



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

Variante generale al Regolamento Urbanistico  
Approvazione – Marzo 2014

### Esame delle osservazioni

### Recepimento dei contributi della Regione Toscana e delle prescrizioni del Genio Civile

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)

Dati ambientali

Valutazione Ambientale Strategica  
Indagini geologiche  
Indagini idrologiche e idrauliche

Arch. Valeria Lingua  
Geol. Fabrizio Alvares  
Consorzio di Bonifica Auser Bientina  
Consorzio di Bonifica Fiumi 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





## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**1**

Osservazioni Correlate:	2, 28
-------------------------	-------

Osservante:	<b>Franca GIOMETTI</b>
Prot. 10599	Del: 22/08/2013
Località Osservata:	Vicopisano – area depuratore

- 1) Segnala la mancata rappresentazione grafica dell'attuale depuratore nella cartografia dei vigenti Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico;
- 2) lamenta l'assenza di un progetto di ampliamento del depuratore;
- 3) asserisce, anche in considerazione di quanto al punto 2), l'impropria commistione tra atto di pianificazione urbanistica e avvio del procedimento espropriativo. In subordine lamenta che la comunicazione di avvio del procedimento doveva precedere la delibera di adozione per prevalenza della norma nazionale su quella regionale in materia. Ringrazia comunque per averle consentito di formulare osservazioni limitandosi, al riguardo, ad eccepire nel merito che non vi sarebbero esigenze di ampliamento del depuratore in quanto sarebbe sufficiente il suo adeguamento tecnologico senza apprensione di ulteriori aree. Soggiunge che l'apposizione del vincolo avrebbe per lei conseguenze penalizzanti nell'ambito di un contenzioso civile per danni avviato nei confronti di Acque spa che parte di quel terreno avrebbe utilizzato in forza di contratto.

In conclusione chiede lo stralcio dall'atto di variante del punto inerente il suesposto vincolo preordinato all'esproprio.





## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		Vedi osservazione 28
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**2**

Osservazioni	1, 28
Correlate:	

Osservante:	<b>Franca GIOMETTI</b>
Prot. 10888	Del: 03/09/2013
Località Osservata:	Vicopisano – area depuratore
Integrazioni all'osservazione n. 1 in riferimento allo stato dell'area dopo l'intervento di Acque s.p.a.: sono meglio definiti gli aspetti del surriferito contenzioso civile in essere con Acque spa.	



Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		Vedi osservazione 28
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

3



Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>David NICCOLAI</b> <b>Giovanni NICCOLAI</b>
Prot. 11104	Del: 07/09/2013
Località Osservata:	San Giovanni alla Vena
1) Non computare la superficie a verde privato nel calcolo delle aree da cedere ai sensi dell'art. 6 delle NTA. 2) Riduzione degli standard dal 50% al 30% viste le limitazioni imposte dalle condizioni di pericolosità idraulica.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 2 – Comparto 4 La richiesta, per il punto 1, è compatibile con gli obiettivi della variante essendo già disciplinata all'art. 6 delle NTA. Per il punto 2 viste le integrazioni richieste dal G.C., e l'inserimento del perimetro delle aree destinate a verde privato, a parcheggio e a nuova costruzione, conseguenti alle problematiche idrauliche riscontrate per l'area, si propone una riduzione degli standard dal 50% al 40% in quanto la riduzione al 30% comporterebbe una diminuzione sostanziale delle aree a parcheggio. Si propone, pertanto, di <b>accogliere parzialmente l'osservazione</b> adeguando conseguentemente la cartografia e la disciplina della scheda norma.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS	X	R.A. cap. 4.7 - Salute umana – dimensionamento aree a standard pubblici: la diminuzione delle aree destinate a standards per il comparto dal 50% al 40%, ma tali da garantire la fattibilità dell'atto di governo del territorio, garantisce comunque il mantenimento di 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.



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

Servizio 3 – Area Tecnica

4

Osservazioni Correlate:	23
-------------------------	----

Osservante:	<b>NICCOLAI GRANDI MAGAZZINI DELLA MUSICA S.R.L.</b>
Prot. 11105	Del: 07/09/2013
Località Osservata:	Cesana
1) Aumentare i posti letto fino a 100 nel sub comparto 1b 2) Specificare le condizioni di utilizzo delle aree ad uso pubblico 3) Riduzione della quota aggiuntiva di verde attrezzato e parcheggi privati da 50% a 30%.	



Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 12 – Comparto 1 La richiesta è compatibile con gli obiettivi di incentivare l'attività turistico ricettiva contenuti nella variante, si propone, pertanto di <b>accogliere parzialmente</b> l'osservazione, adeguando la disciplina della scheda norma. In particolare:
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	<p>1) si propone di accogliere parzialmente la richiesta consentendo gli ulteriori 30 posti letto da realizzare nelle volumetrie esistenti o di ampliamento già consentite nella scheda norma, senza prevedere nuovo consumo di suolo;</p> <p>2) si propone di accogliere parzialmente la richiesta specificando che le aree rimarranno di proprietà privata; le modalità di gestione saranno invece stabilite nell'ambito della convenzione;</p> <p>3) si propone di non accogliere la richiesta in quanto non compatibile con gli obiettivi della scheda norma di realizzazione di un'area di fruizione pubblica.</p>
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS	X	R.A. cap. 4.2 – Risorsa acqua – stima dei consumi di acqua e degli afflussi fognari: in riferimento alla stima dei consumi di acqua la variante tiene in considerazione il carico urbanistico che si somma a quello comportato dalla attuazione del RU vigente, attraverso una stima una stima dei consumi (l/(utente*giorno)) in riferimento alle diverse tipologie



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

		<p>funzionali: residenza e ricettività nelle sue diverse forme, dall'agriturismo all'hotel. La media dei consumi di acqua degli ultimi dieci anni è di circa 170 l/abitante/giorno, per un totale di circa 450.000 mc/anno: su questa base, considerando anche i 30 posti letto aggiuntivi previsti per il comparto, la variante comporta un incremento pari a circa 5.895 mc/annui, portata che risulta essere sostenibile rispetto alle capacità della rete.</p> <p>In riferimento alla stima degli afflussi fognari la variante inserisce la previsione di adeguamento e potenziamento del depuratore di Vicopisano, basato sul dimensionamento del piano strutturale, comprendono dunque anche gli afflussi fognari derivati dagli incrementi previsti dalla variante e dall'incremento pari a 30 posti letto aggiuntivi previsti per il comparto.</p> <p>R.A. cap. 4.3 – Energia e rifiuti – consumo energetico e produzione di rifiuti: le previsioni della variante, considerato anche l'incremento pari a 30 posti letto per il comparto, comportano un aumento di circa 59 tonnellate di rifiuti, di cui 42 indifferenziati e 17 differenziati: aumento che non compromette la capacità del sistema di raccolta e smaltimento rifiuti attualmente in atto, essendo le previsioni collocate per lo più in ambienti urbani già serviti dall'ente gestore.</p>
--	--	--



