



Città di Vicopisano  
*Comune in Provincia di Pisa*  
*Servizio 3 – Area Tecnica*  
*U.O. 3.3 – Urbanistica Edilizia Privata*

**Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico contestuale ex art. 238 L.R. n. 65/2014 per la realizzazione di polo sociosanitario caratterizzato da due residenze sanitarie assistenziali per non autosufficienti di 80 + 80 posti letto e da servizi semiresidenziali e domiciliari**

**RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
articolo 17 L.R. n. 65/2014**

**Giugno 2022**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Matteo Ferrucci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE: Dott. Giacomo Minuti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Marta Fioravanti

COLLABORATORI: Geom. Samanta Vincini  
Arch. Silvia Niccolai



## INDICE

1. **Premessa** .....**pag. 05**
2. **Obiettivi di variante ed azioni conseguenti** (legge regionale 65/2014, art. 17, comma 3, lett. a)  
.....**pag. 07**
3. **Quadro conoscitivo di riferimento e integrazioni necessarie** (legge regionale 65/2014, art.  
17, comma 3, lett. b).....**pag. 11**
4. **Consultazione di enti e organismi pubblici** (legge regionale 65/2014, art. 17, comma 3, lett. c,  
d) .....**pag. 28**
5. **Programma delle attività di informazione e partecipazione** (legge regionale 65/2014, art. 17,  
comma 3, lett. e, f) .....**pag. 30**



## **1. PREMESSA**

Il Comune di Vicopisano è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 23 marzo 2005 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 n. 25 del 7 marzo 2008 e successiva variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 3 marzo 2014 e pubblicata sul BURT n. 15 parte II del 16/04/2014.

Il 16 aprile 2019 è scaduto il quinquennio di entrata in vigore della variante generale al R.U. ed hanno perso efficacia le previsioni da realizzarsi mediante i piani attuativi non convenzionati nonché i vincoli preordinati all'esproprio laddove non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.

L'Amministrazione Comunale ha intrapreso con il Comune di Calci il percorso per la redazione di un Piano Strutturale e di un Piano Operativo intercomunali volti a definire e determinare politiche e strategie di area vasta in coerenza con la pianificazione sovraordinata.

Il Piano Strutturale Intercomunale di Calci e Vicopisano è stato avviato ai sensi degli artt. 14, 16 e 17 della L.R. 65/2014, dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e degli artt. 20, 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR con delibere di Consiglio Comunale n.48 del 29/08/2019 (Calci) e n.76 del 30/09/2019 (Vicopisano). L'avvio del procedimento è stato successivamente integrato con con delibere di Consiglio Comunale n. 8 del 27/02/2020 (Calci) e n. 11 del 04/03/2020 (Vicopisano) per la definizione di un disegno preliminare del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R.65/2014, propedeutico all'avvio procedurale del Piano Operativo intercomunale, come introdotto con la L.R. 22 novembre 2019 n.69 e per l'affidamento del compito di "Autorità Competente" alla Commissione per il Paesaggio di Calci.

Con delibere di Consiglio Comunale n. 14 del 19/03/2020 (Calci) e n. 28 del 21/04/2020 (Vicopisano) i due comuni hanno avviato il procedimento del Piano Operativo Intercomunale di Calci e Vicopisano ai sensi degli artt. 14, 16 e 17 della L.R. 65/2014, dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e degli artt. 20, 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

Considerato che Vicopisano risultava dotato di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 e che risulta avviato il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale, al comune si applicano le disposizioni transitorie di cui all'art. 222 della L.R. n. 65/2014.

In data 21/02/2020 (prot. 2222) l'Amministrazione comunale ha ricevuto dalla società Numeria sgr, in qualità di gestore del Fondo Immobiliare Salute 2 specializzato nel segmento dell'edilizia sanitaria e socio assistenziale, una proposta volta alla realizzazione di un polo sociosanitario caratterizzato da due Residenze Sanitarie Assistenziali di 80 posti letto cadauna per non autosufficienti e da ulteriori servizi di natura semiresidenziale o domiciliare, con richiesta di procedere all'acquisizione del parere obbligatorio e non vincolante della Conferenza dei Sindaci/Società della Salute Pisana ai sensi della D.G.R. n. 995 del 11/10/2016.

Nell'assemblea dei soci del 29 gennaio 2021 la Società della Salute ha espresso parere favorevole circa la realizzazione delle due strutture (acquisito al protocollo comunale al n. 3487 in data 18/03/2021).

Nel mese di ottobre 2021 (prot. n. 13866) la società SENECTUS srl, in qualità di. promissaria acquirente dei terreni oggetto di richiesta di variante, ha formalizzato richiesta di valutazione di una proposta di variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un plesso sociosanitario assistenziale caratterizzato da n. 2 Residenze Sanitarie Assistenziali da 80 posti letto cadauna e da ulteriori servizi di natura semiresidenziale e domiciliari, in località Guerrazzi.

La zona oggetto della richiesta è, dal punto di vista urbanistico, un'area non pianificata ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 in quanto classificata come area soggetta a piano di recupero di iniziativa privata non approvato e non convenzionato alla data di scadenza del quinquennio dell'entrata in vigore del RU – variante generale e le cui previsioni hanno, pertanto, perso efficacia.

Nelle more dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici intercomunali avviati, l'Amministrazione comunale intende avviare una variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti.

Con delibera di indirizzo n. 72 del 29/06/2022, la Giunta comunale, anche sulla base delle valutazioni illustrate nel parere legale pro-veritate acquisito al prot. n. 9709 del 09/06/2022, conservato in atti, ha valutato positivamente la sussistenza dell'interesse pubblico dell'opera proposta ed ha incaricato l'ufficio tecnico di porre in atto i documenti e gli atti necessari alla formazione della proposta di variante finalizzata alla realizzazione di un polo sociosanitario caratterizzato da due Residenze Sanitarie Assistenziali di 80 posti letto cadauna per non autosufficienti e da ulteriori servizi di natura semiresidenziale e domiciliare.

Per la proposta di variante in oggetto trova, pertanto, applicazione l'art. 238, comma 1, della L.R. 65/2014 che reca "Disposizioni particolari per opere pubbliche" ed ammette, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25" in quanto ha per oggetto previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato per la realizzazione di un'opera di interesse pubblico.

## **2. OBIETTIVI DI VARIANTE ED AZIONI CONSEGUENTI (legge regionale 65/2014, art. 17, comma 3, lett. a)**

La proposta di variante prevede l'individuazione di un'area da destinarsi alla realizzazione di un polo sociosanitario caratterizzato da due Residenze Sanitarie Assistenziali (R.S.A.) per persone non autosufficienti, con una capienza complessiva di 80+80 posti letto e da ulteriori servizi di natura semiresidenziale o domiciliare per una superficie edificabile massima pari a 8.200 mq, con l'obiettivo di offrire una risposta articolata alle diverse esigenze assistenziali dei cittadini dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest e, principalmente, della "Zona Distretto Pisana".

### **ANALISI DEL TERRITORIO E RAGIONI DELLA SCELTA**

Il progetto sanitario proposto motiva la scelta territoriale del Comune di Vicopisano e, dunque, del Distretto/Società della Salute Pisana, riferendosi alla stima del bisogno reale di questa tipologia di offerta sociosanitaria: nel progetto si evidenzia che l'esame della programmazione operativa annuale 2019 della Regione Toscana rileva, su questo Distretto, un'offerta di posti letto di RSA pari allo 1,06% della popolazione anziana con età superiore a 65 anni su una media delle AUSL Toscana Ovest di 1,14 % e su una media regionale di 1,37%. Inoltre, la condizione dell'offerta socio assistenziale nella Regione Toscana risulterebbe molto inferiore a quella delle regioni del Nord Italia dove la percentuale dei posti letto per la popolazione anziana con età superiore a 65 anni sarebbe pari ad almeno il 3%. Rimanendo all'interno del territorio regionale, l'offerta di posti letto di RSA nel bacino pisano risulta, dai dati esaminati nell'ambito del progetto sanitario proposto, inferiore alla media regionale.

### **CARATTERIZZAZIONE DEL POLO SOCIOSANITARIO**

Il progetto sanitario proposto prevede la realizzazione di un polo sociosanitario con l'obiettivo di integrarsi sia con le reti sanitarie ospedaliere sia con il tessuto sociale del comune di Vicopisano e dei comuni limitrofi: oltre alla realizzazione delle due RSA per non autosufficienti la struttura sarà orientata, infatti, alle offerte semiresidenziali e domiciliari attraverso la realizzazione di un Centro Diurno sia in risposta alle esigenze degli anziani e delle famiglie che, pur in condizioni di bisogno, vogliono mantenere l'indipendenza e la sicurezza del legame con il proprio nucleo familiare, sia attraverso interventi infermieristici e riabilitativi su misura e attraverso la previsione di una Centrale di coordinamento dell'Assistenza Domiciliare con lo scopo di offrire un supporto relazionale e tecnico entrando direttamente nelle abitazioni.

La gestione del polo sociosanitario sarà, inoltre, caratterizzata da una diversificazione e una specializzazione delle competenze sanitarie al fine di garantire un'elevata capacità di risposta alle differenti problematiche degli anziani in stato di bisogno.

In sostanza, il progetto sanitario proposto prevede che il polo sociosanitario sia articolato come segue:

- RSA 1 con capienza di 80 posti letto suddivisi in 4 nuclei da 20 posti letto ciascuno e organizzati in 2 moduli da 40 posti letto ciascuno. L'accoglienza prevista è quella del Modulo di Base e, in un nucleo, l'accoglienza anche di ospiti a bassa intensità assistenziale. L'integrazione con il territorio si completa con la proposta di un Centro Diurno in grado di accogliere fino a 40 utenti e una Centrale di coordinamento dell'Assistenza Domiciliare;
- RSA 2 con capienza di 80 posti letto suddivisi in 4 nuclei da 20 posti letto ciascuno e organizzati in 2 moduli da 40 posti letto ciascuno. L'accoglienza prevista è quella del Modulo di Base e, in un nucleo, l'accoglienza anche di ospiti a bassa intensità assistenziale. In entrambe le RSA sono previste palestre riabilitative attrezzate ma particolare sviluppo e attrezzatura avrà quella dedicata a questa RSA per la quale sono proposti anche box di terapia fisica. Questa RSA potrebbe, inoltre, dotarsi di un punto prelievi in collaborazione con un centro diagnostico, allo scopo di agevolare l'utenza semiresidenziale e i cittadini.

## **INDOTTO OCCUPAZIONALE E FACILITAZIONI PER I CITTADINI**

Il progetto sanitario prevede l'assunzione di professionisti e operatori qualificati, con una stima di non meno di 110-120 addetti.

