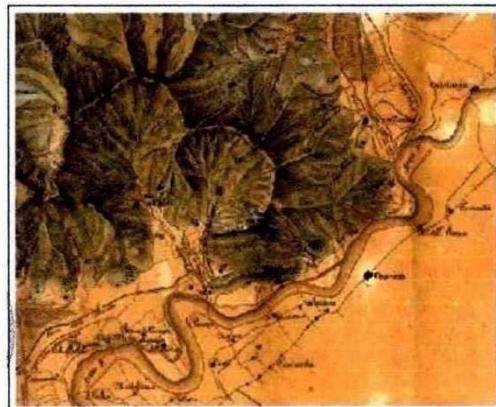


# VICOPISANO

Comune in Provincia di Pisa



## PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO STRUTTURALE



## NORME

*Approvazione deliberazione C.C. 23 marzo 2005 n. 11*

---

Progettista  
Collaborazione  
Coordinamento Tecnico  
Studi geologici  
Studi agronomici ed ambientali  
Studi sociologici

Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti, Arch. Paola Senatore  
Geom. Paolo Caroti  
Geol. Fabrizio Alvares, Geol. Paolo Baldacci, Geol. Franco Pioli  
Agr. Elisabetta Norci  
Dott. Erika Elia

**Sindaco: Antonella Malloggi**





# Comune di Vicopisano

## Piano Strutturale

### Norme

<i>Art. 1 - Finalità del Piano Strutturale.....</i>	3
<i>Art. 2 - Elaborati del Piano .....</i>	4
<i>Art. 3 - Quadro Conoscitivo.....</i>	6
<i>Art. 4 - Obiettivi del Piano Strutturale .....</i>	11
<i>Art. 5 - Invarianti Strutturali e Statuto dei Luoghi .....</i>	13
<i>Art. 6 - Sistemi e Sub-sistemi .....</i>	20
<i>Art. 7 - Sistema Ambientale.....</i>	21
<i>Art. 8 - Sistema Insediativo .....</i>	35
<i>Art. 9 - Sistema Funzionale.....</i>	40
<i>Art. 10 - Unità Territoriali Organiche Elementari.....</i>	47
<i>Art. 11 – Il dimensionamento del Piano .....</i>	48
<i>Art. 12 - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica .....</i>	54
<i>Art. 13 - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali.....</i>	55
<i>Art. 14 - Misure per la difesa dai fenomeni alluvionali.....</i>	67
<i>Art. 15 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale.....</i>	76
<i>Art. 16 - Salvaguardie.....</i>	80

*Allegato 1 – Schede norma delle U.T.O.E.*

*Allegato 2 – Quadro riepilogativo del dimensionamento del P.S.*

*Allegato 3 – Elenco degli edifici notificati ai sensi del D. Lgs 490/99*



## **Art. 1 - Finalità del Piano Strutturale**

La L.R. 5/95 assume lo sviluppo sostenibile come finalità principale dell'azione di governo del territorio esercitata dalla Regione e dagli enti locali.

Gli atti di programmazione e di pianificazione territoriale attraverso i quali tale azione di governo è esercitata sono articolati in riferimento ai diversi livelli amministrativi (regionale, provinciale, comunale), nel rispetto dei rispettivi ruoli e competenze.

Il Piano Strutturale costituisce, ai sensi dell'art.23 della L.R. 5/95, il primo elemento del Piano Regolatore Generale Comunale. In quanto tale, esso definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale derivanti dagli obiettivi di sviluppo e valorizzazione espressi dalla comunità locale, in coerenza con gli indirizzi e le disposizioni contenuti nel P.T.C. provinciale.

La finalità del Piano è quindi quella di individuare e guidare i processi di valorizzazione e di trasformazione che interessano il proprio ambito territoriale. Tali processi dovranno necessariamente essere valutati attraverso una analisi delle componenti dei sistemi che caratterizzano il territorio, per garantire un equilibrio stabile nell'uso delle risorse principali, aria, acqua, suolo, fauna, flora, etc, perseguiendo così lo sviluppo sostenibile del territorio stesso.

## Art. 2 - Elaborati del Piano

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti documenti:

- a) Sintesi del Quadro Conoscitivo - Schede
- b) Relazione illustrativa contenente gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32 della L.R. 5/95 e il documento di cui al comma 6 dell'art. 1 del P.I.T. approvato con Del.C.R.n. 12 del 25/01/00.
- c) Norme con allegate schede normative delle U.T.O.E.
- d) Elaborati grafici : *Sintesi del Quadro Conoscitivo:*
  - Tav. 1 - Vincoli sovraordinati
  - Tav. 2 - Stato di attuazione del PRG
  - Tav. 3a - Uso del suolo agricolo
  - Tav. 3b - Territorio rurale: valori e potenzialità
  - Tav. 4 - Lettura diacronica e morfologica degli insediamenti
  - Tav. 5a - Sistema infrastrutturale
  - Tav. 5b - Servizi a rete e puntuali
  - Tav. 6 - Criticità ambientali*Progetto di Piano Strutturale:*
  - Tav. 7 – Sistema ambientale e insediativo
  - Tav. 8 – Sistema funzionale
  - Tav. 9 – Invarianti Strutturali
  - Tav. 10 – Unità Territoriali Organiche Elementari
- e) Studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica, costituito da:
  - Relazione tecnica
  - Tav. 1 - Carta litologica, scala 1:10.000
  - Tav. 2 - Carta geomorfologica, scala 1:10.000
  - Tav. 3 - Carta dei dati di base geotecnici scala 1:10.000
  - Tav. 4 – Carta dei dati di base idrogeologici scala 1:10.000
  - Tav. 5 - Carta litotecnica scala 1:10.000
  - Tav. 6 - Carta del reticolo idrografico e delle opere idrauliche scala 1:10.000
  - Tav. 7 - Carta idrogeologica scala 1:10.000
  - Tav. 8 - Carta delle pendenze scala 1:10.000

Tav. 9 - Carta della pericolosità geomorfologica scala 1:5.000  
Tav. 10 - Carta della pericolosità idraulica scala 1:5.000  
Tav. 11 - Carta della vulnerabilità idrogeologica scala 1:10.000  
Allegato 1: documentazione delle indagini in situ  
Allegato 2: tabella riassuntiva dati indagini in situ  
Allegato 3: dati litostratigrafici dei pozzi ad uso acquedottistico  
Allegato 4: schede tecniche delle sorgenti

### **Art. 3 - Quadro Conoscitivo**

Il Quadro Conoscitivo dettagliato delle risorse del territorio, così come definite dall'art. 2 della L.R. 5/95, fa parte integrante del Piano Strutturale e costituisce riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti.

La formazione del Quadro Conoscitivo rappresenta quindi il primo atto fondamentale del Piano Strutturale, quale presupposto delle scelte e degli indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio.

Attraverso la formazione e gestione del Sistema Informativo territoriale (S.I.T.), nel quale sono fatte confluire le conoscenze elaborate dai diversi soggetti, l'Amministrazione comunale sistematizza, rende consultabili e aggiorna con cadenza periodica le conoscenze e gli studi riferiti alle risorse del territorio, la cartografia nelle sue diverse elaborazioni, le raccolte di analisi e dati statistici.

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale è costituito da:

1. Gli studi relativi alle risorse del territorio contenuti nel vigente P.T.C. della Provincia di Pisa;
2. I contributi regionali forniti a seguito della comunicazione dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale (Del. C.C. n. 80 del 20/09/2000).
3. Gli approfondimenti conoscitivi svolti in occasione delle varianti al Piano Regolatore Generale vigente, fra le quali citiamo, per oggettiva rilevanza:
  - Variante ex art. 5 L.RT 59/80 delle zone territoriali omogenee di tipo "A", approvata con deliberazione C.C. n° 106 del 30.10.1997, avente per oggetto i seguenti ambiti: Vicopisano, Caprona, Uliveto, Noce, Lugnano, Cucigliana, S.Martino, Cevoli, S.Giovanni oltre il territorio che costituisce parte integrante ed inscindibile con tali nuclei
  - Variante ai sensi della L.R. 64/95, approvata con deliberazione C.C. n° 20 del 13.04.2000, avente per oggetto le zone territoriali avente prevalente destinazione agricola.
  - Adeguamento Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale e relativo Regolamento di Attuazione, approvato con Del. C.C: n°86 del 19.11.99 e succ. modificata con Del. C.C: n°58 del 26.06.2000)

Gli studi sopra menzionati sono stati oggetto di verifica ed aggiornamento rispetto alla attuale situazione territoriale. Le considerazioni emergenti da tale aggiornamento sono contenute nella Relazione illustrativa del Piano Strutturale di cui al punto b) del precedente art. 2.

4. Le indagini conoscitive condotte attraverso la raccolta e la sistematizzazione dei dati

disponibili sul territorio, nonché attraverso l'effettuazione diretta di ricerche specifiche da parte dell'Ufficio di Piano Regolatore. La documentazione relativa alle indagini in oggetto è raccolta in uno specifico allegato, che contiene le seguenti schede:

■ **SCHEMA 1 - POPOLAZIONE**

*1.1 - Movimenti demografici*

- *Andamento della popolazione dal 1861 ad oggi*
- *Popolazione e movimento anagrafico*
- *Struttura per età della popolazione residente*
- *Consistenza demografica del Comune di Vicopisano per località*
- *Popolazione residente occupata per attività economica*
- *Rapporti percentuali per classe di età*
- *Popolazione divisa per classi di età*
- *Popolazione attiva/non attiva*
- *Composizione delle famiglie nel comune di Vicopisano*
- *Composizione delle famiglie divise per località*

*1.2 - Pendolarismo*

- *Movimenti pendolari in entrata: occupati o frequentanti pendolari per comune di origine, orario di uscita da casa;*
- *Movimenti pendolari in uscita: occupati o frequentanti pendolari per comune di origine, orario di uscita da casa;*

*1.3 - Patrimonio abitativo*

- *Indicatori statistici sintetici relativi alla abitazioni nel comune di Vicopisano*
- *Abitazioni occupate, non occupate, altri tipi di alloggi*
- *Indicatori sull'occupazione del patrimonio abitativo*
- *Abitazioni occupate per titolo di godimento*
- *Anzianità del patrimonio abitativo*
- *Indicatori relativi alla abitazioni occupate per gli anni 1961-1991*
- *Distribuzione sul territorio di popolazione ed abitanti*
- *Consistenza demografica del Comune di Vicopisano per località*

■ **SCHEMA 2 – SERVIZI SCOLASTICI:**

- *Servizi scolastici esistenti nel Comune di Vicopisano*
- *Analisi dei bacini di utenza di ciascun servizio scolastico (A.S. 2000-2001)*
- *Ripartizione dell'utenza scolastica nelle tre scuole elementari presenti nel Comune*

**CARTOGRAFIA ALLEGATA:**

- *individuazione degli edifici scolastici pubblici esistenti*
- *Planimetrie degli edifici scolastici pubblici*

■ **SCHEMA 3 – ATTREZZATURE SPORTIVE:**

- *Attrezzi sportivi esistenti nel Comune di Vicopisano*
- *Società sportive attualmente esistenti nel Comune di Vicopisano*

**CARTOGRAFIA ALLEGATA:** individuazione delle attrezzature sportive esistenti

- SCHEDA 4 – ATTIVITA' ECONOMICHE

- Attività economiche presenti nel comune per numero progressivo
- Attività economiche ordinate per categoria
- Attività economiche ordinate per località
- Riepilogo delle principali caratteristiche aziendali
- Aziende agricole, forestali e zootecniche ordinate per foglio di mappa catastale
- Ripartizione degli esercizi per settore merceologico
- Superficie media degli esercizi per settore merceologico
- Consistenza della rete per classe di superficie
- Elenco delle medie e grandi strutture di vendita
- Ripartizione degli esercizi per comparto merceologico e classe di superficie

**CARTOGRAFIA ALLEGATA:** individuazione delle attività commerciali esistenti (identificate attraverso il N. associato all'elenco fornito dalla Polizia Municipale)

- SCHEDA 5 – PROPRIETA' COMUNALI, DEL DEMANIO, DELLA CHIESA E DI ALTRI ENTI

- Elenco delle proprietà, individuate per foglio e particella catastale
- Elenco delle proprietà acquisite e/o cedute dal Comune di Vicopisano

**CARTOGRAFIA ALLEGATA:**

- individuazione delle proprietà su cartografia catastale
- individuazione delle proprietà su cartografia catastale distinte per Ente

- SCHEDA 6 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Sistemazione idraulica e fognaria del comprensori comunale – Rilievo di consistenza della rete fognaria esistente – Allegato N.2
- Acquedotto
- Depurazione e fognatura
- Fonti di approvvigionamento idrico
- Stratigrafia del Pozzo Il Tinto 1
- Stratigrafia del Pozzo Il Tinto 2
- Qualità media dell'acqua distribuita – Centrale 1
- Qualità media dell'acqua distribuita – Centrale 1
- Qualità media dell'acqua distribuita – Il Tinto

**CARTOGRAFIA ALLEGATA:**

- Individuazione dei pozzi e della sorgente del Tinto

- SCHEDA 7 – ACQUE PUBBLICHE

7.1 - Corsi d'acqua principali

- Elenco dei corsi d'acqua principali e loro classificazione

7.2- Sorgenti

- Elenco delle sorgenti

*CARTOGRAFIA ALLEGATA: individuazione dei corsi d'acqua principali, delle sorgenti, dei pozzi*

▪ *SCHEDA 8 – VINCOLI SOVRAORDINATI*

- *Elenco vincoli sovraordinati*

*CARTOGRAFIA ALLEGATA: individuazione dei Vincoli sovraordinati*

▪ *SCHEDA 9 – EMERGENZE ARCHITETTONICHE*

*9.1 - Edilizia religiosa*

- *Edifici religiosi presenti nel comune di Vicopisano*

*9.2 - Architettura laica*

- *Edilizia militare e civile presente nel comune di Vicopisano*
- *Variante al PRG ex art. 40 comma L.R. 5/95 – zone omogenee A (centri storici) ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80*

*9.3 - Ville Storiche*

- *Ville storiche presenti nel comune di Vicopisano*

*9.4 - Edifici presenti in elenco D.Lgs 490/99 (ex L. 1089/39)*

- *Edifici notificati presenti nel comune di Vicopisano*

*CARTOGRAFIA ALLEGATA:*

- *individuazione delle Emergenze architettoniche*
- *Individuazione delle torri e dell'antica fortezza a Vicopisano*

▪ *SCHEDA 10 - GROTTE*

- *Elenco delle grotte*

*CARTOGRAFIA ALLEGATA: individuazione delle grotte (cfr. studio geologico)*

▪ *SCHEDA 11 – VIABILITÀ*

- *Elenco delle strade ed loro classificazione:*
- *Strade provinciali*
- *Strade comunali*
- *Strade vicinali*

*CARTOGRAFIA ALLEGATA:*

- *Individuazione dei percorsi storici*
- *Percorsi pedonali e ciclabili*

▪ *SCHEDA 12 – STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE*

- *Elenco delle aree libere ( o interessate da costruzioni non ultimate) comprese in ambiti edificabili dal vigente PRG*
- *Standards: esistenti/realizzati/da realizzare*
- *Indici urbanistici esistenti per località (sottozone R1, R2, R3, R4, P.d.R., D1, D2)*
- *Aree stralciate – Approvazione P.R.G. vigente*

**CARTOGRAFIA ALLEGATA: individuazione degli standards esistenti/realizzati/da realizzare**

■ **SCHEDA 13 – PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO**

**CARTOGRAFIA ALLEGATA:**

- *Cartografia allegata al Piano di Bacino*
- *Piano straordinario per la riduzione del rischio idraulico ex Decreto Legge 180/98*
- *Piano straordinario per la riduzione del rischio da frana ex Decreto Legge 180/98*

■ **SCHEDA 14 – INQUINAMENTO ACUSTICO**

**CARTOGRAFIA ALLEGATA: Piano di zonizzazione acustica**

■ **ALLEGATI**

- *Contributo - “Analisi della domanda idrica ad usi plurimi”*
- *Contributo regionale al Quadro Conoscitivo:*
  - *Rifiuti e bonifiche*
  - *Area infrastrutture*
- *Cartografia disponibile – elenco*
- *Strumenti Urbanistici approvati dall’A.C.*
- *Elenco delle varianti Urbanistiche e dei PP.AA. approvati dall’A.C.*
- *Variante ex art. 5 L.R. 59/80 delle zone territoriali omogenee di tipo “A”, approvata con deliberazione C.C. n° 106 del 30.10.1997:*
  - *Elaborati di analisi del centro storico del capoluogo*
  - *Elaborati di analisi dei centri storici minori*
  - *Elaborati di progetto*
- *Variante ai sensi della L.R. 64/95, approvata con deliberazione C.C. n° 20 del 13.04.2000, avente per oggetto le zone territoriali avente prevalente destinazione agricola:*
  - *Elaborati del Quadro Conoscitivo*
  - *Elaborati di progetto*

Negli elaborati grafici da Tav. 1 a Tav. 6 del Piano Strutturale sono rappresentati i dati ed i tematismi territoriali più significativi tra quelli emergenti dal Quadro Conoscitivo.

## **Art. 4 - Obiettivi del Piano Strutturale**

Nella deliberazione di avvio della procedura per la formazione del Piano Strutturale sono sinteticamente indicati gli obiettivi da perseguire con il nuovo Piano.

Per il Comune di Vicopisano costituisce obiettivo fondamentale del processo di pianificazione la valorizzazione della complessità ambientale del territorio (la qualità dei nuclei urbani e delle tradizioni locali, il grande valore paesaggistico della pianura e del monte, la ricchezza del sistema delle acque) tutelando e consolidando al tempo stesso l'identità storica e culturale delle comunità locali.

In particolare, le finalità generali del nuovo strumento urbanistico sono:

- 1) **La valorizzazione del sistema delle acque**, da collegare, attraverso opportuni atti di salvaguardia attiva, alla tutela dell'ambiente agricolo circostante ai fiumi, del complesso delle opere idrauliche di interesse storico e degli habitat naturali lungo gli argini dei corsi d'acqua principali.
- 2) **La valorizzazione del sistema del Monte Pisano** sia come risorsa naturale sia attraverso il recupero e la riqualificazione degli elementi e delle relazioni di origine storico-antropica. Dovrà inoltre essere affrontato il problema della valorizzazione ambientale dei siti di cava attraverso un piano complessivo, al fine di riqualificare il paesaggio del Monte, ampiamente segnato non solo dal punto di vista visuale ma anche sotto il profilo ecologico. Un importante elemento di valorizzazione e sviluppo potrà essere costituito dalla promozione di un turismo naturalistico.
- 3) **Il ruolo di presidio del sistema agricolo** nel processo di valorizzazione territoriale. Infatti il complesso dei terreni agricoli che lambiscono gli insediamenti, articolati nel Sistema Ambientale, oltre a possedere un valore economico-produttivo, divengono interessanti come spazi per forme di servizio per la collettività, in corrispondenza al sempre crescente “bisogno di natura” e di spazi aperti praticabili da parte dei cittadini. Il Piano dovrà quindi individuare le regole e le forme compatibili di utilizzazione del territorio agricolo sia da parte delle attività produttive che da parte degli utenti privati che conducono attività di carattere naturalistico-ambientale e legate al tempo libero.
- 4) **Il processo di valorizzazione dei centri storici e degli insediamenti consolidati**, che, attraverso politiche di recupero e riqualificazione, potranno garantire migliori livelli abitativi e affermare il loro tradizionale valore d'uso

residenziale e di centro di servizi per la vita associata. Le necessità di nuova edificazione dovranno essere inserite all'interno di questo processo tipologico evolutivo, in modo da costituire un tessuto urbano organico con il sistema insediativo esistente.

5) **Le valorizzazione delle connotazioni delle comunità**, elemento strutturante per la salvaguardia del territorio e dei luoghi. Occorrerà tenere sempre presente questo obiettivo nell'affrontare a tutti i livelli, i problemi relativi alla mobilità, alla riqualificazione dei centri, alle dotazioni infrastrutturali, alla salvaguardia ambientale, in modo da valorizzare l'identità culturale delle singole comunità, esaltandone le peculiarità.

6) **La partecipazione al Piano da parte dei cittadini**, che deve pervadere l'intero processo di formazione del piano Strutturale. Questa fase importante di studio e di analisi non può prescindere dal riconoscimento delle identità culturali delle singole comunità.

Da tali finalità generali scaturiscono una serie di **obiettivi specifici** che hanno guidato l'elaborazione del Piano e che si articolano in funzione dei diversi sistemi e subsistemi ambientali, funzionali ed insediativi individuati dal Piano Strutturale, per i quali si rimanda ai successivi artt. 7,8 e 9.

## **Art. 5 - Invarianti Strutturali e Statuto dei Luoghi**

Il Piano Strutturale, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio di cui all'art. 4 delle presenti norme, individua all'interno di ciascun Sistema le **Invarianti Strutturali di tutela**, corrispondenti a elementi territoriali areali e puntuali di valore culturale, ambientale, funzionale da tutelare per le generazioni presenti e future e per l'equilibrio ambientale del territorio.

Lo **Statuto dei Luoghi** non raccoglie solo le "Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela" (art. 5 comma 6 della L.R. 5/95) ma tutte quelle tipologie di beni territoriali che contribuiscono a determinare l'identità culturale e la specificità ambientale del Comune e che pur richiedendo adeguati interventi di salvaguardia, sono comunque suscettibili di limitate e controllate azioni di trasformazione finalizzate alla conservazione del bene.

A tal fine lo Statuto dei luoghi e la tav. 4 del P.S, che ne costituisce il riferimento cartografico, distingue due tipologie di "beni":

- a) le **"Invarianti Strutturali"** che coincidono con le emergenze di valore storico, culturale, architettonico, paesaggistico ed ambientale e sono soggette a specifica normativa di tutela e salvaguardia finalizzata.
- b) gli altri **elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale**, che contribuiscono, per la loro natura di componenti di sistema, a determinare l'identità culturale e ambientale del territorio e che sono soggetti ad una articolata normativa di tutela e di valorizzazione.

L'atteggiamento normativo riguardo alle Invarianti è prescrittivo e rinvia al Regolamento Urbanistico solo la disciplina di particolari aspetti degli interventi di tutela e valorizzazione che richiedono ulteriori specificazioni.

Gli elementi di rilevanza paesaggistica ed ambientale sono invece normati sia attraverso prescrizioni, che mediante criteri ed indirizzi che devono trovare attuazione nel Regolamento Urbanistico.

