



# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

PROVINCIA DI PISA

SETTORE 1 GOVERNO DEL TERRITORIO E SERVIZI

SERVIZIO URBANISTICA

## PIANO STRUTTURALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 17 L.R. N°65/2014 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO".

### ALLEGATO 1

### RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

NOVEMBRE 2019

**SINDACO**  
Sergio Di Maio  
**RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO**  
Arch. Monica Luperi  
**GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE**  
Dott. Alessio Pierotti

**V.A.S. AUTORITÀ  
COMPETENTE**  
Arch. Silvia Fontani

**ELABORAZIONE V.A.S.**  
Dott.ssa Elena Fantoni  
Dott.ssa Alessandra Matteini

**GRUPPO DI LAVORO**  
Arch. Monica Luperi  
Dott.ssa Alessandra Matteini  
Arch. Michela Luperini  
Geom. Sabrina Valentini

**SISTEMA INFORMATIVO  
GEOGRAFICO**  
Dott. Gian Luca Vannini

**COLLABORATORI**  
Geom. Marco Lelli  
Arch. Cecilia Frassi





*“La pianificazione*

*Il metodo praticato dall'urbanista è la “pianificazione”. Intendo per pianificazione territoriale ed urbanistica quel metodo, e quell'insieme di strumenti, che si ritengono capaci di garantire - in funzione di determinati obiettivi - coerenza, nello spazio e nel tempo, alle trasformazioni territoriali, ragionevole flessibilità alle scelte che tali trasformazioni determinano o condizionano, trasparenza del processo di formazione delle scelte e delle loro motivazioni”*

*Edoardo Salzano  
Il mestiere dell'urbanista.  
Ogni Uomo è tutti gli uomini, 2008.*



## Indice

Premessa.....	5
1. Il Piano Strutturale che cresce per governare e rigenerare le qualità e identità del territorio.....	8
1.1. Come cresce il Piano Strutturale.....	8
1.2. Passi compiuti, stato attuazione della pianificazione.....	8
2. Caratteristiche fondamentali del territorio.....	9
2.1 ambiente, paesaggio e patrimonio territoriale.....	9
2.2 La struttura insediativa.....	10
2.3 territorio e popolazione.....	12
3. Nuovo Statuto del PS e Conformazione del PS ai contenuti del PIT/PPR (art. 20 e 21 del PIT).....	13
3.1 impostazione e metodologia di lavoro.....	13
3.2 Territorio urbanizzato e ambiti di pertinenza e nuclei storici-testimoniali.....	19
3.3 proposte di trasformazione nel territorio rurale da assoggettare a Conferenza di copianificazione.....	20
3.4 Adeguamento alla disciplina Paesaggistica del PIT/PPR.....	21
4. Obiettivi , prospettive e aspettative territoriali.....	27
4.1 Obiettivo 1 - Un piano per e dei cittadini.....	29
4.2 Obiettivo 2 - Valorizzazione e rigenerazione delle qualità ambientali culturali e sociali e delle risorse del territorio.....	29
4.3 Obiettivo 3 -Valorizzazione del patrimonio edilizio e riqualificazione dei centri storici.....	30
4.4 Obiettivo 4 - Elevare le prestazioni sociali della città “città pubblica- diritto alla città”.....	31
5. Effetti territoriali attesi.....	32
5.1 Piano Operativo Comunale - Procedimento di V.A.S.....	33
6. Essenziali integrazioni al quadro conoscitivo.....	34
6.1 aggiornamento del QC derivante dall’approvazione del POC.....	34
6.2 formazione e aggiornamento del QC del PS.....	35
7. Enti e organismi pubblici da consultare.....	36
7.1 Enti ed organismi a cui si chiedere contributi.....	36
7.2 Enti e organismi competenti all’emanazione di pareri.....	37
8. Garante dell’informazione e della partecipazione e programma delle attività di informazione e partecipazione.....	37

## Allegati

**All 1** - Formazione del Quadro Conoscitivo per la redazione del Piano Strutturale - 1° stesura

**All 2** - Programma delle attività di informazione e di partecipazione



## **Premessa**

Venti anni di vigenza del Piano Strutturale, la recente approvazione del Piano Operativo Comunale in data 30.10.2019 con del di CC n. 54 con relativa conformazione dello stesso al PIT/PPR, hanno consentito una profonda e consapevole rilettura dello strumento urbanistico che ha governato fino ad oggi e del territorio stesso, comprensivo delle sue qualità e identità.

Riteniamo quindi, in questa fase di formazione del nuovo PS, di poter decisamente confermare molti dei contenuti dello strumento vigente in quanto ancora validi e più che mai attuali. L'intenzione è di procedere comunque verso il "nuovo" della pianificazione con un deciso rinnovamento della struttura e della sostanza del piano. Tale crescita terrà conto del mutato quadro normativo e pianificatorio ma anche dei nuovi scenari economici, sociali ed istituzionali.

Mantenendo pertanto come parametro di base lo Sviluppo sostenibile e il continuo confronto con le risorse ambientali e paesaggistiche, il nuovo PS rileggerà il territorio, con le sue caratteristiche e criticità, per determinare nuovi ambiti e spazi da gestire nonché contesti da studiare o ripensare.

Necessaria e fondamentale dovrà essere la condivisione con i cittadini per l'ottenimento di una piena corresponsabilità nelle scelte di Piano quale strumento unico per ottenere diritto alla propria "città". Alla base di ciò ci saranno, intesi come valori primari, non solo valori ambientali e territoriali ma anche culturali e sociali.

La pianificazione dovrà perseguire la qualità delle scelte soprattutto, attraverso la creazione di nuovi spazi, non intendendo nuovo come aggiunta numerica, ma come rinnovo di microidentità e rigenerazione dello spazio pubblico nella sua eccezione più ampia. Ovvero luoghi intermedi tra dimensione pubblica e dimensione privata capaci di assorbire opposizioni e trasformazioni di chi li vive.

Fondamentale in questa visione della qualità di un PS diviene il rapporto e il legame con il paesaggio, riletto e calato negli obiettivi di PS quale elemento identificativo primario essenziale. Il confronto con il paesaggio definisce e consente di completare lo spazio pubblico attraverso una vera interpretazione (percettiva, sensoriale ed esistenziale) della natura.

In quest'ottica si è quindi formato il presente documento che costituisce la relazione di Avvio del Procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale di San Giuliano Terme all'interno del quale sono contenute le informazioni richieste dall'art. 17 della LR 65/2014 e smi per dare formalmente avvio alla redazione del PS, nello specifico:

- la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato e per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art. 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, compresi quelli paesaggistici;

- il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della pianificazione, con l'indicazione delle integrazioni necessarie o da programmarsi per la redazione del PS;
- l'indicazione degli enti e organi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico, con l'indicazione del termine entro il quale deve pervenire il contributo;
- l'indicazione degli enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi che sono necessari per l'approvazione del piano;
- il programma delle attività di informazione e partecipazione rivolte alla cittadinanza per la formazione dell'atto di governo;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'art. 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui sopra.

Il presente documento costituisce anche avvio del procedimento di conformazione del PS al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina di Piano. Un paragrafo specifico è dedicato all'illustrazione della metodologia seguita e i contenuti e indirizzi della conformazione.

(segue schema indicativo nella pagina seguente)

**IL PS CHE CRESCE PER GOVERNARE E RIGENERARE LE QUALITÀ E IDENTITÀ DEL TERRITORIO**



Riconoscendo e riappropriandosi del complesso delle risorse esistenti e presenti sul territorio (ambiente, paesaggio, cultura, arte,..) il PS sviluppa principalmente il cammino già fatto avanzando verso la conservazione delle peculiarità del territorio e la valorizzazione delle risorse

**SVILUPPO SOSTENIBILE**



Questo ulteriore passo viene compiuto attraverso una rilettura del territorio e delle **PROPRIE RISORSE** e **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE**

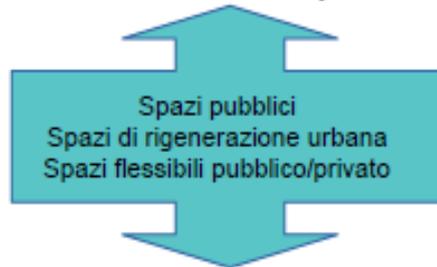
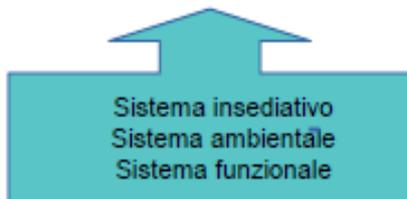


declinandole per l'organizzazione e disciplina dei

**"SISTEMI" - "STATUTO"**

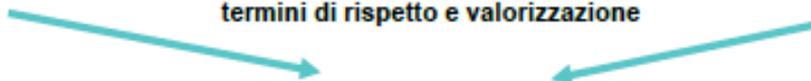
e

**"NUOVI SPAZI/standard pubblici"**



**qualità e coesione sociale**

Fondamentale diviene il confronto con il **PAESAGGIO** in termini di rispetto e valorizzazione



**GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI**

progetti di rilancio, di recupero paesaggistico - ambientale nell'ambito di una complessiva rigenerazione della struttura urbana e extra urbana



**TRASFORMAZIONI STRATEGICHE**      **GESTIONE del TERRITORIO RURALE**  
(ricerca, ricettivo, multifunzionali)

**MOBILITÀ**

flussi economici e della conoscenza



**Partecipazione**

## 1. Il Piano Strutturale che cresce per governare e rigenerare le qualità e identità del territorio

### 1.1. Come cresce il Piano Strutturale

Il Piano strutturale, approvato nel 1998, aveva contenuti normativi e livelli di definizione grafica molto dettagliati. Il piano era inoltre supportato da un approfondito quadro conoscitivo e da un attento studio delle componenti ambientali che aveva generato anche un'originale disciplina per la valutazione degli effetti ambientali condensata nelle "Condizioni alla trasformazione per il controllo delle trasformazioni".

Il nuovo PS "cresce" ripartendo dal patrimonio di analisi e studi contenute nel PS vigente, nella successive Varianti Urbanistiche che ne hanno aggiornato i contenuti e nel POC recentemente approvato.

Contenuti rilevanti:

- aggiornamento e implementazione del quadro conoscitivo che faccia riferimento soprattutto ai materiali disponibili (in riferimento anche al PIT/PPR e PTC) e agli obiettivi statuari, strategici e progettuali;
- rinnovamento della struttura del piano;
- conformazione al PIT/PPR in relazione allo Statuto del territorio del comune e a misura con le relative caratteristiche e risorse e scelte progettuali;
- definizione degli obiettivi e delle azioni nell'ottica dello sviluppo sostenibile.

*-nuovi contenuti per il PS*

### 1.2. Passi compiuti, stato attuazione della pianificazione

Il primo atto che regola l'attività edilizia nel comune di San Giuliano Terme è il Programma di Fabbricazione approvato nel 1974. Negli anni seguenti gli strumenti di pianificazione che hanno governato il territorio comunale sono stati i seguenti:

- P.R.G. approvato nel 1985
- 1° variante al P.R.G. approvata nel 1985
- Variante zone P.E.E.P. approvata nel 1994
- Variante Organica P.R.G. approvata nel 1996

La svolta culturale introdotta dalla Regione Toscana con la legge sul Governo del Territorio, LR n. 5 del 16.01.1995 e smi "Norme per il Governo del Territorio" ha fatto sì che il Comune di San Giuliano Terme, approvato nel 1998, si dotasse di uno dei primi Piani Strutturali in Toscana tutt'ora vigente.