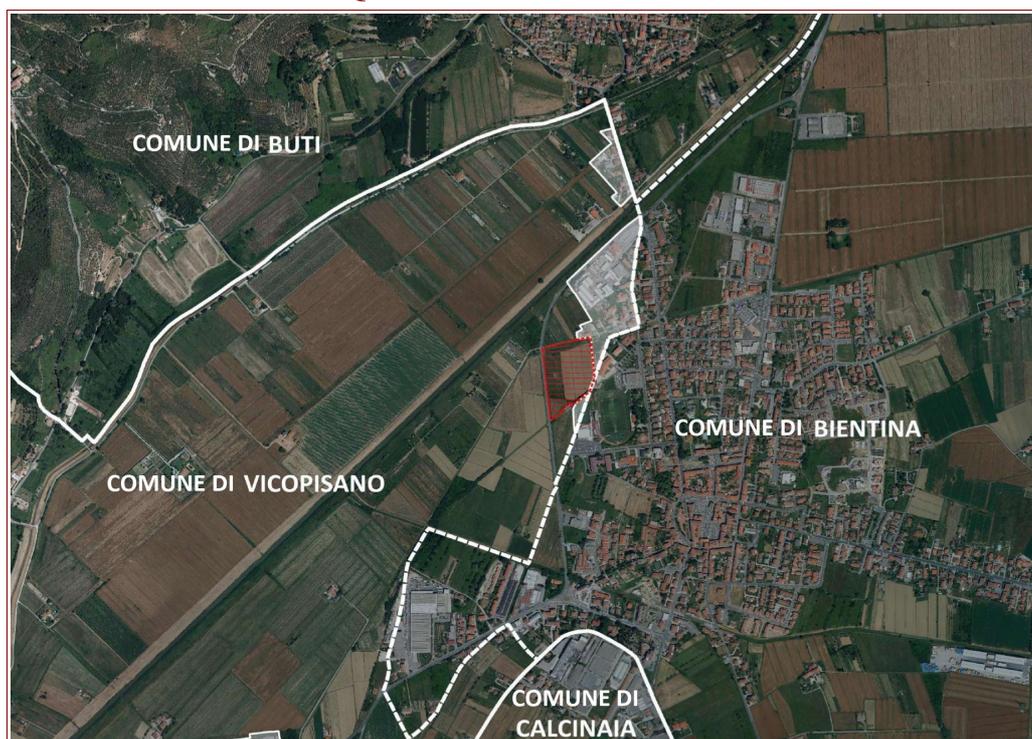
Il progetto sanitario propone, inoltre:

- di dare la priorità per tutte le assunzioni, nel rispetto delle competenze richieste e delle valutazioni selettive, ai cittadini del comune di Vicopisano e dei comuni del Distretto;
- di attivare annualmente fino a 5 tirocini risocializzanti o inserimenti lavorativi in collaborazione con i comuni;
- una riserva di posti in convenzione per le RSA e per il Centro Diurno, da gestire in accordo tecnico con i servizi sociali comunali per gli anziani residenti nel comune di Vicopisano e nei comuni del Distretto, nel rispetto dei bisogni sociosanitari e delle segnalazioni delle Aziende USL;
- il diritto di priorità per il trasferimento di anziani residenti nel comune di Vicopisano che risultino assistiti in altre strutture residenziali alla data di attivazione del servizio, su richiesta degli interessati o dei loro familiari;
- altre forme di collaborazione e di integrazione di servizi da concordare con il Comune che si rendessero necessari sul territorio allo scopo di dare più efficacia all'assistenza sul piano sociale, anche attraverso rapporti con associazioni di volontariato, centri sociali per anziani ed altri servizi comunali.

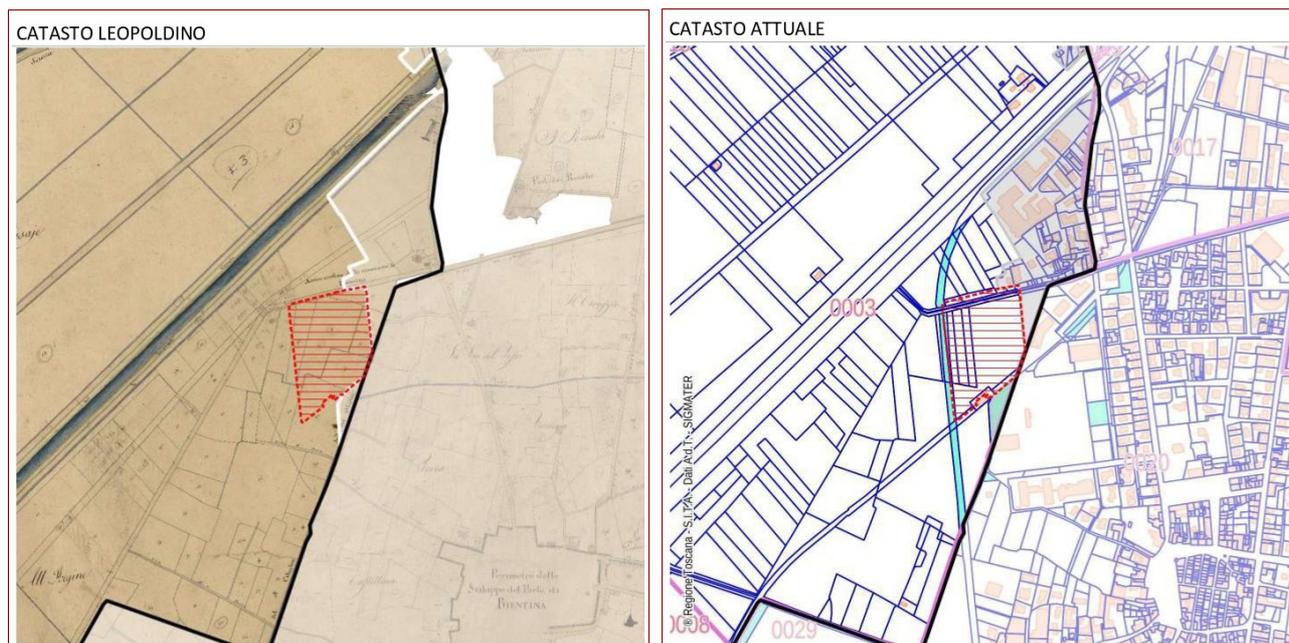
## **INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO**

La zona di intervento comprende un'area agricola residuale posta a sud della Località Guerrazzi lungo la strada provinciale Bientina-Altopascio, per un'estensione di circa 25.640 mq. L'area si trova al confine con il Comune di Bientina ed è delimitata a nord dal Fosso Fungaia, ad ovest dalla strada provinciale Bientina-Altopascio e a sud dal vecchio tracciato della ferrovia Pontedera-Lucca. L'area interessa catastalmente il foglio 3, particelle nn. 127, 206, 344, 408, 410, 411 e 412 del N.C.T. del Comune di Vicopisano. Sull'area insiste un fabbricato (part. n. 411) che sarà oggetto di demolizione. L'area prescelta è apprezzabile sia per la localizzazione baricentrica rispetto al perimetro del bacino di riferimento (Distretto pisano) sia per l'efficiente collegamento viario. Le planimetrie che seguono indicano la zona oggetto di intervento.

### **INQUADRAMENTO DELL'AREA**



## CARTOGRAFIA CATASTALE STORICA E ATTUALE



L'intervento si configura come un completamento dell'urbanizzazione esistente derivante dal centro abitato di Bientina posto sul confine con il comune di Vicopisano. La localizzazione in area agricola residuale mira a non creare ulteriore dispersione insediativa nel territorio rurale, ma a completare un'area urbanizzata esistente, prevedendo anche la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato.

L'intervento prevederà la costruzione di due edifici realizzati con sistemi innovativi per rispondere alle esigenze sanitarie sopra descritte, con gli ulteriori obiettivi di integrarsi con il contesto paesaggistico e naturale esistente e di ridurre al minimo i consumi energetici e l'impatto ambientale. Obiettivo della proposta di variante è anche quello di dotare la frazione limitrofa di uno spazio pubblico attraverso la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato avente accesso dalla località Guerrazzi, che sarà realizzata a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria quali fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti di telecomunicazioni più prossime all'area oggetto di variante sono localizzate nel territorio comunale di Bientina, lungo Via Caduti di Piavola e Via Polidori. Pertanto, gli allacciamenti ai sottoservizi sono previsti nel comune di Bientina, come da indicazioni e prescrizioni contenute nei pareri preventivi degli enti gestori interessati, allegati alla presente relazione (**ALL. 1**).

Per la realizzazione dell'intervento l'Amministrazione intende ricondurre le modalità di attuazione al rilascio del permesso di costruire collegato a convenzione che disciplini, oltre agli aspetti edilizi ed urbanistici, le modalità di gestione del polo sociosanitario a garanzia dell'interesse pubblico delle due strutture che dovranno necessariamente operare in regime di convenzionamento, previo accreditamento, mediante sottoscrizione di apposita convenzione, il tutto come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 995/2016, in modo da entrare a far parte del c.d. sistema integrato per l'erogazione dei servizi sociosanitari previsti.

### CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

L'area oggetto di variante ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R. 65/14. Per questa ipotesi di trasformazione è già stato attivato il procedimento di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 nell'ambito del processo di formazione del PS e PO Intercomunali di Calci e Vicopisano con richiesta di convocazione della conferenza da parte del

comune di Calci, in qualità di comune capofila, in data 30/05/2022. Si allega alla presente relazione estratto del fascicolo descrittivo degli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato relativo alla scheda di intervento oggetto di variante.

#### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA EX L.R. N. 10/2010 E SS.MM.II.**

La variante in oggetto è sottoposta a preventiva valutazione di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), effettuata dall'autorità competente ai sensi della L.R.T. n. 10/2010 - art. 5 bis comma 3 in combinato con l'art. 5 comma 3 lett. b) in quanto comporta una modifica minore degli atti di governo del territorio vigenti.

La procedura verifica di assoggettabilità alla V.A.S. è effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e consente di valutare l'esclusione della variante dal procedimento di V.A.S. nel caso in cui gli impatti sull'ambiente non risultino significativi.

A tal fine si rimanda al documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla V.A.S..