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**5**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>NICCOLAI GRANDI MAGAZZINI DELLA MUSICA S.R.L.</b>
Prot. 11106	Del: 07/09/2013
Località Osservata:	Sistema ambientale
Manufatti precari – art. 40 NTA:	
1) Non limitare il numero dei box per cavalli; 2) Modificare le dimensioni massime dei box in relazione alle diverse razze equine; 3) Realizzare file contrapposte di box superiori a 5 e consentire la copertura centrale del corridoio.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico	X	NTA – art. 40 L'osservazione è in parte compatibile con gli obiettivi di incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc). (punto 2) e in parte non compatibile con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dei caratteri del paesaggio e del sistema ambientale contenuti anche nel PS ( punti 1) e 3)), in quanto comporterebbe la realizzazione di strutture, seppur precarie, di impatto paesaggistico per quantità e per dimensioni. Si propone, pertanto, di <b>accogliere parzialmente</b> l'osservazione, modificando le volumetrie massime ammissibili per animale e adeguando, conseguentemente, l'art. 40 delle NTA .
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**6**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Mario BONCIANI Ginetta STEFANINI</b>
Prot. 11764	Del: 21/09/2013
Località Osservata:	Sistema ambientale – Zona E2
Possibilità di realizzare un manufatto di cui all'art. 39 e/o 40 bis del RU in zona urbanistica E2 (zone agricole connesse con l'ambito fluviale).	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi del PS che, per l'ambito di relazione con il fiume, a causa delle particolari condizioni di fragilità degli assetti idraulici ed idrogeologici, non ammette alcun tipo di interventi edilizi ad eccezione delle opere di pubblico interesse, oltre ad essere in contrasto con quanto successivamente disposto dalle normative sovraordinate (L.R.T. 21/2012). Si propone, pertanto, di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

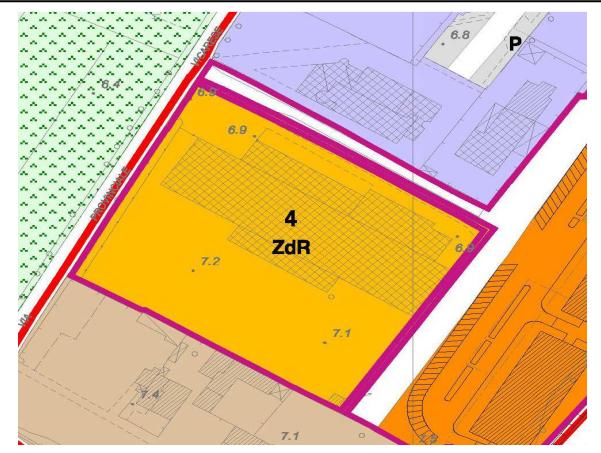
Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

7

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>PASSARELLI S.P.A.</b>
Prot. 11841	Del: 23/09/2013
Località Osservata:	Caprona
Possibilità di accedere ai fabbricati residenziali dall'ingresso già esistente sulla SP Vicarese.	



Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 8 – Comparto 4
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	L'osservazione è compatibile con gli obiettivi di riqualificazione urbanistica dell'area, a condizione che sia valutata prioritariamente la possibilità di accedere ai fabbricati residenziali da Via Fattori e che, solo in caso di dimostrata impossibilità di realizzare tale accesso, sia utilizzato l'ingresso sulla SP esistente. In entrambi i casi l'intervento deve prevedere la razionalizzazione e l'adeguamento degli accessi al comparto, con particolare attenzione all'innesto con la SP. La progettazione del comparto deve comunque integrarsi con i fabbricati a destinazione residenziale esistenti e garantire la fruizione e l'utilizzo dei servizi e degli spazi comuni. Si propone, pertanto, di <b>accogliere parzialmente</b> l'osservazione adeguando, conseguentemente, la scheda norma del comparto.
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**8**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Paolo PAOLINI</b>
Prot. 11883	Del: 24/09/2013
Località Osservata:	Risaie
Cambio di destinazione urbanistica da zona E (agricola) a zona B (tessuto residenziale).	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante e con gli obiettivi del PS in quanto propone l'inserimento di un'area agricola al di fuori dell'UTOE in zona B. Si propone, pertanto, di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**9**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Ettore TINAGLI</b> <b>Emiliana DEL RY</b>
Prot. 11884	Del: 24/09/2013
Località Osservata:	Vicopisano – loc. Ceppato
Possibilità di ampliamento del fabbricato tramite modifica della scheda n. 304 Allegato III.	

--

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto non comporta un impatto urbanistico rilevante. Si propone, pertanto, di <b>accogliere</b> l'osservazione, adeguando, conseguentemente, l'Allegato III scheda 304.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**10**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Milvia BINI</b> <b>Alessandro BRACALONI</b> <b>Carlo BRACALONI</b> <b>Cesare BRACALONI</b> <b>Federico BRACALONI</b> <b>Antonella LAZZERINI</b>
Prot. 11894	Del: 24/09/2013
Località Osservata:	San Giovanni alla Vena
Modifica della scheda n. 426 Allegato III al fine di consentire la riqualificazione del fabbricato oggetto di condono edilizio e lo svolgimento di attività commerciali come previste dall'art. 33 delle NTA.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto prevede la riqualificazione di un immobile attualmente in stato di degrado. Si propone, pertanto, di <b>accogliere</b> l'osservazione adeguando, conseguentemente, l'Allegato III scheda 426, eliminando la "demolizione e bonifica" e prevedendo la riqualificazione del fabbricato e dell'area di pertinenza attraverso un PdR con le seguenti condizioni: riduzione della superficie utile di almeno il 50%, H non superiore a 1 piano e recupero funzionale esclusivamente per le destinazioni agricola non residenziale e commerciale compatibile con l'attività agricola così come disciplinata dall'art. 33 delle NTA.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**11**

Osservazioni Correlate:

Osservante:	<b>Alessandro BRACALONI</b> <b>Federico BRACALONI</b>
Prot. 11895	Del: 24/092013
Località Osservata:	Cevoli
Schede Allegato I nn. 8, 9, 10, 11: possibilità di trasferire le volumetrie concesse in ricostruzione all'interno della particella 144.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante, in particolare con gli obiettivi di tutela e conservazione degli elementi di pregio paesaggistico che caratterizzano l'area in oggetto. Si propone, pertanto di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**12**

Osservazioni Correlate:

Osservante:	<b>Società Agricola campo dei Lupi S.S. di Manuela CISINT</b>
Prot. 12005	Del: 26/092013
Località Osservata:	Campo dei Lupi
Modifica della schedatura del fabbricato n. 96 Allegato III al fine di consentire l'ampliamento una tantum per l'attività agricola.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione è compatibile con gli obiettivi della variante, in particolare con la valorizzazione del territorio aperto e il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico, nonché con la promozione dell'attività agricola consentendo l'ampliamento una tantum di fabbricati per finalità agricole/di promozione dei prodotti agricoli. Si propone, pertanto, di <b>accogliere</b> l'osservazione adeguando, conseguentemente, la disciplina della scheda 96 dell'Allegato III.
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**13**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Roberto FATTICCIONI</b>
Prot. 12039	Del: 26/09/2013
Località Osservata:	Vicopisano est
Possibilità di modificare la destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale attraverso intervento diretto, eliminando la cessione delle aree da destinare a standards urbanistici.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 11 – Comparto 7
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	L'osservazione è compatibile con gli obiettivi di recupero delle aree produttive dismesse. Si propone, pertanto, di <b>accogliere parzialmente</b> l'osservazione adeguando la scheda norma, al fine di consentire, attraverso un PdR, il cambio d'uso a destinazione residenziale/turistico ricettiva delle u.i. esistenti, eliminando la possibilità di incremento della superficie linda del 20% e la cessione delle aree a standard.
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS	X	R.A. cap. 4.7 - Salute umana – dimensionamento aree a standard pubblici: l'eliminazione delle aree destinate a standards per il comparto garantisce comunque il mantenimento di 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.



