



## ***Vicopisano***

Comune in Provincia di Pisa

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

### **Dichiarazione di sintesi art. 27 c. 2 L.R.T. 10/2010**

Gruppo di lavoro per la redazione della variante

Progetto

**Arch. Marta Fioravanti**

**Geom. Samanta Vincini**

Supporto amministrativo

**Stefano Del Chicca**

**Franco Pacini**

Dati ambientali

**Servizio Tecnico – U.O. 3.2 Ambiente**

(Geom. Enrico Bernardini, Arch. Michela Pecenco)

Valutazione Ambientale Strategica

**Arch. Valeria Lingua**

Indagini geologiche

**Geol. Fabrizio Alvares**

Indagini idrologiche e idrauliche

**Consorzio di Bonifica Auser Bientina**

**Consorzio di Bonifica Fiumi e Fossi**

**Ing. Nicola Croce**

**Ing. Stefano Pagliara**

Responsabile del procedimento

**Arch. Marta Fioravanti**

Garante della Comunicazione

**Dott. Giacomo Minuti**

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

**Juri Taglioli**



## 1. Premessa

Il presente documento costituisce parte integrante della procedura di variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Vicopisano, ai sensi degli artt. 16 e 17 della Legge Regionale n. 1/05, finalizzata a incentivare il recupero delle aree produttive dismesse, la qualità delle attività di commercio e artigianato e lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva, garantire una maggiore qualità degli spazi pubblici, valorizzare il territorio aperto anche attraverso il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario.

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

Il presente documento rappresenta l'atto conclusivo del processo decisionale, di cui all'art. 27 comma 2 della L.R. n. 10/2010, che prevede che *"Il provvedimento di approvazione del piano o programma è accompagnato da una dichiarazione di sintesi, contenente la descrizione:*

- a) del processo decisionale seguito*
- b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma*
- c) delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato*
- d) delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS".*

## 2. Processo decisionale seguito per la VAS della Variante

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

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

### 1. Elaborazione del documento preliminare:

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

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

Il documento preliminare è stato trasmesso all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale. Le consultazioni di questi soggetti si è conclusa entro novanta giorni.

### 2. Predisposizione del Rapporto Ambientale e valutazione degli effetti attesi: è stato redatto il Rapporto ambientale di cui all'allegato 2 della Lr. 10/2010, con i seguenti contenuti:

- 1. la definizione degli obiettivi e delle strategie

2. l'individuazione di ragionevoli alternative
3. la definizione dei criteri di compatibilità ambientale e degli indicatori ambientali di riferimento
4. la valutazione degli impatti significativi su ambiente, patrimonio culturale e salute
5. la definizione delle modalità per il monitoraggio

All'interno degli elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico, nell'ambito della Relazione generale, è stato inserito un apposito paragrafo contenente l'individuazione degli effetti (in termini qualitativi) della variante sul territorio, con specifico riferimento ai settori impattati (paesaggistico territoriale, socio-economico, della salute umana), nonché la valutazione delle coerenze interne ed esterne.

3. Relazione di sintesi e monitoraggio: ai fini dell'espressione del parere di VAS, il Rapporto Ambientale ha individuato il sistema di monitoraggio e si è provveduto alla redazione di una Relazione di Sintesi con le caratteristiche di una *sintesi non tecnica*, in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali sono state scelte le diverse opzioni di trasformazione del regolamento urbanistico, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate.