### 3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E INTEGRAZIONI NECESSARIE (legge regionale 65/2014, art. 17, comma 3, lett. b)

#### 3.1 IL PIANO STRUTTURALE E IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI

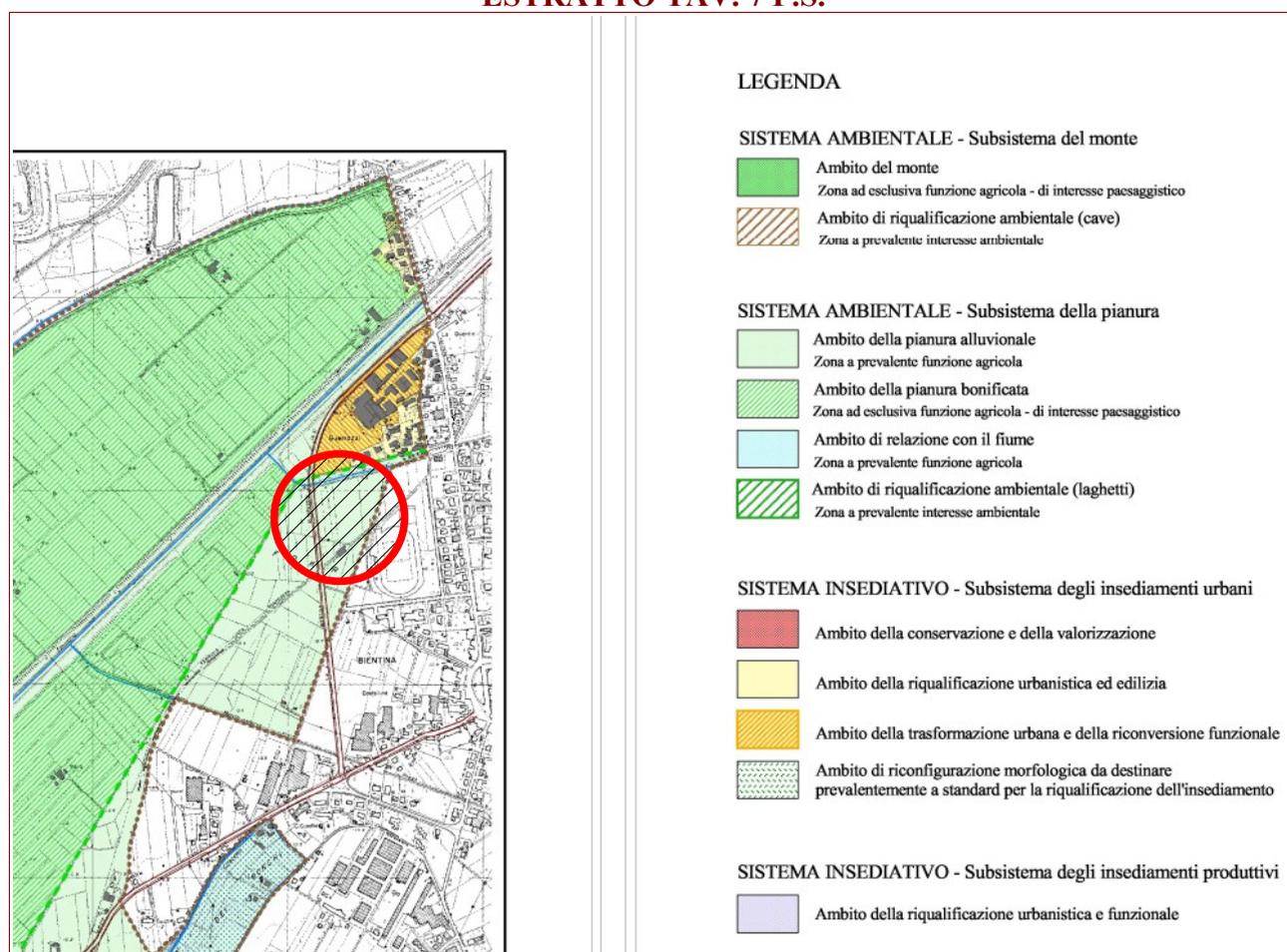
Il quadro conoscitivo dettagliato delle risorse del territorio fa parte integrante del Piano Strutturale vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 23 marzo 2005 e costituisce riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro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

Gli elaborati che costituiscono il quadro conoscitivo del Piano Strutturale sono raccolti nell'Allegato al presente documento (**ALL. 2**).

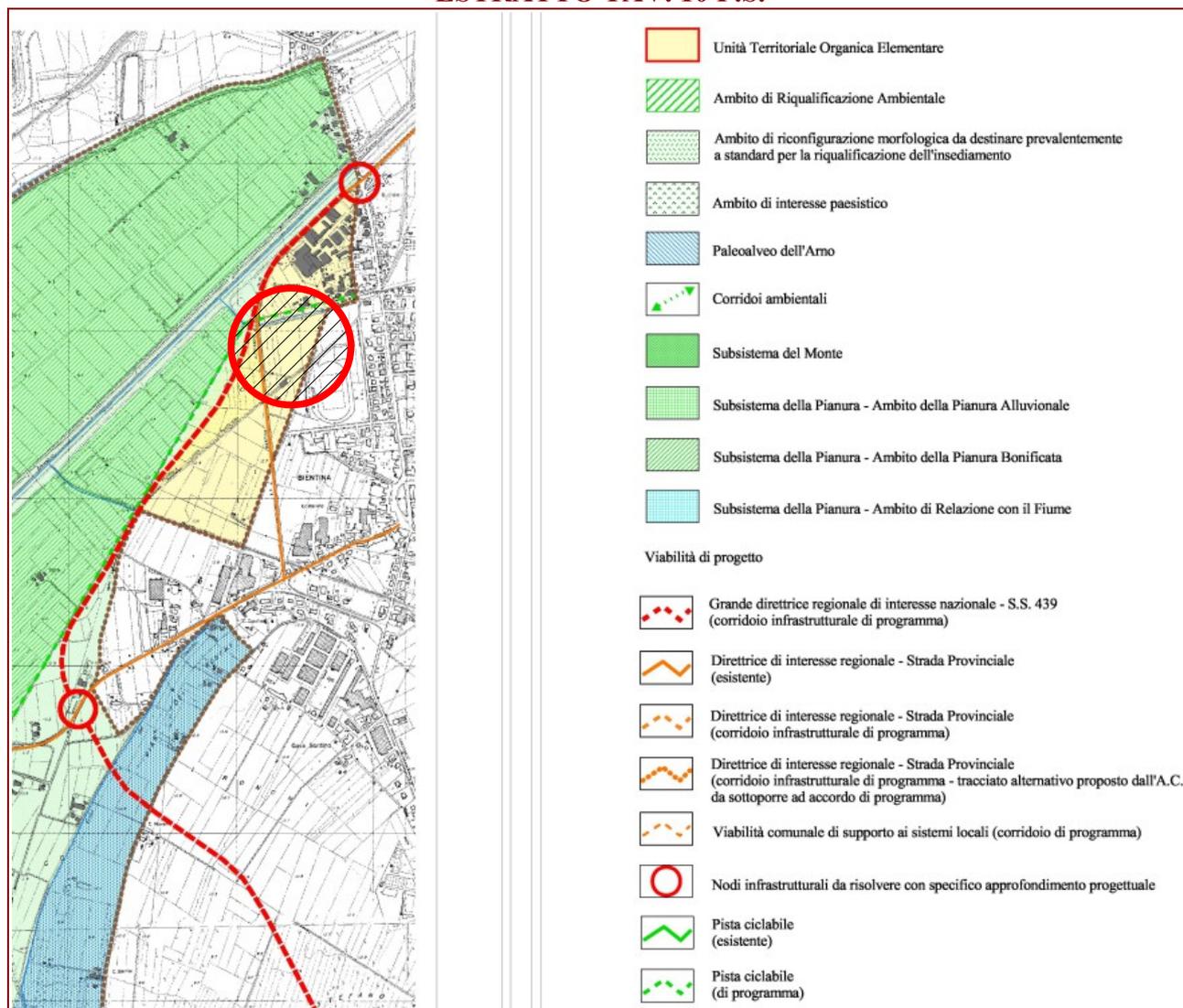
Il Piano Strutturale vigente nella Tav. 7 – Sistema ambientale e insediativo, individua l'area interessata dalla proposta di variante all'interno del Sistema ambientale – Subsistema della pianura – Ambito della pianura alluvionale: si evince, quindi, che la previsione di trasformazione è esterna al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Nella Tav. 10 – Unità territoriali organiche elementari l'area ricade all'interno dell'UTOE N. 10 – Guerrazzi.

#### ESTRATTO TAV. 7 P.S.



## ESTRATTO TAV. 10 P.S.



Di seguito si riporta un estratto delle norme di piano:

### *U.T.O.E. N. 10 GUERRAZZI - INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ARTIGIANALE/ SERVIZI*

*Superficie U.T.O.E. = 225.000 mq Superficie Zona  
produttiva = 44.685 mq*

#### *POPOLAZIONE*

<i>Popolazione insediata al 2001:</i>	<i>133 abitanti</i>	
<i>Incremento teorico (nel decennio):</i>	<i>27 abitanti</i>	<i>20%</i>
<i>Incremento previsto effettivo:</i>	<i>92 abitanti</i>	<i>69%</i>

#### *ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE*

*Attività esistenti al 2001\*:*

*\* I valori relativi alla Sup. coperta e al Volume esistente sono dedotti dalla cartografia, salvo*

verifica dei dati.

<i>STANDARD URBANISTICI</i>	<i>esistenti</i>	<i>DM 1444/68</i>
<i>Standard per la residenza</i>	0	2394 mq
<i>Verde pubblico - Parcheggi: (attività produttive)</i>	0	1983 mq
<i>totale</i>	0	4377 mq

<i>STANDARD URBANISTICI</i>	<i>Attività esistenti al 2001</i>	<i>Incremento previsto nel decennio (80 mq/100mq)*</i>
<i>Esistenti</i>	0 mq	
<i>DM 1444/68</i>	4377 mq	13698 mq
<i>Dimensionamento P.S.</i>	5574 mq	14895 mq

*\*Per gli interventi di riconversione del tessuto produttivo esistente viene applicato lo standard per servizi ed attività direzionali-commerciali*

<i>DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.</i>	<i>Modalità di intervento</i>	<i>Superficie</i>	<i>Abitanti equivalenti</i>
<i>Completamento residenziale:</i>	<i>nuova edificazione</i>		12 ab
<i>Riconversione residenziale/commerciale/servizi:</i>	<i>recupero / ristruttur. urb.</i>	5.500 mq	80 ab
<i>Completamento ricettivo/commerciale:</i>	<i>nuova edificazione</i>	5.300 mq	
	<i>totale</i>	5.300 mq	92 ab.