A seguire l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale fu approvato nel 2000 il Regolamento Urbanistico sempre ai sensi della LR n. 5 del 16.01.1995, nel 2000.

*-stato attuazione Pianificazione*

Negli anni si sono poi succedute le seguenti Varianti al RU:

- prima reiterazione dei vincoli approvata nel 2006
- seconda reiterazione dei vincoli approvata nel 2012

Nel 2013 è stato dato Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Area Pisana, ovvero San Giuliano Terme, Pisa, Vecchiano, Vicopisano, Calci, Cascina che però non ha avuto seguito così come relazionato da Del di CC n. 48 del 58.09.2019.

Con deliberazione n. 54 del 30 ottobre 2019 è stato recentemente approvato il Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 19 della L.R. N°65/2014 e adottate nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni. Con la stessa delibera si è altresì concluso il processo di VAS di cui L.R. N° 10/2010 "

L'Ufficio Urbanistica provvede a tenere in costante aggiornamento e a monitorare gli atti di governo del territorio, l'ultimo monitoraggio, comprensivo di stato di attuazione, contiene anche l'analisi delle previsioni attuative del Regolamento Urbanistico vigente alla data del 31.12.2016 (con implementazione in data 04.04.2019), svolto per il POC, analisi indispensabile per un complessivo bilancio delle scelte programmate e per dar origine a nuovi obiettivi e indirizzi.

Ulteriori strumenti comunali:

Piani di settore:

- Piano comunale di classificazione acustica PCCA;
- Piano comunale di installazione degli impianti di radiotelecomunicazione;
- Piano per l'Edilizia economica e Popolare.

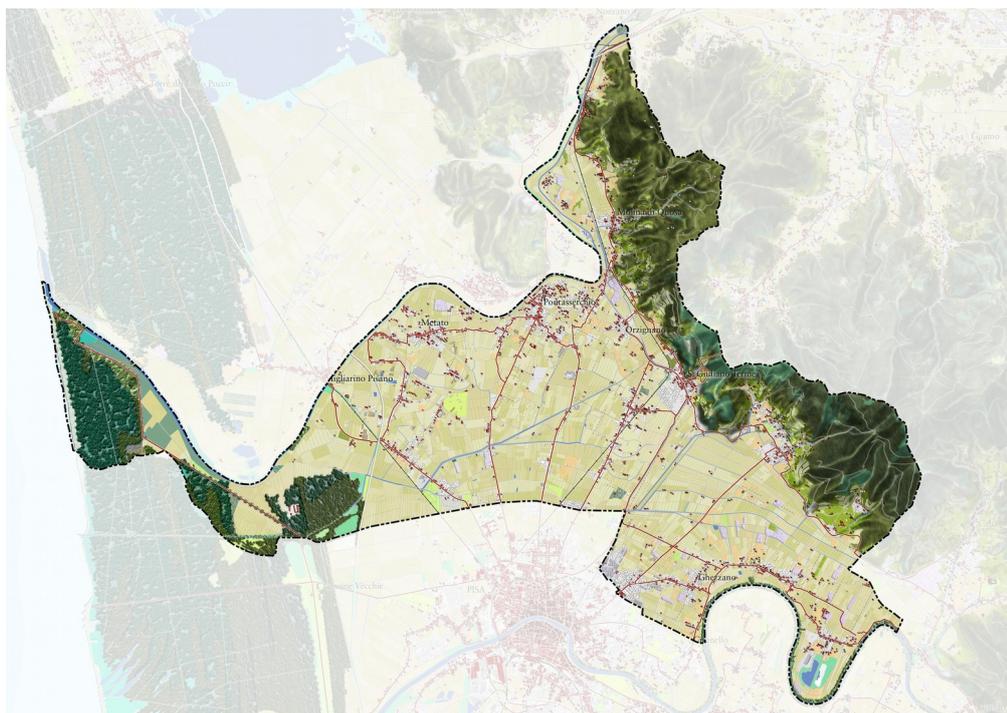
Regolamenti:

- Regolamento Edilizio Unificato
- Regolamento di gestione delle A.N.P.I.L.
- Regolamento per l'installazione e l'esercizio degli impianti di Radiotelecomunicazione
- Regolamento per l'Edilizia economica e Popolare

## 2. Caratteristiche fondamentali del territorio

### 2.1 ambiente, paesaggio e patrimonio territoriale

-Patrimonio territoriale



Attraverso la lettura integrata della LR 65/2014 e del PIT/Piano Paesaggistico, viene data una nuova definizione, quella di **“patrimonio territoriale”**.

Il nuovo PIT con valenza di Piano Paesaggistico, infatti, assume un ruolo integrato e complementare alla LR 65/2014. A partire dallo “Statuto del territorio” regionale, contenuto nel PIT/PPR, il nuovo Piano Strutturale dovrà effettuare la ricognizione sul proprio “patrimonio territoriale”, individuandone le regole di tutela e di trasformazione. Secondo quanto disposto dall'art. 3 della LRT 65/2014, la Regione promuove e garantisce la riproduzione del patrimonio territoriale in quanto bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale con le modalità di cui all'articolo 5.

Per patrimonio territoriale si intende:

*“L’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future”.*

Il patrimonio territoriale viene pertanto nuovamente definito e descritto in riferimento alle strutture di cui all’art.3, LR 65/2014, ovvero:

- a) **la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;**
- b) **la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;**
- c) **la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;**
- d) **la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell’edilizia rurale.**

*-strutture del patrimonio territoriale di cui art. 3 LR 65/2014*

Il patrimonio territoriale comprende anche il **patrimonio culturale** costituito dai beni culturali e paesaggistici.

Per la ricognizione del patrimonio territoriale del Comune che, in questa fase avvio, fa riferimento principalmente al quadro conoscitivo del PS e del POC approvato insieme alle risorse territoriali individuate da PIT/PPR e PTCP, precedentemente esplicitate nella esposizione della disciplina sovraordinata, si fa rimanda al Documento Preliminare di VAS, per i punti a), b) e d), al in quanto elaborato che concorre alla formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio descrivendo per il patrimonio territoriale criticità e gli effetti attesi, mentre a seguire si descrive la struttura insediativa.

## *2.2 La struttura insediativa*

La struttura insediativa del territorio comunale è declinata all'interno del Piano Strutturale vigente come Sistema Insediativo e sistema Funzionale.

Il **sistema insediativo** è 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. E’ stato quindi possibile articolare il sistema complessivo in subsistemi corrispondenti a tipologie insediative storicamente e funzionalmente differenziate, ed individuare all’interno di alcuni di essi elementi da acquisire quali invarianti strutturali.

*-sistema insediativo*

Il sistema insediativo è articolato nei seguenti subsistemi:

### *Subsistema dell’edificato storico*

Tale subsistema comprende gli insediamenti e gli edifici di formazione precedente alla prima metà di questo secolo (la cui datazione puntuale è contenuta nel quadro conoscitivo), che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibili ancora oggi.

L’edificato storico, articolato nella tav. 2 in “nuclei storici consolidati” ed edilizia sparsa”, costituisce tuttora la parte più significativa e ricca di identità

del tessuto urbano dei principali insediamenti e degli edifici presenti nel territorio agricolo.

#### *Subsistema dell'edificato di formazione recente*

In questo subsistema sono compresi gli edifici di formazione successiva alla metà di questo secolo, distinti, nella tav. 2, 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.

#### *Subsistema delle emergenze di carattere artistico, storico e monumentale*

Il subsistema 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.

#### *Subsistema 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, nella tav. 2, 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.

#### *Subsistema 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.

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

-sistema funzionale

All'interno del sistema funzionale, si distinguono i sub-sistemi delle infrastrutture e dei servizi:

#### *Subsistema delle infrastrutture*

#### *Subsistema dei servizi*

All'interno del subsistema dei servizi sono individuati e classificati i servizi pubblici e privati esistenti sul territorio comunale

### 2.3 territorio e popolazione

Il territorio del Comune di San Giuliano Terme corrisponde al versante occidentale del Monte Pisano che va dalla Cima Maggiore di Ripafratta al Campaccio di Agnano; si estende inoltre in Pianura sia nella Valle del Serchio (in sinistra del Fiume tra Villa Orsini e Rigoli) sia nella Pianura Settentrionale Pisana, ancora in sinistra del Serchio e in destra Fiume Morto Vecchio dalla foce al Fosse Maltraverso; giunge-sempre nella Pianura Settentrionale Pisana- fino alla Carraia di Ghezzano in destra del grande meando d'Arno detto di Ripoli, e fino alle località di Colignola, Mezzana e Campo.

-SGT territorio

Dal punto di vista morfologico l'area del Comune di San Giuliano Terme si suddivide molto nettamente in una parte collinare e una di pianura, quest'ultima prevalente. I confini sono rappresentati a ovest dal fiume Serchio e a sud-est dal fiume Arno, la superficie comunale si estende ai piedi e sulle pendici sud-occidentali del Monte Pisano e ad ovest arriva fino al mare.

Il capoluogo, S. Giuliano Terme è situato a circa 6 Km da Pisa in direzione nord. Il Comune la cui superficie territoriale è pari a 92,02 Km<sup>2</sup>, è costituito da 20 frazioni di seguito elencate:

*San Giuliano Terme, Rigoli, Molina di Quosa, Pugnano, Colognole, Ripafratta, Orzignano, Pappiana, San Martino a Ulmiano, Pontasserchio, Sant'Andrea in Pescaiola, Arena Metato, Madonna dell'Acqua, Gello, Asciano, Agnano, Campo, Mezzana, Colignola, Ghezzano.*

FRAZIONE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
AGNANO	245	286	531
ARENA METATO	2029	2006	4035
ASCIANO	1224	1352	2576
CAMPO	610	657	1267
COLIGNOLA	398	436	834
COLOGNOLE	248	231	479
GELLO	1191	1304	2495
GHEZZANO	2101	2191	4292
MADONNA DELL'ACQUA	979	1025	2004
MEZZANA	465	507	972
MOLINA DI QUOSA	439	496	935
ORZIGNANO	521	531	1052
PAPPIANA	492	527	1019
PONTASSERCHIO	1222	1346	2568
PUGNANO	127	144	271
RIGOLI	217	223	440
RIPAFRATTA	334	341	675
SAN GIULIANO TERME	1134	1234	2368
SAN MARTINO ULMIANO	840	856	1696
SANT'ANDREA IN PESCAIOLA	336	350	686
<b>TOTALE</b>	<b>15152</b>	<b>16043</b>	<b>31195</b>

48,57%    51,43%

La popolazione al 31.12.2018 è pari a 31.195 abitanti determinando così una densità abitativa di 339,00 ab/Km<sup>2</sup>. La tabella sottostante riporta inoltre il numero dei residenti maschi e femmine per frazioni.

-SGT popolazione

### 3. Nuovo Statuto del PS e Conformazione del PS ai contenuti del PIT/PPR (art. 20 e 21 del PIT)

Il PIT con valenza di piano paesaggistico è stato approvato con Delibera di CR n. 37 del 27.03.2015.

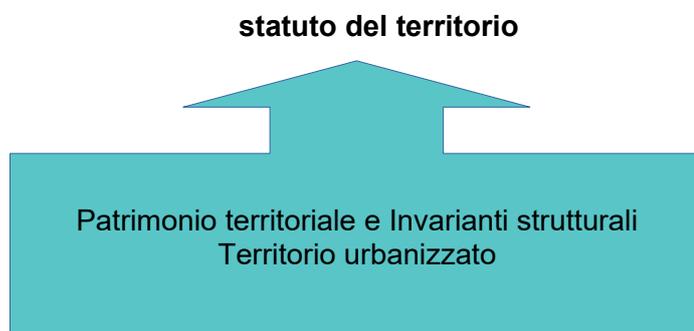
L'art. 20 della disciplina di Piano stabilisce che gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica si conformano alla disciplina statutaria di Piano, perseguendo gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 145 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

#### 3.1 impostazione e metodologia di lavoro

Avendo conformato il POC al PIT/PPR durante la procedura di approvazione dello stesso, secondo quanto previsto dall'art. 21 del PIT, le scelte statuarie della Regione Toscana e del PIT/PPR nella pianificazione del nostro territorio sono state già analizzate e parzialmente recepite.