- a) Per le **Invarianti Strutturali** valgono le seguenti prescrizioni normative:

- Per le **zone di interesse archeologico** sono consentite unicamente trasformazioni ed utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, in funzione della regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree si prescrive l'inedificabilità assoluta. Il R.U. potrà procedere a verifiche ed a approfondimenti specifici in relazione ed a servizio delle campagne di scavo e di ricerca condotte da soggetti pubblici o privati convenzionati.
- Per i **percorsi storici** sono ammessi unicamente interventi di tutela, valorizzazione e restauro territoriale, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e materiali. Dovranno inoltre essere oggetto di tutela i manufatti presenti a margine dei percorsi stessi, quando costituiscano elemento caratterizzante e significativo (muri a secco, marginette, muretti, ponticelli, filari alberati, ed altri elementi che conferiscano all'insieme un particolare valore paesaggistico). L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti nel territorio comunale, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione.
- Per le **emergenze architettoniche di valore storico-artistico** (religiose, civili, rurali, militari), anche se al momento attuale non notificate ai sensi del D. Lgs 490/99 o non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione urbanistica vigente, gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli del restauro scientifico. L'elenco degli edifici notificati ai sensi del D. Lgs 490/99 fa parte del Quadro Conoscitivo ed è allegato in calce alle presenti norme.
- Per il **patrimonio edilizio storico**, comprendente i tessuti edilizi e gli edifici sparsi di origine storica che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibile ancora oggi, tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio stesso, individuandone utilizzi compatibili e strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici. La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, contenuta nell'analisi conoscitiva di dettaglio allegata agli strumenti di disciplina dei centri storici e del territorio rurale (Variante ex L.R. 59/80 e Variante ex L.R. 64/95) ed opportunamente aggiornata, costituisce il riferimento principale per la disciplina del patrimonio edilizio in oggetto e per le disposizioni normative del R.U.
- Dato il ruolo strategico che la risorsa termale riveste per la valorizzazione turistica ed economica del territorio comunale, **l'insediamento termale di Oliveto** dovrà essere tutelato nella sua funzione attraverso interventi di valorizzazione ambientale ed urbanistica del

complesso esistente, recupero del patrimonio edilizio dismesso, ampliamento delle potenzialità ricettive e di fruizione turistica nel rispetto degli elementi di interesse storico architettonico presenti.

- Per i **manufatti di trasformazione** (fornaci, molini, manufatti idraulici, opere idrauliche di captazione) sono ammessi esclusivamente interventi di restauro scientifico, eventualmente congiunti ad interventi di sistemazione ambientale estesi alle pertinenze ed alle immediate vicinanze dei manufatti, al fine di una corretta valorizzazione delle valenze paesaggistiche degli stessi.
- Per le **sorgenti** e per le aree ad esse limitrofe sono ammessi esclusivamente interventi di tutela e protezione; in particolare, non sono ammessi interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee, ancorché non captate. Gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono consentiti per l'approvvigionamento idrico in zone non servite dal pubblico acquedotto o qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere, minacciati dalla saturazione dei terreni ad opera di emergenze idriche naturali, e previa dimostrazione della compatibilità dell'intervento medesimo con le condizioni generali, ambientali geomorfologiche ed idrogeologiche, del versante.
- Per i **pozzi e le sorgenti ad uso idropotabile** devono essere rispettate aree di salvaguardia delle risorse idriche stabilite dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del DPR 236/88 (zone di tutela assoluta di raggio non inferiore a dieci metri, zone di rispetto di raggio non inferiore a 200 metri, zone di protezione). Per i pozzi ad uso idropotabile devono essere rispettate le aree di salvaguardia così come previsto dal D.L. 152/99 art. 21 e dalle linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano – Accordo 12/12/2002 della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome.
- Per i **componenti del sistema idrico principale** (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo) non sono ammesse la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, né l'alterazione del tracciato, in considerazione del loro ruolo fondamentale per il mantenimento degli equilibri ambientali e dell'assetto idraulico del territorio. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi.
- Per i **paleoalvei**, si prescrive il mantenimento e la tutela dei segni territoriali (canali, percorsi, argini) che li delimitano, in considerazione della loro valenza paesaggistica e di memoria storica delle trasformazioni territoriali. All'interno delle aree di paleoalveo non sarà permessa l'edificazione o l'alterazione dei caratteri paesaggistico ambientali, eccettuato quelle situazioni in cui la presenza di insediamenti urbani o infrastrutture abbia di fatto già compromesso

l’aspetto dei luoghi, nel qual caso tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ambientale dei luoghi. Al Regolamento Urbanistico spetterà di precisare puntualmente gli interventi e le trasformazioni ammissibili all’interno delle aree di paeoalveo.

- Per le **grotte** si prescrive la tutela, in considerazione del loro interesse geologico, paleontologico e speleologico; sono ammessi solo interventi di valorizzazione a fini scientifici o turistici.
- Per il **tratto ferroviario dismesso della linea ferroviaria Pontedera – Lucca** il Piano assume come prioritario il mantenimento ed il recupero funzionale, da promuovere nel quadro di un programma di intervento a scala sovracomunale nel rispetto delle indicazioni regionali ed in riferimento all’obiettivo di creazione della rete di metropolitana leggera a scala territoriale (Pisa – Lucca – Pontedera, ecc.). Tutto il tracciato ferroviario non dovrà essere interessato da interventi, salvo quelli di adeguamento e ripristino della funzionalità della ferrovia. A tal fine è definita un’apposita Invariante Strutturale che tutela il tracciato e la sua fascia di rispetto.

Gli ambiti e gli elementi di cui ai precedenti commi sono identificati negli elaborati del Piano Strutturale, ed in particolare alla Tav. 9 “Invarianti Strutturali”.

In riferimento agli approfondimenti del Quadro Conoscitivo svolti dall’Amministrazione Comunale o da altri Enti, potranno essere individuati ulteriori elementi puntuali ed ambiti di tutela, che andranno ad aggiornare il quadro delle emergenze di valore storico, artistico, ambientale riconducibili alle Invarianti Strutturali di cui agli artt. 5 e 24 della LR 5/95. Tale aggiornamento avrà cadenza periodica e dovrà seguire le procedure previste dalla LR 5/95.

b) I **beni di rilevanza paesaggistica ed ambientale**, quali ad esempio gli edifici ed i tessuti edilizi minori di interesse tipologico ed ambientale, le rete della viabilità rurale e dei sentieri del Monte Pisano, i percorsi ed i punti che permettono visuali panoramiche del territorio, gli elementi di particolare valore geologico ed agroforestale (affioramenti, ecc.), gli elementi diffusi del paesaggio agrario, compreso le sistemazioni idrauliche ed i terrazzamenti, sono oggetto dei seguenti indirizzi normativi che costituiscono orientamento per la formazione del Regolamento Urbanistico.

- Per gli **elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale** (fossi, canali di bonifica, corsi d’acqua minori) è vietata l’alterazione del tracciato, la copertura o l’artificializzazione dell’alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a

interventi alterativi. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione di tali elementi.

- E' vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali delle **strade vicinali e poderali**, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale. Dette strade, qualora non di proprietà pubblica, dovranno essere oggetto di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione di tali elementi.
- Tutti i **manufatti di valore storico ambientale** (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc.) dovranno essere oggetto di manutenzione e, qualora sia necessario, di restauro. Tali interventi devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto ambientale di riferimento. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la individuazione, tutela e gestione di tali elementi.
- Per gli **elementi naturali di valore storico ambientale** quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, è obbligatoria la tutela. Gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per l'individuazione, la tutela e la gestione di tali elementi.
- Gli **ambiti di interesse paesistico** corrispondono ad aree dotate di un particolare valore paesaggistico, dettato dalla pregevole integrazione fra i caratteri ambientali del contesto e la presenza di emergenze di alto valore storico - architettonico. Tali ambiti svolgono inoltre una funzione protettiva e integrativa nei confronti delle Invarianti Strutturali e della rete dei beni culturali presenti nel territorio aperto. In queste aree sono consentiti esclusivamente gli interventi rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione del patrimonio storico ed ambientale esistente, ivi comprese le sistemazioni agrarie, l'assetto vegetazionale ed idraulico, e gli altri elementi significativi sotto il profilo paesaggistico. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio le modalità di tutela, recupero e valorizzazione di tali ambiti, anche attraverso specifici progetti guida.
- Gli spazi classificati come **corridoi ambientali**, in virtù del loro preminente interesse paesaggistico, nonché del ruolo di salvaguardia delle connessioni ambientali e delle relazioni

visuali tra il sistema del monte, la pianura ed il fiume Arno, sono soggetti esclusivamente ad interventi di tutela e valorizzazione. Il Regolamento Urbanistico preciserà gli ambiti e gli interventi ammissibili relativi ad ogni corridoio ambientale individuato, in attuazione degli obiettivi di valorizzazione paesaggistica stabiliti dal presente Piano. Tali interventi riguarderanno il recupero, la riqualificazione ambientale e la sistemazione a verde attrezzato dei corridoi in oggetto, in relazione alla funzione che essi devono assolvere.

- Per il **Sistema del Monte**, classificato come ambito di interesse paesaggistico, valgono inoltre i seguenti indirizzi specifici:
  - a) ai fini della conservazione dell'assetto geomorfologico dei versanti, della difesa del suolo e del mantenimento della regimazione idraulica, dovranno essere evitati:
  - la demolizione o l'alterazione delle opere di sistemazione idraulico-agraria quali, a titolo esemplificativo, muretti a secco, terrazzamenti, lunette. E' consentita la manutenzione dei medesimi senza modificarne l'assetto e le funzionalità originarie;
  - gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee ancorché non captate;
  - gli interventi all'interno dell'alveo dei torrenti o comunque di corsi d'acqua compreso il tombamento di tratti dei medesimi.

Eventuali deroghe alle suddette prescrizioni saranno ammesse solo se finalizzate ad opere di messa in sicurezza. La richiesta di intervento dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione tecnica nella quale sia dimostrata la sua necessità, la compatibilità con le caratteristiche ambientali dei luoghi e la non modifica dell'assetto idraulico del versante.

- b) la realizzazione di nuove strade carrabili sarà ammissibile all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico naturalistici del monte (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.), per interventi di rilevante interesse pubblico o per esigenze collegate alla protezione civile ed alla prevenzione incendi. Unicamente ai fini del recupero residenziale o per documentate esigenze di coltivazione del fondo agricolo, è ammesso il ripristino o l'adeguamento di percorsi esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà valutare la possibilità di realizzazione di strade di servizio alle attività agricole esclusivamente attraverso la presentazione di uno specifico piano o programma nel quale siano documentate le caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'ambito di intervento, le esigenze di lavorazione che lo rendono necessario, la caratteristiche tecniche e materiali del tracciato, in ogni caso limitato alla minima estensione necessaria e destinato all'esclusivo transito dei mezzi agricoli (motocoltivatori) usati per la coltivazione del fondo, nonché pavimentato in terra battuta o inerbito. Gli indirizzi sopra espressi potranno inoltre essere

oggetto di confronto e coordinamento con i comuni confinanti, al fine di pervenire ad una gestione coerente ed unitaria del territorio del Monte Pisano.

- c) Per quanto riguarda i siti di cava dismessi, saranno consentiti esclusivamente interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione dei fronti e delle aree di cava, nonché degli edifici di servizio alle attività di escavazione, finalizzate ad una possibile fruizione di tipo ricreativo e culturale ed alla integrazione con gli insediamenti. Il Piano Strutturale individua le aree di cava come ambito unitario di riqualificazione paesaggistica ed ambientale per il quale l'Amministrazione Comunale potrà predisporre, in coerenza con il Piano Provinciale di settore, un piano guida di valorizzazione complessiva dell'ambito nel quale siano definite le caratteristiche, la tipologia e ed il dimensionamento degli interventi previsti. Attraverso tale piano guida potranno essere individuati compatti di attuazione di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi attraverso la presentazione di specifici Piani Attuativi e previa bonifica e messa in sicurezza dell'area.

## Art. 6 - Sistemi e Sub-sistemi

Il territorio costituisce una stratificazione complessa derivante dall’evoluzione delle relazioni tra risorse ambientali, economiche, culturali e sociali; al fine di semplificare la comprensione e la gestione dei fenomeni territoriali, si rende necessaria una distinzione tra le diverse componenti che concorrono alla formazione delle relazioni suddette.

Il Piano Strutturale, in conformità con l’art. 24 comma 2 lettera c) della LR 16/1/95 n°5, individua quindi i **Sistemi ed i Sub-sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali**, da realizzare per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.

Ogni Sistema, definito sulla base delle analisi conoscitive svolte e degli obiettivi di governo prefissati, è articolato in Sub-sistemi, corrispondenti a fenomeni territoriali aventi caratteristiche omogenee dal punto di vista ambientale, insediativo, infrastrutturale o funzionale; gli elementi dei vari Sub-sistemi, interagendo reciprocamente in maniera organica e non gerarchica, compongono l’insieme delle relazioni territoriali.

Il P. S. individua i seguenti Sistemi e Sub-sistemi:

<b>Sistema ambientale</b>	Sub-sistema della pianura
	Sub-sistema del monte
<b>Sistema insediativo</b>	Sub-sistema degli insediamenti urbani
	Sub-sistema degli insediamenti produttivi
<b>Sistema funzionale</b>	Sub-sistema delle infrastrutture
	Sub-sistema dei servizi

Per ciascun Sistema e Sub-sistema il Piano definisce obiettivi differenziati in relazione alla specifica natura e funzione, nonché prescrizioni, indirizzi e parametri ai quali si dovrà conformare la parte gestionale del PRG. All’interno di ogni Sistema individua inoltre Invarianti Strutturali e componenti di tutela la cui disciplina è specificata nello Statuto dei luoghi.

## Art. 7 - Sistema Ambientale

Il Sistema ambientale è costituito dall'insieme delle risorse naturali del territorio, così come definite dall'art. 2 comma primo della L.R. 16.1.95 n°5: aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, con particolare attenzione alle loro reciproche interazioni, nonché alle condizioni di fragilità e di equilibrio dell'ecosistema territoriale collegate agli usi ed alle trasformazioni antropiche.

### Obiettivi del Sistema

- Tutela e valorizzazione del territorio aperto mediante atteggiamenti rivolti non solo alla conservazione ma anche ad azioni mirate di riqualificazione ed alla riscoperta di forme di utilizzazione compatibili, con particolare riferimento al Sub-sistema del Monte Pisano.
- Salvaguardia, recupero e valorizzazione, per l'intero ambito territoriale, della rete idrica superficiale estesa anche al complesso delle opere idrauliche di interesse storico e degli habitat naturali ad essa relazionati.
- Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi
- Valorizzazione del mondo rurale secondo un modello di sviluppo orientato verso: a) il ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio e fattore di stabilità degli equilibri ambientali; b) la produzione di prodotti di qualità attraverso tecniche di basso impatto ambientale (agricoltura sostenibile e biologica); c) il soddisfacimento del bisogno di natura da parte della popolazione urbana; d) la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.
- Tutela del paesaggio agrario anche mediante la regolamentazione degli interventi edilizi necessari alla conduzione dei fondi e la conservazione degli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale (filari arborei, sistemazioni dei versanti, manufatti produttivi e storico-testimoniali, ecc.)
- Valorizzazione dell'immagine paesaggistica del territorio attraverso la conservazione ed il recupero dei “segni” legati alla memoria storica del territorio (centuriazioni, paleoalvei, percorsi territoriali storici, ecc.), nonché attraverso la tutela dei panorami e dei punti visivamente

significativi, in grado di costituire “porte di presentazione” del territorio comunale.

- Salvaguardia e valorizzazione degli spazi interstiziali all’abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative oppure costituiscono corridoi visivi ed ambientali di connessione fra ecosistemi distinti (fiume, pianura, monte).
- Riqualificazione e recupero ambientale delle cave dismesse nel rispetto dell’ecosistema circostante, finalizzate ad una eventualmente fruizione di tipo ricreativo e culturale ed alla integrazione con gli insediamenti
- Valorizzazione della risorsa termale finalizzata a scopi che siano compatibili con l’uso sostenibile della risorsa, in relazione anche al recupero ambientale delle cave (parco delle acque).
- Valorizzazione del territorio aperto attraverso la realizzazione di parchi attrezzati tematici (parchi fluviali, agrari, ludico-ricreativi, ecc.) in un quadro complessivo di integrazione e connessione delle aree verdi.

Il Sistema Ambientale si articola nei seguenti Sub-sistemi:

- **Sub-sistema della pianura:** comprende la parte della piana dell’Arno facente parte del territorio comunale considerata nella complessità dei suoi aspetti ambientali (idraulici, idrogeologici, vegetazionali, agrari, paesaggistici).
- **Sub-sistema del monte:** comprende la parte del Monte Pisano facente parte del territorio comunale, considerata nella complessità dei suoi aspetti ambientali (idraulici, geologici, idrogeologici, vegetazionali, agrari, paesaggistici).

L’individuazione dei subsistemi ambientali e la loro successiva suddivisione in ambiti è coerente con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa. Il Piano Strutturale ne condivide e recepisce gli indirizzi generali di tutela e salvaguardia del territorio rurale, nonché le finalità di promozione di attività complementari all’agricoltura e l’incentivazione di metodi di coltivazione sostenibili.

All’interno del Sistema Ambientale sono definiti gli indirizzi per la **disciplina del territorio rurale**, nel quale il Piano Strutturale individua le **zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola**, ambito di applicazione della L.R. 64/95 e succ. mod., in attuazione delle disposizioni di cui all’art. 23 del P.I.T ed all’art. 14 del P.T.C. della Provincia di Pisa. Tali zone sono perimetrati nella Tav. 7 del Piano Strutturale.

Gli “**ambiti di riqualificazione ambientale**” individuati nella predetta Tav. 7 non ricadono nell’ambito di applicazione della L.R. 64/95 in virtù della specificità ambientale evidenziata dal quadro conoscitivo, che richiede una disciplina apposita ai sensi dell’art. 23, comma 5, lettera a, quinto capoverso del P.I.T. (“zone a prevalente interesse ambientale destinate a gestione speciale definita dagli strumenti urbanistici comunali, ove sono comunque da disciplinare le attività esistenti favorendo quelle rurali”).

In ragione della sua peculiarità ambientale e paesaggistica, anche il subsistema del Monte corrisponde ad una “zona a prevalente interesse ambientale” ai sensi dell’art. 23 del P.I.T., prevalendo in esso una connotazione rurale consistente in sistemazioni idrauliche storiche di valore paesaggistico ed in una significativa componente boscata, priva però di un reale carattere di produttività agricola.

Tuttavia la disciplina del Monte è questione che deve essere affrontata necessariamente a livello territoriale più ampio, in quanto l’intero sistema del Monte pisano necessita di una pianificazione e gestione unitaria, da affrontare attraverso uno strumento a carattere sovracomunale da concertare con la Provincia ed i comuni interessati. Tale strumento dovrà avere come obiettivo la tutela e la valorizzazione del Monte Pisano inteso come territorio rurale ad elevata valenza ambientale e paesaggistica.

In attesa di un successivo atto di adeguamento da realizzare attraverso atto di pianificazione fra gli enti interessati, il Piano Strutturale definisce una propria disciplina di salvaguardia, tutela e valorizzazione, a conferma ed approfondimento dei contenuti strutturali già presenti nella variante al PRG ai sensi della L.R. 64/95 approvata con Del. C.C. n. 20 del 13.04.2000.

Tale disciplina è riportata di seguito, al paragrafo relativo al “Sub-sistema del Monte”

Di conseguenza ai sensi dell’art 23 del PIT e dell’art.14 del PTC della Provincia di Pisa, Il Piano Strutturale riconosce quali:

**zone ad esclusiva funzione agricola:**

- il subsistema del Monte, escluso l’ambito di riqualificazione ambientale delle cave.
- il subsistema della pianura-ambito della pianura bonificata.

**zone a prevalente funzione agricola:**

- il subsistema della pianura, escluso l’ambito della pianura bonificata e l’ambito di riqualificazione ambientale dei laghetti.

Tali zone sono perimetrati nella Tav. 7 del Piano Strutturale.

In relazione all’art. 14 del PTC della Provincia di Pisa le zone riconosciute come “ad esclusiva funzione agricola” vengono, altresì, individuate come “**zone agricole di interesse paesaggistico**”.

Il Regolamento Urbanistico provvederà alla perimetrazione di dettaglio delle zone a destinazione agricola ed alla specificazione della loro disciplina sulla base degli indirizzi contenuti nelle presenti norme.

### **Sub-sistema della pianura**

Il sub-sistema della pianura si caratterizza come un territorio prevalentemente agricolo. Il quadro conoscitivo evidenzia la pedologia dei terreni, il tipo e l'intensità delle coltivazioni, i sistemi di conduzione. Tali conoscenze, acquisite attraverso indagini dirette e studi specifici, rendono possibile l'individuazione di ambiti dotati di caratteri sufficientemente omogenei, in modo tale da poter definire atteggiamenti, indirizzi e normative differenziate per la formazione del Regolamento Urbanistico.

In tali ambiti, con riferimento agli usi in atto individuati nel quadro conoscitivo, sono possibili interventi di tutela e trasformazione guidata delle attività agricole, finalizzati a favorire lo sviluppo del territorio rurale.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione alle oggettive caratteristiche dei luoghi ed agli obiettivi prefissati definirà, in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, le forme e le tipologie di intervento, con particolare riferimento ai requisiti di sostenibilità ambientale e di valorizzazione delle risorse.

### **Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:**

1. Nel Subsistema della pianura sono ammesse azioni di trasformazione rivolte prioritariamente alla tutela ed alla valorizzazione del territorio rurale, con particolare riferimento al mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario, al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla difesa degli equilibri ambientali e dell'assetto idrogeologico del territorio, alla realizzazione di forme di sviluppo e di utilizzazione compatibili.
2. Il Regolamento Urbanistico definirà, in coerenza con gli indirizzi contenuti nello Statuto dei Luoghi, le norme ed i criteri per la tutela e la manutenzione degli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio agrario, quali la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale. Il Regolamento Urbanistico potrà inoltre definire criteri, modalità e limiti entro i quali potranno essere effettuate operazioni quali il taglio degli alberi di alto fusto (non produttivi), le piantagioni di nuove alberature, gli interventi

di trasformazione fondiaria che inducono alterazioni del paesaggio e del territorio, quali l'accorpamento dei campi, il riassetto della rete scolante consistente in fossi e capifossi, la trasformazione da colture arboree a colture erbacee.

3. Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno del Sub-sistema, con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero dell'edilizia rurale storica. La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, contenuta nell'analisi conoscitiva di dettaglio allegata agli strumenti di disciplina del territorio rurale (Variante ex L.R. 64/95) ed opportunamente aggiornata, costituisce il riferimento principale per la disciplina del patrimonio edilizio in oggetto e per le disposizioni normative del R.U. Per i nuclei ed i fabbricati sparsi il Regolamento Urbanistico determinerà le categorie di intervento ammissibili in applicazione della Legge Regionale 64/95 e successive modifiche; per le aggregazioni edilizie esistenti, oltre al recupero dei singoli organismi edilizi, potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino formale e funzionale del contesto, limitatamente ai casi di accertata compromissione dei caratteri storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente.
4. Il Regolamento Urbanistico definirà, in coerenza con la disciplina regionale e con le disposizioni del PTC provinciale, i criteri ed requisiti per gli insediamenti agricoli. Al fine di garantire un corretto inserimento nel contesto rurale, il R.U. disciplinerà i criteri di localizzazione nonché le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei nuovi interventi edilizi, privilegiando operazioni di riqualificazione urbanistica ed ambientale attraverso la formazione di Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (o di Piani Particolareggiati qualora i nuovi insediamenti riguardino più aziende) che definiscano i caratteri generali dell'intervento valutandone l'inserimento in relazione al paesaggio agricolo circostante.
5. Al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi, il R.U. potrà consentire l'installazione di manufatti di dimensione non superiore a mq 12 con tipologia e materiali riconducibili alla tradizione rurale del luogo, la cui realizzazione e permanenza saranno strettamente correlati alla dimensione del fondo ed alla sua effettiva coltivazione. La realizzazione di tali manufatti sarà soggetta alla stipula di un atto d'obbligo con l'Amministrazione nel quale saranno dichiarate soddisfatte le condizioni di cui sopra. Il R.U. disciplinerà nel dettaglio i parametri, le caratteristiche e le modalità di attuazione degli interventi.
6. Per le serre di tipo fisso, il Regolamento Urbanistico, in riferimento all'art. 3 comma 10 e 11 della L.R. 64/95 e successive modifiche, specificherà indirizzi e parametri dimensionali e tipologici per la riqualificazione delle aree di produzione, configurando per quelle orto-floro-vivaistiche la possibilità di realizzare punti di esposizione e

commercializzazione (garden) con eventuali strutture di servizio, nel rispetto dei criteri di un corretto inserimento ambientale.

