



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

PROVINCIA DI PISA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

ADOZIONE

Ai sensi degli artt. 222 e 228 L.R. N°65/2014 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"

RELAZIONE TECNICA

comprensiva del monitoraggio del dimensionamento

RELAZIONE

GIUGNO 2018



Sindaco
Sergio Di Maio
Responsabile del
procedimento
Architetto Monica Luperi
Garante dell'informazione
e della partecipazione
Dottore Alessio Pierotti

V.A.S.
Autorità competente
Architetto Silvia Fontani
Elaborazione V.A.S.
Dottorssa Elena Fantoni
Dottorssa Alessandra Mattei

Gruppo di lavoro
Architetto Monica Luperi
Architetto Simona Coli
Dottore Gian Luca Vannini
Dottorssa Alessandra Mattei
Architetto Michela Luperini
Geometra Sabrina Valentini

Collaboratori
Geometra Fabrizio Desideri
Geometra Marco Lelli
Architetto Cecilia Frassi

Sistema Informativo
Geografico
Dottore Gian Luca Vannini



Indice

Premessa.....	2
1 - Da Piano Strutturale al Piano Operativo	2
1.1 Nuove articolazioni normative.....	3
1.2 Capisaldi del Piano Strutturale - Statuto del territorio e Invarianti Strutturali.....	4
1.3 Sistemi e subsistemi.....	5
2 - Partecipazione.....	6
3 - Coerenze tra nuovo quadro normativo Piano Strutturale e Piano Operativo.....	6
3.1 Obiettivi e strategie del Piano Strutturale.....	6
3.2 Obiettivi e strategie del Piano Operativo Comunale.....	7
4 - Contenuti e articolazione del Piano Operativo Comunale.....	8
4.1 Territorio urbanizzato.....	8
4.2 Disciplina	8
4.3 Elaborati del Piano Operativo Comunale.....	9
4.4 Dimensionamento.....	14
4.5 Standard.....	16
4.6 Aggiornamento quadro conoscitivo	16
5 - Disciplina Paesaggistica.....	20
6 - Disciplina dei sistemi e subsistemi.....	22
6.1 Sistema Ambientale.....	23
6.2 Sistema Insediativo.....	24
6.3 zone omogenee.....	27
7 - Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza	34
8 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche	35



Premessa

L'entrata in vigore della LRT n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e smi ha posto come obiettivo principale della pianificazione la valorizzazione del patrimonio territoriale e paesaggistico, nell'ottica di uno sviluppo regionale sostenibile e durevole.

Altresì la Regione Toscana ha approvato nel 2015 il PIT con valore di Piano Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004 e s.m.i. art. 143), che rappresenta una tappa significativa nella storia della tutela di quelli che oggi il Codice definisce "beni paesaggistici" ma che in passato sono stati, e sono spesso tutt'oggi, definiti "cose, bellezze naturali e paesaggistiche, beni ambientali".

Il Piano Operativo comunale compie un importante aggiornamento e riforma della disciplina urbanistica comunale, in coerenza con i principi della nuova legge e in conformità al Piano di indirizzo Territoriale/ Piano Paesaggistico, perseguendo i seguenti obiettivi:

- minimo consumo di suolo
- revisione del patrimonio edilizio esistente attraverso micro interventi per la valorizzazione dei centri storici e di rigenerazione urbana
- promozione del ruolo multifunzionale del territorio rurale;
- partecipazione come componente ordinaria delle procedure di formazione dei piani.

Elemento sostanziale per l'aggiornamento della vigente disciplina sono stati i recenti studi relativamente al rischio idrogeologico e sismico determinante ai fini della sicurezza del territorio e degli abitanti.

Il POC si struttura sostanzialmente sugli scenari e nel rispetto degli obiettivi definiti dal vigente Piano Strutturale in quanto strategicamente attuali e volti al mantenimento dei capisaldi della struttura del territorio e alla qualificazione delle risorse naturali e sociali.

Le azioni principali sono sviluppate secondo un processo partecipativo e interessano temi territoriali, ambientali, paesaggistici e sociali, con un obiettivo fondamentale: migliorare la qualità della vita degli abitanti, promuovere una riqualificazione e valorizzazione diffusa del territorio comunale e delle sue risorse, investendo sull'identità locale.

1 - Da Piano Strutturale al Piano Operativo

Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo concorrono al governo del territorio. Il Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale il 12 ottobre 1998, con delibera n. 114, costituisce l'atto programmatico di definizione complessiva delle strategie di gestione, sviluppo e riqualificazione del territorio comunale. Il Piano Operativo Comunale, formatosi ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014, Norme per il Governo del Territorio, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.

Il Piano Operativo Comunale si è costituito in coerenza con gli obiettivi strategici e le disposizioni normative del vigente Piano Strutturale del Comune in relazione alle seguenti necessità e indirizzi:

- valutazione ex ante degli effetti della perdita di efficacia delle principali previsioni di sviluppo urbanistico del territorio comunale;
- modifica del quadro normativo di riferimento sovraordinato stabilito dalla Legge Regionale



65/2014 e smi nonché dal PIT/PP approvato con D.C.R n°37/2015.

Con i suoi principali obiettivi ha sostanzialmente implicato la revisione del previgente RU (del di CC n. 65 del 7 luglio 2000) e l'analisi critica del Piano Strutturale per la valutazione della coerenza di quest'ultimo rispetto al nuovo quadro normativo. al fine di una gestione del territorio nella continuità e nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale), con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n.37/2015, e del vigente P.T.C.

Ciò si è reso attuabile in quanto nell'individuare le coerenze del vigente Piano Strutturale (ALLEGATO N. 5 DOCUMENTO CONFORMAZIONE AL PIANO PAESAGGISTICO ai sensi degli artt. n. 20 e 21 del PIT) è emersa una sostanziale conformità ai contenuti della LR 65/2014 e smi e al PIT/PP; sia negli obiettivi strategici e le azioni di sviluppo e programmazione, sia per i principi determinanti la definizione del territorio urbanizzato

Difatti il vigente Piano Strutturale ha di fondo un importante prospettiva di sviluppo territoriale intesa come processo di valorizzazione complessiva delle risorse antropiche ed ambientali nel sostanziale rispetto delle identità dei luoghi. I propri capisaldi sono: lo Statuto del Territorio e le Invarianti Strutturali. Entrambi sono definite con le relative azioni e principi di sostenibilità per la valorizzazione del paesaggio e il riequilibrio socio-economico del territorio.

1.1 Nuove articolazioni normative

Il principale riferimento normativo per la definizione dei contenuti del Piano Operativo è costituito dalla nuova LR 65/2014 e smi "Norme per il governo del territorio" che rinnova, in parte, nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica con le seguenti sostanziali finalità:

- lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali indotte;
- lo sviluppo socio-economico sostenibile e durevole;
- evitare il nuovo consumo di suolo promuovendo il recupero, la rigenerazione e il recupero;
- la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune.

La nuova legge con l'art. 228 comma 2, disposizioni transitorie per i comuni dotati di P.S. e di R.U. approvati" dispone che ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35....".

Ai sensi dell'art. 222 (Disposizioni transitorie generali) "nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224....."

Pertanto nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica la legge regionale, all'art. 224, detta le disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, esplicitando di considerare come territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC.



Sulla base di quanto sopra esposto e prendendo atto della perdita di efficacia quinquennale delle azioni di trasformazione del R.U. previgente l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di:

- avviare il procedimento per il Piano Operativo con del di G.C. Del 30.03.2017;
- avvalersi, fino all'adozione del P.O., della opportunità di adottare e approvare varianti al Regolamento urbanistico (art. 222 comma 1) nonché varianti all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 30 in coerenza anche con gli obiettivi dichiarati;
- considerare il Territorio Urbanizzato quale parte del territorio costituito dalle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola (individuate dal vigente P.S.), ovvero tutto il Sistema Ambientale depurato del Sistema funzionale e Sistema Insediativo.
- valutare lo stato di attuazione ai fini di procedere alla conferma, modifica o eliminazione delle previsioni di trasformazione non ancora attuate.

1.2 Capisaldi del Piano Strutturale - Statuto del territorio e Invarianti Strutturali

Il Piano Strutturale indirizza la pianificazione del territorio verso uno sviluppo sostenibile, nel rispetto e corretto uso delle risorse prevedendo la valorizzazione del territorio ed il riordino delle funzioni del sistema infrastrutturale ed insediativo. Prevede inoltre specifiche strategie di sviluppo e di valorizzazione delle diverse realtà territoriali, con particolare riferimento al Monte Pisano, alla risorsa termale e alla valorizzazione del mondo rurale.

Difatti il Piano Strutturale individua e definisce le Invarianti Strutturali quali elementi territoriali areali e puntuali di valore storico, artistico, ambientale da tutelare per le generazioni presenti e future.

All'interno del Piano Operativo Comunale le invarianti strutturali costituiscono fondamento per la gestione del territorio e rivestono esplicito ruolo di "quadro di riferimento stabile" nel processo dinamico di evoluzione e trasformazione.

Invarianti strutturali, (art. 11 Piano Strutturale):

per il sistema geografico-ambientale

- reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo)
- paleoalvei
- grotte
- ANPIL, istituite ai sensi della L.R. 49/95 (Delibera di Consiglio Comunale n. 131 del 23.12.1997)
- corridoi ambientali
- Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli

per il sistema insediativo

- chiese ed edifici religiosi
- ville
- architettura militare fortificata
- i siti archeologici
- acquedotti storici
- tracce di centuriazione romana

per il sistema funzionale

- Strada Statale n. 12 del Brennero



Nei suoi contenuti il Piano Operativo Comunale verifica e assicura la coerenza e la congruenza con le direttive della disciplina statuaria del PIT (secondo i contenuti di cui all'art. 20), e le specifiche proprie Invarianti identificate dallo stesso, quali:

- Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

riconoscendole pienamente come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione. Pertanto bene comune al quale devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e la durevolezza. A tal fine recepisce e integra nella propria disciplina normativa gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui agli articoli della disciplina statuaria del PIT/PP.

1.3 Sistemi e subsistemi

In conformità a quanto disponeva la LRT 16/1995 il Piano Strutturale individua: sistemi e subsistemi, ovvero parti del territorio dotate di identità di forma con particolari caratteri prevalenti e vocazione funzionale; necessari al conseguimento degli obiettivi per il governo del territorio.

Sistema Ambientale:

- sub-sistema della pianura
- sub- sistema del monte

Sistema insediativo:

- sub-sistema dell'edificato storico
- sub-sistema dell'edificato recente
- sub-sistema dell'emergenze storico puntuali
- sub-sistema dei manufatti e insediamenti produttivi
- sub-sistema delle aree a verde e verde pubblico sportivo-ricreative

Sistema funzionale:

- sub-sistema delle infrastrutture
- sub-sistema dei servizi

Il Piano Operativo individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singolo sistema e subsistema ed assegna per esse la corretta distribuzione delle funzioni e gli interventi edilizi ammissibili.



2 - Partecipazione

La Legge Regionale 65/2014 considera l'informazione e la partecipazione come componenti ordinarie e non prescindibili della procedura di formazione degli atti di governo. Attraverso il percorso partecipativo la cittadinanza attiva, gli enti e le istituzioni, gli attori economici, i professionisti, le associazioni di volontariato e tutti gli altri soggetti interessati possono contribuire, ognuno per le proprie funzioni, alla costruzione e alla gestione delle decisioni.

Ai sensi degli artt. 36, e seguenti, il garante dell'informazione e della partecipazione assume ogni necessaria iniziativa per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio. La sua attività segue nel particolare quanto previsto nel programma delle attività di informazione e partecipazione contenuto nell'atto di avvio del procedimento (Del. GC n. 63 del 30.03.2017-art. 17 della LRT 65/2014 smi)

Il processo partecipativo è uno strumento fondamentale per coinvolgere positivamente la pluralità di realtà presenti in un territorio nel procedimento per la stesura di un documento di dimensione strategica come il Piano Operativo Comunale e della sua successiva attuazione.

