è difficilmente riconducibile a dati di carattere comunale, in quanto in genere si desumono i dati sullo stato di salute relativi alla azienda sanitaria locale di riferimento, che nel caso specifico è la Azienda USL 5 - Pisa³. I dati disaggregati disponibili per il comune di Vicopisano riguardano l'incidentalità stradale e gli infortuni sul lavoro.

ANNO	INCIDENTI	CON LESIONI	MORTALI
2001	42	15	1
2002	45	28	1
2003	52	28	0
2004	41	20	0
2005	51	29	0
2006	40	19	0
2007	49	24	0
2008	46	24	0
2009	41	23	0
2010	34	27	0
2011	24	20	0

Tab. 10 Incidenti stradali nell'ultimo decennio (Fonte: Comune di Vicopisano, Ufficio Polizia Municipale, 2011)

Quanto alla incidentalità stradale, i dati relativi all'ultimo decennio della distribuzione degli incidenti stradali, per tipologia (con lesioni e mortali) indicano un andamento dell'incidentalità con un picco nel 2007 e una leggera discesa negli ultimi anni, dovuta alla realizzazione di interventi sulla viabilità, in particolare della rotatoria in località La Botte e dell'isola spartitraffico sulla SP 2 Vicarese in località Oliveto.

Permangono tuttavia una serie di punti nevralgici:

- l'intersezione tra la SP 2 Vicarese e la SP 25 Francesca Nord
 - in Località San Giovanni alla Vena, le intersezioni della SP 2 con Piazza della Repubblica (all'altezza della banca), Via Vittorio Veneto e Via Magellano
 - l'intersezione tra la SP 25 Francesca Nord e Viale Vittorio Veneto è stata negli ultimi tempi teatro di sinistri con feriti anche molto gravi
 - l'intersezione tra la SP 25 e via Località Pian di Vico, che è stata negli ultimi tempi teatro di sinistri con feriti anche molto gravi;
 - l'intersezione tra la SP 38 Butese (Viale Diaz) e la SP 2 Vicarese
- Anche gli infortuni sul lavoro presentano una leggera flessione negli ultimi anni.

³ Sono dati utili allo scopo i dati sulla mortalità generale, sulla mortalità infantile, sugli aborti spontanei e sui bambini nati sotto peso, per la formazione di indicatori di lesività e di mortalità, oltre a dati su infortuni e malattie professionali.

Anno	N°infortuni sul lavoro
2001	145
2002	151
2003	125
2004	121
2005	117
2006	136
2007	144
2008	105
2009	78
2010	104
2011	79

Tab. 11 Infortuni sul lavoro nell'ultimo decennio (Fonte: Comune di Vicopisano, Ufficio Polizia Municipale, 2011)

- Previsioni della variante e possibili alternative

La variante non incide direttamente sull'aspetto della salute umana, ma un effetto indiretto può derivare dal miglioramento della qualità della vita connesso agli obiettivi relativi al miglioramento della qualità degli spazi pubblici delle attività di commercio e artigianato, nonché dal prefigurato rafforzamento dell'identità storico-architettonica e paesaggistica, attraverso il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e la valorizzazione del territorio aperto.

Il RU prevede inoltre interventi di razionalizzazione del traffico, attraverso la realizzazione di rotatorie (a Caprona) e isole spartitraffico.

Inoltre, il RU prevede il recepimento dei criteri localizzativi degli impianti di radio comunicazione definiti dagli strumenti normativi regionali.

- Effetti della variante al RU ed eventuali interventi di mitigazione e compensazione

Gli interventi sulle infrastrutture della mobilità sono finalizzati a ottenere degli impatti positivi nei termini della riduzione dell'incidentalità stradale: tuttavia, non è possibile quantificare una percentuale di riduzione dell'incidentalità direttamente connessa allo stato dell'infrastruttura, perché occorrerebbe sommare a questo dato una serie di parametri individuali (velocità della vettura, stato di attenzione del conducente ecc.) per i quali al momento non sono disponibili dati aggregati.

Più agevole risulta la definizione degli effetti derivanti dal miglioramento della qualità delle aree a servizi (in particolare in relazione alle aree verdi e per il gioco e lo sport): la variante prevede infatti disposizioni atte a razionalizzare la dotazione di aree verdi esistenti, anche in modo da permetterne una effettiva fattibilità. Ne deriva un dimensionamento delle aree a standard con valori minori rispetto al RU vigente, ma tali da garantire la fattibilità dell'atto di governo del territorio, mentendo comunque una dotazione individuale molto alta (media calcolata su tutto il territorio comunale pari a circa 40 mq/ab) e mai inferiore, per ogni singola UTOE, ai 27 mq/abitante prescritti dal PS vigente.

Quanto ai campi elettromagnetici, la mappa del catasto degli impianti di radio-comunicazione fornisce la localizzazione degli impianti censiti nel 2009 (stazioni radio-base e impianti radio-televisivi).

Lo stato aggiornato al 2010 presenta per Vicopisano una situazione simile a quella dei comuni contermini, con 4-5 impianti SRB localizzati per lo più nei nuclei urbani, mentre è il Monte Serra il principale punto di installazione di impianti radio-televisivi.