In sintesi, il processo di VAS per la variante al Regolamento Urbanistico di Vicopisano si è svolto secondo i tempi di cui alla tabella che segue:

*Fasi e tempi della valutazione ambientale strategica (n.d. = non definibili, dipendono dai tempi amministrativi dei soggetti coinvolti)*

Operazione	Tempi
Predisposizione del Documento preliminare	Non definibili (n.d.)
Trasmissione del Documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale	n.d. (indicativamente 15 giorni)
Consultazioni degli enti interessati	90 giorni (oppure 60 giorni se si opta per la convocazione di una conferenza dei servizi)
Recepimento delle modifiche e integrazioni richieste	n.d.
Predisposizione del Rapporto ambientale	Non definibili (n.d.)
Pubblicazione del Rapporto ambientale, insieme alla variante e a una sintesi non tecnica, sul Bollettino ufficiale della Regione (BURT)	15 -20 giorni dal recepimento del progetto e della VAS
Osservazioni	60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT per le Pubbliche Amministrazioni; 45 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT per il pubblico.
Espressione del parere motivato (approvazione della VAS)	A seguito dei 60 giorni e previa controdeduzione di eventuali osservazioni

La variante al regolamento urbanistico ha riconfermato le previsioni del PS vigente, per le quantità ancora disponibili, e ha comportato aumenti del carico urbanistico nell'ambito del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, con modalità distributive tra le diverse UTOE che sono oggetto della presente valutazione. Anche la localizzazione degli interventi rimane invariata, con modifiche e migliorie a livello normativo.

Le procedure di valutazione ambientale strategica si sono svolte in parallelo con la procedura di redazione dell'atto di governo del territorio e con i necessari momenti partecipativi, come sintetizzato nella tabella che segue.

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

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

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

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

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

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

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

Gli elaborati di variante, il Rapporto ambientale e la Relazione di sintesi per la VAS sono stati adottati con atto consiliare n. 28 del 24/06/2013 e le consultazioni di cui all'art. 25 della L.R.T. 10/2010 sono state effettuate contemporaneamente alle osservazioni alla variante come disciplinato dagli artt. 17 e 18 della L.R.T. 1/2005.

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

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

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

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

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

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

I succitati documenti sono, infine, presentati al Consiglio comunale per l'approvazione.

	Consultazione/ Partecipazione	Elaborazione documenti di variante (Ufficio tecnico/Amministrazione)	Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) (tecnico esterno incaricato)
<b>fase preliminare</b>	Publicazione avviso per la presentazione di proposte o progetti di variante al Regolamento Urbanistico con valore consultivo (20 settembre 2010 - 20 gennaio 2011)	Prima istruttoria delle domande presentate e illustrazione alla Giunta Comunale (argomento di Giunta dell'11 luglio 2011)	Predisposizione di gara per la redazione della VAS (il contratto con il tecnico incaricato è stato firmato il 19.01.2012)
<b>1° fase</b>	incontri preliminari con cittadini che hanno proposto osservazioni Presentazione del documento preliminare agli organi politici	Definizione obiettivi della variante (Delibera di Giunta n. 85 del 22.07.2011)	Definizione delle modalità di partecipazione alla VAS Redazione del Documento preliminare Avvio del procedimento VAS (Consiglio Comunale)
<b>2° fase</b>	1° ciclo di incontri con i cittadini: presentazione del documento preliminare Confronti e verifiche con: - Regione; - Provincia; - Enti competenti deputati a fornire pareri e nulla osta	<b>Predisposizione documento di bozza della variante</b> - gestione degli insediamenti esistenti; - trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi <b>Redazione delle indagini geologiche</b> (da parte di tecnico incaricato) ai sensi della normativa vigente	Redazione del RAPPORTO AMBIENTALE
<b>3° fase</b>	Presentazione della bozza di variante e del rapporto ambientale/sintesi non tecnica agli organi politici	<b>Predisposizione progetto definitivo di variante</b> - Relazione generale; - Norme tecniche di attuazione; - Cartografia <b>Deposito indagini geologiche</b> al Genio Civile	Elementi per il monitoraggio; Relazione di sintesi non tecnica
<b>ADOZIONE DELLA VARIANTE</b> (Consiglio Comunale)			
<b>4° fase</b>	Presentazione di osservazioni e pareri (60 giorni dall'adozione)  Presentazione del parere motivato rispetto alle osservazioni pervenute agli organi politici	Istruttoria delle osservazioni	Elaborazione del parere motivato e della dichiarazione di sintesi
<b>APPROVAZIONE DELLA VARIANTE</b> (Consiglio Comunale)			