Al fine di informare la comunità interessata sulle fasi del procedimento, sui suoi obiettivi e sugli esiti via via ottenuti, sono state attivate vari iniziative:

- pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di pagine specifiche descrittive dell'evoluzione del procedimento

- varie assemblee pubbliche aperte alla cittadinanza attiva, agli Enti e alle istituzioni e comunque a tutti i soggetti interessati a contribuire

Successivamente alla fase di Avvio del Procedimento, è stato possibile presentare da tutti i soggetti interessati, entro la data del 06.05.2017, propri contributi al procedimento in relazione al processo di Valutazione Ambientale Strategica in corso nonché contributi definiti "interni", in quanto prodotti dagli uffici stessi e derivanti dall'esame e verifica di coerenza con gli obiettivi del Documento di Avvio del Procedimento.

Dall'esame completo dei contributi esterni ed interni sono state individuate dieci tipologie di riferimento utili per la classificazione e per un'analisi di congruità rispetto agli obiettivi del Piano Operativo Comunale e alle azioni individuate nel documento di Avvio al procedimento.

Come stabilito dall'articolo 4 del DPGR n. 4/R il Garante dell'Informazione:

- a seguito dell'adozione dell'atto di governo promuoverà le attività di informazione sul procedimento al fine di consentire la presentazione delle osservazioni ai sensi dell'articolo 19, commi 2 e 3 della ricordata Legge Regionale.

- redigerà un rapporto sull'attività svolta tra l'avvio del procedimento e l'adozione del piano, specificando: le iniziative assunte in attuazione del programma delle attività, i risultati raggiunti in relazione all'attività di informazione e partecipazione. Tale rapporto costituisce il contributo per l'amministrazione al fine della definizione dei contenuti degli atti di governo del territorio e determinazioni motivatamente assunte

3 - Coerenze tra nuovo quadro normativo Piano Strutturale e Piano Operativo

3.1 Obiettivi e strategie del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale fa propria una prospettiva di sviluppo territoriale come processo di valorizzazione complessiva delle risorse antropiche ed ambientali costitutive dell'identità dei luoghi. Tra i principali obiettivi troviamo quindi non solamente la salvaguardia delle risorse naturali esistenti (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora), ma anche specifiche strategie di valorizzazione delle diverse realtà territoriali nel quadro di uno sviluppo orientato verso un turismo naturalistico e culturale.

In particolare costituiscono obiettivi specifici (art. 4 PS):



- la partecipazione dei cittadini al processo di pianificazione urbanistica
- la valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo la sostenibile declinata in:
 - tutela e valorizzazione del sistema delle acque
 - tutela e valorizzazione delle risorse naturali e dei caratteri paesaggistici del Monte
 - tutela e valorizzazione dell'agricoltura
- la valorizzazione delle diverse identità che compongono il territorio comunale, nello specifico:
 - riqualificazione del sistema dei nuclei storici
 - recupero della qualità urbana (riqualificazione dei servizi e infrastrutture)

3.2 Obiettivi e strategie del Piano Operativo Comunale

Fermo restando gli obiettivi del Piano Strutturale vigente, i parametri, le prescrizioni e i fondamenti strutturali (tutt'ora validi e sostenibili) gli obiettivi del Piano Operativo Comunale derivano da un complessivo adeguamento normativo del previgente RU e dall'esperienza di gestione del territorio fino ad oggi; mirata anche a favorire i processi di semplificazione delle procedure.

Pertanto Obiettivi tecnici strettamente collegati all'articolo 95 della LRT 65 /2014 e smi con il fine principale di assicurare la continuità con il disegno del territorio tracciato dal piano regolatore generale formatosi con la L.R.5/95.

OG1- Aggiornare la visione unitaria attuale e futura che mette al centro il territorio e il paesaggio, affrontando a tutti i livelli le interazioni legate alla mobilità, alla riqualificazione dei centri, alle dotazioni infrastrutturali, alla salvaguardia ambientale e in modo da valorizzare l'identità culturale delle singole comunità, esaltandone le differenze.

Attraverso:

- Aggiornamento del piano operativo al quadro normativo attuale per favorire i processi di semplificazione
- Individuazione del territorio urbanizzato
- Conformazione al piano paesaggistico regionale

OG2- Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo di valorizzazione dei centri storici, attraverso la programmazione del recupero, a garanzia di migliori livelli abitativi e affermare il loro storico valore d'uso residenziale e di centro di servizi per la vita associata.

Attraverso:

- Disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici
- Disciplina del territorio rurale
- Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

OG3-Pianificare le previsioni quinquennali dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione.

Attraverso:

- Rigenerazione urbana
- Edilizia Residenziale Pubblica, Opere di Urbanizzazione
- Piani Attuativi, Progetti Unitari convenzionati, nuova edificazione



4 - Contenuti e articolazione del Piano Operativo Comunale

4.1 Territorio urbanizzato

Il Piano Operativo individua il perimetro del territorio urbanizzato, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 224 e 232 della LRT 65/14 e smi e stabilisce le procedure per intervenire all'interno e per la trasformazione delle aree esterne, con particolare riferimento:

- alla salvaguardia del territorio rurale;
- al riuso e alla riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- semplificazioni per le procedure urbanistiche.

Il territorio urbanizzato per il comune di San Giuliano Terme è costituito dalle parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola (vigente P.S.). Ovvero tutto quanto ricompreso nel Sistema Ambientale al netto del Sistema Funzionale e del Sistema Insediativo.

Il Piano Operativo individua il perimetro del territorio all'interno della carta posta a quadro conoscitivo

3_CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

ai sensi dell'art. 224 Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 - N°5 TAVOLE SCALA 1:5000

Esternamente al territorio urbanizzato non sono consentite nuove edificazioni residenziali ma limitati impegni di suolo per destinazioni diverse da quella residenziale. Tali interventi sono in ogni caso assoggettati al parere obbligatorio della "conferenza di copianificazione" (art 25 LRT 65/2014), chiamata a verificare puntualmente la conformità al PIT e che non sussistano alternative di riutilizzazione o riorganizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti.

Il territorio urbanizzato, nello specifico, comprende nello specifico le seguenti parti di tessuto edilizio:

- Nucleo storici consolidati
- Aggregazioni edilizie di formazione recente
- Nuovi insediamenti residenziali
- Edifici di interesse tipologico o testimoniale
- Insediamenti produttivi di beni e servizi
- Comparti a destinazione mista
- Sistema delle aree agricole interne agli insediamenti

In relazione agli obiettivi del Piano tutte le azioni sono rivolte alla conservazione ed al mantenimento dei caratteri strutturali del territorio.

4.2 Disciplina

I contenuti specifici del Piano Operativo sono definiti all'art.95 della LRT 65/2014 e smi di seguito elencati:

1. In conformità al piano strutturale, il piano operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il piano operativo individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-



testimoniale;

- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86;
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.

3. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;
- c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 Sito esterno del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'articolo 100, la compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, la perequazione territoriale di cui all'articolo 102, e le relative discipline.

4. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

4.3 Elaborati del Piano Operativo Comunale

Gli elaborati del Piano Operativo Comunale sono stati formati nel rispetto alle sopra esposte articolazioni normative in coerenza all'inquadramento strutturale del Piano e con il PIT/PP e con lo stretto rapporto generato dal Piano settoriale per la gestione del Rischio alluvioni che comprende anche le valutazioni geomorfologiche.

Gli Allegati sono di seguito descritti:

Allegato 1 - QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

- Analisi storica del territorio:

-Quadro di unione delle mappe del Catasto Leopoldino Lorenese scala 1:25000



- Mappe del Catasto Leopoldino Lorenese - n° 40 tavv. varie scale
- Stato del territorio al 1820 desunto dal Catasto Leopoldino- scala 1:10000
- Restituzione cartografica mappe del Catasto Leopoldino - n° 45 tavv., scala 1:2000
- Stratificazioni storiche degli insediamenti - n° 20 tavv. , scala 1:2000
- Stratificazioni storiche degli insediamenti - n° 1 tav. , scala 1:5000
- Analisi del sistema insediativo territoriale - scala 1:10000
- Il territorio di San Giuliano Terme - topografia e storia degli insediamenti
- Insediamenti e strutture monumentali e produttive - scala 1:10000
- Fenomeni idrografici, paesaggio naturale e coltivo - scala 1:10000
- Siti archeologici ed aree di rispetto - scala 1:10000
- Idrografia nei secoli XII-XVI - scala 1:10000
- Censimento dei beni artistici e culturali a cura della Soprintendenza di Pisa
- Contributi conoscitivi desunti dalla varianti ex L.59/80 approvate o in corso di formazione per i centri storici del territorio comunale
- Proposta di piano d'uso ed interventi di promozione del sistema delle ville nel territorio di San Giuliano Terme - studi preliminari

- Analisi degli insediamenti e dell' attuazione degli strumenti urbanistici:

- Sintesi delle emergenze territoriali - scala 1:10000
- Abaco delle analisi territoriali e degli obiettivi del Preliminare -n°12 tavv., varie scale
- Destinazione d'uso del suolo extraurbano - scala 1:25000
- Destinazione d'uso del suolo urbano e extraurbano - n° 43 tavv. , scala 1:2000
- Stato di attuazione del PRG vigente - scala 1:10000
- Stato di attuazione del Prg vigente -n° 34 tav. scala 1:2000
- Verifica dello stato di attuazione degli standard DM 1444/68 relazione
- Quadro di unione dei vincoli - scala 1:10000
- Individuazione delle tipologie della sanatoria edilizia classificate secondo i modelli ministeriali (L.47/85) - n°5 tavv., scala 1:2000
- Carta dei bacini di utenza dei servizi scolastici - scala 1:25000
- Censimento dei servizi scolastici
- Piano di settore dello sport
- Piano del Commercio
- Censimento delle attività produttive e commerciali
- Carta delle reti infrastrutturali di sottosuolo - scala 1:10000
- Censimento delle proprietà comunali
- Dati sulla situazione demografica ed abitativa

- Analisi della mobilità:

- Intesa fra i sindaci dei Comuni di San Giuliano Terme e Pisa per il riassetto viario a nord-est della città di Pisa - scala 1:5000
- Carta della mobilità - scala 1:10000
- Programma di intervento per le linee ferroviarie nel territorio comunale - Quadro generale delle priorità - scala 1:10000
- Piano del Traffico - analisi dei principali flussi di traffico
- Piano del Traffico - rapporto intermedio
- Progetto di percorsi pedonali e ciclabili lungo il fiume Arno e l'Acquedotto Mediceo con collegamento al percorso naturalistico sul fiume Serchio

- Analisi degli aspetti agricoli ed ambientali:



- Agricoltura e Paesaggio - relazione
- Carta del sistema delle acque - scala 1:10000
- Carta delle principali aziende agricole - scala 1:10000 - relazione
- Linee guida per la valorizzazione turistico ambientale del Monte Pisano
- Censimento e rilievo delle aree carsiche nella fascia dei Monti Pisani ricadenti nel Comune di S. Giuliano Terme. Proposta per la realizzazione di itinerari naturalistici
- Studio del sistema idrotermale di S. Giuliano Terme
- Proposta fasce di rispetto sui canali di bonifica esistenti e di progetto - scala 1:10000 - relazione
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco di Migliarino- San Rossore - Massaciuccoli
- Elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32 della legge 5/95

IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO A SEGUITO DELLA VARIANTE AI SENSI DELL'ART.55 L.R.1/2005 – ANNO 2012

1) MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- 1.1 - Relazione sull'attività di monitoraggio;
- 1.2 - Revisione analitica dello stato di attuazione al 31.12.2010 in termini di dimensionamento e dotazione di standard urbanistici per singola UTOE e per il Sistema Ambientale;
- 1.3 - Carta del P.O.C. con mappatura delle attuazioni, - scala 1:15.000;
- 1.4 - Relazione settoriale sul disagio abitativo;
redazione del Servizio Pianificazione.

2) MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI DELLE OPERE PUBBLICHE

- 2.1 - Analisi dello stato di attuazione al 31.12.2010 delle opere pubbliche all'interno delle U.T.O.E., redatto dal Servizio Pianificazione;
- 2.2 - Studi di approfondimento relativi alle opere infrastrutturali:
 - 2.2.1 - Viabilità di raccordo nord tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. n.12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n.1Aurelia e la S.P. n.2 Vicarese – Tratta Madonna dell'Acqua, studi a supporto della variante, redatti da consulenti vari e dai servizi interni.
 - 2.2.2 - Riorganizzazione viabilità esistente riordino e riqualificazione del sistema insediativo (Sistema Ambientale – U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme e U.T.O.E. 24 Gello), redatto dall'A.T.P. Teresa Arrighetti architetto;
 - 2.2.3 - Piano Urbano della Mobilità – studi di approfondimento delle U.T.O.E., N.9 – PONTASSERCHIO – N.24 – GELLO – N.30 CAMPO - N. 32 LA FONTINA PRATICELLI, redatto da TAGES srl;

3) ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO in base al modello derivato dall'incrocio dalle salvaguardie del P.A.I. SERCHIO adottato con delibera n.168/2010 con gli studi di dettaglio, redatto dall'Ing. Stefano Pagliara.

4) MONITORAGGIO QUINQUENNALE DEGLI INDICATORI AMBIENTALI

Analisi del sistema aria, acqua, rumore ed elettromagnetismo, energia, rifiuti, suolo e sottosuolo, risorse naturali e biodiversità, redatto dalla Scuola Superiore s'Anna.

5) STUDIO A CARATTERE SOCIO-ECONOMICO

- 5.1 - Analisi delle dinamiche demografiche e di mobilità locali, attività produttive, mercato del lavoro, istruzione e servizi, redatto dalla Scuola Superiore s'Anna;
- 5.2 - Criteri di valutazione per la costruzione della città pubblica, redatto dal Servizio Pianificazione.

6) STUDI A CARATTERE PAESAGGISTICO



1. Costruzione della normativa paesaggistica comunale quale integrazione tra la normativa del P.I.T., P.T.C. e P.S. redatto dal Servizio Pianificazione;
2. Studio di inquadramento strutturale e paesaggistico, Area di Riqualificazione Ambientale "Monte Castellare" San Giuliano Terme, redatto da Massimo Sargolini Associati.

7) Disciplina di dettaglio ex legge regionale 59/80(San Giuliano Terme – Ripafratta -Pugnano Molina di Quosa -Rigoli- Asciano la Valle – Il Falcione - Agnano).

8) Disciplina de patrimonio esistente – deisciplina di dettaglio UTOE n. 4 Colognole e n. 5 Patrignone

9) Piano d'uso e di interventi delle ville storiche del territorio sangiulianese – Indagine conoscitiva

Piano d'uso e di interventi delle ville storiche del territorio sangiulianese - Funzioni ammissibili proposte

ELENCO DEL QUADRO CONOSCITIVO AL PIANO OPERATIVO COMUNALE

2a_STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

2b_IL FABBISOGNO ABITATIVO – RELAZIONE

2c_RELAZIONE CONTENENTE I RISULTATI DELLA SPERIMENTAZIONE SULLA RIGENERAZIONE URBANA FORMATOSI CON PROTOCOLLO ANCI ITACA

2d- RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO GEOLOGICO ATTUALE

approfondimenti effettuati all'avvio del Procedimento del P.O.C.

Fanno inoltre parte integrante del Quadro Conoscitivo di P.O.C.:

- Quadro Conoscitivo del PTCP della Provincia di Pisa, come riportato in abstract all'avvio del procedimento
- Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
- Quadro conoscitivo geologia e idraulica
- Quadro Conoscitivo del PTCP della Provincia di Pisa, come riportato in abstract all'avvio del procedimento
- Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

3d- MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI DELLE OPERE PUBBLICHE AL 31.12.2017 :

3e- INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO URBANO DEL TRAFFICO

3f - AGRICOLTURA E PAESAGGIO – APPROFONDIMENTI A SEGUITO DELLA FASE PRELIMINARE DI VAS

Allegato 2

2a Valutazione Ambientale Strategica

2b Valutazione di Incidenza -Studio

Allegato 3 – Elaborati scritto-grafici:

n.5 Carte generali del Territorio Urbanizzato (scala 1:5000)

n.5 Carte generali delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000)

n.17 Carte generali delle previsioni urbanistiche all'interno delle UTOE (scala 1:2000)

Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati:

All.1: Schede Norma Sistema Ambientale



All.1a: Schede Norma UTOE 1-23
All.1b: Schede Norma UTOE 24-35
All.1c : Schede fattibilità geologiche

All. 2: Regesto degli edifici interni alle U.T.O.E. con le categorie degli interventi ammessi.
All. 3: Parametri urbanistici relativi alle zone omogenee B2 B3 e B4
All. 4: Schedatura degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi.
All. 5: Schedatura degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi.
All.6:Disciplina edifici ex L.R.59/80 - Elenco Modifiche

Relazione Tecnica, comprensiva del monitoraggio del dimensionamento

Allegato 4 - Indagini geologico-tecniche ed idrologiche idrauliche redatte ai sensi del DPGR del 25.10.2011 n.53/R;

- Tav A1-A2-A3 - CARTA GEOMORFOLOGICA SCALA 1:10.000
- Tav B1-B2 - CARTA DELL'ACCLIVITA' SCALA 1:10.000
- Tav C1-C2-C3 - CARTA DEI DATI DI BASE SCALA 1:10.000
- Tav D1-D2 MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA
SISMICA MOPS E FREQUENZE FONDAMENTALI SCALA 1:10.000
- Tav E -SEZIONI GEOLITOLOGICHE SCALA 1:5.000
- Tav F -COLONNE STRATIGRAFICHE DELLE MOPS
- Tav G1-G2-G3 -CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA SCALA 1:10.000
- Tav H1-H2-H3 -CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA SCALA 1:10.000
- Tav I1-I2 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA SCALA 1:10.000
- Tav L1-L2-L3 - CARTA DELLA FATTIBILITA' SCALA 1:5.000
L4-L5-L6
- M1 - RELAZIONE TECNICA
- M2 - APPROFONDIMENTI LEGATI AL TRASPORTO SOLIDO A VALLE DELLE
CONOIDI ALLUVIONALI
- N - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI ASPETTI IDRAULICI
- O - RELAZIONE IDROLOGICA
- P - RELAZIONE IDRAULICA
- Tav Q1 - CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO CON TR30 SCALA 1:20000
- Tav Q1.1 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - AGNANO
- Tav Q1.2 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ASCIANO NORD
- Tav Q1.3 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ASCIANO SUD
- Tav Q1.4 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - CAMPO
- Tav Q1.5 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - CARRAIA
- Tav Q1.6 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - COLIGNOLA
- Tav Q1.7 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - GELLO
- Tav Q1.8 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - GHEZZANO
- Tav Q1.9 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - LA FONTINA
- Tav Q1.10 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - MOLINA DI QUOSA
- Tav Q1.11 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ORZIGNANO
- Tav Q1.12 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - PALAZZETTO
- Tav Q1.13 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - PUGNANO
- Tav Q1.14 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - RIGOLI
- Tav Q1.15 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - SAN GIULIANO



- Tav Q2 - CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO CON TR200 SCALA 1:20000
- Tav Q2.1 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – AGNANO
- Tav Q2.2 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ASCIANO NORD
- Tav Q2.3 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ASCIANO SUD
- Tav Q2.4 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – CAMPO
- Tav Q2.5 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – CARRAIA
- Tav Q2.6 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – COLIGNOLA
- Tav Q2.7 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – GELLO
- Tav Q2.8 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – GHEZZANO
- Tav Q2.9 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – LA FONTINA
- Tav Q2.10 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – MOLINA DI QUOSA
- Tav Q2.11 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ORZIGNANO
- Tav Q2.12 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – PALAZZETTO
- Tav Q2.13 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – PUGNANO
- Tav Q2.14 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – RIGOLI
- Tav Q2.15 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – SAN GIULIANO

Allegato 5 - Elaborati per la conformazione paesaggistica costituiti da:
 Documento di conformazione al Piano Paesaggistico art.20 e 21 del P.I.T.
 5b- Carta generale di ricognizione dei vincoli 1:15.000

Allegato A6 - Beni soggetti a vincolo espropriativo ai sensi dell'articolo 9 e 10 del DPR 327/2001 ed articolo 95 c.3 lett.g.

L'Allegato.6 individua le aree di cui ai all'articolo 95 c.3 lettera g) della legge regionale 65/2014,per le quali deve attivarsi la procedura prevista ai abeni soggetti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi del DPR 327/ 2001 e dalla legge regionale 30/2005.

4.4 Dimensionamento

Il Piano Operativo si pone a riferimento il dimensionamento determinato da vigente Piano Strutturale (art 21), in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi già precedentemente enunciati e confermati. Pertanto verifica la conformità nel determinare le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi avendo conteggiato il dimensionamento residuo del Piano Strutturale pari pari a:

- 7.010 mc (non localizzati)
- 9.152 mc (interni alle UTOE)

Residuo	Volume	ab. teorici
RESIDUO PS	7010	44,9358974
Zona B3 GELLO	6708	43
B3 Sistema Ambientale	2444	15,6666667
	16162	103,602564

Per il monitoraggio si è proceduto al rilievo ed elaborazione dei dati in relazione ai principali obiettivi (All 2a_STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE all'Avvio del procedimento):



- verifica delle indicazioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico in termini di dimensionamento;
- ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del previgente RU per quanto riguarda gli interventi urbanistici di attuazione pubblica e privata convenzionata;
- ricognizione della realizzazione degli standard urbanistici derivanti da tali interventi;
- determinazione degli interventi che hanno avuto maggiore attuazione tra: recupero e nuova edificazione;

- eventuale revisione e/o integrazione dell'apparato normativo e delle schedature degli edifici.

In relazione agli obiettivi fissati nell'Avvio del Procedimento e a fronte delle verifiche geologico-idrauliche e paesaggistiche effettuate la scelta progettuale principale del Piano Operativo Comunale è stata quella di utilizzare il dimensionamento residuo in interventi edilizi di trasformazione, convenzionati, per favorire l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Tali aree di trasformazione contengono anche quote pari al 30% di Edilizia Residenziale Sociale detta ERS (art.63 della Legge 65/2014 e smi) e sono identificate come Zone omogenee B4 quali aree indirizzate verso le politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità con la legislazione vigente.

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionati, con finalità sociali, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi, equiparati a standard urbanistici in termini di dotazione territoriale non concorrono chiaramente alla modifiche delle quote di dimensionamento .

Nello specifico sono previste all'interno di nuove aree di trasformazione quote pari al 30% di SUL di Edilizia Residenziale Sociale – ERS. Ovvero unità immobiliari adibite ad uso residenziale di interesse generale che svolgono la funzione di ridurre il disagio abitativo per i nuclei familiari che, pur avendo una capacità di reddito superiore a quella prevista per legge per l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P), hanno difficoltà ad accedere alla locazione e/o all'acquisto della prima casa a condizioni di libero mercato.

art.63 della Legge 65/2014.