*Nel dimensionamento dell'UTOE sono previsti interventi di riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente che non comportano incremento del carico urbanistico*

*PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA: CLASSE 3A*

*PERICOLOSITA' IDRAULICA: CLASSE 3A*

*OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO*

*Il Piano Strutturale ha per obiettivo la riorganizzazione morfologica e funzionale dell'intera U.T.O.E attraverso il recupero e riqualificazione delle attività esistenti e l'inserimento di nuove funzioni qualificate, da attuarsi attraverso comparti funzionali all'interno di uno schema urbanistico unitario individuato dall'Amministrazione Comunale.*

*Per quanto riguarda il tessuto urbano esistente, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione funzionale ed ambientale delle strutture produttive esistenti e di quelle dismesse, anche prevedendone la riconversione d'uso.*

*All'interno dell'U.T.O.E. si prevede, oltre alla ristrutturazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente, la realizzazione di una struttura a carattere ricettivo con i servizi ad essa complementari e di insediamenti a carattere commerciale. Il Regolamento Urbanistico stabilirà le modalità attuative degli interventi, individuando i comparti corrispondenti alle diverse funzioni ed il relativo dimensionamento. Il Piano Strutturale definisce il carico urbanistico massimo di ciascun intervento, ed in particolare:*

*Struttura ricettiva, servizi e attrezzature commerciali: Sup. utile 5.300 mq (per strutture ricettive fino ad un massimo di 3.300 mq, all'interno dei quali potrà essere reperito un numero massimo di 200 posti letto)*

*Riorganizzazione dei volumi esistenti: 8.830 mq di superficie coperta, fermo restando che l'incremento di volume e superficie rispetto ai volumi esistenti sono ammessi unicamente nel contesto di interventi di riconversione funzionale degli insediamenti produttivi esistenti.*

*Il Regolamento Urbanistico dovrà porre particolare attenzione alle esigenze di qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio in relazione all'adeguamento ed alla nuova dotazione di servizi (verde e parcheggi).*

*Il disegno urbanistico dell'area dovrà prevedere la realizzazione di aree a verde sportivo ed attrezzato in adiacenza degli impianti sportivi esistenti.*

*E' prevista la riorganizzazione della viabilità e degli accessi all'area in funzione della realizzazione del nuovo tracciato stradale in c variante della SS 439 previsto da specifico accordo di programma.*

#### **DESTINAZIONI D'USO**

*Servizi di interesse collettivo (anche a carattere privato), attrezzature ricettive, attività direzionali e commerciali, artigianato di qualità, residenziale.*

#### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'**

*Vedi Art. 13 punti 13.2.1 a), b), c); 13.2.2 a), b); realizzazione nuova viabilità S.S. 439.*

#### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

*Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, interventi diretti.*

[...]

#### **QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE**

<i>U.T.O.E.</i>	<i>Popolazione residente (ab.)</i>	<i>Popolazione in fase di insediamento</i>	<i>Popolazione prevista dal P.S.</i>	<i>Incidenza degli interventi di recupero e riconversione</i>	<i>Popolazione totale prevista nel decennio</i>	<i>Completamento produttivo/servizi (mq)</i>	<i>Recupero produttivo/servizi (mq)</i>	<i>Strutture ricettive (posti letto)</i>	<i>Standard attuati (mq)</i>	<i>Standard di progetto (mq)</i>
<b>Guerrazzi</b>	133	-	92	87%	225	5300	5500	200	-	14895

Considerato che gli obiettivi strutturali locali individuati per l'intera UTOE prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione funzionale ed ambientale delle strutture produttive esistenti e di quelle dismesse, anche prevedendone la riconversione d'uso e, oltre alla ristrutturazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente, la realizzazione di una struttura a carattere ricettivo con i servizi ad essa complementari e di insediamenti a carattere commerciale, ai fini della previsione di un'area destinata alla realizzazione di un polo sociosanitario si rende necessario predisporre una variante al Piano Strutturale vigente.

Nel regolamento urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 n. 25 del 7 marzo 2008 e nella successiva variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 3 marzo 2014 l'area risulta inserita nel sistema insediativo, UTOE n. 10 – Guerrazzi – Zona di recupero e consolidazione urbanistica, disciplinata nell'Allegato 1 – Schede norma dei comparti soggetti a piano attuativo – comparto n.1c.

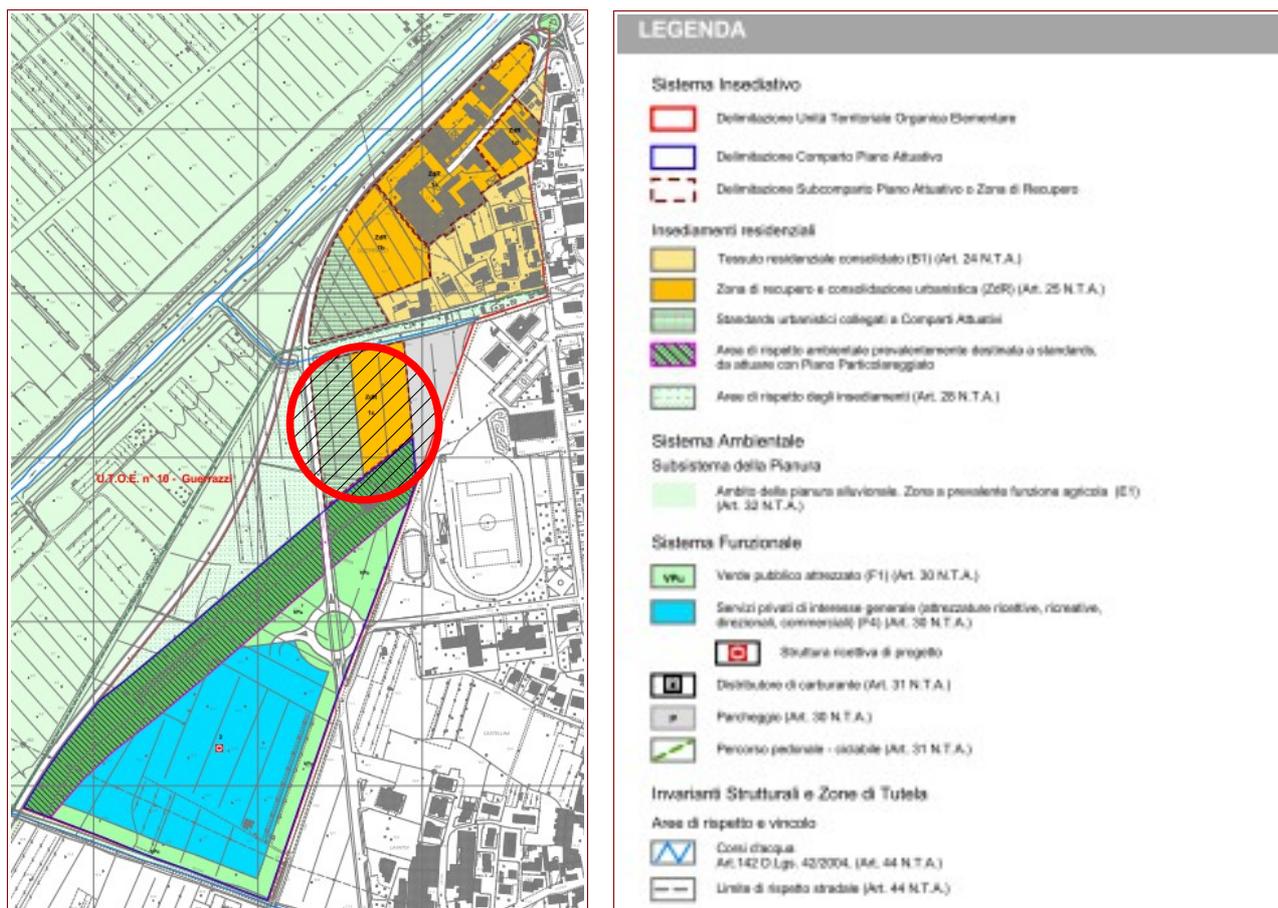
Il dimensionamento di previsione del RU per l'UTOE n. 10 rispetto alle destinazioni produttive e servizi è il seguente:

## Bilancio produttivo servizi Regolamento Urbanistico

UTOE	Previsioni RU (mq)	
	nuova costruzione	recupero
10 - Guerrazzi	5.750	
		12.667

Tali previsioni alla scadenza del quinquennio dell'entrata in vigore del regolamento urbanistico – variante generale, non sono state attuate e i relativi piani attuativi non sono stati convenzionati.

### ESTRATTO TAV. 10 R.U.



Si riporta di seguito la scheda norma relativa al comparto n.1:

COMPARTO N. 1	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Ristrutturazione urbanistica / riconversione funzionale
<b>Superficie territoriale</b>	mq 54.103
<b>Superficie coperta</b>	mq 10.355
<b>Volume esistente</b>	mc 58.224
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 12.792
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico, in particolare Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca. C - Direzionale E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00 G - Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona, L - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero.
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione dell'intervento all'interno di un piano unitario o articolato per subcomparti funzionali secondo lo schema predisposto dal R.U. Razionalizzazione ed adeguamento della viabilità di accesso al lotto, con particolare attenzione all'innesto con la Strada Provinciale. Realizzazione di standard di verde pubblico e parcheggi come elemento organico di riqualificazione urbanistica L'ipotesi n. 2 potrà essere attuata appurata l'impossibilità di procedere ad un intervento unitario. <b>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 subcomparti 1b e 1c.</b> Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	<b>Ipotesi 1)</b> in caso di intervento unitario esteso all'intera area di comparto 50.000 mc (16333 mq sup. lorda) di cui 12.000 residenziali; <b>Ipotesi 2)</b> in caso di interventi autonomi all'interno dei subcomparti 1a e 1d, 29.000 mc (9666 mq sup. lorda) di cui 10.500 residenziali. Per i comparti 1b e 1c l'area risulterà non pianificata e subordinata al regime delle zone agricole. R.C. 30% h. max. 9,50 m
<b>N° abitanti</b>	<b>92 nell'ipotesi a)</b> <b>80 nell'ipotesi b)</b>

Il piano di recupero come sopra disciplinato non è stato approvato né convenzionato alla data di scadenza del quinquennio dell'entrata in vigore del regolamento urbanistico – variante generale e le previsioni della scheda norma hanno perso efficacia. Ai sensi dell'art. 105 della L.R. 65/2014 l'area in oggetto risulta “non pianificata” ovvero priva di disciplina pianificatoria operativa.

Si rappresenta, inoltre, che nell'ambito dell'UTOE n. 10 - Guerrazzi il regolamento urbanistico - variante generale prevedeva una zona di nuova realizzazione (Comparto 2) destinata a servizi a carattere privato/commerciale/ricettivo soggetta a piano attuativo anch'esso non approvato né convenzionato alla scadenza del quinquennio, disciplinata dalla seguente scheda norma:

<b>COMPARTO N. 2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona per servizi a carattere privato/commerciale/ricettivo
<b>Superficie territoriale</b>	mq 109.555
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato G - Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona I - Turistico ricettivo
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Definizione degli accessi e degli innesti viari; Rispetto del tracciato della ferrovia Pontedera – Lucca con recupero e sistemazione a verde della fascia interessata. La progettazione planivolumetrica dovrà essere svolta avendo come riferimento le visuali libere verso il Monte Pisano. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda: <b>5750 mq</b> di cui mq.3.300 per attività commerciali; struttura ricettiva con capienza massima <b>100</b> posti letto secondo dimensionamento previsto dal P.S. R.C. 30% h. max 10 m
<b>N° abitanti</b>	=

In particolare si rappresenta che le previsioni di riconversione d'uso e di nuova costruzione previste dal PS vigente rispetto all'UTOE 10 e il relativo dimensionamento non hanno avuto attuazione nell'ambito del RU approvato nel 2008 e della successiva variante generale approvata nel 2014 e che ad oggi, essendo notevolmente mutate le condizioni socioeconomiche ed essendo venuta meno la previsione della nuova infrastruttura viaria in variante alla S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera quale opera originariamente prevista nell'ambito del programma pluriennale di investimenti sulla viabilità regionale per gli anni 2002/2007 e non riproposta, gli obiettivi per l'area produttiva della frazione di Guerrazzi sono volti al mantenimento delle attività in essere nell'ambito del patrimonio edilizio esistente.