*Il processo di formazione del RU e le relazioni con il processo di valutazione ambientale strategica (VAS) e di partecipazione*

### 3. Modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nella Variante

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

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

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

- il tema del recupero delle aree urbane a destinazione produttiva dismesse, che rappresenta un problema sempre più attuale e di non facile soluzione anche alla luce della crisi economica in atto: crisi che ha determinato un aumento dei costi di realizzazione delle trasformazioni, cui si aggiungono i costi delle bonifiche delle aree esistenti, che rendono le operazioni onerose al punto da generare un arresto degli investimenti finalizzati alla riqualificazione di tali aree;
- il rapido evolversi delle leggi urbanistiche e di quelle relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, che pone il problema dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al mutato quadro di riferimento normativo e comporta la verifica di conformità con i piani sovraordinati;

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

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

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

In sintesi, gli obiettivi generali della variante al RU definiti dall'Amministrazione comunale sono i seguenti:

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

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

Gli obiettivi prefigurati dall'amministrazione comunale danno adito a una serie di azioni conseguenti, che rappresentano i contenuti specifici della variante, e sono indicati in relazione alla loro localizzazione e alle modifiche che generano negli elaborati del RU vigente, come da tabella che segue:

#### Obiettivi e azioni della variante al RU

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

Obiettivi	Azioni	Localizzazione
	- Promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale anche al di fuori delle aree ERS non previste nel R.U. vigente	Località Luchetta
	- Recepimento dei criteri localizzativi degli impianti di radio comunicazione definiti dagli strumenti normativi regionali	Tutto il territorio
c) Incentivare lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva	- favorire l'insediamento di nuove strutture ricettive - aumento dei posti letto disponibili	UTOE Interventi soggetti a piano attuativo di cui all'Allegato I delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico; aree di riqualificazione ambientale (area dei Laghetti)
d) Valorizzare il territorio aperto incentivando forme di utilizzazione compatibili con la tutela dei caratteri di ruralità dei luoghi e con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale dei diversi sistemi	- favorire la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificato esistente - incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc.) - prevedere una disciplina specifica relativa alla formazione di orti urbani	Territorio aperto Patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto Territorio aperto Lungo Rio della Serezza e in altre parti del territorio ritenute idonee
e) Favorire il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico (oliveti, vigneti, colture arboree specializzate, ecc.) nel territorio rurale e, in particolare, nel sub sistema del Monte.	- revisione della disciplina relativa alla realizzazione di manufatti legati alla produzione per autoconsumo e all'attività agricola amatoriale nel rispetto dei valori paesaggistici - definizione di criteri e regole paesaggistiche per l'installazione di impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili (solare e fotovoltaico, eolico e microeolico, biomasse) sia nel territorio aperto che nei nuclei urbani	Tutto il territorio aperto Tutto il territorio
f) Promuovere l'incremento della qualità delle attività di commercio e artigianato di servizio nei centri abitati	- adeguare la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni alla normativa regionale - revisione della disciplina sulle attività di somministrazione alimenti e bevande introducendo la possibilità di prevedere ampliamenti <i>una tantum</i> legati al permanere dell'attività	UTOE (ambito di applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'Art. 20 c. 3 del RU vigente) Tutto il territorio

Per verificare l'impatto degli obiettivi e delle azioni conseguenti, nell'ambito del Rapporto ambientale è stata effettuata l'analisi dello stato delle risorse sulla base di una serie di indagini svolte attraverso la letteratura esistente, nonché attraverso la definizione di indicatori ad hoc in base ai dati disponibili presso la sede comunale e presso gli enti pubblici e le agenzie di carattere sovra locale.