Si riporta di seguito la tabella sintetica delle localizzazioni:

UTOE	NOME	zona	st	if	volume	sul	ab. Teorici	di cui Vol ERS	SUL ERS	ab. ERS	CONSUMO RESIDUO	ab. teorici
8	Pappiana	B4a		1708	1	1708	569,333333	10,9487179	512,4	170,8	3,284615385	1195,6
9	Pontasserchio	B4a		1488	1	1488	496	9,53846154	446,4	148,8	2,861538462	1041,6
11	San Martino Ulmiano	B4a		864	1	864	288	5,53846154	259,2	86,4	1,661538462	604,8
11	San Martino Ulmiano	B4b		1498	1	1498	499,333333	9,6025641	449,4	149,8	2,880769231	1048,6
14	Metato	B4a		1033	1	1033	344,333333	6,62179487	309,9	103,3	1,986538462	723,1
21	MdA	B4a		3663	1	3663	1221	23,4807692	1098,9	366,3	7,044230769	2564,1
22	Pontelungo	B4a		1233	1	1233	411	7,90384615	369,9	123,3	2,371153846	863,1
24	Gello	B4a		1460	1	1460	486,666667	9,35897436	438	146	2,807692308	1022
28	Asciano Valle	B4a		860	1	860	286,666667	5,51282051	258	86	1,653846154	602
30	Campo	B4a		2203	1	2203	734,333333	14,1217949	660,9	220,3	4,236538462	1542,1
34	Ghezzano	B4a		1580	1	1580	526,666667	10,1282051	474	158	3,038461538	1106
34	Ghezzano	B4b		2662	1	2662	887,333333	17,0641026	798,6	266,2	5,119230769	1863,4
	TOTALE			20252		20252	6750,66667	129,820513	6075,6	2025,2	38,94615385	14176,4
												90,874359

L'aggiornamento degli studi idraulici e delle prescrizioni derivanti dagli stessi ha determinato di dover procedere depianificando o sospendendo alcuni comparti (la cui attuazione avviene tramite PA) rispetto ai quali il carico insediativo è stato "congelato".



Per i comparti depianificati, in quanto ricadenti in aree con pericolosità idraulica molto elevata (PAI-PGRA Serchio, LR 21/2012) il Piano Operativo Comunale prevede parziali rilocalizzazioni dei relativi dimensionamenti come esplicitato nelle tabelle successive.;

I comparti in questione sono riportati singolarmente in elenco delle schede norma e a seguire sinteticamente:

PREVISIONI DEPIANIFICATE				residenziale nuovo			residenziale recupero			ERS			comm/dir/servizi	
UTOE	NOME	comparto	zona	volume	sul	ab. Teorici	volume	sul	ab. Teorici	volume	sul	ab. Teorici	volume	sul
2	Ripaltratta		C2	900		3005,76923077	450	150	2,884615385				2100	700
16	Il Lamo		B3											
17	Cafaggiereggi	1	E6				960	320	6,153846154					
17	Cafaggiereggi		B3	1488		4969,53846154	1488	496	9,538461538				1488	496
21	MdA	7	C2	7492	2497,3333	48,025641								
21	MdA		16mista										11242	3747,3333
21	MdA		B3											
21	MdA		B2											
32	La Fontina Praticelli		mista				6240	2080	40	1680	560	10,7692308	900	300
TOTALE				9880	3293,3333	63,3333333	2898	966	18,57692308	1680	560	10,7692308	14830	4943,3333

Il dimensionamento delle aree poste in elenco non è stato ricollocato.

Sono state altresì depianificate alcune zone B3 e B2 ricadenti in alta pericolosità idraulica, puntualmente evidenziate nell'allegato 3 – parametri urbanistici. Anche questo dimensionamento non è stato ricollocato.

PREVISIONI SOSPESE				residenziale nuovo			residenziale recupero			comm/dir/servizi/art	
UTOE	NOME	zona	comparto	volume	sul	ab. Teorici	volume	sul	ab. Teorici	volume	sul
	3 Pugnano	C1		0	0	0	0	0	0	0	0
	6 Molina di Quosa	F4	1							6000	2000
	6 Molina di Quosa	D3	2	1500	500	9,61538462				6000	2000
	6 Molina di Quosa	C2	7	2030	676,66667	13,0128205					
	6 Molina di Quosa	F2	8							1800	600
	7 Rigoli	C2	1	1634	544,66667	10,474359					
	27 Asciano	C2	6	2735	911,66667	17,5320513					
	32 La Fontina Praticelli	F4	10							1500	500
TOTALE				7899	2633	50,6346154				0	0

In funzione degli obiettivi fissati nell'Avvio del Procedimento alcuni comparti sono stati rimodulati attraverso l'introduzione di quote ERS e quote di dimensionamento derivanti dal recupero già contabilizzato per le singole UTOE.

La contabilità analitica è riportata nelle singole schede delle UTOE in calce alla relazione, insieme al monitoraggio delle attuazioni.

4.5 Standard

Dalla ricognizione effettuata in sede di Piano Strutturale e dei successivi regolamenti urbanistici emerge una dotazione di standard complessivamente soddisfacente sotto l'aspetto quantitativo. Il Piano Operativo Comunale, pertanto, nell'ottica di una effettiva azione di riqualificazione urbana persegue il potenziamento degli spazi pubblici e dei servizi di interesse generale valorizzando il loro potenziale di miglioramento della qualità urbana, ambientale e sociale.



In coerenza con quanto sopra, il Piano Operativo Comunale ha introdotto altresì, ai sensi dell'art. 63 della LRT 65/2014 e s.m.i., di prevedere interventi di edilizia residenziale convenzionati ERS con finalità sociali diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi in risposta a particolari esigenze abitative presenti nel comune.

Pertanto un diretto intervento sociale per la casa, che costituisce una pubblica erogazione di servizi e attività aperti a tutti. Gli ERS difatto divengono standard urbanistici in termini di dotazione territoriale, che non solo trasformano e riqualificano ma costituiscono elementi di rigenerazione urbana e sociale.

Tali interventi sono previsti all'interno di nuove aree di trasformazione, per quote pari al 30% di SUL totale. Determinando così la costruzione di nuove unità immobiliari adibite ad uso residenziale di interesse generale destinate a nuclei familiari che, pur avendo una capacità di reddito superiore a quella prevista per legge per l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P), hanno difficoltà ad accedere alla locazione e/o all'acquisto della prima casa a condizioni di libero mercato.

Ulteriori aree a standard urbanistico (verde e parcheggi pubblici) dovranno essere reperite in relazione al tipo ed alla dimensione delle funzioni insediate attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana di cui alle Schede di Trasformazione.

4.6 Aggiornamento quadro conoscitivo

1) Quadro Conoscitivo POC

Il Piano Operativo Comunale approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale con l'individuazione del perimetro de territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 " Disposizioni transitorie della L.R. 65/2014, Norme per il Governo del Territorio e con gli studi ed approfondimenti di cui a seguire che si sono resi necessari in relazione alle recenti normative e disposizioni in materia:

- allegato 2a_STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE
- allegato 2b_IL FABBISOGNO ABITATIVO – RELAZIONE
- allegato 2c_RELAZIONE CONTENENTE I RISULTATI DELLA SPERIMENTAZIONE SULLA RIGENERAZIONE URBANA FORMATOSI CON PROTOCOLLO ANCI ITACA
- allegato 2d- RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO GEOLOGICO ATTUALE

- approfondimenti effettuati all'avvio del Procedimento del P.O.C.

Fanno inoltre parte integrante del Quadro Conoscitivo di P.O.C.:

- Quadro Conoscitivo del PTCP della Provincia di Pisa, come riportato in abstract all'avvio del procedimento
- Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
- Quadro conoscitivo geologia e idraulica
- Quadro Conoscitivo del PTCP della Provincia di Pisa, come riportato in abstract all'avvio del procedimento
- Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

allegato 3d- MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI DELLE OPERE PUBBLICHE AL 31.12.2017 :

- Inquadramenti cartografici scala 1:5000
- Schede e tabelle riassuntive delle opere per U.T.O.E. e Sistema Ambientale

allegato 3e- indirizzi per la formazione del piano urbano del traffico

allegato 3f- agricoltura e paesaggio – approfondimenti a seguito della fase preliminare di VAS



Allegato 2

2a Valutazione Ambientale Strategica

- 2a.1 Rapporto Ambientale
- 2a.2 Sintesi non tecnica

2b Valutazione di Incidenza -Studio

Allegato 3 – Elaborati scritto-grafici:

n.5 Carte generali del Territorio Urbanizzato (scala 1:5000)

n.5 Carte generali delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000)

n.17 Carte generali delle previsioni urbanistiche all'interno delle UTOE (scala 1:2000)

Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati:

All.1: Schede Norma Sistema Ambientale

All.1a: Schede Norma UTOE 1-23

All.1b: Schede Norma UTOE 24-35

All.1c : Schede fattibilità geologiche

All. 2: Regesto degli edifici interni alle U.T.O.E. con le categorie degli interventi ammessi costituito da:

- 2a : n.17 Carte generali Numerazione dei fabbricati individuati dai Regesti degli edifici interni alle UTOE
- 2b :Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi.
- 2b :Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi ricadenti in zona "comparti a destinazione mista , C1 ,C2 D1,D2,E6,F4.

All. 3: Parametri urbanistici relativi alle zone omogenee B2 B3 e B4

All. 4: Schedatura degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi costituito da:

- All.4a: Schedatura degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi
- All.4b: Regesto degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi

All. 5: Schedatura degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi costituito da:

- All.5a: Stratificazione storica dell'edificato esterno alle UTOE presente fino al 1924-28 e presente dopo il 1928 con individuazione numerica di riferimento alla Schedatura ed al Regesto
- All. 5b: Schedatura degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi.
- All. 5c:Regesto degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina



degli interventi ammessi.

All.6:Disciplina edifici ex L.R.59/80 - Elenco Modifiche

Relazione Tecnica, comprensiva del monitoraggio del dimensionamento

Allegato 4 - Indagini geologico-tecniche ed idrologiche idrauliche redatte ai sensi del DPGR del 25.10.2011 n.53/R;

- Tav A1-A2-A3 - CARTA GEOMORFOLOGICA SCALA 1:10.000
- Tav B1-B2 - CARTA DELL'ACCLIVITA' SCALA 1:10.000
- Tav C1-C2-C3 - CARTA DEI DATI DI BASE SCALA 1:10.000
- Allegato C4.1 - indagini geognostiche reperite negli archivi comunali
- Allegato C4.2 - indagini geognostiche db ISPRA
- Allegato C4.3 - indagini geognostiche db Provincia di Pisa
- Allegato C4.4 - indagini geofisiche reperite negli archivi comunali
- Allegato C4.5 - indagini geofisiche eseguite nella presente indagine
- Tav D1-D2 MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA
SISMICA MOPS E FREQUENZE FONDAMENTALI SCALA 1:10.000
- Tav E -SEZIONI GEOLITOLOGICHE SCALA 1:5.000
- Tav F - COLONNE STRATIGRAFICHE DELLE MOPS
- Tav G1-G2-G3 -CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA SCALA 1:10.000
- Tav H1-H2-H3 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA SCALA 1:10.000
- Tav I1-I2 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA SCALA 1:10.000
- Tav L1-L2-L3 - CARTA DELLA FATTIBILITA' SCALA 1:5.000
L4,L5,L6
- M1 - RELAZIONE TECNICA
- M2 - APPROFONDIMENTI LEGATI AL TRASPORTO SOLIDO A VALLE DELLE
CONOIDI ALLUVIONALI
- N - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI ASPETTI IDRAULICI
- O - RELAZIONE IDROLOGICA
- P - RELAZIONE IDRAULICA
- Tav Q1 - CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO CON TR30 SCALA
1:20000
- Tav Q1.1 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - AGNANO
- Tav Q1.2 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ASCIANO NORD
- Tav Q1.3 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ASCIANO SUD
- Tav Q1.4 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - CAMPO
- Tav Q1.5 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - CARRAIA
- Tav Q1.6 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - COLIGNOLA
- Tav Q1.7 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - GELLO
- Tav Q1.8 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - GHEZZANO
- Tav Q1.9 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - LA FONTINA
- Tav Q1.10 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - MOLINA DI QUOSA
- Tav Q1.11 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ORZIGNANO
- Tav Q1.12 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - PALAZZETTO
- Tav Q1.13 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - PUGNANO
- Tav Q1.14 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - RIGOLI
- Tav Q1.15 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - SAN GIULIANO



- Tav Q2 - CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO CON TR200 SCALA 1:20000
- Tav Q2.1 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – AGNANO
- Tav Q2.2 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ASCIANO NORD
- Tav Q2.3 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ASCIANO SUD
- Tav Q2.4 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – CAMPO
- Tav Q2.5 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – CARRAIA
- Tav Q2.6 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – COLIGNOLA
- Tav Q2.7 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – GELLO
- Tav Q2.8 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – GHEZZANO
- Tav Q2.9 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – LA FONTINA
- Tav Q2.10 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – MOLINA DI QUOSA
- Tav Q2.11 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ORZIGNANO
- Tav Q2.12 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – PALAZZETTO
- Tav Q2.13 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – PUGNANO
- Tav Q2.14 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – RIGOLI
- Tav Q2.15 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – SAN GIULIANO

Allegato 5 - Elaborati per la conformazione paesaggistica costituiti da:

5a- Documento di conformazione al Piano Paesaggistico art.20 e 21 del P.I.T.