Ai fini della previsione di un'area destinata alla realizzazione di un polo sociosanitario si rende, pertanto, necessario predisporre una variante al Regolamento Urbanistico vigente in coerenza con gli obiettivi e le strategie dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali avviati.

### 3.2 ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO IN ITINERE: IL PIANO STRUTTURALE E IL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALI

Il Piano Strutturale Intercomunale di Calci e Vicopisano avviato con con delibere di Consiglio Comunale n.48 del 29/08/2019 (Calci) e n.76 del 30/09/2019 (Vicopisano) integrate con successivi atti n. 8 del 27/02/2020 (Calci) e n. 11 del 04/03/2020 (Vicopisano) individua, tra gli altri, i seguenti obiettivi di rilevanza strategica alla scala intercomunale:

- l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano, attraverso l'analisi di vari temi tra i quali lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico, a partire dai servizi pregiati di area vasta fino alla rete dei servizi comunali e di quartiere;
- il mantenimento delle politiche e strategie di area vasta individuando, tra le azioni principali di rilevanza sovracomunale, la promozione di confronti tematici con i comuni dell'Area Pisana, dell'Unione Valdera, del versante lucchese del Monte Pisano su vari temi compreso il sistema dei servizi;
- il miglioramento della dotazione di servizi di comunità e di luoghi dedicati alla fruizione collettiva

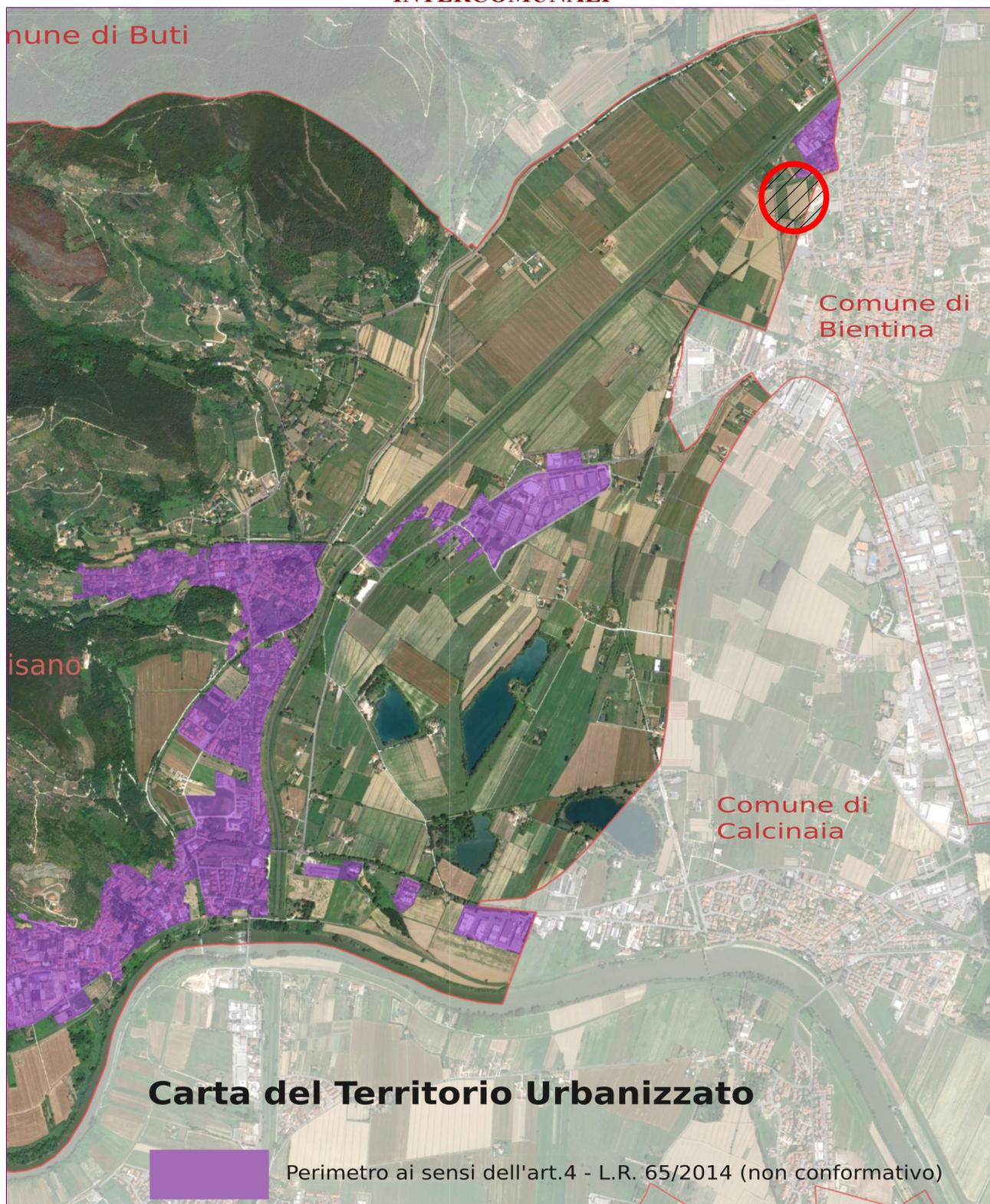
(housing sociale, socio-sanitari, educativi, spazi sportivi) sia di prossimità che di livello sovracomunale attraverso il potenziamento dei sistemi di integrazione e della localizzazione dei servizi alla persona e alla famiglia.

Le ipotesi di trasformazioni non residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato individuate nell'atto di avvio del procedimento sono destinate alla realizzazione di interventi integrati finalizzati alla dotazione complessiva di servizi, attrezzature, verde urbano, generalmente posti ai margini del TU e ad interventi prevalentemente monofunzionali di potenziamento, riqualificazione e recupero rispetto alle seguenti finalità: valorizzazione/riqualificazione delle risorse territoriali/ambientali (quali, ad esempio, le aree delle ex cave di sabbia e di calcare dismesse); dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico; completamento e riqualificazione di aree a vocazione sportiva. L'atto di avvio del procedimento individua, in particolare, una zona destinata a servizi posta a sud della località Guerrazzi lungo la strada provinciale Bientina Altopascio con previsione di espansione a destinazione servizi privati/commerciale/turistico-ricettiva di cui una parte destinata a standards urbanistici.

Il Piano Operativo intercomunale di Calci e Vicopisano avviato con con delibere di Consiglio Comunale n. 14 del 19/03/2020 (Calci) e n. 28 del 21/04/2020 (Vicopisano) conferma, nel documento di avvio del procedimento, gli obiettivi strategici e le ipotesi di intervento di trasformazioni non residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato individuati nell'atto di avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale.

Le tavole 11 e 2 allegate all'avvio del procedimento rispettivamente del P.S. e del P.O. Intercomunali rappresentano una prima individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, non conformativa, elaborata secondo i criteri indicati ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 4 L.R. 65/2014, comprendente quindi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. L'area interessata dalla proposta di variante risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato come sopra individuato.

**ESTRATTO TAV. 11 E TAV. 2 AVVIO DEL PROCEDIMENTO P.S. E P.O.  
INTERCOMUNALI**



In data 30/05/2022 il comune capofila (Calci) ha richiesto alla Regione Toscana la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 65/2014 nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo Intercomunali, per la valutazione delle previsioni di trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato

all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Tra le ipotesi di trasformazione non residenziali esterne al perimetro del territorio urbanizzato relative al PO Intercomunale è stata inserita anche l'area 10V - Realizzazione di nuova struttura di Residenza sanitaria assistenziale, di cui alla proposta di variante in oggetto, in coerenza con l'obiettivo strategico 1: Implementare l'offerta territoriale di strutture socio-assistenziali.

I contenuti e gli obiettivi specifici della proposta di variante in oggetto sono, per quanto sopra, coerenti con gli obiettivi strategici del Piano Strutturale e del Piano operativo Intercomunali avviati.

### 3.3 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La Provincia di Pisa è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC), redatto ai sensi della previgente LR 1/2005. Il documento è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n 100 del 25/07/2006 e successivamente è stato oggetto di Variante per la parte del territorio rurale, che è stata approvata con Delibera della Giunta Provinciale n 7 in data 13/01/2014. Successivamente a tali date sono intervenute numerose modifiche normative nonché, anche per effetto delle modifiche stesse, atti di pianificazione che hanno significativamente modificato il quadro di riferimento del PTC, pur non modificando l'assetto complessivo: atti di riordino e modifica delle competenze delle Province; sopraggiunte disposizioni normative regionali in materia urbanistico territoriale (L.R. 65/2014 e ss.mm.e ii.; L.R. 10/2010 e e ss.mm.e ii; Regolamento 25/08/2016, n. 63/R ); atti di approvazione di Piani Sovraordinati quali, in particolare, il P.I.T con valenza di Piano paesaggistico.

Con deliberazione di Consiglio Provinciale di Pisa n. 29 del 23/12/2020 la Provincia, in seguito all'adesione all'Accordo Regione - Province - Città metropolitana di Firenze per la redazione dei Piani Territoriali di Coordinamento ai sensi dell'art. 23 della L.R. 73/2018 promosso con D.G.R. n. 242 del 1/04/2019 che impegna i firmatari ad effettuare "revisione o aggiornamento" del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, ha adottato la Variante di adeguamento e aggiornamento del P.T.C. al PIT PPR e alla LR 65/2014. La variante è stata approvata con successiva delibera di Consiglio Provinciale di Pisa n. 7 del 16/03/2022 validata dalla Conferenza paesaggistica il 05/05/2022 ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT e l'approvazione definitiva è stata pubblicata sul BURT n. 21 parte II del 25/05/2022.

L'adeguamento del P.T.C. non configura un nuovo Piano, ma ha il principale obiettivo di adeguare il vigente strumento della pianificazione territoriale alla nuova normativa vigente che ha mutato in maniera sostanziale il quadro di riferimento, costituito ora dalla L.R. 65/2014, dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, e dalle altre normative vigenti di specifiche materie, e di aggiornare il Quadro Conoscitivo del piano a seguito di ulteriori studi e approfondimenti. Il piano assume, quindi, gli obiettivi generali del P.I.T. vigente, riferiti alle invarianti, integrandoli con gli ulteriori obiettivi di particolare rilevanza per il territorio provinciale.