GESTORE	COMUNE	NOME	ESTGB	NORDGB	QUOTA	IMPIANTI
NUOVA RADIO SPA	BIENTINA	BIENTINA	1.630.477	4.840.829	11	PONTE RADIO
RADIO ITALIA SPA	BIENTINA	VIA MEUCCI	1.630.477	4.840.829	11	PONTE RADIO
COOP RADIO STOP 2 A.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	RADIO FM
TVR TELEITALIA S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.250	4.845.160	908	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
ALFA SRL	BUTI	MONTE SERRA	1.625.229	4.845.174	915	-
FINRADIO S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	PONTE RADIO
TELEMAREMMA S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.240	4.845.150	905	PONTE RADIO
RADIO GROSSETO INTERNATIONAL SRL	BUTI	MONTE SERRA	1.625.164	4.845.264	917	PONTE RADIO
RADIO INCONTRO SOC. COOP. A.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.229	4.845.174	915	RADIO FM

GESTORE	COMUNE	NOME	ESTGB	NORDGB	QUOTA	IMPIANTI
RADIO ZETA S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	885	RADIO FM
SEP S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	PONTE RADIO + RADIO FM
RADIO STUDIO 82 SRL	BUTI	MONTE SERRA	1.625.153	4.845.284	915	RADIO FM
C.T.G. SRL	BUTI	MONTE SERRA	1.625.164	4.845.264	917	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
RADIO VALDERA S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	PONTE RADIO
CANALE 50 S.P.A.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.829	4.845.196	908	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
RADIO PULCE S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	PONTE RADIO + RADIO FM
VIDEOFIRENZE SRL	BUTI	MONTE SERRA	1.625.164	4.845.264	917	PONTE RADIO
T.G.R. TELEGROSSETO S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.164	4.845.264	917	PONTE RADIO
CONSORZIO ITALIA 3	BUTI	MONTE SERRA	1.625.164	4.845.264	915	PONTE RADIO
UNO TV SRL	BUTI	MONTE SERRA	1.625.164	4.845.264	917	-
RADIANT SRL	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	RADIO FM
LA PULCE TELELIBERA FIRENZE S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	900	-
FONDAZIONE RETE TOSCANA CLASSICA	BUTI	MONTE SERRA	1.625.229	4.845.174	915	PONTE RADIO + RADIO FM
RADIO REPORTER S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	RADIO FM
RMC ITALIA S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	RADIO FM
TOSCANA TV S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.250	4.845.170	908	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
VIRGIN RADIO ITALY S.P.A.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	RADIO FM
MHSERVICE S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	915	RADIO FM
PUBLIAUDIO S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	PONTE RADIO + RADIO FM
RADIO DIMENSIONE SUONO S.P.A.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	PONTE RADIO + RADIO FM
PRIVERNO S.R.L.	BUTI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	883	-
LA7 TELEVISIONI S.P.A.	BUTI	MONTE SERRA - LA7	1.625.227	4.844.987	888	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
TELECOM ITALIA MEDIA S.P.A.	BUTI	MONTE SERRA - LA7	1.625.227	4.844.987	888	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
TELECOM ITALIA MEDIA S.P.A.	BUTI	MONTE SERRA BRP	1.622.271	4.845.019	892	PONTE RADIO
LA7 TELEVISIONI S.P.A.	BUTI	MONTE SERRA BRP	1.622.271	4.845.019	892	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
MTV ITALIA SRL	BUTI	MONTE SERRA TVI	1.625.227	4.844.987	0	PONTE RADIO
TELETIRRENO SARDEGNA SRL	BUTI	MONTE SERRA VETTA	1.625.164	4.845.264	917	PONTE RADIO
ELEMEDIA SPA	BUTI	MONTE SERRA 1	1.625.227	4.844.987	910	PONTE RADIO
ELEMEDIA SPA	BUTI	MONTE SERRA 1	1.625.227	4.844.987	910	-
S.E.A. SOCIET? EDITRICE ARGENTARIO SRL	BUTI	M.SERRA VETTA	1.625.164	4.845.264	917	-
JOLLY TV SRL	BUTI	M.SERRA VETTA	1.625.164	4.845.264	917	PONTE RADIO
TELECOM ITALIA MEDIA BROADCASTING S.R.L.	BUTI	M.SERRA-TIMB	1.625.277	4.845.124	900	DVB
TELECOM ITALIA MEDIA BROADCASTING S.R.L.	BUTI	M.SERRA-TWT	1.625.245	4.845.220	908	DVB + PONTE RADIO
RETI TELEVISIVE ITALIANE S.P.A.	BUTI	M.TE SERRA R4	1.625.326	4.845.129	905	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
MTV ITALIA SRL	BUTI	SERRA BRP	1.625.271	4.845.019	910	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
RETE A S.P.A.	CALCI	M. SERRA BASSO	1.625.182	4.845.017	883	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
TELECOM ITALIA S.P.A	CALCI	MONTE SERRA	1.624.169	4.845.937	900	PONTE RADIO
TELE GRANDUCATO DI TOSCANA S.R.L.	CALCI	MONTE SERRA	1.625.076	4.845.287	910	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + DVB + PONTE RADIO
VIDEOFIRENZE SRL	CALCI	MONTE SERRA	1.624.998	4.845.251	900	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
T.G.R. TELEGROSSETO S.R.L.	CALCI	MONTE SERRA	1.624.998	4.845.251	900	PONTE RADIO
RAI WAY SPA	CALCI	MONTE SERRA	1.625.157	4.845.246	915	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + DVB + PONTE RADIO + RADIO FM
ANTENNA 5 SRL	CALCI	MONTE SERRA	1.624.998	4.845.251	900	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
STUDIO ZETA DISCORADIO S.R.L.	CALCI	MONTE SERRA	1.625.227	4.844.987	888	RADIO FM
NOI TV S.R.L.	CALCI	MONTE SERRA BASSO	1.625.182	4.845.017	883	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
TELECOM ITALIA MEDIA S.P.A.	CALCI	MONTE SERRA BASSO	1.625.182	4.845.017	900	-
TELEMAREMMA S.R.L.	CALCI	MONTE SERRA BASSO	1.625.160	4.845.180	895	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
LA7 TELEVISIONI S.P.A.	CALCI	MONTE SERRA BASSO	1.625.182	4.845.017	900	DVB
ANTENNA 40 S.R.L.	CALCI	MONTE SERRA BASSO	1.625.182	4.845.017	883	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
HOME SHOPPING EUROPE BROADCASTING S.P.A.	CALCI	MONTE SERRA BASSO	1.625.182	4.845.017	883	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
TELECOM ITALIA S.P.A	CALCI	MONTE SERRA IRTEL	1.625.240	4.844.980	883	PONTE RADIO
ELEMEDIA SPA	CALCI	MONTE SERRA 2	1.625.076	4.845.287	900	PONTE RADIO
ELEMEDIA SPA	CALCI	MONTE SERRA 2	1.625.076	4.845.287	900	-
RADIOTELEVISIONE DI CAMPIONE S.P.A.	CALCI	M.SERRA	1.624.998	4.845.251	900	DVB
C.T.G. SRL	CALCI	M.SERRA BASSO	1.625.101	4.845.248	900	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + DVB
TOT - TOSCANA TELEVISIONE S.R.L.	CALCI	M.SERRA BASSO	1.625.182	4.845.017	883	-
TIVUITALIA S.P.A.	CALCI	M.SERRA BASSO	1.625.186	4.845.126	897	DVB
ELETTRONICA INDUSTRIALE S.P.A.	CALCI	M.TE SERRA	1.625.316	4.845.039	895	DVB