La valutazione ha assunto come riferimento gli indicatori di stato, pressione e risposta individuati nel Piano Strutturale, ove possibile dettagliandoli e attribuendo loro una quantificazione.

Nella valutazione sono stati definiti lo stato delle risorse, le previsioni della variante e le possibili alternative, gli effetti della variante ed eventuali interventi di mitigazione e compensazione.

#### 4. Modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato

Il Rapporto ambientale si conclude con l'individuazione dei possibili impatti significativi della variante sulle risorse, in relazione ai dati acquisiti nell'ambito della analisi dello stato dell'ambiente per ciascuna risorsa, e alla definizione di indicatori di pressione dati dal carico urbanistico comportato dalla variante stessa.

L'analisi degli effetti è stata effettuata per ogni azione corrispondente agli obiettivi della variante, considerando tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi, indotti da ciascuna azione della variante sulle risorse in analisi (aria, acqua, energia e rifiuti, suolo e sottosuolo, paesaggio e beni culturali, tendenze demografiche e socio-economiche, salute umana).

L'analisi degli effetti è stata sintetizzata secondo i seguenti valori nella tabella che segue:

Impatto molto positivo ++



Impatto positivo +  
 Irrilevante =  
 Impatto negativo -  
 Impatto molto negativo - -

Obiettivi	Azioni	Aria	Acqua	Energia e rifiuti	Suolo e sottosuolo	Paesaggio e beni culturali	Tendenze demografiche e socioeconomiche	Salute umana
a) Incentivare il recupero delle aree produttive dismesse	eventuale trasferimento di volumetrie tra comparti o in zone appositamente individuate	=	=	+	+	+	=	=
	inserimento di nuove destinazioni d'uso	-	-	-	=	-	++	-
	riconoscimento di incrementi volumetrici aumento della SUL disponibile	-	-	-	+	-	++	-
b) Garantire una maggiore qualità degli spazi e delle infrastrutture pubbliche	razionalizzare le modalità di cessione di aree a servizi negli interventi soggetti a piano attuativo	+	+	+	-	-	++	+
	mantenere i requisiti di qualità urbanistica degli interventi	+	+	+	+	++	++	++
	ampliamento del depuratore di Vicopisano	-	++	++	+	=	++	++
	Promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale negli insediamenti di nuova edificazione	=	=	=	=	=	++	+
	Recepimento dei criteri localizzativi degli impianti di radio comunicazione definiti dagli strumenti normativi regionali	++	=	=	=	+	-	++
c) Incentivare lo sviluppo dell'offerta turistica ricettiva	favorire l'insediamento di nuove strutture ricettive	-	-	-	-	+	++	+
	aumento dei posti letto disponibili	-	-	-	-	+	++	+
d) Valorizzare il territorio aperto incentivando forme di utilizzazione compatibili con la tutela dei caratteri di ruralità dei luoghi e con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale dei diversi sistemi	favorire la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificato esistente	+	+	+	+	++	++	+
	incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc.)	+	+	+	+	++	++	++
	prevedere una disciplina specifica relativa alla formazione di orti urbani	+	+	+	+	++	+	+
e) Favorire il mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario e delle coltivazioni tradizionali e di pregio ambientale e paesaggistico (oliveti, vigneti, colture arboree specializzate, ecc.) nel territorio rurale e, in particolare, nel sub sistema del Monte.	revisione della disciplina relativa alla realizzazione di manufatti legati alla produzione per autoconsumo e all'attività agricola amatoriale nel rispetto dei valori paesaggistici	+	+	+	+	++	+	+
	definizione di criteri e regole paesaggistiche per l'installazione di impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili (solare e fotovoltaico, eolico e microeolico, biomasse) sia nel territorio aperto che nei nuclei urbani	=	+	+	+	++	+	+