I contenuti della parte prescrittiva della Statuto dei luoghi del PIT/PPR saranno pertanto ulteriormente esaminati e calati nella realtà del territorio del nostro Comune al fine di: **comporre il nuovo statuto del territorio del nuovo PS**, che come definito dalla LR 65/2014 costituisce "l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la continuità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua regole di tutela, riproduzione e trasformazione" esso comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali

*-nuovo statuto del PS*



Procederemo quindi, in coerenza al lavoro svolto nel procedimento di conformazione del POC:

- riconoscendo il **patrimonio territoriale** della Toscana come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione, considerando come "patrimonio territoriale" l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani per il quale devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza.
- utilizzando a riferimento le **Invarianti Strutturali del PIT-PPR** in quanto descrittive dei caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole che assicurano la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale. Declinando quindi le indicazioni del PIT e PPR nella nostra disciplina di Piano.

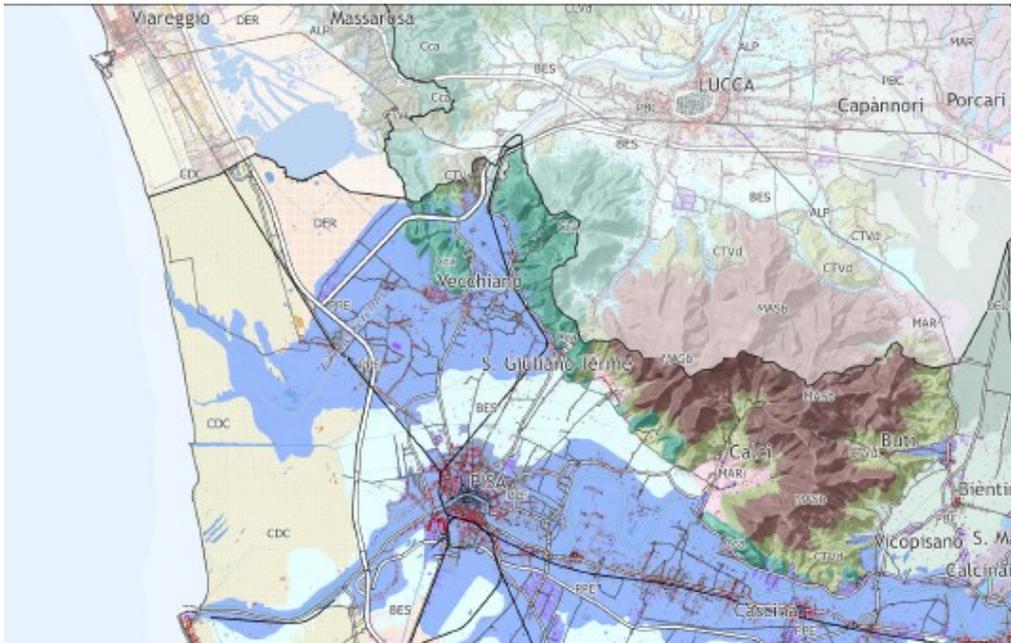
*-patrimonio territoriale*

*-le Invarianti del PIT/PPR*

**Invariante I**

“I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”

-Invariante I



- obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 7

**Nel territorio comunale:**

**Valori:**

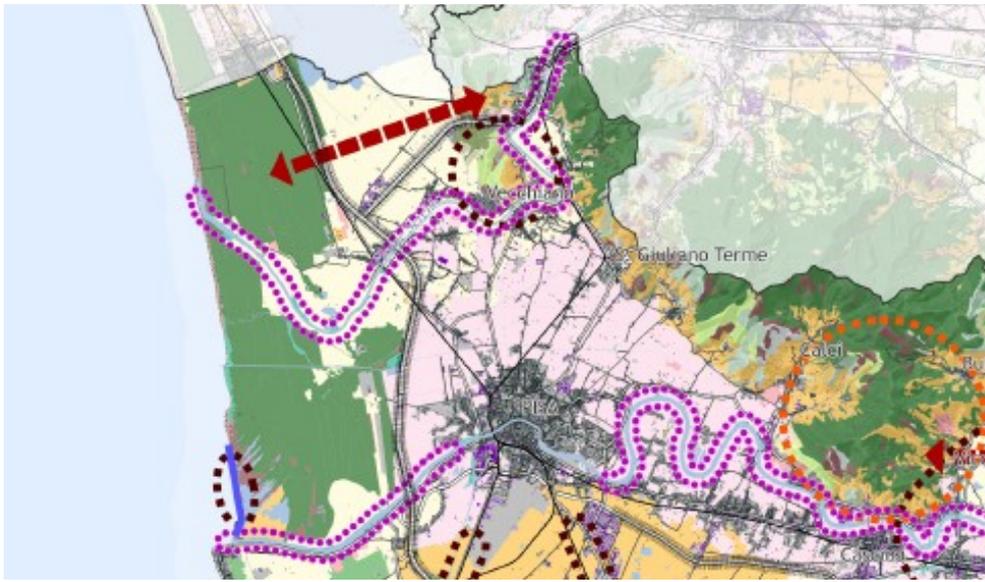
- cave esistenti finalizzate ed ecosistema circostante
- opere idrauliche di interesse storico
- colate detritiche, dette “Sassaie” del Monte pisano



**Criticità**

rete idrica superficiale estesa e vulnerabilità idrogeologica

**Invariante II**  
"I caratteri ecosistemici del paesaggio"



- obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 8a) il miglioramento dei livelli di

**Nel territorio comunale:**

**Valori:**

- fenomeni geotermali
- importanti nodi forestali presenti nei versanti del Monte Pisano
- rete idrica bacini idrografici e a Monte Pisano
- ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio e fattore di stabilità degli equilibri ambientali
- ANPIL Monte Castellare – Valle delle Fonti, estensione del SIR/SIC n.27 "Monte Pisano" (codice Natura 2000 IT5120019)

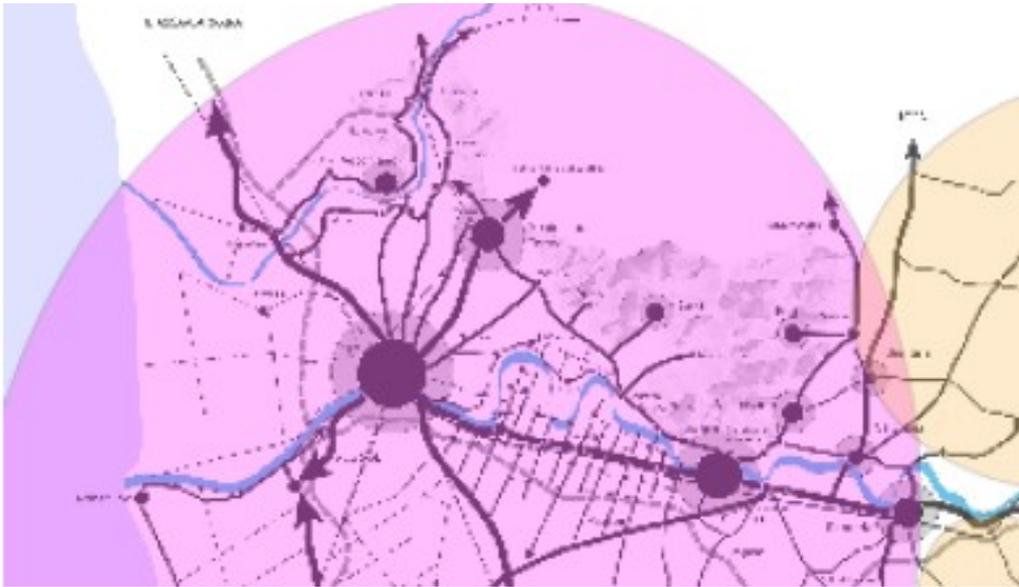


**Criticità**

- pianura pensile dell'Arno e del Serchio a rischio elevato di esondazioni
- suoli con tessiture insolitamente e suscettibili alla degradazione superficiale
- ecosistemica complessiva delle matrici ecoforestali e degli ambienti fluviali
- scarsa qualità delle acque e l'alterazione della vegetazione ripariale
- abbandono e perdita di habitat e specie di interesse conservazionistico degli ambienti agro-silvo-pastorali

### Invariante III

“Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”



- obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 9

#### Nel territorio comunale:

##### Valori:

- sistema radiocentrico della pianura alluvionale
- sistema a pettine delle testate di valle dei Monti Pisani, con i centri termali pedecollinari di San Giuliano Terme
- identità culturale delle singole comunità
- patrimonio edilizio storico urbano, rurale e specialistico
- sistema delle ville pedecollinari settecentesche
- mulini e i frantoi a servizio di un'attività agricola legata principalmente alla coltura dell'olivo
- sistema difensivo costituito da rocche (Rocca di Ripafratta), castelli (Vicopisano) e torri di avvistamento che si sviluppa sulle alture dei Monti Pisani;
- tracce dell'organizzazione centuriata del territorio
- rete dei canali artificiali storici
- complesso delle aree di interesse archeologico e paleontologico
- rapporto con l'Università e con il mondo della ricerca
- offerta turistica
- tracciato ferroviario lungo la linea Pisa – Lucca



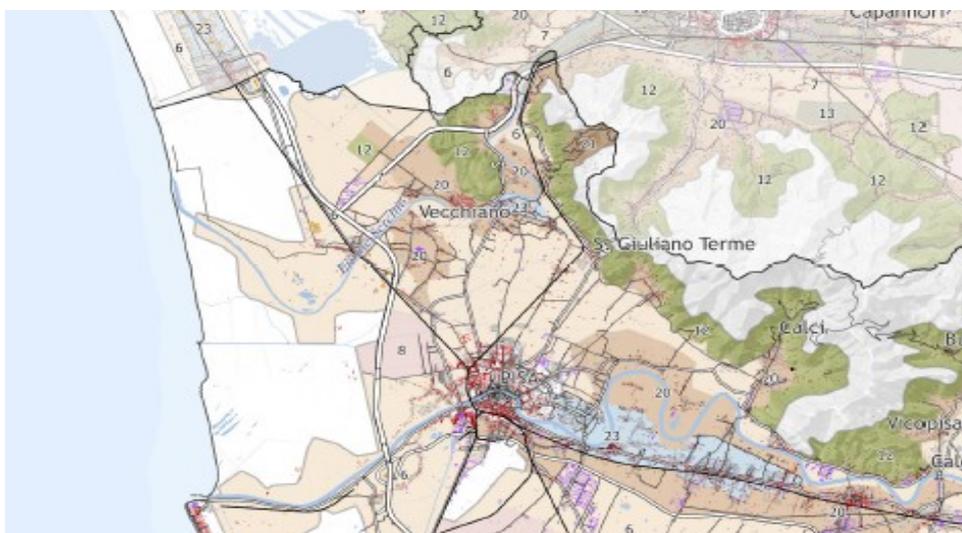
**Criticità**

- trasformazioni del tessuto urbano
- sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc.
- carico ambientale nel riassetto funzionale degli insediamenti
- attraversamento dei centri abitati e mobilità urbana.
- margini città campagna
- degrado dei margini stradali
- addensamento delle espansioni residenziali dei centri pedecollinari con tendenza alla saldatura e occlusione dei varchi vallivi
- saturazione delle aree golenali
- frammentarietà del territorio agricolo periurbano e degrado delle aree di margine

