



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.**

## **RELAZIONE GENERALE**

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



## INDICE

<b>1. Inquadramento urbanistico comunale.....</b>	<b>pag. 05</b>
<b>2. Elaborati della variante .....</b>	<b>pag. 07</b>
<b>3. Obiettivi e descrizione del progetto di variante .....</b>	<b>pag. 08</b>
<b>4. Coerenza interna con gli atti comunali di governo sovraordinati (art. 18 L.R. 65/2014).....</b>	<b>pag. 12</b>
<b>5. Coerenza esterna con il PIT-PPR e il PTCP e con altri piani e programmi di settore (art. 18 L.R. 65/2014).....</b>	<b>pag. 36</b>
<b>6. Dimensionamento della variante .....</b>	<b>pag. 46</b>
<b>7. Conferenza di copianificazione ex art. 25 L.R. 65/2014.....</b>	<b>pag. 47</b>
<b>8. Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 – L.R. 10/2010) .....</b>	<b>pag. 49</b>
<b>9. Adempimenti in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. n. 5/R/2020) .....</b>	<b>pag. 54</b>

## ALLEGATI

**ALL. 1 - Progetto sanitario**

**ALL. 2 – Fascicolo pareri e contributi**

**ALL. 3 – Provvedimento di verifica di assoggettabilità**



## **1. INQUADRAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

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

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

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

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

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

Con delibere di Consiglio Comunale n. 50 del 27/10/2022 (Calci) e n. 46 del 27/10/2022 (Vicopisano) 27/10/2022 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale di Calci e Vicopisano.

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

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

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

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

La zona oggetto della richiesta è, dal punto di vista urbanistico, un'area non pianificata ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 in quanto classificata come area soggetta a piano di recupero di

iniziativa privata non approvato e non convenzionato alla data di scadenza del quinquennio dell'entrata in vigore del RU – variante generale e le cui previsioni hanno, pertanto, perso efficacia. Nelle more dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici intercomunali avviati, l'Amministrazione comunale intende avviare una variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti.

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

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

Con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 07.07.2022, esecutiva, è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione di variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti ex art. 238 L.R. n. 65/2014 finalizzata alla realizzazione di polo sociosanitario caratterizzato da due residenze sanitarie assistenziali per non autosufficienti di 80 + 80 posti letto e da servizi semiresidenziali e domiciliari e, contestualmente, il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 22 L.R. n. 10/2010.

## **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 e successiva variante generale approvata con D.C.C. n. 14 del 3 marzo 2014.

- a) Relazione generale;
- b) Piano Strutturale: Norme – Estratto;
- c) Regolamento Urbanistico: Norme tecniche di attuazione – Estratto;
- d) Regolamento Urbanistico: Tav. 1 – Territorio comunale est;
- e) Regolamento Urbanistico: Tav. 10 – U.T.O.E. n. 10 – Guerrazzi;
- f) Regolamento Urbanistico: Scheda norma;
- g) Relazione geologica di fattibilità;
- h) Relazione idraulica.

Restano vigenti gli elaborati del P.S. e del R.U. non oggetto di modifica da parte della presente variante.

### **3. OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE**

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

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

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

#### **CARATTERIZZAZIONE DEL POLO SOCIOSANITARIO**

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

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

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

RSA 1 con capienza di 80 posti letto suddivisi in 4 nuclei da 20 posti letto ciascuno e organizzati in 2 moduli da 40 posti letto ciascuno. L'accoglienza prevista è quella del Modulo di Base e, in un nucleo, l'accoglienza anche di ospiti a bassa intensità assistenziale. L'integrazione con il territorio si completa con la proposta di un Centro Diurno in grado di accogliere fino a 40 utenti e una Centrale di coordinamento dell'Assistenza Domiciliare;

RSA 2 con capienza di 80 posti letto suddivisi in 4 nuclei da 20 posti letto ciascuno e organizzati in 2 moduli da 40 posti letto ciascuno. L'accoglienza prevista è quella del Modulo di Base e, in un nucleo, l'accoglienza anche di ospiti a bassa intensità assistenziale.

In entrambe le RSA sono previste palestre riabilitative attrezzate ma particolare sviluppo e attrezzatura avrà quella dedicata a questa RSA per la quale sono proposti anche box di terapia fisica. Questa RSA potrebbe, inoltre, dotarsi di un punto prelievi in collaborazione con un centro diagnostico, allo scopo di agevolare l'utenza semiresidenziale e i cittadini.

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

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

Il progetto sanitario propone, inoltre:

di dare la priorità per tutte le assunzioni, nel rispetto delle competenze richieste e delle valutazioni selettive, ai cittadini del comune di Vicopisano e dei comuni del Distretto;

di attivare annualmente fino a 5 tirocini risocializzanti o inserimenti lavorativi in collaborazione con i comuni;

una riserva di posti in convenzione per le RSA e per il Centro Diurno, da gestire in accordo tecnico con i servizi sociali comunali per gli anziani residenti nel comune di Vicopisano e nei comuni del Distretto, nel rispetto dei bisogni sociosanitari e delle segnalazioni delle Aziende USL;

il diritto di priorità per il trasferimento di anziani residenti nel comune di Vicopisano che risultino assistiti in altre strutture residenziali alla data di attivazione del servizio, su richiesta degli interessati o dei loro familiari;

altre forme di collaborazione e di integrazione di servizi da concordare con il Comune che si rendessero necessari sul territorio allo scopo di dare più efficacia all'assistenza sul piano sociale, anche attraverso rapporti con associazioni di volontariato, centri sociali per anziani ed altri servizi comunali.

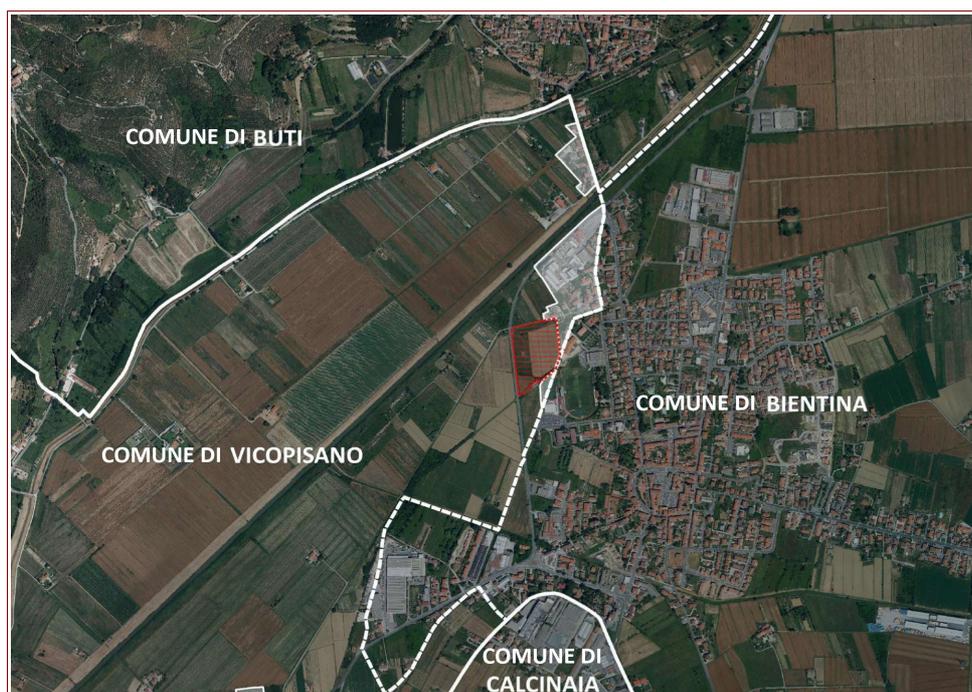
Si allega alla presente il progetto sanitario trasmesso dal soggetto proponente (**ALL. 1**)

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

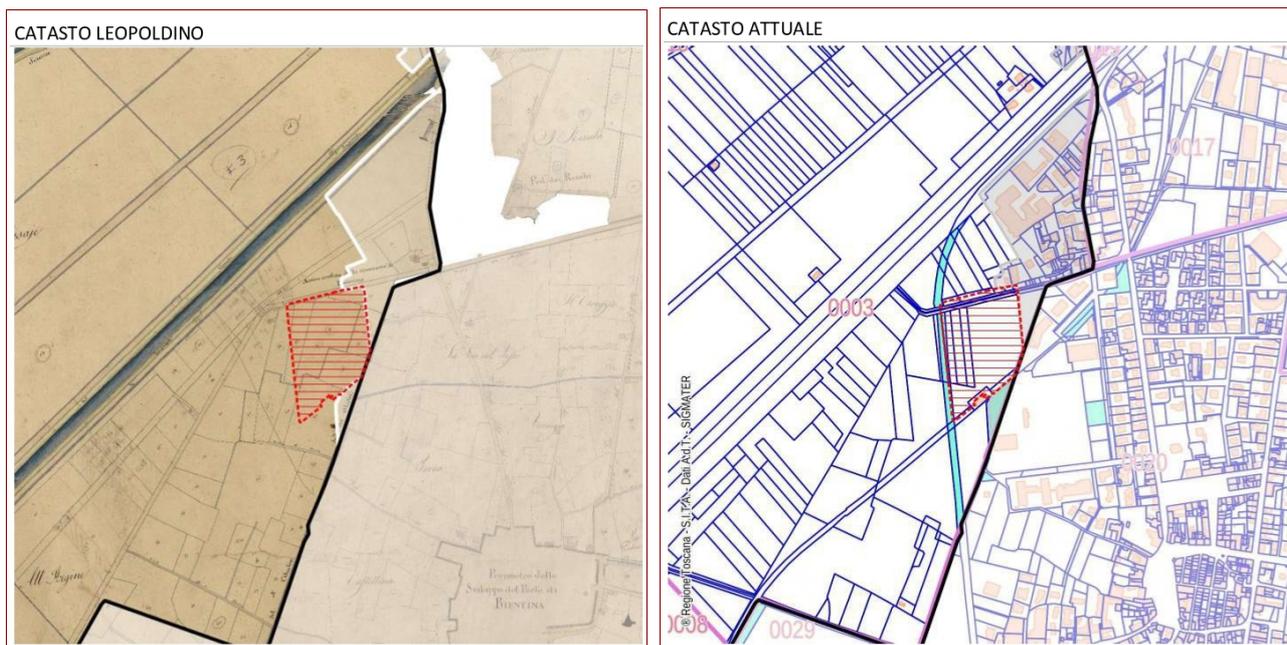
La zona di intervento comprende un'area agricola residuale posta a sud della Località Guerrazzi lungo la strada provinciale Bientina-Altopascio, per un'estensione di circa 25.640 mq. L'area si trova al confine con il Comune di Bientina ed è delimitata a nord dal Fosso Fungai, ad ovest dalla strada provinciale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

Le planimetrie che seguono indicano la zona oggetto di intervento.

### **INQUADRAMENTO DELL'AREA**



## CARTOGRAFIA CATASTALE STORICA E ATTUALE



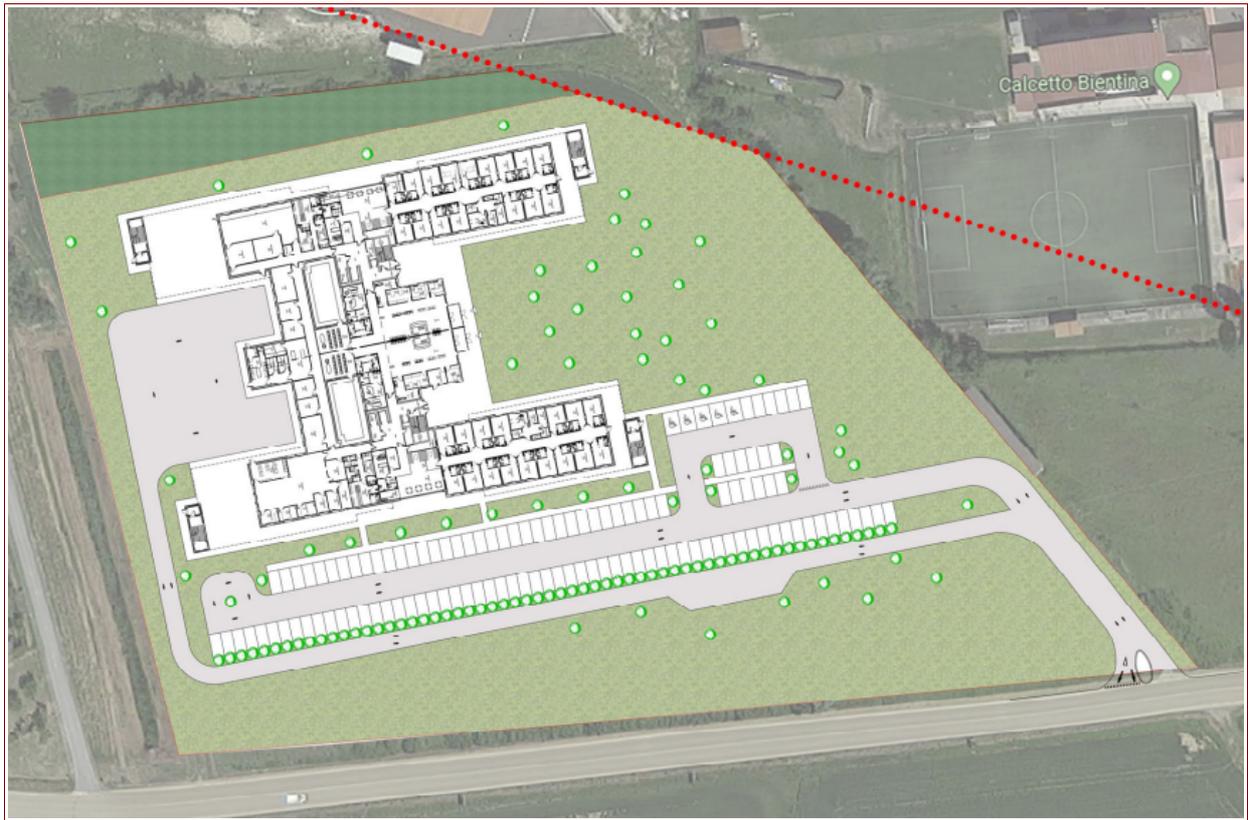
L'intervento si configura come un completamento dell'urbanizzazione esistente derivante dal centro abitato di Bientina posto sul confine con il comune di Vicopisano. La localizzazione in area agricola residuale mira a non creare ulteriore dispersione insediativa nel territorio rurale, ma a completare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

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

Le opere di urbanizzazione primaria quali fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti di telecomunicazioni più prossime all'area oggetto di variante sono localizzate nel territorio comunale di Bientina, lungo Via Caduti di Piavola e Via Polidori. Pertanto, gli allacciamenti ai sottoservizi sono previsti nel comune di Bientina, come da indicazioni e prescrizioni contenute nei pareri preventivi degli enti gestori interessati, allegati alla presente relazione (**ALL. 2**).