7. In coerenza con gli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio, non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del DPR 917/1986, ivi comprese attività di cinotecnica.
8. All'interno del Subsistema della pianura, nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico potrà individuare specifici ambiti per la formazione di parchi attrezzati per lo sport ed il tempo libero, anche a carattere privato, finalizzati alla valorizzazione ambientale e turistica del territorio. Tali ambiti dovranno preferibilmente essere localizzati nelle zone non più legate ad una attività di produzione agricola da riqualificare paesaggisticamente (aree degradate, aree prossime a bacini di escavazione, ecc.) o integrate a complessi ricettivi ed agrituristicci esistenti. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire i requisiti di compatibilità ambientale e le condizioni di localizzazione delle varie tipologie di attività, individuando nel dettaglio gli elementi necessari alla valutazione della sostenibilità dei singoli interventi.
9. All'interno del Sub-sistema della pianura, il Piano Strutturale individua:
  - Ambito della pianura bonificata (zona ad esclusiva funzione agricola)
  - Ambito di relazione con il fiume (zona a prevalente funzione agricola)
  - Ambito di riqualificazione ambientale (zona a prevalente interesse ambientale)Per ognuno di questi ambiti il Regolamento urbanistico definirà una specifica disciplina, sulla base degli elementi emersi dal quadro conoscitivo e degli obiettivi espressi dal P.S., nonché in coerenza con gli indirizzi che seguono.
  - L’”**ambito della pianura bonificata**” comprende l’area delle “risaie” lungo il Canale Emissario, di cui il quadro conoscitivo evidenzia le caratteristiche di pregio paesaggistico e fragilità ambientale, in ragione delle quali sono ammessi unicamente interventi rivolti al recupero ed alla riqualificazioni dei nuclei edificati esistenti ed alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario. Il Regolamento Urbanistico, in considerazione di tali particolari caratteristiche, dovrà precisare le forme di tutela e le categorie di intervento ammissibili per i nuclei ed i fabbricati esistenti, nonché le norme ed i criteri per la tutela e la manutenzione degli elementi constitutivi del sistema ambientale e del paesaggio agrario, quali la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale.
  - L’”**ambito di relazione con il fiume**” comprende le aree golenali e di stretta relazione con il fiume Arno. In tali aree, a causa delle particolari condizioni di fragilità degli assetti idraulici ed idrogeologici, non saranno ammessi interventi

edili ad eccezione delle opere di pubblico interesse e dei manufatti a carattere temporaneo collegati a percorsi ed aree attrezzate per la fruizione naturalistica e ricreativa dell'ambito fluviale.

- L’”**ambito di riqualificazione ambientale**” corrisponde alla parte della pianura interessata dai bacini d’escavazione delle dismesse cave d’inerti (laghetti) e ad alle aree contigue alla zona industriale di Piana di Noce, in rapporto con il fiume. In ragione del prevalente interesse ambientale, all’ambito in oggetto non si applica la disciplina di cui alla L.R. 64/95 e succ. modifiche. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale dell’area, attualmente caratterizzata da una effettiva marginalità delle attività agricole e da fenomeni di degrado degli impianti estrattivi in disuso, è previsto il recupero dei complessi e delle aree esistenti con funzioni a carattere ricreativo, turistico-ricettivo, culturale e di servizio, da realizzare attraverso un Piano Guida di valorizzazione complessiva dell’area predisposto dall’Amministrazione Comunale e nel quale dovrà essere definito, nel rispetto delle quantità massime previste dal P.S., il dimensionamento, la tipologia e le caratteristiche degli interventi previsti e dei servizi necessari. Attraverso tale Piano Guida potranno essere individuati compatti di attuazione di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi attraverso la presentazione di specifici Piani Attuativi.

Al fine della conservazione e della valorizzazione del paesaggio agrario, gli interventi previsti dal Piano Guida dovranno rispettare i seguenti criteri:

- a) Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti, con particolare attenzione al reticolo idraulico superficiale ed alla opere di regimazione delle acque, prevedendone la riqualificazione ed il ripristino ove necessario;
- b) Valorizzazione e potenziamento delle attività agricole in atto, con particolare riferimento a quelle caratterizzate da colture di pregio ambientale e paesaggistico (orti vigneti, colture arboree specializzate, ecc.);
- c) Mantenimento delle sistemazioni agrarie tradizionali, con potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva tipica della tradizione rurale locale;
- d) Mantenimento e valorizzazione della vegetazione lacustre e ripariale formatasi presso i bacini di escavazione, qualora presenti caratteri di interesse ambientale e naturalistico significativo;
- e) Rimozione e superamento dei fenomeni di degrado ambientale ed urbanistico presenti nell’area;
- f) Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici significativi presenti. Potranno

essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al superamento delle condizioni di degrado, limitatamente ai casi di accertata compromissione dei caratteri storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente.

In sede di redazione del R.U., l'Amministrazione Comunale potrà localizzare, congiuntamente alle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, nuove volumetrie finalizzate all'insediamento di funzioni qualificate (turistico-ricettivo, attività ricreative e culturali, servizi) nel quadro di operazioni unitarie di riqualificazione estesa all'intera area, da suddividere in ambiti organici. Tali volumetrie non potranno superare il limite massimo del 35% della volumetria esistente all'interno dell'ambito, per un totale di complessivi mc 16500, di cui almeno il 20% da realizzare attraverso il recupero e l'ampliamento dell'edificato esistente. In tutto l'ambito considerato è ammessa la realizzazione di attività ricettive per un numero massimo complessivo di 100 posti letto.

Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area attraverso il recupero dei caratteri del paesaggio agrario e dei "segni" legati alla memoria storica del territorio (paleoalvei, percorsi territoriali storici, ecc.), ponendo particolare attenzione alla tutela dei valori visuali legati alle emergenze storico-architettoniche presenti nel contesto circostante (centro storico di Vicopisano).

Il Regolamento Urbanistico stabilirà la disciplina per l'ambito in oggetto fino all'approvazione del Piano Guida di valorizzazione complessiva dell'area, in considerazione della natura rurale dei luoghi e delle caratteristiche storico-tipologiche del patrimonio edilizio esistente. A tal fine dovranno essere seguiti criteri di coerenza con le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 (disciplina del territorio rurale ai sensi della L.R. 64/95).

10. In sede di Regolamento Urbanistico potranno inoltre essere individuati e delimitati alcuni "ambiti di tutela degli insediamenti", comprendenti le zone non urbane integrative e protettive nei riguardi degli insediamenti, anche interne alle U.T.O.E., dove sia presente un significativo rapporto tra l'edificato consolidato, le infrastrutture, gli assetti vegetazionali e le colture. In tali aree le azioni dovranno essere finalizzate a mantenere e valorizzare le relazioni fra la struttura insediativa ed il territorio agricolo circostante, salvaguardando gli spazi aperti esistenti anche attraverso la fruizione di tipo ricreativo ed il collegamento con la rete urbana degli spazi a verde. Ove siano presenti significativi valori ambientali ed architettonici, dovranno essere favorite forme di sviluppo rurale che

esercitino un'azione di tutela del paesaggio e del rapporto tra fatti architettonico - urbanistici e ambiente circostante, preservandone il peculiare pregio paesaggistico.

### **Sub-sistema del monte**

Il sub-sistema del monte comprende la parte del Monte Pisano facente parte del territorio comunale, considerata nella complessità dei suoi aspetti ambientali (idraulici, geologici, idrogeologici, vegetazionali, agrari, paesaggistici). L'intero sub-sistema, con esclusione dell'ambito di riqualificazione ambientale delle cave, è individuato come “zona agricola di interesse paesaggistico” perché caratterizzato da particolari sistemazioni agrarie e da superfici boscose.

#### **Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:**

1. Nel Subsistema del Monte sono ammesse azioni rivolte prioritariamente alla tutela ed alla valorizzazione dei peculiari caratteri ambientali e paesaggistici, con particolare riferimento al mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario, al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla difesa degli equilibri ambientali e dell'assetto idrogeologico del territorio, alla realizzazione di forme di sviluppo e di utilizzazione compatibili.
2. Il Regolamento Urbanistico definirà, in coerenza con gli indirizzi contenuti nello Statuto dei Luoghi, le norme ed i criteri per la tutela e la manutenzione degli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio agrario, quali la viabilità vicinale e poderale, i sentieri, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i muri a secco, le opere tradizionali di sistemazione, i manufatti caratterizzanti il paesaggio, gli elementi naturali di pregio. Al Regolamento Urbanistico spetterà inoltre definire criteri, modalità e limiti entro i quali potranno essere effettuate operazioni quali il taglio e la potatura degli alberi di alto fusto (non produttivi), le piantagioni di nuove alberature, gli interventi di trasformazione fondiaria che inducono alterazioni del paesaggio e del territorio.
3. Per quanto riguarda gli oliveti, diffusi prevalentemente lungo la fascia pedemontana in terrazzamenti o lunette, l'atteggiamento assunto è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione degli obiettivi di conservazione dell'assetto paesaggistico e degli usi legati anche al tempo libero.
4. In relazione agli obiettivi di fruizione turistica, ricreativa e naturalistica del monte, per le aree boscate (boschi di transizione, pinete, castagneti, etc.), così come sono state

individuate nel quadro conoscitivo, l’atteggiamento prevalente è quello della tutela e della conservazione, favorendone la diversificazione verso stati vegetali più stabili e quindi più in equilibrio. In applicazione degli indirizzi di cui al capo IV delle Norme Tecniche del vigente PTC e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 39/00, sono di seguito specificati indirizzi e criteri per la gestione delle risorse forestali di riferimento per la progettazione e l’attuazione di piani ed interventi pubblici e privati.

Per l’attuazione degli obiettivi di risanamento e di riequilibrio dell’ecosistema dei Monti Pisani, rinviando per una più ampia illustrazione alla parte specifica del quadro conoscitivo, è necessaria l’attuazione coordinata di due tipi di intervento:

- opere di tipo idraulico forestale finalizzate al consolidamento ed alla messa in sicurezza dei versanti;
- opere finalizzate allo sviluppo e miglioramento della copertura vegetale.

In particolare, relativamente alla diverse cenosi vegetali sono specificati i seguenti criteri di intervento:

- Pinete: I primi interventi da effettuare, nell’ottica di una graduale trasformazione delle pinete in formazioni di transizione, devono avere le finalità di arrestare il fenomeno erosivo in atto, permettere l’instaurarsi di processi pedogenetici di formazione del suolo ed impedire lo sviluppo e l’avanzamento degli incendi.

#### a) Copertura vegetale

I primi obiettivi prefissati possono essere raggiunti con lo sviluppo su questi terreni di una copertura vegetale bassa rappresentata da specie pioniere, nell’ambito di specie xofile, caratterizzate da scarse esigenze e da un rapido sviluppo iniziale. Una tale copertura, oltre ad esplicare un’azione antierosiva, protegge il suolo dall’irraggiamento solare diretto e apporta materiale vegetale, con la conseguenza di un progressivo accumulo di sostanza organica umificata e non che, oltre a rappresentare un ottimo agente strutturante del terreno, è la base di tutti i processi biologici che giocano un ruolo fondamentale nel processo pedogenetico.

#### b) Sistemazioni idraulico-forestali

Le sistemazioni idraulico-forestali devono interessare, in maniera coordinata, sia le pendici dove cadono le acque che i corsi d’acqua dove si raccolgono queste acque. Il consolidamento delle pendici a maggiore pendenza si può attuare con l’introduzione di elementi disposti secondo le isoipse, consistenti in cigli erbati, cordoni vivi (come stecconate cespugliate nelle pendici più ripide) o cordoni costituiti dalla stessa vegetazione a carattere arbustivo che attualmente ricopre i terreni percorsi dagli incendi. Tali elementi, ostacolando il fenomeno erosivo di

tipo laminare, apportano un notevole contributo alla formazione di uno strato di suolo sufficiente allo sviluppo delle prime specie pioniere. In alternativa, in zone sottoposte a minori rischi di erosione, si ipotizza una graduale trasformazione attraverso il diradamento delle pinete con lo scopo di ottenere spazi aperti, ma parzialmente protetti dalle piante circostanti, per la crescita di essenze arboree ed arbustive tipicamente xerofile; si potrebbe così ottenere un'inversione di tendenza nell'evoluzione di queste fitocenosi nella direzione di un'invasione delle specie vegetali dei boschi di sclerofille sempreverdi.

### c) Prevenzione incendi boschivi

Le forme di governo e gestione dei boschi devono tendere a ridurre i rischi di propagazione del fuoco e limitare i danni conseguenti. Il Piano Operativo Antincendi Boschivi della Regione Toscana consiglia agli Enti di dare priorità alle opere di forestazione e di gestione del patrimonio agroforestale in aree ritenute a rischio per lo sviluppo degli incendi boschivi. Per i Monti Pisani si deve progettare un piano generale che coordini le azioni di tutti i comuni ricadenti nell'area, nell'ambito degli interventi di viabilità, di costruzione di invasi, punti di approvvigionamento e torrette di avvistamento.

La salvaguardia e il ripristino delle aree percorse dal fuoco rientra nella serie di interventi finalizzati alla trasformazione delle pinete in formazioni di transizione e riguarda, come disposto nel Piano Operativo Antincendio Boschivi, opere a carico sia dei proprietari dei terreni boscati o limitrofi a questi, sia degli Enti pubblici, con possibilità di utilizzare i finanziamenti della L.R. 39/00 per i casi in cui sia compromessa la ricostituzione naturale del soprassuolo, si riscontri pericolo per la difesa del suolo o si debbano tutelare particolari valori ambientali e paesaggistici.

Per le disposizioni specifiche in merito alla salvaguardia ed al ripristino della copertura vegetale si fa riferimento al P.O.A.B. ed alla L.R. n. 39/00.

### - Castagneti:

Per i castagneti è proposto il mantenimento. Nel territorio comunale i castagneti residuali consistono in ricacci da ceppaie e si trovano in condizioni di «fragilità» sia dal punto di vista fitosanitario che nutrizionale. Lo stato di queste cenosi e l'attuale realtà sociale ed economica della zona fa pensare a due ipotesi:

- alla possibilità di effettuare interventi di mantenimento «per memoria storica» di queste superfici con lo scopo di creare aree in cui poter svolgere attività didattiche e culturali, per una maggiore sensibilizzazione della popolazione all'importanza della vecchia cultura contadina;
- alla sostituzione dei castagneti con boschi costituiti da specie autoctone (nel caso da specie tipicamente xerofile della macchia mediterranea).

- Individuazione delle specie pioniere

L'individuazione delle specie pioniere per l'attuazione degli interventi di modificabilità richiede uno studio preliminare che permetta di valutare tutti i fattori che condizionano tale scelta. Un programma per uno studio preliminare potrebbe essere in generale così strutturato:

- Consultazione e studio della cartografia tematica ambientale; tale lavoro permette di ottenere le più complete conoscenze della zona oggetto di intervento in quanto gli elementi che si possono trarre dalla lettura di carte geologiche, idrogeologiche, pedologiche, climatiche e geobotaniche permettono una descrizione dettagliata della stazione, tanto più dettagliata quanto maggiore è la scala utilizzata.
  - Individuazione del fattore limitante tra tutti i fattori ecologici della zona; infatti non sempre è necessario misurare tutti i fattori che caratterizzano la stazione in quanto in genere ve ne è uno determinante che condiziona fortemente la situazione ecologica dell'area, e di conseguenza la scelta delle specie pioniere.
  - Ricerca sul territorio, seguita da uno studio corologico e fitosociologico, di eventuali stazioni caratterizzate da ambienti simili a quelli dell'area su cui si deve intervenire (ad esempio ambienti di neoformazione) e da una vegetazione autoctona, con lo scopo di apportare ulteriori elementi per l'individuazione delle specie da utilizzare quali colonizzatrici di ambienti simili e della cenosi finale per la cui formazione il lavoro è effettuato.
  - Individuazione, sulla base delle conoscenze fitosociologiche ed evolutive, della successione delle associazioni vegetali che permettono di raggiungere la cenosi precedentemente individuata.
  - Consultazione delle «serie ecologiche» con lo scopo di trovare le specie che, per il loro fabbisogno, meglio si adattano alle condizioni presenti al momento del primo intervento. Le serie ecologiche andranno prese in considerazione anche successivamente quando l'associazione che si è formata è pronta per ulteriori interventi atti ad accelerarne il suo normale evolversi verso la cenosi in equilibrio con l'ambiente.
5. Per gli edifici presenti all'interno del Sub-sistema il Regolamento Urbanistico definirà le categorie di intervento ammissibili, in ogni caso rivolte alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e tipologico. Per i complessi in stato di abbandono e degradati, il Regolamento Urbanistico dovrà procedere alla individuazione di zone di Recupero ed attivare strumenti attuativi al fine di superare le condizioni di degrado e perseguire funzioni coerenti con le esigenze della conservazione e della valorizzazione delle risorse culturali, architettoniche ed ambientali.

6. Per il suo peculiare valore ambientale e paesaggistico, nell'intero Sub-sistema non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni ai sensi della L.R. 64/95.
7. Al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi, il R.U. potrà consentire l'installazione di manufatti di dimensione non superiore a mq 12 con tipologia e materiali riconducibili alla tradizione rurale del luogo, la cui realizzazione e permanenza saranno strettamente correlati alla dimensione del fondo ed alla sua effettiva coltivazione. La realizzazione di tali manufatti sarà soggetta alla stipula di un atto d'obbligo con l'Amministrazione nel quale saranno dichiarate soddisfatte le condizioni di cui sopra. Il R.U. disciplinerà nel dettaglio i parametri, le caratteristiche e le modalità di attuazione degli interventi.
8. All'interno del Sub-sistema del Monte, il Piano Strutturale individua un "ambito di riqualificazione ambientale" corrispondente alle aree interessate dalle cave dismesse. Tali aree costituiscono un ambito unitario di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, per il quale l'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano guida di valorizzazione complessiva esteso all'intero ambito nel quale siano definite le caratteristiche, la tipologia e ed il dimensionamento degli interventi previsti, da prevedere comunque all'interno dei volumi esistenti con possibilità di eventuali ampliamenti nella misura massima del 10% dell'esistente. Attraverso tale piano guida potranno essere individuati compatti di attuazione di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi attraverso la presentazione di specifici Piani Attuativi e previa bonifica e messa in sicurezza dell'area. Il R.U. potrà, in relazione alle singole destinazioni previste, consentire la realizzazione di piccole strutture a servizio delle attività di interesse collettivo, quali servizi igienici, spogliatoi, tettoie, ecc.. Tutti gli interventi dovranno essere comunque rivolti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area attraverso il recupero dei fronti e delle aree di cava nonché degli edifici di servizio alle attività di escavazione, finalizzato ad una possibile fruizione di tipo ricreativo e culturale ed alla loro integrazione con gli insediamenti. In ragione del prevalente interesse ambientale, all'ambito in oggetto non si applica la disciplina di cui alla L.R. 64/95 e succ. mod.
- 8 bis. "All'interno del Subsistema della Pianura, l'ambito della pianura alluvionale è equiparato alle zone agricole ordinarie di cui alla variante ex L.R. 64/95; tali zone, a differenza d'altre aree del territorio comunale (ambiti di cui al seguente comma 9) non sono caratterizzate da particolari specificità o esigenze di valorizzazione specifica; pertanto per esse valgono gli indirizzi generali del Subsistema della pianura di cui ai commi 1-8 del presente articolo".*
9. L'attuale P.R.A.E. prevede un'area estrattiva in località Lugnano classificata 738/I9 (tqz) CE1. Poiché è in itinere il nuovo P.R.A.E.R. adottato con D.G.R. n. 708 del 14/07/03,

eventuali localizzazioni di attività estrattive, nel rispetto delle Invarianti Strutturali contenute nel P:S., potranno comportare il recepimento automatico nel Quadro Conoscitivo del P.S. con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione delle attività estrattive. Si evidenzia in ogni caso che il Comune, da una verifica puntuale dei luoghi ed in relazione agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del Subsistema del Monte, valuta negativamente una eventuale attività estrattiva in quanto:

- Trattasi di un'area ristretta, a ridosso dell'abitato di Lugnano, la cui accessibilità a qualsiasi tipo di autocarro risulta compromessa.
- Date le condizioni geomorfologiche emerse anche a seguito della redazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, qualsiasi intervento, anche piccolo, finalizzato all'asportazione di quantità minime di materiale risulta oggettivamente inattuabile.
- L'ubicazione di detta area tra le pendici del Monte Pisano ed il centro storico di Lugnano ne impedisce qualsiasi utilizzazione produttiva, sia a carattere artigianale, sia a carattere industriale, utilizzazione che determinerebbe il verificarsi di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.
- La stessa area è stata recentemente oggetto di movimenti franosi che hanno determinato il cedimento di un tratto della strada vicinale della Sassa, strada strategica ai fini di qualsiasi intervento di protezione civile ed in particolare ai fini antincendio boschivi. Successivamente a tale fenomeno è stata emessa un'ordinanza a salvaguardia della pubblica incolumità, per interdire l'accesso al sito se non per la sua messa in sicurezza.

## Art. 8 - Sistema Insediativo

Il Sistema insediativo è composto tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, considerati nell'insieme delle reciproche relazioni e nelle diverse modalità di organizzazione ed aggregazione. Del Sistema insediativo fa parte la rete degli spazi aperti integrati al tessuto urbano ed edilizio.

### Obiettivi del Sistema

- Valorizzazione dell'identità culturale delle singole comunità al fine di mantenere un assetto policentrico del territorio.
- Tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze storiche e delle aree di valore storico ambientale.
- Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano, rurale e specialistico in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.
- Riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.
- Riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione, attraverso la dotazione di servizi per la residenza e il ridisegno dello spazio urbano, con particolare attenzione al potenziamento della rete degli spazi pubblici.
- Definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.
- Recupero e riqualificazione degli spazi produttivi dismessi e degradati e loro riconversione a funzioni urbane residenziali e di servizio, con funzione di riequilibrio qualitativo e funzionale del tessuto esistente.
- Completamento e riqualificazione funzionale ed urbanistica delle aree produttive esistenti, anche in funzione di un migliore inserimento ambientale e paesaggistico
- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

All'interno del sistema insediativo, si distinguono i seguenti sub-sistemi:

- **Sub-sistema degli insediamenti urbani:** comprende i tessuti edilizi e gli edifici appartenenti agli insediamenti residenziali consolidati ed alle loro espansioni recenti, nonché la rete degli edifici sparsi a destinazione residenziale.
  - **Subsistema degli insediamenti produttivi:** comprende le zone e gli edifici destinati ad attività produttive o commerciali; gli edifici e relative aree di pertinenza esterni a queste zone dove sono prevalenti attività di tipo produttivo; gli edifici produttivi storici tuttora utilizzati per attività non residenziali.
- **Sub-sistema degli insediamenti urbani:**

All'interno del Sub-sistema degli insediamenti urbani, il Piano Strutturale individua:

- l'ambito della conservazione e della valorizzazione
- l'ambito della riqualificazione urbanistica ed edilizia
- l'ambito del recupero e della riconversione del tessuto urbano

#### Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

1. **L'ambito della conservazione e della valorizzazione** comprende gli edifici ed i tessuti edilizi di origine storica e che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibile ancora oggi; La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, effettuata nell'analisi conoscitiva, rappresenta uno strumento indispensabile per l'elaborazione di strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici. All'interno di tale ambito, il Piano strutturale assume un criterio di tutela e conservazione; nella fase del Regolamento Urbanistico, in relazione agli specifici valori storico-tipologici dell'edificato, dovranno essere pertanto stabilite categorie di intervento tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, ed individuate modalità e strategie operative per il mantenimento dell'identità storica degli insediamenti attraverso interventi che il R.U. definirà nel dettaglio. Potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino formale e funzionale del contesto, limitatamente ai casi di accertata compromissione dei caratteri storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente.

