



Città di Vicopisano
Comune in Provincia di Pisa

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico contestuale ex art. 238 L.R. n. 65/2014 per la realizzazione di polo sociosanitario caratterizzato da due residenze sanitarie assistenziali per non autosufficienti di 80 + 80 posti letto e da servizi semiresidenziali e domiciliari – Adozione ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.

PIANO STRUTTURALE – NORME - ESTRATTO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Matteo Ferrucci

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Marta Fioravanti

COLLABORATORI: Geom. Samanta Vincini
Arch. Silvia Niccolai

PROGETTISTA: Arch. Valerio Baggiani

INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE: Geol. Andrea Carmignani
Ing. Simone Pozzolini

U.T.O.E. N. 10

GUERRAZZI

INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ARTIGIANALE/**DIREZIONALE**/SERVIZI

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%
Incremento previsto effettivo:	92 abitanti	69%

ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE

Attività esistenti al 2001*:

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

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 / ristruttur. urb.	5.500 mq	80 ab
Completamento ricettivo/commerciale/direzionale e di servizio:	nuova	5.300 8.200 mq*	

edificazione

totale

5.300-8.200

92 ab.

mq*

* mq di superficie edificabile (SE) destinata a polo socio sanitario

[...]

OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO

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

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

All'interno dell'U.T.O.E. si prevede, oltre alla ristrutturazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente, la realizzazione ~~di una struttura a carattere ricettivo con i servizi ad essa complementari e di insediamenti a carattere commerciale~~ di un polo socio sanitario caratterizzato da due residenze sanitarie assistenziali per non autosufficienti di 80 + 80 posti letto e da servizi semiresidenziali e domiciliari. Il Regolamento Urbanistico stabilirà le modalità attuative degli interventi, individuando i comparti corrispondenti alle diverse funzioni ed il relativo dimensionamento. Il Piano Strutturale definisce il carico urbanistico massimo di ciascun intervento, ed in particolare:

Completamento ricettivo/commerciale/direzionale e di servizio: Sup. edificabile 8.200 mq.

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 variante della SS 439 previsto da specifico accordo di programma.

DESTINAZIONI D'USO

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

CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

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

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

[...]

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

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

U.T.O.E.	(ab.)Popolazione residente	insediamentoPopolazione in fase di	Popolazione prevista dal P.S.	Incidenza degli interventi di recupero e riconversione	Popolazione totale prevista nel decennio	Completamento (mq) produttivo/direzionale e di servizio	Recupero produttivo/servizi (mq)	Strutture ricettive (posti letto)	Standard attuati (mq)	Standard di progetto (mq)
Vicopisano	1717	69	215	35%	2001	-	-	-	97314	*
S. Giovanni Cevoli	2083	-	299	91%	2382	-	-	-	39333	24981
Lugnano Cucigliana	1323	-	145	97%	1468	-	-	-	20689	18947
Uliveto Terme	1182	48	236	24%	1466	-	-	-	61396	*
Caprona	506	16	30	-	552	1800	-	-	7273	7631
Noce	90	-	-	-	90	-	-	-	1360	1070
Piana di Noce	-	-	-	-	-	60000	9200	-	16852	42778
Caprona Ovest	-	-	-	-	-	6000	3600	200	1064	6796
La Barsiliana	-	-	-	-	-	-	-	-	4921	9264
Guerrazzi	133	-	92	-	225	-	-	-	-	14895

				87%		5.300 8200	5500	200		
Vicopisano est	96	-	25	-	121	-	-	-	-	3267
Cesana	-	-	-	-	-	1250	12510	-	-	**
Cesana Est	-	-	-	-	-	-	-	-	5503	**
Totale Utoe	7130	133	1042	62%	8305	-	-	-	255705	129629
Sistema Ambientale	724	-	50	-	760	5500	15500	100	-	**
Totale territorio comunale	7854	133	1092	60%	9065	79850 82750	45810	500	255705	129845

* 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.