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**14**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Paola FANELLI</b>
Prot. 12040	Del: 26/09/2013
Località Osservata:	Spazzavento
Possibilità di cambio d'uso a destinazione residenziale e ampliamento una tantum di fabbricato scheda n. 109 Allegato III.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto non comporta un impatto urbanistico rilevante. Si propone, pertanto, di <b>accogliere</b> l'osservazione, adeguando, conseguentemente, l'Allegato III scheda 109.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

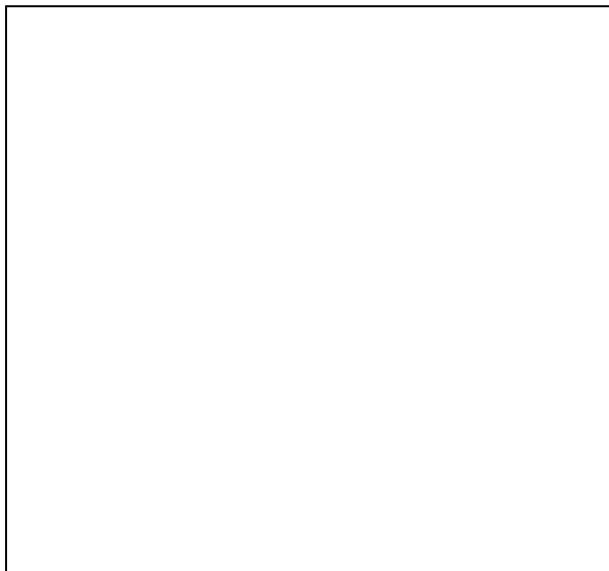
Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**15**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Giuseppe CECCHI</b>
Prot. 12041	Del: 26/09/2013
Località Osservata:	Vicopisano est
Cambio di destinazione urbanistica da zona B1 (tessuto residenziale consolidato) a zona E (agricola).	



Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto non comporta impatti urbanistici rilevanti e comporta un decremento del carico urbanistico.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		Si propone, pertanto, di <b>accogliere parzialmente</b> l'osservazione inserendo la zona in "Area di rispetto degli insediamenti" in quanto interna all'U.T.O.E., che è comunque disciplinata all'art. 28 delle N.T.A. analogamente alle aree agricole, e adeguando, conseguentemente, gli elaborati grafici.
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**16**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Giovanni GIANNI'</b>
Prot. 12045	Del: 26/09/2013
Località Osservata:	Vicopisano est
Ampliamento di porzione edificabile di area inserita nell'UTOE 11 – comparto 3.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 11 – Comparto 3
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto comporta un aumento della potenzialità edificatoria in un'area di espansione residenziale attraverso l'ampliamento della superficie del comparto su un'area già ricadente in zona soggetta a ZdR. Si propone, pertanto, di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**17**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Alfredo NUTI</b>
Prot. 12107	Del: 27/09/2013
Località Osservata:	Pian di Vico – area laghetti

Possibilità di demolizione e ricostruzione con incremento del 30% della SUL con destinazione artigianale che non produca odori, rumori e fumi molesti, commerciale di vicinato non alimentare, direzionale, servizi e attività di interesse pubblico per il fabbricato n. 412.

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione è in parte compatibile con gli obiettivi della variante in quanto prevede la riqualificazione di un immobile attualmente in stato di degrado. L'aumento di SUL richiesto non è compatibile con gli obiettivi di salvaguardia dei caratteri del paesaggio e del sistema ambientale contenuti anche nel PS, in quanto comporterebbe la realizzazione di una struttura di rilevante impatto paesaggistico vista anche la particolare localizzazione e la visuale verso la torre e le mura. Si propone, pertanto, di <b>accogliere parzialmente</b> l'osservazione adeguando, conseguentemente, l'art. 42 delle NTA, attraverso la predisposizione di schedatura del fabbricato che preveda la riqualificazione del fabbricato e dell'area di pertinenza attraverso un PdR con le seguenti condizioni: riduzione della superficie utile di almeno il 50%, H non superiore a1 piano, recupero funzionale esclusivamente per le destinazioni agricola non residenziale, artigianale compatibile con la residenza, commerciale di vicinato, direzionale, servizi e turistico ricettivo.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**18**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Giuliana NOVI</b>
Prot. 12122	Del: 27/09/2013
Località Osservata:	Novi – area laghetti
Cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza con categoria d'intervento di tipo D3 per il fabbricato n. 511.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto non comporta un impatto urbanistico rilevante. Si propone, pertanto, di <b>accogliere</b> l'osservazione, adeguando, conseguentemente, l'art. 42 delle NTA, attraverso la predisposizione di schedatura del fabbricato che preveda il cambio d'uso a destinazione residenziale senza incremento volumetrico con obbligo del mantenimento di una quota di superficie utile residenziale non inferiore a mq. 50, non residenziale non inferiore a 20 mq per unità abitativa, nonché la sistemazione ambientale dell'area di pertinenza del fabbricato.
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**19**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Silvia BRINI</b>
Prot. 12148	Del: 27/09/2013
Località Osservata:	San Giovanni alla Vena
Scorpo del fabbricato di proprietà dal comparto 3.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 2 – Comparto 3
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto l'estromissione del fabbricato in oggetto pregiudica le potenzialità di attuazione del comparto urbanistico. Si fa presente che sul fabbricato in oggetto sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'eliminazione delle condizioni di degrado anche strutturale. Si propone, pertanto di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**20**

Osservazioni	
Correlate:	

Osservante:	<b>Franco CECCARELLI</b>
Prot. 12152	Del: 28/09/2013
Località Osservata:	San Giovanni alla Vena
Alla luce delle modifiche all'art. 25 comma 6 chiede la possibilità di creare un'altra area di recupero corrispondente alla sua proprietà con potenzialità edificatoria, indipendentemente dalle altre proprietà presenti all'interno del comparto.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 2 – Comparto 7
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto comporta la creazione di un'area di espansione residenziale e un conseguente aumento della potenzialità edificatoria non più collegati al recupero dei fabbricati presenti nel comparto. Inoltre si fa presente che le modifiche al comma 6 dell'art. 25 si sono rese necessarie per risolvere un'incongruenza presente nelle NTA vigenti e disciplinare in modo più restrittivo il cambio d'uso, già consentito, negli immobili soggetti a PdR. Si propone, pertanto, di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**21**

Osservazioni	
Correlate:	

Osservante:	<b>Antonio SPAGNOLO</b>
Prot. 12153	Del: 28/09/2013
Località Osservata:	Sistema Ambientale

Manufatti a carattere temporaneo – art. 39  
NTA:  
1) modifica dell'altezza massima consentita;  
2) introduzione di più specifici criteri descrittivi rispetto alle tipologie e alle finiture.

