



Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

Variante al Piano Strutturale e conseguente variante al Regolamento Urbanistico – Allegato III – Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi (scheda 263) – Approvazione artt. 16, 17, 17 bis L.R.T. n. 1/2005

Relazione generale

Progettisti	Responsabile del procedimento
Arch. Marta Fioravanti Geom. Samanta Vincini	Arch. Marta Fioravanti
Garante della comunicazione	Stefano Del Chicca

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Juri Taglioli

INDICE

1. Inquadramento urbanistico.....	pag. 3
2. Elaborati della variante.....	pag. 4
3. Quadro conoscitivo di riferimento.....	pag. 4
4. Obiettivi e descrizione del progetto di variante	pag. 4
5. Dimensionamento della variante.....	pag. 9
6. Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 – L.R. 10/2010).....	pag. 11
7. Adempimenti in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 53/R/2011).....	pag. 12

ALLEGATI

All. 1	Prescrizioni allegate al provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS (D.G.C. n. 111 del 26.10.2012)
All. 2	Estratti cartografici del Piano Strutturale vigente
All. 3	Estratti cartografici del Regolamento Urbanistico vigente

1. Inquadramento urbanistico comunale

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

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

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

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

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

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

In attesa della redazione del secondo Regolamento Urbanistico, allo scadere del quinquennio di validità del primo RU (aprile 2013), l'Amministrazione Comunale ha deciso di avviare la procedura di una variante allo strumento di governo del territorio vigente, finalizzata a consentire l'attuazione di scelte strategiche per l'Amministrazione stessa, e contestualmente ad effettuare alcune modifiche e correzioni che non incidono sulla pianificazione generale la quale dovrà comunque essere avviata con il nuovo Regolamento Urbanistico. Tale variante è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24 giugno 2013.

2. Elaborati della variante

La variante è costituita dai seguenti elaborati, che vanno a sostituire o integrare gli elaborati del PS approvato con D.C.C. n. 11 del 23 marzo 2005 e del RU approvato con D.C.C. n. 25 del 7 marzo 2008.

- a) Relazione generale;
- b) Piano Strutturale: Norme – Estratto: “Allegato n. 2 – Dimensionamento del PS - Quadro riepilogativo”
- c) Regolamento Urbanistico: Norme tecniche di attuazione – Estratto: “Titolo V - Bilancio dimensionale delle previsioni – art. 56 Bilancio dimensionale del R.U. rispetto al Piano Strutturale”
- d) Regolamento Urbanistico: All. 3 alle Norme Tecniche di Attuazione: Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi.

Restano vigenti gli elaborati del PS e del RU non oggetto di modifica da parte della presente variante.

3. Quadro conoscitivo di riferimento

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

In riferimento alla presente variante è stato necessario eseguire specifici approfondimenti in adeguamento alle nuove normative in materia di indagini geologiche, ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011.

L'Amministrazione comunale, in tal senso, ha acquisito come elementi di quadro conoscitivo le indagini geologiche svolte dal dott. Geol. Massimiliano Perini di Cascina per conto della proprietà dell'area oggetto della variante Acquaforte s.r.l. e trasmesse dalla stessa a titolo di contributo collaborativo.

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

- Relazione urbanistica di fattibilità geologica;
- Relazione tecnica: studio idrologico-idraulico.

4. Obiettivi e descrizione del progetto di variante

Al fine della riqualificazione socio-economica ed ambientale del proprio territorio l'Amministrazione Comunale di Vicopisano nel settembre 2010 ha promosso, all'interno delle modalità partecipative, un avviso pubblico che ha coinvolto cittadini ed operatori al fine di esaminare proposte e programmi di potenziale intervento in variante al Regolamento Urbanistico. I principi statutari del Piano Strutturale sono stati ovviamente assunti come elementi cardine per valutare la coerenza delle proposte rispetto alle valenze del territorio ed agli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle risorse.

In via prioritaria l'Amministrazione Comunale intende promuovere i processi di valorizzazione nell'ambito del recupero al fine di determinare azioni di riqualificazione per gli edifici abbandonati e degradati ed al tempo stesso le azioni di recupero là dove è possibile dovranno divenire opportunità per il rilancio socio-economico locale.