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

## SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE



## 4. COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO SOVRAORDINATI (art. 18 L.R. 65/2014)

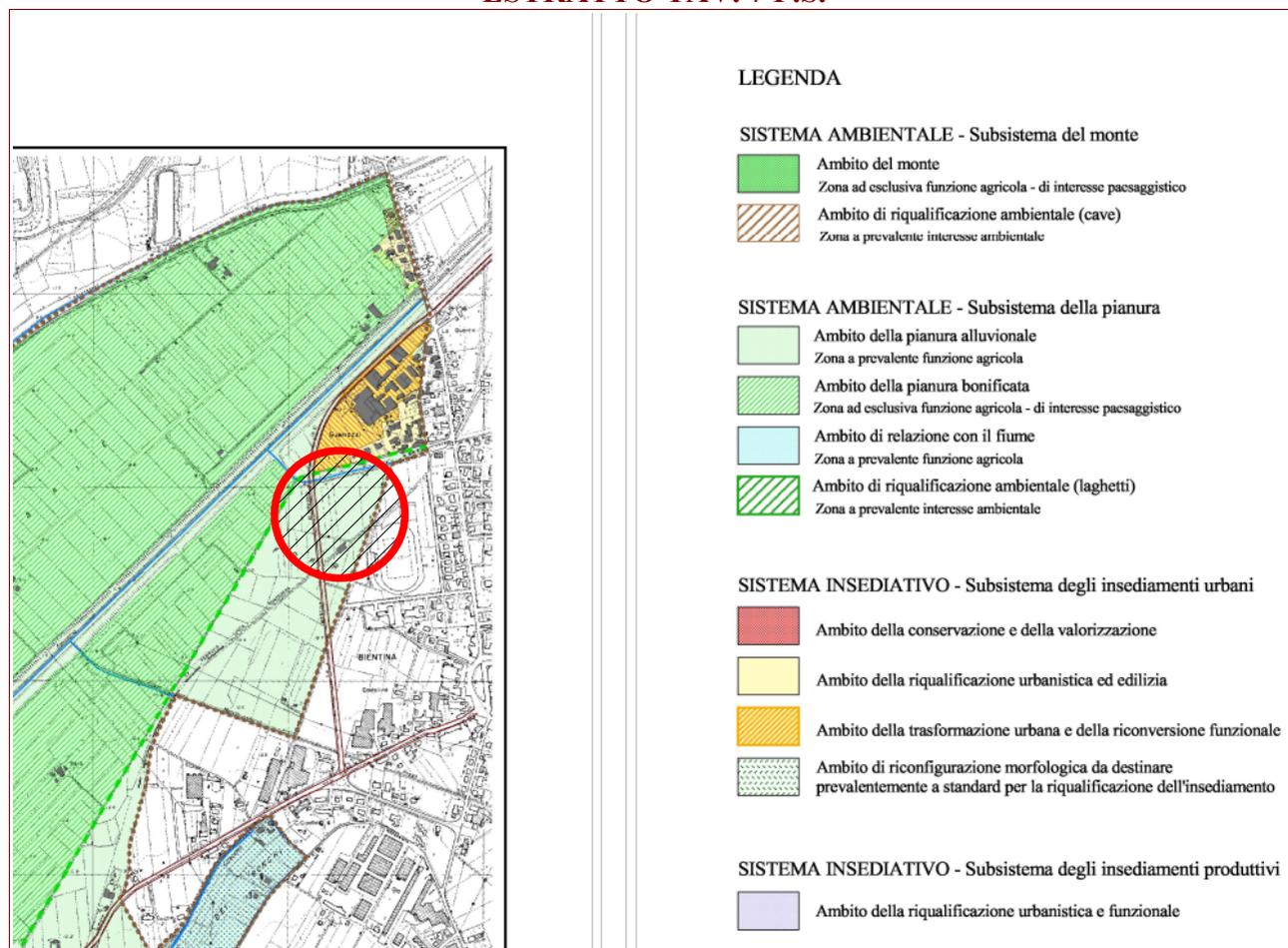
### 4.1 IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

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

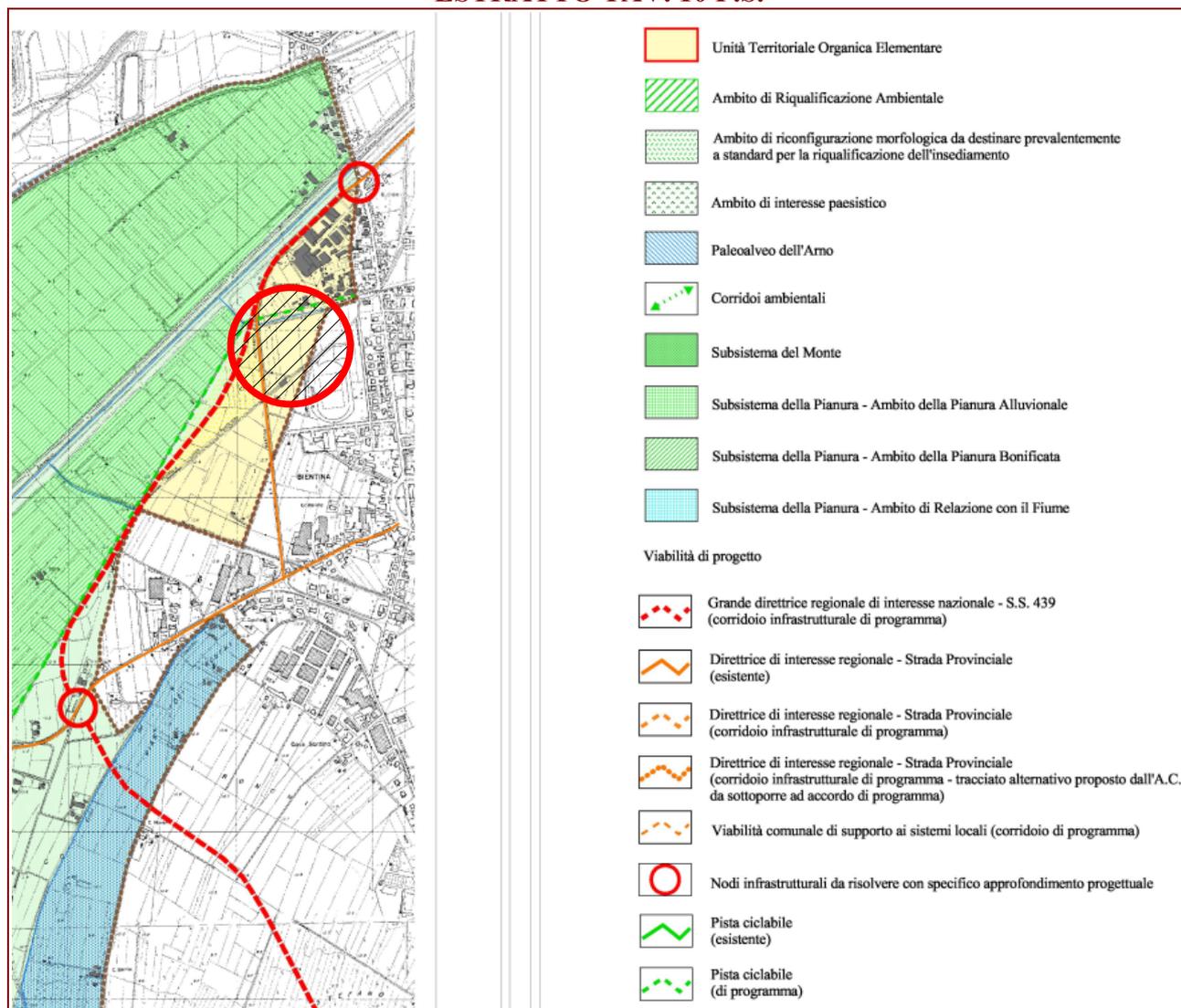
Il Piano Strutturale vigente nella Tav. 7 – Sistema ambientale e insediativo, individua l'area interessata dalla proposta di variante all'interno del Sistema ambientale – Subsistema della pianura – Ambito della pianura alluvionale: si evince, quindi, che la previsione di trasformazione è esterna al perimetro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

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

### ESTRATTO TAV. 7 P.S.



## ESTRATTO TAV. 10 P.S.



Di seguito si riporta un estratto delle norme di piano:

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

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

#### POPOLAZIONE

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

#### ATTIVITA' ARTIGIANALI-PRODUTTIVE

*Attività esistenti al 2001\*:*

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

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

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

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

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

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

*PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA: CLASSE 3A*

*PERICOLOSITA' IDRAULICA: CLASSE 3A*

*OBBIETTIVI STRUTTURALI LOCALI DEL PIANO*

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

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

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

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

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

*Il Regolamento Urbanistico dovrà porre particolare attenzione alle esigenze di qualificazione degli*

spazi pubblici interni al tessuto edilizio in relazione all'adeguamento ed alla nuova dotazione di servizi (verde e parcheggi).

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

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

#### DESTINAZIONI D'USO

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

#### CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

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

#### STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

[...]

#### QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

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>Guerrazzi</b>	133	-	92	87%	225	5300	5500	200	-	14895

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

In tal senso la variante in oggetto prevede una modifica al P.S. vigente, all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n. 10, la cui destinazione urbanistica terrà conto della realizzazione di un plesso sociosanitario assistenziale, modificando le norme come di seguito:

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
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>4377 mq</b>

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 edificazione	<del>5.300</del> 8.200 mq*	
<b>totale</b>		<del>5.300</del> 8.200 mq*	<b>92 ab.</b>

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

[...]

## **OBIETTIVI 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.	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/direzionale e di servizio (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	2498 1
<b>Lugnano Cucigliana</b>	1323	-	145	97%	1468	-	-	-	20689	1894 7
<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	4277 8
<b>Caprona Ovest</b>	-	-	-	-	-	6000	3600	200	1064	6796
<b>La Barsiliana</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	4921	9264
<b>Guerrazzi</b>	133	-	92	87%	225	<b>5.300</b> <b>8200</b>	5500	200	-	1489 5
<b>Vicopisano est</b>	96	-	25	-	121	-	-	-	-	3267
<b>Cesana</b>	-	-	-	-	-	1250	12510	-	-	**
<b>Cesana Est</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	5503	**

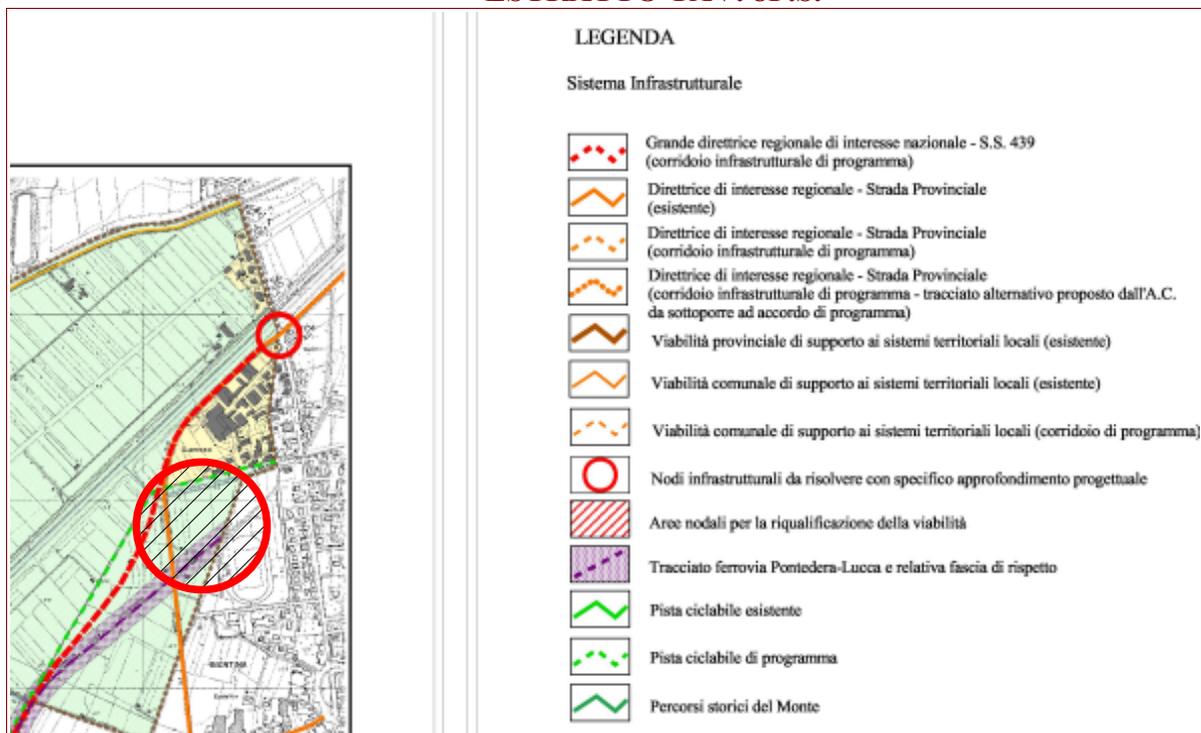
Totale Utoe	7130	133	1042	62%	8305	-	-	-	25570 5	1296 29
Sistema Ambientale	724	-	50	-	760	5500	15500	100	-	**
<b>Totale territorio comunale</b>	<b>7854</b>	<b>133</b>	<b>1092</b>	<b>60%</b>	<b>9065</b>	<b>79850</b> <b>82750</b>	<b>45810</b>	<b>500</b>	<b>25570</b> <b>5</b>	<b>1298</b> <b>45</b>

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

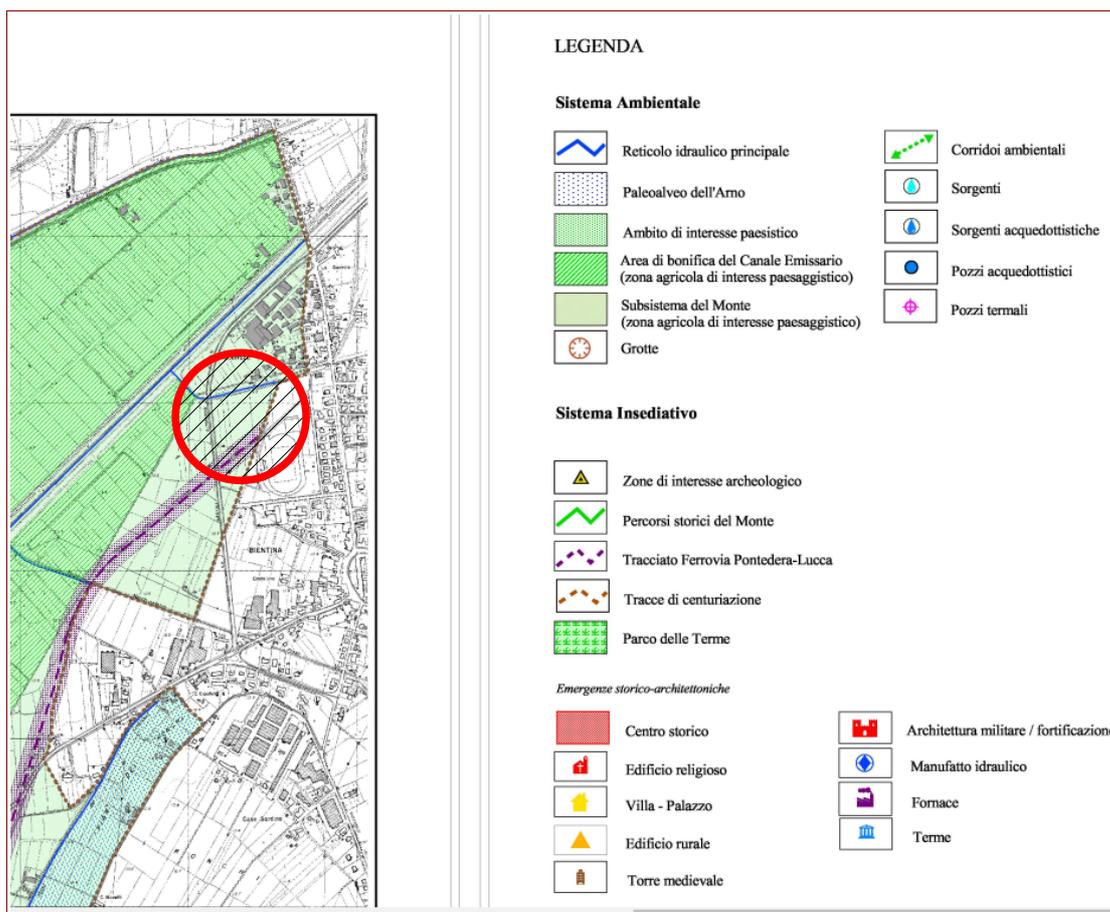
\*\* Gli standard saranno dimensionati in relazione alle funzioni attivate dal R.U.

Nelle Tav. 08 – Sistema Funzionale e Tav. 09 – Invarianti strutturali, l'area è interessata, al confine sud, dal tracciato della Ferrovia Lucca – Pontedera e relativa fascia di rispetto.