Obiettivi	Azioni	Aria	Acqua	Energia e rifiuti	Suolo e sottosuolo	Paesaggio e beni culturali	Tendenze demografiche e socioeconomiche	Salute umana
f) Promuovere l'incremento della qualità delle attività di commercio e artigianato di servizio nei centri abitati	adeguare la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni alla normativa regionale	=	=	+	+	+	++	=
	revisione della disciplina sulle attività di somministrazione alimenti e bevande introducendo la possibilità di prevedere ampliamenti <i>una tantum</i> legati al permanere dell'attività	=	=	=	+	+	+	=
g) Modifiche e integrazioni alla luce dell'approvazione del Regolamento Edilizio Unificato	Inserimento delle definizioni urbanistiche e altre definizioni	=	=	=	=	=	=	=
	Disciplina degli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici	=	=	=	=	+	=	=
	Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi di pertinenza in territorio rurale	=	=	=	=	+	=	=
	Disciplina degli arredi privati e delle coperture stagionali per pubblici esercizi	=	=	=	=	+	=	=
	Disciplina delle fonti rinnovabili	=	=	+	=	++	+	+
	Dotazione dei posti auto	=	=	=	+	+	+	=
h) Adeguamenti normativi/gestionali	Adeguamento alla normativa in materia di VAS	+	+	+	+	+	+	+
	Adeguamento disciplina interventi su aree soggette a PdR	=	=	=	=	=	=	=
	Adeguamento disciplina recinzioni	=	=	=	=	+	=	=
	Adeguamento disciplina delle funzioni	=	=	+	=	+	+	=
i) Integrazioni a recepimento dei contributi pervenuti a seguito delle consultazioni	Adeguamenti contributo Azienda USL 5 di Pisa (punti 1 e 7)	=	=	+	+	=	=	++
	Adeguamenti contributo Regione Toscana	=	=	+	+	=	=	+

Rispetto agli obiettivi di incentivazione delle aree produttive dismesse e di sviluppo dell'offerta turistica ricettiva, le azioni previste nell'ambito della variante comportano un aumento del carico urbanistico sul territorio comunale pari a 16 abitanti equivalenti e a 60 posti letto. L'incremento di abitanti teorici (+ 16) derivato dalle previsioni di trasformazione previste dalla variante ad erosione del dimensionamento della Superficie Utile Lorda (SUL) del Piano Strutturale, ha rappresentato la base per la definizione del carico urbanistico e dei suoi effetti su tutte le componenti ambientali.

A questo dato si è aggiunto quello relativo ai posti letto a fini turistici individuati (+ 60) in relazione a una serie di interventi finalizzati all'aumento dell'offerta ricettiva e alle politiche di valorizzazione di aree specifiche e percorsi tematici nel territorio agricolo.

Nel Rapporto ambientale questi parametri hanno rappresentato la base per calcolare, per ciascuna risorsa, il carico in termini di utilizzo di risorse specifiche (acqua, energia) e di produzione di scarti che vanno a interessare il territorio (rifiuti e afflussi in fognatura).

Rispetto all'obiettivo di garantire una maggior qualità degli spazi e delle infrastrutture pubbliche

Come si può evincere dalla tabella di sintesi dell'analisi degli effetti, tutte le altre azioni previste dalla variante non presentano impatti significativi sul territorio e sull'ambiente e, in alcuni casi, comportano effetti migliorativi rispetto allo stato attuale delle risorse.

Quanto ai contributi intervenuti nella fase di osservazioni alla variante adottata, di fatto le osservazioni accolte prevedono un aumento del dimensionamento della variante rispetto al

numero dei posti letto pari a 30 (UTOE 12 – comparto 1), del quale si è tenuto conto nel rapporto ambientale e nel calcolo, per ciascuna risorsa, del carico in termini di utilizzo di risorse specifiche (acqua, energia) e di produzione di scarti che vanno a interessare il territorio (rifiuti e afflussi in fognatura), che non comporta incoerenze con il quadro di valutazione impostato che quindi mantiene la sua aderenza e adeguatezza rispetto alla variante. E' inoltre prevista una diminuzione delle aree destinate a standards (UTOE 2 – comparto 4; UTOE 11 – comparto 7), che 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.