Nell'ambito dell'avviso pubblico è pervenuta una proposta di modifica della scheda norma n. 263 dell'Allegato III del Regolamento Urbanistico - *Schede degli edifici in zona agricola con*

disciplina degli interventi ammessi che disciplina il complesso di fabbricati denominato “ex Fabbrica del Carbone” soggetto a Piano di Recupero, volta a recuperare gli edifici e la relativa area di pertinenza per destinazioni residenziali, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, museali.

La società proprietaria dei fabbricati, a fronte dell’evidente stato di abbandono e di forte degrado del complesso, si è posta l’obiettivo, seguendo le indicazioni dello strumento urbanistico, di sviluppare un progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale congiunta a un piano tecnico finanziario per la conseguente valorizzazione del sito. Il contesto paesaggistico nel quale si colloca il comparto di recupero è significativo sia per la presenza del Rio Grifone, sia per connotazioni ambientali oltre che per la specificità dei manufatti. La polarità di questo comparto stabilisce una serie di visuali paesaggistiche e di relazioni con la collina e il borgo monumentale di Vicopisano. La proprietà evidenzia che, al fine di una complessiva riqualificazione dell’esistente tale da garantire un risultato di qualità nell’elaborazione del recupero sia edilizio che ambientale, applicando le funzioni esplicitate dalla scheda norma non è possibile raggiungere un equilibrio tra investimenti e risultati economici. Pertanto chiede di modificare la scheda aumentato la percentuale di superficie lorda da destinare a funzione residenziale, mantenendo inalterata la quantità massima di volume recuperabile.

Tale modifica comporta una modesta variazione del dimensionamento residenziale espresso in numero di abitanti equivalenti previsto dal Piano Strutturale vigente nell’ambito del Sistema ambientale. Il Piano strutturale e il Regolamento Urbanistico prevedono, infatti, un dimensionamento residenziale nel sistema ambientale pari a n. 36 abitanti equivalenti che, ad oggi, non sono stati utilizzati. La richiesta comporta un aumento del numero abitanti equivalenti consentiti dalla scheda norma pari a 10: da 30 abitanti equivalenti consentiti a 40 richiesti.

Il comparto della Fabbrica del Carbone/Oleificio dismesso ed abbandonato dal 1976 può rappresentare un interessante ambito per avviare un intervento di riqualificazione partecipato che rende coerenti gli interventi sui manufatti rispetto ad una pluralità di funzioni tra le quali la più significativa è il ripristino di una attività tipica locale quale la produzione e gestione di qualità dell’olio.

Questo programma può consentire di far svolgere alle varie parti del complesso recuperato funzioni diversificate per la didattica, la permanenza degli operatori nonché spazi per l’ospitalità ed il soggiorno.

Il progetto nasce da una collaborazione con il CNR che risale al 2005 e che recentemente è stato approvato da Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali; oggi è operativo e riveste un eco nazionale con ritorni interessanti interni economici occupazionali e di immagine.

Tra CNR – IPCF (Istituto per i Processi Chimico Fisici) si è sviluppata una convenzione quadro ed una convenzione operativa nella quale si ufficializzano i programmi di ricerca nel settore olivicolo, la collaborazione di scambi di personale tra i soggetti.

La partnership con il CNR ha prodotto risultati quali :

- il marchio carta d’identità dell’olio extra vergine di oliva
- il brevetto per eseguire i test e le analisi per il rilascio della carta d’identità dell’olio extra vergine di oliva, oltre alle collaborazioni esterne nazionali ed internazionali.

Gli spazi funzionali che il Piano di Recupero andrà ad individuare per sviluppare tali attività potranno essere arricchiti dalla presenza del Museo dell’Olio che, oltre agli elementi e gli oggetti della tradizione della storia locale, presenterà le connotazioni ambientali del paesaggio agricolo fortemente segnato dalla presenza dell’olivo.