**Invariante IV**

“I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali”

-Invariante IV



- obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 11

**Nel territorio comunale:**

**Valori:**

- rete di infrastrutturazione rurale
- oliveti monti pisani
- spazi interstiziali all'abitato che mantengono caratteristiche paesaggistiche significative e costituiscono corridoi visivi ed ambientali
- patrimonio edilizio storico urbano, rurale e specialistico
- trama fondiaria della bonifica



**Criticità**

relazione tra paesaggio agrario e sistema insediativo

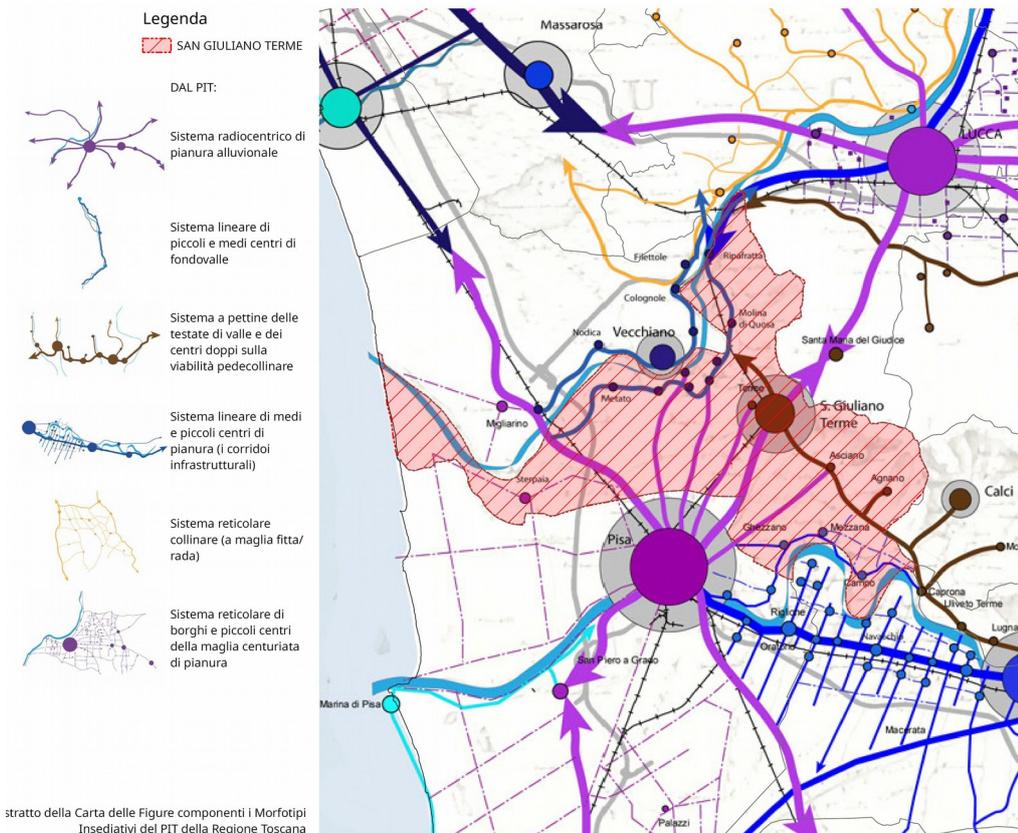
### 3.2 Territorio urbanizzato e ambiti di pertinenza e nuclei storici-testimoniali

In riferimento al POC approvato, per il comune di San Giuliano Terme il territorio urbanizzato è individuato secondo quanto disposto dall'art. 224, L.R. 65/2014 e smi dagli elaborati posti agli atti nel relativo quadro conoscitivo.

-Territorio urbanizzato art. 224 LR 65/2014 - POC

Pertanto il territorio urbanizzato del Comune di San Giuliano Terme è costituito dalle parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola dal vigente P.S., ovvero tutto il Sistema Ambientale da cui è sottratto il Sistema Funzionale, il Sistema Insediativo e le 35 UTOE.

Nel nuovo PS il riferimento fondamentale per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è costituito dal riconoscimento delle indicazioni dell'art.4 della LR 65/2014, e delle ulteriori sopravvenute disposizioni regionali aventi incidenza sui contenuti del piano.



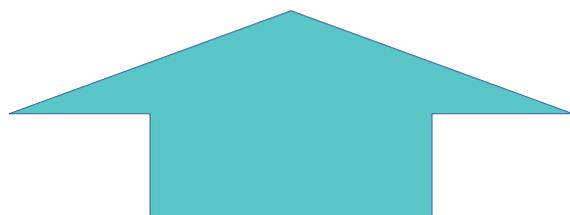
-criteri territorio urbanizzato PS

Per il nostro territorio diviene indispensabile per la definizione del territorio:

- la nota metodologica che accompagna la carta del territorio urbanizzato (1:50.000), redatta per il Piano Paesaggistico regionale, quale supporto per la trattazione della III invariante strutturale di livello regionale.
- la lettura storica degli organismi urbani e degli insediamenti così come descritti nel vigente PS tenendo a riferimento come ogni frazione (centro) si sia rafforzata su un primo percorso pedonale che è matrice dello sviluppo edilizio e la lettura geografica-agraria.

Inoltre è fondamentale individuare:

**territorio urbanizzato**



- tessuti urbani ed extraurbani di recente formazione, come rilevati dal PIT-PPR sulla base dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
- aree di edificazione “continua”
- aree di edificazione “discontinua”,
- aree caratterizzate da prevalenza di superfici non urbanizzate che sono intercluse nell’urbanizzato
- aree non urbanizzate passanti tra aree urbanizzate, che collegano dunque spazi non edificati (varchi).

Riconoscere gli insediamenti urbani di antica formazione va ad interessare varie e importanti emergenze storico architettoniche diffuse anche nel territorio rurale e nel nostro territorio nello specifico per la tipologia di ville-fattorie.

Il processo schematicamente si è evoluto attivando percorsi di impianto e successivi percorsi di collegamento che sono strutturali per la crescita futura.

All’interno del territorio urbanizzato il Piano strutturale dovrà definire una specifica disciplina, coerente con le indicazioni del PIT-PPR ,in merito alle “modalità di riqualificazione, modificazione e di completamento dei tessuti e che nel contempo permetta la tutela e l’elevazione della funzionalità ecologica del territorio prossimo di riferimento al singolo tessuto

A quanto sopra si dovrà aggiungere la rilettura delle azioni programmatiche dell’ A.C. che attraverso l’identificazione di aree rigenerazione urbana, azioni di riqualificazione dei margini “urbani” e edilizia sociale potrà introdurre elementi progettuali aggiuntivi e che contribuiranno alla definizione complessiva del tessuto urbanizzato.

Definito il limite del territorio urbanizzato è costante il procedimento di confronto con le perimetrazioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee per verificare che queste siano completamente ricomprese all’interno dell’urbanizzato.

### *3.3 proposte di trasformazione nel territorio rurale da assoggettare a Conferenza di copianificazione*

In merito alla previsione di interventi da sottoporre alla conferenza di copianificazione (art. 25 della LR 65/2014) è prematuro individuare con precisione e certezza gli interventi che ricadranno all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

A seguito dell’ avvio del procedimento verranno attivate forme di partecipazione per la presentazione di proposte e contributi per la redazione del nuovo strumento

*-copianificazione art.  
25 LR 65/2014*

urbanistico comunale da cui potranno scaturire eventuali ipotesi di intervento che saranno verificate ed approfondite a livello tecnico e procedurale. Dovranno inoltre essere approfondite alcune previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici relative ad opere infrastrutturali o ad opere puntuali di interesse pubblico che, se confermate, potrebbero richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione.

### 3.4 Adeguamento alla disciplina Paesaggistica del PIT/PPR

Coerentemente al lavoro svolto nel procedimento di conformazione del POC. recentemente concluso, procederemo con un puntuale raffronto tra le disposizioni del Piano Paesaggistico (obiettivi, direttive, orientamenti e indirizzi) e il nuovo progetto di PS in relazione all'articolazione del patrimonio territoriale nelle quattro strutture: idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa, agroforestale.

-metodologia di conformazione al PIT/PPR

Applicazione dei principio e delle direttive del Piano paesaggistico



- raffrontando in parallelo le disposizioni del PIT/PPR e gli obiettivi e azioni del PS
- definendo della matrici per la costruzione della specifica normativa



Il raffronto seguirà la principale articolazione della disciplina di piano PIT/PP attraverso i seguenti punti (Titolo 1, Capo I art. 3 PIT) in conformità all'articolazione statutaria della disciplina di Piano:

- disciplina delle **Invarianti strutturali** (capo II)

**invarianti PIT**  
(vedi art. 3)

Invariante I PIT  
Invariante II PIT  
Invariante III PIT  
Invariante IV PIT



**invarianti del vigente PS**

per il sistema geografico-ambientale  
 - reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo)  
 - paleovalvei  
 - 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  
 per tutti i sistemi  
 2- i vincoli sovraordinati istituiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

-raffronto con Invarianti Strutturali

- disciplina a livello d'ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio".  
Nel caso specifico "**Ambito n. 8 – Piana Livorno – Pisa – Pontedera**"



L'Ambito di paesaggio al quale appartiene il Comune di San Giuliano Terme è il **n. 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera** - i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno - 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.

-raffronto con Scheda d'Ambito n.8



**obiettivi (N 4 obiettivi) e specifiche direttive**

salvaguardie correlate agli obiettivi

<b>Obiettivo n. 1 del PIT</b>	<b>Obiettivo n. 2 del PIT</b>	<b>Obiettivo n. 3 del PIT</b>	<b>Obiettivo n. 4 del PIT</b>
Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici,	Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera che comprende le coste sabbiose tra Marina di Torre del	Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali	Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi

paesaggistici e storico-testimonialiali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, Torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto vecchio e Nuovo.	lago e Livorno e tra Castiglioncello e Mezzanta, la città di Livorno quale elemento identitario dell'ambito e la costa rocciosa fino a Castiglioneccello.	densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.	eterogenei, ricchi di diversità geo-strutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e di Gorgona.
--	---	---	---



**Azioni correlate nel PS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici</li> <li>- Disciplina del territorio rurale</li> <li>- Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente</li> </ul>	<p>Per il Comune di San Giuliano Terme per quanto attiene alla fascia costiera afferma il Parco i contenuti di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali nonché gli indirizzi e le scelte del Piano del Parco di San Rossore-Migliarino e Massaciuccoli. Tali indirizzi vengono proiettati sull'intero territorio comunale, ricomponendone in modo unitario la pianificazione.</p> <p>Specificatamente si definiscono azioni di difesa del suolo, in genere e della costa, e in particolare, tramite opere di prevenzione del dissesto idrogeologico e dell'erosione, con manutenzione e sistemazioni a fini protettivi, produttivi, ricreativi.</p>	<p>Valorizzazione del mondo rurale attraverso la tutela del paesaggio agrario e degli ambienti naturali, il ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio e fattore di stabilità degli equilibri ambientali, la produzione di alimenti di qualità attraverso tecniche di basso impatto ambientale</p>	<p>Valorizzazione e riqualificazione della risorsa termale e delle sorgenti in generale</p>
--	---	---	---