### ESTRATTO TAV. 8P.S.



## ESTRATTO TAV. 9 P.S.



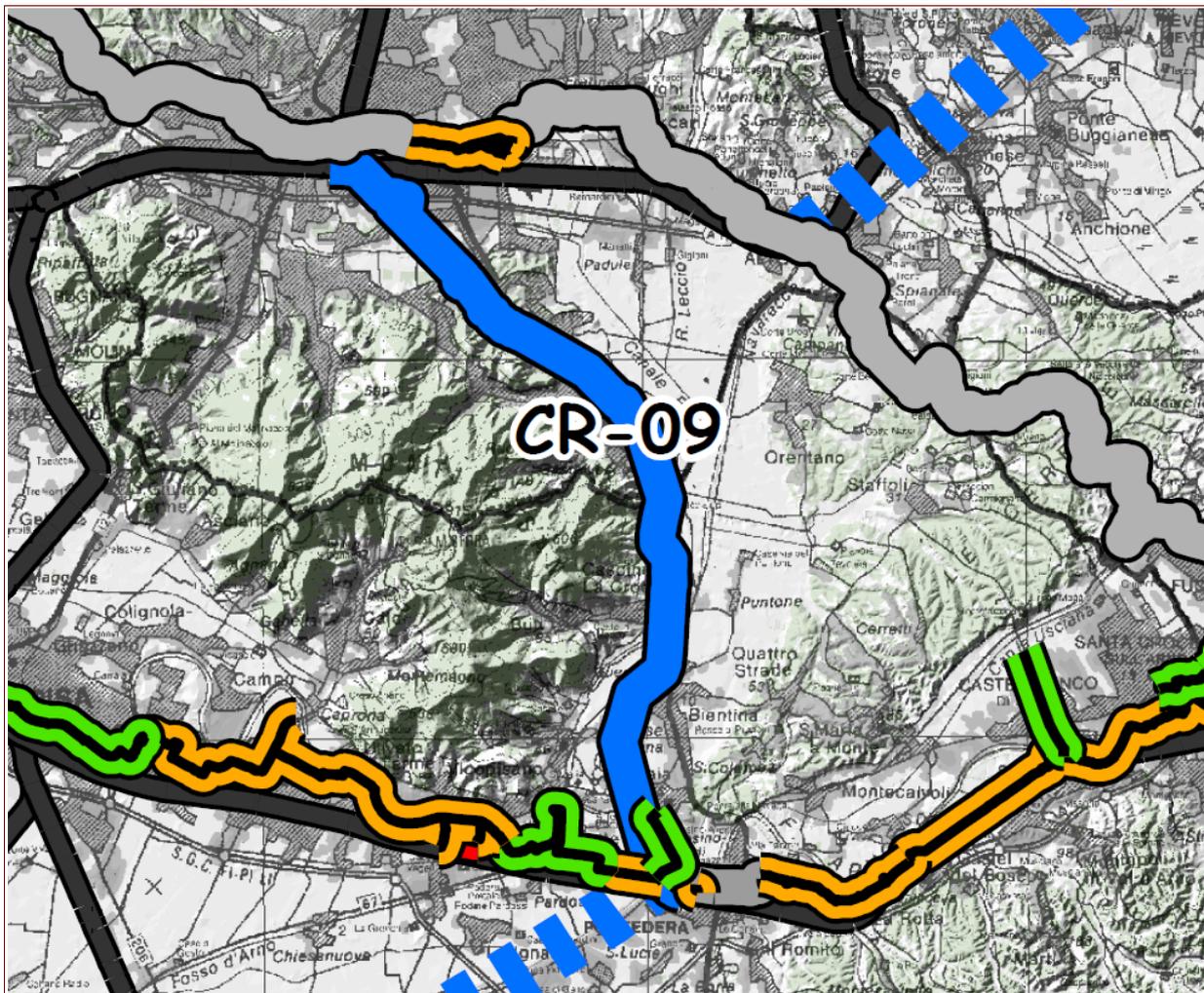
La disciplina di piano strutturale, per tale infrastruttura, assume come prioritario il mantenimento ed il recupero funzionale del tratto ferroviario dismesso della linea ferroviaria Pontedera – Lucca, da promuovere nel quadro di un programma di intervento a scala sovracomunale nel rispetto delle indicazioni 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.

Si rappresenta che il Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM), approvato con D.C.R. n.18 del 12/02/2014, definisce, in coerenza con gli obiettivi di cui all’art. 2 della L.R. 27/2012, la rete regionale di mobilità ciclabile. Detta rete, rappresentata all’interno della carta di sintesi c.9 “Interventi infrastrutturali: mobilità sostenibile” e aggiornata annualmente nell’ambito del monitoraggio annuale del PRIIM, è individuata dalla carta Interventi sulle piste ciclabili di interesse regional. Considerato che: nel 2019, i Comuni di Capannori, Bientina, Buti, Calcinaia, Lucca, Pontedera e Vicopisano, quali enti interessati dal percorso della ferrovia, hanno inviato alla Regione Toscana una richiesta per l’inserimento della “Ciclovía Lucca – Pontedera” all’interno del Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità (PRIIM) 2020; con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 81 del 18.12.2019 la Regione Toscana, accogliendo tale richiesta, visto l’alto valore strategico e l’alta valenza paesaggistica, storica, turistica ed ambientale che tale sedime rappresenta, ha inserito l’intervento nel Documento di Economia e Finanza Regionale 2020 (DEFER); con Decisione di Giunta Regionale n. 28 del 27 luglio 2020 è stato approvato il Documento di monitoraggio del PRIIM 2020, che individua, nell’ottica di una migliore relazione ed integrazione fra le varie ciclovie di interesse regionale, il collegamento Ciclovía del Sole –

Francigena – Tirrenica, da Lucca a Livorno passando da Pontedera mediante il recupero di estesi segmenti della ferrovia dismessa “Lucca-Pontedera”; la Deliberazione del Consiglio Regionale 1 giugno 2022 n. 34 ha approvato l’integrazione alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFER) 2022, che, nell’ottica di una migliore relazione fra le varie ciclovie di interesse regionale, conferma la rilevanza strategica della Ciclovía “Lucca – Pontedera”; il Protocollo d’Intesa tra i Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannori, Lucca, Pontedera e Vicopisano per la progettazione e realizzazione della ciclovía turistica “Lucca – Pontedera”, sottoscritto in data 2 settembre 2020; la D.G.C n. 95 del 10/06/2022 con la quale il Comune di Capannori, in qualità di ente capofila, ha recepito le delibere di Giunta Comunale con le quali ciascun Comune sottoscrittore ha approvato, per il proprio tratto di competenza, il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione della “Ciclovía Lucca – Pontedera” e, in particolare, la D.G.C. n. del del Comune di Vicopisano n. 30 del 01/04/2022; l’Accordo di collaborazione tra Regione Toscana, Comune di Bientina, Comune di Buti, Comune di Calcinaia, Comune di Capannori, Comune di Pontedera, Comune di Vicopisano per la redazione e l’approvazione del progetto definitivo della Ciclovía Lucca-Pontedera sottoscritto in data 14 dicembre 2022; il Piano Strutturale intercomunale di Calci e Vicopisano, adottato con delibere di Consiglio Comunale n. 50 del 27/10/2022 (Calci) e n. 46 del 27/10/2022 (Vicopisano) 27/10/2022, ha inserito tra gli obiettivi specifici della disciplina l’attuazione del progetto a scala territoriale della ciclovía di interesse turistico – Greenway “Lucca – Pontedera” (art. 36, comma 3, lett. 3b) della Disciplina di piano) e ha inserito il relativo tracciato come approvato nello studio di fattibilità nella Tav. PB1 – Strategie di area vasta: “Obiettivi e strategie per la mobilità sostenibile: Recupero tratto ferroviario dismesso Lucca-Pontedera”; nell’ambito del procedimento di adozione del PS intercomunale la Regione Toscana – Settore trasporto pubblico locale su ferro e marittimo – mobilità sostenibile, ha trasmesso un contributo che richiede di inserire nelle relazioni e nei documenti specifici il tracciato Ciclovía Lucca-Pontedera e di dare evidenza della stessa; Si dà atto che il tracciato approvato nell’ambito dello studio di fattibilità sopra citato non prevede il recupero del segmento della ferrovia dismessa che interessa la porzione sud dell’area oggetto di revisione.

Visto quanto sopra la variante in oggetto prevede la deperimetrazione della fascia di rispetto della ferrovia dismessa che interessa la porzione sud dell’area oggetto di trasformazione, nelle more dell’approvazione dei nuovi strumenti urbanistici intercomunali che individueranno il tracciato effettivo della ciclovía Lucca-Pontedera oggetto di recupero a scala sovracomunale in coerenza con il progetto di fattibilità approvato, con i contenuti dell’Accordo di collaborazione sottoscritto con i comuni interessati e la Regione Toscana e con i mutati obiettivi a scala regionale.

## ESTRATTO TAVOLA DEGLI INTERVENTI SULLE PISTE CICLABILI DI SCALA REGIONALE PRIM - DOCUMENTO DI MONITORAGGIO 2020



### INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

- Interventi su Piste Ciclabili di Interesse Regionale
- Interventi su Piste Ciclabili di Interesse Regionale (finanziamento RT - Dir. PMIT)
- Interventi in Ambito Urbano roadent su Itinerari Regionali (finanziamento RT - Dir. PMIT)
- Corridoi Ciclabili di Interesse Regionale con tracciato da definire

### RETE FERROVIARIA

- Ferrovie in Esercizio
- Linee Ferroviarie Dismesse
- Province
- Centri Abitati

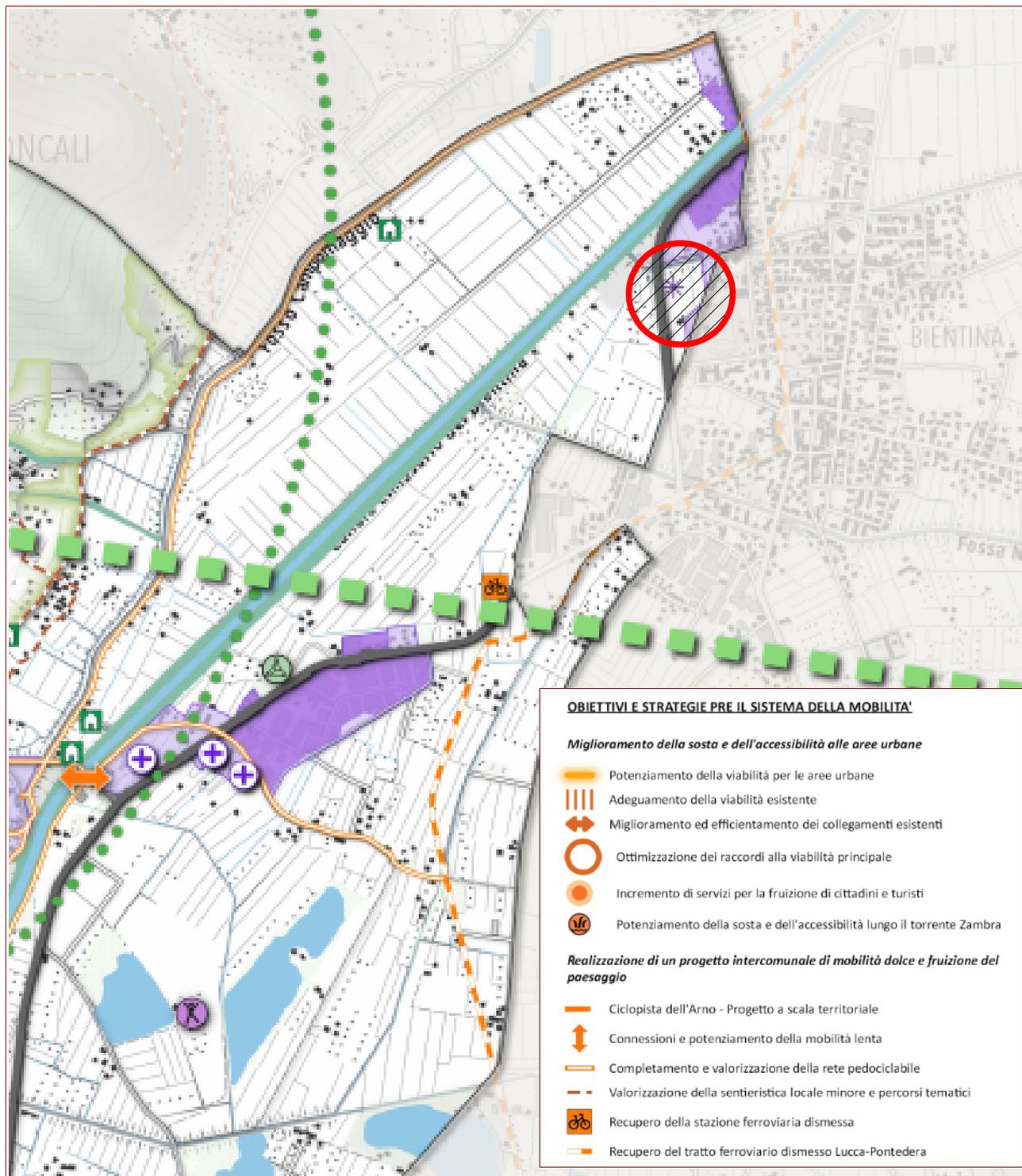
### STATO ATTUAZIONE

- Ultimato
- In corso
- Progettazione
- Programmato
- Esistente (precedente al 2014)
- Permittibile

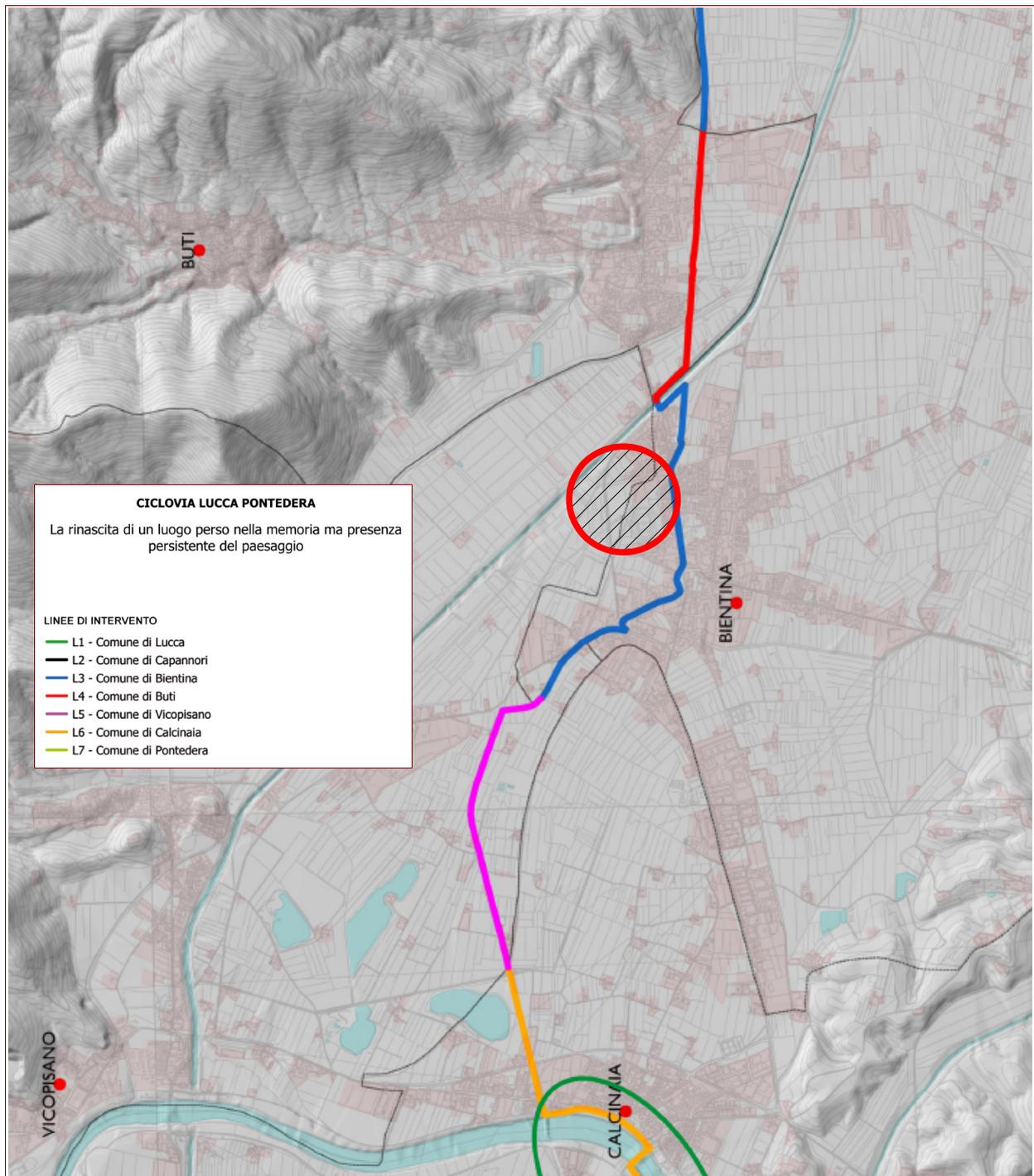
### RETE REGIONALE MOBILITA' CICLABILE

- CR-01 Sistema Integrato Ciclopista dell'Amo e Sentiero della Bonifica
- CR-02 Ciclopista Tirrenica
- CR-03 Cidlovvia del Sole (tratto Verona - Firenze)
- CR-04 Tracciato Ciolabile della Via Francigena
- CR-05 Ciclopista Tiberina
- CR-06 Collegamento tra itinerario FI-BO e Via Francigena
- CR-07 Collegamento tra Ciclopista dell'Amo e Ciclopista Tirrenica
- CR-08 Itinerario Ciclabile GR-SI-AR
- CR-09 Cidlovvia Lucca - Pontedera
- CR-10 Cidlovvia degli Appennini e delle aree interne
- CR-11 Itinerario Ciclabile Albinia - Chiusi