Relativamente al Quadro Conoscitivo gli elaborati contenuti nel PTC rappresentano la prima ricognizione riferita alla redazione del PTC del 2006 e costituiscono una base conoscitiva del territorio provinciale, i cui contenuti andranno implementati e aggiornati nella redazione dei PS comunali. I dati e gli elaborati costituenti il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS contenente il Quadro Ambientale ed Ecologico Provinciale sono da ritenersi parte costituente del Quadro Conoscitivo, come esplicitato nell'apparato normativo. Riguardo alla cartografia, nell'ultima variante approvata, questa è stata integrata dalle rappresentazioni cartografiche del PIT/PPR relative agli ambiti e alle invarianti strutturali afferenti al territorio provinciale.

I sistemi definiti nel PTC 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, Montescudaio, 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".

I sistemi territoriali provinciali rappresentano gli ambiti territoriali ai quali il PTC prescrive che ogni atto di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale e di settore, debba fare riferimento nella previsione e realizzazione e/o sviluppo di elementi di interesse sovracomunale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento colloca dunque Vicopisano e Calci nel più ampio Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell'Arno – sub-sistema della Pianura di Pisa e Pontedera, per il quale si individuano obiettivi e invarianti rispetto a tre principali categorie di risorse: città ed insediamenti, territorio rurale e infrastrutture.

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 i territori di Vicopisano e Calci, e con i quali la proposta di variante in oggetto 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, riconoscendo ai comuni di Vicopisano e Calci il ruolo di centri ordinatori amministrativi di interesse locale;
- il rafforzamento e radicamento nel sistema territoriale della funzione terziario-direzionale espressa dalle strutture universitarie, per la didattica, dalle strutture per la ricerca scientifica, pura ed applicata, dai poli tecnologici, dalle strutture ospedaliere, socio- sanitarie e termali, culturali e di servizio in relazione alle caratteristiche socio-economiche del territorio ed alle peculiarità produttive;
- il miglioramento qualitativo dell'offerta delle strutture ricettive, congressuali, balneari e termali dell'area e dei servizi turistici;
- il miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti fisiche, funzionali ed ambientali: casa, istruzione, formazione, salute, sport, mobilità, cultura, tempo libero e il conseguimento per tutti i cittadini di pari opportunità d'uso e di fruizione degli spazi e delle infrastrutture, rispetto ai tempi di vita;
- la conservazione e/o recupero degli impianti urbanistici storici, consolidati e delle unità di spazio scoperto originarie e del verde;
- l'incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;
- la valorizzazione e conservazione delle specificità del patrimonio architettonico, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale con particolare riferimento anche ai centri ed agli insediamenti di antica o consolidata formazione, ai nuovi ritrovamenti archeologici, al sistema museale, al sistema delle ville e dei parchi;
- il recupero e la valorizzazione dei centri minori rispetto alle risorse storiche, architettoniche, tradizionali, ambientali ed economiche e l'inserimento nei circuiti di fruizione integrata con le altre risorse del territorio (aree naturali, risorse faunistiche, mineralogiche, paleontologiche, termali ecc.);
- la riqualificazione delle aree periferiche e di espansione in termini urbanistici, edilizi e funzionali: la realizzazione di nuove centralità, il recupero dei margini urbani e del rapporto anche visivo con gli elementi del paesaggio rurale circostante, il contenimento

- dell'inquinamento luminoso, nel rispetto della normativa vigente;
- la garanzia di idonee risorse idriche, energetiche, di infrastrutture per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, per la depurazione e riuso delle acque per la popolazione e per le attività esistenti o previste;
  - il miglioramento dell'accessibilità alle aree verdi, ai servizi scolastici primari, sanitari ed istituzionali in ambito urbano, in modo da limitare la necessità di mobilità;
  - l'integrazione tra i servizi sociali e sanitari ed il territorio, in modo da rispondere unitariamente alla complessità e/o specificità dei bisogni dei cittadini;
  - la valorizzazione delle risorse idro-termali in comune di S.Giuliano e Vicopisano, e in comune di Calci ove siano confermate indagini specifiche, integrata con le funzioni turistico ricettive e con le risorse rappresentate dal Monte Pisano, dall'ex lago di Bientina, dal Fiume Arno;
  - 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;
  - il riassetto del reticolo idraulico delle aree di pianura, in particolare quelle interessate da nuovi insediamenti produttivi e di completamento;
  - la disciplina degli interventi di interesse sovracomunale, non localizzati in aree urbanizzate o urbanizzabili, definendo, criteri per la realizzazione di interventi, nel territorio aperto e obiettivi di tutela del paesaggio e dell'ambiente;
  - il contenimento della dispersione insediativa nelle aree agricole ed il riordino dell'esistente.

In relazione alla disciplina delle invariante il PTC individua, tra le altre, le seguenti prescrizioni:

- tutti i "Centri Ordinatori" individuano le funzioni ricadenti nel territorio e ne determinano la capacità di attrarre persone e movimentare traffico;
- tutti i Comuni, nella formazione dei quadri conoscitivi dei piani strutturali, provvedono per i centri antichi alla completa sistematica ricognizione tipologica del patrimonio edilizio esistente, al fine di definirne la trasformabilità edilizia ed urbanistica in relazione ai valori presenti, singoli o d'insieme e prioritariamente, mirata al rafforzamento della residenza stabile ed al reperimento di spazi di aggregazione e per servizi compresi quelli ricettivi attentamente dimensionati, anche derivanti dalla dismissione di attività non compatibili; all'individuazione degli insediamenti prevalentemente residenziali di recente formazione che presentino degrado fisico, urbanistico e socio-economico, nonché degli insediamenti marginali e di frangia radi ed informi, comprese le aree produttive dismesse o utilizzate da attività impropriamente localizzate nei tessuti residenziali, da riqualificare con specifici piani di ristrutturazione urbanistica o con programmi integrati d'intervento, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, (qualità urbanistica ed edilizia, recupero degli standard urbanistici, nuove funzioni ed attrezzature d'interesse generale);
- i Comuni nel prevedere interventi di trasformazione relativi alla residenza ed alle attività a questa collegate, nonché nella previsione di nuovi insediamenti residenziali o nella previsione di nuovi insediamenti produttivi e per servizi o in ampliamento a quelli esistenti, definiscono le specifiche condizioni alle trasformazioni, in ragione del livello alto, medio o basso di attenzione, rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici,

- i Comuni territorialmente interessati concorrono al consolidamento, al completamento ed alla infrastrutturazione tecnologica, anche telematica, delle aree produttive d'interesse comprensoriale, delle aree d'interesse sovracomunale, delle aree locali integrate, delle aree d'interesse locale; i poli tecnologici esistenti si coordinano con le attività di servizio alle imprese presenti e/o previsti nelle aree, con le attività sviluppate nella ricerca universitaria e ne promuovono la valorizzazione del knowhow;
- delle aree per attività produttive dismesse o poste in ambiti impropri dovrà essere incentivato il recupero, anche per funzioni di servizio (servizi qualificati alle imprese, ricerca industriale, attività espositive, turistico-ricettive, ricreative ecc.);
- i Comuni con centri urbani fluviali dovranno prevedere nei piani strutturali discipline atte a conservare liberi i varchi di accesso al corso d'acqua e le vedute, favorendone la conservazione naturalistica e la fruizione.
- nell'attuazione di previsioni urbanistiche i Comuni garantiscono sempre l'efficace funzionamento della rete di bonifica idraulica di collina e di pianura.

Per le verifiche di coerenza si rimanda al documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla V.A.S..

### **3.4 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.I.T. - P.P.R.)**

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana è stato approvato dal Consiglio Regionale il 24 luglio 2007 con delibera n. 72 e pubblicato sul BURT n. 42 del 17 ottobre 2007.

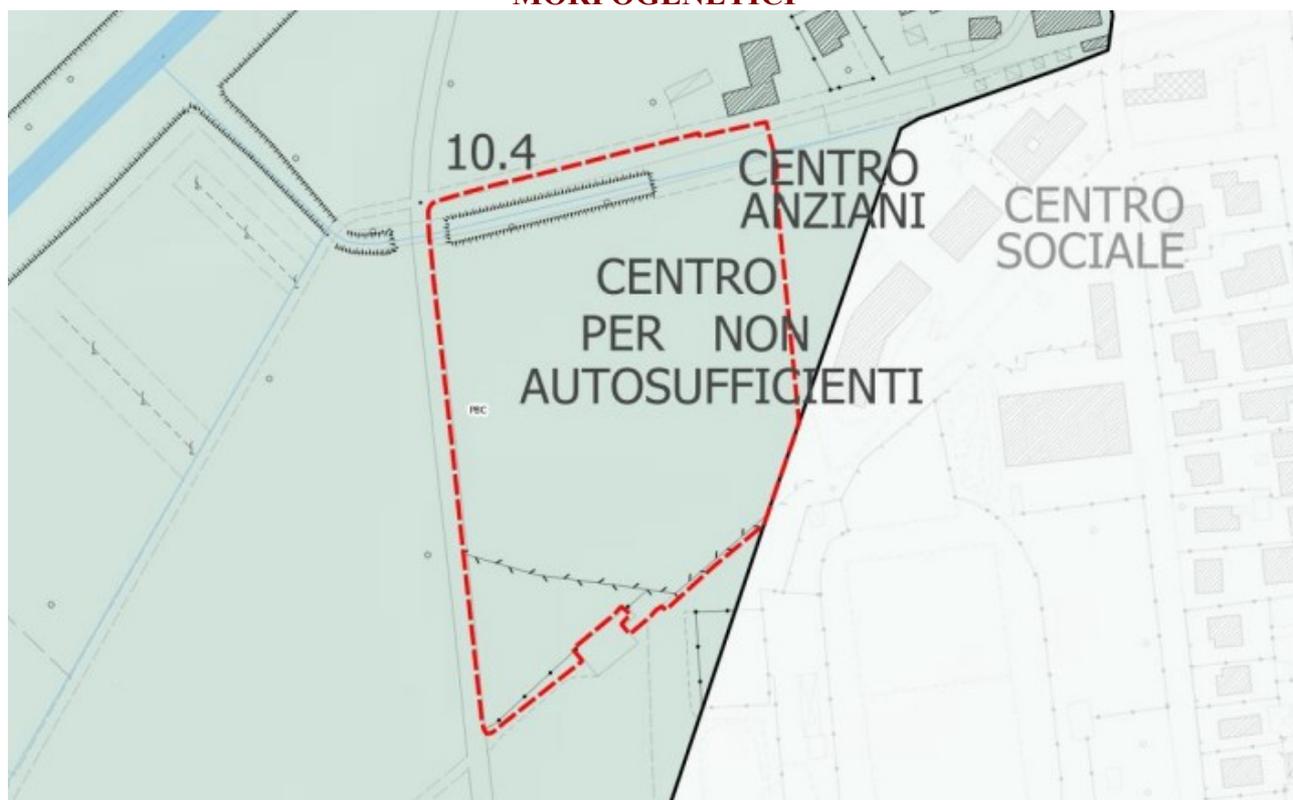
Il Consiglio regionale della Toscana, con delibera n. 37 del 27 marzo 2015, ha approvato l'integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Quale strumento di pianificazione con specifica considerazione dei valori paesaggistici, il piano regionale disciplina l'intero territorio toscano e contiene le indicazioni per la gestione, la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione del suo patrimonio.