5b- Carta generale di ricognizione dei vincoli 1:15.000

Allegato A6 - Beni soggetti a vincolo espropriativo ai sensi dell'articolo 9 e 10 del DPR 327/2001 ed articolo 95 c.3 lett.g:

1. Elenco Ditte soggette all'apposizione e la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio
2. Album Tavole con individuazione delle aree soggette ad esproprio scala 1:5000

L'Allegato.6 individua le aree di cui ai all'articolo 95 c.3 lettera g) della legge regionale 65/2014, per le quali deve attivarsi la procedura prevista ai abeni soggetti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi del DPR 327/ 2001 e dalla legge regionale 30/2005.

2) Scenari di pericolosità idraulica

Nella formazione del Piano Operativo Comunale è stato definito uno specifico approfondimento a seguito del recepimento delle salvaguardie imposte dall'applicazione dei Piani di Bacino Serchio ed Arno e della L.R. 21/2012 e smi, recante disposizioni per le aree a rischio idraulico molto elevato. Di conseguenza le previsioni urbanistiche già ricadenti in tali ambiti hanno subito una specifica ed aggiornata valutazione.

In particolare, in riferimento a:

- Bacino Serchio, pericolosità già vigente nel quadro conoscitivo del PAI.

Porzione di territorio comunale ricadente nell'ambito di competenza del Bacino Fiume Serchio, ricompresa tra le aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata.

In queste aree oltre alla vincolistica dettata del Pai Bacino Fiume Serchio, vigono le restrizioni dettate dalla L.R. 21/2012 e smi.

- Bacino Serchio ed Arno, nuovi studi eseguiti per assenza o carenza del quadro conoscitivo.

Il Regolamento Regionale in materia di indagini geologiche, D.P.G.R. 53/r, prescrive che siano definite le probabilità di esondazione dei corsi d'acqua in riferimento al reticolo di interesse (come individuato dalla Regione attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012, ed



aggiornato con Delibera di consiglio regionale num 101/2016).

Pertanto è stato necessario approfondire il quadro conoscitivo delle fragilità idrauliche in tutte quelle UTOE per le quali la pericolosità idraulica era definita solo sulla base di informazioni storico-inventariali, o era del tutto assente.

Nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Regionale sono stati eseguiti nuovi studi idraulici per tutti i corsi d'acqua che attraversano gli abitati alle pendici del Monte Pisano quali Pignano, Molina di Quosa, Rigoli, San Giuliano Terme, Asciano centro ed Asciano valle ed Agnano.

Ulteriori studi idraulici sono stati condotti:

- sul Canale demaniale, le cui esondazioni possono coinvolgere le UTOE di Orzignano e Palazzetto;
- sulla porzione del fondovalle del Fiume Arno, per il tratto compreso tra l'Arno, il Canale demaniale ed il Fiume Morto, nel quale le esondazioni del reticolo minore possono interessare le UTOE di Campo, Colignola-Mezzana, Ghezzano, La Fontina e Carraia

mentre alcuni approfondimenti si sono resi necessari in corrispondenza di alcuni corsi minori che attraversano gli abitati di Gello e Pontedoro.

I suddetti studi hanno evidenziato le possibilità di esondazioni dei corsi d'acqua per tempi di ricorrenza fino a 30 anni e fino a 200 anni. In particolare per le aree perimetrate come fragili per piene con tempi di ricorrenza fino a 30 anni, scatta l'obbligo di ottemperare a quanto disposto dall'Art 2 della L.R. n° 21/2012 che di fatto esclude la nuova edificazione.

Il Piano Operativo Comunale in conseguenza dei sopra detti studi ha proceduto a:

- eliminare alcune previsioni urbanistiche ricadenti in zone a pericolosità idraulica molto elevata da ricondurre ad esondazioni del Fiume Serchio e per le quali è necessario agire con interventi strutturali considerevoli;
- depianificare alcune previsioni urbanistiche ricadenti in zone a pericolosità idraulica molto elevata da ricondurre a corsi minori, indagati per la prima volta nello studio idrologico idraulico a supporto del POC;
- sospensione di previsioni urbanistiche ricomprese tra le zone a pericolosità idraulica molto elevata, in quanto pur ritenendole ammissibili non sono definiti in questa fase, sistemazioni dei corsi d'acqua tali da ridurre il livello di pericolosità.

Gli studi sono ampiamente documentati negli elaborati di cui all'Allegato 4.

3) Microzonazione sismica

Relativamente agli aspetti sismici sono state redatti studi ex novo in quanto il D.P.G.R. 53/R ha introdotto criteri di valutazione radicalmente differenti rispetto a quanto normato in precedenza, richiamando per i dettagli delle elaborazioni cartografiche sia gli "Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica" elaborati dalla Protezione Civile che le specifiche tecniche riportate nell'allegato A di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010, e successivi aggiornamenti. A conclusione della analisi sono state elaborate tutte le cartografie richieste per la redazione della carta MOPS (Microzone omogenee in prospettiva sismica) e della carta di pericolosità sismica.

Definito il nuovo quadro delle pericolosità geologiche, sismiche ed idrauliche, è stata quindi definita la carta di fattibilità ai sensi di quanto prescritto dal D.P.G.R. 53/R.

Gli studi sopraelencati sono andati a completare e integrare il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e costituiscono un ulteriore elemento di supporto e di verifica per le scelte progettuali e normative del Piano Operativo Comunale



5 - Disciplina Paesaggistica

L'approvazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (Del di CC n. 114 del 12.10.1998), ha reso necessario verificare il processo di formazione del Piano Operativo rispetto alla nuova disciplina paesaggistica regionale fino ad arrivare alla conformazione del Piano Operativo al PIT/PP, secondo le disposizioni previste dagli artt. 20 e 21 del PIT e alle prescrizioni e direttive dettate dal piano stesso.

I principali contenuti del PIT/PP sostanzialmente sono:

- sviluppo socio-economico sostenibile e durevole
- riduzione dell'impegno di suolo con priorità alla conservazione e al recupero
- sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività

I punti di cui sopra sono esposti nei seguenti documenti:

- la disciplina del piano
- la scheda dell'ambito di paesaggio n.8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera"
- la disciplina dei beni paesaggistici.

Il procedimento di conformazione prevede lo svolgimento di apposita conferenza paesaggistica, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti e, ove sono invitati, il Comune titolare dell'atto e la Provincia interessata. Ai fini di tale conferenza, il Comune, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione del Piano Operativo Comunale, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. La conferenza si conclude nei 30 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione del PO al PIT/PP.

L'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione n. 5a "Documento conformazione paesaggistica" contiene e illustra i riferimenti e i principi operativi che sono stati applicati, e che dovranno trovare applicazione, per la conformazione del Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Il procedimento seguito si è distinto in due principali livelli:

- sostanziale verifica di conformità al Piano Paesaggistico di quanto non modificato con il Piano Operativo Comunale, nei principi e nelle direttive del Piano Strutturale vigente
- applicazione dei principi e delle direttive del Piano Paesaggistico nel nuovo Progetto di Piano seguendo la principale articolazione della disciplina del PIT/PP attraverso i seguenti punti (Titolo 1, Capo I art. 3 PIT) che definiscono sostanzialmente la sua disciplina statutaria:

1 disciplina delle Invarianti strutturali (capo II) identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

2 disciplina a livello d'ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio". Nel caso



specifico "Ambito n. 8 – Piana Livorno – Pisa – Pontedera"

nella scheda si rileva che questo ambito presenta una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante sistema costiero sabbioso del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. La fascia costiera comprende sia le coste sabbiose - tra Livorno e Marina di Torre del Lago e tra Castiglioncello e Cecina, che la costa rocciosa - tra Livorno e Castiglioncello, a cui si aggiungono gli ambienti insulari delle Isole di Capraia e Gorgona. Un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, interessato dalla presenza di numerose Aree protette e Siti Natura 2000. L'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggiere di assi viari in uscita, di cui il principale - corridoio infrastrutturale storico "Pontedera-Cascina-Pisa" - risulta deformato e saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno. La pianura è circondata da un arco collinare (Cerbaie, Colline Pisane, Monti di Castellina, Monti Livornesi), articolato ed eterogeneo, che comprende due tipologie di paesaggio. Un paesaggio intensamente antropizzato, caratterizzato da piccoli centri storici disposti in posizione di crinale (Palaia, Lari, Crespina) e numerosi nuclei minori e case sparse ad occupare i supporti geomorfologici secondari. Simile il sistema a maglia fitta delle colline Pisane, con i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina e le fasce basse dei Monti di Castellina e di quelli Livornesi. Gran parte delle aree di margine di questi sistemi agricoli intensivi ospitano agroecosistemi tradizionali, con oliveti, colture promiscue, residuali aree di pascolo, sufficientemente ricchi di dotazioni ecologiche. Un secondo costituito dalla Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti, povera di ripiani sommitali, con versanti ripidi anche se brevi, con scarse opportunità allo sviluppo di insediamenti storici e di sistemi agricoli complessi. Qui prevalgono seminativi in superfici estese, mentre è assente o assai debole l'infrastrutturazione ecologica e l'insediamento rurale.

3 disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati (art.134 e 157 del Codice)

- 3a aree tutelate per legge (art. 142 del Codice)

Ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio, nel Comune di San Giuliano Terme si trovano le seguenti aree tutelate:

- Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art, 142. c. 1, lett. A, del Codice);
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142 c.1, lett. b, Codice);
- I fiumi i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142 c. 1, lett c, Codice);
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 c. 1, lett. F, Codice);
- I territori coperti da foreste e boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142 c. 1, lett g, Codice);
- Zone di interesse archeologico (art. 142 c. 1, lett m, Codice)



- 3b immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice)

Ai sensi dell'art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio, nel Comune di San Giuliano Terme sono presenti sei aree dichiarate di notevole interesse pubblico:

- Zona adiacente all'acquedotto mediceo DM 12/11/1962 GU 309;
- Zona lato sinistro del Viale Pisa-San Giuliano Terme (viab. storica) DM 24/03/1958 GU 91
- Territorio delle colline e delle ville lucchesi DM 17707/1985 GU 190
- Area intercomunale costiera DM 17/10/1985 GU 1985
- Località di Cerasomma, frazione di Ripafratta DM 08/06/1973 GU 255 del 1973a;
- Zone di Tombolo, San Rossore Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano DM 10/04/1952 GU 108

Ciò ha sostanzialmente implicato l'aggiornamento del previgente RU nei suoi principali obiettivi e l'integrazione del nostro strumento di pianificazione della disciplina e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del Territorio del PIT relativa ai beni paesaggistici al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano e indirizzi per le politiche.