**ESTRATTO TAV. PB1 P.S. INTERCOMUNALE ADOTTATO**



## ESTRATTO TAV. INQUADRAMENTO GENERALE PROGETTO DI FATTIBILITÀ CICLOVIA LUCCA -PONTEDERA APPROVATO



## 4.2 IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

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

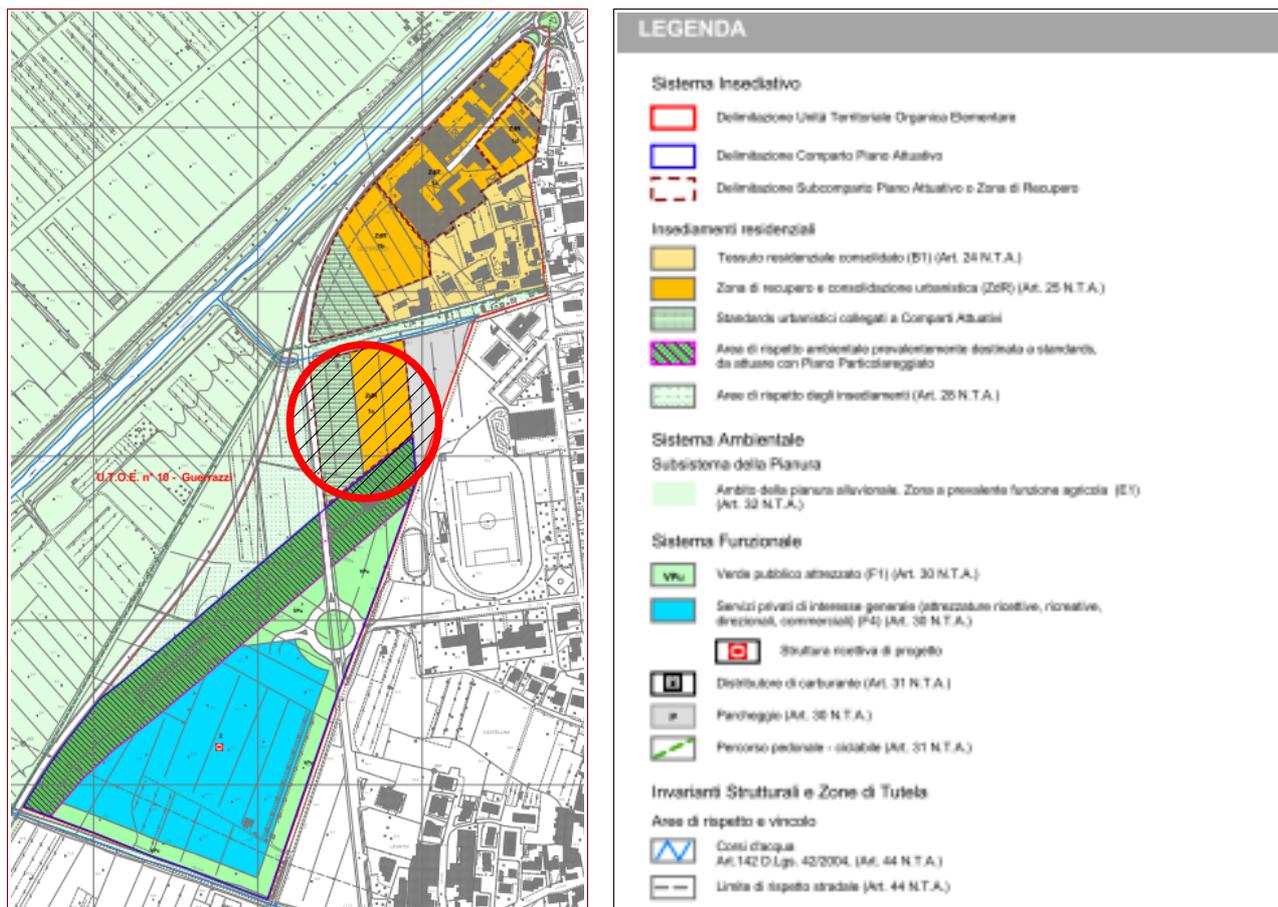
Il dimensionamento di previsione del RU per l'UTOE n. 10 rispetto alle destinazioni produttive e servizi è il seguente:

### Bilancio produttivo servizi Regolamento Urbanistico

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

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

### ESTRATTO TAV. 10 R.U. VIGENTE



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

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

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

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

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

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

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

In tal senso la variante in oggetto prevede una modifica al R.U. vigente, inserendo le previsioni per la realizzazione di un polo sociosanitario nelle tavole (TAV.1 – Territorio comunale est e TAV. 10 – U.T.O.E. 10-Guerrazzi) e all'interno di specifica scheda norma allegata e del dimensionamento come segue:

## TITOLO V – BILANCIO DIMENSIONALE DELLE PREVISIONI

Art. 56 - Bilancio dimensionale del R.U. rispetto al Piano Strutturale

### 3. Dimensionamento insediamenti produttivi e di servizio

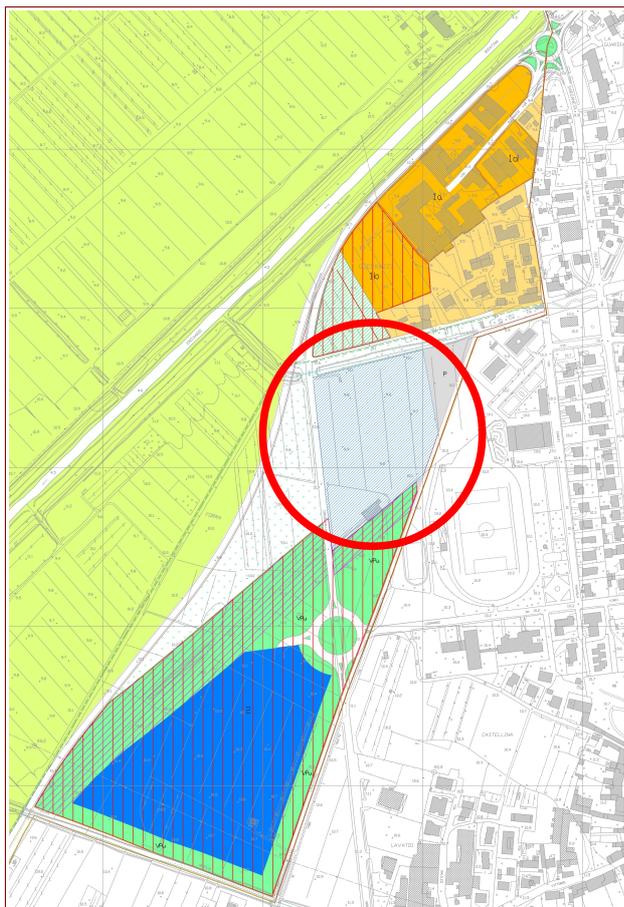
#### Bilancio produttivo servizi Regolamento Urbanistico

U.T.O.E.	Previsioni Piano Strutturale (mq)		Previsioni Regolamento Urbanistico (mq)		+/-	
	nuova costruzione	Recupero*	nuova costruzione	Recupero*	nuova costruzioni	Recupero*
Vicopisano						
S.Giovanni alla V. – Cevoli				5667		5667
Lugnano Cucigliana			400		400	
Uliveto Terme			466		466	
Caprona	1800		1800			
Noce						
Piana di Noce	60000		49700		-10300	
		9200		14500		5300
Caprona Ovest	6000		1856		-4144	
		3600		334		-3266
La Barsiliana			0		0	
Guerrazzi	5300 8200*		5750 8200*		0	
		5500		12.667		7167
Vicopisano Est				0		0
Cesana	1250		1250			
		12510		2500		-10.010
Cesana						
<b>Totali</b>	<b>74350 77250</b>	<b>30810</b>	<b>61.222 63.672</b>	<b>35668</b>	<b>-13.128 -13.578</b>	<b>4858</b>
	<b>105.160</b>	<b>108.060</b>	<b>96.890</b>	<b>99.340</b>	<b>-8270</b>	<b>-8.720</b>

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

il recupero comprende l'ampliamento e la riqualificazione di insediamenti esistenti.

## ESTRATTO TAV. 10 R.U. VARIANTE



### LEGENDA

#### Sistema Insediativo

- Delimitazione Unità Territoriale Organica Elementare
- Delimitazione Comparto Piano Attuativo
- Delimitazione Subcomparto Piano Attuativo o Zona di Recupero
- Delimitazione area non pianificata

- Area di rispetto degli insediamenti (Art.28 N.T.A.)

#### Insedimenti residenziali

- Tessuto residenziale consolidato (B1) (Art.24 N.T.A.)
- Zona di recupero e riconversione urbanistica (ZdR) (Art.25 N.T.A.)
- Standards urbanistici collegati a Comparti Attuativi
- Area di rispetto ambientale prevalentemente destinata a standards, da attuare con Piano Particolareggiato

#### Sistema Ambientale

##### Subsistema della pianura

- Ambito della pianura alluvionale. Zona a prevalente funzione agricola (E1) (Art.32 N.T.A.)

#### Sistema Funzionale

##### Servizi ed attrezzature di interesse generale

- Verde pubblico attrezzato (F1) (Art.30 N.T.A.)
- Servizi privati di interesse generale (attrezzature ricettive, ricreative, direzionali, commerciali) (F4) (Art.30 N.T.A.)
- Parcheggio (Art.30 N.T.A.)
- Percorso pedonale-ciclabile (Art.31 N.T.A.)
- Area destinata alla realizzazione di polo socio sanitario disciplinata da specifica scheda norma

#### Invarianti strutturali e Zone di Tutela (Artt.43 e 44 N.T.A.)

- Corsi d'acqua, Art.142 D.Lgs. 42/2004
- Limite di rispetto stradale (Art.44 N.T.A.)

#### Riferimenti cartografici di base

- Confine comunale

Cartografia di riferimento: C.T.R. Scala 1:2.000  
 Aggiornamenti: Ufficio Tecnico Comunale



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

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

- l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano, attraverso l'analisi di vari temi tra i quali lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico, a partire dai servizi pregiati di area vasta fino alla rete dei servizi comunali e di quartiere;
- il mantenimento delle politiche e strategie di area vasta individuando, tra le azioni principali di rilevanza sovracomunale, la promozione di confronti tematici con i comuni dell'Area Pisana, dell'Unione Valdera, del versante lucchese del Monte Pisano su vari temi compreso il sistema dei servizi;
- il miglioramento della dotazione di servizi di comunità e di luoghi dedicati alla fruizione collettiva (housing sociale, socio-sanitari, educativi, spazi sportivi) sia di prossimità che di livello sovracomunale attraverso il potenziamento dei sistemi di integrazione e della localizzazione dei servizi alla persona e alla famiglia.

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

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

In seguito all'avvio del procedimento della presente variante urbanistica il Piano strutturale intercomunale è stato adottato con delibere di Consiglio Comunale n.50 del 27/10/2022 (Calci) e n.66 del 27/10/2022 (Vicopisano).

Il PSi adottato, nell'ambito della strategia del territorio, tra le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione relative alle ipotesi di trasformazione non residenziali esterne al perimetro del territorio urbanizzato comprende l'area 10V - Realizzazione di nuova struttura di Residenza sanitaria assistenziale, di cui alla proposta di variante in oggetto.

I contenuti e gli obiettivi specifici della proposta di variante in oggetto sono, per quanto sopra, coerenti con gli obiettivi strategici del Piano Operativo Intercomunale avviato e con i contenuti e le strategie del del Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Si riportano, in merito, un estratto dell'Art. 36 - UTOE 3: I centri abitati di fondovalle - della Disciplina di Piano e un estratto della tavola PA.5 – Articolazione del territorio intercomunale:

## *5. Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione*

*[...]*

### *10V – Realizzazione di nuova struttura di Residenza Sanitaria Assistenziale*

*Descrizione: L'area d'intervento è ubicata a sud della località Guerrazzi lungo la SP 25 - Bientina Altopascio. L'intervento prevede la realizzazione di un polo sociosanitario caratterizzato da due residenze sanitarie assistenziali per non autosufficienti di 80 + 80 posti letto e da servizi semiresidenziali e domiciliari per la quale è stato avviato il procedimento di formazione di variante agli strumenti urbanistici vigenti con delibera di Consiglio comunale di Vicopisano n. 31 del 7/7/2022. Destinazioni d'uso previste: - Direzionale e di servizio (N.E.) Interventi ammessi: L'intervento prevederà la realizzazione di una struttura avente come destinazione servizi privati di interesse generale. Oltre alla realizzazione del nuovo edificio è prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio della RSA e di un nuovo tracciato viario di accesso alla struttura che si innesterà lungo la SP 25 Bientina Altopascio. A completamento dell'intervento è prevista una zona verde di filtro per il miglior inserimento paesaggistico.*