Altre azioni del processo del programma di recupero potranno essere:

- la demolizione dell’edificato che si è sviluppato in modo incongruo rispetto all’edificio principale;

- individuazione degli spazi funzionali per il programma della filiera dell'olio nonché delle parti significative per la didattica e l'esposizione degli elementi della tradizione e della cultura del territorio;
- la valorizzazione/ristrutturazione dei volumi in fronte strada conservandone la tipicità formale e ripristinando gli accessi originali;
- la ricomposizione dei volumi oggetto di demolizione all'interno di un programma di riorganizzazione funzionale – morfologica coerente con il progetto generale di piano (in coerenza con le percentuali funzionali ammesse dalla scheda norma);
- recupero/riorganizzazione funzionale degli elementi tipologici di pregio con possibilità di ripristino delle funzioni residenziali ed eventuale incremento abitativo nei limiti delle percentuali consentite dalla scheda norma.

Il programma di recupero dovrà essere affrontato secondo i principi di unitarietà tra i manufatti e le loro relazioni con gli spazi esterni ed il paesaggio.

L'Amministrazione comunale, con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24 giugno 2013, ha adottato una variante generale al Regolamento Urbanistico vigente.

La proposta di modifica alla scheda norma n. 263 persegue gli obiettivi generali che l'Amministrazione comunale si è prefissa per la variante generale al Regolamento Urbanistico suddetta, in particolare, promuove la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all'interno dell'edificato esistente attraverso il recupero funzionale di un complesso di fabbricati a destinazione anche turistico ricettiva e attraverso la riqualificazione complessiva di tutta l'area dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

La proposta ha, inoltre, un interesse pubblico in termini di valorizzazione del territorio in quanto è volta al recupero e alla riqualificazione di un complesso di valore storico-testimoniale oggi in stato di degrado e prevede l'inserimento di destinazioni d'uso qualificate legate alla produzione dell'olio che concorrono a dare un valore aggiunto all'immagine territorio, contribuendo alla promozione dello sviluppo turistico-ricettivo del comune. Pertanto l'Amministrazione comunale intende consentire l'intervento di recupero del complesso ex fabbrica del carbone proponendo una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti, attraverso:

- una variante al Piano strutturale vigente che incrementi il dimensionamento residenziale nel sistema ambientale da 36 abitanti equivalenti a 50 abitanti equivalenti, per consentire, oltre all'attivazione del programma di recupero del complesso della ex fabbrica del carbone, ulteriori piccoli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale con le stesse finalità;
- una conseguente variante al regolamento urbanistico che modifichi la scheda norma n. 263 dell'Allegato III - *Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi*, che consenta il recupero dei volumi esistenti aumentando dal 40% al 65% la superficie lorda da destinare a funzioni residenziali, vincolando la realizzazione della superficie a destinazione residenziale alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva e alla realizzazione di una struttura espositiva (Museo dell'Olio).

In tal senso l'Amministrazione comunale, con Delibera di Consiglio n. 38 del 19 luglio 2012 ha avviato il procedimento per la formazione della Variante in oggetto ai sensi dell'art 15 della LRT n. 1/2005 e ha adottato la Variante in oggetto con Delibera di Consiglio n. 52 del 30 settembre 2013.

ESTRATTO SCHEDA ALLEGATO III REGOLAMENTO URBANISTICO – STATO VIGENTE

n°	Località	Catasto Grand.	Degrado strutt.	Degrado finiture	Cat. d'int.	Prescrizioni
263	V. Butese	No	P	R	D3	<p>P.d.R. complessivo con destinazione turistico ricettiva, case vacanza, residenziale max 40% della superficie lorda, direzionale commerciale: attività di vicinato.</p> <p>Individuare elementi di connessione, come loggiati, porticati, gallerie, tra i diversi corpi di fabbrica.</p> <p>Le categorie d'intervento sono: nel corpo principale gli interventi sono di tipo conservativo, nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici;</p> <p>Negli altri edifici: demolizione delle strutture incongrue con il contesto (metalliche e di altro materiale eterogeneo).</p> <p>Valorizzazione dell'edilizia esistente, recuperando l'80% del volume, fino ad un massimo di mc. 11.000.</p> <p>All'interno del Piano di recupero dovranno essere ritrovate aree destinate a parco attrezzato per il tempo libero e per lo svago al fine di favorire l'integrazione del comparto con il contesto sociale esistente.</p>