GESTORE	COMUNE	NOME	ESTGB	NORDGB	QUOTA	IMPIANTI
PRIMA TV S.P.A.	CALCI	M.TE SERRA	1.625.316	4.845.039	895	DVB + PONTE RADIO
RETI TELEVISIVE ITALIANE S.P.A.	CALCI	M.TE SERRA	1.625.328	4.845.037	895	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + DVB + PONTE RADIO
EUROPA TV S.P.A.	CALCI	M.TE SERRA	1.625.328	4.845.037	895	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
TELEIPPICA SRL	CALCI	PASSO MONTE PISANI	1.625.034	4.845.185	901	PONTE RADIO
CONSORZIO ERODAB ITALIA	CALCI	SERRA	1.625.076	4.845.287	900	DAB
RTL 102.500 HIT RADIO	CALCI	SERRA	1.625.076	4.845.287	0	PONTE RADIO + RADIO FM
DIGITOSCANA TV S.R.L.	CALCI	SERRA BASSO	1.625.101	4.845.248	900	-
ANTENNA 40 S.R.L.	CALCINAIA	SEDE VIA MAR- RUCCO	1.629.555	4.839.568	10	PONTE RADIO
TELECOM ITALIA S.P.A	CASCINA	ARNACCIO TIM	1.616.770	4.833.570	3	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
CANALE 50 S.P.A.	CASCINA	CASCINA	1.624.743	4.836.257	7	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
CIRCOLO ARCI PUNTO RADIO	CASCINA	SEDE EMMITTENTE	1.625.025	4.837.272	7	PONTE RADIO
RAI WAY SPA	CASCINA	ULIVETO TERME	1.625.426	4.834.413	8	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
CIRCOLO ARCI PUNTO RADIO	CASCINA	V.LE EUROPA	1.624.069	4.835.846	5	PONTE RADIO
TELECOM ITALIA S.P.A.	SAN GIULIANO TERME	ASCIANO	1.616.475	4.844.070	7	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
CANALE 50 S.P.A.	SAN GIULIANO TERME	MOLINA DI QUOSA 2	1.613.203	4.851.482	7	PONTE RADIO
TELECOM ITALIA S.P.A.	SAN GIULIANO TERME	S.GIULIANO	1.615.555	4.844.177	2	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
RAI WAY SPA	SAN GIULIANO TERME	TERME	1.615.555	4.844.177	2	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
VIDEOFIRENZE SRL	VICOPISANO	LE MANDRIE	1.626.418	4.840.382	258	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
SOC. M.B.M. RADIO QUATTRO TELE QUATTRO SRL	VICOPISANO	LE MANDRIE	1.625.683	4.840.514	361	RADIO FM
CIRCOLO ARCI PUNTO RADIO	VICOPISANO	MONTE AGRESTE	1.626.222	4.839.213	241	PONTE RADIO + RADIO FM
TELEMAREMMA S.R.L.	VICOPISANO	MONTE CAPITA- NO VERRUCA	1.626.570	4.840.390	210	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA

Tab. 12 Localizzazione delle postazioni degli impianti di trasmissione radio-TV in attività nel 2010 (Fonte: Arpat, Sira, <http://sira.arpato.toscana.it/sira/fuoco.html#CIRCOM>)