*Parametri: ST = 25.640 mq*

*SE max = 8.200 mq*

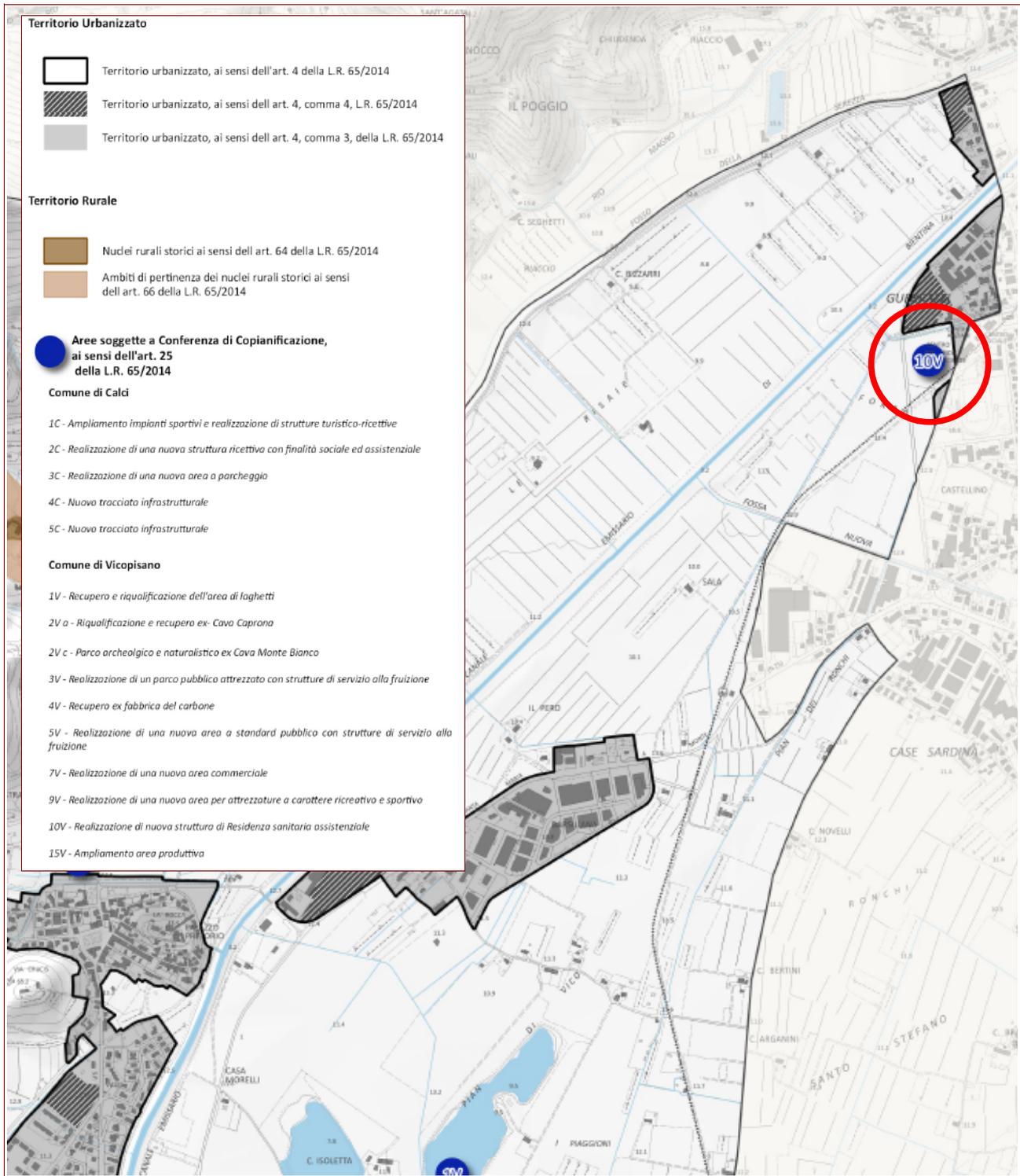
*Hmax = 8,00 m*

*Vincoli paesaggistici: Non sono presenti vincoli nell'area individuata*

*Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica: Considerato l'inserimento in un contesto naturalistico e ambientale di pregio, nell'attuazione dell'intervento dovranno essere poste in essere tutte le misure necessarie per garantire la tutela delle biodiversità e delle risorse naturali presenti. L'intervento dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela dell'ambiente, rischio idraulico.*

*Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio: Il POi dovrà dare indicazione per la verifica del corretto inserimento paesaggistico, del perseguimento degli obiettivi, dell'applicazione delle direttive e del rispetto di prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR, in particolare della disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n.8 "Piana di Livorno-Pisa-Pontedera". Il POi dovrà altresì individuare la modalità di attuazione dell'intervento in coerenza alle indicazioni contenute nel verbale della conferenza di copianificazione.*

## ESTRATTO TAV. PA.5 P.S. INTERCOMUNALE ADOTTATO



#### 4.4 PIANI DI SETTORE COMUNALI: IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

La coerenza delle previsioni della presente variante con il piano comunale di classificazione acustica (PCCA) è stata valutata nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS. Nella fase delle consultazioni l'A.R.P.A.T. ha richiesto di integrare le valutazioni effettuate con:

- *“la preventiva verifica di fattibilità di una specifica variante al PCCA del Comune di Vicopisano al fine di rendere compatibile la classificazione acustica dell’area in esame con i criteri di cui al DPGR n.2/R/2014. La verifica di fattibilità deve essere condotta in base all’analisi delle immissioni sonore prodotte dalle varie sorgenti presenti nell’area, delle destinazioni d’uso delle aree limitrofe e delle previsioni di sviluppo territoriale come deducibili dalle disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune; la variante al PCCA dovrà seguire la procedura di cui all’art. 5 della L.R. 89/1998”;*
- *“la produzione di una relazione previsionale di clima acustico prevista dall’art. 8, comma 3, della L. n. 447/95 e dall’art. 12, comma 3, della L.R. n.89/98 e redatta da un TCA regolarmente iscritto nell’elenco nazionale ENTECA in conformità ai criteri di cui alla DGR n.857/2013.”*

Il Comune ha trasmesso ad ARPAT ed Azienda USL le integrazioni richieste, costituite da:

- Verifica di fattibilità – Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica – Relazione tecnica illustrativa;
- Valutazione previsionale di clima acustico.

In merito alla Verifica di fattibilità di variante al PCCA è stata proposta di una riclassificazione dell'area oggetto di variante mantenendo la classe IV “aree di intensa attività umana” per una fascia di 20 mt lungo la viabilità S.P. 3 Bientina – Altopascio e trasformando la classe IV in classe III “aree di tipo misto” nella porzione di area interna oggetto di intervento, come proseguimento della classe già presente nel territorio confinante di Bientina.

L'Azienda ASL, con nota prot. n. 2919 del 28/02/2023, ha espresso parere favorevole alla variante del piano di classificazione acustica consistente nella trasformazione della classe IV in classe III relativamente all'area dove è prevista la realizzazione di due RSA. In considerazione del mancato rispetto dei valori limite di immissione di cui al DPR 142/2004, sia nel periodo diurno, sia nel periodo notturno registrato in alcune postazioni presso la S.P. Bientina – Altopascio, preso atto che l'art. 6 del suddetto DPR prevede che qualora tali valori “non siano tecnicamente conseguibili, ovvero qualora in base a valutazioni tecniche, economiche o di carattere ambientale, si evidenzia l'opportunità di procedere ad interventi diretti sui recettori, deve essere assicurato il rispetto dei seguenti limiti: a) 35 dB(A) Leq notturno per ospedali, case di cura e case di riposo...”, ritiene che dovrà essere garantito il rispetto del suddetto valore misurato al centro delle stanze più esposte, a finestre chiuse e all'altezza di 1,5 metri dal pavimento come indicato all'art.6 del DPR 142/2004.

L'A.R.P.A.T., con nota prot. n. 3060 del 03/03/2023, ha espresso parere favorevole all'esclusione della VAS per la variante in oggetto, condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. *La Variante di PCCA descritta nella verifica di fattibilità deve essere approvata prima della realizzazione delle strutture sanitarie previste dal progetto. Nella relazione tecnica di accompagnamento alla variante di PCCA di cui all'art. 3 del DPGR n.2/R/2014, oltre ad una più approfondita valutazione dei livelli di rumore presenti nell'area interessata, dovranno essere descritti i possibili interventi di mitigazione da attuare nel medio o nel lungo termine al fine di conseguire la piena compatibilità della nuova classificazione acustica con i criteri regionali riportati nella DPGR n.2/R/2014.*

2. *Prima della realizzazione delle RSA previste dalla variante in oggetto, dovrà essere prodotta una nuova relazione previsionale di clima acustico contenente la valutazione di dettaglio, mediante*

*apposita simulazione teorica con modello certificato e tarato, dei livelli di rumore previsti in facciata esterna alle RSA e degli effetti cumulativi di attenuazione conseguenti alla realizzazione di tutti i possibili interventi di mitigazione da attuare sulla sorgente e sul percorso di propagazione. In particolare, dovranno essere valutati gli effetti e la fattibilità dei seguenti interventi: riduzione dei limiti di velocità e contestuale implementazione di metodi efficaci di controllo; stesura di asfalto speciale (rif.: Progetti LEOPOLDO e NEREIDE) per un tratto di lunghezza congrua della SP. n.3 (almeno 100 m prima e 100 m dopo il tratto antistante le RSA); posa in opera di una barriera 'verde' (struttura realizzata sovrapponendo essenze vegetali a totale copertura di elementi prefabbricati) dimensionata in altezza, posizione e lunghezza al fine garantire un adeguato contributo di attenuazione del rumore senza interferire con le esigenze paesaggistiche o con vincoli di altra natura. La necessità di uno o più interventi così come l'ordine temporale di realizzazione potranno anche essere modulati in base agli esiti di verifiche strumentali di efficacia svolte dopo la realizzazione di ogni singolo intervento. Infine, nel valutare il rapporto costi/benefici dei vari interventi non bisogna dimenticare le indicazioni normative (art. 5 del DM 29/11/2000 e art. 6 del DPR n. 142/2014) che stabiliscono che gli interventi finalizzati all'attività di risanamento devono essere effettuati rispettando una scala di priorità che pone al primo posto gli interventi sulla sorgente, al secondo posto quelli lungo la via di propagazione del rumore e solo in ultima analisi, dopo accurate valutazioni tecniche, economiche ed ambientali, quelli direttamente sul ricettore.*

*3. Nella stesura del progetto definitivo delle RSA in oggetto si raccomanda di distribuire opportunamente gli spazi interni prevedendo, possibilmente, di destinare i locali situati lungo le facciate e i piani più esposti al rumore stradale a funzioni meno sensibili al rumore (corridoi, mense, magazzini, locali tecnici, cucine, ecc.) e proteggere le destinazioni più sensibili (degenze, dormitori, ambienti ricreativi, ecc.) localizzandole nelle parti di edificio meno esposte.*

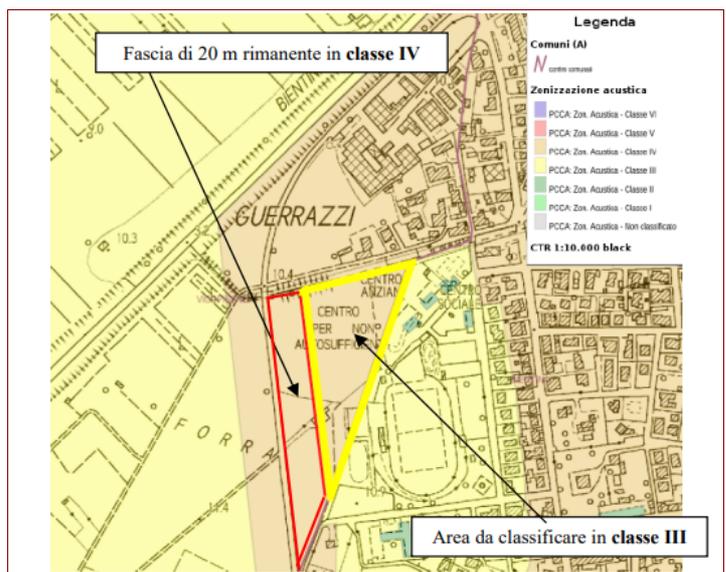
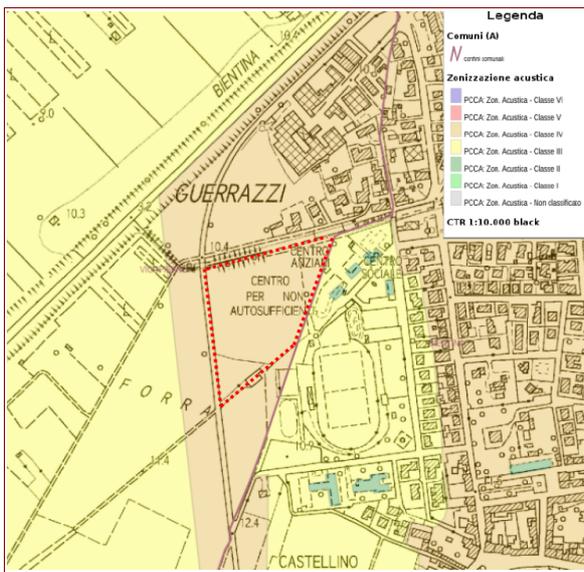
Si rimanda, per la lettura integrale dei contenuti, al fascicolo allegato che raccoglie tutti i contributi pervenuti (**ALL. 2**).

Per quanto sopra, la realizzazione delle strutture sanitarie previste dalla presente variante, è subordinata alla preventiva approvazione di specifica variante di PCCA come descritta nella verifica di fattibilità con le integrazioni e gli approfondimenti richiesti da ARPAT e secondo la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 89/1998”.

La realizzazione delle strutture sanitarie previste è, altresì, subordinata alla presentazione di nuova relazione previsionale di clima acustico con i contenuti specificati nel parere di cui sopra.

Le prescrizioni formulate nei pareri di Azienda USL e ARPAT sono state inserite come condizioni alla trasformazione nella scheda norma del comparto oggetto di variante.

## ESTRATTI PCCA STATO ATTUALE E PROPOSTA DI MODIFCA



## **5. COERENZA ESTERNA CON IL PIT-PPR E IL PTCP E CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE (art. 18 L.R. 65/2014)**

### **5.1 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

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

Con Delibera di Consiglio Provinciale di Pisa n. 7 del 16.03.2022 è stato approvato l'adeguamento del PTC al PIT/PPR della Regione Toscana e alla LR 65/2014 - definitiva approvazione agli esiti della conferenza paesaggistica regionale (art. 19 e art. 31 LR 65/2014 e art. 21 disciplina del piano di PIT/PPR). Nella seduta del 05.05.2022 la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT/PPR ai fini della Conformazione del PTCP ai contenuti del PIT/PPR, ha dichiarato conformato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa. Lo Strumento di pianificazione territoriale è diventato efficace decorsi 30 giorni dal 25.05.2022, data di pubblicazione sul BURT ai sensi dell'art 19 comma 6 della LR 65/2014, il PTC della Provincia di Pisa è quindi vigente dal 23 giugno 2022. I

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

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

Il PTC, configurandosi come piano territoriale e strumento di programmazione anche socio-economica della provincia, recepisce i contenuti del PIT/PPR ed assume, in particolare:

- a) le disposizioni dello Statuto del territorio costituenti integrazione paesaggistica del PIT/PPR;
- b) le disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

Al fine di valutare la coerenza della presente variante al vigente PTC è riportata la sintesi delle politiche e delle strategie che coinvolgono il territorio comunale di Vicopisano. La verifica di coerenza è orientata, innanzitutto, a rilevare l'assenza di elementi di sostanziale contrasto fra le disposizioni ed i contenuti del PTC e quelli della presente variante, nonché ad evidenziare gli elementi mutuati dal PTCP e declinati alla scala locale.

I sistemi definiti nel PTC costituiscono l'ambito territoriale di riferimento nella formazione dei quadri conoscitivi. Nello specifico, il PTC individua:

- Il "Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno" che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S.Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato;
- Il "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali" che comprende dai Comuni di Fauglia, Orciano, Lorenzana, Lari, Crespina, Capannoli, Palaia, Peccioli, Terricciola, Casciana Terme, Chianni, Lajatico; Volterra, S. Luce, Castellina M.ma, Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, Montecatini V.C., Pomarance, Monteverdi M.mo, e Castelnuovo V.C.

Il Comune di Pontedera svolge una funzione di cerniera tra il sistema territoriale della "Pianura dell'Arno" e il sistema delle "Colline Interne e Meridionali".

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

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

In particolare, lo Statuto del territorio del PTC prevede una serie di obiettivi specifici legati al mantenimento e consolidamento dei caratteri storico-architettonici, culturali e paesaggistici dei nuclei insediati nonché alla valorizzazione del patrimonio agrario. Tra gli altri, occorre evidenziare alcuni obiettivi che interessano indirettamente e/o direttamente il territorio comunale, e con i quali la proposta di variante in oggetto si pone in un rapporto di coerenza:

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

mineralogiche, paleontologiche, termali ecc.);

- la riqualificazione delle aree periferiche e di espansione in termini urbanistici, edilizi e funzionali: la realizzazione di nuove centralità, il recupero dei margini urbani e del rapporto anche visivo con gli elementi del paesaggio rurale circostante, il contenimento dell'inquinamento luminoso, nel rispetto della normativa vigente;
- la garanzia di idonee risorse idriche, energetiche, di infrastrutture per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, per la depurazione e riuso delle acque per la popolazione e per le attività esistenti o previste;
- il miglioramento dell'accessibilità alle aree verdi, ai servizi scolastici primari, sanitari ed istituzionali in ambito urbano, in modo da limitare la necessità di mobilità;
- l'integrazione tra i servizi sociali e sanitari ed il territorio, in modo da rispondere unitariamente alla complessità e/o specificità dei bisogni dei cittadini;
- la valorizzazione delle risorse idro-termali in comune di S.Giuliano e Vicopisano, e in comune di Calci ove siano confermate indagini specifiche, integrata con le funzioni turistico ricettive e con le risorse rappresentate dal Monte Pisano, dall'ex lago di Bientina, dal Fiume Arno;
- la ridefinizione del ruolo e specificità delle aree produttive nel sistema territoriale;
- l'approccio integrale alla problematica dell'offerta turistica, intesa come insieme di servizi, prodotti, risorse ed attrattive culturali delle città d'arte, beni sparsi e centri storici, manifestazioni e spettacoli folcloristici, eventi religiosi, musicali, convegni e congressi, d'affari, scientifici, di studio, turismo termale, balneare, attrattive naturalistiche, itinerari rurali, fluviali, ciclabili, enogastronomia e qualità ambientale;
- il riassetto del reticolo idraulico delle aree di pianura, in particolare quelle interessate da nuovi insediamenti produttivi e di completamento;
- la disciplina degli interventi di interesse sovracomunale, non localizzati in aree urbanizzate o urbanizzabili, definendo, criteri per la realizzazione di interventi, nel territorio aperto e obiettivi di tutela del paesaggio e dell'ambiente;
- il contenimento della dispersione insediativa nelle aree agricole ed il riordino dell'esistente.