2. **L'ambito della riqualificazione urbanistica ed edilizia** corrisponde alle aggregazioni edilizie di formazione recente. Per tale ambito il R.U., al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, potrà procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. L'edificato recente rappresenta la parte quantitativamente più rilevante del sistema insediativo attuale; questi aggregati residenziali sono spesso strutturati secondo modelli insediativi incoerenti con quelli storici, in cui sono assenti caratteri di organicità del tessuto e di razionalità di impianto. Ciò comporta una attenta riflessione circa le modalità di intervento necessarie per ricondurre queste parti di tessuto ad assetti urbanistici e tipologici compiuti. Per migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, il Piano Strutturale ritiene necessario procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica delle parti più degradate, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standards e dei servizi di base. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, e mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale anche con demolizione e ricostruzione. Anche il nuovo tessuto di espansione dovrà inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, riprendendone i caratteri di razionalità ed organicità anche attraverso modelli urbanistici che superino i limiti di una pianificazione basata quasi esclusivamente sullo zoning, sui parametri e sugli indici normativi.
3. **L'ambito del recupero e della riconversione del tessuto urbano** corrisponde alle aree occupate da edifici e complessi edilizi a carattere artigianale/produttivo interne o contigue agli insediamenti residenziali. Tali aree, prevalentemente dismesse o in condizioni di degrado, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale, fino ad arrivare ad operazioni di vera e propria sostituzione del tessuto, finalizzate a migliorare la qualità urbanistica complessiva degli insediamenti esistenti e dotarli degli spazi a carattere pubblico e di servizio oggi carenti. Il R.U. individuerà nel dettaglio gli ambiti e le modalità degli interventi di ristrutturazione urbanistica, sempre comunque da ricondurre a piani urbanistici preventivi all'interno di linee guida ed indirizzi definiti dall'Amministrazione Comunale.
4. Per i nuclei e gli edifici isolati, il R.U. stabilirà le specifiche categorie di intervento, di tutela o trasformazione compatibili con la classificazione del valore degli edifici. Gli eventuali incrementi volumetrici dovranno essere coerenti al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati nella loro conformazione.

- **Subsistema degli insediamenti produttivi**

All'interno del Sub-sistema degli insediamenti produttivi, il Piano Strutturale individua:

- l'ambito della riqualificazione urbanistica e funzionale

*Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:*

1. Per i manufatti non residenziali con caratteristiche di archeologia industriale a testimonianza di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (fornaci, mulini, ecc.) il R.U. dovrà procedere alla loro salvaguardia attraverso interventi di carattere conservativo. Eventuali cambi di destinazione d'uso potranno essere consentiti purché coerenti con le tipologie originarie ed ambientalmente compatibili. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà nel dettagli le modalità di recupero e valorizzazione di tali complessi, specificando anche le necessarie operazioni di indagine, rilevamento, schedatura delle preesistenze storico-archeologiche.
2. Per le aree ed edifici produttivi ubicati all'interno del Sistema Ambientale, il R.U. procederà alla valutazione della compatibilità ambientale e, qualora l'insediamento risulti compatibile, all'individuazione delle specifiche categorie d'intervento per l'efficienza e la riqualificazione dell'attività. La permanenza dell'attività produttiva esistente dovrà inoltre garantire il soddisfacimento degli standards di legge ed il rispetto delle normative in materia ambientale; analoghe garanzie dovranno essere fornite in caso di riconversione in altra attività produttiva o cambio di destinazione.
3. Per quanto riguarda gli edifici e le aree produttive e commerciali esistenti all'interno del tessuto residenziale, il R.U. dovrà procedere all'individuazione delle attività incompatibili con il tessuto residenziale, ed in tal senso formulare dei piani di ristrutturazione urbanistica che promuovano la riconversione di una parte del tessuto e inneschino meccanismi di riqualificazione dell'area. Per tali edifici, eventuali interventi di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentite quando siano stati soddisfatti gli standards di legge e le normative in materia di inquinamento e solo se non producano alcuna forma di degrado all'interno del sistema insediativo.
4. Il Piano Strutturale individua degli **“ambiti della riqualificazione urbanistica e funzionale”**, corrispondenti alle aree produttive e commerciali distinte rispetto al sistema insediativo, attuate per mezzo di strumenti urbanistici preventivi o specifiche previsioni di PRG. Per queste aree il R.U. dovrà valutare le qualità dell'insediamento esistente coerentemente alla dotazione degli standards ed alla funzionalità d'uso, individuando interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione funzionale, ristrutturazione edilizia, completamento edilizio e/o nuova costruzione all'interno di eventuali lotti interstiziali. Le aree industriali eventualmente previste a

completamento di quelle esistenti dovranno essere ben collegate al sistema infrastrutturale, dotate di ampi spazi a verde e di aree a servizi impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere l'elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo. Il R.U., in relazione al dimensionamento recepito dal P.S., specificherà nel dettaglio per le singole zone le infrastrutture necessarie, i parametri urbanistici, le tipologie di intervento.

5. In tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di attività classificate nocive o a rischio ai sensi della legislazione vigente, nonché di aziende insalubri di cui al D.M. 5 settembre 1994 limitatamente alla aziende di I° classe ed a quelle di cui alla lettera a) dello specifico elenco. Le aziende insalubri diverse da quelle di cui al punto precedente dovranno essere localizzate nelle aree destinate ad attività produttive o comunque all'esterno dei centri abitati.

## **Art. 9 - Sistema Funzionale**

Il sistema funzionale è costituito dall'insieme delle strutture a rete (infrastrutture viarie e tecnologiche) e puntuali (servizi pubblici e di uso pubblico) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio.

### **Obiettivi del Sistema**

- Adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive nei centri abitati.
- Adeguamento della viabilità di interesse sovracomunale finalizzato alla riduzione del traffico veicolare sulla rete stradale esistente, all'eliminazione dell'attraversamento dei centri abitati ed al miglioramento della mobilità urbana.
- Adeguamento funzionale e razionalizzazione della viabilità comunale ed urbana attraverso l'individuazione di tracciati alternativi e la riduzione dell'attraversamento dei centri abitati, con potenziamento e sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.
- Adeguamento e sviluppo delle reti e delle infrastrutture tecnologiche per una maggiore efficienza degli insediamenti e per la mitigazione dell'impatto ambientale.
- Tutela del tratto ferroviario dismesso della Pontedera - Lucca, anche in relazione al programma di intervento regionale di realizzazione della metropolitana leggera di superficie in ambito interprovinciale (Pisa- Lucca – Pontedera).
- individuazione di strutture per convegni-congressi e di scuole laboratorio di formazione per il restauro e l'artigianato quale elemento di rilancio del comune nel sistema dell'offerta culturale e di servizi a scala regionale
- Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso : la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture esistenti ; la localizzazione diffusa all'interno dell'edificato esistente (bed and breakfast, fittacamerato, ecc.) in luoghi di particolare pregio ambientale ; l'individuazione di aree da destinare a parco tematico-attrezzato e a potenziali nuove strutture ricettive, nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi;

*All'interno del sistema funzionale, si distinguono i seguenti sub-sistemi:*

- **Sub-sistema delle infrastrutture:** comprende le infrastrutture viarie a carattere territoriale e locale, i percorsi pedonali e ciclabili, le reti tecnologiche a servizio degli insediamenti.

Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

1. Il Piano Strutturale si pone come obiettivo il miglioramento del sistema della mobilità all'interno del territorio comunale attraverso il potenziamento, la razionalizzazione e la differenziazione gerarchica della rete viaria esistente, assumendo come atteggiamento fondamentale la separazione dei flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale.
2. Per gli interventi previsti in adeguamento delle infrastrutture esistenti, l'Amministrazione Comunale, in relazione alle diverse competenze vigenti sulla viabilità oggetto di intervento, attuerà specifici accordi con gli Enti interessati. In particolare, per l'adeguamento della viabilità di collegamento fra l'Autostrada A11 e la S.G.C. FI-PI-LI. si fa riferimento al protocollo d'intesa siglato fra la Provincia di Pisa ed i Comuni di Vicopisano, Calcinaia, Calci, Cascina, Bientina e Pontedera per la redazione di un documento preliminare di progettazione.
3. Per l'identificazione di massima dei nuovi tracciati viari, si fa riferimento alla tav. 8 del Piano Strutturale, nella quale sono individuati graficamente i relativi corridoi spaziali. Detti corridoi potranno subire lievi rettifiche in sede di definizione e verifica delle scelte progettuali.
4. Per le diverse tipologia di infrastrutture il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi ed indirizzi:
  - Viabilità di interesse sovracomunale: Obiettivo prioritario del Piano è la riqualificazione del collegamento viario fra l'Autostrada A11 e la S.G.C. FI-PI-LI nel tratto che interessa il territorio comunale, attualmente inadeguato a far fronte agli elevati flussi di traffico e causa di degrado urbanistico ed ambientale per gli insediamenti esistenti. A seguito di tale riqualificazione, collegata anche alla prevista realizzazione del sovrappasso di collegamento con la S.S. 67 bis in loc. Fornacette, sarà possibile differenziare e gerarchizzare i flussi di traffico nel territorio comunale, separando quelli di interesse sovracomunale da quelli a scala locale e decongestionare i centri abitati attualmente penalizzati dal traffico di attraversamento. A tale scopo sono previsti i seguenti interventi: a) individuazione di un nuovo tracciato in variante alla S.P. Francesca Nord

nel tratto tra loc. La Barsiliana e loc. Guerrazzi, ed alla S.S. 439; tale tracciato svolgerà anche una funzione di servizio alla zona produttiva e di alleggerimento dei centri abitati; b) individuazione di una ipotesi di collegamento fra la S.P. della Botte e la S.P. Francesca Nord con realizzazione di un nuovo attraversamento sul fiume Arno e dismissione del ponte attuale; c) riqualificazione dei nodi viari esistenti in corrispondenza delle principali intersezioni viarie (incrocio della S.P. Francesca Nord con la S.P. Vicarese presso S. Giovanni alla Vena, accesso al capoluogo dalla S.P. Francesca Nord, incroci presso in corrispondenza dei Ponti sull'Arno a Lugnano e Caprona) attraverso soluzioni progettuali (rotatorie o altre sistemazioni da definire in sede di R.U.) in grado di regolarizzare i flussi di traffico, assicurare un migliore inserimento urbanistico ed ambientale delle infrastrutture viarie, nonché costituire delle simboliche "porte di accesso" al territorio comunale; d) riqualificare i collegamenti con la S.G.C. FI-PI-LI e con la S.S. 67 attraverso un sistema "a pettine" organizzato rispetto ai ponti di S. Giovanni, Lugnano e Caprona, in modo da favorire un accesso mirato agli insediamenti residenziali e produttivi scoraggiandone il puro e semplice attraversamento. Gli interventi sopra descritti potranno essere attuati solamente attraverso successivi accordi di programma fra gli enti interessati.

- In sede di R.U. si procederà all'individuazione di compatti di ristrutturazione urbanistica, con incrementi volumetrici, finalizzata alla riqualificazione delle aree attraversate dalla nuova viabilità Regionale. Il Regolamento Urbanistico individuerà inoltre sub compatti funzionali per l'attuazione degli interventi.”*
- Viabilità di interesse comunale: Il riordino della rete infrastrutturale comunale è connesso con le scelte di riqualificazione della viabilità provinciale, dalle quali dipendono le possibilità di adeguamento funzionale e razionalizzazione della viabilità comunale ed urbana attraverso l'individuazione di tracciati alternativi e la riduzione dell'attraversamento dei centri abitati. Per la viabilità esistente il Regolamento Urbanistico dovrà definire piani di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standards richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.*
- Viabilità urbana: il Regolamento Urbanistico definirà per ogni singola UTOE le caratteristiche dimensionali ed i requisiti funzionali della eventuale viabilità urbana di nuova realizzazione, in modo tale da integrare funzionalmente, tipologicamente e morfologicamente i nuovi interventi infrastrutturali con il tessuto preesistente.*

- *Viabilità minore:* Dovrà essere perseguito il potenziamento e sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico e rurale.
  - *Ferrovia:* Il Piano Strutturale assume come obiettivo il recupero del tratto ferroviario dismesso della linea ferroviaria Pontedera - Lucca, individuato come da cartografia, da promuovere nel quadro di un programma di intervento a scala sovracomunale nel rispetto delle indicazioni regionali ed in riferimento all'obiettivo di creazione della rete di metropolitana leggera a scala territoriale (Pisa – Lucca – Pontedera, ecc.) Tutto il tracciato ferroviario non dovrà essere interessato da interventi, salvo quelli di adeguamento e ripristino della funzionalità della ferrovia. A tal fine è definita un'apposita Invariante Strutturale che tutela il tracciato e la sua fascia di rispetto.
5. *Tutti gli interventi che disciplinano la mobilità nelle diverse componenti modali (auto, bici, pedoni, trasporto pubblico, ecc.) devono essere attuati nell'ambito degli specifici piani di settore previsti dalla normativa vigente (Piano Generale del Traffico Urbano, Piani Particolareggiati, Piani Esecutivi).*
  6. *Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche di interesse pubblico:* la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di interesse pubblico dovrà essere rivolta alla riqualificazione dell'esistente, nell'ambito delle prescrizioni e degli indirizzi del Piano Strutturale ed in coerenza con i programmi di sviluppo degli enti gestori del servizio. Il potenziamento e la riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà avvenire in coerenza alle previsioni del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato di Intervento stabilendo unitarietà tra servizi a rete e nuove previsioni di piano, anche attraverso la definizione di specifiche condizioni alla trasformazione.
- ***Sub-sistema dei servizi:*** comprende i servizi pubblici e di uso pubblico, i servizi scolastici, i centri culturali e religiosi, le attrezzature terziarie e ricettive, gli spazi ad uso ricreativo e sportivo.

*Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:*

1. Per quanto riguarda il sub-sistema dei servizi, il Piano strutturale determina il dimensionamento degli standards urbanistici da realizzare (in adempimento alle prescrizioni del D.M.1444/68 e degli orientamenti regionali) e ne indica la ripartizione qualitativa all'interno delle singole Unità Territoriali Organiche Elementari, in ragione

delle differenti esigenze degli insediamenti (si rimanda alle schede-norma delle U.T.O.E. per il quadro dettagliato degli standards esistenti e di progetto).

2. La dotazione di standards stabilita dal D.M. 1444/68 viene incrementata fino ad una soglia di 27 mq/ab. raccogliendo gli orientamenti deliberati dalla Regione Toscana. In tal senso il R.U. dovrà reperire, in relazione alla popolazione attualmente insediata nel territorio comunale e all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici compresi tra 18 e 27 mq/ab, da valutare in rapporto alle diverse problematiche locali e tale comunque da garantire il soddisfacimento delle esigenze della comunità insediata.
3. Il sistema funzionale e dei servizi, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo, individua le destinazioni pubbliche fondamentali per garantire un'efficienza d'uso dell'insediamento. In particolare, per quanto attiene alla dotazione per servizi pubblici e delle scuole, il P.S., in relazione agli obiettivi dell'A.C., individua aggregazioni di parti del sistema insediativo, corrispondenti alle UTOE, da collegare funzionalmente per il soddisfacimento dello standard. Lo standard relativo a specifici servizi potrà non essere soddisfatto in ogni singola UTOE purché sia soddisfatto all'interno di queste aggregazioni.
4. Tali aggregazioni potranno assumere una diversa conformazione purché qualitativamente e quantitativamente rispondente allo standard di riferimento stabilito dal P. S. e giustificata dagli obiettivi dell'A.C. In ogni caso le aggregazioni dovranno essere tali da garantire una efficienza d'uso del servizio, coerentemente ai principi dell'art.5, comma 5 bis della L.R. 5/95, relativamente alla corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi ed i tempi della vita urbana.
5. Qualora l'Amministrazione Comunale intenda procedere alla riorganizzazione e alla razionalizzazione della rete dei plessi scolastici, questa dovrà tenere conto dei raggi di gravitazione rispetto agli insediamenti interessati, in attuazione degli indirizzi programmatici enunciati all'art. 5, comma 5 bis, della L.R. 16.1.95 n° 5, in merito alla corretta organizzazione dei tempi e delle funzioni. Con tale finalità il Regolamento Urbanistico potrà collocare tali servizi, in quanto opere pubbliche, nella parte di territorio ritenuta più favorevole rispetto agli obiettivi sopra citati, in coerenza con l'obiettivo fondamentale della tutela e della valorizzazione del paesaggio, in conformità all'art. 35 bis della L.R. 16.1.95 n°5 così come modificata dalla L.R. 30.7.97 n°57. Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre precisare le norme di dettaglio per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, indicandone i requisiti, le caratteristiche tipologiche e dimensionali e la procedura necessaria al fine del rilascio della concessione. Specifici piani di settore disciplineranno l'organizzazione dei servizi, dei tempi e delle funzioni sul territorio comunale.

6. L'incremento di standard rispetto al DM 1444/68 che da 18 mq/ab sposta la quantità minima a 27 mq/ab, dovrà essere utilizzato per migliorare la qualità del sistema insediativo favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico. Sarà così possibile associare alla quantità minima di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a parcheggio, a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici. Attraverso specificazioni di dettaglio il R.U. individuerà l'esatta ripartizione di tali quantità.
7. Il Piano strutturale assume come obiettivo la riqualificazione ed il potenziamento dei servizi esistenti; il Regolamento urbanistico potrà programmare la localizzazione di nuovi servizi puntuali, dando la priorità al riuso di strutture pubbliche attualmente inutilizzate e al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che favoriscano e riqualifichino le relazioni urbane e territoriali. Le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, anche attraverso eventuali piani di settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.
8. Il Piano Strutturale prevede la valorizzazione del territorio attraverso la riqualificazione e lo sviluppo della **fruizione turistica e dell'offerta ricettiva**, privilegiandone una localizzazione integrata con la struttura insediativa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (bed and breakfast, agriturismo, ecc.), ed individuando aree da destinare a parco attrezzato e a potenziali nuove strutture ricettive (alberghi, strutture per convegni, ecc.), nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi. Il Regolamento Urbanistico potrà ricondurre la programmazione degli interventi più rilevanti all'interno di uno specifico Programma Integrato di Intervento. Per tali interventi potranno essere elaborati progetti guida a titolo esemplificativo. Le nuove strutture alberghiere previste dal P.S. nel territorio comunale dovranno avere un dimensionamento complessivo quantificabile in un massimo di **500 posti letto** oltre i servizi connessi, realizzabili attraverso alberghi o residenze turistico alberghiere, come definite dalla L.R. 42/00. Almeno il 50% dei posti letto dovrà essere reperito attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Urbanistico preciserà nel dettaglio il dimensionamento degli interventi previsti avendo come riferimento una superficie utile per posto letto di 12,5 mq alla quale deve essere aggiunta una quota del 20% per i servizi connessi e complementari.
9. Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare, all'interno del territorio comunale, le aree attrezzate multifunzione di interesse generale, da adibire alle seguenti funzioni:

- La direzione, il coordinamento e lo svolgersi delle operazioni di soccorso ed assistenza alla popolazione, in caso di emergenza, da parte della Protezione Civile, in conformità con quanto stabilito dalla L. 225/92;
- La sosta temporanea dei veicoli autosufficienti adibiti al turismo itinerante;
- L’installazione di attrezzature per i mercati all’aperto e per le attività ricreative itineranti.

Tali aree dovranno essere previste in coerenza con le indicazioni del Piano di Protezione civile e nel rispetto dei seguenti criteri:

- Ubicazione in aree servite, o servibili con opere di limitata entità, dalle reti di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto, rete di distribuzione di energia elettrica, ecc.), nonché facilmente accessibili con automezzi ed elicotteri.
- Ubicazione in aree ambientalmente compatibili, non interessate da fenomeni di rischio idraulico, geologico o sismico e dotate delle necessarie caratteristiche di salubrità; tali aree non dovranno inoltre essere interessate da Invarianti Strutturali, vincoli sovraordinati o comunque da elementi territoriali di valore storico, culturale ed ambientale che possano essere compromessi o alterati dagli insediamenti in oggetto.
- Le aree attrezzate dovranno essere accompagnate da idonee sistemazioni urbanistiche ed ambientali (strutture di servizio, pavimentazione, arredo, sistemazioni a verde) in grado di garantire un corretto inserimento dell’area stessa nel contesto territoriale.

## *Art. 10 - Unità Territoriali Organiche Elementari*

*In riferimento all'art. 24, comma 3 punto b, della L.R. 16.1.95 n.5, il Piano Strutturale individua per ogni singola Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) gli obiettivi, i parametri urbanistici generali, le categorie di intervento ammissibili.*

*Ogni U.T.O.E. definisce ad un ambito spaziale per il quale è stato ritenuto necessario definire indirizzi normativi approfonditi e specifici al fine di controllare e pianificare le trasformazioni che si prevede possano avvenire al suo interno. Le perimetrazioni delle U.T.O.E. corrispondono sostanzialmente agli insediamenti esistenti (sia residenziali che produttivi) oltre che ad alcune aree specifiche nelle quali il Piano Strutturale già in questa fase prevede di localizzare strutture di servizio o di operare particolari trasformazioni.*

*Tali obiettivi, indirizzi e parametri sono contenuti nelle schede normative allegate alla presente normativa e facenti parte integrante del Piano Strutturale.*

*Il Regolamento Urbanistico preciserà la disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle U.T.O.E. nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale, dando priorità al reperimento degli standard e dei servizi necessari alla popolazione esistente ed individuando successivamente, anche in collegamento alla rete di urbanizzazioni esistenti, gli spazi e le modalità per il completamento e l'espansione del tessuto urbano.*

*All'interno delle U.T.O.E. il Piano Strutturale individua degli “**ambiti a verde di servizio agli insediamenti**”, da destinare prevalentemente a standard e spazi attrezzati per la riqualificazione degli insediamenti, nonché per la riconfigurazione del margine urbano.*

*In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere apportate lievi modifiche ed eventuali rettifiche alle delimitazioni delle UTOE riportate nella tav. 4 del Piano Strutturale, purché non superiori al 10% della superficie della singola UTOE e ferme restando le quantità insediative previste dalle schede norma. Le ripartizioni per categoria di intervento di dette quantità insediative, precise in ciascuna UTOE, sono da intendersi come indicative.*

***Gli standard urbanistici e gli spazi attrezzati d'interesse pubblico per la riqualificazione degli insediamenti possono essere reperiti dal Regolamento Urbanistico, oltre che negli “ambiti a verde di servizio agli insediamenti” appositamente individuati nella tav. 9 del Piano Strutturale, nelle aree immediatamente esterne al margine dell'U.T.O.E. o con essa organicamente e funzionalmente relazionate. Tali standard sono conteggiati nel bilancio dell'U.T.O.E. e nel dimensionamento del Piano.”***

*Il Regolamento Urbanistico individuerà inoltre le distanze minime e le fasce di rispetto da tenersi rispetto alle infrastrutture, alle zone di interesse ambientale ed al margine stesso delle U.T.O.E. al fine di garantire un corretto sviluppo urbanistico del tessuto edificato.*

*Le schede norma delle UTOE sono allegate alla presente normativa.*

## Art. 11 – Il dimensionamento del Piano

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 24 comma terzo della L.R. 16.1.95 n°5, ha il compito di determinare le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare.