GESTORE	COMUNE	NOME	ESTGB	NORDGB	QUOTA	IMPIANTI
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	BIENTINA	BIENTINA	1.629.683.629	4.840.735.666	1.202	DCS + GSM + UMTS
H3G S.P.A.	BIENTINA	BIENTINA CENTRO	1.629.702	4.840.900	13	UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	BIENTINA	BIENTINA CENTRO	4.840.855.812	630.529.111	0	UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	BIENTINA	QUATTRO STRADE	633.729	4.841.194	0	GSM
TELECOM ITALIA SPA	BIENTINA	QUATTRO STRADE	1.633.677	48.412.887	4.669	UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	BUTI	BUTI	1.628.727.619	4.842.969.743	6.779	DCS + GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	BUTI	BUTI	1.630.850	4.842.780	0	DCS + GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	BUTI	BUTI	16.280.041	48.425.112	1.564	GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	BUTI	CASCINE DI BUTI	1.628.119	4.842.852	87	GSM
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	CALCI	CALCI	1.621.295.604	4.841.315.696	751	DCS + GSM
H3G S.P.A.	CALCI	CALCI	1.621.336	4.841.586	32	UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CALCI	CALCI	1.621.297	4.841.541	0	DCS + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	CALCI	M.TE SERRA	1.624.169	4.845.937	900	GSM
TELECOM ITALIA SPA	CALCINAIA	BIENTINA	1.630.484	4.840.008	11	GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CALCINAIA	BIENTINA SSI	630.449	4.839.826	0	DCS + GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	CALCINAIA	CALCINAIA	16.306.005	48.377.019	11	UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CALCINAIA	CALCINAIA	1.630.590	4.837.700	0	GSM + UMTS
H3G S.P.A.	CALCINAIA	CALCINAIA CENTRO	1.630.766	4.838.322	125	UMTS
H3G S.P.A.	CALCINAIA	CALCINAIA LE PIAGGIE	1.627.659	4.837.182	123	UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	CALCINAIA	CHIESINA COLLODI	162.895.241	483.609.067	11	DCS + GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CALCINAIA	FORNACETTE	1.626.962	4.836.855	12	GSM + UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	CALCINAIA	FORNACETTE	1.627.583.652	4.837.086.641	1.527	DCS + GSM + UMTS
H3G S.P.A.	CALCINAIA	FORNACETTE CEN- TRO	1.628.992	4.836.090	12	UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CALCINAIA	FORNACETTE EST	1.628.990	4.836.100	0	GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	CALCINAIA	VICOPISANO	1.626.961	4.836.823	14	GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	CASCINA	ARNACCIO	16.167.639	48.335.597	16	GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CASCINA	ARNACCIO	616.755	4.833.555	0	DCS
VODAFONE OMNITEL NV	CASCINA	BIENTINA	1.630.436	4.839.837	0	DCS + GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CASCINA	BIENTINA	1.630.436	4.839.837	11	DCS + GSM
VODAFONE OMNITEL NV	CASCINA	CASCIAVOLA	1.620.640	4.838.522	5	GSM + UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	CASCINA	CASCINA	1.624.511.642	4.835.853.722	5	DCS + GSM
R.F.I. S.P.A.	CASCINA	CASCINA	1.624.500	4.836.728	671	GSM
TELECOM ITALIA SPA	CASCINA	CASCINA	1.624.774	4.836.412	9	DCS + GSM + UMTS
H3G S.P.A.	CASCINA	CASCINA NAVAC- CHIO	1.619.895	4.838.059	3	UMTS
H3G S.P.A.	CASCINA	CASCINA S. LUCIA	1.622.862	4.837.459	7	UMTS
H3G S.P.A.	CASCINA	CASCINA NA	1.621.446	4.837.890	7	UMTS
H3G S.P.A.	CASCINA	CASCINA ZONA AR-	1.624.448	4.836.115	10	UMTS

TIGIANALE					
VODAFONE OMNITEL NV	CASCINA	MONTIONE BADIA	1.618.910	4.839.020	0 UMTS
R.F.I. S.P.A.	CASCINA	NAVACCHIO	1.619.897	4.837.883	575 GSM
VODAFONE OMNITEL NV	CASCINA	NAVACCHIO	1.619.974	4.838.026	0 GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	CASCINA	NAVACCHIO	1.619.227	4.838.440	5 GSM + UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	CASCINA	NAVACCHIO	16.198.449	483.803.532	5 DCS + GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	CASCINA	NAVACCHIO 2	1.622.996	48.380.068	86 GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CASCINA	SAN BENEDETTO	1.622.990	4.838.000	0 UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	CASCINA	S.BENEDETTO	1.622.355	4.838.223	0 UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	CASCINA	VIA TOSCO ROMA-GNOLA	162.133.975	483.741.407	4 DCS + GSM + UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	SAN GIULIANO TERME	GHEZZANO	1.617.585.617	4.843.541.665	601 DCS + GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	TERME	GHEZZANO	1.618.598	4.841.989	0 UMTS
TELECOM ITALIA SPA	SAN GIULIANO TERME	MADONNA DEL-L'ACQUA	16.092.649	48.455.636	39 GSM + UMTS
R.F.I. S.P.A.	TERME	MIGLIARINO PISANO	1.608.251	4.846.207	7 GSM
TELECOM ITALIA SPA	TERME	M.TE BASTIONE	1.613.205	4.851.483	8 GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	TERME	PI MEZZANA	16.184.405	4.842.018	5 UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	TERME	S. GIULIANO TERME	1.613.914	4.847.951	4 GSM + UMTS
H3G S.P.A.	SAN GIULIANO TERME	S. MARTINO A UL-MIANO	1.612.733	4.847.304	20 UMTS
TELECOM ITALIA SPA	SAN GIULIANO TERME	SAN GIULIANO TERME	16.158.775	48.465.137	9 UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	SAN GIULIANO TERME	VECCHIANO	1.613.907.658	4.847.699.713	416 DCS + GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	TERME	VECCHIANO	16.124.592	48.481.677	10 GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	TERME	VECCHIANO EST SSI	1.612.750	4.847.250	0 GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	VECCHIANO	MARINA DI VEC-CHIANO	1.602.080	4.849.698	2 GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	VECCHIANO	MARINA DI VEC-CHIANO	1.602.039	4.849.830	0 UMTS
TELECOM ITALIA SPA	VECCHIANO	MIGLIARINO CAR-RARESE	1.607.741	4.847.998	2 GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	VECCHIANO	MIGLIARINO NORD	16.053.924	48.509.098	0 GSM
VODAFONE OMNITEL NV	VICOPISANO	CEVOLI	1.626.089	4.837.867	0 GSM + UMTS
VODAFONE OMNITEL NV	VICOPISANO	VICOPISANO	1.626.794	4.839.984	0 DCS + GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	VICOPISANO	VICOPISANO CEN-TRO	16.267.852	48.399.698	84 GSM + UMTS

Tab. 13 Localizzazione delle postazioni delle stazioni radio-base per telefonia cellulare in attività nel 2010 (Fonte: Arpat, Sira, <http://sira.arpat.toscana.it/sira/fuoco.html#CIRCOM>)