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione è compatibile con gli obiettivi della variante, in particolare con la valorizzazione del territorio aperto e il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico. Si propone, pertanto, di <b>accogliere parzialmente</b> l'osservazione (punto 1), modificando l'altezza massima ammissibile, solo per coperture a capanna e non come h utile ma h massima (3 metri) e adeguando, conseguentemente, l'art. 39 delle NTA. In riferimento al punto 2 si ritiene che i criteri già esplicitati nel RU siano già tali da garantire la realizzazione di manufatti compatibili con i caratteri del paesaggio locale.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**22**

Osservazioni Correlate:

Osservante:	<b>Antonietta BERNARDONI</b> <b>Marco GIANNETTI</b> <b>Patrizia GIANNETTI</b> <b>Giuseppe CARLOTTI</b>
Prot. 12155	Del: 28/09/2013
Località Osservata:	Guerrazzi
3) Rendere indipendenti i sub compatti 1b e 1c rispetto al sub comparto 1a non vincolandoli ad un piano unitario;	
4) in subordine, scorporare i terreni di proprietà dei richiedenti ricadenti nel sub comparto 1c subordinandoli al regime delle zone agricole.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 10 – Comparto 1 – sub comparto 1c
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante di incentivazione del recupero delle aree produttive dismesse in quanto comporta la creazione di un'area di espansione residenziale non più collegata al recupero dei fabbricati presenti nel comparto (punto 1). In relazione al punto 2, l'ipotesi di subordinare le aree ricadenti nei sub compatti 1 b e 1 c al regime delle zone agricole è già inserita nella scheda norma (ipotesi 2), appurata l'impossibilità di procedere ad un intervento unitario. In relazione alle modifiche apportate alla normativa adottata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di ufficio, l'impossibilità a procedere sarà dimostrata con dichiarazione di rinuncia alla realizzazione dell'ipotesi 1 da parte di tutti i proprietari delle aree ricadenti nei sub compatti 1b e 1c. Visto che la richiesta è stata presentata solo da alcuni proprietari si propone di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

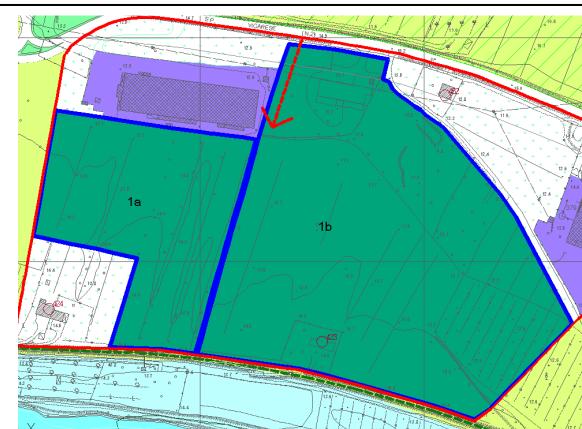
Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**23**

Osservazioni Correlate:	4
-------------------------	---

Osservante:	<b>Maria Luigia CATOLA</b>
Prot. 12156	Del: 28/09/2013
Località Osservata:	Cesana
1) Richiesta di individuazione grafica della viabilità di penetrazione indicandone uso e destinazione e diritto al passaggio per il comparto adiacente;	
2) richiesta di indicazione delle quantità di parcheggi/spazi a verde rispetto alla ST e di quelle relative alle diverse funzioni insediate;	
3) richiesta di incremento e precisazione delle funzioni ammesse: a) implementazione e dotazione di parametri urbanistici autonomi per il sub comparto 1a a fronte dei 280 millesimi sui 1250 mq d'incremento del RU vigente) e tali da consentire una superficie linda minima di 5700 mq a destinazione commerciale/artigianale di qualità e servizi correlati ad altre funzionalità ammesse; b) implementazione del numero dei posti letto per una struttura ricettiva/foresteria dimensionata per almeno 50 posti letto. c) in via subordinata: inserimento nel sistema insediativo - insediamenti produttivi - zone produttive di espansione.	





## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 12 – Comparto 1
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	<p>1) Le soluzioni progettuali relative alla viabilità di penetrazione al comparto e alla razionalizzazione dei relativi innesti sulla viabilità provinciale devono necessariamente essere oggetto di studio nell'ambito dei piani attuativi/schema unitario in quanto necessitano di approfondimenti progettuali non definibili in sede di variante urbanistica; la viabilità di accesso al comparto sarà di proprietà privata ad uso pubblico con modalità da definirsi nell'ambito della convenzione; le modalità di accesso ai sub comparti saranno pertanto oggetto di accordi di tipo privato;</p> <p>2) le quantità di parcheggi/ spazio a verde attrezzato sono già definite nella scheda norma per una quota tale da raggiungere almeno il 50% della ST e quelle relative alle funzioni insediate saranno definite in sede di piano attuativo in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente;</p> <p>3) per il punto a): premesso che la scheda originaria prevedeva il recupero delle volumetrie esistenti e il loro incremento pari a 1250 mq. e che nel sub comparto 1a non ci sono volumetrie esistenti e, pertanto, ampliabili, si rileva che la realizzazione di una nuova struttura a destinazione commerciale/artigianale delle dimensioni richieste non è compatibile con gli obiettivi della variante e, in particolare, con la destinazione e la vocazione dell'area; per il punto b): la richiesta di aumentare il numero dei posti letto comporta un ulteriore consumo di suolo; per il punto c): la richiesta non è compatibile con gli obiettivi della variante e, in particolare, con la destinazione e la vocazione turistico ricettiva dell'area in quanto comporta la creazione di una nuova area di espansione a destinazione produttiva.</p> <p>Si propone, pertanto, di <b>non accogliere</b> l'osservazione.</p>
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**24**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Landolfo MAZZACCHERINI</b>
Prot. 12157	Del: 28/09/2013
Località Osservata:	Lugnano
Individuazione di un sub comparto coincidente con l'area di proprietà del richiedente.	