Sulla base delle risultanze del quadro conoscitivo e degli obiettivi di cui all'art. 4 delle presenti norme, il Piano individua criteri e parametri quantitativi per il dimensionamento degli insediamenti, delle funzioni, degli standard di interesse pubblico.

### Standards urbanistici

1. L'attuale dotazione di standards urbanistici è pari a 255.705 mq, equivalenti a circa 32,55 mq ad abitante (rilevazioni del 2001); il dimensionamento degli standard esistenti sul territorio è quindi ampiamente superiore al fabbisogno minimo prescritto dal D.M. 1444/68, e pienamente funzionale, in teoria, al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano. In realtà tale significativa dotazione di spazi di uso pubblico è concentrata per più del 60% nel capoluogo e nella frazione di Uliveto Terme, per un logico fenomeno di accentramento e concentrazione dei servizi di livello comunale (servizi scolastici, sportivi, ecc.). La squilibrata distribuzione degli standard penalizza le altre frazioni, soprattutto per quanto riguarda i servizi diffusi strettamente collegati alla qualità del tessuto residenziale quali piazze, spazi di verde attrezzato, parcheggi. A ciò va aggiunta una frequente inefficienza ed una scarsa qualità degli spazi esistenti, che fa sì che anche negli insediamenti più dotati di spazi pubblici si avvertano situazioni di disagio e l'esigenza di una riqualificazione complessiva della rete degli spazi pubblici.
2. Il Piano Strutturale si propone di incrementare la dotazione minima di standards stabilita dal DM 1444/68 fino ad un valore di **27 mq/ab** per ogni U.T.O.E., accogliendo gli orientamenti deliberati dalla Regione Toscana ed adeguando la quantità di standard al livello medio già presente nel territorio comunale. L'incremento di standard rispetto al DM 1444/68 dovrà essere prevalentemente utilizzato per migliorare la struttura del sistema insediativi, favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico. Sarà così possibile associare alla quantità minima di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di

aree a parcheggio, a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici. Attraverso specificazioni di dettaglio il R.U. individuerà l'esatta ripartizione di tali quantità.

3. Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, individuati puntualmente nelle schede norma delle U.T.O.E specifiche, e quelli derivanti dai parchi territoriali tematici realizzabili nelle aree di riqualificazione ambientale localizzate dal Piano Strutturale.

### **Sistema Insediativo**

1. Il Piano Strutturale determina il **dimensionamento massimo ammissibile per gli insediamenti residenziali** attraverso la valutazione dei seguenti fattori: a) la dinamica demografica a livello comunale; b) la dotazione abitativa media procapite; c) la disponibilità di patrimonio edilizio esistente da recuperare e riqualificare; d) gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio espressi dall'Amministrazione e dalla comunità locale, e verificati in base alla disponibilità effettiva delle risorse ambientali, infrastrutturali, economiche necessarie.
2. L'andamento della popolazione evidenzia una crescita media nel decennio 1990-2000 di circa il 5%. Questa tendenza è confermata dalle rilevazioni più recenti. Analizzando i dati del censimento 1991 risulta una composizione media del nucleo familiare di 3 unità ed una composizione dell'alloggio medio di circa 5 vani. Poichè la famiglia media è pari a 3 persone si evidenzia che mediamente la famiglia insediata utilizza un alloggio di 5 vani con una media di 1.7 vani ad abitante. In tal senso ipotizzando mediamente un vano pari a 20 mq. abbiamo un alloggio tipo di circa 110 mq. per un volume medio di circa 350 mc. (a questo si dovrebbero aggiungere le pertinenze non valutate come volume urbanistico). Ne risulta una dotazione procapite equivalente a circa 117 mc. ad abitante. Inoltre si assiste ad una tendenza costante rivolta al miglioramento dello standard dell'alloggio sia in qualità che in dimensione. A questo volume urbanistico assunto come riferimento teorico 116 mc./ab, deve essere aggiunta una quota di volume relativa alle pertinenze ed ai vari servizi collegati alla residenza (negozi di prima necessità, piccoli uffici e laboratori, spazi per l'ospitalità turistica ed il fittacamerato strettamente connessi con la residenza, ecc.) che in

genere si attesta intorno al 10%, per cui si avrebbe un valore aggiuntivo di 12 mc. che portano il parametro a circa 130 mc./ab.

3. Il piano assume pertanto **130 mc/ab.** come parametro per il dimensionamento teorico del piano, tenendo conto delle particolari tipologie monofamiliari presenti nel territorio.
4. Il Piano Strutturale facendo emergere le potenzialità e le qualità del territorio propone per l'ambito comunale un ruolo residenziale e turistico ricettivo e di servizio che sia in linea con le tendenze in atto e con gli obiettivi perseguiti dalla Amministrazione Comunale nelle ultime legislature. Pertanto tenendo conto della tendenza degli ultimi anni (+ 5 %), in relazione ai programmi sopra citati ed alla disponibilità di patrimonio edilizio da recuperare, si può ipotizzare un aumento di popolazione residente nel decennio che si attesti intorno al 15% del valore al 2000, pari a circa **1200 nuovi abitanti.**
5. All'interno di tale dimensionamento, una particolare considerazione viene rivolta al recupero dell'esistente, in modo da perseguire la piena utilizzazione del patrimonio edilizio degradato favorendo anche operazioni di rinnovo di completamento, trasformazione e riqualificazione urbanistica. In tal senso il piano prevede di destinare al **recupero ed alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti esistenti** una significativa percentuale, non inferiore al 50% del valore stimato. Questa valutazione deriva dalle analisi della struttura urbana esistente, delle forme di degrado in atto, nonché delle possibilità evolutive interne al tessuto urbano.
6. Alle precedenti valutazioni occorre aggiungere una quota relativa alla **riqualificazione dell'edificato recente** finalizzata al miglioramento dell'assetto urbanistico, formale e tipologico. Tale scelta è indirizzata a garantire il soddisfacimento di esigenze familiari diffuse (quali la permanenza degli anziani in famiglia, la possibilità di rispondere a nuovi nuclei familiari) anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, e mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale anche con demolizione e ricostruzione. Già in questa fase del Piano Strutturale si è svolta una analisi dell'esistente che potrà permettere di risolvere questi casi ricercando, in sede di Regolamento Urbanistico, soluzioni individuali che consentano un tale processo. Questo atteggiamento di riqualificazione e di miglioramento non comporterà un aumento del consumo di suolo né obbligatoriamente un aumento del numero di abitanti insediati.
7. Alla luce dell'analisi dettagliata delle strutture insediative e del patrimonio edilizio esistenti, nonché delle potenzialità di sviluppo ed espansione all'interno delle singole

U.T.O.E., l'aumento di carico insediativo previsto dal Piano nell'arco decennale si attesta intorno al **13,7 %** di aumento rispetto alla popolazione attuale.

8. Per quanto riguarda il **dimensionamento del sub-sistema degli insediamenti produttivi**, il Piano Strutturale ha per obiettivo la riqualificazione ed il completamento del tessuto esistente in attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico previgente, senza prevedere ulteriori impegni di suolo o aumenti del carico insediativo produttivo a scala comunale. Le schede normative delle U.T.O.E. riportano in dettaglio il dimensionamento relativo alle diverse aree produttive esistenti.

Per quanto riguarda il **sistema insediativo** è possibile formulare il seguente quadro riepilogativo:

A	Recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente	Ab. 643	mc 83590
B	Nuovi interventi urbanistici ed edilizi di ricomposizione degli insediamenti recenti	Ab. 435	mc 56550
C	Interventi di riqualificazione dell'edificato recente	-	mc 30000
<b>Totale insediamenti residenziali</b>		<b>Ab. 1078</b>	<b>mc 170140</b>
D	Interventi di completamento degli insediamenti produttivi (in attuazione delle previsioni residue dello strumento urbanistico previgente)	-	mq 67800
<b>Totale insediamenti produttivi</b>			<b>mq 67800*</b>

*\*(già previsti dal precedente PRG)*

In sede di formazione del Regolamento Urbanistico si dovrà procedere alla verifica e alla localizzazione delle specifiche previsioni, ai sensi della normativa del Piano Strutturale, e potranno essere apportate lievi modifiche quantitative tra le UTOE, senza superare il dimensionamento massimo individuato dal Piano.

### **Sistema Ambientale**

1. All'interno del Sistema Ambientale il Piano prevede interventi finalizzati a promuovere il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, a migliorare la qualità abitativa dei residenti, a soddisfare le esigenze abitative e produttive degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 64/95, ad incentivare lo sviluppo di forme di turismo sostenibile anche attraverso una localizzazione diffusa dell'offerta ricettiva all'interno dell'edificato esistente (agriturismo, bed and breakfast, fittacamerato, ecc.). Tali interventi non comportano un aumento significativo del carico urbanistico nel territorio rurale, né nuovo impegno di suolo, essendo nella maggior parte rivolti al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici e nel rispetto dei caratteri architettonici e costruttivi della tradizione locale. Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e riqualificazione dell'edificato esistente sono stimate in una dimensione massima di **20.000 mc** per l'intero Sistema Ambientale, di cui almeno l'80% consistenti in interventi di recupero.
2. Oltre agli interventi diffusi di cui al comma precedente, all'interno dell'ambito di riqualificazione ambientale del sub-sistema della pianura (area dei laghetti) è previsto il recupero dei complessi e delle aree esistenti con funzioni a carattere ricreativo, turistico-ricettivo, culturale e di servizio, da realizzare attraverso un piano guida di valorizzazione complessiva dell'area predisposto dall'Amministrazione Comunale. Tale piano potrà prevedere anche nuove volumetrie nella quantità massima di **16500 mc**, di cui almeno il 20% da realizzare attraverso l'ampliamento dell'edificato esistente. L'art. 7 delle presenti norme disciplina nel dettaglio le funzioni e gli interventi previsti nell'area, nonché le relative modalità di attuazione.

### **Sistema funzionale**

1. Il Piano Strutturale, sulla base delle risorse e potenzialità del territorio, propone per l'ambito comunale un ruolo residenziale e turistico ricettivo e di servizio che sia in linea con le tendenze in atto e con gli obiettivi perseguiti dalla Amministrazione Comunale nelle ultime legislature. In relazione agli obiettivi di valorizzazione delle risorse del territorio, il Piano Strutturale prevede la riqualificazione e lo sviluppo della **fruizione turistica e dell'offerta ricettiva**, privilegiandone una localizzazione integrata con la struttura insediativa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (bed and breakfast, agriturismo, ecc.), ed individuando aree da destinare a parco attrezzato e a

potenziali nuove strutture ricettive (alberghi, strutture per convegni, ecc.), nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi.

2. Le nuove strutture alberghiere previste dal P.S. nel territorio comunale dovranno avere un dimensionamento complessivo quantificabile in un massimo di **500 posti letto** oltre i servizi connessi, realizzabili attraverso alberghi o residenze turistico alberghiere, come definite dalla L.R. 42/00. Almeno il 50% dei posti letto dovrà essere reperito attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Urbanistico preciserà nel dettaglio il dimensionamento degli interventi previsti avendo come riferimento una superficie utile per posto letto di 12,5 mq alla quale deve essere aggiunta una quota del 20% per i servizi connessi e complementari.
3. L'art. 9 delle presenti norme disciplina nel dettaglio le funzioni e gli interventi previsti nel settore turistico-ricettivo, nonché le relative modalità di attuazione.

## **Art. 12 - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica**

Le condizioni di pericolosità geologica e idraulica sono sintetizzate nella tavola “Carta della pericolosità” facente parte dello studio geologico di cui al punto e) dell’art. 2 della presente normativa; tale elaborato, risultante dalla sintesi delle condizioni di pericolosità idraulica e geologica individuate per l’intero territorio comunale in base ai criteri definiti dalla DCR 94/85 e dalla DCR 230/94, riporta la zonizzazione del territorio in classi di pericolosità crescente, dalla classe 1 alla classe 4, indicando inoltre, per ciascuna area delimitata, il prevalere delle condizioni di pericolosità idraulica o geologica.

I criteri di individuazione delle suddette classi sono illustrati nel documento allegato.

Il Regolamento Urbanistico ed i programmi integrati di intervento, nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di rispettiva competenza, possono disciplinare le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili solamente con le limitazioni ed alle condizioni indicate per ciascuna classe di pericolosità nella succitata normativa. Per le U.T.O.E. nelle quali si prevedono destinazioni di particolare carico urbanistico, dovranno essere indicate le analisi e gli approfondimenti da compiere riguardo alla protezione da fenomeni alluvionali e di ristagno.

## **Art. 13 - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali**

Dall'analisi valutativa del sistema ambientale, di cui alla Relazione sullo Stato dell'Ambiente allegata al Piano Strutturale, discendono direttive ambientali e prescrizioni alla trasformabilità.

Le **direttive ambientali** vengono definite sia in assenza che in presenza di trasformazioni e sono relative, per ogni sistema ambientale analizzato, all'intero territorio comunale; sono sostanzialmente direttive per la conservazione o il risanamento dell'ecosistema urbano.

Le **prescrizioni alla trasformabilità** definiscono, per ogni sistema ambientale analizzato e per parti specifiche del territorio comunale, le condizioni che devono essere rispettate e le azioni da intraprendere per ogni sistema ambientale prima o contemporaneamente all'attuazione delle trasformazioni territoriali previste dal Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico e i Piani Attuativi, nonché ogni piano-programma settoriale ed ogni atto amministrativo regolamentare o di valenza generale di competenza comunale, sono tenuti a rispettare le condizioni alla trasformabilità definite dalle direttive ambientali e dalle prescrizioni alla trasformabilità di cui allo specifico elaborato.

Il Regolamento Urbanistico ed i successivi strumenti devono inoltre documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative relativamente alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria, depurativa, raccolta e smaltimento rifiuti, attraverso apposite certificazioni rilasciate dall'autorità di ambito competente per materia.

### **13.1. DIRETTIVE AMBIENTALI**

*(Valide in generale per tutto il territorio comunale, anche in assenza di trasformazioni)*

#### **13.1.1. Sistema Acqua**

- a) **Risparmio idrico** (ex art. 5 L. n° 36/94) mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:
  - razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche (riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi

che non richiedono elevati livelli qualitativi):

- realizzando reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni;
- prevedendo il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L. n° 36/94;
- prevedendo la raccolta e l’impiego delle acque meteoriche;
- indirizzando il settore industriale verso un più elevato utilizzo di acqua di ricircolo;
- promuovendo la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico per gli interventi di conservazione, restauro, ripristino, qualificazione e riqualificazione delle utenze che comportano attualmente un consumo di acqua superiore a 10.000 mc/anno, e per gli interventi di trasformazione che prevedano utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno.
- Preventiva verifica del bilancio idrico di Ambito Territoriale Ottimale (ex L. 36/94) per gli interventi di trasformazione. Non sono ammesse trasformazioni il cui bilancio complessivo dei fabbisogni idrici, in fase di progettazione, comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell’area di riferimento, tenuto conto anche delle esigenze degli altri comuni appartenenti all’ATO, salvo che contemporaneamente intervenga e sia garantito dalla programmazione comunale una seconda trasformazione che porti a controbilanciare il primo intervento.
- Rispetto dei livelli minimi dei servizi di alimentazione idrica e smaltimento stabiliti dal DPCM 4/3/96 (disposizioni in materia di risorse idriche).

b) Miglioramento della qualità delle acque, attraverso:

- verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, progressivo miglioramento dell’impermeabilità e completamento della stessa in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, il sistema di fognatura separata;
- soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione, favorendo, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione. Per le acque reflue di case o ville isolate, laddove non sia

possibile e/o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, nella progettazione degli stessi, della vulnerabilità idrogeologica;

– controllo e riduzione dell'uso di fitofarmaci e fertilizzanti nelle aree utilizzate per attività agricole.

- c) Miglioramento del sistema di monitoraggio della qualità delle acque superficiali (aumento della distribuzione e della frequenza dei campionamenti), prevedendo prioritariamente campionamenti periodici dei corsi d'acqua nei punti corrispondenti alle sezioni di chiusura dei bacini di drenaggio delle acque (individuati nella carta dei sistemi ambientali), in particolare per i bacini caratterizzati da insediamenti sprovvisti di rete fognaria o dalla presenza di altri potenziali veicoli di contaminazione delle acque (siti da bonificare, scarichi abusivi ricorrenti, intenso uso di fitofarmaci e fertilizzanti per l'agricoltura).
- d) Monitoraggio della qualità delle acque sotterranee, pianificando il sistema di controlli periodici in funzione della vulnerabilità idrogeologica e della presenza di potenziali veicoli di contaminazione degli acquiferi (insediamenti sprovvisti di rete fognaria, siti da bonificare, scarichi abusivi ricorrenti, intenso uso di fitofarmaci e fertilizzanti per l'agricoltura).
- e) la manutenzione ed il risanamento dei corsi d'acqua
- f) la manutenzione ed il risanamento degli attraversamenti delle infrastrutture esistenti
- g) un adeguato dimensionamento degli attraversamenti delle infrastrutture da realizzare
- h) realizzazione dei sistemi drenanti e fognari adeguati alle trasformazioni su grandi aree nelle zone di pianura
- i) regimazione delle acque superficiali nelle aree collinari abbandonate e degradate

### **13.1.2. Sistema Aria**

- a) Controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle strade ad intenso

traffico veicolare e delle zone interessate dalla presenza di attività produttive.

- b) Conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissati dal DM 25/11/94, dei livelli di protezione dall'ozono fissati dal DM 16.5.96, dei valori limite e valori guida stabiliti con il DPR 203/88, nonché dei livelli sonori ammissibili ai sensi del DPCM 1/3/91 e della L. 447/95, attraverso:
- stabilizzazione, ai livelli 1990, delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche, con interventi di razionalizzazione dei consumi stessi;
  - riduzione dei flussi di traffico veicolare (potenziando il servizio di trasporto pubblico, realizzazione di piste ciclabili, realizzazione di percorsi pedonali per l'infanzia, ...);
  - ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, e progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati.
- c) Prioritaria valutazione e adozione di misure finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti e sonore nella definizione dei piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, assicurando anche il coordinamento con le determinazioni assunte ai sensi del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale e con gli eventuali piani di risanamento acustico (ex L. 447/95).

In particolare, ai sensi di quanto disposto dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica, l'Amministrazione Comunale di Vicopisano si impegna a far effettuare una campagna di rilievi fonometrici, con particolare riguardo al traffico stradale, facendo riferimento al D.M. 16.03.1998, che regolamenta le metodiche di misura, in particolare all'Allegato C punto 2. I rilievi avranno durata non inferiore ad una settimana, sulle 24 ore, in 3 postazioni significative, in modo da calcolare:

- per ogni giorno della settimana i livelli equivalenti diurni e notturni;
- i valori medi settimanali diurni e notturni.

Tali postazioni sono individuate nelle seguenti zone:

Strada Provinciale Vicarese – S. Giovanni alla Vena;

Strada Provinciale Vicarese – Zona Scuola Materna privata Uliveto (Tav. 15 del PZA);

Strada Provinciale Vicarese – Zona nuovo polo scolastico (Tav. 18 del PZA).

In tali postazioni verranno effettuate anche misure all'esterno in prossimità degli edifici scolastici interessati e all'interno degli stessi, in modo da avere correlazioni da sfruttare per valutazioni di similitudine.

Verranno effettuate poi misure di 4 ore ciascuna nelle seguenti postazioni:

- Loc. Caprona - Ponte sull'Arno (Tav. 7 del PZA) (con valutazione del flusso di traffico veicolare);
- Strada della Botte (ponte sull'Arno) (Tav. 22 del PZA) (con valutazione del flusso di traffico veicolare).

Verranno effettuate anche misure di 2 ore ciascuna in corrispondenza di ricettori sensibili in facciata e all'interno (in contemporanea) relativamente a:

- Scuole e Casa di Riposo - area del centro sotto la Rocca (Tav. 11 del PZA);
- Scuola di Lugnano e Villa Valeria (Tav. 21 del PZA);

In tutte le postazioni in ambiente esterno sopra menzionate verranno forniti i risultati in termini di livello equivalente e parametri statistici L1, L10, L50 e L90.

A seguito dei risultati ottenuti da tale campagna di misure fonometriche verrà valutata la necessità o meno di un piano di risanamento acustico; in caso affermativo il Comune redigerà tale piano di risanamento nel rispetto di quanto definito nella D.C.R.T. 77/2000, secondo i tempi stabiliti dall'art. 8 della L.R. 01.12.1998 n° 89.

- d) Ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, e progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati;
- e) Il Regolamento urbanistico dovrà tener conto di tutti gli indirizzi, vincoli e prescrizioni presenti nel P.C.C.A. per la localizzazione e quantificazione degli insediamenti e delle infrastrutture.

### **13.1.3. Sistema Clima**

- a) Considerazione dei parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti, nelle scelte localizzative delle funzioni e nella definizione degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico.

- b) Ottimizzazione delle localizzazione delle aree e della tipologia e della morfologia degli interventi di trasformazione in funzione delle condizioni microclimatiche.

#### **13.1.4. Sistema Energia**

Stabilizzazione dei consumi tale da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti ai livelli del 1990, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

- a) condizionamento delle trasformazioni all'uso di funzioni di cogenerazione e tele-riscaldamento/raffreddamento decentrato;
- b) applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico;
- c) Valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe.
- d) Riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari compatti (risparmio) e valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.

#### **13.1.5. Rifiuti**

- a) Conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.lgs n° 22/97 e dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti.
- b) Considerazione, nelle scelte localizzative delle funzioni, delle esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o compatti territoriali omogenei).
- c) Considerazione delle esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, nella definizione delle caratteristiche costruttive dei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi, nonché nella trasformazione degli insediamenti esistenti. In particolare, per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione, individuazione di appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del

servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi minimi fissati dal D.Lgs. 22/97 e dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti, prevedendo anche il riutilizzo a tale fine di aree dismesse, tenendo conto delle prescrizioni del piano di gestione dei rifiuti di ambito territoriale ottimale e del regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani.

- d) Il Regolamento Urbanistico, come previsto dall'art. 14 della LR 25/98, dovrà essere redatto in conformità ai contenuti del piano provinciale di gestione rifiuti.

### **13.1.6. Suolo e sottosuolo**

In relazione alle problematiche di cui sopra le indicazioni e le prescrizioni del Piano Strutturale sono finalizzate:

- a) a garantire le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (fiumi, canali, fossi) così come disposto dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 e dalle misure di salvaguardia del P.I.T. (Titolo VII, Capo I);
- b) a garantire le caratteristiche morfologiche e l'efficienza dei bacini imbriferi;
- c) a limitare l'impermeabilizzazione superficiale (in attuazione dell' art. 78 del P.I.T.), e mediante il recupero di zone a verde o l'impiego di materiali che favoriscano l'infiltrazione anche nelle superfici pavimentate;
- d) alla bonifica e al ripristino ambientale dei siti inquinati;
- e) al controllo e alla rimozione degli scarichi abusivi o di qualsiasi altro potenziale veicolo di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche;
- f) all'incentivazione di controlli e interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle opere d'arte che costituiscono elementi di presidio per la stabilità dei versanti collinari (muretti a secco, colture tradizionali, rete drenante)

Poichè è in corso di aggiornamento il perimetro del vincolo idrogeologico in base alla nuova Legge Regionale Toscana 39/00, il nuovo perimetro derivante da tale aggiornamento sarà automaticamente recepito nel quadro conoscitivo del P.S.