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

-Beni paesaggisti

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

-art. 136 D. Lgs 42/2004

<b>Effetti nella disciplina del PS</b> (art. 136 D.L.gs 42/2004)
<b>Zona adiacente all'acquedotto mediceo</b> DM 12/11/1962 GU 309
<b>Zona lato sinistro del Viale Pisa-San Giuliano Terme</b> (viab.storica) DM 24/03/1958 GU 91
<b>Territorio delle colline e delle ville lucchesi</b> DM 17/07/1985 GU 190
<b>Area intercomunale costiera</b> DM 17/10/1985 GU 1985
<b>Località di Cerasoma, frazione di Ripafratta, sita nel Comune di San Giuliano Terme</b> DM 08/06/1973 GU 255
<b>Zone di Tombolo, San Rossore Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano</b> DM 10/04/1952 GU 108

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

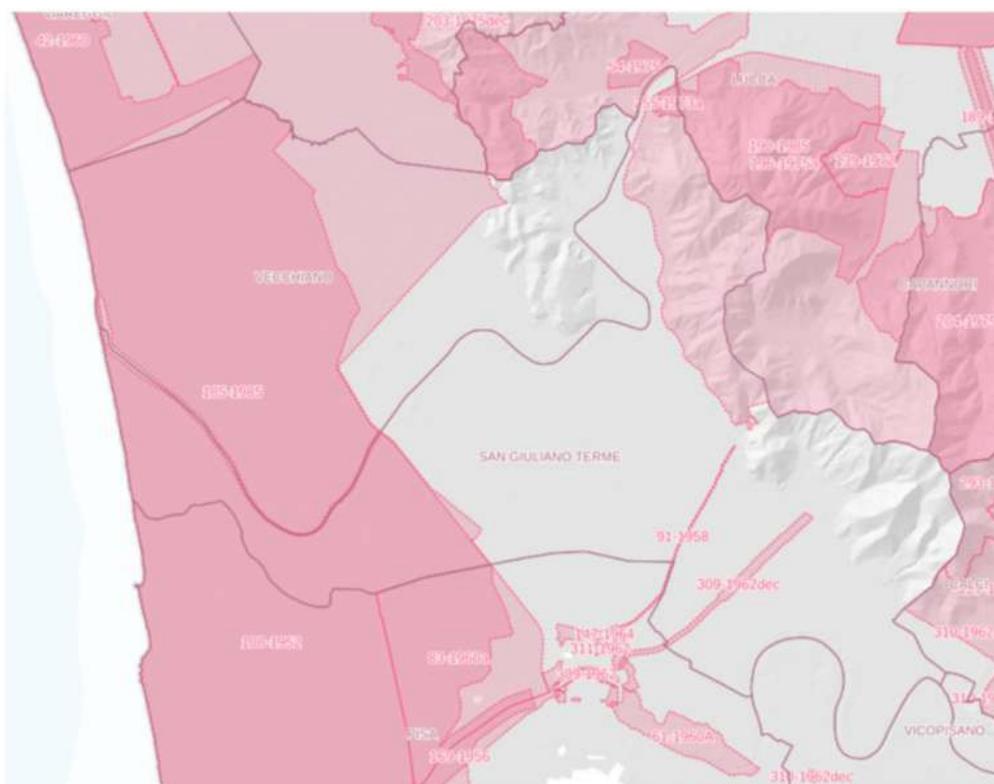
-art. 142 D. Lgs 42/2004

<b>Effetti nella disciplina del PS</b> (art. 142 comma 1D.L.gs 42/2004)
<b>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);</b>
direttive
Scheda C- la cui disciplina è contenuta all'interno del Piano Territoriale del Parco regionale M.S.R.M .
<b>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);</b>
direttive
- tutela e permanenza dei caratteri naturalistici- salvaguardia della continuità ecologica- conservazione degli ecosistemi- garanzia dell' accessibilità e fruibilità- favorire ricostituzione dei territori per ilacuali
<b>I fiumi i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142 c. 1, lett c, Codice);</b>
direttive
individuare corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici- riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua- riconoscere i principali punti di vista e visuali percepibili e dotati da un elevato valore estetico-percettivo- individuare i tratti fluviali che presentano potenziale navigabilità e le sponde accessibili al pubblico-tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi- garantire gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico-tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua-tutelare le formazioni vegetali autoctone con

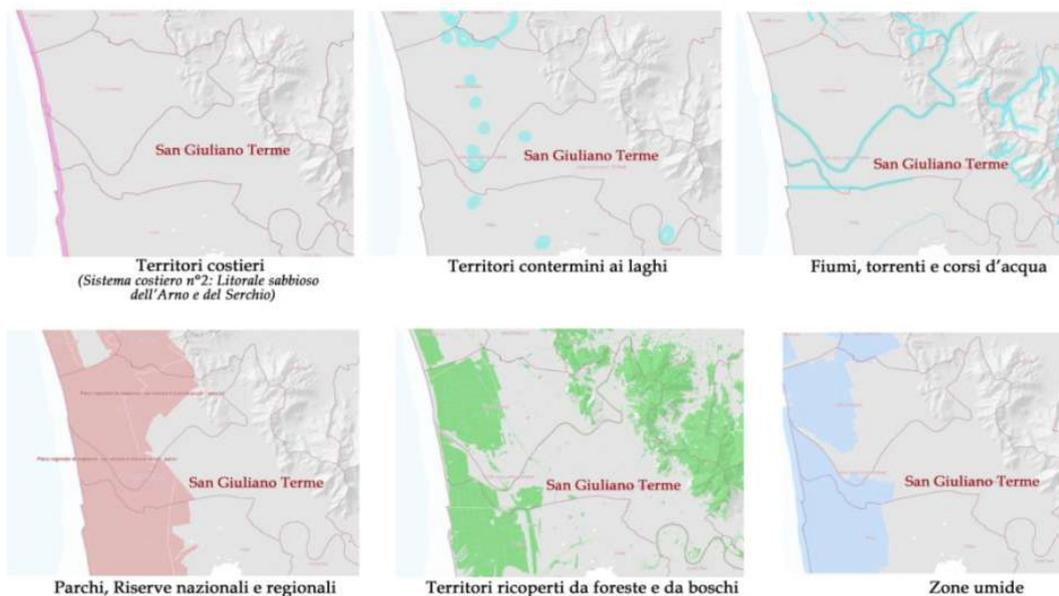
<p>particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare-promuovere la delocalizzazione all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale- contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato-favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce e incentivare il recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale-promuovere interventi che assicurino l'incremento di superfici permeabili e spazi aperti collettivi</p>
<p><b><i>I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi</i></b> (art. 142 c. 1, lett. F, Codice);</p>
<p>direttive</p>
<p>conservazione dei valori-evitare attività suscettibili di deturpare il valore estetico-percettivo dell'are-evitare nuovi carichi insediativi oltre il limite del territorio urbanizzato, favorendo il recupero del patrimonio esistente-riqualificare aree compromesse paesaggisticamente-favorire la riqualificazione di eventuali attività estrattive;</p>
<p><b><i>I territori coperti da foreste e boschi, ancorché 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</i></b> ( art. 142 c. 1, lett g, Codice);</p>
<p>direttive</p>
<p>promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzate alla tutela degli ecosistemi forestali di valore-promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere la diffusione di specie aliene e invasive-evitare interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive che riducano i livelli e la qualità degli ecosistemi e alterino i rapporto figurativi del paesaggio-favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali-potenziare le attività economiche tradizionali nel capo della selvicoltura in particolare nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate-incentivare il recupero dei-castagneti-pinete costiere-sugherete-sistemazioni idraulico agrarie quali cigliolamenti, lunette e terrazzamenti</p>
<p><b><i>Le zone umide, incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, 448</i></b> ( art. 142 c. 1, lett g, Codice)</p>
<p>direttive</p>
<p>Favorire la fruizione pubblica delle aree archeologiche valutandone la sostenibilità in relazione alla rilevanza archeologica e ai valori identitari del bene e del contesto di giacenza, alla vulnerabilità del sito, alla possibilità di garantire l'accessibilità, la manutenzione e sicurezza</p>
<p><b>Le zone di interesse archeologico (art. 142 c. 1, lett m)</b></p>

In relazione alla ricognizione, delimitazione e definitiva identificazione delle aree tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 e 136 del Codice nel Comune di San Giuliano, con al redazione del POC si è proceduto alla definizione di uno specifico elaborato "CARTA GENERALE RICOGNIZIONE DEI VINCOLI" 1:15.000 (**elaborato cartografico aggiornato a seguito della DCR 93/2018**) che è a riferimento del quadro conoscitivo del presente documento

Tale rappresentazione delle aree tutelate per legge, è attualmente cogente e prevalente anche su eventuali disposizioni difformi contenute negli atti di pianificazione nonché quelli ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore.



Aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004



Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004

#### **4. Obiettivi , prospettive e aspettative territoriali**

Sulla base delle premesse del presente documento, nella stesura del nuovo PS, possiamo partire valutando e rileggendo gli obiettivi del PS vigente nell'ottica di una crescita dello strumento di pianificazione per governare e rigenerare le qualità e l'identità del territorio.

Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale intendono riappropriarsi del complesso delle risorse esistenti e presenti sul territorio (ambiente, paesaggio, cultura, arte,..) sviluppando principalmente il cammino già fatto ma avanzando verso la conservazione delle peculiarità del territorio e la valorizzazione delle risorse.

Pertanto dal confronto con lo Statuto del territorio e i suoi contenuti di seguito si illustrano, le linee programmatiche per gli obiettivi di PS:

***- condivisione con i cittadini per l'ottenimento di una piena corresponsabilità nelle scelte di Piano quale strumento unico per ottenere anche vera qualità qualità delle scelte pianificatorie***

***- rigenerazione degli spazi pubblici nella sua eccezione più ampia***

***- stretto confronto con il paesaggio quale elemento identificativo primario essenziale per il territorio***



#### *4.1 Obiettivo 1 - Un piano per e dei cittadini*

La partecipazione dei cittadini, degli operatori economici e di tutti i soggetti interessati alla formazione del piano, rendendo il sistema politico più permeabile alle influenze della società.

Ciò è considerato requisito imprescindibile per facilitare e sostenere il cambiamento, assicurare una maggiore sensibilità nei confronti dei programmi che hanno un impatto sui cittadini e garantire una maggiore efficacia della pianificazione stessa.

Particolarmente importante diviene pertanto la cooperazione orizzontale tra soggetti operativi diversi (enti pubblici, soggetti privati, sindacati, imprese, scuole, ecc.) e la cooperazione, sul versante verticale, tra coloro che operano sul campo e coloro che detengono la responsabilità tecnica e politica.

Quest'obiettivo integra le fasi di progettazione e realizzazione degli interventi con azioni di coinvolgimento attivo degli attori interessati e della comunità, sia in ambito urbanistico-architettonico e ambientale sia in ambito relazionale e sociale.

Tali processi necessitano di una metodologia che si basa sui concetti fondamentali di comunicazione, partecipazione, accompagnamento dei lavori, sviluppo locale e di comunità, e rappresenta per una comunità locale un'importante occasione per aumentare e risaldare il proprio "capitale sociale".

#### *4.1b- Semplificazione della Struttura del PS*

Facile lettura e comprensione da parte di tutti i cittadini, come presupposto essenziale per rendere più semplice e snella l'attuazione delle sue previsioni.

### AZIONI

Attivazione di un circuito informativo, diffuso anche all'interno della struttura comunale, al fine di assicurare efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa legata all'attuazione delle scelte strategiche

Attivazione di situazioni di coinvolgimento pubblico attraverso comunicazione via web e mezzo stampa, e assemblee. Le riunioni saranno organizzate dagli uffici al fine di sollecitare una fase di riflessione generale sul progetto. Si tratta di futuri spin off, incontri monotematici, disseminati nel territorio, in particolare nelle frazioni. Particolare attenzione viene attribuita alla possibile collaborazione con gli studenti.