(Large empty box for drawing)

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 3 – Comparto 6
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		L'osservazione è compatibile con gli obiettivi della variante di incentivazione del recupero delle aree produttive dismesse. Si propone, pertanto, di <b>accogliere</b> l'osservazione prevedendo la possibilità di attuazione del piano per subcomparti funzionali all'interno di un progetto unitario e adeguando, conseguentemente, la scheda norma.
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**25**

Osservazioni Correlate:	
-------------------------	--

Osservante:	<b>Leandro BARSOTTI</b> <b>Luca BARSOTTI</b> <b>Alessandro PARDOSSI</b>
Prot. 12166	Del: 28/09/2013
Località Osservata:	Piana di Noce
1) Ridimensionamento del comparto rispetto alle proprietà interessate; 2) Ridimensionamento area di rispetto del corridoio ambientale; 3) Inserimento di nuove destinazioni urbanistiche (commerciale /artigianale).	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		UTOE 7 – Comparto 2
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante in quanto comporta la creazione di un'area di espansione produttiva e un conseguente aumento della potenzialità edificatoria in tal senso. In riferimento al punto 1 qualora sussista una discordanza fra i dati urbanistici indicati nelle singole schede e quelli risultanti dal rilevamento dello stato di fatto, il Piano Attuativo farà riferimento alle quantità effettivamente rilevate, che comunque non determineranno modifiche alle quantità insediative massime previste dal R.U. per i singoli comparti, ai sensi dell'art. 6 comma 2 delle NTA. Si propone, pertanto di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Interesse Privato		
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**26**

Osservazioni	
Correlate:	

Osservante:	<b>Ufficio Tecnico Comunale</b>
Prot. 12167	Del: 28/09/2013
Località Osservata:	
1) Modifiche e integrazioni alle NTA finalizzate a una miglior precisazione dei contenuti e alla rettifica di incongruenze formali; 2) Rettifiche agli elaborati cartografici finalizzate all'aggiornamento dei dati e/o alla correzione di errori grafici; 3) Modifiche e integrazioni all' allegato I finalizzate a una miglior precisazione dei contenuti e alla rettifica di incongruenze formali.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico	X	Punto 1): si propone l'accoglimento procedendo alla modifica delle NTA
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		Punto 2): si propone l'accoglimento procedendo alle necessarie modifiche cartografiche
Interesse Privato		Punto 3): si propone l'accoglimento procedendo alla modifica delle relative schede.
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**27**

Osservazioni	
Correlate:	

Osservante:	<b>Alberto CONTI</b>
Prot. 12169	Del: 28/09/2013
Località Osservata:	Cucigliana
Possibilità di ampliamento del fabbricato tramite modifica della scheda n. 118 Allegato I.	

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante e del RU in quanto l'edificio è localizzato all'interno dei nuclei storici per i quali, in coerenza con il PS, sono consentiti interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio. Nel caso specifico l'ampliamento oggetto della richiesta non è documentabile come preesistenza storica. Si propone, pertanto, di <b>non accogliere</b> l'osservazione.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico		
Interesse Privato	X	
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**28**

Osservazioni Correlate:	1, 2
-------------------------	------

Osservante:	<b>Franca GIOMETTI</b>
Prot. 12195	Del: 30/09/2013
Località Osservata:	Vicopisano – area depuratore

Integrazioni alle osservazioni nn. 1 e 2:  
ribadisce che la previsione dell'ampliamento del depuratore, su superficie estesa oltremisura, sarebbe in realtà immotivata in quanto l'impianto esistente è già progettato per il fabbisogno "a sviluppo demografico 0". L'area individuata occupa gran parte del fronte strada anziché essere circonvicina all'impianto esistente e recherebbe svilimento del valore del terreno residuo. L'assenza di un progetto impedirebbe adeguato apprezzamento delle necessità infrastrutturali. La nuova destinazione urbanistica intralcerebbe l'azione legale intrapresa nei confronti di Acque spa. CHIEDE lo stralcio della previsione urbanistica per assenza dei presupposti e perché arrecherebbe danno all'azione legale in corso. Chiede altresì di individuare, in alternativa, una più ristretta "area di rispetto" dell'impianto esistente da assoggettare ad ampliamenti futuri e di assoggettare a piano di recupero tutta la particella n. 244 con obbligo di bonifica o trasformazione in "verde primario attrezzato a parco che possa ospitare autovetture".





## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

Pertinente		Parere Istruttorio:
Interesse Pubblico		L'osservazione non è compatibile con gli obiettivi della variante e del RU. Si propone, pertanto, di <b>non accogliere</b> l'osservazione per i motivi di seguito espressi.
Interesse Privato con riflessi di Interesse Pubblico	X	Preliminarmente l'Amministrazione prende atto di quanto rilevato al punto 1) (osservazione n. 1) e fa presente che è già stato provveduto, nella variante adottata, ad effettuare una più chiara ed adeguata rappresentazione cartografica dell'impianto nelle tavole di RU.
Interesse Privato		Per espressa disposizione dell'art. 7 della L.R.T. n. 30/2005 il Regolamento Urbanistico e sue varianti sono strumenti di pianificazione urbanistica attraverso i quali si provvede anche a localizzare opere pubbliche mediante previsione di vincoli preordinati all'esproprio. Il sub-procedimento di apposizione del suddetto vincolo costituisce la prima delle tre fasi del procedimento espropriativo e si conclude con la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione della variante. L'approvazione del progetto definitivo, equivalente a dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, costituisce la seconda fase e comporterà, come per la prima, l'ulteriore partecipazione degli interessati ai quali verrà nuovamente inviata comunicazione di avvio del (sub) procedimento (di dichiarazione pubblica utilità) e deposito della bozza di progetto per la eventuale formulazione di (ulteriori) osservazioni. Rileva l'osservante che la comunicazione di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio doveva essere inviata prima della delibera di adozione della variante giusta il disposto dell'art. 11 DPR n. 327/2001. L'espropriazione per pubblica utilità è materia a legislazione concorrente Stato-Regioni. La Regione Toscana è intervenuta con la LRT n. 30/2005 proprio per declinare e coordinare nell'ordinamento regionale la ovvia e naturale commistione tra norme sull'espropriazione per pubblica utilità e disciplina urbanistica regionale di cui alla LRT. n. 1/2005. Il Comune ha dato corretta e lineare applicazione dell'art. 8, comma 1, let. a) della legge citata che prevede la comunicazione del deposito per la consultazione degli atti previsto dall'art. 17, comma 2, della LRT n. 1/2005. Questa disposizione, relativa al procedimento di approvazione degli atti di pianificazione urbanistica, prevede che <i>"il provvedimento adottato è depositato"</i> e ne è data notizia mediante pubblicazione di avviso sul BURT, per consentire la partecipazione mediante osservazioni di <i>"chiunque"</i> lo ritenga. In questo modo opportunamente collocando tra la fase di adozione e quella di approvazione i momenti di apporto partecipativo sia di tipo urbanistico, da parte di <i>"chiunque"</i> , sia