La metodologia seguita è basata su raffronto, in parallelo (con matrici e tabelle), delle disposizioni del Piano Paesaggistico (obiettivi, direttive, orientamenti e indirizzi) con le direttive e prescrizioni del Piano Operativo Comunale richiamate ogni volta nello specifico e riportate in estratto.

Rimane comunque fondamentale applicare le prescrizioni e le direttive contenute nella disciplina relativa allo statuto del territorio nella loro complessività.

6 - Disciplina dei sistemi e subsistemi

Sistemi e sub-sistemi (art. 5 Piano Strutturale) sono disciplinati da prescrizioni, indirizzi e parametri ai quali si deve conformare la parte normativa gestionale del Piano Operativo Comunale in diretto rapporto con gli indirizzi espressi dal PIT/PP e del Piano Strutturale.

sistema ambientale

articolato in due sub sistemi:

- sub-sistema della pianura
- sub-sistema del monte

6.1 Sistema Ambientale

Per il Sistema Ambientale il Piano Operativo Comunale considera prioritaria lo sviluppo rurale in una direzione di tutela del paesaggio agrario e sostenibilità delle attività agricole, definendo i seguenti obiettivi principali:

- contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi e dell'intorno coltivato;
- riorganizzazione della trama agraria delle frange a "cintura" dei centri abitati,



prevalentemente caratterizzate da orti e serre.

- mantenimento dei paesaggi agropastorali tradizionali e dei residui elementi vegetazionali
- mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità poderale, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico;
- contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo usi del suolo appropriati e tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- promozioni di attività ed usi agricoli che garantiscano il presidio delle aree agricole abbandonate
- tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario
- inedificabilità per aree come quelle della bonifica di Asciano
- efficienza del sistema di regimentazione e scolo delle acque.

In particolare per il sub sistema del monte, in considerazione del suo elevato pregio paesaggistico e coerentemente con l'individuazione del territorio urbanizzato e la presenza piuttosto diffusa di superfici boscate il Piano Operativo Comunale assume come prioritario un atteggiamento conservativo. Prevedendo modeste trasformazioni collegate unicamente al recupero della funzione agricola e allo sviluppo della fruizione turistica, ricreativa e naturalistica.

Considerando prescrittivi i seguenti aspetti:

- mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ambientali esistenti;
- contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate;
- valorizzazione dei percorsi turistici del Monte Pisano oltre a quelli esistenti e mantenuti dal CAI. Collegando queste principali direttive alle strategie di valorizzazione

Per il patrimonio edilizio esistente all'interno del Sistema Ambientale il Piano Operativo Comunale ha definito gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia ammissibili e i relativi strumenti di attuazione con particolare attenzione:

- alla riqualificazione dei margini città-campagna (definizione dei confini dell'urbanizzato), e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- al mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo;
- ai processi di dispersione insediativa nel territorio rurale

dotandosi inoltre di specifiche schedature del patrimonio edilizio. Questo approfondimento, congiunto all'individuazione del processo tipologico generale degli insediamenti diviene l'elemento guida per la proposta progettuale.

I criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Ambientale sono applicati secondo le disposizioni di cui al DM 144/68 disciplinando l'attività urbanistica ed edilizia in relazione zone territoriali omogenee:

All'interno del sub-sistema della pianura:

- zone agricole ordinarie
- aree di frangia a prevalente funzione agricola interagente con insediamenti consolidati
- zone agricole speciali
- zone agricole di interesse paesaggistico

All'interno del sub-sistema del monte:

- zone agricole di interesse paesaggistico



Zone agricole interne alle UTOE

6.2 Sistema Insediativo

E' composto da tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, compreso gli edifici specialistici e le aree a verde pubblico e privato di servizio alla residenza. L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa, documentata in modo approfondito nel quadro conoscitivo, ha permesso l'individuazione ed il riconoscimento delle regole insediative e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio. La riqualificazione del sistema insediativo costituisce uno degli obiettivi fondamentali del Piano Operativo Comunale. L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa, documentata in modo approfondito nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e negli approfondimenti svolti per la formazione del presente Piano Operativo Comunale, ha permesso l'individuazione ed il riconoscimento delle regole e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio.

Con il Piano Operativo Comunale vengono stabiliti come prioritari inoltre i seguenti aspetti:

- valorizzazione dei nuclei storici e salvaguardia del loro intorno territoriale;
- riqualificazione dei morfotipi e dei margini tra nuclei e campagna;
- mantenimento il più possibile dell'unitarietà del territorio, in particolare rurale evitando l'inserimento di opere e infrastrutture, fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
- riqualificazione dei margini urbani attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità;
- riorganizzazione degli spazi pubblici, anche a mitigazione degli aspetti di disomogeneità con il tessuto agricolo periurbano, sia in termini visuali che fruitivi;

Il sistema insediativo è articolato nei seguenti sub sistemi:

1 -sub-sistema dell'edificato storico

comprende gli insediamenti e gli edifici di formazione precedente alla prima metà del 1900 (la cui datazione puntuale è contenuta nel quadro conoscitivo), che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibili ancora oggi. La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, effettuata nell'analisi conoscitiva, rappresenta uno strumento indispensabile per l'elaborazione di strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici. Per gli elementi componenti tale subsistema, il Piano strutturale assume un atteggiamento di tutela, conservazione e salvaguardia del loro intorno territoriale. Il Piano Operativo Comunale si concentra su:

- valorizzazione dei nuclei storici e salvaguardia del loro intorno territoriale;
- recupero della centralità delle loro morfologie originarie;
- leggibilità del sistema insediativo storico.

2 -sub-sistema dell'edificato recente

In questo sub-sistema sono compresi gli edifici di formazione successiva alla metà del 1900, in "aggregati edilizi" ed "edilizia sparsa". L'edificato recente rappresenta la parte quantitativamente più rilevante del sistema insediativo attuale; il suo processo di evoluzione morfologica è avvenuto inizialmente con aggregazioni edilizie disposte a "corona" dei centri storici, per poi attuarsi attraverso le espansioni urbane previste dagli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle sue diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera). Questi aggregati residenziali sono spesso strutturati secondo modelli insediativi incoerenti con quelli storici, in



cui sono assenti caratteri di organicità del tessuto e di razionalità di impianto. Per migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, il Piano Strutturale ritiene necessario procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica delle parti più degradate con il Piano Operativo Comunale vengono stabiliti come prioritari i seguenti aspetti:

- riqualificazione del carattere policentrico della piana
- ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove assenti o compromessi;
- reperimento degli standard e dei servizi di base riorganizzando gli spazi pubblici a mitigazione degli aspetti di disomogeneità
- riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità.

3-sub-sistema delle emergenze architettoniche puntuali

Questo sub- sistema è costituito dalle chiese e gli edifici religiosi, le ville, gli edifici termali e l'architettura militare, puntualmente individuati nel quadro conoscitivo come edifici monumentali o di particolare interesse storico-artistico. Tali elementi sono stati complessivamente assunti come invarianti strutturali per il loro ruolo nodale nel processo storico di evoluzione degli insediamenti e di organizzazione antropica del territorio. Per questi edifici il Piano Strutturale assume un atteggiamento di tutela e conservazione, e ne promuove la valorizzazione attraverso utilizzazioni coerenti con le caratteristiche dei manufatti e con l'identità culturale dei luoghi. Con il Piano Operativo Comunale vengono stabiliti come prioritari i seguenti aspetti:

- salvaguardia del ricco e antico sistema di manufatti legati alla regimentazione idraulica, quali ponti, canali, mulini..etc.;
- salvaguardia dell'edilizia specialistica storica.

4 - sub-sistema dei manufatti e degli insediamenti produttivi

Il Subsistema dei manufatti e degli insediamenti produttivi comprende le zone e gli edifici destinati ad attività produttive o commerciali, gli edifici e le relative aree di pertinenza esterni a queste zone dove sono prevalenti attività di tipo produttivo, gli edifici produttivi storici tuttora utilizzati per attività non residenziali. Il subsistema è articolato, in "manufatti produttivi e di trasformazione" e "insediamenti produttivi di beni e di servizi". La prima denominazione si riferisce a manufatti non residenziali con caratteristiche di archeologia industriale o di testimonianza di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (tabaccaie, mulini, ecc.), per i quali il Piano Strutturale prevede unicamente interventi di carattere conservativo e comunque coerenti con le tipologie ed i caratteri originari degli edifici. La seconda denominazione comprende le aree e gli insediamenti produttivi di formazione più recente, per i quali vengono formulati indirizzi normativi articolati e differenziati in relazione alla differente localizzazione e tipo di attività.

L'atteggiamento generale assunto dal Piano Strutturale relativamente alle attività produttive esistenti e dismesse interne o relazionate ai nuclei abitati, è di favorirne la riqualificazione conversione delle strutture industriali dismesse confermandone al tempo stesso la compresenza con il tessuto residenziale, al fine di realizzare una positiva integrazione fra le varie funzioni all'interno degli insediamenti urbani ed un conseguente arricchimento della vita sociale e delle prospettive di sviluppo.

Condizione fondamentale perché tale compresenza sia consentita è la preliminare verifica delle condizioni di compatibilità urbanistica ed ambientale rispetto al contesto. Tale valutazione dovrà tener conto dei carichi urbanistici indotti, nonché delle forme e dei livelli di produzione sostenibili. Potranno dunque essere consentiti, una volta effettuate le verifiche di compatibilità, ampliamenti o nuovi insediamenti di strutture produttive all'interno o in prossimità dei nuclei abitati, purché rispondano ad effettive esigenze di natura locale e non implicino trasformazioni urbanistiche tali da indurre degrado in una parte o nell'intero insediamento.



Per le attività che dovessero risultare non ambientalmente o urbanisticamente compatibili rispetto al contesto, dovranno essere formulati dei piani urbanistici di ristrutturazione che promuovano la riconversione di una parte del tessuto ed inneschino meccanismi di trasferimento in aree idonee, opportunamente predisposte dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto attiene alle aree produttive e commerciali autonome rispetto al sistema insediativo, localizzate in zone omogenee individuate dal vigente Piano Regolatore (zone D), l'obiettivo del Piano è la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente attraverso la dotazione degli standards e la verifica della funzionalità d'uso evitando ulteriori frammentazioni del territorio a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo. Nel quadro di una riqualificazione urbanistica complessiva, potranno essere eventualmente realizzati interventi di ristrutturazione, di ampliamento o di completamento, purché con parametri ed indici non superiori a quelli che hanno determinato le strutture insediative esistenti.

Il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di nuove aree produttive (eccettuato quella già prevista dallo strumento urbanistico vigente, ossia il nuovo PIP della Fontina), ma privilegia la riorganizzazione e la riqualificazione di insediamenti già di fatto presenti (quali l'area di Martraverso, di Palazzetto e di Madonna dell'Acqua); le aree oggetto di intervento dovranno essere ben collegate al sistema infrastrutturale, dotate di ampi spazi a verde ed a parcheggio, ed impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi potrà essere l'elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo.