#### *4.2 Obiettivo 2 - Valorizzazione e rigenerazione delle qualità ambientali culturali e sociali e delle risorse del territorio*

##### *4.2a - Riqualificazione agroambientale*

Sostegno agli interventi per la tutela del paesaggio e salvaguardia degli elementi caratteristici, nonché il recupero di colture tradizionali.

Tutela e promozione delle attività effettivamente agricole e quelle integrative e ad esse connesse, inibendo massimamente quelle che sono di fatto antagoniste e che

portano ad una devitalizzazione e all'abbandono del contesto rurale e quindi all'alterazione dei valori paesaggistici incorporati.

#### *4.2b - Riqualificazione e tutela paesaggistica del territorio e valori ecologici*

Valorizzazione delle risorse agricole, ambientali e naturalistiche e salvaguardia delle connessioni ecologiche.

Salvaguardia attiva del territorio aperto e delle porzioni di mosaico agrario rimaste inalterate nel tempo per la qualificazione del territorio dal punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale e agroalimentare, in attuazione delle prescrizioni relative alle invarianti strutturali.

Promozione di interventi di trasformazione sostenibili ed energeticamente efficienti.

#### *4.2c - Riqualificazione e valorizzazione del sistema ambientale e del territorio rurale*

Preservare la vocazione agricola di larga parte del territorio rurale, promuovendo le attività agricole. Promuovere le attività agricole anche nelle fasce di passaggio tra tessuto urbano e spazio rurale.



#### AZIONI

preservare la vocazione agricola di larga parte del territorio comunale

tutelare la leggibilità tra sistema insediativo storico, nuclei originari e paesaggio agrario, contenere processi dispersivi

ripristino degli elementi paesaggistici di livello ecologico

incentivare la qualità dell'offerta del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico).

#### *4.3 Obiettivo 3 -Valorizzazione del patrimonio edilizio e riqualificazione dei centri storici*

##### *4.3a Preservare l'identità del sistema insediativo*

Dall'analisi della formazione della struttura insediativa nascono le regole che a diverse scale disegnano lo sviluppo del territorio (conservazione dell'assetto policentrico). Assolutamente indispensabile sono, in questo processo, le peculiarità dei tessuti edilizi. Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano e rurale, nonché specialistico nei casi dove ancora sono leggibili le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.

##### *4.3b Riordino dei centri storici e ridefinizione i margini con il territorio agricolo*

Prevedere il contenimento di processi dispersivi a favore di ricuciture dei tessuti edilizi esistenti a completamento del disegno "urbano", impedendo saldature edilizie e preservando e riqualificando i varchi territoriali e ambientali.

Riqualificazione e valorizzazione del sistema delle ville storiche

Incentivare agricoltura urbana

#### 4.3c Riqualficazione delle aree produttive degradate e insediamenti dismessi

Individuazione di aree caratterizzate da degrado urbanistico e socio-economico sulla base di ricognizione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee prevista dal PIT/PPR. Riqualficazione di volumi esistenti, attraverso anche la perequazione e compensazione edilizia nonché crediti edilizi.

Favorire interventi di rigenerazione urbana

#### AZIONI

salvaguardare le emergenze geomorfologiche

ricostituire e valorizzare i legami culturali e identitari con il territorio aperto attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività)

riordino e riqualficazione delle aree artigianali e mitigazione degli impatti ambientali

#### 4.4 Obiettivo 4 - Elevare le prestazioni sociali della città “città pubblica- diritto alla città”

##### 4.4 a Migliorare qualità dei servizi

Rispetto alla quantità, la volontà va verso la ricerca della qualità e distribuzione dei servizi in prossimità delle principali frazioni del territorio creando il più possibile una rete qualificata e connessa rispondente alle effettive necessità.

##### 4.4b Potenziare la rete della mobilità alternativa, mobilità lenta e sostenibile.

Sviluppo di sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali che interessi sia ambiti urbani che territorio aperto. Da prevedersi il ricorso alle esistenti strade bianche o sentieri.

Migliore, razionalizzare e riqualficare il sistema di mobilità nell’ottica di una strategia di sviluppo sostenibile del territorio.

Riqualficare il sistema di mobilità “dolce” come strumento progettuale e di rapporto formale con gli spazi delle frazioni.

Diversificare, ma collegare livelli di spostamento nel territorio con l’obiettivo di facilitare i processi di integrazione anche con le aree limitrofe.

##### 4.4 c Riqualficazione degli spazi pubblici in ambienti urbani di qualità.

Creazione di connettività tra spazi pubblici e aree a verde (parchi fluviali, parchi urbani, itinerari verdi) mettendo in relazione le collettività sociali esistenti e in sviluppo con la gestione degli spazi pubblici.

Gli spazi pubblici quali potenziali attivatori della vita di quartiere generando coinvolgimento sociale e senso di appartenenza.

#### 4.4 d Valorizzazione del capitale sociale nelle differenti declinazioni

creazioni di opportunità e funzioni legate all'innovazione produttiva, culturale e sociale.

Politiche abitative attraverso nuovi modelli dell'abitare attivando un sostanziale incremento del numero degli alloggi destinati all'edilizia sociale in tutte le sue forme, da perseguire anche con il concorso delle quote da riservare all'edilizia residenziale pubblica negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica. Prevedere misure di *social housing* costituite da un insieme di opportunità rivolte a soggetti differenti fra loro: affitto a canone convenzionato sia per tempi determinati che indeterminati. Alloggi temporanei per esigenze specifiche, alloggi per categorie disagiate sostenendo anche le proposte provenienti dalla cooperazione (*cohousing*, proprietà indivisa, ecc.).

#### AZIONI

rafforzare le dotazioni dei servizi in posizione strategica rispetto alle frazioni e facilitarne l'accessibilità

continuità degli spazi a verde

facile accessibilità dei servizi

rinnovo di microidentità e rigenerazione dello spazio pubblico nella sua eccezione attraverso "patti di collaborazione"

potenziare mobilità lenta favorendo e riequilibrando le risorse connettive del territorio

interventi di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico e edilizio in riqualificazione e miglioramento degli ambiti urbani

rigenerazione del patrimonio culturale attraverso connessioni con l'università e i centri di ricerca sul territorio

### 5. Effetti territoriali attesi

L'art. 17 della LR 65/2014 stabilisce che l'atto di avvio del procedimento di formazione del piano, oltre agli obiettivi e alle azioni conseguenti debba contenere anche la previsione degli effetti territoriali attesi.

Ai sensi dell'art. 7 comma 1 della L.R.Toscana 10/2010 e s.m.i., viene contestualmente avviata la V.A.S., dall'autorità procedente o dal proponente, procedimento che poi dovrà concludersi anteriormente all'approvazione del PS.

Le modalità di svolgimento della V.A.S. sono stabilite all'art. 21 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Il procedimento di V.A.S. si intende avviato alla data di trasmissione del documento preliminare di cui all'art. 23, da parte del proponente all'autorità competente. Le au-

torità competente, procedente e proponente, saranno individuate per l'espletamento del procedimento di V.A.S., ai sensi dell'art. 4 della L.R. 10/2010 e s.m.i., con apposito atto individuato dall'amministrazione comunale.

Nel Documento preliminare di VAS redatto sempre ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. viene effettuata una prima valutazione degli obiettivi e delle azioni del PS che contiene:

- le indicazioni necessarie inerenti il piano strutturale, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

All'interno sono difatti descritte le disposizioni procedurali relative al Piano Strutturale e al procedimento valutativo, gli obiettivi e le azione del piano, inoltre vengono analizzate in rapporto con altri piani e programmi in particolare con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico e il Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Pisa.

Altresì in riferimento al quadro conoscitivo dell'ambiente - stato risorse vengono riportate riportano le informazioni relative al territorio e alle dinamiche territoriali, nello specifico: informazioni sono all'inquadramento territoriale, alla popolazione e trend, alla mobilità, alle condizioni climatiche e sistema economico.

Ai fini delle componenti ambientali (suolo e sottosuolo, acqua, aria, ecosistema e paesaggio, energia ed elettromagnetismo, rumore e rifiuti) sono riportate le informazione in nostro possesso relative al loro stato. Il quadro delle conoscenze così costruito costituisce la base per l'individuazione degli effetti del piano sulle risorse ambientali, paesaggistiche e sulla salute.

Sono previste specifiche fasi di consultazione durante le quali il Documento Preliminare predisposto verrà inviato ai soggetti competenti in materia ambientale affinché presentino i loro contributi in relazione al processo valutativo in corso.

La suddetta documentazione verrà inoltre depositata presso gli uffici dell'autorità competente e dell'autorità procedente o del proponente e pubblicata sui rispettivi siti web ovvero sul sito ufficiale del Comune [www.comune.sangiulianoterme.pisa.it](http://www.comune.sangiulianoterme.pisa.it).

Nell'ambito del procedimento di V.A.S., nella fase preliminare che consta dell'avvio del procedimento e della contestuale avvio del procedimento di V.A.S., verranno promosse ulteriori modalità di partecipazione come previsto dal programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di Governo, allegato alla Delibera di avvio del procedimento del Piano Strutturale, redatto dal Garante.

#### *5.1 Piano Operativo Comunale - Procedimento di V.A.S.*

Il P.O.C. approvato con deliberazione consiliare n 54 del 30.10.2019 è stato assoggettato al procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 5 bis "Atti di governo del territorio soggetti a V.A.S." della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Con la suddetta deliberazione si è concluso il procedimento di valutazione ambientale strategica.

Durante l'attività di valutazione degli effetti ambientali sono state analizzate tutte le risorse quindi è stato composto un quadro conoscitivo delle stesse in modo da garantire preventivamente gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano, prioritariamente alla sua approvazione.

I documenti redatti per il procedimento di valutazione sono stati:

- Documento preliminare (Avvio del procedimento P.O.C. Delibera G.C. n. 63 del 30.03.2017);
- Rapporto ambientale, Sintesi non Tecnica e Valutazione di Incidenza -Studio (Adozione P.O.C.);
- Parere Motivato (Approvazione controdeduzione alle osservazioni deliberazione consiliare n. 13 del 04/04/2019)
- Dichiarazione di sintesi (Approvazione Piano Operativo Comunale Delibera C.C. n. 54 del 30/10/2019).

Pertanto si ritiene di procedere riutilizzando quanto già effettuato implementando il processo di Valutazione in riferimento agli obiettivi e le azioni dettagliatamente definibili attraverso la formazione del PS.

Ai fini del processo di valutazione ambientale strategica del Piano Strutturale si evidenzia che il lavoro suddetto, comprensivo degli studi specifici, viene inserito a quadro conoscitivo e potrà essere utilizzato nell'elaborazione dei documenti necessari allo stesso.

## **6. Essenziali integrazioni al quadro conoscitivo**

### *6.1 aggiornamento del QC derivante dall'approvazione del POC*

L'attuale contenuto del QC di PS fornisce un quadro dettagliato della storia del territorio delle caratteristiche ambientali e strutturali. Alcune parti di esso sono ancora totalmente valide altre richiedono di essere rielaborate o integrate. Nel merito di questa operazione per il nostro Comune si deve considerare anche procedimento di formazione del POC, approvato in data 30.10.2019 con delibera di CC n. 54, e il relativo quadro conoscitivo che, in relazione al QC del PTC e del PPR ha implementato, ampliato ed aggiornato i contenuti fondanti del QC del Piano Strutturale vigente in alcuni aspetti.