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

	<p>di tipo espropriativo da parte dei proprietari di aree suscettibili di apposizione di vincolo che sono stati destinatari di comunicazione individuale. Dalla diversa collocazione procedimentale dell'avviso non deriva peraltro diminuzione o compromissione dei diritti partecipativi che può scaturire, quale motivo di illegittimità, solamente nel caso di avviso del tutto mancante, ma, anche in questo caso, si sottolinea incidentalmente, subordinatamente all'effettiva dimostrazione del pregiudizio concretamente subito per essere stati impossibilitati alla formulazione di osservazioni e sempre salva l'applicazione dell'art. 21 octies, comma 2, ucpv, della Legge n. 241/1990. Nel caso di specie invece la sig. Giometti ha ricevuto tempestivamente l'avviso e non è stata quindi menomata di alcun diritto di partecipazione procedimentale con possibili conseguenze invalidanti del provvedimento conclusivo del procedimento come dimostrano proprio non tanto e non solo l'esplicito "ringraziamento" per averle consentito di formulare osservazioni, ma soprattutto le tre note di osservazioni infraprocedimentali presentate, che vengono esaminate e portate all'attenzione dell'organo deliberante.</p> <p>Concludendo perciò la sussposta disamina delle osservazioni sulla procedura e venendo alle osservazioni di merito, che qui principalmente dovrebbero interessare, l'Amministrazione Comunale, dopo aver acquisito elementi di valutazione dal gestore concessionario del servizio idrico integrato Acque spa, conferma il non accoglimento delle richieste per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- come si può evincere anche dai dati contenuti nel Rapporto Ambientale allegato alla variante (cap. 4.2) l'intervento di ampliamento consistente del depuratore si rende necessario perché il depuratore attuale ha una potenzialità pari a 1300 Abitanti Equivalenti (AE) ed è necessario raggiungere una potenzialità di progetto pari a 4.500 AE sia in previsione dei nuovi allacciamenti derivanti dall'espansione dell'abitato del Comune in base al dimensionamento contenuto nel PS e, quindi, all'aumento del carico urbanistico nei limiti del dimensionamento del PS previsto dalla variante che comporta un aumento degli afflussi fognari, sia a seguito della realizzazione delle opere di estensione della rete fognaria a San Giovanni alla Vena e nel capoluogo (oggi in fase di collaudo finale) e della futura realizzazione in altre località del territorio comunale oggi non collegate ad impianti di depurazione. L'intervento si prefigura all'interno di una proposta di variante all'Accordo di Programma Quadro</li></ul>
--	---



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

		<p>dell'8 aprile 2008 tra Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio, Regione Toscana, Autorità di Bacino dell'Arno, enti locali, ATO 2, ARPAT e Associazione Conciatori. La soluzione prevista discende da un'analisi costi benefici circa la fattibilità dell'intervento di eventuale dismissione del depuratore. In particolare è stato valutato che il progetto originario di dismissione di detto impianto verso il comprensorio del Cuoio, a causa dell'elevata distanza del depuratore dalle nuove reti in costruzione poste più a valle, avrebbe comportato la realizzazione di una rete fognaria estremamente complessa e la mancanza di agglomerati urbani lungo il tracciato di dismissione non dava ulteriore funzionalità all'intervento. In conseguenza di ciò è stato valutato che l'intervento di adeguamento dell'impianto fosse la miglior scelta, sia dal punto di vista tecnico economico che di fattibilità ambientale.</p> <p>Per gli stessi motivi sarebbe assolutamente inidoneo il semplice adeguamento tecnologico con estensione su limitata fascia "di rispetto" caldeggiato dall'osservante. L'effettiva area da espropriare risulterà dal progetto definitivo nell'ambito del piano particolare d'esproprio.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'estensione lungo l'area della particella 244 su fronte strada è stata valutata come unica soluzione progettuale possibile in quanto garantisce una maggior distanza dai fabbricati esistenti.</li><li>- Si ritiene non rilevante e non pertinente ai fini della presente previsione urbanistica e di localizzazione di opera pubblica la pendenza del procedimento giudiziario in sede civile tra la sig.ra Giometti e Acque spa, che, dall'esame della documentazione prodotta, si rileva consistere non ancora in una citazione per danni, bensì in un ricorso per accertamento tecnico preventivo ancora in attesa di deposito della relazione tecnica del CTU.</li><li>- Non è conseguentemente accoglibile la richiesta di destinazione a "verde primario attrezzato a parco che possa ospitare autovetture".</li></ul>
Incidenza sulla VAS		



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

### Contributi pervenuti dalla Regione Toscana con prot. n. 12586 del 08.10.2013 ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005

	<b>Sintesi contributo</b>	<b>Recepimento contributo</b>
<b>Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati</b>	<p>Si osserva che nelle NTA, nei capitoli 53.5 e 54.5 relativi ai rifiuti sono presenti riferimenti al vecchio decreto Ronchi (D.Lgs. 22/1997), abrogato e sostituito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si ritiene pertanto opportuno un aggiornamento dei riferimenti normativi.</p> <p>Si ricorda che i dati più recenti disponibili sulla produzione dei rifiuti urbani e assimilati e alla raccolta differenziata della Toscana, certificati sulla base del metodo standard regionale, sono relativi all'anno 2011 (vedi dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse, certificati con decreto regionale 28 settembre 2012, n. 4424 e modifiche apportate con decreto regionale 11/2/2013 n. 281).</p> <p>In via generale si ritiene opportuno ricordare che: ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 25/1998 nell'ambito degli atti di pianificazione dei comuni devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti l'art. 4 comma 7 della L.R. 25/1998 dispone che nei capitoli per appalti pubblici di opere, forniture e di servizi siano inserite anche specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili (ad es. gli inerti riciclati, il compost di qualità, etc.).</p>	<p>Sono stati aggiornati i riferimenti normativi sulle NTA.</p> <p>Sono stati aggiornati i dati sul R.A. cap. 4.3.</p> <p>Il R.A. ha valutato che l'esiguo aumento di carico urbanistico previsto dalla variante non compromette la capacità del sistema di raccolta e smaltimento rifiuti attualmente in atto (vedi cap. 4.3). Il Comune, tra il 2011 e il 2013, si è dotato di due centri intercomunali di raccolta differenziata. In riferimento alla disposizione relativa all'inserimento di specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili negli appalti pubblici si fa presente che esula dall'atto di governo del territorio.</p>
<b>Settore Energia, tutela della qualità dell'aria e dall'inquinamento elettromagnetico e acustico</b>		
Atmosfera	Con la Deliberazione 1025/2010 è stata effettuata la suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati in base ai livelli di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio ai sensi del DLgs 155/2010 e sono stati individuati i	Il Comune di Vicopisano non rientra tra i comuni tenuti all'adozione del PAC (vedi Allegato 4 alla Deliberazione 1025/2010) In attesa dell'approvazione del PRQA da parte della Regione si precisa che il RA, al cap. 4.1, nella valutazione degli effetti della variante e del relativo aumento di