SCHEDA ALLEGATO III REGOLAMENTO URBANISTICO - PROPOSTA DI VARIANTE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA VARIANTE ADOTTATA

n°	Località	Catasto Grand.	Degrado strutt.	Degrado finiture	Cat. d'int.	Prescrizioni
263	V. Butese	No	P	R	D3 *	<p>P.d.R. complessivo con destinazione turistico ricettiva, case vacanza, direzionale commerciale: attività di vicinato, attività di interesse pubblico (spazi espositivi, attività sportive e per il tempo libero, etc.), residenziale max 65% della superficie lorda (comprensiva degli spazi abitativi esistenti).</p> <p>Il P.d.R. dovrà prevedere la realizzazione di strutture a destinazione turistico ricettiva con SUL non inferiore al 30% della SUL a destinazione residenziale prevista fino a un dimensionamento massimo pari a 40 posti letto e la realizzazione di una struttura espositiva (Museo dell'Olio).</p> <p>Individuare elementi di connessione, come loggiati, porticati, gallerie, pergolati e sistemazioni a verde, tra i diversi corpi di fabbrica.</p> <p>Le categorie d'intervento sono: nel corpo principale: ristrutturazione edilizia congiunta al rispetto dei caratteri morfologici e tipologici con contestuale conservazione degli elementi di pregio.</p> <p>Negli altri edifici: demolizione delle strutture incongrue con il contesto (metalliche e di altro materiale eterogeneo), ristrutturazione / sostituzione edilizia all'interno delle aree individuate al N.C.E.U. del comune di Vicopisano, foglio 7, particelle 135, 136, 137, 138, 139.</p> <p>Valorizzazione dell'edilizia esistente, recuperando l'80% del volume, fino ad un massimo di mc. 11.000.</p> <p><u>Modalità di attuazione degli interventi:</u> Piano di recupero convenzionato con l'esplicitazione di eventuali sub comparti funzionali. Nella convenzione saranno definite le tempistiche e le condizioni per la realizzazione degli interventi, affinché il progetto garantisca il recupero unitario dell'intero complesso e la realizzazione complessiva delle funzioni ammesse, con particolare riferimento alle funzioni turistico-ricettiva ed espositiva e dovranno essere definite le necessarie garanzie per la realizzazione dell'intervento. Anche nella definizione dei subcomparti funzionali di intervento dovrà essere prevista la realizzazione di strutture a destinazione turistico ricettiva con SUL non inferiore al 30% della SUL a destinazione residenziale.</p> <p>All'interno del Piano di recupero dovranno essere ritrovate aree strettamente concatenate alle funzioni previste destinate a giardino, parco attrezzato per il tempo libero e per lo svago al fine di favorire l'integrazione del comparto con il contesto sociale esistente, la cui accessibilità sarà oggetto di convenzionamento con l'A.C.</p>

*Demolizione e ricostruzione per le parti incongrue e non significative sotto l'aspetto architettonico

5. Dimensionamento della variante

La variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico prevede un aumento del dimensionamento residenziale nell'ambito del Sistema ambientale.

Si riporta, di seguito, la tabella dimensionale con l'indicazione del numero di abitanti previsti dal PS e dal RU vigenti, dalla variante al Regolamento Urbanistico adottata con D.C.C. n. 24 del 24 giugno 2013 e dalla presente proposta di variante.

Dalla tabella si evince che la variante prevede un incremento pari a 14 abitanti equivalenti.

In riferimento al recupero del complesso edilizio disciplinato dalla scheda n. 263 si precisa che l'aumento del dimensionamento residenziale non comporta un aumento della superficie utile lorda e dei volumi attuali e previsti nel Regolamento Urbanistico vigente.

La proposta di variante lascia, infatti, inalterata, la previsione del recupero funzionale dei fabbricati per una quota pari all'80 % del volume esistente fino a un massimo di 11.000 mc e prevede, invece, una diversa percentuale rispetto alle funzioni consentite: il R.U. vigente consente il recupero destinato a funzione residenziale fino a un massimo del 40% della superficie lorda totale; la variante propone un aumento della percentuale destinata alla funzione residenziale fino a un massimo del 65% della superficie lorda totale.