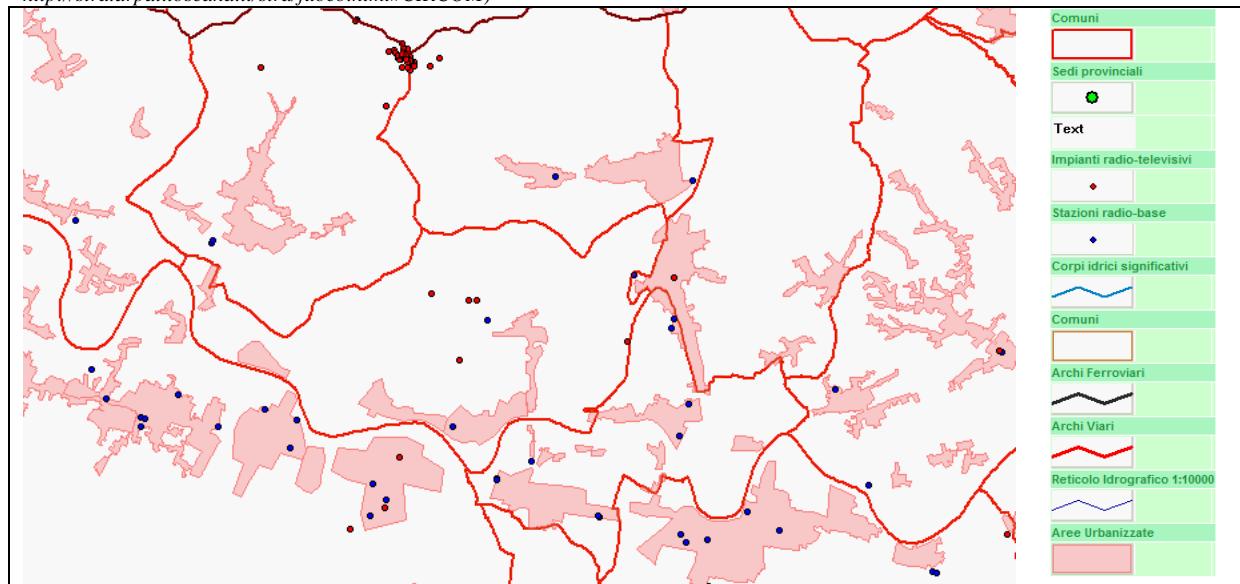


Fig. 3 Localizzazione delle postazioni degli impianti di trasmissione radio-TV e delle stazioni radio-base per telefonia cellulare in attività nel 2009 (Fonte: http://sira.arpat.toscana.it/mapserver/scripts/sisterims.dll?Run?svr=INTERNET_MS&Func=open&map=%22IRC%22&html=1366017209648)

In relazione alle stazioni radio base censite sul territorio comunale nell'agosto 2012 è stato presentato un progetto finalizzato alla ricollocazione di tutte le postazioni tra-

smittenti attualmente disposte nel comune su un unico impianto tecnologico posto in località Monte Agreste. L'impianto sarà dimensionato per accogliere in futuro anche altre emittenti. Il progetto persegue gli obiettivi di minimizzazione degli impatti sia dal punto di vista di esposizione sia dal punto di vista paesaggistico e recepisce i criteri localizzativi definiti nella variante.

Relativamente agli impianti di telefonia mobile censiti sul territorio comunale si fa presente che nel 2012 è stato installato un nuovo impianto da parte del gestore Telecom localizzato su area pubblica presso il depuratore in località Uliveto Terme (che non risulta nell'elenco degli impianti censiti in quanto aggiornato al 2010). Inoltre, con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 19 luglio 2012 è stato approvato il Programma comunale degli impianti di cui all'art. 9 della L.R. 49/2011 che prevede due nuove aree pubbliche per la localizzazione di nuovi impianti presso il cimitero e il campo sportivo di San Giovanni alla Vena e conferma le aree già previste nel vecchio piano.

Nell'ambito della variante al RU, il recepimento dei criteri localizzativi degli impianti di radio comunicazione definiti dagli strumenti normativi regionali, attraverso criteri e distanze minime da determinati edifici pubblici (scuole, case di riposo, ospedali ecc.), è finalizzato alla minimizzazione degli effetti in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche.

8. Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 – L.R. 10/2010)

Il processo di redazione della variante generale al Regolamento Urbanistico si è sviluppato secondo i più recenti dettami legislativi, in stretta connessione con gli apparati regionali deputati all'istruttoria dell'atto e della relativa VAS.

Considerato che la presente variante al RU comporta l'utilizzo di parte del dimensionamento residuo del Piano Strutturale, che pertanto genera nuovi carichi urbanistici, l'Amministrazione ha considerato il RU assoggettabile a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 come modificato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4) in quanto stabilisce, ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera a, "quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto". Pertanto, la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 12 febbraio 2010 n. 10, che recepisce e declina a livello regionale le procedure di Valutazione ambientale strategica, non è stata espletata, ma si è proceduto direttamente alla redazione del Documento preliminare di cui all'art. 23.

Appurato che la variante, per i suoi contenuti, è risultata assoggettabile a VAS, il programma delle fasi di valutazione è stato impostato a partire dal documento preliminare di cui all'art. 23 della Lr. 10/2010, e si è svolto in allineamento con le fasi di redazione della variante al Regolamento Urbanistico e della partecipazione, come segue:

1. Elaborazione del documento preliminare: in relazione alla portata degli obiettivi e delle strategie della variante al Regolamento Urbanistico, l'art. 23 della L.R. 10/2010 prevede la predisposizione di un documento preliminare contenente:

- a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Tale documento, approvato con Del. C.C. n. 29 del 31 maggio 2012, è stato trasmesso all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale. Le consultazioni di questi soggetti si è conclusa entro novanta giorni.

2. Predisposizione del Rapporto Ambientale e valutazione degli effetti attesi: si è proceduto alla redazione del Rapporto ambientale di cui all'allegato 2 della Lr. 10/2010, che deve contenere:

- a) la definizione degli obiettivi e delle strategie
- b) l'individuazione di ragionevoli alternative
- c) la definizione dei criteri di compatibilità ambientale e degli indicatori ambientali di riferimento

- d) la valutazione degli impatti significativi su ambiente, patrimonio culturale e salute
- e) la definizione delle modalità per il monitoraggio

All'interno della presente relazione, al cap. 7, sono stati individuati gli effetti (in termini qualitativi) della variante sul territorio, con specifico riferimento ai settori impattati (paesaggistico territoriale, socio-economico, della salute umana), nonché la valutazione delle coerenze interne ed esterne.