Il P.I.T. disciplina l'intero territorio regionale suddiviso in ambiti di paesaggio.

Nello specifico i Comuni di Vicopisano e Calci appartengono al sistema paesaggistico della Piana Livorno-Pisa-Pontedera, corrispondente alla pianura alluvionale del basso Valdarno solcata dai fiumi Arno e Serchio e da un ricco reticolo idrografico minore, che si completa verso ovest con un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica costituito dal Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e dalle coste rocciose tra Livorno e Castiglioncello, compresi gli ambienti insulari della Capraia e della Gorgona. L'ampia pianura alluvionale è delimitata a nord-est dal doppio arco collinare del Monte Pisano e delle Cerbaie e a sud dalle Colline Pisane e dai Monti Livornesi.

Di seguito si riportano alcuni estratti del P.I.T.-P.P.R. ai fini dell'inquadramento generale ed implementazione del quadro conoscitivo:

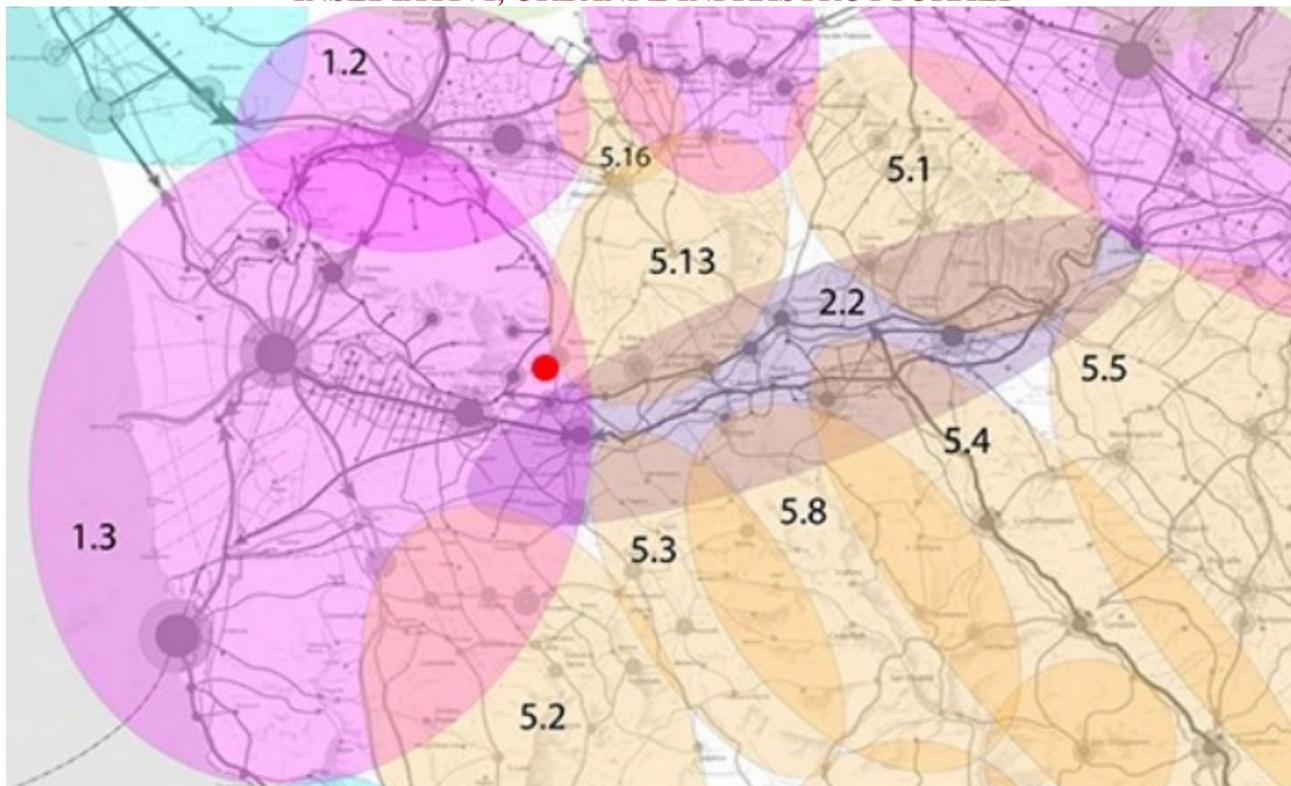
## I INVARIANTE – I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI SISTEMI MORFOGENETICI



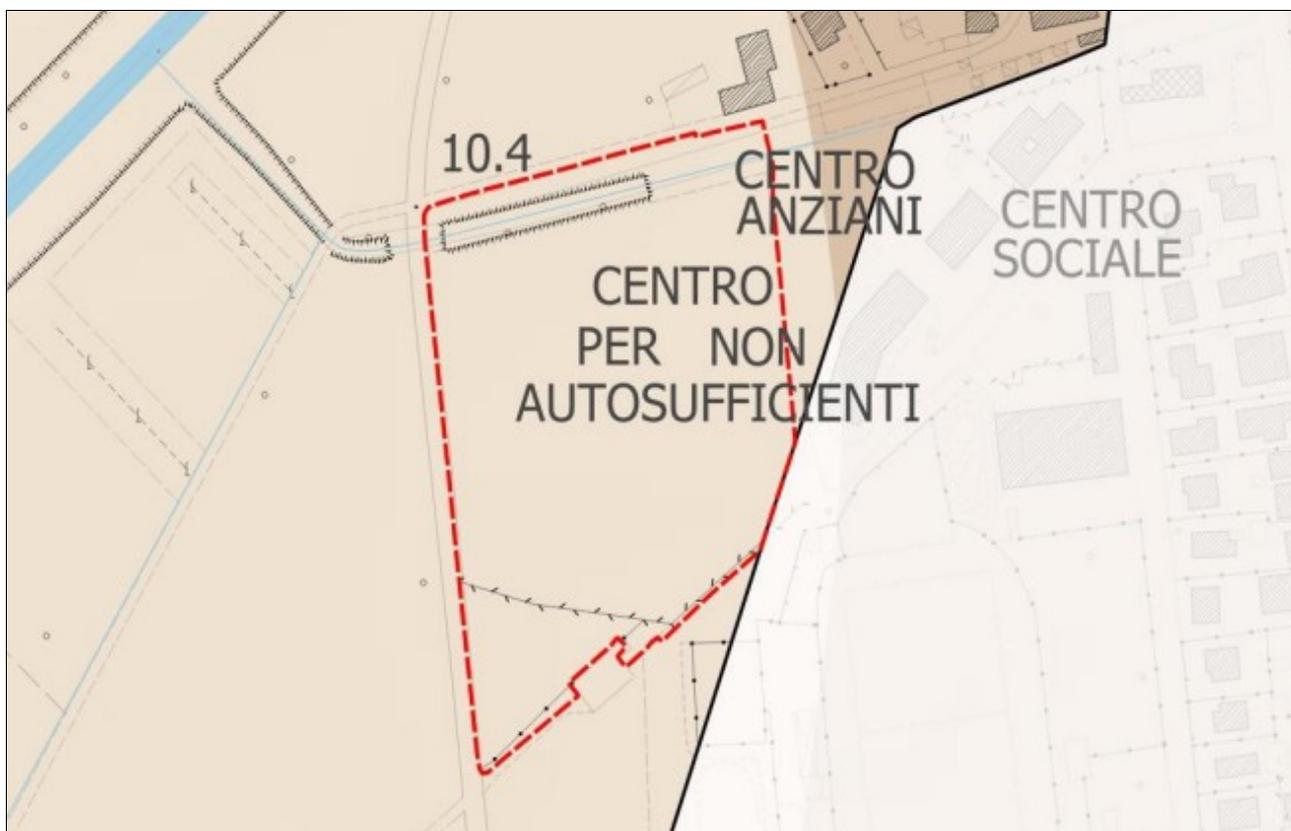
## II INVARIANTE – I CARATTERI ISTEMICI DEL PAESAGGIO



**III INVARIANTE – IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI**



**IV INVARIANTE – I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI**



L'area oggetto della previsione di variante interessa le seguenti strutture territoriali:  
Struttura idro-geo morfologica (I Invariante.) - **Pianura bonificata per diversione e colmate**  
Struttura ecosistemica (II Invariante) - **Matrice agroecosistemica di pianura**  
Struttura insediativa-infrastrutturale (III Invariante) - **Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali - Piana Pisa-Livorno**  
Struttura agro-forestale (IV Invariante.) - **Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle.**

Ai sensi del Codice i piani paesaggistici predispongono specifiche normative d'uso e attribuiscono adeguati obiettivi di qualità agli ambiti nei quali viene suddiviso il territorio regionale. Gli obiettivi di qualità individuati nella scheda d'ambito 08 "Piana di Livorno – Pisa – Pontedera" si traducono in direttive rivolte agli enti territoriali e ai soggetti pubblici della governance regionale che, negli atti di governo del territorio, dovranno provvedere alla loro specificazione e applicazione.

L'obiettivo della scheda d'ambito 08 del PIT pertinenti alla presente proposta di variante è il seguente:

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

**DIRETTIVE CORRELATE** pertinenti:

– assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

A completamento del quadro conoscitivo del PIT si rappresenta che l'area non è interessata da immobili e aree di notevole interesse pubblico né da aree tutelate per legge ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Codice.

Per le verifiche di coerenza si rimanda al documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla V.A.S..

### **INTEGRAZIONI DEL QUADRO CONOSCITIVO ESISTENTE**

In riferimento alla presente variante è necessario eseguire specifici approfondimenti in adeguamento alle normative in materia di indagini geologiche e idrauliche con particolare riferimento a: D.P.G.R.T. 5/R del 30/01/2020; direttive Tecniche della D.P.G.R.T. 5/20 (Delibera n. 31 del 20-01-2020-Allegato A); L.R. 41 del 24/07/2018 ; P.A.I 2005 e P.G.R.A. 2016 Autorità di Distretto Idrografico (Bacino F. Arno).

L'Amministrazione comunale, in tal senso, intende acquisire come elementi di quadro conoscitivo la relazione geologica di fattibilità svolta dal Dott. Geol. Andrea Carmignani e la relazione idraulica svolta dal Dott. Ing. Simone Pozzolini per conto del proponente e trasmesse dallo stesso a titolo di contributo collaborativo.