Il PS vigente e, conseguentemente, il regolamento urbanistico e la presente variante, esprimono il dimensionamento della funzione residenziale in numero di abitanti. Il parametro assunto dal PS vigente per il dimensionamento teorico del piano corrisponde a 130 mc/abitante. Assumendo un'altezza virtuale di 3 metri, ad ogni abitante corrisponde una superficie utile lorda di 43,3 mq. Quindi a 14 abitanti equivalenti corrispondono un volume pari a 1.820 mc e una superficie utile lorda pari a circa 606 mq.

TABELLA 1 - Dimensionamento residenziale

UTOE	PREVISIONE P.S. - VI- GENTE		PREVISIONE P.S. - VARIANTE		PREVISIONE R.U. VIGENTE		PREVISIONI VARIANTE RU ADOTTATA CON D.C.C. N. 24 DEL 24.06.2013		PREVISIONE R.U. -VARIANTE	
	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero
Vicopisano	139	76	139	76	3	80	3	95	3	95
S. Giovanni alla Vena	26	273	26	273	41		41		41	
Lugnano Cucigliana	4	141	4	141	49	389	49	393	49	393
Uliveto Terme	179	57	179	57	40	73	40	73	40	73
Caprona	30	0	30	0	30	19	30	24	30	24
Noce	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caprona Ovest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
La Barsiliana	0	0	0	0	0	36	0	47	0	47
Guerrazzi	12	80	12	80	0	0	0	0	0	0
Vicopisano Est	25	0	25	0	25	92	25	92	25	92
Cesana	0	0	0	0	0	75	0	75	0	75
Cesana Est	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sistema Ambientale	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totali	451	627	415	677	188	800	188	835	188	849
totali	1078		1092		1078		1023		1037	

6. Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 – L.R. 10/2010)

Le modifiche proposte con la variante in oggetto agiscono in modo puntuale sulle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti e la variante rientra, pertanto, tra le modifiche minori di piani e programmi per le quali la normativa vigente sopra richiamata e, in particolare quanto disposto dall'art. 5, comma 3, lett. b) della L.R. 10/2010, subordina l'effettuazione della VAS alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali.

Ai sensi dell'art. 22 L.R. n. 10/2010 e dell'art. 12 D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.e ii., il Consiglio Comunale, con Delibera n. 38 del 19.07.2012 ha deliberato di avviare l'iter procedimentale per la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito denominata VAS) e di procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS. Il documento preliminare è stato trasmesso dall'autorità competente ai soggetti competenti in materia ambientale, avviando le consultazioni.

Entro il termine di trenta giorni dall'invio sono pervenuti i seguenti pareri:

Ente	Parere/contributo
Regione Toscana Direzione Generale delle Politiche territoriali e ambientali	Non pervenuto
Ufficio Tecnico Genio Civile di Pisa di Area Vasta Li-Lu-Pi	Non pervenuto
Provincia di Pisa U.O. Strumenti Urbanistici e Trasformazioni territoriali	Non pervenuto
Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno	Non pervenuto
Soprintendenza per i Beni archeologici della Toscana	Pervenuto in data 12.09.2012 prot. 12259 con osservazioni (si veda copia del parere allegata)
Autorità di Bacino del Fiume Arno	Non pervenuto
Consorzio di Bonifica Ausser Bientina	Non pervenuto
ATO 2 Basso Valdarno	Non pervenuto
ATO "Toscana Costa"	Non pervenuto
ARPAT – Dipartimento di Pisa	Non pervenuto
USL 5 di Pisa	Pervenuto in data 09.08.2012 prot. n. 11314 con osservazioni (si veda copia del parere allegata)
Geofor s.p.a.	Non pervenuto
Acque s.p.a.	Non pervenuto
ENEL distribuzione s.p.a.	Non pervenuto
Telecom Italia s.p.a. AOR TOSCANA NORD	Non pervenuto

Toscana Energia s.p.a.	Non pervenuto
Comune di San Giuliano Terme	Non pervenuto
Comune di Bientina	Non pervenuto
Comune di Buti	Non pervenuto
Comune di Calci	Non pervenuto
Comune di Calcinaia	Non pervenuto
Comune di Pisa	Non pervenuto
Comune di Vecchiano	Non pervenuto
Comune di Cascina	Non pervenuto