5 - sub-sistema delle aree a verde pubblico e sportivo

Il subsistema delle aree a verde pubblico e sportivo comprende le aree non costruite che, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono parte integrante degli insediamenti. Tali aree sono assunte dal Piano Strutturale come elemento fondamentale per la riqualificazione del tessuto urbano e per l'organizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti del territorio agricolo. In particolare, per le aree a verde pubblico e sportivo il POC prevede la possibilità di redigere un piano unitario che dia indirizzi per la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture esistenti, nonché per la loro integrazione funzionale con il tessuto residenziale. Con il Piano Operativo Comunale vengono stabiliti inoltre come prioritari i seguenti aspetti:

- la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

6.3 zone omogenee

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sub sistemi del Sistema Insediativo (art. 15 delle norme di Piano Strutturale) il Piano Operativo Comunale, in coerenza con l'art. 95 della LRT 64/2014, il Piano Operativo Comunale individua le zone omogenee di cui al DM 144/68 disciplinando l'attività urbanistica ed edilizia in relazione a:

- 1) disciplina e gestione degli insediamenti esistenti;
- 2) trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi con valenza quinquennale
- 3) disciplina del territorio rurale

Pertanto:

- in relazione al punto 1) gestione degli insediamenti esistenti, sono confermate le seguenti zone omogenee



1a - Nuclei storici consolidati (zona A)

1b - Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zona B1, B2), in riferimento al Subsistema dell'edificato recente

- **in relazione al punto 2)** trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi con valenza quinquennale, sono confermate le seguenti zone omogenee

2a – Zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto edilizio scarsamente funzionale o incompleto (zona B3)

2b- zone destinate all'attuazione delle politiche per la casa(zona B4)

2c – Nuovi insediamenti residenziali (zona C)

2d – Insediamenti produttivi di beni e servizi (zona D1,D2, D3, D4)

2f – Servizi e attrezzature di interesse generale (zona F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7)

- **in relazione al punto 3)** disciplina del territorio rurale sono confermate le seguenti zone omogenee

3a – Sistema Ambientale, zone agricole (Zona E1, E2, E3, E4, E5) (vedi SA cap 6 comma 1)

- 1a. Nuclei storici consolidati (zona A).

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno delle zone A dovranno garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori storico tipologici emersi, sono state stabilite categorie di intervento e procedure di attuazione.

All'interno dei nuclei storici, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio o da specifiche schede normative. Per i nuclei interessati da varianti ex art. 5 LR 59/89, la disciplina è definita dalle disposizioni in tali varianti contenute, che costituiscono parte integrante del presente strumento. In assenza di specifico strumento urbanistico di dettaglio, sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia di tipo D2. Per gli edifici per i quali è stata predisposta una specifica schedatura (allegata alla normativa tecnica) si prevede la salvaguardia dei caratteri tipologici, morfologici e formali, con interventi di risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici.

Al fine di favorire la valorizzazione e la riqualificazione dei nuclei storici, in ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad ambiti più ristretti rispetto all'estensione della zona omogenea individuata dal Regolamento Urbanistico, purché corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio. Le previsioni di tali strumenti dovranno essere attuate per mezzo di un Piano Attuativo corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra. L'Amministrazione potrà altresì procedere alla individuazione di zone di recupero ai sensi della legislazione vigente.

- 1b - 2a -2b Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B), in riferimento al Subsistema dell'edificato recente

L'edificato recente rappresenta la parte quantitativamente più rilevante del sistema insediativo attuale.

Questi aggregati residenziali sono spesso strutturati secondo modelli insediativi incoerenti con quelli storici. Per migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, il Piano Strutturale prevede il riordino e la riqualificazione urbanistica delle parti più degradate, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standards e dei servizi di base. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del



processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, e mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale anche con demolizione e ricostruzione.

All'interno di queste zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da disposizioni di carattere generale, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nel "Regesto delle categorie di intervento ammesse sugli edifici urbani", allegato alla normativa tecnica. Tali disposizioni sono conseguenti alle possibilità di evoluzione tipologica e/o di riqualificazione architettonica del singolo edificio, quali emergono dalla lettura tipo-morfologica del tessuto edilizio svolta nella fase di elaborazione dello strumento urbanistico.

In riferimento ai caratteri del sistema insediativo, alle singole tipologie edilizie ed alle diverse forme di degrado, all'interno delle singole zone gli elaborati dipiano individuano:

- a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
- b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.

Per gli edifici soggetti a conservazione, prevalentemente di valore storico e/o tipologico, sono ammessi gli interventi stabiliti dal Regesto delle categorie di intervento ammesse sugli edifici urbani, in coerenza con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali.

In assenza di specifiche previsioni, sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici, architettonici e formali di pregio. Per gli edifici soggetti a trasformazione è possibile l'attivazione di interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza. Al fine di favorire la riqualificazione del tessuto edilizio ed operazioni di miglioramento tipologico, sono possibili, per edifici specificamente individuati negli elaborati di piano, anche interventi in deroga a tali parametri.

Per gli edifici di cui sopra, purché di volumetria complessiva inferiore a 1000 m³, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti "una-tantum" (20% della superficie utile esistente fino ad un massimo di 20 m²), purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio e coerenti con le prescrizioni del "Regesto". Contestualmente a tali interventi dovrà essere riqualificata l'area di pertinenza, eliminando le eventuali condizioni di degrado e demolendo i corpi incongrui e le superfetazioni.

All'interno delle zone "B" sono possibili interventi di riconfigurazione del tessuto urbano purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado.

Tali interventi si realizzano attraverso un Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto. In relazione alle diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche ed alle diverse modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale, il POC si riferisce a sottozone distinte, per le quali valgono differenziati atteggiamenti normativi.

Nelle zone denominate "B1" e "B2", caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica e tipologia, nonché dalla marcata relazione con il territorio aperto, sono possibili solo interventi di riqualificazione ed ampliamento dei volumi esistenti.

Nelle zone denominate "B3", in relazione alle possibilità di ulteriore sviluppo del tessuto, è ammessa anche la nuova edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, purché siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione.

Con il presente Piano Operativo Comunale son state introdotte le zone "B4" all'interno delle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione di interesse generale, interventi convenzionati, ad uso residenziale ed alloggi con finalità sociali nel rispetto dei parametri urbanistici di zona identificati.

2c - insediamenti residenziali (Zone C)



Queste zone comprendono le parti del territorio destinate all'espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione. Gli elaborati grafici del POC indicano i perimetri dei comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi per la realizzazione degli interventi.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e comunque in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. Il nuovo tessuto di espansione dovrà inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, riprendendone i caratteri di razionalità ed organicità. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà individuare elementi morfologici e tipologici coerenti con il tessuto urbano circostante. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma.

- 2d insediamenti produttivi (Zone D)

Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Potranno essere consentiti interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale, anche attraverso l'eventuale demolizione e ricostruzione, purché collegati alla realizzazione degli standard.

In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla normativa tecnica e dalle schede norma relative ai singoli comparti.

In riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle singole tipologie ed alle diverse forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, gli elaborati di piano individuano gli edifici soggetti alle categorie della conservazione e quelli soggetti alle categorie della trasformazione.

Per i primi sono consentiti interventi di riqualificazione funzionale, restauro e ristrutturazione purché coerenti con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. Per i manufatti con caratteristiche di archeologia industriale o comunque significativi sotto l'aspetto storico e architettonico, l'eventuale recupero funzionale ed edilizio dovrà avvenire attraverso un piano di recupero che, oltre alla riqualificazione degli organismi architettonici ed alla conservazione delle loro caratteristiche formali e strutturali, determini una efficiente dotazione di standard urbanistici all'interno dello specifico comparto funzionale individuato negli elaborati di Piano. Per gli edifici soggetti a trasformazione possono essere attivati interventi fino alla nuova costruzione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente; le nuove costruzioni dovranno rispettare i parametri urbanistici stabiliti per la zona omogenea di appartenenza, e seguire regole morfologiche e tipologiche finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio.

In relazione alle diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche ed alle diverse modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale, vi sono sottozone distinte, per le quali valgono differenziati atteggiamenti normativi.

All'interno delle zone classificate "D1" sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime) da attuarsi attraverso Piani di Recupero individuati o da individuare da parte dell'Amministrazione comunale. Sono possibili inoltre interventi di ampliamento "una-tantum" della superficie utile, al fine della riqualificazione produttiva e funzionale delle attività esistenti, subordinatamente alla verifica



degli standard di legge e della compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia rispetto al tessuto insediativo esistente, ed al rispetto delle prescrizioni specifiche delle eventuali schede norma.

Per le zone " D2" di completamento, oltre a gli interventi di cui al punto recedente, sono consentiti anche interventi di ampliamento e nuova edificazione, finalizzati alla migliore definizione e riqualificazione urbanistica dell'area, nel rispetto degli indici e dei parametri definiti dal Regolamento Urbanistico.

In coerenza con l'obiettivo di favorire e valorizzare l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali di servizio ai centri, sono state individuate zone a destinazione mista residenziale/artigianale collegate agli insediamenti urbani "D3", nelle quali è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione artigianale integrati con la residenza. Tali interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei parametri urbanistici e morfologici stabiliti dagli elaborati di Piano. Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante.

Le zone "D4" sono le zone produttive di nuova realizzazione. Il POC non prevede la localizzazione di nuove aree produttive ma privilegia la riorganizzazione e la riqualificazione di insediamenti già di fatto presenti (quali le aree artigianali di Martraverso, di Palazzetto e di Madonna dell'Acqua).

Gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli indici, dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate dal POC per i singoli comparti. In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma.

6.4 sistema funzionale

Comprende le strutture a rete, infrastrutture varie e tecnologiche (servizi pubblici e interesse pubblico) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti nel territorio. In applicazione dei criteri di cui all'art. 16 delle Norme del Piano Strutturale il Piano Operativo Comunale articola la disciplina del sistema funzionale in riferimento a:

- 1) servizi e attrezzature di interesse generale (Zone F);
- 2) infrastrutture viarie (sistema delle infrastrutture)

1 - servizi e attrezzature di interesse generale (Zone F)

Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, quali aree destinate a:

- verde pubblico attrezzato;
- attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata;
- servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative,



culturali, socio- sanitarie);

- servizi di interesse generale a prevalente carattere privato;
- infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale;
- parchi e ambiti di riqualificazione ambientale.

Il Piano Operativo Comunale conferma come elemento fondamentale il reperimento degli standard urbanistici da realizzare (in adempimento alle prescrizioni del D.M. 1444/68 e del Piano Strutturale) e ne indica la ripartizione qualitativa all'interno del territorio urbanizzato in ragione delle differenti esigenze degli insediamenti. Al fine di una generale riqualificazione del sistema, la realizzazione degli standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del tessuto urbano favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico attraverso progetti organici di riqualificazione urbana e favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici ed i parcheggi. Necessario sarà il potenziamento dei servizi esistenti, dando la priorità al riuso di strutture pubbliche attualmente inutilizzate e al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che favoriscano la riqualificazione delle relazioni urbane e territoriali.

Elementi strategici per il rilancio turistico ed economico del territorio comunale rimangono fondamentali:

- la salvaguardia e valorizzazione della risorsa termale e delle sorgenti in generale nell'ottica di collegarsi a un sistema ampio di valori culturali ed ambientali che distingue l'intera area pisana. Questa riqualificazione dovrà intendersi estesa anche all'intero contesto ambientale circostante, in un programma complessivo di riqualificazione e di valorizzazione, che prevede fra gli altri interventi, la realizzazione di un Parco Termale in località Caldaccoli quale elemento di relazione con il centro storico ed con il contesto ambientale del monte.

In questo programma di riqualificazione e di sviluppo assume rilievo il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, privilegiando una localizzazione diffusa all'interno dell'edificato esistente (bed and breakfast, zimmerato, ecc.), in luoghi di particolare pregio ambientale.

La previsione di queste strutture, disciplinate da specifiche schede normative, è stata programmata congiuntamente a quei particolari servizi connessi al tempo libero e all'attività ricreativa, quali le attrezzature sportive, i parchi tematici, la sentieristica, i servizi culturali.

La programmazione di questi spazi andrà anche ad ampliare il dimensionamento degli standard in quanto ogni previsione dovrà essere comprensiva delle sistemazioni a verde e dei parcheggi necessari per gli ospiti.

Questa capacità ricettiva non deve essere concentrata ma è opportuno che debba interessare l'intero territorio comunale, secondo forme differenziate di turismo, con particolare attenzione al patrimonio storico, archeologico, naturalistico ed al soggiorno di qualità.