3. Relazione di sintesi e monitoraggio: ai fini dell'espressione del parere di VAS, il Rapporto Ambientale ha individuato il sistema di monitoraggio ed è stato accompagnato da una Relazione di Sintesi che riporta:

1. la descrizione del processo decisionale seguito
2. il criterio con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano
3. il criterio con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze della partecipazione e del parere motivato espresso dall'autorità competente
4. la descrizione delle scelte e delle eventuali revisioni effettuate

La Relazione di sintesi ha le caratteristiche di una *sintesi non tecnica*, in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali sono state scelte le diverse opzioni di trasformazione del regolamento urbanistico, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate.

Il Rapporto Ambientale costituisce l'atto finale della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, insieme alla pronuncia da parte della Autorità Competente, entra a far parte integrante della documentazione della variante di conferma e adeguamento delle previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Vicopisano.

Le procedure di valutazione ambientale strategica si sono svolte in parallelo con la procedura di redazione dell'atto di governo del territorio e con i necessari momenti partecipativi.

In particolare, nell'ambito della redazione della variante e delle relative valutazioni, si è rivolta una specifica attenzione al processo di partecipazione dei cittadini.

L'Amministrazione Comunale ha attivato il processo di partecipazione attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune e la diffusione tramite manifesti, pubblicazione sui quotidiani locali e sul giornalino del Comune, di un avviso finalizzato alla presentazione di proposte di variante al Regolamento Urbanistico vigente con valore consultivo (pubblicato dal 20 settembre 2010 al 20 gennaio 2011).

Contestualmente alla presentazione degli indirizzi per la variante e al Documento preliminare, si sono svolti diversi incontri di consultazione delle Autorità ed Enti competenti esterni all'Amministrazione e dei cittadini e delle associazioni ambientaliste e di categoria, assicurando la completezza dell'informazione e la trasparenza delle decisioni.

Gli obiettivi generali della variante sono stati definiti con D.G.C. n. 85 del 22 luglio 2010 e, con argomento di Giunta n. 1 del 9 febbraio 2012 è stato approvato il documento programmatico sulla base del quale è stato redatto il documento preliminare per la VAS. In questa fase, si sono svolti diversi incontri tra Amministrazione, proprietari e/o tecnici che avevano proposto osservazioni relative alle aree soggette a Piano Attuativo disciplinate con scheda norma.

Con D.C.C. n. 29 del 31 Maggio 2012 è stato avviato il procedimento di Valutazione e la consultazione dei soggetti competenti a esprimere pareri e contributi sul Documento preliminare di VAS. Due incontri pubblici (giovedì 5 luglio e giovedì 12 luglio 2012, h. 21,30) sono stati dedicati alla presentazione dell'Avvio del procedimento e del Documento preliminare di VAS. A seguito di tali incontri è stata elaborata una prima proposta da parte dell'ufficio tecnico, sottoposta al vaglio da parte dell'Amministrazione.

La seconda fase ha preso avvio dopo l'estate e ha portato alla definizione degli elaborati di variante e del Rapporto ambientale, anche sulla base dei contributi ricevuti in merito al documento preliminare di VAS.

La terza fase si è sostanziata nella predisposizione dei documenti per l'Adozione.

Gli elaborati di variante, il Rapporto ambientale e la Relazione di sintesi per la VAS sono stati adottati con atto consiliare n. 28 del 24/06/2013 e le consultazioni di cui all'art. 25 della

L.R.T. 10/2010 sono state effettuate contemporaneamente alle osservazioni alla variante come disciplinato dagli artt. 17 e 18 della L.R.T. 1/2005.

A seguito della pubblicazione sul BURT (n. 31 del 31 luglio 2013), per i successivi 60 giorni la documentazione comprensiva del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica è stata depositata presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Vicopisano, affinchè chiunque potesse prenderne visione e presentare le osservazioni ritenute opportune.

La documentazione costituente la variante al R.U. adottata, comprensiva del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica, è stata pubblicata sul sito web del Comune ai sensi dell'art. 25, comma 3 della L.R. 10/2010 e smi ed è stata data comunicazione della pubblicazione in via telematica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli uffici degli enti territoriali ai sensi dell'art. 25, comma 3 della L.R. 10/2010 e smi.

Nel termine dei 60 giorni non sono pervenute osservazioni specificatamente rivolte alla procedura di VAS; sono pervenute n. 28 osservazioni alla proposta di variante, delle quali n. 3, alla luce delle controdeduzioni e della proposta di accoglimento, sono da ritenersi attinenti alla VAS in quanto incidono sulle valutazioni contenute nel Rapporto ambientale.

La Regione Toscana ha trasmesso dei contributi ai sensi dell'art. 27 della L.R.T. 1/2005, che non si configurano come osservazioni ma che sono comunque stati valutati e fatti propri nella proposta di variante e, per gli aspetti incidenti sulla VAS, nel Rapporto ambientale.

Inoltre, nell'ambito del controllo delle indagini geologiche a supporto della Variante, in seguito alla trasmissione delle integrazioni richieste ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. n. 53/R/2011, l'Ufficio tecnico del Genio Civile di Pisa ha espresso parere positivo sull'esito del controllo, definendo alcune raccomandazioni che sono state recepite nella variante.

Il documento di esame delle osservazioni e di recepimento dei contributi della Regione Toscana e delle prescrizioni del Genio Civile elaborato dal gruppo di lavoro incaricato del progetto della variante contenente le proposte di controdeduzione è stato sottoposto all'Amministrazione, che lo ha fatto proprio insieme agli elaborati di variante, al Rapporto ambientale e alla Relazione di sintesi, così come modificati a seguito dell'accoglimento o del parziale accoglimento delle osservazioni, nonché del recepimento dei suddetti contributi e prescrizioni.