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

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

previsione di nuovi insediamenti produttivi e per servizi o in ampliamento a quelli esistenti, definiscono le specifiche condizioni alle trasformazioni, in ragione del livello alto, medio o basso di attenzione, rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici,

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

La Provincia di Pisa – Ufficio Ambiente e Territorio, nell'ambito del contributo trasmesso a carattere generale all'avvio del procedimento e all'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS (prot. 15268/2022), ha richiamato le indicazioni delle NTA del PTC idonee ad incrementare il quadro conoscitivo del PS e PO ai fini della coerenza e compatibilità con il Piano Provinciale, il quale persegue le finalità dello sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

In tal senso la Provincia ha evidenziato che l'accertamento della fattibilità dei nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali andrà condotta tenendo conto dei seguenti aspetti:

- 1) della insussistenza di alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché della prevenzione e del recupero del degrado ambientale e funzionale;
- 2) del fatto che in accordo con il PIT, le componenti significative del paesaggio agrario, in relazione alle risorse naturali e alla compresenza di fattori antropici, le aree di interesse ambientale, le aree della rete ecologica e le aree boscate rappresentano ambiti da preservare al fine di valorizzarne i caratteri e la specificità;
- 3) del soddisfacimento di verifiche di compatibilità della localizzazione di ogni nuovo intervento con la permanenza delle preesistenze, prendendo in considerazione azioni di trasformazioni possibili e soluzioni alternative di insieme valutando un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti;
- 4) della interrelazione tra Comuni limitrofi, al fine di valutare e supportare le implicazioni connesse alle previsioni pianificatorie per le possibili interazioni con le attività e funzioni preesistenti e future del Comune contermini;
- 5) delle criticità e vulnerabilità del territorio, dei suoi aspetti geomorfologici idraulici, paesaggistici in coerenza con i piani sovraordinati; tenuto conto che il territorio è bene un comune e qualsiasi azione di trasformazione dovrà essere subordinata a specifici studi di fattibilità valutando l'interrelazione con i comuni contermini interessati dagli effetti territoriali derivanti dalle previsioni. Si rappresenta che la verifica di coerenza degli aspetti di cui ai punti da 1) a 4) è stata effettuata nell'ambito della conferenza di copianificazione che, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, verifica

che le previsioni proposte siano conformi al PIT e che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti. Alla conferenza ha partecipato anche il Comune di Bientina in quanto confinante. La conferenza si è conclusa con parere favorevole.

In relazione al punto 5) si rimanda alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche elaborate a supporto della variante e depositate presso il Settore Genio Civile Valdarno Inferiore della Regione Toscana ai sensi delle vigenti normative.

Per quanto sopra non si rilevano elementi di contrasto fra le disposizioni ed i contenuti del PTC e quelli della presente variante e si certifica, pertanto, la coerenza della presente variante con il PTC vigente.

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

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

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

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

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

La valutazione di coerenza al PIT-PPR della presente variante è effettuata in ottemperanza a quanto disposto all'art. 18 L.R. 65/2014 e in relazione alle condizioni espresse dalla Conferenza di pianificazione che si è svolta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 e alle raccomandazioni contenute nel contributo istruttorio trasmesso in fase di avvio del procedimento dalla Regione Toscana, Direzione Urbanistica (prot. n. 1588 del 06/10/2022) come evidenziate ai successivi capitoli 7 e 8.

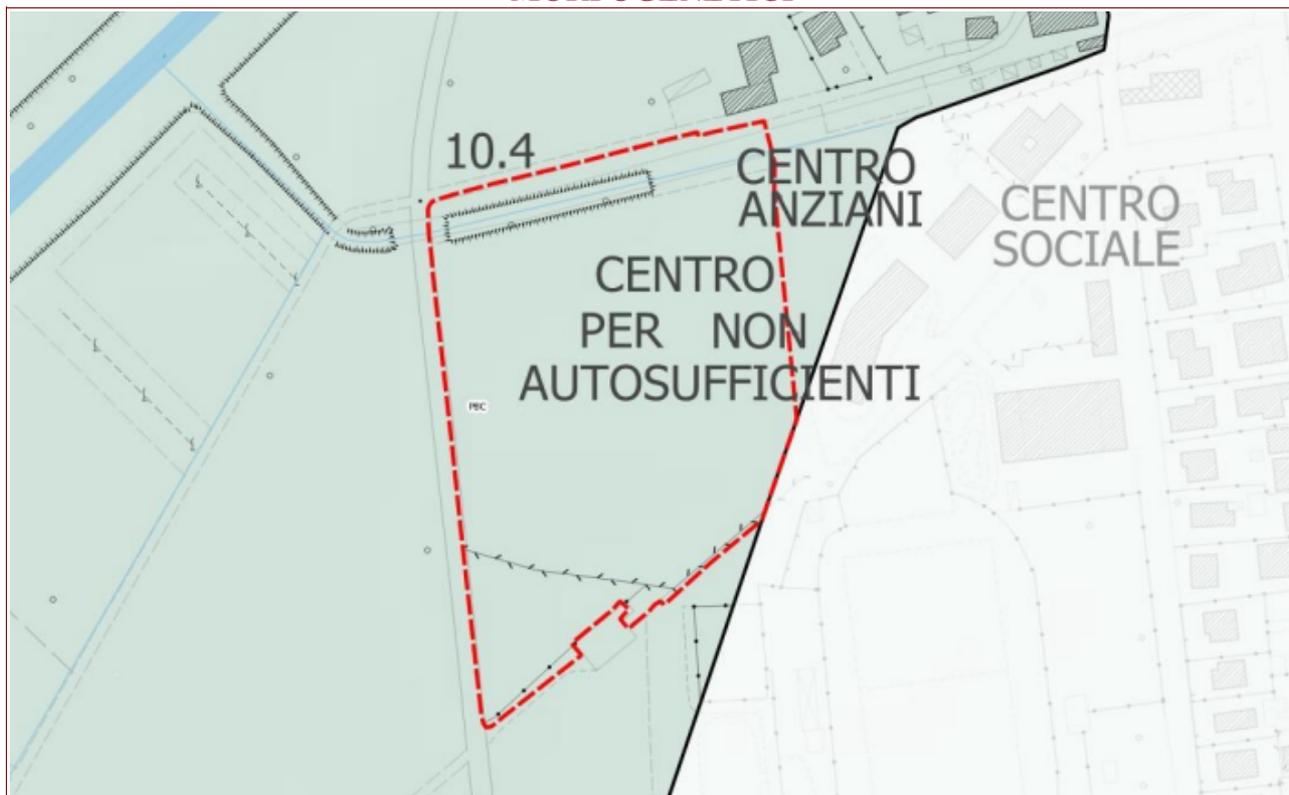
Come evidenziato nel contributo regionale, in merito alle procedure di conformazione al PIT-PPR, in ottemperanza dell'art. 4 co.2, let. d) e art. 5 dell'Accordo Mibact-Regione Toscana del 17/05/2018, essendo la Variante urbanistica in oggetto una variante agli strumenti urbanistici generali non conformati al PIT-PPR, la stessa non dovrà essere sottoposta alla Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR. La valutazione di coerenza al PIT-PPR viene quindi condotta nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario di cui agli artt. 17-19 della L.R. 65/2014.

La presente valutazione è effettuata facendo riferimento ai contenuti della Disciplina Regionale e, in particolare, alla Scheda Ambito n. 8 "PIANA LIVORNO-PISA-PONTEDERA" e alla Disciplina delle Invarianti Strutturali.

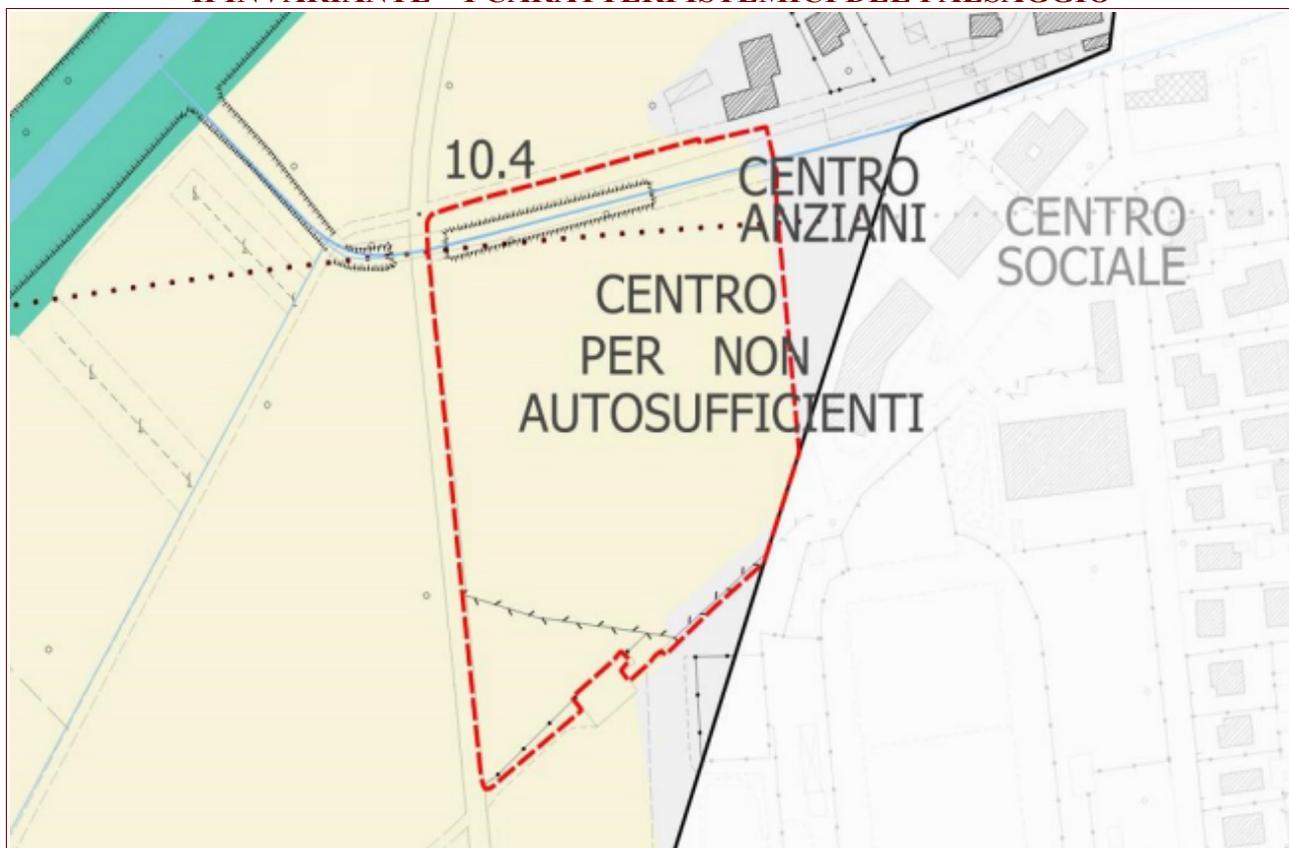
Si evidenzia che l'area oggetto della Variante urbanistica in oggetto non è interessata da vincoli paesaggistici, di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Codice.

Di seguito si riportano gli estratti del P.I.T.-P.P.R. riferiti alle quattro invarianti:

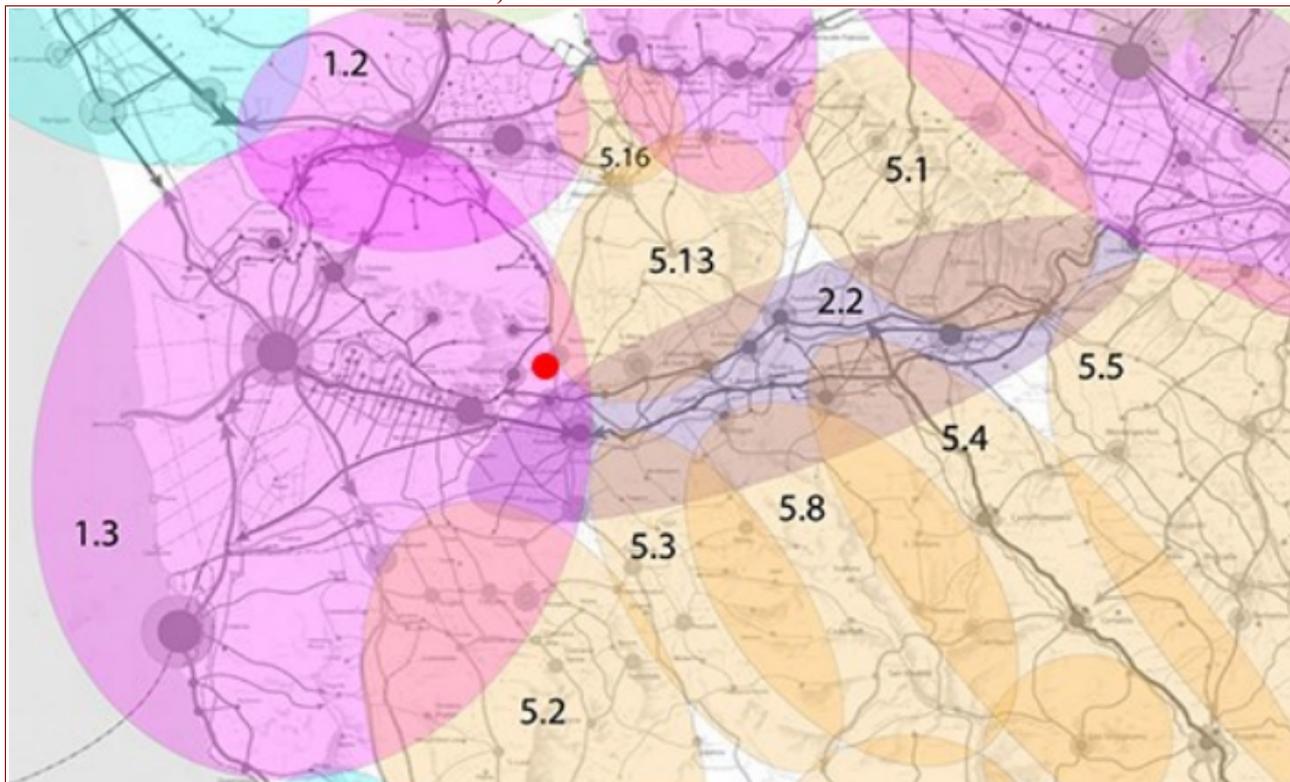
## I INVARIANTE – I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI SISTEMI MORFOGENETICI