Infine, i contributi degli enti competenti in materia ambientale (Regione Toscana) e le prescrizioni del Genio Civile sono stati recepiti sia nell'ambito del Rapporto ambientale sia negli elaborati della variante, contribuendo a un miglioramento dell'impostazione normativa della variante.

In particolare, rispetto alle prescrizioni formulate dal Genio Civile, è stato elaborato un approfondimento geologico che ha condotto ad individuare differenti condizioni di fattibilità idraulica per gli interventi ricadenti nelle UTOE n. 2 di San Giovanni alla Vena-Cevoli e n. 8 di Caprona e che rende necessario lo stralcio di un'area di espansione residenziale (comparto 2) per la quale, alla luce delle nuove condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e di quanto disposto all'art. 2 della L.R. 21/2012 non sussistono più le condizioni di edificabilità.

Tale modifica comporta una riduzione del dimensionamento residenziale della variante pari a 19 abitanti equivalenti.

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

## **5. Motivazioni e scelte della Variante anche alla luce delle possibili alternative del individuate nell'ambito del procedimento di VAS**

Di seguito si esplicitano le motivazioni che hanno orientato la definizione degli obiettivi della variante, anche alla luce degli esiti della valutazione degli impatti di ciascun obiettivo sulle risorse, evidenziata nel capitolo 5 del Rapporto ambientale.

### *Incentivare il recupero delle aree produttive dismesse*

Il recupero delle aree produttive dismesse rappresenta un problema sempre più attuale e di non facile soluzione anche alla luce della crisi economica in atto che ha determinato un aumento dei costi di realizzazione, di demolizione e di eventuale bonifica dei siti che possono rappresentare un onere eccessivo per gli operatori, con un conseguente arresto delle operazioni di investimento finalizzate alla riqualificazione delle aree.

Il PS e il RU vigenti si erano già posti l'obiettivo del recupero delle aree produttive dismesse, attraverso l'individuazione di ex aree artigianali/produttive da sottoporre a piano di recupero; ad oggi, dopo oltre 4 anni dall'approvazione del R.U., relativamente alle aree in questione è stato approvato un solo piano di recupero (UTOE 2 – San Giovanni alla Vena – comparto 9).

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

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

Si prevede, in particolare, il trasferimento di volumetrie tra comparti o in zone appositamente individuate, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso e/o il riconoscimento di incrementi volumetrici o della SUL disponibile: si tratta di azioni ritenute idonee a garantire una maggiore fattibilità degli interventi di trasformazione.

### *Garantire una maggiore qualità degli spazi e delle infrastrutture pubbliche*

La variante prevede una serie di interventi e prescrizioni relative agli spazi pubblici, ai servizi e alle

infrastrutture a rete, per raggiungere una maggiore qualità.

In relazione agli standard a servizi, si prevede di razionalizzare le modalità di cessione di aree a verde pubblico negli interventi soggetti a piano attuativo, in base alle caratteristiche del territorio e alle necessità locali, fermi restando il rispetto del dimensionamento degli standard previsto dal Piano strutturale vigente. In particolare, questo obiettivo risponde a due esigenze: garantire una maggiore fattibilità della trasformazione di aree dismesse e una migliore gestione del verde pubblico.

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

Si tratta di una compensazione troppo onerosa per i privati che, in tempo di crisi, incide sulla fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, già compromessa dai costi di demolizione ed eventuale bonifica degli edifici dismessi, si prevede l'applicazione dell'art. 6 del RU vigente, che viene dettagliato per alcune aree per garantirne la fattibilità<sup>1</sup>, riducendo la percentuale di area oggetto di cessione da parte del privato.