In conclusione, relativamente all'assoggettabilità della presente proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico al procedimento di VAS:

valutato il contenuto dei contributi e dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territorialmente interessati come sopra evidenziati e delle considerazioni sopra espresse;

tenuto conto delle prescrizioni espresse nei suddetti contributi;

valutato, inoltre, il complesso delle informazioni che emergono dal documento preliminare; visto, inoltre, che:

- la proposta di variante sottoposta a verifica di assoggettabilità a V.A.S. propone lievi modifiche al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che riguardano l'uso di un'area a livello locale;
- il dimensionamento previsto risulta essere di entità minima rispetto alla situazione precedente e quindi non comporta un impatto significativo sulla disponibilità delle risorse ambientali a livello comunale;
- la proposta di variante non interessa siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica;
- la proposta di variante non definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm. e ii.;
- l'insieme delle azioni di trasformazione previste nella formazione della proposta di variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico sono riconducibili, in ragione delle sue caratteristiche e della sua dimensione modesta, alla fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, così come modificato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4: "modifiche minori di piani e programmi" che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, per le quali gli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana attesi non sono da ritenersi significativi;

l'autorità competente con D.G.C. n. 111 del 26.10.2012, ha emesso il provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS escludendo dalla VAS la proposta di variante denominata "Variante al Piano Strutturale e conseguente variante al Regolamento Urbanistico – Allegato III – Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi (scheda 263)" e recependo le prescrizioni contenute nei contributi ricevuti che si allegano alla presente relazione per fare parte integrante della presente proposta di variante (All. 1).

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

In adempimento alle disposizioni del Regolamento di cui al D.P.G.R. 53/R/2011, la presente proposta di variante risulta soggetta a presentazione e deposito delle indagini geologiche, in quanto è previsto un incremento di carico urbanistico a destinazione residenziale.

Sono stati, pertanto, accertati i requisiti di fattibilità delle trasformazioni oggetto della presente variante alla luce delle disposizioni normative vigenti.

A tal fine sono stati aggiornati e approfonditi gli aspetti relativi alla classificazione delle pericolosità delle previsioni urbanistiche e sono state definite le relative condizioni di fattibilità nel rispetto di quanto previsto dal D.P.G.R. 53/R/2011 in materia di indagini di supporto alla pianificazione.

L'area oggetto della presente di variante è caratterizzata da pericolosità geomorfologica media G2, pericolosità idraulica bassa I1 e pericolosità sismica media S2.

Per l'area sono state definite le seguenti condizioni di fattibilità:

Fattibilità geomorfologica	FG2 con normali vincoli	La progettazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico dovrà tenere di conto della conformazione morfologica del sito anche sulla base delle risultanze di specifiche verifiche volte a definire le condizioni di stabilità del versante sia in fase esecutiva delle opere che con l'assetto finale delle stesse.
Fattibilità sismica	FS2 con normali vincoli	Il dimensionamento delle opere di fondazione sarà subordinato all'acquisizione dei necessari approfondimenti d'indagine così come previsto dall'art. 7 comma 3 del DPGR 36R/09 in materia di costruzioni in zona sismica. In particolare, in virtù della variabilità delle geometrie sepolte e delle caratteristiche dei materiali affioranti, sarà necessario predisporre accertamenti d'indagine, anche con tecniche geofisiche, volti a ricostruire l'andamento delle geometrie alla scala del singolo intervento. Ciò al fine di prevenire possibili effetti di amplificazione sismica legati sia alla doppia risonanza che all'insorgenza di cedimenti differenziali.
Fattibilità idraulica	FI2 con normali vincoli	L'attuazione delle nuove previsioni si baserà su tecniche volte alla salvaguardia/ripristino delle superfici permeabili così come dovrà essere prestata attenzione al recupero delle acque meteoriche, le eccedenze delle quali dovranno essere correttamente regimate evitando l'incremento delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati specifici costituiti da:

- Relazione urbanistica di fattibilità geologica;
- Relazione tecnica: studio idrologico-idraulico.

Vicopisano, 28 gennaio 2014

I Progettisti

Arch. Marta Fioravanti

Geom. Samanta Vincini