9. Adempimenti in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 53/R/2011) integrare

In riferimento agli obiettivi, alle azioni e alle relative proposte di variante così come esplicitate ai capitoli 4 e 5 e sintetizzate in tabella 2 della presente relazione, possiamo dire che, in adempimento alle disposizioni del Regolamento di cui al D.P.G.R. 53/R/2011, una parte delle proposte formulate dalla variante non risulta soggetta all'effettuazione di nuove indagini geologiche in quanto rientra nei casi di cui all'art. 3, comma 4, lettere b) e d) del D.P.G.R. n. 53/R /2011, mentre una parte delle proposte di variante, limitata a singoli compatti soggetti a piano attuativo, è soggetta a presentazione e deposito delle indagini geologiche, in quanto è previsto un incremento di volume e superficie coperta rispetto alle previsioni del vigente R.U. (vedi tabella 7).

9.1 Proposte di variante non soggette all'effettuazione di nuove indagini geologiche

Non sono soggette all'effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R /2011, le proposte di variante relative ai seguenti elaborati della variante al R.U. in quanto rientrano nei casi di cui all' dell'art. 3, comma 4. lett. b) e d), come dichiarato anche dal geologo incaricato:

- Norme tecniche di Attuazione;
- Allegato 1 – Schede norma dei compatti soggetti a Piano Attuativo
- Allegato 2 - Schede del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE con disciplina degli interventi ammessi;
- Allegato 3 - Schede del patrimonio edilizio nel territorio rurale con disciplina degli interventi ammessi;
- Elaborati grafici:

Quadro generale delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000) – n. 2 tavole;
Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:2000) – Tav. 3 U.T.O.E. n. 1 Vicopisano; Tav. 4 U.T.O.E. n. 2 San Giovanni alla Vena-Cevoli; Tav. 5 U.T.O.E. n. 3

Lugnano-Cucigliana; Tav. 6 U.T.O.E. n. 4 Uliveto Terme; Tav. 7 U.T.O.E. n. 5/8 Caprona e Caprona Ovest; Tav. 9 U.T.O.E. n. 9/11 – La Barsiliana e Vicopisano est; Tav. 11 U.T.O.E. n. 11 Cesana–Cesana est.

9.2 Proposte di variante soggette a presentazione e deposito delle indagini geologiche (Allegato 1 - Schede norma dei compatti soggetti a Piano Attuativo)

Sono soggette a presentazione e deposito delle indagini geologiche alcune proposte di variante contenute nel seguente elaborato della variante al RU:

Allegato 1 – Schede norma dei compatti soggetti a Piano Attuativo soggette a presentazione e deposito delle indagini geologiche.

La variante si pone, tra l'altro, l'obiettivo di incentivare il recupero delle aree produttive dismesse e, a tale scopo, prevede un incremento delle volumetrie e delle superfici coperte rispetto alle previsioni del vigente R.U. in alcune aree del territorio comunale localizzate all'interno delle UTOE (compatti) soggette a piano attuativo di iniziativa privata e disciplinate da specifiche schede norma contenute all'interno del suddetto Allegato1. Le modifiche proposte comporteranno aumenti di volume e superfici utili lorde rispetto alle previsioni vigenti, ma non sono previsti aumenti rispetto alle situazioni attuali (fatta salva l'area destinata all'ampliamento del depuratore).

In particolare, tale incremento volumetrico sarà previsto all'interno di 9 compatti ricadenti nelle UTOE e in un'area ricadente nel sistema ambientale da destinare ad ampliamento del depuratore esistente, individuati nella tabella di seguito riportata.

TABELLA 7 – Elenco dei compatti oggetto di variante soggetti a presentazione e deposito delle indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R /2011

UTOE	COMPARTO
UTOE 1 - Vicopisano	Comparto n. 2 – Zona di recupero a destinazione residenziale, servizi e attività di interesse pubblico, direzionale, commerciale attività di vicinato, artigianale attività di servizio alla persona
	Comparto n. 8 – Zona di recupero a destinazione residenziale e servizi e attività di interesse pubblico
UTOE 2 – San Giovanni alla Vena	Comparto n. 3 – Zona di recupero a destinazione residenziale, servizi e attività di interesse pubblico, direzionale, commerciale attività di vicinato, artigianale attività di servizio alla persona
	Comparto n. 4 – Zona di espansione a destinazione residenziale, servizi e attività di interesse pubblico
	Comparto n. 6 – Zona di recupero a destinazione servizi e attività di interesse pubblico, direzionale, commerciale attività di vicinato, artigianale attività di servizio alla persona, attività sportive, ricreative e per il tempo libero
	Comparto n. 19 – Zona di recupero a destinazione residenziale, servizi e attività di interesse pubblico, direzionale, commerciale attività di vicinato, artigianale attività di servizio alla persona
UTOE 4 – Uliveto Terme	Comparto n. 3 – Zona di recupero a destinazione residenziale, servizi e attività di interesse pubblico, direzionale.
UTOE 8 – Caprona ovest	Comparto n. 4 – Zona di recupero a destinazione residenziale, servizi e attività di interesse pubblico, direzionale, commerciale attività di vicinato, artigianale attività di servizio alla persona
UTOE 12 – Cesana	Comparto n. 1 – Zona a destinazione servizi, attrezzature di interesse collettivo a carattere privato, turistico ricettiva
Sistema ambientale	Introduzione di zona F7 a destinazione “Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale” per ampliamento depuratore esistente.

Si precisa che, fatta eccezione per l'area destinata ad ampliamento del depuratore esistente, le aree sopra individuate sono tutte zone di recupero soggette a interventi di ristrutturazione

urbanistica per le quali non si prevedono aumenti i volume o di superficie coperta rispetto a quelli ad oggi esistenti.