In particolare si rappresenta che l'area oggetto di variante è inserita nel territorio di gestione dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ed è perimetrata parte in

pericolosità P1, parte in pericolosità P2 e parte in pericolosità P3; la perimetrazione deriva dai risultati dello studio idrologico idraulico finalizzato al riesame delle mappe da pericolosità di alluvione del Comune di Bientina, recepito dall'Autorità di Bacino Distrettuale con Decreto del Segretario Generale n. 8 del 27/01/2021 ai sensi dell'art. 14 della Disciplina del PGRA.

La mappatura dell'area mostra allagamenti diffusi che sono, principalmente, l'effetto del ristagno e dalla non perfetta efficienza del reticolo di bonifica. Sono infatti presenti limitati battenti di esondazione, per cui la baulatura del tessuto agrario esistente al momento della redazione dello studio era sufficiente ad indurre variazioni nelle condizioni di sicurezza o meno dell'area.

Si deve osservare che lo stato dei luoghi ad oggi presente nell'area oggetto di variante risulta variato rispetto alla situazione presa in esame all'atto della redazione dello studio idrologico idraulico condotto dal Comune di Bientina e recepito dall'Autorità di Bacino. Nell'area in esame è stato infatti realizzato un intervento di sistemazione agricola che ha portato ad una lieve modifica della morfologia e dell'andamento del piano campagna, con conseguente variazione delle condizioni di pericolosità dell'area.

La relazione idraulica svolta a supporto della variante che sarà oggetto di deposito unitamente alla relazione geologica e di fattibilità presso gli uffici di Pisa del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa preliminarmente all'atto di adozione, propone, pertanto, una variazione delle condizioni di pericolosità idraulica da PGRA classificando l'area in prevalente pericolosità P1 e il conseguente aggiornamento delle condizioni di pericolosità idraulica a seguito del mutato stato dei luoghi, definendo le condizioni di fattibilità per l'attuazione della variante.

La sensibile variazione delle condizioni di pericolosità idraulica è legata alla ridotta entità dei battenti di esondazione presenti nell'area, per cui modifiche marginali alla quota del piano campagna possono variare le condizioni di pericolosità.

Per quanto sopra si dà atto che l'attuazione della variante è subordinata all'acquisizione del parere favorevole da parte del Genio Civile in merito alla variazione delle condizioni di pericolosità idraulica dell'area. Considerato che è in corso di formazione il PS intercomunale di Calci e Vicopisano e le relative indagini idrologiche idrauliche, il recepimento della modifica delle perimetrazioni del PGRA da parte della competente Autorità di Bacino Distrettuale potrà avvenire nell'ambito del recepimento dello studio idrologico idraulico a scala sovracomunale.

### **3. CONSULTAZIONE DI ENTI E ORGANISMI PUBBLICI (legge regionale 65/2014, art. 17, comma 3, lett. c, d)**

#### **ENTI E ORGANISMI AI QUALI SI RICHIEDONO APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI**

Gli enti e gli organismi pubblici o di interesse pubblico ai quali si richiedono apporti tecnici e conoscitivi utili per il quadro conoscitivo sono:

- Regione Toscana - Direzione urbanistica
- Regione Toscana - Direzione sanità, welfare e coesione sociale
- Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa - Ufficio di Pisa
- Arpat
- Azienda USL Toscana Nord Ovest – Distretto Pisa
- Società della salute
- Provincia di Pisa
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Prov. Pisa e Livorno
- Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - Arno
- Consorzio 1 Toscana Nord
- Comuni confinanti: Comune di Bientina (PI), Comune di Buti (PI), Comune di Calci (PI), Comune di Calcinaia (PI), Comune di Cascina (PI); Comune di San Giuliano Terme (PI);
- Agenzia del Demanio
- Università di Pisa
- Ordine degli Architetti e Ordine degli Ingegneri delle Prov. Pisa e Lucca; Ordine dei Geologi della Toscana; Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali delle Province di Pisa, Lucca e Massa Carrara
- INU
- Propositure/Curie arcivescovili locali
- Associazioni di Volontariato locali (Croce Rossa, Misericordia, Pubblica Assistenza)
- Associazioni Ambientaliste e Culturali (WWF, Legambiente, Lipu, Fai, Italia Nostra)
- Associazione Nazionale Mutilati e Invalidi civili
- Ass. Prov.le Invalidi Civili e Cittadini Anziani
- Unione Italiana Ciechi
- Associazioni di categoria (CIA, Coldiretti, Unione Agricoltori, Confcommercio, Confesercenti, CNA)
- Associazioni sindacali
- ATO 2 Basso Valdarno
- Acque spa – Acquedotto e Fognature
- GEOFOR spa
- Retiambiente spa
- CPT
- Enel
- Toscana Energia spa – Settore Tecnico
- Telecom
- Soc. TERNA spa
- Uffici del Comune di Vicopisano

Il termine entro il quale devono pervenire gli apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

## ENTI E ORGANISMI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI

Gli enti e gli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, sono:

- Regione Toscana
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Prov. Pisa e Livorno
- Provincia di Pisa
- Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - Bacino F. Arno
- Genio Civile territorialmente competente
- Consorzio 1 Toscana Nord
- Arpat
- USL territorialmente competente
- Società della Salute
- Acque spa – Acquedotto e Fognature
- ATO 2 Basso Valdarno
- GEOFOR spa
- Retiambiente spa
- Enel
- Toscana Energia
- Telecom
- Uffici del Comune di Vicopisano

Il termine entro il quale devono pervenire pareri e nulla-osta è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

#### **4. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE** (legge regionale 65/2014, art. 17, comma 3, lett. e, f)

##### *Le disposizioni di legge*

Nella formazione degli atti di governo del territorio è necessario assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

In base alla legge regionale 65/2014 (Capo V del Titolo II), al regolamento di attuazione approvato con decreto del Presidente della giunta regionale n. 4/R del 14 febbraio 2017 e alle linee guida sui livelli partecipativi (approvate con D.G.R. n. 1112 del 26/10/2017):

- per "informazione" si intende la conoscibilità di tutti gli atti posti in essere dall'amministrazione che promuove la formazione del piano, dall'avvio del procedimento fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione;
- per "partecipazione" si intende la possibilità per i cittadini e tutti i soggetti interessati di contribuire alla formazione del piano, attraverso una pluralità di sedi o occasioni pubbliche, in cui fornire apporti conoscitivi per arricchire la qualità progettuale del piano ed esprimere valutazioni di merito, proposte e raccomandazioni.

Per assicurare adeguati livelli di informazione e partecipazione, la legge affida alla figura del garante dell'informazione e della partecipazione la responsabilità dell'attuazione del programma di attività definito nel documento di avvio del procedimento.

##### *Criteri generali*

Nella redazione della variante le attività di informazione e partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati sono svolte sulla base dei seguenti criteri:

- facilitare l'accesso alla documentazione, predisponendo strumenti idonei per la consultazione individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- facilitare la comprensione del contenuto della variante e delle implicazioni delle scelte, sia evitando l'impiego di un linguaggio eccessivamente tecnico, sia attraverso il supporto del garante dell'informazione;
- assicurare la più ampia diffusione delle informazioni, attraverso i mezzi di stampa e l'utilizzo di strumenti di innovazione tecnologica;
- assicurare il coordinamento degli uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante dell'informazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, assessore competente e consiglieri);
- organizzare le attività in modo da assicurare la tempestiva conoscenza e la partecipazione attiva.

In coerenza con le disposizioni del regolamento regionale 4R/2017 e delle relative linee guida, il programma è articolato in due parti, riguardanti:

- le attività di informazione e rendicontazione delle attività in corso;
- le attività di partecipazione che prevedono il coinvolgimento attivo di cittadini, singoli e associati, stakeholders, nonché altri soggetti interessati pubblici o privati nella definizione dei contenuti della variante.

Nel rispetto del principio di non duplicazione e del divieto di aggravio dei procedimenti, le iniziative del programma saranno raccordate e coordinate con le attività di partecipazione relative al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS previste dalla legge regionale 10/2010.

##### **LIVELLI PARTECIPATIVI E FASI DEL PROGRAMMA**

Per assicurare l'informazione e rendicontazione delle attività in corso si prevede:

- la creazione della pagina web del garante sul sito istituzionale del Comune nella quale è indicato l'indirizzo di posta elettronica del garante e sono pubblicati: il programma delle attività di informazione e partecipazione; la sintesi dei contenuti propri della variante come definiti al momento dell'avvio del procedimento quale documento di introduzione al processo partecipativo finalizzato a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso; il calendario delle iniziative di informazione e partecipazione; il rapporto sull'attività svolta di cui all'art. 38,

comma 2, della legge regionale 65/2014, la deliberazione di approvazione della variante a conclusione del procedimento;

- la diffusione delle news riguardanti la formazione della variante attraverso internet, servizi di messaggistica comunale, social, avvisi esposti nella sede comunale e a mezzo stampa;

- l'organizzazione di un incontro pubblico dedicato all'illustrazione dei contenuti della variante adeguatamente e tempestivamente pubblicato sul sito web e sui social del comune;

- la creazione di un'apposita sezione on-line sul sito istituzionale del Comune che renda visibili gli sviluppi del processo di formazione della variante, dall'avvio del procedimento, con l'esito della verifica di assoggettabilità alla VAS e della Conferenza di Copianificazione (L.R. 65/2014 - art. 25), della fase di adozione e delle osservazioni, al fine di garantire l'accessibilità agli atti e ai documenti del piano e la trasparenza delle informazioni.

- redazione del rapporto sull'attività svolta ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. 65/2014;

- svolgimento, in seguito all'adozione e tenuto conto del periodo di pubblicazione, di attività informative sul procedimento al fine di consentire la presentazione delle osservazioni riguardanti la variante, nonché illustrazione delle eventuali modifiche e integrazioni da apportare alla stessa derivanti dall'accoglimento delle osservazioni dei cittadini e dei pareri degli enti e organismi pubblici competenti.

Le attività di informazione e partecipazione sono raccordate alle fasi del procedimento di formazione della variante.

La procedura urbanistica si combina, inoltre, all'attivazione ed allo svolgimento delle seguenti procedure amministrative, comportanti, analogamente, l'interazione e la partecipazione di enti e soggetti interessati:

Procedura della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che coinvolge la Regione Toscana, titolata alla convocazione della stessa conferenza, la Provincia ed il Comune interessato;

Procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS che, nelle forme e nelle modalità di cui al capo III della L.R. 10/2010, garantisce l'informazione e la partecipazione, assicurando l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi concernenti possibili effetti connessi all'opera pubblica in esame.

## **5. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE**

Il garante dell'informazione e della comunicazione per il PS-i è il Responsabile del Servizio Amministrativo del Comune, Dott. Giacomo Minuti.

Vicopisano, 30 giugno 2022

Il RUP

Arch. Marta Fioravanti

*Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del decreto legislativo n.82 del 7 marzo 2005 – Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati del Comune di Vicopisano*