### **13.1.7. Aziende a rischio o insalubri**

- a) Non ammissibilità, all'interno del territorio comunale, di industrie a rischio di incidente rilevante.

- b) Non ammissibilità, all'interno del territorio comunale, di aziende insalubri di cui al D.M. 5 settembre 1994 classificate di classe I, nonché di classe II limitatamente a quelle di cui alla lettera a) dell'elenco allegato al suddetto decreto.
- c) Le aziende insalubri diverse da quelle di cui al punto precedente dovranno essere localizzate nelle aree destinate ad attività produttive o comunque all'esterno dei centri abitati.

### **13.1.8. Radiazioni non ionizzanti**

- a) In attesa dell'emanazione della nuova normativa europea e nazionale sull'inquinamento atmosferico, individuazione, nelle aree sulle quali insistono elettrodotti (linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione), di:
  - una zona di interdizione definita in base a quanto prescritto dal DPCM 23/4/92 (10 metri dal conduttore per elettrodotti da 132 kV, 18 metri dal conduttore per elettrodotti da 220 kV e 28 metri dal conduttore per elettrodotti da 380 kV);
  - una zona di rispetto costituita dall'insieme dei punti distanti dalla proiezione al suolo del conduttore più esterno rispettivamente 10 metri per elettrodotti a 132 kV, 18 metri per elettrodotti da 220 kV e 28 metri per elettrodotti da 380 kV);
  - Nelle zone di interdizione non è consentito l'accesso della popolazione; nelle zone di rispetto non sono ammessi insediamenti abitativi, ospedali, scuole, asili, parchi giochi e ogni altra destinazione che comporti tempi di permanenza prolungati di persone.
  - All'esterno delle zone di interdizione e di rispetto i livelli di esposizione della popolazione devono comunque essere tali da non arrecare potenziali danni, sia nel breve che nel lungo periodo, alla popolazione stessa.
- b) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre in cavo sotterraneo e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure onde evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.
- c) Controllo periodico dei livelli di campo elettrico e magnetico in prossimità degli elettrodotti.

## 13.2. PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ

*(azioni da intraprendere per ogni sistema ambientale prima o contemporaneamente all'attuazione delle trasformazioni territoriali previste dal Piano Strutturale)*

### 13.2.1. Sistema Acqua

- a) Il R.U. dovrà definire le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (fiumi, canali, fossi) così come disposto dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 e dalle misure di salvaguardia del P.I.T. (Titolo VII, Capo I); in particolare, per i corsi d'acqua di cui al punto b del comma 2 dell'art. 65 del P.I.T., la delimitazione del limite interno dell'ambito B dovrà coincidere con il limite esterno dell'ambito A1 così come definito all'art. 75 del P.I.T.
- b) Devono essere rispettate aree di salvaguardia delle risorse idriche stabilite dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del DPR 236/88 (zone di tutela assoluta di raggio non inferiore a dieci metri, zone di rispetto di raggio non inferiore a 200 metri, zone di protezione).
- c) Per i pozzi ad uso idropotabile devono essere rispettate le aree di salvaguardia così come previsto dal D.L. 152/99 art. 21 e dalle linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano – Accordo 12/12/2002 della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome.
- d) Devono essere rispettate le zone di salvaguardia delle aree termali ex L.R. 86/94.
- e) Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione e/o completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione più vicino, o comunque ad impianto di depurazione adeguato al soddisfacimento delle esigenze locali. (*valido per le UTOE 1,2,5,6,7,8,9,10,11,12,13*)
- f) Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione di impianti di depurazione, o comunque l'allacciamento a impianti di depurazione esistenti, commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione, favorendo, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione. (*valido per le UTOE 1,2,5,6,7,8,9,10,11,12,13*)
- g) Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di riferimento, e/o di valutarne la compatibilità con i programmi di ristrutturazione ed adeguamento della rete depurativa approvati dall'Ente gestore. (*valido per tutte le*

*UTOE)*

### **13.2.2. Aria**

- a) Rispetto delle determinazioni assunte ai sensi del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale e degli eventuali piani di risanamento acustico (ex L. 447/95).
- b) Si prescrive la non ammissibilità di attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche (aziende insalubri) (*valido per tutte le utoe, escluse quelle destinate ad attività produttive, e comunque lontane da insediamenti abitativi*)
- c) Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque per mitigarne l'impatto. (*valido per le UTOE 2,3,4, 5*)

### **13.2.5. Rifiuti**

- a) Per i nuovi interventi di trasformazione, destinazione di aree per i servizi di raccolta differenziata commisurate agli obiettivi fissati dal D.lgs. 22/97

### **13.2.6. Suolo e sottosuolo**

- a) Relativamente alle condizioni geologico-tecniche dell'abitato di Caprona, gli interventi di consolidamento e di ristrutturazione degli edifici esistenti così come quelli di ampliamento e di nuova costruzione sono subordinati ad un'analisi dei fenomeni verificatisi nel corso dell'anno 1998 e oggetto di uno studio eseguito dal prof. S. Aversa, Aprile 2001, agli Atti del Comune. (valido per l' UTOE 5)
- b) Relativamente alle aree interessate da attività di cava si prevedono i seguenti interventi:
- c) nell'area di Caprona dovrà esser messo in sicurezza il costone della Torre degli Upezzinghi, e dell'area sottostante; per le restanti zone interessate dall'attività estrattiva, ogni intervento dovrà essere subordinato alla preventiva bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;

- d) nell'area di Uliveto Terme si dovrà intervenire per la bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
- e) nell'area di Lugnano, Monte Bianco, si dovrà intervenire per la bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
- f) nell'area di Lugnano, Foce Maschio, si dovrà intervenire per la bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
- g) nell'area di S. Giovanni alla Vena si dovrà intervenire per la bonifica e messa in sicurezza del sito e del fronte di cava in particolare;
- h) nell'area del Pian di Vico si dovranno prevedere interventi finalizzati alla messa in sicurezza, al mantenimento delle sponde dei laghetti di cava, inserendo gli interventi in un più ampio progetto di valorizzazione ambientale e paesaggistica.
- i) (valido per gli ambiti di riqualificazione ambientale del subsistema di pianura e di monte)

#### **13.2.7. Aziende a rischio o insalubri**

- a) Non ammissibilità, all'interno del territorio comunale, di industrie a rischio di incidente rilevante. (valido per tutte le UTOE)
- b) Non ammissibilità, all'interno del territorio comunale, di aziende insalubri di cui al D.M. 5 settembre 1994 classificate di classe I, nonché di classe II limitatamente a quelle di cui alla lettera a) dell'elenco allegato al suddetto decreto. (valido per tutte le UTOE)
- c) Le aziende insalubri diverse da quelle di cui al punto precedente dovranno essere localizzate nelle aree destinate ad attività produttive o comunque all'esterno dei centri abitati. (valido per tutte le UTOE a prevalente destinazione residenziale)
- d) *Il Regolamento Urbanistico individuerà le specifiche funzioni ammesse per ogni singola U.T.O.E. e per il territorio rurale.*

#### **13.2.8. Radiazioni non ionizzanti**

- a) Si prescrive la verifica dei tracciati degli elettrodotti, qualora interessino zone in cui abbia accesso la popolazione e nelle zone di rispetto siano presenti insediamenti abitativi, ospedali, scuole, asili, parchi giochi e ogni altra destinazione che comporti tempi di permanenza prolungati di persone. Si prescrive l'attivazione di procedure di

rimozione delle eventuali incompatibilità funzionali ed ambientali con gli Enti competenti in materia. (valido per le UTOE 1,2,3)

- b) Individuazione delle zone di rispetto e delle direttive di comportamento per le aree ove insistono impianti che producono campi elettromagnetici secondo le normative vigenti.

## **Art. 14 - Misure per la difesa dai fenomeni alluvionali**

1. Per la sicurezza idraulica del territorio, il Piano Strutturale conferma le salvaguardie contenute al Titolo VII Capo I del vigente Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 12 del 25 gennaio 2000. Tali salvaguardie hanno valore di prescrizione e vincolo per il Regolamento Urbanistico.
2. Sono di seguito riportati gli articoli 75-79 di cui al citato Titolo VII Capo I del P.I.T.:

### *“Art. 75 - Salvaguardie per l’ambito A1*

- 1. Si applicano agli interventi in ambito denominato "A1" definito "di assoluta protezione del corso d’acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d’acqua di cui al punto b del comma 2 dell’art. 65 del vigente P.I.T., nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d’acqua, misurate a partire dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.*
- 2. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l’esercizio dell’attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell’ambito A1, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.*
- 3. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d’acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d’acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell’intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell’accessibilità al corso d’acqua stesso.*

### *Art. 76 - Salvaguardie per l’ambito A2*

- 1. Si applicano agli interventi nell’ulteriore ambito denominato "A2", di "tutela del corso d’acqua e di possibile inondazione", riferito ai corsi d’acqua (all’allegato n. 4 e n. 5 del vigente P.I.T.) che hanno tratti significativi, ai fini idraulici, larghezza superiore a ml. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.*

2. Tale ambito corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1" che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 100.
3. Sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 4.
4. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono prevedere nell'ambito A2 i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano, in base alle presenti norme, di verifica idraulica:
  - a) tutti gli interventi previsti dallo S.U. generale comunale all'interno delle zone omogenee A, B, D non soggette a piano urbanistico attuativo, F destinate a parco nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;
  - b) gli interventi in zone territoriali omogenee C e D di espansione soggette a piano urbanistico attuativo e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali, in base a certificazione del Sindaco risulti che alla data di entrata in vigore del PIT siano già state rilasciate le concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva prevista dal piano attuativo, intendendo in tale quota la somma delle superfici coperte previste dal piano attuativo stesso nei singoli lotti per i quali sono state rilasciate le concessioni. Detta certificazione dovrà essere immediatamente trasmessa, per conoscenza, al Dipartimento Urbanistica della Regione Toscana. La certificazione di cui sopra non è necessaria nel caso sia già stata redatta in attuazione delle deliberazioni della G.R. n. 11540 del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.1993 e D.C.R. 230 del 1994;
  - c) gli interventi in zona territoriale omogenea "E" o a prevalente ed esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;
  - d) le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;

*e) gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;*

*f) gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli articoli 5, 6 e 7 della D.C.R. 230 del 1994.*

*5. Sono soggetti a verifiche e condizionamenti gli interventi di cui al comma 6.*

*6. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono prevedere nell'ambito A2 interventi di nuova costruzione e trasformazione morfologica, ove questi non rientrino tra quelli già consentiti al punto precedente, alle seguenti condizioni:*

*a) le nuove opere pubbliche a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;*

*b) gli interventi di edilizia economica e popolare e i piani per gli insediamenti produttivi a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione;*

*c) gli interventi di iniziativa privata per i quali, prima del rilascio della concessione o autorizzazione, venga presentata da parte del richiedente la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.*

*Art. 77 - Salvaguardie per l'ambito B*

1. Si applicano per le previsioni urbanistiche nell'ambito denominato "B" comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua (Allegato n.4 e n. 5 del P.I.T.) che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
2. Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.
3. Nell'elenco dei corsi d'acqua (Allegato n. 4 e n. 5 del P.I.T. ) sono evidenziati i corsi d'acqua con ambito B, di particolare rilievo ai fini idraulici.
4. Tali salvaguardie si applicano quando lo strumento urbanistico generale o la relativa variante individua, all'interno dell'ambito "B", nuove previsioni relative alle zone C,D,F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché per nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche; non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a mq. 200.
5. Tali salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni, in ambito "B" degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq.
6. Le previsioni sopra definite possono essere approvate se si verifica l'insieme delle tre seguenti condizioni:
  - a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
  - b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";
  - c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di

*regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.*

7. *Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.*
8. *Sono esclusi dall'applicazione delle salvaguardie per l'ambito "B" gli strumenti urbanistici generali e loro varianti adottati prima del 6.7.1994, data di entrata in vigore della D.C.R. 230 del 1994.*
9. *All'interno dell'ambito "B", i piani urbanistici attuativi di S.U. generali vigenti, adottati dal 6.7.1994, che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono essere dotati di uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area di intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area di intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano urbanistico attuativo risulti, in seguito allo studio di cui sopra, non soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere all'approvazione del piano stesso; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione e ad eliminare il rischio di ristagno. Il progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento. Gli interventi di progetto di*

*cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione del piano urbanistico attuativo.*

*10. Sono esclusi dalle salvaguardie i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.*

*Art. 78 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale*

*1. Per l'intero territorio regionale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:*

- a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;*
- b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;*
- c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.*

*Art. 79 - Disposizioni attuative delle salvaguardie*

*1. Non sono soggetti alle presenti salvaguardie le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. 28.2.1985 n. 47, mentre sono comprese le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della stessa legge.*

*2. In caso di difficoltà di individuazione cartografica del percorso dei corsi d'acqua inseriti nei citati allegati gli enti pubblici possono prendere visione*

*della cartografia depositata, in attuazione delle presenti norme, presso il Dipartimento delle Politiche Territoriali ed Ambientali della Regione Toscana. L'intero tracciato dei corsi d'acqua in elenco è soggetto alle presenti norme, salvo diversa specificazione nell'elenco, con la sola eccezione delle parti tombate precedentemente all'entrata in vigore della presente disciplina nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento del tombamento.*

*3. I progetti che prevedono interventi edilizi o di trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a ml. 110 dal piede esterno dall'argine o, ove mancante, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui ai citati allegati elenchi devono contenere l'individuazione della larghezza del corso d'acqua per la definizione degli ambiti "A1" e "A2" da effettuare in uno dei seguenti modi:*

- a) tramite rilievo topografico in scala 1.1000 o di maggior dettaglio;*
- b) tramite individuazione su cartografia aerofotogrammetrica collaudata nella scala di maggior dettaglio disponibile, a condizione che tale cartografia non sia in scala inferiore a 1:5.000 e sia accompagnata da dichiarazione del progettista o altro tecnico abilitato da cui risulti che il corso d'acqua in esame non ha subito nel tratto interessato modifiche sostanziali di larghezza dalla data del volo di base della cartografia stessa;*
- c) ove esistano difficoltà nell'individuazione del piede esterno dell'argine e del ciglio di sponda, va applicata l'ipotesi corrispondente alla maggior larghezza.*

*4. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno comunque ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.*

*5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si precisa quanto segue:*

- a) per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;*
- b) per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme*

*o simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;*

*c) per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.*

*6. La dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, intesa come limite di rischio accettabile senza interventi di adeguamento, deve essere costituita da uno dei seguenti elaborati:*

*a) una o più sezioni trasversali al corso d'acqua che attraversino l'area di intervento, in scala 1:100 o 1:200 redatte dal tecnico progettista o da altro tecnico abilitato da cui risulti che la quota minima di altezza del piano di campagna esistente nella zona di intervento è superiore di almeno ml. 2 rispetto alla quota del piede d'argine esterno più vicino o, in mancanza, del ciglio di sponda più vicino;*

*b) relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno;*

*c) relazione tecnica nella quale sia richiamata la verifica idrologico-idraulica già effettuata preliminarmente in sede di approvazione dello S.U. generale o del piano urbanistico attuativo, che abbia già individuato l'assenza del rischio.*

*7. I progetti degli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico in ambito A1 e A2 devono essere accompagnati da una relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato, che individui le caratteristiche del rischio. Tali progetti dovranno essere compatibili con la situazione idraulica dell'ambito territoriale esterno alla zona di intervento. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio connessi alla realizzazione dell'opera dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono.*

*8. La documentazione prevista dalla presente disciplina è parte integrante della documentazione necessaria per il rilascio o l'emanazione degli atti su cui si applicano le salvaguardie e deve quindi essere presentata ed esaminata nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente per il rilascio e l'emanazione degli stessi atti. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio di cui ai precedenti punti deve essere effettuata dal Comune in sede di rilascio*

*dell'autorizzazione o della concessione edilizia, dall'ente competente all'emanazione del decreto di approvazione di accordi di programma o alla deliberazione di cui alla legge n. 441 del 1987 e dal tecnico asseverante per la denuncia di inizio dell'attività. Per gli interventi di particolare complessità i Comuni possono richiedere eccezionalmente la collaborazione dell'Ufficio del Genio Civile. Quando gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico interessano opere idrauliche di competenza della Regione o dello Stato, dovrà essere richiesta preliminarmente all'Ufficio del Genio Civile o al Provveditorato delle Opere Pubbliche, secondo le rispettive competenze, l'autorizzazione idraulica prevista dalla normativa vigente. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell'opera a cui si riferiscono, in particolare si precisa che:*

- nella edificazione all'interno di un lotto sono opere di sistemazione esterna o opere edilizie;*
- nella urbanizzazione di un piano attuativo sono opere di urbanizzazione o di collegamento ai pubblici servizi.”*

3. I corsi d'acqua di cui agli allegati 4 e 5 del P.I.T. ricedenti nel territorio comunale di Vicopisano sono i seguenti:

- FIUME ARNO
- RIO DELLA BUCA O RIO GRANDE
- SCOLO COLIA
- FIUME MORTO E FOSSO DELLA VICINAIA
- SCOLO ROMITORIO
- FOSSO DELLA SEREZZA
- FIUME SEREZZA NUOVA, CAN. ALTOPASCIO, CAN. EMISSARIO
- FIUME SEREZZA VECCHIA
- TORRENTE ZAMBRA DI CALCI
- TORRENTE ZAMBRA DI MONTEMAGNO

Tutti i corsi d'acqua citati sono interessati da ambito A e B.

## **Art. 15 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale**

1. Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo ed operativo relativamente alle intese di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77, come modificato con D.P.R. 383/94, agli accordi di programma e quant'altro, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, escluso lo strumento urbanistico comunale, produca diretti effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio comunale.
2. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti, ai sensi dell'art. 27 e successivi della L.R. 16.1.95 n.5, la parte gestionale del PRG.

Tali atti sono:

- il Regolamento Urbanistico
- Il Programma Integrato di Intervento
- I Piani Attuativi

### **Il Regolamento Urbanistico**

Il R.U., ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16.1.95 n°5, disciplina con disposizioni immediatamente precettive ed operative le trasformazioni e le utilizzazioni degli insediamenti esistenti sul territorio comunale, ed in particolare provvede:

- alla disciplina di tutti gli interventi che comportino la trasformazione fisica del territorio o l'alterazione dell'assetto dei luoghi e degli insediamenti, anche in integrazione di quanto stabilito alle successive lettere, ed anche in relazione a parti o a componenti territoriali non considerate dal Piano Strutturale e dagli atti di pianificazione sovraordinati.
- alla perimetrazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, L. 765/67 e dell'art. 4, D.L. 285/92.
- alla individuazione delle aree all'interno di tale perimetro caratterizzate da tessuto insediativo storico consolidato, per le quali verrà definita la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente (riconducibili alle zone omogenee "A" previste dal D.M. 1444/68)
- all'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal P.I.I. di cui al punto 4, l'edificazione di completamento o di

ampliamento degli edifici esistenti (riconducibili alle zone omogenee “B” previste dal D.M. 1444/68)

- all’individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/68.
- all’individuazione delle aree nelle quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi così come definiti all’art. 31 della L.R. 16.1.95 n°5
- alla disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, anche non compreso nelle aree di cui al punto b)
- alla disciplina degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d), consentiti fuori del perimetro dei centri abitati, indipendentemente dal P.I.I. di cui al p.to 4
- alle infrastrutture da realizzare all’esterno dei centri abitati
- alla definizione, mediante la determinazione di destinazioni d’uso nonché la previsione di interventi di trasformazione urbanistica o edilizia, gli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e collettive, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative, in ogni caso dando priorità alle scelte di recupero e riuso del territorio urbanizzato.
- alla individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell’art. 36 L.142/90 e succ. mod. e dalla disciplina regionale ivi prevista

## **Il Programma Integrato di Intervento**

Il P.I.I., così come definito dall’art. 29 della L.R. 16.1.95 n°5, è lo strumento facoltativo con il quale l’Amministrazione Comunale, in attuazione del Piano Strutturale, individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo e che, per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata.

Il P.I.I., in conformità con gli obiettivi, gli indirizzi e i parametri del Piano Strutturale, definisce:

- gli interventi relativi alla realizzazione o alla trasformazione di infrastrutture, di opere di urbanizzazione, di dotazioni di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive, da attuare nel periodo di validità di detto programma

- i piani attuativi che si intendono formare entro i termini di validità del programma stesso, con indicazione dell'entità e delle caratteristiche delle trasformazioni fisiche e funzionali previste da ciascun P. A.
- le aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù; le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere di interesse collettivo e sociale
- le norme per la propria attuazione

Il P.I.I. è completato dalla individuazione delle risorse del territorio utilizzate e dalla valutazione degli effetti sui sistemi ambientali, insediativi e socioeconomici; dalla valutazione degli effetti sugli atti di competenza del Sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 della L. 142/90; dalla valutazione della fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune; dal piano urbano del traffico e dagli altri piani di competenza comunale, previsti dalle leggi regionali vigenti, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

### **Piani attuativi**

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del regolamento urbanistico o del programma integrato d'intervento, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio aventi i contenuti e l'efficacia :

- dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942, n° 1150
- dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1965, n°167
- dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n°865
- dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n°457
- dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n° 1150
- dei programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, convertito con legge 4 dicembre 1993, n°493.

Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al primo comma. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

I piani attuativi e le relative varianti sono adottati e successivamente approvati dal Comune, con le procedure di cui ai commi da quattro a otto dell'articolo 30.

I piani attuativi possono essere adottati ed approvati contestualmente alle varianti al regolamento urbanistico o al programma integrato d'intervento, laddove contrastino con le disposizioni di detti strumenti.

### **Piani di settore comunali**

I piani di competenza comunale, previsti dalle leggi regionali vigenti, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio, dovranno essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi ed i parametri espressi dal Piano Strutturale

## **Art. 16 - Salvaguardie**

Per il perseguitamento degli obiettivi di cui agli artt. 4, 7, 8 e 9 delle presenti norme ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai Sistemi, ai Subsistemi ed alle Unità Territoriali Organiche Elementari definite dal presente Piano Strutturale, si attivano le seguenti salvaguardie sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:

1. Ogni Invariante Strutturale evidenziata nella tavola 9 del Piano Strutturale è sottoposta a tutela; per gli edifici sono pertanto ammessi interventi di carattere conservativo; per le aree vale il principio di inedificabilità.
2. Per quanto riguarda i corridoi infrastrutturali evidenziati nel sistema funzionale, nelle aree interessate dai nuovi tracciati viari non sono ammessi interventi per una fascia non inferiore a 50 m su ciascun lato, in modo tale da garantire modifiche in sede di progettazione del tracciato.
3. Nelle aree di cui all'art. 25 delle N.T.A. del vigente P.R.G. ("Insediamenti produttivi esistenti da sottoporre ad operazioni di riqualificazione ambientale") non sono ammessi interventi che superino un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq.