In riferimento alle aree sopra individuate, per gli adempimenti relativi alle indagini geologiche da condursi ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 è stato aggiornato e implementato il quadro conoscitivo relativo allo studio geologico del Piano Strutturale e del regolamento Urbanistico vigenti, redatto ai sensi del D.C.R. 94/85, con particolare riferimento agli aspetti idraulici e sismici.

Al fine della definizione della pericolosità idraulica, ad integrazione dei dati già disponibili dal quadro conoscitivo del PS relativi al Fiume Arno e al Canale Emissario, sono stati condotti nuovi studi idrologico-idraulici sui corsi d'acqua secondari che interagiscono con i sopra elencati compatti urbanistici oggetto della variante.

Per quanto riguarda l'area ricadente nell'UTOE 12 di Cesana il corso d'acqua interessato è il Canale Emissario per il quale disponiamo già delle relative verifiche idrauliche, così come recepito dallo studio geologico a supporto del P.S. e del R.U. vigenti.

Sulla base dei risultati delle suddette verifiche idrauliche sono state definite le classi di pericolosità idraulica e le relative fattibilità riferite ai singoli compatti oggetto di variante.

Anche per quanto riguarda gli aspetti sismici sono state definite le relative classi di pericolosità e fattibilità connesse riferite alle aree dei singoli compatti urbanistici, senza quindi passare attraverso la redazione della carta della MOPS.

A tale scopo è stato fatto riferimento ai dati di base geognostici, geotecnici e sismici disponibili dal quadro conoscitivo e comunque integrati con nuove indagini sismiche.

Le nuove indagini elaborate sia dal punto di vista idrologico-idraulico sia dal punto di vista sismico contribuiscono, peraltro, ad implementare il quadro conoscitivo relativo ai dati di base necessari per la redazione della carta della pericolosità idraulica estesa a tutto il territorio comunale e per la redazione della carta delle MOPS che l'Amministrazione ha in programma di elaborare in occasione della redazione del secondo Regolamento Urbanistico e del PS d'area.

In seguito all'adozione della variante con D.C.C. n. 28 del 24.06.2013, l'ufficio tecnico del Genio Civile di Pisa ha richiesto alcune integrazioni al fine di esprimere il parere sulle indagini soggette a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. n. 53/R/2011.

In tal senso è stata integrata la relazione geologica e, relativamente ai nuovi studi idrologico-idraulici elaborati, l'Amministrazione comunale ha convocato una conferenza di servizi con l'Autorità di Bacino dell'Arno e il G.C. (che si è svolta 20.11.2012) nell'ambito della quale è stato concordato di integrare tali studi per verificarne la coerenza rispetto ai criteri metodologici del PAI.

L'Autorità di Bacino ha espresso parere preventivo favorevole ritenendo gli studi idrologici idraulici elaborati per la variante, opportunamente integrati, sostanzialmente in linea con i criteri suddetti, sollecitando tuttavia il Comune ad avviare le procedure di adeguamento al PAI. Il Genio Civile, in seguito alle integrazioni presentate e al parere rilasciato dall'Autorità di Bacino dell'Arno, ha comunicato l'esito sostanzialmente positivo del controllo delle indagini, individuando alcune prescrizioni che sono state recepite nell'ambito della variante e che hanno comportato anche l'elaborazione di un approfondimento geologico su due UTOE relativamente all'individuazione e alla modifica delle classi di pericolosità idraulica e delle relative condizioni di fattibilità.

In particolare, si rende necessario lo stralcio di un'area di espansione residenziale (UTOE 2 - comparto 2) per la quale, alla luce delle nuove condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e di quanto disposto all'art. 2 della L.R. 21/2012 non sussistono più le condizioni di edificabilità. Tale modifica comporta una riduzione del dimensionamento residenziale della variante pari a 19 abitanti equivalenti e una modifica della destinazione urbanistica "area di rispetto degli insediamenti", ovvero aree interne alle UTOE integrative e complementari degli insediamenti esistenti, aventi prevalente funzione di connessione ambientale nonché disponibili per la futura ed eventuale localizzazione di standard, infrastrutture e servizi mediante specifica variante al RU (art. 28 NTA).

Tale variazione costituisce modifica sostanziale alla variante al RU adottata e, pertanto, sarà oggetto di nuova adozione.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati specifici costituiti da:

- a) Relazione indagini geologiche;
- b) Indagini pregresse e nuove prospezioni sismiche;
- c) Studio idrologico-idraulico Torrente Zambra;
- d) Studio idrologico-idraulico Rio Grande e Rio Tinto;
- e) Studio idrologico-idraulico Rio Brandano;
- f) Studio idrologico idraulico a supporto del progetto di adeguamento dell'impianto di depurazione a Vicopisano – Rio Grande, Fosso della Serezza, Rio Magno, Fosso della Piastraia, Rio Sterpaia.
- g) Studio idrologico idraulico riferito all'adeguamento dell'impianto di depurazione di Vicopisano: Relazione tecnica a seguito della richiesta integrazioni dell'Autorità di Bacino; Tavola I1 – Planimetria bacini idrografici; Tavola I2 – Area d'intervento; Tavola I3 – Modello idraulico; Tavola I4 – Battenti idraulici Tr 200 anni; Tavola I5 – Pericolosità idraulica PAI, Tavola I6 – Pericolosità idraulica 53/R 2011;
- h) Studio idrologico idraulico (Rio Grande e Rio Tinto): relazione integrativa;
- i) Studio idrologico idraulico Torrente Zambra di Calci: Relazione idrologico idraulica-integrazione;
- j) Studio idrologico idraulico Rio Brandano: relazione integrativa; Tavola 5 – inviluppo esondazioni Tr = 100 anni;
- k) Relazione indagini geologiche – integrazioni.

Vicopisano, 27 febbraio 2014

I Progettisti

Arch. Marta Fioravanti

Geom. Samanta Vincini