Si riportano gli elaborati più significativi:

- indagini geologiche per l'aggiornamento del quadro delle Pericolosità Geologiche, idrauliche e sismiche alle normative vigenti e definire le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche inserite nel POC. Lo studio è stato condotto in ottemperanza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.53/R del 25 Ottobre 2011 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche", nel rispetto delle norme dei PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Fiume Serchio, del PGRA, e della D.C.R.T. n.72 del 24/07/07 di approvazione del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana. (QC - POC)

- Monitoraggio dello stato di attuazione in termini di dimensionamento e dotazione delle UTOE e per il Sistema Ambientale. (QC - POC)

- Monitoraggio delle attuazioni delle opere pubbliche al 31.12.2017, schede e tabelle riassuntive delle opere per UTOE e Sistema Ambientale (QC - POC)

- Relazione settoriale sul disagio abitativo al 31.12.2016 (QC - POC)

- Documento di Conformazione al PIT/PPR (QC - POC)

- Relazione contenente i risultati della sperimentazione sulla rigenerazione urbana - protocollo Anci Itaca. Accordo Regione Toscana - ANCI Toscana del 20 dicembre 2013 (QC - POC)

- Studio del territorio rurale della pianura pisana e rilievi contermini sotto profilo agronomico paesaggistico e programmatico-pianificatorio, finalizzato ad accrescere il livello di conoscenza dei valori patrimoniali e delle criticità ad esso associati per consentire le predisposizioni di adeguate politiche territoriali economiche e ambientali. Scuola Superiore Sant'Anna, 2015. (QC - POC)

In relazione agli obiettivi sopra individuati e alle rispettive azioni preliminarmente elencate si riportano anche i seguenti documenti che vengono a costituire il nuovo Quadro conoscitivo.

- criteri di valutazione per la costruzione della città pubblica, febbraio 2011. Variante al Regolamento Urbanistico approvata con del. CC n. 10 del 21 Marzo 2013

- QC allegato al Piano Comunale di installazione degli impianti di radiotelecomunicazione, in variante al vigente Regolamento Urbanistico (approvato deliberazione consiliare n. 63 del 04/08/2011 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 38 del 21.09.2011).

- Studio di mobilità urbana della area pisana 2012 redatto in sede di formazione del PSI (Pisa, Cascina, Vecchiano, Calci,

- nuovo Programma comunale triennale di impianti di radiotelecomunicazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 49/2011 (approvato delibera Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 31/01/2018) ed aggiornato con delibera Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019.

- Implementazione di procedure GIS finalizzate al 'Monitoraggio' degli effetti di piano, mediante l'analisi dei nuovi impegni di suolo e della frammentazione territoriale" in relazione alle previsioni del Piano Strutturale e del POC attualmente in fase di approvazione" Ing. Elisabetta Pozzobon, settembre 2019

Il materiale sopra descritto, rielaborato e implementato, costituirà parte integrante del QC del nuovo PS conservando la loro validità.

Per completezza esplicativa si allega al presente documento (all 1) una prima stesura delle formazione del Quadro Conoscitivo per la redazione del Piano Strutturale.

## **6.2 formazione e aggiornamento del QC del PS**

Nella ridefinizione del PS risulta fondamentale non disperdere il patrimonio di analisi e di elaborazioni contenute nei precedenti strumenti e in quelli vigenti.

Considerato quindi lo stato delle risorse essenziali del territorio e la ricchezza dei quadri conoscitivi di cui si trova ad essere dotato il Comune si rendono necessari solo mirati aggiornamenti ed integrazioni delle conoscenze che si struttureranno in relazione alla definizione del nuovo Statuto del PS e nuovi obiettivi/ azioni

Approfondimenti da completare e sviluppare secondo acquisizione di nuove conoscenze:

- *aggiornamenti della cartografia di base;*
- *uso del suolo;*
- *dinamiche socio-economiche del territorio;*
- *ricognizione del sistema insediativo e sviluppo della struttura urbana delle frazioni compreso lettura tessuti urbani attraverso i morfotipi individuati dal PIT-PPR*
- *indagini idrauliche, geologiche e sismiche di supporto alla pianificazione*
- *verifica degli elementi costituenti il “patrimonio territoriale” con riferimento alla ripartizione del patrimonio territoriale definita dall’art. 3 della L.R. 65/2014*

e studi connessi alle valutazioni degli effetti Ambientali.

## **7. Enti e organismi pubblici da consultare**

### *7.1 Enti ed organismi a cui si chiedere contributi*

Gli enti e gli organismi pubblici ai quali sarà richiesto contributo per aggiornamento del quadro conoscitivo e per la redazione del PS, sono:

- Regione Toscana (uffici competenti);
- Regione Toscana (Ufficio Tecnico del Genio civile di Lucca);
- Provincia di Pisa (nei suoi vari dipartimenti);
- Provincia di Lucca
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
- Segretariato regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per la toscana
- Consorzio 4 Basso Valdarno;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale
- Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
- Comuni limitrofi (Calci, Cascina, Lucca, Pisa, Vecchiano, Vicopisano);
- A.R.P.A.T. Uffici di Pisa;
- Azienda U.S.L. 5 Pisa;
- Enel Distribuzione S.p.a;
- Terna S.p.a;
- Geofor S.p.a.;
- Acque S.p.a.;
- ATO Toscana.
- CTT Nord Azienda Trasporto pubblico locale

Inoltre ai fini di una più ampia collaborazione e completezza nella formazione del PS, saranno coinvolti anche:

- Associazione ambientaliste riconosciute a livello nazionale;
- Comitato cittadino Pari Opportunità;

- Consulta del volontariato ed Associazioni di volontariato.
- Federazione Italiana Ambiente e bicicletta

Potranno essere richiesti ulteriori contributi ad altri Enti o soggetti con specifiche competenze ambientali in relazione al procedimento di VAS che prende Avvio contestualmente al procedimento di formazione del PS, con il Documento preliminare, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 e art. 23 della LR 10/2010 smi.

#### *7.2 Enti e organismi competenti all'emanazione di pareri*

I soggetti coinvolti per l'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, sono:

- Regione Toscana
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca Pisa

Alla conferenza paesaggistica paesaggistica per la verifica di avvenuta conformazione del PS al PIT/PPR partecipano:

- Regione Toscana
- Organi competenti del Ministero per i Beni e le attività culturali.

#### **8. Garante dell'informazione e della partecipazione e programma delle attività di informazione e partecipazione.**

Il Garante dell'informazione e della partecipazione per il nuovo Piano Strutturale è il Dott. Alessio Pierotti nominato con Provvedimento del Sindaco n. 112 del 10 ottobre 2019, "Nomina nuovo Garante dell'Informazione della partecipazione ai sensi dell'art.37 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65" il quale ha elaborato il programma delle attività di informazione e partecipazione d'intesa con il responsabile del Procedimento ed è allegato al presente documento,



## **AII. 1**

**Formazione del Quadro Conoscitivo per la redazione del Piano Strutturale  
- 1° stesura**

## **Formazione del Quadro Conoscitivo per la redazione del Piano Strutturale - 1° stesura**

### **Quadro Conoscitivo (QC)**

L'attuale contenuto del Quadro Conoscitivo del PS attualmente vigente fornisce una descrizione dettagliata della storia del territorio e delle caratteristiche ambientali e strutturali. Alcune parti di esso sono ancora totalmente valide, mentre altre necessitano di integrazioni o aggiornamenti.

#### *1.1 Informazione territoriale acquisita attraverso l'evoluzione degli strumenti urbanistici*

All'interno del quadro conoscitivo desunto dal PS, tuttora vigente ma risalente al 1998, è possibile riscontrare i seguenti temi:

- Analisi storica del territorio, tra cui (elenco non esaustivo):
  - × “Stato del territorio al 1820 desunto dal Catasto Leopoldino” e “Stratificazioni storiche degli insediamenti”;
  - × “Analisi del sistema insediativo territoriale”, “topografia e storia degli insediamenti” e “Insediamenti e strutture monumentali e produttive”;
  - × Contributi conoscitivi desunti dalla varianti ex L.59/80 approvate o in corso di formazione per i centri storici del territorio comunale;
- Analisi degli insediamenti e dell'attuazione degli strumenti urbanistici, tra cui (elenco non esaustivo):
  - × Destinazione d'uso del suolo urbano e extraurbano
  - × “Stato di attuazione del PRG vigente”, “Verifica dello stato di attuazione degli standard DM 1444/68” e “Quadro di unione dei vincoli”
  - × “Piano dello sport” e “Piano del Commercio”
  - × Carta delle reti infrastrutturali di sottosuolo
  - × Censimento delle proprietà comunali
- Analisi della mobilità, tra cui (elenco non esaustivo):
  - × “Carta della mobilità” e “Piano del Traffico - analisi dei principali flussi di traffico”;
  - × “Intesa fra i sindaci dei Comuni di San Giuliano Terme e Pisa per il riassetto viario a nord-est della città di Pisa”;
  - × “Quadro generale delle priorità” relativo al “Programma di intervento per le linee ferroviarie nel territorio comunale”;
  - × “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, tra cui (elenco non esaustivo):
  - × “Carta del sistema delle acque”;
  - × “Carta delle principali aziende agricole”;
  - × “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 San Giuliano Terme”

A completamento dell'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale il Comune di San Giuliano Terme ha approvato con deliberazione di CC n° 65 del 07 luglio 2000, esecutiva ai sensi di Legge, il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Toscana n° 5 del 16 gennaio 1995, “Norme per il Governo del Territorio” e s.m.i.. In tale occasione, il QC del PS approvato nel 1998 ha subito un primo processo di approfondimento, descritto dai seguenti elaborati:

- Censimento e classificazione sintetica dei servizi, delle attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, delle attività commerciali ed artigianali presenti nelle Unità Territoriali Organiche Elementari;
- Aggiornamento cartografico con rilevamento delle nuove edificazioni e delle destinazioni d'uso in atto all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari;
- Analisi tipologica del tessuto urbano e lettura delle potenzialità di trasformazione edilizia;
- Analisi storica e archeologica degli edifici presenti all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari

Tale impianto di quadro conoscitivo è stato ulteriormente aggiornato e integrato nel tempo, a seguito delle approvazioni delle Varianti al Piano Strutturale e delle Varianti Generali al Regolamento Urbanistico del 2006 e 2012 e delle altre varianti che si sono succedute dal 1998 al periodo attuale. Nel seguito viene dato conto, in ordine cronologico, dei principali aggiornamenti al QC.

In data 13.11.2000 con delibera consiliare n° 99 e con deliberazione n° 127 del 28 .11.2003 esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato la “Variante PEEP al PRG” ed ha stabilito ai sensi dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962 n°167, la percentuale di interventi da destinarsi a Edilizia economica e popolare in relazione al fabbisogno abitativo definito dal Piano Strutturale. Tale variante, definitivamente approvata tramite del. CC n. 127 del 28 novembre 2003, contiene la localizzazione delle aree destinate a nuova edificazione, unitamente alla presa d'atto delle osservazioni. La relazione tecnica allegata alla delibera dà conto di una revisione al QC in relazione al fabbisogno abitativo, tra cui:

- Studi geologici a supporto della Pianificazione urbanistica;
- revisione della cartografia in relazione alla localizzazione delle aree PEEP;
- Schede Norma, comparti con estratto catastale, elenco proprietà, previsione di spesa e previsione di standard urbanistici.