Nel periodo che intercorre fra l'adozione del Piano Strutturale e l'approvazione del regolamento Urbanistico sono ammessi i seguenti interventi:

- Interventi di pubblico interesse proposti da Enti Pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento nell'ambiente secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano Strutturale
- Il Piano di Edilizia Economica Popolare ex L.167/72 previsto a Vicopisano dal vigente strumento urbanistico, di cui è stato già formalmente avviato l'iter procedurale di attuazione.
- Interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico - ambientale
- Interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, quelli atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.

Restano in vigore le salvaguardie contenute al Titolo VII Capo I del vigente Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 12 del 25 gennaio 2000 (ex D.C.R. 230/94).

Le salvaguardie di cui la presente articolo entrano in vigore, ai sensi del comma 7 dell'art. 36 della L.R. 5/95, con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale, e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico.





Superficie U.T.O.E. = 959.900 mq

**POPOLAZIONE**

Popolazione insediata al 2001:	1.717 abitanti		
Popolazione in fase di insediamento:	69 abitanti		
Incremento teorico (nel decennio):	343 abitanti	20%	(tot. 2.060 ab.)
Incremento previsto effettivo:	215 abitanti	12%	(tot. 2.001 ab.)

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (1.717 abitanti)
Scuole (*):	17.001 mq	7.727 mq
Servizi generali:	11.664 mq	3.434 mq
Verde pubblico:	49.091 mq	15.453 mq
Parcheggi:	19.558 mq	4.292 mq
totale	97.314 mq	30.906 mq

(\*) la scuola Media Statale di Vicopisano interessa tutta la popolazione scolastica del territorio comunale.

STANDARD URBANISTICI	Popolazione insediata al 2001	Incremento previsto effettivo
<b>Esistenti</b>	<b>97.314 mq</b>	
DM 1444/68 (18 mq/ab)	30.906 mq	36.018 mq
Dimensionamento P.S. (27 mq/ab)	46.359 mq	54.027 mq

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Abitanti equivalenti
Completamento residenziale (P.E.E.P.):	nuova edificazione	140 ab.
Recupero residenziale:	-	-
Riconversione residenziale:	recupero / ristrutt. urb.	75 ab.
Completamento artigianale/produttivo:	-	-
totale		215 ab.

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

Dimensionamento P.S. = 130 mc/abitanti

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:**

Classe 2 per le aree della pianura alluvionale e quelle di conoide lievemente digradanti , classe 3a per il centro storico di Vicopisano e per limitate aree di conoide in più accentuata pendenza.

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:**

Classe 3a per le aree della pianura alluvionale, classe 1 per il centro storico di Vicopisano e l'abitato posto sul conoide in alto morfologico.

## OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO

---

- *Obbiettivo principale è il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento al patrimonio edilizio storico ed alle emergenze architettoniche;*
- *Mantenimento dell'attuale separazione morfologica tra il centro storico e le successive espansioni;*
- *Mantenimento e valorizzazione dei rapporti visivi tra insediamento e paesaggio rurale;*
- *Tutela e valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive fra l'edificato storico e gli spazi aperti del Monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'U.T.O.E.;*
- *Mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell'abitato;*
- *Mantenimento dell'attuale assetto visuale del centro storico e dei "cannocchiali visivi";*
- *Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi);*
- *Dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in stato di degrado;*
- *Per il settore sportivo è previsto il completamento di un polo di attrezzature a servizio dell'intero territorio comunale;*
- *Individuazione di un Parco di cintura nel versante meridionale, a margine delle aree agricole, fino a collegarsi all'area sportiva esistente e alla scuola;*
- *Recupero dei percorsi storici di carattere territoriale che si originano dal centro storico attraverso la valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio;*
- *Interventi volti alla razionalizzazione della rete dei servizi e del sistema della mobilità;*
- *Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare la mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi;*
- *Dovranno essere previsti interventi di adeguamento e miglioramento della rete fognaria;*

---

## DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, commerciale, terziario, servizi ed attrezzature di interesse generale, ricettività complementare alla residenza, artigianato di tipo artistico e di qualità, comunque compatibile con la residenza.

---

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b), c); 13.2.2 a); 13.2.7 a), b), c); 13.2.8 a)

---

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 660.500 mq

**POPOLAZIONE**

Popolazione insediata al 2001:	2.083 abitanti		
Incremento teorico (nel decennio):	417 abitanti	20%	(tot. 2.500 ab.)
Incremento previsto effettivo:	299 abitanti	14%	(tot. 2.382 ab.)

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (2.083 abitanti)
Scuole:	1.326 mq	9.374 mq
Servizi generali:	11.259 mq	4.166 mq
Verde pubblico:	21.551 mq	18.747 mq
Parcheggi:	5.197 mq	5.207 mq
totale	39.333 mq	37.494 mq

STANDARD URBANISTICI	Popolazione insediata al 2001	Incremento previsto effettivo
<b>Esistenti</b>	<b>39.333 mq</b>	
DM 1444/68 (18 mq/ab)	37.494 mq	42.876 mq
Dimensionamento P.S. (27 mq/ab)	56.241 mq	64.314 mq

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Abitanti equivalenti
Completamento residenziale:	nuova edificazione	27 ab.
Recupero residenziale:	-	-
Riconversione residenziale:	recupero / ristrutt. urb.	272 ab.
Completamento artigianale/produttivo:		-
totale		299 ab.

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

Dimensionamento P.S. = 130 mc/abitanti

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:**

Classe 2 per le aree della pianura alluvionale, 3a per limitate aree acclivi.

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:**

Classe 3a per le aree della pianura alluvionale, classi 2 ed 1 per limitate aree vallive e pedemontane in alto morfologico. Classe 3b per un settore dell'abitato di S.Martino esposto a modesti fenomeni di allagamento in occasione di piogge particolarmente intense e prolungate; ne è prevista la messa in sicurezza con la realizzazione di una cassa di espansione dotata di idrovora (progetto in attesa di finanziamento).

**OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO**

- *Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione all’edificato storico d alle emergenze architettoniche;*
- *Completamento e riqualificazione del tessuto edilizio di formazione recente;*
- *Interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione funzionale ed ambientale, prevedendo la riconversione delle strutture produttive esistenti e di quelle dismesse (fornaci) a destinazione residenziale o attività ad esse compatibili. Recupero e valorizzazione degli edifici aventi valore storico e di archeologia industriale;*
- *Recupero e riqualificazione delle attività esistenti, intervenendo mediante un progetto unitario finalizzato alla riorganizzazione morfologica e funzionale dell’intera U.T.O.E.;*
- *Recupero delle aree produttive dismesse, inserendole nell’ambito della riqualificazione del tessuto urbano non produttivo;*
- *Recupero e riqualificazione ambientale delle aree di cava, con particolare attenzione al recupero ed al restauro dei manufatti produttivi di interesse storico-archeologico;*
- *Tutela e valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive fra l’edificato e gli spazi aperti del Monte e della piana agricola, con particolare riferimento alle aree verdi di tutela contigue all’U.T.O.E.;*
- *Riorganizzazione e valorizzazione delle relazioni esistenti tra il fiume Arno ed il Monte Pisano, con interventi connessi con il tempo libero, ripristinando i percorsi storici interpoderali e attraverso la realizzazione o il potenziamento di corridoi a verde, nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio (realizzazione di un Parco Fluviale);*
- *Mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell’abitato;*
- *Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi);*
- *Dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in fase di degrado;*
- *Recupero dei percorsi storici di carattere territoriale che si originano dal centro storico attraverso la valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio;*
- *Interventi volti alla razionalizzazione della rete dei servizi e del sistema della mobilità; Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili ed i collegamenti con i nuclei limitrofi;*
- *Riorganizzazione della viabilità con interventi finalizzati al decongestionamento della Strada Provinciale Vicarese;*

---

#### **DESTINAZIONI D’USO**

Residenziale, commerciale, terziario, servizi ed attrezzature di interesse generale, artigianale limitatamente all’esistente ed alle attività complementari alla residenza.

---

#### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA’**

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b), c); 13.2.2 a), b); 13.2.7 a), b), c); 13.2.8 a)

---

#### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 431.800 mq

**POPOLAZIONE**

Popolazione insediata al 2001:	1323 abitanti		
Incremento teorico (nel decennio):	265 abitanti	20%	(tot. 1.588 ab.)
Incremento previsto effettivo:	145 abitanti	12%	(tot. 1.468 ab.)

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (1.323 abitanti)
Scuole:	4.214 mq	5.953 mq
Servizi generali:	3.037 mq	2.646 mq
Verde pubblico:	9.691 mq	11.907 mq
Parcheggi:	3.747 mq	3308 mq
totale	20.689 mq	23.814 mq

STANDARD URBANISTICI	Popolazione insediata al 2001	Incremento previsto effettivo
<b>Esistenti</b>	<b>20.689 mq</b>	
DM 1444/68 (18 mq/ab)	23.814 mq	26.424 mq
Dimensionamento P.S. (27 mq/ab)	35.721 mq	39.636 mq

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Abitanti equivalenti
Completamento residenziale:	nuova edificazione	5 ab.
Recupero residenziale:	recupero	11 ab.
Riconversione residenziale:	recupero / ristrutt. urb.	129 ab.
Completamento artigianale/produttivo:		-
totale		145 ab.

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

Dimensionamento P.S. = 130 mc/abitanti

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:**

Classe 2 per le aree della pianura alluvionale, 3a per limitate aree acclivi.

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:**

Classe 3a per le aree della pianura alluvionale, classi 2 ed 1 per limitate aree vallive e pedemontane in alto morfologico. Classe 3b per un settore in località Foce Maschio esposto a modesti fenomeni di allagamento in occasione di piogge particolarmente intense e prolungate; ne è in corso la messa in sicurezza con la realizzazione di una cassa di espansione dotata di idrovora.

## OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO

---

- *Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione all'edificato storico d alle emergenze architettoniche;*
- *Sono previsti aumenti di carico insediativo, collegati al recupero e alla riconversione funzionale di edifici produttivi;*
- *Piccoli interventi di completamento del tessuto edilizio;*
- *Mantenimento e valorizzazione dell'integrazione tra insediamento e paesaggio rurale;*
- *Riorganizzazione e valorizzazione delle relazioni esistenti tra il fiume Arno ed il Monte Pisano, con interventi connessi con il tempo libero, ripristinando i percorsi storici interpoderali e attraverso la realizzazione o il potenziamento di corridoi a verde, nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio;*
- *Mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell'abitato;*
- *Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi);*
- *Dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in fase di degrado;*
- *Recupero dei percorsi storici di carattere territoriale che si originano dal centro storico attraverso la valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio;*
- *Interventi volti alla razionalizzazione della rete dei servizi e del sistema della mobilità;*
- *Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare la mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi;*
- *Riorganizzazione della viabilità con interventi finalizzati al decongestionamento della Strada Provinciale Vicarese;*

---

## DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, commerciale, terziario, servizi ed attrezzature di interesse generale, artigianale limitatamente all'esistente ed alle attività complementari alla residenza.

---

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 c); 13.2.2 a), b); 13.2.7 a), b), c); 13.2.8 a)

---

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 457.700 mq

**POPOLAZIONE**

Popolazione insediata al 2001:	1.182 abitanti
Popolazione in fase di insediamento:	48 abitanti
Incremento teorico (nel decennio):	236 abitanti 20% (tot. 1.418 ab.)
Incremento previsto effettivo:	236 abitanti 20% (tot. 1.418 ab.)

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (1.182 abitanti)
Scuole:	4.123 mq	5.319 mq
Servizi generali:	6.143 mq	2.364 mq
Verde pubblico:	44.879 mq	10.638 mq
Parcheggi:	6.251 mq	2.955 mq
totale	61.396 mq	21.276 mq

STANDARD URBANISTICI	Popolazione insediata al 2001	Incremento previsto effettivo
<b>Esistenti</b>	<b>61.396 mq</b>	
DM 1444/68 (18 mq/ab)	21.276 mq	25.554 mq
Dimensionamento P.S. (27 mq/ab)	31.914 mq	38.286 mq

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Abitanti equivalenti
Completamento residenziale:	nuova edificazione	160 ab.
Recupero residenziale:	recupero	76 ab.
Riconversione residenziale:	-	-
Completamento artigianale/produttivo:	-	-
totale		315 ab.

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

Dimensionamento P.S. = 130 mc/abitanti

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:**

Classe 2 e 3a per le aree della pianura alluvionale; classe 3a per limitate aree acclivi. Area di salvaguardia in classe 3b per una ristretta fascia in fregio al piazzale della cava. Classe 4b presso edificio Trattoria "Cinotto"

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:**

Classe 3a per le aree della pianura alluvionale, classe 1 per limitate aree pedemontane in alto morfologico. Classe 4a presso edificio Trattoria "Cinotto"

- *Obbiettivo principale è il recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio storico e delle emergenze architettoniche;*
- *Sono previsti aumenti del carico insediativo, finalizzati al recupero e valorizzazione dell'esistente nonché al completamento del tessuto edilizio, nel mantenimento dell'attuale separazione morfologica tra il centro storico e le successive espansioni;*
- *Mantenimento e valorizzazione dell'integrazione tra insediamento e paesaggio rurale, attraverso la tutela e valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive fra l'edificato e gli spazi aperti del Monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'U.T.O.E, il recupero dei percorsi storici di carattere territoriale che si originano dal centro storico, il mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell'abitato;*
- *Riorganizzazione e valorizzazione delle relazioni esistenti tra il fiume Arno ed il Monte Pisano, con interventi connessi con il tempo libero, ripristinando i percorsi storici interpoderali e attraverso la realizzazione o il potenziamento di corridoi a verde, nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio;*
- *Realizzazione di un Parco Fluviale.*
- *Recupero delle aree produttive dismesse e delle cave nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale.*
- *Valorizzazione e potenziamento delle attività ricettive esistenti, nei limiti del dimensionamento del P.S. e comunque che non comportino un aumento superiore a 100 posti letto rispetto all'esistente*
- *Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi);*
- *Dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in fase di degrado;*
- *Interventi volti alla razionalizzazione della rete dei servizi e del sistema della mobilità; è prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di un nuovo innesto (rotatoria) sulla S.P. Vicarese che interesserà il tessuto edilizio di recente espansione e le attrezzature sportive di carattere pubblico esistenti;*
- *Potenziamento ed estensione dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare la mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi;*

#### DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, commerciale, terziario, servizi ed attrezzature di interesse generale, turistico-ricettivo.

#### CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 c); 13.2.2 a), b); 13.2.7 a), b), c);

#### STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 126.800 mq

**POPOLAZIONE**

Popolazione insediata al 2001:	506 abitanti		
Popolazione in fase di insediamento:	16 abitanti		
Incremento teorico (nel decennio):	101 abitanti	20%	(tot. 607 ab.)
Incremento previsto effettivo:	30 abitanti	6%	(tot. 552 ab.)

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (506 abitanti)
Scuole:	-	2.277 mq
Servizi generali:	3.526 mq	1.012 mq
Verde pubblico:	2.577 mq	4.554 mq
Parcheggi:	1.170 mq	1.265 mq
totale	7.273 mq	9.108 mq

STANDARD URBANISTICI	Popolazione insediata al 2001	Incremento previsto effettivo
<b>Esistenti</b>	<b>7.273 mq</b>	
DM 1444/68 (18 mq/ab)	9.108 mq	9.936 mq
Dimensionamento P.S. (27 mq/ab)	13.662 mq	14.904 mq

*Alla quota di standard urbanistici residenziali va aggiunta la quota di standard derivanti dal completamento artigianale di qualità o commerciale, nelle quantità previste dal D.M. 1444/68 in relazione alle diverse destinazioni d'uso effettive.*

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Mod. di intervento	Sup.	Abit.	Equiv.i
Completamento residenziale:	nuova edificazione		30 ab	
Recupero del patrimonio edilizio esistente	-	-	-	
Riconversione residenziale:	-	-	-	
Completamento artigianale/commerciale:	nuova edificazione	1800 mq		
totale		1800 mq	30 ab	

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

Dimensionamento P.S. = 130 mc/abitanti

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:**

Classe 4a per l'abitato storico di Caprona soggetto a Salvaguardia per fenomeni di subsidenza.  
Classe 3a per le zone della pianura alluvionale (Colmatella)

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** Classe 3a

## OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO

---

- *Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione all'edificato storico d alle emergenze architettoniche;*
- *Non sono previsti aumenti di carico insediativo, se non piccoli interventi di recupero, valorizzazione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente;*
- *Recupero delle aree produttive dismesse e delle cave;*
- *Mantenimento e valorizzazione dell'integrazione tra insediamento e paesaggio rurale;*
- *Tutela e valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive fra l'edificato e gli spazi aperti del Monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'U.T.O.E.;*
- *Riorganizzazione e valorizzazione delle relazioni esistenti tra il fiume Arno ed il Monte Pisano, con interventi connessi con il tempo libero, ripristinando i percorsi storici interpoderali e attraverso la realizzazione o il potenziamento di corridoi a verde, nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio;*
- *Realizzazione di un Parco Fluviale;*
- *Mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell'abitato;*
- *Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi);*
- *Dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in fase di degrado;*
- *Recupero dei percorsi storici di carattere territoriale che si originano dal centro storico attraverso la valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio;*
- *Interventi volti alla razionalizzazione della rete dei servizi e del sistema della mobilità;*
- *E' prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una rotatoria al fine di alleggerire il traffico di attraversamento del centro urbano sulla direttrice Monte Serra – Navacchio (Ipercoop);*
- *Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare la mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi;*

## DESTINAZIONI D'USO

---

Residenziale, commerciale, servizi, artigianale di qualità compatibile con la residenza

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

---

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b), c); 13.2.2 a), b); 13.2.7 a), b), c); 13.2.6 a)

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

---

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 21.600 mq

#### POPOLAZIONE

Popolazione insediata al 2001:	90 abitanti		
Incremento teorico (nel decennio):	18 abitanti	20%	(tot. 108 ab.)
Incremento previsto effettivo:	- abitanti		

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (90 abitanti)
Scuole:	- mq	405 mq
Servizi generali:	- mq	180 mq
Verde pubblico:	- mq	810 mq
Parcheggi:	1360* mq	225 mq
totale	- mq	1620 mq

\* parcheggio privato di uso pubblico

STANDARD URBANISTICI	Popolazione insediata al 2001	Incremento previsto effettivo
<b>Esistenti</b>	1360* mq	
DM 1444/68 (18 mq/ab)	1620 mq	1620 mq
Dimensionamento P.S. (27 mq/ab)	2430 mq	2430 mq

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Abitanti equivalenti
Completamento residenziale:	-	-
Recupero residenziale:	-	-
Riconversione residenziale:	-	-
Completamento artigianale /commerciale:	-	-
totale	-	-

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

Dimensionamento P.S. = 130 mc/abitanti

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:  
Classe 2;

PERICOLOSITA' IDRAULICA:  
Classe 3a per le aree della pianura alluvionale, classe 1 per una limitata area pedemontana in alto morfologico.

## OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO

---

- *Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione all'edificato storico ed alle emergenze architettoniche;*
- *Non sono previsti aumenti di carico insediativo, se non piccoli interventi di recupero, valorizzazione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente;*
- *Mantenimento e valorizzazione dell'integrazione tra insediamento e paesaggio rurale;*
- *Tutela e valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive fra l'edificato e gli spazi aperti del Monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'U.T.O.E.;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi);*
- *Recupero dei percorsi storici di carattere territoriale che si originano dal nucleo abitato attraverso la valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio e la previsione di strutture attrezzate e punti informazione;*

## DESTINAZIONI D'USO

---

Residenziale, turistico-ricettivo limitatamente al recupero del patrimonio edilizio esistente

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

---

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b) c); 13.2.2 a); 13.2.7 a), b), c);

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

---

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 698.300 mq

**ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE**

Attività esistenti al 2001\* (Sup. cop.) 110.200 mq

Incremento previsto (nel decennio): 69.200 mq

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

Superficie territoriale artigianale-produttivo esistente = 510.000 mq

Superficie territoriale artigianale-produttivo prevista dal P.S. = 596.300 mq

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (attività produttive)
totale	16.852 mq	51.000 mq

STANDARD URBANISTICI	Attività esistenti al 2001	Incremento previsto nel decennio
Esistenti	16.852 mq	
DM 1444/68 (10 mq/100mq)	51.000 mq	59.630 mq
Dimensionamento P.S. (10%)	51.000 mq	59.630 mq

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Superficie Utile
Completamento produttivo:	nuova edificazione	60.000 mq*
Recupero produttivo:	recupero / ristrutt. urb.	9.200 mq
totale	-	69.200 mq

\* Gli interventi di completamento del tessuto produttivo costituiscono attuazione delle previsioni residue dal precedente strumento urbanistico;

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

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA: Classe 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: Classe 3a

## OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO

---

- *Recupero e riqualificazione delle attività esistenti, intervenendo mediante un progetto unitario finalizzato alla riorganizzazione morfologica e funzionale dell'intera U.T.O.E.;*
- *Completamento del tessuto edilizio produttivo;*
- *Interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione funzionale ed ambientale, prevedendo la riconversione delle strutture produttive esistenti e di quelle dismesse;*
- *Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione; qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi (in particolar modo parcheggi);*
- *All'interno dell' UTOE il R.U: potrà prevedere, nel rispetto del dimensionamento complessivo indicato dal P.S., la realizzazione di una struttura a carattere ricettivo con servizi ad essa collegata, per un massimo di 200 posti letto.*
- *Il R.U. dovrà individuare, all'interno dell'U.T.O.E., uno specifico ambito da destinare esclusivamente ad impianti ed attrezzature termali e/o per lo sfruttamento, utilizzo, tutela e valorizzazione del bacino regionale dell'acqua di Uliveto. Tale ambito dovrà essere individuato in adiacenza all'attuale complesso produttivo o attraverso il recupero di altre strutture esistenti, nel rispetto degli assi visivi di relazione con il Monte.*
- *Tutela e valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive fra l'edificato e gli spazi aperti del Monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree libere residue;*
- *Riorganizzazione e valorizzazione delle relazioni esistenti tra il fiume Arno ed il Monte Pisano, con interventi connessi con il tempo libero, e attraverso la realizzazione o il potenziamento di corridoi a verde, nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio;*
- *Riqualificazione ambientale dell'U.T.O.E. e valorizzazione dell'area lungo la sponda dell'Arno;*
- *Adeguamento funzionale della viabilità di accesso alla zona produttiva. E' prevista la riorganizzazione della mobilità attraverso la realizzazione di una rotatoria a sud-est e di un nuovo tracciato stradale finalizzati al decongestionamento della Strada Provinciale Vicarese;*

## DESTINAZIONI D'USO

---

Attività produttive, servizi ed attrezzature collettive

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

---

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b) c); 13.2.2 a); 13.2.7 a), b);

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

---

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 88.300 mq

**ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE**

Sup. Territoriale	78.600 mq
Attività esistenti al 2001* (Sup. cop.)	13.400 mq
Incremento previsto (nel decennio)	9.600 mq

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

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (attività produttive)
Verde pubblico:	-	mq
Parcheggi:	1.064 mq	mq
totale	1.064 mq	7.860 mq

STANDARD URBANISTICI	Attività esistenti al 2001	Incremento previsto nel decennio
Esistenti	1.064 mq	
DM 1444/68	7.860 mq	7.860 mq
Dimensionamento P.S. (10%)	7.860 mq	7.860 mq

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Superficie Utile
Completamento produttivo:	nuova edificazione	6.000 mq*
Recupero servizi:	recupero / ristrutt. urb.	3.600 mq
totale	-	9.600 mq

\* Gli interventi di completamento degli insediamenti produttivo costituiscono attuazione delle previsioni residue del precedente PRG

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

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA: Classe 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: Classe 3a

## OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO

---

- *Recupero e riqualificazione delle attività esistenti, intervenendo mediante un progetto unitario finalizzato alla riorganizzazione morfologica e funzionale dell'intera U.T.O.E.;*
- *Interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione funzionale ed ambientale, prevedendo la riconversione delle strutture produttive esistenti e di quelle dismesse;*
- *All'interno di questa UTOE si prevede la realizzazione di una struttura a carattere ricettivo con servizi ad essa collegata per un massimo di 200 posti letto, da realizzarsi attraverso operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente.*
- *Completamento del tessuto edilizio produttivo e miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione;*
- *Non sono previsti aumenti di carico insediativo non collegati al recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi (in particolar modo parcheggi).*

---

## *DESTINAZIONI D'USO*

Artigianale di qualità e riconversione a servizi, residenziale (limitatamente all'esistente), commerciale, turistico ricettivo;

---

## *CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'*

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b) c); 13.2.2 a); 13.2.7 a), b);

---

## *STRUMENTI DI ATTUAZIONE*

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 150.700 mq

**ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE**

Attività esistenti al 2001\*: 56.750 mq

Incremento previsto (nel decennio): - mq

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

Superficie territoriale artigianale-produttivo esistente = 141.850 mq

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (attività produttive)
Verde pubblico - Parcheggi:	4.921	
totale	4.921	14.185 mq

STANDARD URBANISTICI	Attività esistenti al 2001	Incremento previsto nel decennio
Esistenti	4.921 mq	
DM 1444/68 (10 mq/100mq)	14.185 mq	14.185 mq
Dimensionamento P.S. (10%)	14.185 mq	14.185 mq

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Superficie Utile
Completamento produttivo:	-	- mq
Recupero produttivo:	-	- mq
totale	-	- mq

*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**

---

- *Riqualificazione del tessuto produttivo esistente con individuazione di filtro di verde sul margine sud dell'U.T.O.E.*
- *Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione;*
- *Non sono previsti incrementi volumetrici per destinazioni produttive nè aumenti di carico insediativo;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi (in particolar modo parcheggi);*

---

### **DESTINAZIONI D'USO**

Attività produttive, servizi

---

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'**

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b) c); 13.2.2 a); 13.2.7 a), b);

---

### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 225.000 mq

Superficie Zona produttiva = 44.685 mq

**POPOLAZIONE**

Popolazione insediata al 2001:	133 abitanti			
Incremento teorico (nel decennio):	27 abitanti	20%	(tot. 160 ab.)	
Incremento previsto effettivo:	92 abitanti	69%	(tot. 225 ab.)	

**ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE**

Attività esistenti al 2001*:	8.830 mq
------------------------------	----------

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

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

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

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

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Superficie	Abitanti equivalenti
Completamento residenziale:	nuova edificazione		12 ab
Riconversione residenziale/commerciale/servizi:	recupero / ristrutt.. urb.	5.500 mq	80 ab
Completamento ricettivo/commerciale:	nuova edificazione	5.300 mq	
totale		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 compatti 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 compatti 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 cvariante 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); 13.2.7 a), b); realizzazione nuova viabilità S.S: 439

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

---

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

## U.T.O.E. N. 11

## **VICOPISANO EST** INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ARTIGIANALE/SERVIZI

Superficie U.T.O.E. = 99.900 mq

### POPOLAZIONE

Popolazione insediata al 2001:	96 abitanti		
Incremento teorico (nel decennio):	19 abitanti	20%	(tot. 108 ab.)
Incremento previsto effettivo:	25 abitanti	26%	(tot. 121 ab.)

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (96 abitanti)
Scuole:	- mq	432 mq
Servizi generali:	- mq	192 mq
Verde pubblico:	- mq	864 mq
Parcheggi:	- mq	240 mq
totale	- mq	1728 mq

STANDARD URBANISTICI	Popolazione insediata al 2001	Incremento previsto effettivo
<b>Esistenti</b>	- mq	
DM 1444/68 (18 mq/ab)	1728 mq	2178 mq
Dimensionamento P.S. (27 mq/ab)	2592 mq	3267 mq

### ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE

Attività esistenti al 2001*:	3.600 mq
------------------------------	----------

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

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Sup. utile	Abitanti equivalenti
Completamento residenziale/commerciale/servizi:	nuova edificazione	3.300 mq	25 ab.
Riconversione residenziale:	recupero / ristrutt.. urb.	limitata agli edifici tipologicamente compatibili con la residenza	
Completamento produttivo:	nuova edificazione	- mq	-
Recupero produttivo:		- mq	-
totale		3.300 mq	25 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 2 nel settore Sud; classe 3a per il più limitato settentrionale

### PERICOLOSITA' IDRAULICA: Classe 3a

## **OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO**

---

- *Riqualificazione urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti attraverso interventi di recupero, ristrutturazione e completamento del tessuto edilizio con destinazione a servizi di interesse collettivo (anche a carattere privato), attività direzionali e commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato), artigianato di qualità, residenziale,*
- *Il Regolamento Urbanistico definirà i comparti funzionali all'interno dei quali dovranno essere attuati interventi privati, eventualmente attraverso la predisposizione di un piano-guida di iniziativa pubblica, individuando gli edifici compatibili rispetto alla riconversione residenziale;*
- *La viabilità esistente dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione complessiva con particolare attenzione all'incrocio di accesso a Vicopisano, da riorganizzare sotto l'aspetto visivo e funzionale in considerazione del ruolo di "porta" del capoluogo*

---

## **DESTINAZIONI D'USO**

Servizi di interesse collettivo (anche a carattere privato), attività direzionali e commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, artigianato di qualità, residenziale.

---

## **CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ**

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b) c); 13.2.2 a); 13.2.7 a), b);

---

## **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 150.100 mq

---

**ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE**

---

Attività esistenti al 2001\*:

12.510 mq

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

**STANDARD:**

Il dimensionamento degli standard sarà effettuato in relazione alle funzioni attivate dal Regolamento Urbanistico

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Sup.	Abitanti equivalenti
Completamento produttivo:	-	- mq	-
Completamento servizi, attività ricreative e per il tempo libero:	nuova edificazione	1.250 mq	-
Completamento residenziale:	-	- mq	-
Recupero produttivo:	recupero / ristrutt.. urb	12.510 mq	-
totale		13.760 mq	-

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA: Classi 2 e 3a (settore edificato)

PERICOLOSITA' IDRAULICA: Classe 3a

## **OBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO**

---

- *Riqualificazione urbanistica e funzionale, finalizzata ad individuare funzioni tali da valorizzare il rapporto con il fiume nonché le connessioni con l'Ambito di riqualificazione ambientale del Pian di Vico, da attuarsi attraverso interventi di recupero, ristrutturazione e completamento del tessuto edilizio con destinazione a servizi di interesse collettivo (anche a carattere privato). In particolare, sono previste funzioni collegate ad attività turistico ricreative e per il tempo libero, quali spazi ristoro, per lo svolgimento attività collettive, eventi musicali, maneggio, attività ricreative, foresteria di supporto ai servizi insediativi, ecc. Tali attrezzature dovranno essere collegate alla riqualificazione turistica e ricettiva del territorio comunale.*

## **DESTINAZIONI D'USO**

---

Servizi di interesse collettivo (anche a carattere privato), attività di tipo ricreativo e collegate al tempo libero, attrezzature ricettive di servizio alle altre attività insediate, attività direzionali, residenziale (limitatamente all'esistente), artigianato di qualità.

## **CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ**

---

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b) c); 13.2.2 a); 13.2.7 a), b);

## **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

---

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

Superficie U.T.O.E. = 51695 mq

**ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE**

Attività esistenti al 2001\*: 23.000 mq

Incremento previsto (nel decennio): - mq

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

Superficie territoriale artigianale-produttivo esistente = 37738 mq

STANDARD URBANISTICI	esistenti	DM 1444/68 (attività produttive)
Verde pubblico - Parcheggi:	5503 mq	3774 mq
totale	5503 mq	3774 mq

STANDARD URBANISTICI	Attività esistenti al 2001	Incremento previsto nel decennio
Esistenti	5503 mq	
DM 1444/68	3774 mq	
Dimensionamento P.S.	* mq	* mq

\* Il dimensionamento degli standard sarà effettuato in relazione alle funzioni attivate dal Regolamento Urbanistico

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	Modalità di intervento	Superficie Utile
Completamento produttivo:	-	- mq
Recupero produttivo:	-	- mq
totale	-	- mq

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

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA: Classe 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: Classe 3a

## OBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO

- *Riqualificazione del tessuto produttivo esistente con individuazione di filtro di verde sul margine sud dell'U.T.O.E.*
- *Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione;*
- *Non sono previsti incrementi volumetrici per destinazioni produttive nè aumenti di carico insediativo;*
- *Qualificazione degli spazi pubblici in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi (in particolar modo parcheggi);*

## DESTINAZIONI D'USO

Attività produttive, servizi

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

Vedi Art. 13, punti 13.2.1 a), b) c); 13.2.2 a); 13.2.7 a), b);

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata, Interventi diretti

**Allegato N. 2 Dimensionamento del P.S. – Quadro riepilogativo**



## QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

U.T.O.E.	Popolazione residente (ab.)	Popolazione in fase di insediamento	Popolazione prevista dal P.S.	Incidenza degli interventi di recupero e riconversione	Popolazione totale prevista nel decennio	Completamento produttivo/servizi (mq)	Recupero produttivo/servizi (mq)	Strutture ricettive (posti letto)	Standard attuati (mq)	Standard di progetto (mq)
<b>Vicopisano</b>	1717	69	215	35%	2001	-	-	-	97314	*
<b>S. Giovanni Cevoli</b>	2083	-	299	91%	2382	-	-	-	39333	24981
<b>Lugnano Cucigliana</b>	1323	-	145	97%	1468	-	-	-	20689	18947
<b>Uliveto Terme</b>	1182	48	236	24%	1466	-	-	-	61396	*
<b>Caprona</b>	506	16	30	-	552	1800	-	-	7273	7631
<b>Noce</b>	90	-	-	-	90	-	-	-	1360	1070
<b>Piana di Noce</b>	-	-	-	-	-	60000	9200	-	16852	42778
<b>Caprona Ovest</b>	-	-	-	-	-	6000	3600	200	1064	6796
<b>La Barsiliana</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	4921	9264
<b>Guerrazzi</b>	133	-	92	87%	225	5300	5500	200	-	14895
<b>Vicopisano est</b>	96	-	25	-	121	-	-	-	-	3267
<b>Cesana</b>	-	-	-	-	-	1250	12510	-	-	**
<b>Cesana Est</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	5503	**
<b>Totale Utoe</b>	7130	133	1042	62%	8305	-	-	-	255705	129629
<b>Sistema Ambientale</b>	724	-	<b>50</b>	-	760	5500	15500	100	-	**
<b>Totale territorio comunale</b>	<b>7854</b>	<b>133</b>	<b>1092</b>	<b>60%</b>	<b>9065</b>	<b>79850</b>	<b>45810</b>	<b>500</b>	<b>255705</b>	<b>129845</b>

\* Nell'U.T.O.E. è già garantita la quantità di 27 mq/ab.

\*\* Gli standard saranno dimensionati in relazione alle funzioni attivate dal R.U.

**Allegato N. 3 - Elenco edifici notificati ai sensi del D.Lgs 490/99**





# Vicopisano

Comune in Provincia di Pisa

Tecnica **Via del Pretorio n°1**

**050796517/6 fax. 050796540**

**C.F. 0023061 050**

Servizio 3 Area

**tel.**

**e-mail [caroti@comune.vicopisano.pi.it](mailto:caroti@comune.vicopisano.pi.it)**

**LEGGE 1 GIUGNO 1939 N. 1089 "TUTELA DELLE COSE D'INTERESSE ARTISTICO E STORICO"**

**ESTRATTO ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI ALLA TUTELA DELLA L. 1089/1939 SITUATI NEL COMUNE DI VICOPISANO**

**DENOMINAZIONE: Villa Fehr Walser con Rocca, Annessi, Giardino e Parco**

**UBICAZIONE** Prov.di: Pisa

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.:

n.:

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE** N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 99, 96, 101, 103, 105, 108, 119

**TIPO VINCOLO**

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

**DECRETO MINISTERIALE** in data : 26/05/1997

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Fg 19 part. 99/100/104/106/107/110

Confinante con i mappali 98/96/101/103/105/108/119

n.fascicolo :

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Chiesa di S.Iacopo in Lupeta**

**UBICAZIONE** Prov.di: Pisa

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.: S.Iacopo

Via/Piaz.:

n.:

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE** N.C.E.U.:

N.C.T.:

Foglio/sez.: 2

Map/Sub.: 300

**TIPO VINCOLO**

Diretto Artt.1-2-3.:

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

**DECRETO MINISTERIALE** in data :

n.fascicolo : 199H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Casa posta in Via Pretura,10** oggi 13

UBICAZIONE Prov.di: PI

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Pretura

n.: 13

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 90

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Casa posta in via Lante 30** oggi 102

UBICAZIONE Prov.di: PI

Comune di: VICOPISANO

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: LANTE

n.: 102

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: SI

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 306

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: SI

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Villa "Al Poggio" o "Villa Moratti"**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.: Lugnano

Via/Piaz.: Via Cesare Battisti

n.: 22

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 23

Map/Sub.: 92,94,238,239,240

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 29/03/1991

n.fascicolo : 19

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Immobile denominato "Gi... Casa Fattoria Silvatici"**

UBICAZIONE Prov.di: Pisa

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: via XX settembre

n.: angolo Via trombi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: x

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 322sub. 1-6-7-10, 8 e 9(art.4)

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.: si

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 23/12/1994

n.fascicolo : 219

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Palazzetto con GIARDINO VAJANI**

UBICAZIONE Prov.di: Pisa

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.: S.Giovanni alla Vena

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.: si

Foglio/sez.: 25

Map/Sub.: 328-329-330sub1,2 353

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.:

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 23/06/1995

n.fascicolo : 216

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Zona di rispetto all'immobile denominato :**

**" CHIESA DI SANTA GIULIA IN CAPRONA "**

UBICAZIONE Prov.di: PI  
Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.: Caprona  
Via/Piaz.:  
n.:  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: X  
N.C.T.: X  
Foglio/sez.: 4  
Map/Sub.: 4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,227,17,18  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.:  
Art.4.:  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 : Si  
DECRETO MINISTERIALE in data :  
n.fascicolo :  
Esistenza vincolo indiretto : 04/06/1993  
n.fascicolo.: 206

**DENOMINAZIONE: Avanzi dell'antica Chiesa di S. Andrea**  
UBICAZIONE Prov.di: Pi  
Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.:  
Via/Piaz.:  
n.:  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:  
N.C.T.:  
Foglio/sez.: 2  
Map/Sub.: 447 ex A  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.: si  
Art.4.:  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :  
DECRETO MINISTERIALE in data : 19/04/1911  
n.fascicolo : 163/C  
Esistenza vincolo indiretto :  
n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Colle di Caprona**  
UBICAZIONE Prov.di: Pi  
Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.:  
Via/Piaz.:  
n.:  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si  
N.C.T.:  
Foglio/sez.: 4  
Map/Sub.: 66,169,111,67,68,69,70,71,73,c,  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.: si  
Art.4.:  
Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 30/06/1955

n.fascicolo : 164/A

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Cimiteri Comunali di Vicopisano**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

N.C.T.:

Foglio/sez.:

Map/Sub.:

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.:

Art.4.: si

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 09/07/1981

n.fascicolo : 208

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Rovine della Fortezza della Verruca**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 11

Map/Sub.: 2

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 23/04/1911

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Due Magazzini posti in Via Reale oggi verdi N. 6 con resti di costruzione del sec.XIII.**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Via Reale

n.: 8/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 70

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Torre Malanima**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.: Vicopisano

Via/Piaz.: Lante

n.: 63/A

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: I

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.:

Art.4.:

Art.822.cc.: si

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 28/10/1976

n.fascicolo : 154

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa posta in via 4 Porte 58 OGGI VIA VERDI N. 19**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Verdi

n.: 19

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 46

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 01/03/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Casa posta in Via Lante , 24 oggi 67** CON resti di costruzione del XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Lante

n.: 67-69

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 234

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **La Rocca Brunelleschiana** circondata da un Parco, composta da un Cassero e da una Torre collegata con la Cinta Muraria esterna terminante con una Torre a rivellino.

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.: Centro Storico

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 102,103,105,108,109,G,D,

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 22/04/1982

n.fascicolo : 181

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Palazzo Pretorio**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 119sub1-2-3-4-5-6-7-8-9,  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.:  
Art.4.: si  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :  
DECRETO MINISTERIALE in data : 25/01/1991  
n.fascicolo : 19/B  
Esistenza vincolo indiretto :  
n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Torre di Guardia delle Fortificazioni Brunelleschiane**

UBICAZIONE Prov.di: Pi  
Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.:  
Via/Piaz.:  
n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si  
N.C.T.:  
Foglio/sez.: 19  
Map/Sub.: C  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.: si  
Art.4.:  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :  
DECRETO MINISTERIALE in data : 11/02/1957  
n.fascicolo : 163/B  
Esistenza vincolo indiretto :  
n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Chiesa di S.Giulia di Caprona**

UBICAZIONE Prov.di: Pi  
Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.:  
Via/Piaz.:  
n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si  
N.C.T.:  
Foglio/sez.: 4  
Map/Sub.: B  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.:  
Art.4.: si  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :  
DECRETO MINISTERIALE in data : 05/02/1992  
n.fascicolo : 206  
Esistenza vincolo indiretto : SI  
n.fascicolo.: 206

**DENOMINAZIONE: Pieve di S. Maria e S. Giovanni**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.:  
Via/Piaz.:  
n.:  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:  
N.C.T.:  
Foglio/sez.:  
Map/Sub.:  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.:  
Art.4.: si  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :  
DECRETO MINISTERIALE in data : 06/07/1983  
n.fascicolo : 206/C  
Esistenza vincolo indiretto :  
n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Chiesa di S. Andrea**  
UBICAZIONE Prov.di: Pi  
Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.:  
Via/Piaz.:  
n.:  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:  
N.C.T.:  
Foglio/sez.:  
Map/Sub.:  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.: si  
Art.4.:  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :  
DECRETO MINISTERIALE in data : 19/04/1911  
n.fascicolo : 163/C  
Esistenza vincolo indiretto :  
n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Antiche Torri, Baluardi e Mura di Vicopisano**  
UBICAZIONE Prov.di: Pi  
Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.:  
Via/Piaz.:  
n.:  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si  
N.C.T.:  
Foglio/sez.: 19  
Map/Sub.: vedi proprietari  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.: si  
Art.4.:  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 23/04/1911

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa in Via Reale, 59-64 oggi Via Verdi 8-10**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.: Lugnano

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 69

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 02/03/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa posta in Via Lante,m 27 oggi 78 in Vicopisano con resti di costruzione del sec. XIII**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Lante

n.: 78

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 290,289

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa posta in Via Lante, 1 in Vicopisano**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

N.C.T.:  
Foglio/sez.:  
Map/Sub.:

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa posta in Via Lante, 13 a Vicopisano** con resti di costruzione del secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Via Lante

n.: 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 207

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 28/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Palazzo Luperi-Centoni**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.: Caprona

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 4

Map/Sub.: 29 sub1-3-4-5-6-7-8-9-10.

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 11/02/1982

n.fascicolo : 19/C

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Magazzino posto in Via Lante n.27 a Vicopisano** con resti di costruzione del secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Lante

n.: 27

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 166

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Casa posta in Via Lante a Vicopisano n 28 ora 63/A** con resti di costruzione del secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Via Lante

n.: 21/31

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 163 (I)

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Casa posta in Via Lante n 18/20 oggi 55/61** in Vicopisano

con resti di costruzione del secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Via Lante

n.: 5 57/59/

61

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19  
Map/Sub.: 225 (285)  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.: si  
Art.4.:  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :  
DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931  
n.fascicolo : 199/H  
Esistenza vincolo indiretto :  
n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa posta in Via Pretura n 1 in Vicopisano** con resti di costruzione del secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.:

n.:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

N.C.T.:

Foglio/sez.:

Map/Sub.:

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa posta in Via Lante n 26 OGGI 92/94/96 in Vicopisano** con RESTI DI costruzione del sec. XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Via Lante

n.: 94/96

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 297-291

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Casa posta in Via Lante n 35 OGGI 67 in Vicopisano** con resti di costruzione del secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Via Lante

n.: 71/73

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 236 (234)

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Casa posta in Via Lante n 40 OGGI 105-107-109 in Vicopisano**

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Lante

n.: 105/107

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 205

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Casa posta in Via Lante n 14 OGGI 79-80 in Vicopisano**

con resti del Secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Via Lante

n.: 79/80

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 239

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo :

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa posta in Via Pretura n 9 oggi Via del Boschetto nn.11,13,15**

in Vicopisano con resti di costruzione del secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Boschetto

n.: 11-15

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 84

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n.fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa in Via Reale n 64** resti di costruzione del secolo XIII

UBICAZIONE Prov.di: Pi

Comune di: Vicopisano

Fraz/Loc.:

Via/Piaz.: Via Reale

n.: 18/20

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si

N.C.T.:

Foglio/sez.: 19

Map/Sub.: 74

TIPO VINCOLO

Diretto Artt.1-2-3.: si

Art.4.:

Art.822.cc.:

Indiretto Art.21 :

DECRETO MINISTERIALE in data : 27/02/1931

n.fascicolo : 199/H

Esistenza vincolo indiretto :

n. fascicolo.:

**DENOMINAZIONE: Casa posta in Via Petraia n 5 in Vicopisano** con resti di costruzione del sec. XIII

UBICAZIONE Prov. di: Pi  
Comune di: Vicopisano  
Fraz/Loc.:  
Via/Piaz.:  
n.:  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.: si  
N.C.T.:  
Foglio/sez.: 19  
Map/Sub.:  
TIPO VINCOLO  
Diretto Artt.1-2-3.: si  
Art.4.:  
Art.822.cc.:  
Indiretto Art.21 :  
DECRETO MINISTERIALE in data : 03/03/1931  
n. fascicolo : 199/H  
Esistenza vincolo indiretto :  
n. fascicolo.:

DENOMINAZIONE: **Villa di Noce** costituito dalla Villa-Fattoria con annessi, Oratorio e Arco d'ingresso  
UBICAZIONE: Oliveto Terme  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE : N.C.E.U.: Foglio/sez.: 16  
Map/Sub.: 14/16/17/31/15/274/368/221/19 in parte/29/229/30/268/269/270/231/222/218/232/272 in parte/378  
DECRETO MINISTERIALE : Avvio del procedimento ai sensi art. 7 Decreto Legislativo 29.10.99 n. 490 in data 02/11/2000

DENOMINAZIONE: **Villa RICCI** oggi Gherardi con giardino e annesso agricolo  
UBICAZIONE: Lugnano  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE : N.C.E.U Foglio 16  
Map/Sub.: 129 sub 2-5-6/130/131/314/313/125/179  
DECRETO MINISTERIALE : Avvio del procedimento ai sensi art. 7 Decreto Legislativo 29.10.99 n. 490 in data 13/02/2001

Vicopisano 9 gennaio 2004

Il Responsabile del Servizio  
Paolo Caroti