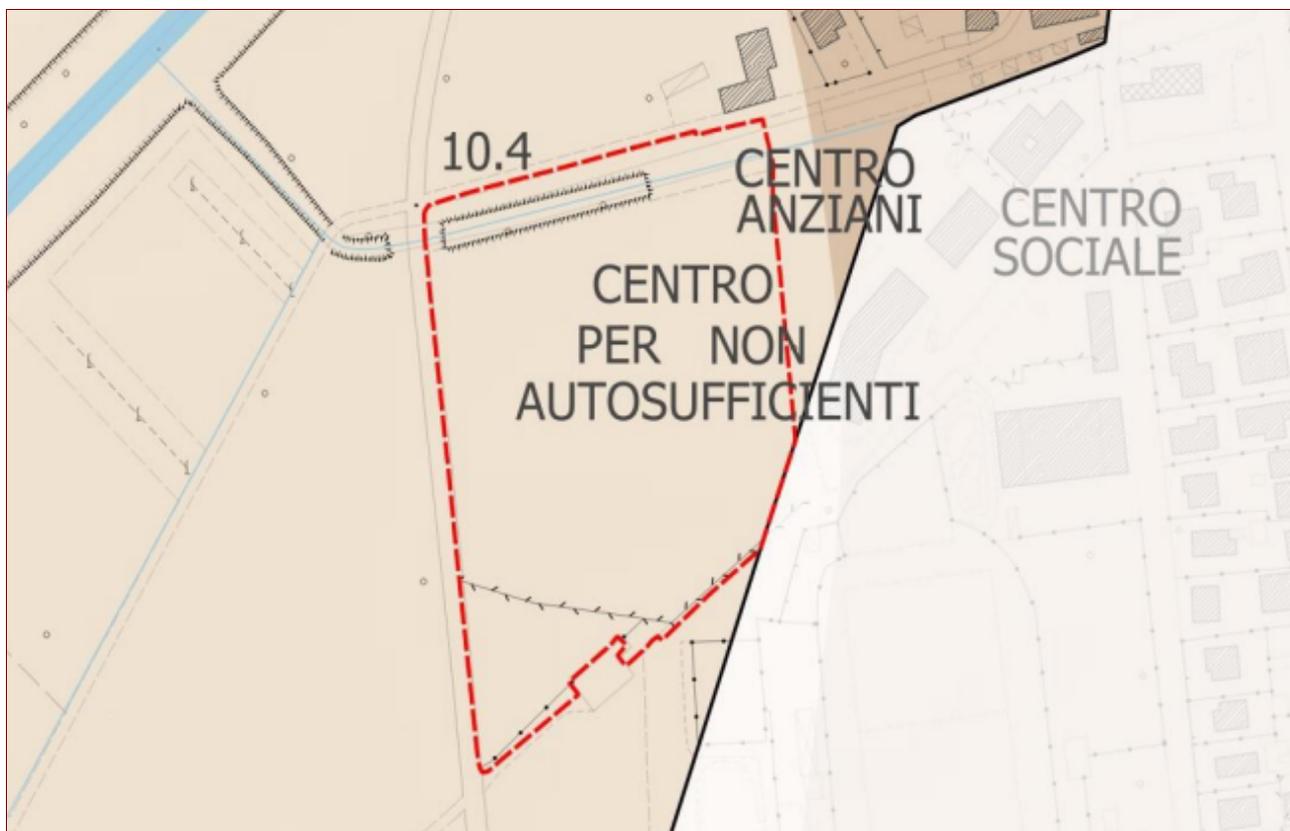
## II INVARIANTE – I CARATTERI ISTEMICI DEL PAESAGGIO



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



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



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

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

Di seguito si riportano gli obiettivi e le direttive della disciplina d’uso della Scheda d’Ambito n. 08 che, in linea con il contributo tecnico regionale sopra richiamato, trovano attuazione nella Variante urbanistica e le relative valutazioni di coerenza al fine di dimostrarne la conformazione al PIT-PPR:

<b>OBIETTIVO 1 - Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell’Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo</b>	
<b>Direttive correlate</b>	<b>Valutazioni di coerenza</b>
<b>1.3 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva</b>	Il nuovo carico insediativo sarà coerente per tipo edilizio, materiali, colori ed altezze; i volumi saranno opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva: l’altezza non sarà superiore a n. 2 piani in analogia con i fabbricati limitrofi al fine di non alterare la qualità morfologica percettiva del contesto architettonico.
<b>1.4 - [...] definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruibili</b>	L'intervento si configura come un completamento dell'urbanizzazione esistente derivante dal centro abitato di Bientina posto sul confine con il comune di Vicopisano. La localizzazione in area agricola residuale mira proprio a non creare ulteriore dispersione insediativa e nuovo consumo di suolo nel territorio rurale, ma a completare un'area urbanizzata esistente. L'area è, infatti, delimitata ad est dal centro abitato di Bientina, ad ovest dalla strada provinciale, a nord dal Fosso Fungaia e a sud dal tracciato della ex ferrovia e risulta già dotata di opere di urbanizzazione primaria. L'intervento di trasformazione prevede di “chiudere” i margini dal punto di vista paesaggistico tramite la realizzazione di fasce di filtro a verde sia lungo la provinciale, sia lungo il tracciato della ex ferrovia, sia al confine est con la realizzazione di uno spazio a verde pubblico attrezzato a servizio del limitrofa località Guerrazzi.
<b>1.5 - Evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico</b>	

Le valutazioni di coerenza come sopra specificate sono riportate nella scheda norma che disciplina

la variante in oggetto e sono tradotte in specifiche condizioni alla trasformazione.

Non si rilevano elementi di contrasto fra le disposizioni ed i contenuti del PIT-PPR e quelli della presente variante e si certifica, pertanto, la coerenza e la conformità della presente variante con il PIT-PPR vigente.

### 5.3 ALTRI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

Per quanto riguarda i profili di coerenza e conformità delle previsioni della presente variante con le valutazioni di altri Piani e Programmi di settore si specifica che gli stessi sono stati esaminati nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS. Si rappresenta che nel provvedimento di verifica di assoggettabilità emesso dall'Autorità Competente sono stati presi in esame tutti i contributi e pareri pervenuti nella fase delle consultazioni. Si rimanda, a questo proposito, al cap. 8 della presente relazione.

In particolare è stata verificata la coerenza della nuova previsione rispetto ai seguenti piani:

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale:

– il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), approvato con D.P.C.M. 27 ottobre 2016; il PGRA è stato aggiornato con il I aggiornamento (PGRA 2021-2027) approvato DPCM 1 dicembre 2022 ed entrato definitivamente dal 22 febbraio 2023: ai fini della verifica di coerenza si rimanda alla specifica relazione idraulica;

– Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 05/11/1999: l'area di previsione non ricade nelle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e degli affluenti e nelle aree destinate ad interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno; in riferimento alla Carta guida delle aree allagate l'area ricade nelle aree interessate da inondazioni eccezionali. Ai fini della verifica di coerenza si rimanda alla specifica relazione idraulica;

– Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 06/05/2005 per la parte geomorfologica e “Progetto PAI Dissesti geomorfologici” adottato: l'area oggetto di variante non ricade in aree classificate a pericolosità di frana. Ai fini della verifica di coerenza si rimanda alla specifica relazione geologica;

– Piano di Gestione delle Acque (PGA), approvato con D.P.C.M. 27/10/2016 e aggiornato con l'adozione del nuovo PGA 2021-2027: per l'area in esame il PGA individua la presenza di: - corpo idrico superficiale “CANALE EMISSARIO DI BIENTINA (FIUME SEREZZA NUOVA)”, classificato in stato ecologico CATTIVO (con obiettivo del raggiungimento dello stato sufficiente al 2027) ed in stato chimico NON BUONO (con obiettivo del raggiungimento dello stato buono al 2027); - corpo idrico sotterraneo “DELLE CERBAIE E FALDA PROFONDA MULTISTRATO”, classificato in stato quantitativo SCARSO (con obiettivo del mantenimento dello stato scarso) e stato chimico NON BUONO (con obiettivo del raggiungimento dello stato buono al 2027). La variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità; tali prescrizioni sono inserite nella scheda norma;

– Piano di Bilancio Idrico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 20/02/2015: sull'area in esame sono presenti: - Acquifero di Bientina a grave deficit di bilancio (ai sensi dell'articolo 17 delle norme di PBI). - Aree con “interferenza con reticolo superficiale” (ai sensi degli articoli 13 e 15 delle norme di PBI). L'attuazione della previsione non comporta il rilascio di concessione di derivazione di acque pubbliche o la previsione di nuovi prelievi idrici.

- Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA), approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018: in fase di progettazione/esecuzione dell'intervento dovranno essere rispettate le disposizioni prescrittive del P PRQA; dovrà, altresì essere privilegiata la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono facendo riferimento alle Linee Guida e all'applicazione web

<https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/>. Tali prescrizioni sono inserite nella scheda norma.

Per quanto sopra si certifica la coerenza e la conformità della presente variante con i piani e programmi di settore specificati.

Si rappresenta che in fase di adozione deve essere acquisito il parere alle autorità di ambito territoriale ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana di cui alla L.R. n. 81/1995) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile.

## 6. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Il PS e, conseguentemente, il regolamento urbanistico vigenti esprimono il dimensionamento della funzione direzionale e di servizio nell'ambito del dimensionamento produttivo.

La variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico prevede una variazione del dimensionamento a destinazione direzionale e di servizio ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 nell'ambito dell'U.T.O.E. 10 - Guerrazzi.

Si riporta, di seguito, la tabella dimensionale con il dimensionamento previsto dal PS e dal RU vigenti e dalla presente proposta di variante.

Dalla tabella si evince che la variante prevede, nell'UTOE 10, un dimensionamento di nuova edificazione pari a complessivi 8.200 mq di superficie edificabile, integralmente destinato alla realizzazione del polo socio sanitario in oggetto.

**TABELLA 4 - Dimensionamento insediamenti produttivi e di servizio del PS, del RU vigente e della variante**

UTOE	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		PREVISIONI VARIANTE P.S.		+ -	PREVISIONI VARIANTE R.U.		+ -
	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero	Nuova Costruzione	Recupero		Nuova Costruzione	Recupero	
Vicopisano										
S. Giovanni alla Vena				5667					5667	
Lugnano Cucigliana			400					400		
Uliveto Terme			466					466		
Caprona	1.800		1.800		1.800			1.800		
Piana di Noce	60.000	9.200	49.700	14.500	60.000	9.200		49.700	14.500	
Noce										
Caprona Ovest	6.000	3.600	1.856	334	6.000	3.600		1.856	334	
La Barsiliana			0					0		
Guerrazzi	5.300	5.500	5.750	12.667	8200*	5.500	2900	8200*	12.667	2450
Vicopisano Est				0					0	
Cesana	1.250	12.510	1.250	2.500	1.250	12.510		1.250	2.500	
Cesana Est										
Sistema Ambientale										
<b>totali</b>	<b>74.350</b>	<b>30.810</b>	<b>61.222</b>	<b>35668</b>	<b>77250</b>	<b>30.810</b>	<b>2900</b>	<b>63672</b>	<b>35668</b>	<b>2450</b>
<b>totali</b>	<b>105.160</b>		<b>96890</b>		<b>108060</b>		<b>2900</b>	<b>99340</b>		<b>2450</b>

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

## 7. CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

L'area oggetto di variante ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R. 65/14. Per questa ipotesi di trasformazione è stato attivato il procedimento di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 nell'ambito del processo di formazione del PS e PO Intercomunali di Calci e Vicopisano con richiesta di convocazione della conferenza da parte del comune di Calci, in qualità di comune capofila, in data 30/05/2022.

In data 01/08/2022, ha avuto luogo la Conferenza di Copianificazione, con la riunione dei rappresentanti politici della Regione Toscana, della Provincia di Pisa, dei Comuni proponenti (Calci e Vicopisano) e del Comune di Bientina.

Come da verbale conservato in atti, la Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa e tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti anche i pareri dei settori regionali, ha ritenuto che la previsione identificata con il numero 10V – Realizzazione di una nuova struttura di residenza sanitaria assistita, analizzata nel corso della conferenza, fosse conforme a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014, alle seguenti condizioni:

*Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune. La scheda norma del P.O.I dovrà dare indicazione per la verifica del corretto inserimento paesaggistico, del perseguimento degli obiettivi, dell'applicazione delle direttive e del rispetto di prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR (in particolare D.M. 29/11/1956 G.U. 311 del 1956) e della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 8 Piana di Livorno-PisaPontedera. La scheda-norma del P.O.I. dell'intervento di trasformazione attuabile con intervento diretto convenzionato, dovrà fornire anche specifiche indicazione per la realizzazione degli interventi con ad es. le aree interessate dalla trasformazione edilizie, la consistenza degli edifici e le altezze ecc al fine di consentire le necessarie valutazioni per la conformazione al PIT-PPR. Si evidenzia infine quanto richiamato nel parere del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore, allegato al presente verbale (All\_3). Anche su indicazione del Comune di Bientina, si conferma la necessità, attualmente già oggetto di indagine da parte del Comune di Vicopisano e della Provincia di Pisa, di analizzare e valutare le modalità di accesso più idonee della nuova struttura sanitaria sulla viabilità provinciale.*

In riferimento alla verifica del corretto inserimento paesaggistico, del perseguimento degli obiettivi, dell'applicazione delle direttive e del rispetto di prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR si richiama il contributo tecnico in fase di avvio del procedimento trasmesso dalla Regione Toscana, Direzione Urbanistica (prot. n. 1588 del 06/10/2022) e allegato alla presente relazione unitamente agli altri contributi acquisiti in fase di avvio del procedimento, nel quale:

- si evidenzia, in merito al quadro vincolistico del PIT-PPR che l'area oggetto della Variante urbanistica in oggetto non è interessata da vincoli paesaggistici, di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e che il territorio comunale di Vicopisano ricade nella Scheda d'Ambito n. 08 – Piana di Livorno-Pisa-Pontedera del PIT-PPR, riportando le direttive della disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 08 che, in linea con quanto scritto nella Relazione di avvio del procedimento, potrebbero trovare attuazione nella Variante urbanistica, al fine di dimostrarne la conformazione al PIT-PPR (in uno specifico paragrafo);

- si evidenzia, in merito alle procedure di conformazione al PIT-PPR che, in ottemperanza dell'art. 4 co.2, let. d) e art. 5 dell'Accordo Mibact-Regione Toscana del 17/05/2018, essendo la Variante urbanistica in oggetto una variante agli strumenti urbanistici generali non conformati al PIT-PPR, la stessa non dovrà essere sottoposta alla Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR e la valutazione di coerenza al PIT-PPR sarà quindi condotta nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario di cui agli artt. 17-19 della L.R. 65/2014; si raccomanda pertanto, in fase di adozione della Variante urbanistica in oggetto, la redazione di uno specifico paragrafo/elaborato che affronti il tema della coerenza della Variante urbanistica con il PIT-PPR, indispensabile per la verifica di conformità con gli obiettivi, le direttive, ed eventuali prescrizioni

d'uso del PIT-PPR medesimo.

Per quanto sopra, il capitolo 5 della presente relazione e una sezione della scheda norma di variante sono dedicati specificamente alla valutazione di coerenza della variante con il piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico regionale (P.I.T. - P.P.R.).

In riferimento a quanto richiamato nel parere del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore, si rappresenta che lo stesso è stato valutato nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Nello specifico, in riferimento alle aree perimetrate in P2 e P3 nell'ambito del PGRA, si rappresenta che la relazione idraulica svolta a supporto della variante propone una variazione delle condizioni di pericolosità idraulica da PGRA classificando l'area in prevalente pericolosità P1 e il conseguente aggiornamento delle condizioni di pericolosità idraulica a seguito del mutato stato dei luoghi rispetto alla situazione presa in esame all'atto della redazione dello studio idrologico idraulico condotto dal Comune di Bientina e recepito dall'Autorità di Bacino. Nell'area in esame è stato infatti realizzato un intervento di sistemazione agricola a che ha portato ad una lieve modifica della morfologia e dell'andamento del piano campagna, con conseguente variazione delle condizioni di pericolosità dell'area. La suddetta relazione idraulica, unitamente alle indagini geologiche e sismiche e agli elaborati urbanistici, è oggetto di deposito presso la Regione Toscana, Settore Genio Civile Valdarno Inferiore, prima dell'adozione della presente variante ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche).