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

	<p>comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e, per tale motivazione, sono tenuti all'elaborazione di appositi piani di azione comunale (PAC). Per tutte le altre realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, occorrerà garantire che nelle trasformazioni del territorio vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente in coerenza con gli indirizzi che verranno stabiliti dal PRQA; in attesa della sua approvazione lo strumento di programmazione regionale è il Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria ambiente (PRRM) approvato con la DCR n. 44/2008.</p>	<p>carico urbanistico sulla risorsa aria, non individua un aumento incisivo rispetto al traffico esistente, locale e di attraversamento, ma prevede comunque, nella fase di monitoraggio, la necessità di effettuare ulteriori rilevamenti della qualità dell'aria come quello svolto nel 2007 a San Giovanni alla Vena. La variante prevede, inoltre, di favorire forme di mobilità dolce, attraverso la realizzazione di passaggi e percorsi pedonali che nelle frazioni e nei nuclei minori consentano lo spostamento in sicurezza senza dover prendere l'auto, con effetti positivi nei termini di riduzione delle immissioni in atmosfera.</p>
Energia	<p>Si dettagliano alcuni dei meccanismi normativi di cui lo strumento urbanistico deve tener conto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, contenute nel DPR 59/2009, prescrizioni di cui alla Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e prescrizioni minime di fonti rinnovabili riscritte dal D.Lgs. 28/2011.</li><li>b. Incentivi pubblici ai privati per piccoli impianti a fonti rinnovabili: la politica di governo del territorio dovrebbe fornire delle localizzazioni ed occasioni d'hoc per permettere ai privati di usufruire degli incentivi che la PA dà a chi produce energia da rinnovabili. In caso di interventi di trasformazione del territorio con volumetria rilevante va necessariamente verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area.</li></ul> <p>Realizzazioni di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento da individuare</p>	<p>a. La variante, nelle NTA, introduce un articolo specifico che disciplina le Linee guida per lo sviluppo sostenibile (art. 9 bis), all'interno del quale sono stati richiamati i riferimenti al DPR 59/2009 e al D.Lgs 28/2011. Nell'articolo si fa 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 le aree produttive, alle Linee guida per l'applicazione della disciplina APEA della Toscana. Le linee guida e le disposizioni per l'edilizia sostenibile sono anche dettagliate nel Regolamento Edilizio Unificato che detta prescrizioni minime di efficienza energetica.</p> <p>All'art. 23 comma 12 bis delle NTA sono stati individuati, oltre a quelli già notificati, gli ulteriori immobili il cui valore li sottrae agli obblighi del D.Lgs. 28/11.</p> <p>b. In riferimento all'individuazione di zone per l'installazione di impianti da FER e alla realizzazione di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento si precisa che la variante in oggetto non prevede interventi di trasformazione del territorio con volumetrie rilevanti. La variante incentiva comunque l'installazione di impianti da FER in alcune zone del territorio comunale (Insediamenti produttivi di beni e di servizi art. 27</p>



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

	<p>negli atti di governo del territorio.</p> <p>c. Realizzazione di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio: in riferimento al quadro normativo statale e regionale (L.R. 11/2011 e s.m.i) lo strumento comunale non deve operare tramite divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in determinate aree del territorio di competenza, poiché sarebbe a rischio di illegittimità. In materia di aree non idonee richiamerà la legge regionale, i suoi atti attuativi, nonché il PAER. Lo strumento comunale può però fornire indicazioni, dettare congrue modalità di inserimento, stabilire specifiche di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile che anche gli impianti a fonte rinnovabile dovranno rispettare.</p>	<p>comma 13 bis NTA).</p> <p>c. Sul fronte dell'energia, la variante interviene in modo indiretto attraverso la definizione di criteri e regole per la localizzazione di impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili (solare e fotovoltaico, eolico e microeolico, biomasse). Tale regolamentazione, a fronte delle politiche nazionali di incentivazione all'utilizzo di energie da fonti rinnovabili (soprattutto solare e fotovoltaico), è tesa a definire modalità localizzative opportune al fine di evitare impatti sul territorio e, in particolar modo, sul paesaggio: all'art. 41 comma 8 delle NTA la variante, facendo riferimento alla L.R. 21 marzo 2011 n. 11 e della D.C.R. Toscana n. 68 del 26.10.2011, individua specifiche misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, per l'installazione di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio.</p>
Industrie a rischio di incidente rilevante	Si rileva l'obbligo per i comuni sul cui territorio sono (o saranno) ubicate industrie a rischio di incidente rilevante di verificare che siano rispettati i requisiti minimi e di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, effettuando la valutazione di compatibilità di tali industrie attraverso la predisposizione di un elaborato tecnico (R.I.R.) redatto ai sensi dell'art. 4 del D.M. 9 maggio 2001 quale parte integrante e sostanziale del Regolamento Urbanistico.	Sul territorio comunale non sono presenti industrie a rischio di incidente rilevante. L'art. 53.7 delle NTA vieta espressamente tale tipologia di industrie all'interno del territorio comunale.
Rumore	Si rileva l'obbligo per i comuni di adeguare i propri strumenti urbanistici con il Piano di Classificazione Acustica (PCCA) ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 89/98.	Il comune di Vicopisano è dotato di PCCA approvato antecedentemente agli strumenti urbanistici vigenti.
Radiazioni non ionizzanti e ionizzanti	<p>a. Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza: individuazione fasce di rispetto elettrodotti negli strumenti di pianificazione territoriale.</p> <p>b. Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione</p>	<p>a. La variante in oggetto non prevede nuove aree edificabili in prossimità di elettrodotti. Il R.U. vigente individua comunque specifiche fasce di rispetto degli elettrodotti (vedi art. 53.8 delle NTA) e definisce le relative prescrizioni.</p> <p>b. Per gli impianti di radiocomunicazione</p>



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

	<p>degli impianti di radiocomunicazione: adempimenti L.R. 49/2011.</p> <p>c. Radioattività ambientale – RADON: si fa riferimento alla Raccomandazione CE e al documento dell'OMS che individuano i livelli di riferimento di concentrazione di radon da non superare nelle abitazioni. Dal momento che le azioni preventive per la mitigazione delle concentrazioni di radon in fase di nuova costruzione di nuove abitazioni hanno un costo assai inferiore alle azioni di rimedio sulle abitazioni già costruite, è raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con il terreno.</p>	<p>la variante definisce apposita disciplina all'art. 31 bis delle NTA, recependo i criteri localizzativi definiti dagli strumenti normativi regionali. Inoltre il comune è dotato del Programma comunale degli impianti di cui all'art. 9 della L.R. 49/2011.</p> <p>c. Non risultano nel territorio concentrazioni di gas radon. Le misure di protezione individuate sono comunque presenti all'art. 28 del REU.</p>
--	--	--



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

**Art. 62 L.R. 1/2005 – D.P.G.R. n. 53/R/2011 – Controllo delle indagini geologiche a supporto della variante a controllo obbligatorio – Richiesta di integrazioni ai sensi dell'art. 9 pervenuta dall'Ufficio tecnico del Genio Civile di Pisa con prot. n. 12682 del 09.10.2013**