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

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

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

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

Quanto alle infrastrutture pubbliche, la variante prevede l'ampliamento del depuratore di Vicopisano, già in fase di progetto avanzato: si tratta di definire la destinazione dell'area a servizi tecnologici, rispetto all'attuale destinazione agricola. L'ampliamento risponde alle esigenze pregresse (una parte di Vico non era collegata al depuratore) e al carico urbanistico determinato dalle previsioni di trasformazione del RU vigente, nonché alla loro razionalizzazione nell'ambito della variante.

Infine, la variante prevede il recepimento dei criteri localizzativi degli impianti di radio comunicazione definiti dagli strumenti normativi regionali. In particolare, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. f) della L.R. 49/2011 (Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione) la variante recepisce i seguenti criteri localizzativi di cui all'art. 11 della medesima legge:

- a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
- b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
- c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;

- d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
- e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze, salvo quando risulta la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.

#### *Incentivare lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva*

Le attività turistico ricettive presenti o previste dal Regolamento Urbanistico vigente in diverse parti del territorio (UTOE) chiedono aumenti di posti letto per far fronte a una domanda che negli ultimi anni è aumentata. In tal senso, la variante propone di ampliare il numero di posti letto di previsione all'interno di specifici comparti.

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

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

La variante intende favorire la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificato esistente, attraverso il riconoscimento di premi volumetrici legati al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione ricettiva, eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di sistemazione ambientale.

Inoltre, il proposito di incentivare gli usi legati al tempo libero e al turismo naturalistico (attività ippiche, attività escursionistiche, ecc.) risponde a richieste provenienti da attività ricettive specializzate nel settore del turismo ippico, che al momento non riescono a realizzare i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività (tondino per cavalli, recinzioni, box, ecc.); infatti, per il ricovero dei cavalli, l'art. 40 delle NTA del RU vigente consente la realizzazione di un solo manufatto a carattere precario per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti. L'incremento di manufatti precari destinati a consentire attività di turismo ippico è comunque legato al perdurare di dette attività e tali manufatti non dovranno prefigurarsi come nuovi manufatti edilizi, nel rispetto di quanto disciplinato dal PS vigente.

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

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

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

Sono, inoltre, stati introdotti regole e criteri per la realizzazione di manufatti destinati al ricovero degli animali domestici e da cortile che, nel RU vigente, non risultano disciplinati ed è stata recepita la disciplina, già inserita a livello di Regolamento edilizio comunale, degli elementi di arredo delle aree pertinenziali e delle opere di sistemazione degli spazi di pertinenza in territorio aperto.

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

- il recepimento delle aree non idonee per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili già individuate dalla Regione Toscana e alla individuazione di parti del territorio all'interno dei centri abitati su cui l'installazione non risulta congrua;
- il recepimento delle regole già inserite a livello di Regolamento edilizio comunale (esclusione sulle coperture e nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti nel perimetro del Borgo Murato di Vicopisano e del borgo di Noce per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e esclusione dei nuclei storici e del tessuto residenziale B per l'installazione di impianti eolici), opzione più restrittiva rispetto all'opzione base;
- la definizione degli interventi di compensazione ambientali richiesti in fase di installazione di impianti destinati all'autoconsumo e di grandi dimensione in territorio aperto;
- l'incentivazione dell'installazione di nuovi impianti fotovoltaici sulle coperture di fabbricati localizzati in aree a destinazione produttiva/commerciale attraverso l'eventuale riconoscimento di ampliamenti una tantum per la realizzazione di pensiline fotovoltaiche nelle aree di pertinenza dei fabbricati.

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

In relazione alle linee guida approvate con D.C.C. n. 80 del 27/12/2011 (Pianificazione integrata del commercio), nell'ambito della variante si è provveduto all'adeguamento della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni alla normativa regionale e alla revisione della disciplina sulle attività di somministrazione alimenti e bevande, introducendo la possibilità di prevedere ampliamenti una tantum legati al permanere dell'attività. Si tratta cioè di consentire aumenti di volume temporanei e legati alla durata dell'attività di somministrazione, attraverso criteri legati alla localizzazione delle attività sul territorio comunale. In particolare, viene consentita l'installazione di strutture precarie destinate alla somministrazione, costituite da elementi leggeri assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione, con una superficie pari al 50% della superficie di somministrazione esistente, e comunque limitati ad un massimo di 50 mq di S.U.