In riferimento all'analisi e alla valutazione delle modalità di accesso più idonee della nuova struttura sanitaria sulla viabilità provinciale si specifica che è stato acquisito il parere di massima favorevole della Provincia di Pisa, Settore Viabilità, Trasporti e Protezione Civile, con le seguenti indicazioni/prescrizioni, integralmente riportate nella scheda norma di variante:

- *prima dell'inizio dei lavori dovrà essere inoltrata alla Provincia regolare richiesta di autorizzazione corredata di tutta la documentazione prevista dal Regolamento dell'Ente;*
- *il presente parere è rilasciato ai soli fini viabilistici ed è relativo al passo di accesso. Per eventuali opere da realizzare in fascia di rispetto, compreso il parcheggio, il parere favorevole è condizionato alla approvazione della variante urbanistica affinché si concretizzi la fattispecie prevista dall'art 16 comma 3 del Regolamento di attuazione D.L. 495/92;*
- *eventuali modifiche alla velocità del tratto saranno valutate al momento del rilascio della Concessione e disposte mediante opportuna ordinanza;*
- *in fase di rilascio di autorizzazione/concessione potranno essere prescritti adempimenti aggiuntivi in ordine alla sicurezza o tutela della strada;*
- *tutte le opere realizzate dovranno essere gestite e mantenute dal richiedente;*
- *dovrà sempre essere garantito lo smaltimento e allontanamento dalla viabilità provinciale delle acque provenienti dalla proprietà privata.*

## 8. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA EX L.R. N. 10/2010 E SS.MM.II.

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

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

Con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 07.07.2022, esecutiva, contestualmente all'avvio del procedimento della variante in oggetto ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, è stato contestualmente avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 22 L.R. n. 10/2010.

Il Responsabile del Procedimento in data 09/08/2022 ha trasmesso l'avvio del procedimento alla Regione Toscana ed alla Provincia di Pisa ai sensi dell'art. 17 c.1 della L.R. 65/2014 e, contestualmente, sono state avviate le consultazioni ai sensi della L.R. 10/2010 art.22 c.3 con la trasmissione del Documento Preliminare di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei contributi tecnici nei trenta giorni successivi. (Rif. Nota prot. n. 13049/2022); sono pervenuti i pareri e i contributi dei seguenti soggetti: Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; Terna Rete Italia; Comune di Bientina; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno; ARPAT; Provincia di Pisa; Geofor; Regione Toscana – Direzione Urbanistica.

Nell'ambito della conferenza di copianificazione sono pervenuti, inoltre, i contributi dei seguenti settori regionali: Forestazione Agroambiente (non pertinente con la variante in oggetto); Pianificazione e controlli in materia di cave (non pertinente con la variante in oggetto); Genio Civile Valdarno Inferiore; Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche.

Preliminarmente all'avvio del procedimento sono stati, inoltre, acquisiti i pareri preventivi dei seguenti enti gestori: e-distribuzione; Toscana Energia; Acque spa; Telecom, allegati alla Relazione di avvio del procedimento e della Provincia di Pisa, Settore Viabilità, Trasporti e Protezione Civile.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa di tutti i contributi pervenuti, rimandando, per la lettura dei contenuti, al fascicolo allegato che raccoglie tutti i contributi (ALL. 2).

Ente	Protocollo	Note
Regione Toscana Direzione urbanistica e politiche abitative – Settore Pianificazione del territorio	Prot. n. 15887/2022	Contributo tecnico in fase di avvio del procedimento
Regione Toscana Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche		Contributo di settore pervenuto nell'ambito della conferenza di copianificazione a supporto del PS e PO intercomunali
Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa - Ufficio di Pisa		Contributo tecnico pervenuto nell'ambito della conferenza di copianificazione a supporto del PS e PO intercomunali
Regione Toscana Direzione sanità, welfare e coesione sociale	Non pervenuto	
Arpat	Prot. n. 14285/2022 Prot. n. 3060/2023	Contributi istruttori in materia di procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS

Azienda USL Toscana Nord Ovest – Distretto Pisa	Non pervenuto	Parere istruttorio pervenuto a seguito ed in merito alle integrazioni trasmesse ad ARPAT (Prot. n. 2919/2023)
Società della Salute Zona Pisana	Non pervenuto	La Società della Salute si era già espressa preliminarmente all'avvio del procedimento su istanza del Comune (Prot. n. 3487/2021)
Provincia di Pisa - Ufficio Ambiente e territorio	Prot. n. 15268/2022	Contributo in fase di avvio del procedimento
Provincia di Pisa - Settore Viabilità, Trasporti e Protezione Civile		Parere preventivo acquisito preliminarmente all'avvio del procedimento su istanza del soggetto proponente
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno	Prot. n. 14314/2022	Contributo di competenza – ambito archeologico in fase di avvio del procedimento
Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale–Arno	Prot. n. 13650/2022	Contributo in materia di procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS
Consorzio 1 Toscana Nord	Non pervenuto	
Comuni confinanti (Bientina, Buti, Calci, Calcinaia, Calci, Cascina, Pontedera, San Giuliano Terme)	Prot. n. 14072/2022	Contributo in fase di avvio del procedimento da parte del Comune di Bientina
Corpo Carabinieri Forestali	Non pervenuto	
Agenzia del Demanio	Non pervenuto	
Università di Pisa	Non pervenuto	
Ordini e Collegi professionali	Non pervenuto	
INU	Non pervenuto	
Propositure/Curie arcivescovili di Calci e Vicopisano	Non pervenuto	
Associazioni di Volontariato locali	Non pervenuto	
WWF	Non pervenuto	
Legambiente - Pisa	Non pervenuto	
Lipu	Non pervenuto	
F.A.I.	Non pervenuto	
Italia Nostra	Non pervenuto	
Associazione Nazionale Mutilati e Invalidi civili	Non pervenuto	
Ass. Prov.le Invalidi Civili e Cittadini Anziani Unione Italiana Ciechi	Non pervenuto	
Associazioni di categoria	Non pervenuto	
A.I.T. 2 Basso Valdarno	Non pervenuto	
A.T.O. Toscana Costa	Non pervenuto	

Acque spa – Acquedotto e Fognature		Parere acquisito preliminarmente all'avvio del procedimento su istanza del soggetto proponente e allegato alla relazione di avvio del procedimento
GEOFOR	Pervenuto al soggetto proponente	
Retiambiente s.p.a.	Non pervenuto	
ANAS	Non pervenuto	
Ferrovie dello Stato Italiane	Non pervenuto	
CPT	Non pervenuto	
Enel		Parere acquisito preliminarmente all'avvio del procedimento su istanza del soggetto proponente e allegato alla relazione di avvio del procedimento
Toscana Energia spa – Settore Tecnico		Parere acquisito preliminarmente all'avvio del procedimento su istanza del soggetto proponente e allegato alla relazione di avvio del procedimento
Telecom		Parere acquisito preliminarmente all'avvio del procedimento su istanza del soggetto proponente e allegato alla relazione di avvio del procedimento
Soc. TERNA spa	Prot. n. 13760/2022	Contributo tecnico in fase di avvio del procedimento

L'autorità competente, tenuto conto del documento preliminare e di tutti i contributi pervenuti nell'ambito delle consultazioni, in fase di avvio del procedimento e nell'ambito della conferenza di copianificazione nonché dei pareri degli enti gestori e della Provincia di Pisa, settore viabilità, acquisiti preliminarmente all'avvio del procedimento, come sopra elencati ha emesso Provvedimento di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010 ratificato con delibera di Giunta Comunale n. 135 del 15/12/2022 che ha disposto l'esclusione dalla VAS della variante in oggetto, con l'indicazione di prescrizioni e raccomandazioni finalizzate ad evitare e prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente, da recepire in via preliminare nei documenti progettuali di variante oggetto di adozione o da inserire come condizioni alla trasformazione nella scheda norma del comparto oggetto di variante (**ALL. 3**).

Si certifica che le prescrizioni indicate nel provvedimento di esclusione sono state inserite in parte come condizioni alla trasformazione nella scheda norma del comparto oggetto di variante e in parte sono state recepite in via preliminare nei documenti progettuali di variante.

In riferimento alle prescrizioni da recepire in via preliminare nei documenti progettuali di variante oggetto di adozione si specifica quanto segue:

Ente	Prescrizioni	Adempimento
Regione Toscana Direzione urbanistica e politiche abitative – Settore	Redazione di uno specifico paragrafo/elaborato che affronti il tema della coerenza della Variante urbanistica con il PIT-PPR, indispensabile per la verifica di conformità con gli obiettivi, le direttive, ed eventuali prescrizioni d'uso del PIT-PPR medesimo. Prendere in esame le direttive	- <b>Capitolo 5 della presente relazione – Verifica di coerenza esterna con il PIT – PPR</b> - <b>Scheda norma di Regolamento Urbanistico: specifica sezione dedicata alla conformità al PIT/PPR – Scheda d'ambito 08 “Piana Livorno – Pisa –</b>

Pianificazione del territorio	della disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 08 che potrebbero trovare attuazione nella Variante urbanistica come riportate nel contributo della regione.	<b>Pontedera” - Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive pertinenti con la variante</b>
Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa - Ufficio di Pisa	Preliminarmente all'adozione della variante saranno depositate presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa le indagini geologiche, idrauliche e sismiche in adeguamento agli approfondimenti richiesti dal DPGR 5/R/2020 e dalla LR 41/2018. In riferimento alle aree perimetrare in P2 e P3 nell'ambito del PGRA si rappresenta che la relazione idraulica svolta a supporto della variante propone una variazione delle condizioni di pericolosità idraulica da PGRA classificando l'area in prevalente pericolosità P1 e il conseguente aggiornamento delle condizioni di pericolosità idraulica a seguito del mutato stato dei luoghi rispetto alla situazione presa in esame all'atto della redazione dello studio idrologico idraulico condotto dal Comune di Bientina e recepito dall'Autorità di Bacino. Nell'area in esame è stato infatti realizzato un intervento di sistemazione agricola a che ha portato ad una lieve modifica della morfologia e dell'andamento del piano campagna, con conseguente variazione delle condizioni di pericolosità dell'area.	<b>Deposito delle indagini geologiche, idrauliche sismiche prima dell'adozione ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche)</b>
Arpat	L'adozione della previsione di variante è subordinata a: - la preventiva verifica di fattibilità di una specifica variante al PCCA del Comune di Vicopisano al fine di rendere compatibile la classificazione acustica dell'area in esame con i criteri di cui al DPGR n.2/R/2014. La verifica di fattibilità deve essere condotta in base all'analisi delle immissioni sonore prodotte dalle varie sorgenti presenti nell'area, delle destinazioni d'uso delle aree limitrofe e delle previsioni di sviluppo territoriale come deducibili dalle disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune; la variante al PCCA dovrà seguire a procedura di cui all'art. 5 della L.R. 89/1998. - la produzione di una relazione previsionale di clima acustico prevista dall'art. 8, comma 3, della L. n. 447/95 e dall'art. 12, comma 3, della L.R. n.89/98 e redatta da un TCA regolarmente iscritto nell'elenco nazionale ENTECA in conformità ai criteri di cui alla DGR n.857/2013. La relazione deve essere finalizzata in particolare alla verifica di compatibilità dei livelli di rumore	<b>Trasmissione ad ARPAT e Azienda USL della verifica di fattibilità di variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica della Valutazione previsionale di clima acustico (prot. 1898 del 09/02/2023) e acquisizione dei relativi pareri di competenza. Azienda USL (prot. 2919 del 28/02/2023): parere favorevole alla variante al PCCA – dovrà essere garantito il rispetto del limite di 35 dB (A) Leq notturno misurato al centro delle stanze più esposte, a finestre chiuse e all'altezza di 1,5 m. dal pavimento come indicato all'art. 6 del DPR 142/2002. ARPAT (prot. 3060 del 03/03/2023): parere favorevole all'esclusione della VAS con le seguenti prescrizioni: <b>prima della realizzazione della struttura:</b> 1) approvazione della variante al PCCA previa approfondimento della valutazione dei livelli di rumore e descrizione degli interventi di mitigazione; 2) redazione di una nuova relazione</b>

	<p>attualmente presenti con i limiti normativi previsti per un ricettore sensibile (quelli del DPR n.14/2/2014 per le strade e quelli del PCCA per le altre sorgenti). Si ricorda che nel caso in cui, per il rispetto dei limiti, fosse necessario procedere con interventi di risanamento, dovrà essere riportata una descrizione dettagliata della tipologia, del dimensionamento e dei costi previsti dell'intervento (barriere, asfalti, ed eventuali interventi al ricettore da giustificare espressamente) come richiesto dall'Allegato B della DGR n.857/2013; al fine della stima del potere fonoisolante di facciata, dovrà essere valutata la conformità delle prestazioni di isolamento acustico dell'edificio verso i rumori esterni ai requisiti di cui al DPCM 5/12/97.</p>	<p><b>previsionale di clima acustico con gli specifici contenuti come indicati nel parere che si allega;</b>  <b>nella stesura del progetto definitivo:</b>  <b>1) si raccomanda di distribuire opportunamente gli spazi interni prevedendo, possibilmente, di destinare i locali situati lungo le facciate e i piani più esposti al rumore stradale a funzioni meno sensibili al rumore (corridoi, mense, magazzini, locali tecnici, cucine, ecc.) e proteggere le destinazioni più sensibili (degenze, dormitori, ambienti ricreativi, ecc.) localizzandole nelle parti di edificio meno esposte.</b>  <b>Le prescrizioni sono state inserite nella scheda norma di variante.</b></p>
<p>Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale–Arno</p>	<p>Preliminarmente all'adozione della variante saranno depositate presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa le indagini geologiche, idrauliche e sismiche alle quali si demandano gli approfondimenti e le verifiche di coerenza con i quadri conoscitivi, le limitazioni e i condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno). In particolare per quanto attiene alla coerenza con il PGRA si rimanda a quanto già indicato rispetto al contributo del Genio Civile.</p>	<p><b>Deposito delle indagini geologiche, idrauliche sismiche prima dell'adozione ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche)</b></p>
<p>Comuni confinanti: Bientina</p>	<p>Preliminarmente all'adozione si raccomanda di verificare la compatibilità degli accessi anche rispetto alla rotatoria di previsione nel piano operativo del Comune di Bientina recentemente adottato.</p>	<p><b>È stato acquisito parere di massima favorevole della Provincia di Pisa, Settore Viabilità, Trasporti e Protezione Civile, con indicazioni/prescrizioni integralmente riportate nella scheda norma di variante</b></p>

## **9. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE (D.P.G.R. N. 5/R/2020)**

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

Sono stati acquisiti come elementi di quadro conoscitivo la relazione geologica di fattibilità svolta dal Dott. Geol. Andrea Carmignani e la relazione idraulica svolta dal Dott. Ing. Simone Pozzolini per conto del proponente e trasmesse dallo stesso a titolo di contributo collaborativo.

In particolare si rappresenta che l'area oggetto di variante è inserita nel territorio di gestione dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ed è perimetrata parte in pericolosità P1, parte in pericolosità P2 e parte in pericolosità P3; la perimetrazione deriva dai risultati dello studio idrologico idraulico finalizzato al riesame delle mappe da pericolosità di alluvione del Comune di Bientina, recepito dall'Autorità di Bacino Distrettuale con Decreto del Segretario Generale n. 8 del 27/01/2021 ai sensi dell'art. 14 della Disciplina del PGRA.

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

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

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

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

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 dell'area e sono state definite le relative condizioni di fattibilità nel rispetto di quanto previsto dal D.P.G.R. 5/R/2020 in materia di indagini di supporto alla pianificazione.

L'area oggetto della presente di variante è caratterizzata da pericolosità geomorfologica elevata G.3, pericolosità idraulica bassa e media P.1 – P.2 e pericolosità sismica elevata S3.

La scheda norma riporta, in apposita sezione, le condizioni di fattibilità definite per l'area.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati specifici costituiti da Relazione geologica e Relazione idraulica.

Per quanto sopra si dà atto che l'attuazione della variante è subordinata all'acquisizione del parere favorevole da parte del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore; in merito alla variazione delle condizioni di pericolosità idraulica dell'area, considerato che è in corso di formazione il PS intercomunale di Calci e Vicopisano e le relative indagini sono state acquisite al protocollo regionale n. 397208 del 18/10/2022 e iscritte nel registro dei depositi con il numero 545 in data

25/10/2022, il recepimento della modifica delle perimetrazioni del PGRA da parte della competente Autorità di Bacino Distrettuale potrà avvenire nell'ambito del recepimento dello studio idrologico idraulico a scala sovracomunale.

Vicopisano, 10 marzo 2023

Il Progettista  
Arch. Valerio Baggiani