Sintesi integrazioni richieste	Sintesi integrazioni presentate (prot. n. 312 del 09.01.2014)
Schede Allegato I relative alle aree puntuali di variante interessate da condizioni di pericolosità idraulica elevata I3: sono necessari chiarimenti finalizzati a meglio esplicitare la tipologia di intervento di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 e di non aumento del rischio.	Esplicitazione della tipologia d'intervento di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 e non aumento del rischio per le aree oggetto di variante interessate da condizioni di pericolosità idraulica I3 (nelle schede UTOE 1 – comparto 8; UTOE 2 – comparti 3, 4, 6; UTOE 8 – comparto 4).
Schede Allegato I relative alle aree puntuali di variante interessate da condizioni di pericolosità idraulica molto elevata I4: è necessario indicare gli interventi di messa in sicurezza idraulica in riferimento anche all'indicazione della fattibilità limitata 4, nonché meglio esplicitare e contestualizzare il riferimento al rispetto delle limitazioni e prescrizioni contenute nella L.R. 21/2012.	Limitazioni rispetto alle tipologie d'intervento edilizio/urbanistico consentite nelle aree oggetto di variante interessate da condizioni di pericolosità I4, esplicitazione della tipologia d'intervento di messa in sicurezza in relazione all'indicazione della fattibilità condizionata F3 ed esplicitazione delle limitazioni rispetto alla L.R. 21/2012 (nelle schede UTOE 2 – comparti 3, 4).
Chiarimenti in merito alla dichiarata sicurezza idraulica del comparto n. 3 UTOE 4 Uliveto Terme connessa Rio Uliveto.	Nella relazione geologica è stata meglio chiarita la condizione di sicurezza idraulica del comparto 3 UTOE n. 4 rispetto al fosso di Uliveto.
Rivalutare le classificazioni di fattibilità almeno per quelle zone che sono di nuova attuazione e che saranno oggetto di Piano Attuativo in quanto il criterio di classificazione adottato non permette di individuare in maniera univoca gli approfondimenti necessari da eseguirsi nelle fasi successive di P.A., anche in riferimento all'indicazione nella tabella delle classi F3 e F4.	Riclassificazione, per le aree oggetto di variante di nuova attuazione, delle condizioni di fattibilità riferite unicamente alle tipologie d'intervento consentite nell'ambito della scheda (nuova costruzione, parcheggi, viabilità) (nella scheda UTOE 2 – comparto 4).
Contenuti connessi agli aspetti sismici: si richiede un approfondimento finalizzato a indicare per le varie zone gli spessori delle coltri detritiche e/o coperture alluvionali sulla base del Q.C. desumibile anche dalle indagini redatte a supporto del P.S. e del R.U.	Indicazione degli spessori delle coltri detritiche e/o coperture alluvionali (in tutte le schede dei comparti oggetto di variante), nell'ambito della relazione geologica.
Studi idrologico-idraulici: si rimane in attesa del parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.	Inserimento di una tabella di comparazione tra le classi di pericolosità idraulica definite ai sensi del DPG 53/R, quelle del PAI Arno così come classificate nelle cartografie "Perimetrazioni delle aree con pericolosità idraulica – Livello di sintesi in scala 1: 25.000", e quelle definite ai sensi del PAI Arno in seguito agli studi idrologici idraulici condotti per la presente variante (nell'introduzione della Relazione geologica) Elaborati integrativi rispetto agli studi idrologici idraulici richiesti in sede di Conferenza di servizi, convocata dal Comune con l'autorità di Bacino dell'Arno e il Genio Civile il 20.11.2013. I suddetti elaborati integrativi sono stati inviati anche



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

	all'Autorità di Bacino dell'Arno per le valutazioni di merito e gli opportuni approfondimenti, al fine di verificare la coerenza degli studi idrologico idraulici effettuati rispetto ai criteri del PAI. L'Autorità di Bacino, con nota prot. n. 584 del 15.01.2014, ha ritenuto la documentazione integrativa presentata sostanzialmente in linea con i criteri metodologici individuati nell'Allegato 2 alle NTA di Piano stralcio Assetto Idrogeologico.
--	--

### **Art. 62 L.R. 1/2005 – D.P.G.R. n. 53/R/2011 – Controllo delle indagini geologiche a supporto della variante a controllo obbligatorio – Comunicazione esito del controllo pervenuta dall'Ufficio tecnico del Genio Civile di Pisa con prot. n. 1272 del 29.01.2014**

Prescrizioni del G.C.	Recepimento raccomandazioni negli elaborati di variante
Per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture nei territori classificati a pericolosità idraulica media I2 (200<Tr<500) prevedere, già in fase di piano attuativo laddove previsto, accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere, così come indicato al punto 3.2.2.3 del Regolamento delle indagini geologiche; ciò al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica.	Esplicitazione di quanto richiesto nelle schede norma dei compatti soggetti a Piano Attuativo oggetto di variante classificati a pericolosità idraulica media I2 (UTOE 1 – comparto 2; UTOE 2 – compatti 3, 4, 19; UTOE 4 – comparto 3; UTOE 12 – comparto 1; SISTEMA AMBIENTALE – comparto 2).
Per quanto attiene il comparto n. 1 dell'UTOE di Cesana, Zone per servizi e attrezzature di interesse collettivo a carattere privato, in considerazione della particolare posizione morfologica, essendo intercluso fra la strada provinciale e il rilevato arginale del F. Arno, il piano attuativo dovrà essere corredata da un adeguato progetto di sistemazione del reticolo minore e di smaltimento delle acque superficiali, definito sulla base di uno specifico studio idrologico-idraulico, finalizzato a garantire il non aumento del rischio nelle aree adiacenti e l'assenza di fenomeni di ristagno.	Esplicitazione di quanto richiesto nella scheda norma del comparto.
Poiché dagli elaborati cartografici allegati agli studi idrologico-idraulici si è preso atto che alcune porzioni di territorio esterne ai compatti di interesse di cui al deposito in oggetto risultano soggette ad allagamento per eventi con tempi di ritorno pari a 30 e 200 anni si raccomanda di tenere conto dei mutati scenari di pericolosità idraulica in tali contesti nell'ambito della gestione tecnico-amministrativa della attività edilizia.	Esplicitazione di quanto richiesto nelle NTA e nelle schede norma dei compatti interessati (Allegato I) In particolare, alla luce dei contenuti della relazione geologica di approfondimento richiesta a seguito di tale raccomandazione: all'interno dell'UTOE 8 - Caprona è stata espressa una pericolosità idraulica elevata (I3), pertanto sono mutate le condizioni di fattibilità degli interventi sia nei compatti attuativi sia nelle aree e sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nella suddetta UTOE; all'interno dell'UTOE 2 – San Giovanni alla Vena-Cevoli: alcune aree ricadono in pericolosità idraulica elevata (I3), pertanto per tali aree, nonché per il patrimonio edilizio esistente ivi ricadente, sono mutate le condizioni di fattibilità degli interventi;



## Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

*Servizio 3 – Area Tecnica*

alcune aree ricadono in pericolosità idraulica molto elevata (I4). Per tali aree vigono le prescrizioni e le limitazioni previste dalla L.R. 21/2012.

In particolare si rende necessario stralciare 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. Per tale area, vista anche la destinazione del PRG pre-vigente a verde pubblico, si propone la 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 modifica comporta una riduzione del dimensionamento residenziale della variante pari a 19 abitanti equivalenti, pertanto l'aumento del numero di abitanti equivalenti previsto dalla variante rispetto al RU vigente risulta essere pari a 16 AE anziché 35 AE.

**Si ritiene che tale variazione costituisca modifica sostanziale alla variante al RU adottata e che debba, pertanto, essere oggetto di nuova adozione.**