Oltre a questi elementi, la variante prevede alcune modifiche cartografiche relative all'aggiornamento rispetto alla situazione esistente (cambi di destinazione d'uso non recepiti in cartografia) e alcune modifiche normative anche alla luce della approvazione del Regolamento Edilizio Unificato dei comuni dell'Area Pisana e dei contributi pervenuti nella fase di consultazioni sul Documento preliminare di VAS.

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

Il Regolamento Edilizio Unificato dei comuni dell'Area Pisana è stato approvato dai comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano ed è entrato in vigore dal 1° novembre 2012. La variante ne recepisce i contenuti, a partire dalle definizioni urbanistiche, che vengono dunque allineate con tutti i comuni. In particolare, si prevede l'inserimento di disposizioni per il computo del volume per le verifiche urbanistiche edilizie e per il calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione, per il calcolo delle distanze, per la definizione di superficie utile non residenziale e per il calcolo delle dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.

Sono poi previste disposizioni specifiche per la disciplina degli elementi di arredo degli spazi di pertinenza sia nel territorio rurale, sia nei nuclei storici. Quanto al territorio rurale, sono previste disposizioni per la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile, in modo da permettere la realizzazione di manufatti al servizio delle attività agricole e di allevamento. Anche per gli arredi privati e le coperture stagionali per pubblici esercizi destinati a somministrazione di alimenti e bevande sono previste specifiche disposizioni.

Infine, si prevede un aggiornamento della disciplina delle fonti rinnovabili, attraverso la definizione di criteri e regole paesaggistiche per l'installazione di impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili (solare e fotovoltaico, eolico e microeolico) sia nel territorio aperto (cfr. punto d) che nei nuclei urbani e un adeguamento della disciplina relativa alla dotazione privata di posti auto in funzione delle destinazioni d'uso dei fabbricati e delle categorie di intervento.

*Adeguamenti normativi/gestionali e integrazioni a recepimento dei contributi pervenuti a seguito delle consultazioni nella fase preliminare*

La variante prevede infine alcuni adeguamenti di carattere normativo e gestionale su specifici temi emersi nell'ambito del percorso di consultazione sul documento preliminare.

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

Sono previste inoltre prescrizioni per ambiti specifici (adeguamento della disciplina delle recinzioni nell'ambito di riqualificazione ambientale Pian di Vico – laghetti e adeguamento della disciplina delle funzioni nelle zone produttive D per consentire la destinazione d'uso di "attività di pubblico spettacolo" al fine di poter ospitare spettacoli itineranti (ad es., circo o concerti).

Infine, la variante recepisce la richiesta pervenuta dalla Azienda USL 5 di Pisa e dalla Regione Toscana di inserire specifiche prescrizioni mirate a perseguire criteri di progettazione sostenibile degli interventi di trasformazione, attraverso il riferimento alle "Linee Guida per l'Edilizia sostenibile in Toscana" di cui alla DGRT n. 322/2006 come modificata dalla DGRT n. 218/2006 e, per gli ambiti a destinazione produttiva, commerciale e di servizio, il riferimento ai criteri e alle prestazioni contenuti nelle "Linee guida per l'applicazione della disciplina APEA della Toscana" di cui alla DPGR n.74/R del 2009.

Nella fase di implementazione dell'atto di governo del territorio, si auspica un successivo monitoraggio dello stato delle risorse, sulla base delle disposizioni metodologiche e degli indicatori definiti al capitolo 6 del Rapporto Ambientale.

Vicopisano, 21 febbraio 2014

I Progettisti

Arch. Marta Fioravanti

Geom. Samanta Vincini