- il recupero e la valorizzazione turistico-culturale del sistema delle ville storiche presenti nel territorio. Nel merito si farà riferimento allo specifico piano d'uso nel quale sono precisate le compatibilità dell'intero sistema e delle singole componenti con le esigenze della tutela e della conservazione dei manufatti e del loro contesto ambientale.

Una ulteriore occasione di riqualificazione dell'offerta ricettiva viene individuata, in coerenza con quanto previsto dal Piano Strutturale nella riorganizzazione urbanistica dell'area posta lungo il Fosso dei Sei Comuni, al confine tra il territorio comunale di San Giuliano e quello di Pisa. Il tracciato della nuova viabilità tra via di Cisanello e via di Pratale, separa di fatto quest'area, attualmente agricola, dal resto del territorio comunale, ponendola in diretta relazione con la parte nord-est della città di Pisa. La conseguente esigenza di ridefinire il ruolo di quest'area all'interno di un quadro complessivo a scala sovracomunale, ha portato alla scelta di programmare nell'area strutture ricettive e strutture per servizi complementari anche in relazione diretta con il vicino polo ospedaliero di Cisanello e al fine di rispondere così ad



esigenze dell'intera area pisana.

La normativa tecnica precisa la disciplina delle aree di interesse pubblico, in relazione alle diverse sottozone. Le norme prevedono per i servizi di interesse pubblico atteggiamenti omogenei, siano essi pubblici o privati, purché ne sia garantito il pubblico utilizzo attraverso specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

Nella realizzazione di aree a verde attrezzato, sportive o ricreative, le schede norma relative ai singoli comparti possono prevedere, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli impianti, l'ammissibilità di servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.

L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

Un ulteriore elemento strategico per la valorizzazione ambientale del territorio è costituito dai parchi (urbani, fluviali, termali, ricreativi, ecc.) e dagli ambiti di riqualificazione ambientale (aree di cava, aree golenali, ecc.) da collegare al sistema della valorizzazione turistica del territorio. In tali zone, individuate dagli elaborati di Piano e disciplinate da specifiche schede norma, ogni intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

2 - sub-sistema delle infrastrutture viarie

Nell'ambito del quadro generale relativo alla mobilità, a partire dalla L.R. 5/95 art. 5 bis. l'Amministrazione comunale si è sempre posta come obiettivo principale "una corretta distribuzione delle funzioni al fine di:

- assicurare il mantenimento dei grandi corridoi infrastrutturali;
- potenziare la rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- determinare l'equilibrio tra sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana.

Tutto ciò al fine anche di favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale che non induca necessità di mobilità.

In questo senso gli interventi che il Piano Operativo Comunale va ad individuare sono generalmente di due tipi:

a) interventi per la riduzione dell'impatto ambientale del traffico nei centri, attraverso la realizzazione di tracciati di aggiramento e microinterventi di riorganizzazione della mobilità;

b) interventi per il miglioramento della funzionalità della rete, sia a livello comunale che sovracomunale, attraverso l'individuazione di nuovi tracciati e la separazione dei flussi di traffico a scala locale da quelli a scala territoriale e favorendo la riqualificazione, e la valorizzazione delle risorse connettive del territorio alternative a quelle su gomma.

- sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

- particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.

Il sistema della mobilità è inoltre condizionato dalla scelta di valorizzazione e potenziamento della rete ferroviaria che attraversa il territorio comunale, con la creazione di un servizio di metropolitana di superficie. La soppressione dei 20 passaggi a livello, presuppone dunque la riorganizzazione generale della viabilità, con la creazione di nuovi sottopassi veicolari, pedonali-ciclabili, ed il recupero del vecchio ponte dell'autostrada a Ripafratta.

Il nuovo sistema alternativo di mobilità, si relaziona nei principali nodi con la rete delle piste



ciclabili e dei percorsi pedonali, all'interno dei centri urbani.

In questo nuovo assetto si inseriscono quegli interventi relativi ai nuovi tracciati di aggiramento dei centri di S.Giuliano-Gello, Rigoli-Pugnano-Molina di Quosa, Colignola-Mezzana. Le nuove viabilità garantiranno il miglioramento della funzionalità della rete, ma soprattutto una riduzione dei flussi di traffico all'interno dei centri urbani in modo da rendere efficaci gli interventi di riqualificazione urbana all'interno delle U.T.O.E.. Particolare rilevanza assume il nuovo tracciato stradale lungo via di Palazzetto, che riveste il ruolo di variante dell'attuale Strada Statale del Brennero nel tratto che va dal Capoluogo al confine con Pisa. Il conseguente declassamento di quest'ultima, che per il suo valore paesaggistico è stata compresa fra le Invarianti Strutturali del Piano, ne consentirà la trasformazione in una strada-parco destinata ad una fruizione di tipo turistico-ricreativo.

Altro ambito di riorganizzazione dei flussi di traffico è relativo alla viabilità sovracomunale tra il Comune di S. Giuliano Terme e di Pisa, il cui tracciato, individuato in coerenza con il Protocollo di Intesa esistente fra i due Comuni, dovrà essere realizzato congiuntamente alla variante della Strada Statale Aurelia in corrispondenza di Madonna dell'Acqua, secondo una ripartizione per tratti funzionali che partano dalla suddetta variante per proseguire in direzione est.

La realizzazione di questo rilevante intervento dovrebbe portare significativi benefici non solo all'insediamento di Madonna dell'Acqua, che si troverebbe alleggerito dall'attuale traffico di attraversamento, ma anche all'intero territorio comunale, grazie all'aumento di efficienza e di funzionalità complessiva della rete viaria a scala sovracomunale.

Un aspetto importante, per tutti i nuovi tracciati previsti, è la definizione del ruolo che devono assumere nel quadro delle relazioni tra le frazioni del territorio comunale per la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo.

La fitta rete delle strade secondarie poderali che distribuisce il territorio a prevalente funzione agricola, rappresenta un notevole patrimonio di relazioni storico-culturali tra i centri del territorio. Infatti tali percorsi, oggi secondari, rappresentano l'impianto generatore di molte delle attuali strutture insediative. Quindi nel nuovo assetto della mobilità, questi percorsi dovranno mantenere la loro autonomia di rete, con particolare attenzione alla intersezione nei nodi con la viabilità principale, in modo da garantire la funzionalità di entrambe i sistemi di percorrenza.

Una particolare importanza viene data alla minimizzazione dell'impatto dei nuovi tracciati previsti, sfruttando, dove possibile, gli antichi segni del territorio; si deve inoltre considerare la possibilità di alberare alcune nuove strade, o inglobarle in vere e proprie fasce di verde, che costituiscano utili corridoi di connessione ecologica, incrementando l'apparato protettivo del territorio.

I nuovi interventi infrastrutturali non andranno ad accentuare l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGT FI-PI-LI, dalla SS Tosco Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico.

Altro settore da sviluppare è relativo dalla rete dei percorsi turistici del Monte Pisano; oltre a quelli esistenti e mantenuti dal C.A.I., dovranno essere valorizzati i sentieri su cui si sono strutturati alcuni centri del Lungomonte. Gli accessi al Monte potranno essere aumentati, e collegati agli altri servizi di carattere turistico-ricettivo.



7 - Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza

La formazione del Piano operativo comunale è soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale strategica (V.A.S.) di cui al Capo III della LR 10/2010 s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e al Titolo II del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia Ambientale".

Come previsto dalla normativa, l'Avvio del procedimento del P.O.C. è stato effettuato contemporaneamente all'avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i..

L'attività di valutazione viene eseguita allo scopo di garantire preventivamente che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piani e programmi, siano presi in considerazione durante l'elaborazione e prioritariamente alla sua approvazione.

A tal fine nella prima fase di tale procedimento è stato redatto il Documento Preliminare di VAS, che definisce l'ambito di influenza del POC e dei suoi contenuti. Su tale documento è stata condotta la prima fase di consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale i cui apporti sono stati tenuti in considerazione nell'ambito della stesura del rapporto Ambientale.

Il rapporto ambientale costituisce uno degli elaborati fondamentali del Piano Operativo Comunale e contiene la valutazione degli effetti sull'Ambiente derivati dall'attuazione dello stesso, oltre che le indicazioni finalizzate ad indirizzarlo verso la sostenibilità.

Individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano e indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio. Parte fondamentale del Rapporto Ambientale è l'attività di monitoraggio, che avviene attraverso:

- il controllo sugli impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano approvato sull'ambiente;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
- individuazione degli eventuali impatti negativi imprevisti e l'adozione delle opportune misure correttive.

Inoltre il Piano Operativo Comunale, in adempimento del disposto di cui all'art. 87 della Legge Regionale Toscana n. 30/2015 (Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla l.r. 10/2010 ex 56/2000) contiene lo studio relativo alla "Valutazione di Incidenza" che valuta eventuali effetti dell'attuazione delle previsioni del POC, sullo stato di conservazione delle specie e habitat presenti nei Siti di Interesse Comunitario, nel nostro caso: Selva Pisana e Monte Pisa.

Al fine di evitare duplicazioni e reiterazioni dei processi valutativi, come previsto dalla LR 10/2010 e della recente LR 30/2015 la procedura di Valutazione di incidenza è stata ricondotta nell'ambito di procedura della VAS.

8 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche

La LRT 65 /2014 e s.m.i stabilisce all'articolo 95 comma 6 che il Piano Operativo Comunale deve contenere "le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità".



Principali riferimenti normativi:

- Il DPR 501/1996 all'interno del quale trova contenuto la definizione di barriera architettonica
- Legge 41/1986 e Legge 104/1992 particolarmente riferite agli obblighi rispetto ad edifici di fruizione pubblica.
- legge regionale 47/1991 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e sm.i che impone ai Comuni di predisporre "Programmi operativi d'intervento "per l'abbattimento delle barriere architettoniche da redigere in sintonia con la programmazione economica dell'Ente in materia di programmazione per la realizzazione di opere pubbliche.
- I Piani per per l'accessibilità urbana , sviluppo naturale e culturale dei PEBA e si tratta di strumenti operativi finalizzati al conseguimento dell'accessibilità dell'ambiente costruito quale valore qualitativo della vita delle persone e dei processi di trasformazione urbana.

L'amministrazione Comunale nella realizzazione dei singoli interventi ha proceduto attuando le disposizioni regolamentari in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Naturalmente con priorità agli edifici e servizi di fruizione pubblica, al sistema dei percorsi pubblici e delle aree verdi.

Con il POC l'intenzione è dotarsi di strumenti che consentano di procedere ad una pianificazione organica nell'ottica della fruibilità della città da parte di tutti.

Attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo, con particolare riferimento al monitoraggio delle opere pubbliche, si sono delineati gli aspetti critici in ambito urbano che consentiranno di definire il quadro complessivo delle barriere architettoniche presenti sul territorio e l'individuazione degli interventi da realizzare per adeguare spazi o strutture pubbliche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Quanto sopra prevedendo le seguenti azioni:

- particolari interventi di riqualificazione con relative soluzioni tecniche possibili
- individuazione dei percorsi primari che collegano i servizi, gli esercizi pubblici, i luoghi di culto ed ogni altro spazio destinato alla fruizione collettiva

e la redazione finale di una mappa di "accessibilità urbana".

Il completamento di questa parte è fondamentale per l'impostazione del relativo programma d'intervento e procedere con la parte prescrittiva del Piano Operativo Comunale secondo le seguenti priorità:

- tener conto della divisione funzionale dei percorsi, nodi percorsi principali e secondari;
- dare priorità all'adeguamento di edifici pubblici con uffici aperti al pubblico giornalmente;
- concentrare gli interventi su edifici e percorsi limitrofi in modo tale da dare accessibilità alla struttura e al percorso pubblico di accesso.