In data 22 dicembre 2005 il Comune di San Giuliano Terme ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 110, esecutiva ai sensi di Legge, la Variante Generale al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, “Norme per il governo del territorio” e s.m.i., con la quale ha confermato le previsioni sottoposte a pianificazione attuativa e quelle relative a vincolo espropriativo in quanto trascorso un quinquennio dalla loro approvazione e ha contestualmente posto in riadozione alcune previsioni modificate in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni. In occasione di tale variante, tuttavia, non è stata introdotta alcuna modifica o integrazione al QC in essere.

In data 30 aprile 2010, con deliberazione n° 43, esecutiva ai sensi di Legge, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. Toscana n° 1 del 03.01.2005, "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., ha adottato la Variante al Piano Strutturale per il riordino e potenziamento del sistema insediativo – sub sistema di manufatti e degli insediamenti produttivi, con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il riordino e potenziamento di n° 4 insediamenti produttivi di beni e servizi e l'implementazione puntuale delle zone F (sottozone F2, F4, F6 ed art. 24 N.T.A.). In tale variante di revisione è stato inserito un aggiornamento di QC nei seguenti campi tematici:

- Approfondimento del quadro conoscitivo della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per il riordino e potenziamento delle aree a destinazione artigianale e produttiva, con contestuale redazione di Schede Norma specifiche per i singoli ambiti di trasformazione;
- Documentazione di inquadramento territoriale della Variante al Regolamento Urbanistico per l'ampliamento dell'area destinata al centro servizi sanitario e modifica della scheda norma del comparto 45 del Sistema Ambientale – Ghezano;
- Quadro conoscitivo della Variante al Regolamento Urbanistico per l'introduzione di scheda norma per la realizzazione del "Parco Ambientale dei laghetti di Campo", U.T.O.E. 30 – Campo;
- Quadro conoscitivo della Variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di aree da destinarsi a servizi pubblici e privati nell'Aggregazione Ansa dell'Arno (articolo 16 del Piano Strutturale) e introduzione di Schede Norma, nell'U.T.O.E. 35 - Mezzana Colignola;
- Piano Urbano della Mobilità, Primo Rapporto Intermedio;

In data 13 ottobre 2011, con deliberazione n° 81, esecutiva ai sensi di Legge, il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della legge regionale 3 gennaio 2005 n° 1, la Variante al Regolamento Urbanistico redatta dal gruppo di progettazione del Servizio di Pianificazione Territoriale e Patrimonio, successivamente approvata con del. CC n. 10 del 21 Marzo 2013. A seguito della verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55, l.r. 1/05 è stato aggiornato e integrato il quadro conoscitivo del PS relativamente ai seguenti punti:

- Monitoraggio delle attuazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie:
  - × Relazione sull'attività di monitoraggio;
  - × 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;
  - × Carta del Regolamento Urbanistico con mappatura delle attuazioni;
  - × Relazione settoriale sul disagio abitativo;
- Monitoraggio delle attuazioni delle opere pubbliche;
- Analisi del rischio idraulico;
- Monitoraggio quinquennale degli indicatori ambientali, analisi del sistema aria, acqua, rumore ed elettromagnetismo, energia, rifiuti, suolo e sottosuolo, risorse naturali e biodiversità.

- Studio a carattere socio-economico:
  - × Analisi delle dinamiche demografiche e di mobilità locali, attività produttive, mercato del lavoro, istruzione e servizi.
  - × Criteri di valutazione per la costruzione della città pubblica.
- Studi a carattere paesaggistico;
  - × Costruzione della normativa paesaggistica comunale quale integrazione tra la normativa del P.I.T., P.T.C. e P.S.
  - × Studio di inquadramento strutturale e paesaggistico, Area di Riqualificazione Ambientale “Monte Castellare” San Giuliano Terme.

Con la deliberazione n. 118 del 29.10.2015, esecutiva, avente per oggetto “Variante di manutenzione al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per l'adeguamento del territorio rurale alla legge regionale 10 novembre 2014 n° 65, adozione ai sensi dell'articolo 223” il Consiglio Comunale ha adottato la proposta. Riguardo il quadro conoscitivo, la variante risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:
  - × all. 7 Fenomeni idrografici, paesaggio naturale e coltivo – scala 1:10.000 (consultabili presso l'Ufficio Urbanistica);
  - × all. 10 Uso del suolo agricolo – scala 1:20.000;
  - × all. 17 Quadro di unione dei vincoli – scala 1:10.000 (consultabile sul sito istituzione dell'Amministrazione);
- Dal Piano Strutturale (consultabile sul sito istituzione dell'Amministrazione):
  - × Tavola 1a Sistema ambientale - sub-sistemi geografici;
  - × Tavola 1b Sistema ambientale - elementi per la valutazione degli effetti ambientali;
  - × Tavola 2 - Sistema Insediativo;
  - × Tavola 3 - Sistema Funzionale;
  - × Tavola 4 - Invarianti Strutturali;
  - × Tavola 5 - Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).
- Dallo studio dei Caratteri strutturali del paesaggio:
  - × Tavola 1 Descrizione degli elementi costitutivi naturali;
  - × Tavola 2 Descrizione degli assetti agricoli e forestali;
  - × Tavola 3 Descrizione degli insediamenti e infrastrutture;
  - × Tavola 4 Ricognizione dello stato dei vincoli e delle invarianti strutturali.
- Dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC, consultabile sul sito internet della provincia di Pisa):
  - × Quadro conoscitivo
    - Tavola QC07a Risorse agro ambientali - La potenzialità dei suoli e patrimonio;

- Tavola QC07b Risorse agro ambientali - Le aree vocate alla produzione di vini doc e docg e le aree tartufi gene;
  - Tavola QC07c Risorse agro ambientali - Uso del suolo;
  - Tavola QC07d Risorse agro ambientali - La risorsa idrica;
  - Tavola QC07e1 Risorse agro ambientali - Il sistema vegetazionale;
  - Tavola QC07e2 Risorse agro ambientali - Il sistema vegetazionale dei Monti Pisani;
  - Tavola QC07f Risorse agro ambientali - Carta della biodiversità rilevata;
  - Tavola QC07g Aziende agricole per classe di sau;
  - Tavola QC07h La manodopera agricola.
- × Tavole di progetto:
- Tavola P06 Il sistema Ambientale;
  - Tavola P07 Il Territorio agricolo;
  - Tavola P11 Modalità di gestione del sistema vegetazionale;
  - Tavola P12 Le aree boscate e i limiti delle trasformazioni.
- Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Serchio (consultabile sul sito internet dell’Autorità di Bacino del fiume Serchio);
- Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Arno (consultabile sul sito internet dell’Autorità di Bacino del fiume Arno);
- Carta tecnica Regione Toscana anno 2002 (consultabile sul sito internet della Regione Toscana): Layer di individuazione della vegetazione puntuale, lineare e poligonale.
- Dal 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 Sant’Anna;
- Dallo Studio a carattere socio-economico
- × Analisi delle dinamiche demografiche e di mobilità locali, attività produttive, mercato del lavoro, istruzione e servizi, redatto dalla Scuola Superiore Sant’Anna;
- Dagli studi a carattere paesaggistico
- × Costruzione della normativa paesaggistica comunale quale integrazione tra la normativa del P.I.T., P.T.C. e P.S. redatto dal Servizio Pianificazione;
  - × Studio di inquadramento strutturale e paesaggistico, Area di Riqualificazione Ambientale “Monte Castellare” San Giuliano Terme, redatto da Massimo Sargolini Associati.
- Le aree agricole del comune di San Giuliano Terme
- × Studio elaborato dal Servizio Ambiente del Comune di San Giuliano Terme, dott.ssa E. Fantoni, geom. A. Semeraro

— Ipotesi di variante al Regolamento Urbanistico per la collocazione di serre ad alta tecnologia nel territorio comunale

× Studio redatto dal Dott. Agr. Elisabetta Norci su incarico dell'A.C.

1.2 (4.1) *aggiornamento del QC derivante dall'approvazione del POC (vedi Relazione Avvio)*



## **All. 2**

**Il programma delle attività di informazione e di partecipazione**

## **Il programma delle attività di informazione e di partecipazione**

### **Premessa**

In accordo con l'articolo 17, comma 3, lettera e) della Legge Regionale 65 del 10 novembre 2014 (di seguito LR 65/2014) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza è parte integrante dell'atto di avvio del procedimento. L'ordinanza sindacale numero 112 del 10 ottobre 2019 individua la figura del Garante dell'Informazione e della Partecipazione nella persona di Alessio Pierotti.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c) del Regolamento 4/R del 14 febbraio 2017 per informazione sugli atti di governo si intende la conoscibilità di tutti gli atti posti in essere dall'amministrazione procedente tra l'avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 17 della LR 65/2014 fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione dell'atto ai sensi dell'articolo 19 della LR 65/2014.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d) del Regolamento 4/R del 14 febbraio 2017 per partecipazione si intende la possibilità per i cittadini e tutti i soggetti interessati di contribuire alla formazione degli atti di governo del territorio attraverso una pluralità di sedi o occasioni pubbliche in cui possano essere espresse valutazioni di merito, raccomandazioni e proposte ed in cui possono essere offerti elementi di conoscenza del territorio che arricchiscano la qualità progettuale dell'atto di governo.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 2, lettere a) e b) costituiscono livelli prestazionali dell'informazione e della partecipazione la disponibilità ed accessibilità degli atti di governo del territorio e l'attivazione di momenti di discussione e confronto con i cittadini ed i soggetti interessati in assemblee, in incontri per gruppi di interesse specifici ed anche in via telematica, finalizzati alla formazione di proposte di contenuto per gli atti di governo del territorio.

Per quanto sopra premesso, si propone quando segue.

### **Strumenti di comunicazione ed informazione**

Per assicurare l'efficacia della comunicazione verranno sfruttati i seguenti canali:

- pagina del Garante dell'Informazione e della Partecipazione: tale pagina, già esistente sul sito istituzionale del Comune, sarà incrementata da una nuova scheda dedicata al Piano Strutturale nella quale verranno riportate tutte le informazioni legislative e procedurali, programmatiche e consultive inerenti l'intero procedimento formativo e di approvazione del Piano stesso. Tale pagina sarà raggiungibile tramite collegamento ipertestuale sulla home del sito istituzionale del Comune;
- e-mail del Garante dell'Informazione e della Partecipazione: tale mail, anch'essa già esistente, sarà a disposizione e richiedere informazioni e chiarimenti sul procedimento formativo e di approvazione del Piano;
- comunicati stampa (con il supporto dell'Ufficio di Staff del Sindaco), avvisi pubblici, manifesti, inviti personali, comunicazioni sul sito web e tramite la app "ComuniCare".

### **Partecipazione**

Per rendere effettiva ed efficace la partecipazione dei cittadini, dei soggetti istituzionali, degli attori economici e di tutti gli altri soggetti interessati, ognuno per le proprie competenze e funzioni, alla formazione dell'atto di governo si propone il seguente programma di massima:

- incontro preliminare (kick-off meeting) durante il quale l'amministrazione ed i tecnici illustreranno la natura dello strumento di pianificazione, l'articolazione della relativa procedura di formazione ed approvazione, il tipo di supporto strategico richiesto ai soggetti interessati a contribuire alla formazione dell'atto di governo;

- incontro con gli stakeholder, sul modello del precedente ma destinato agli ordini professionali, alle associazioni di tutela ecc.;

- fase di ascolto e consultazione tramite assemblee tematiche articolare in gruppi di confronto e discussione per raccogliere sollecitazioni, contributi e proposte. I temi potrebbero essere (la proposta non deve ritenersi vincolante) “I centri urbani e la campagna, agricoltura, paesaggio e Natura”, “Il territorio e le terme, attività produttive, logistica e turismo” e “Rigenerare le frazioni, spazi e percorsi della vita quotidiana”. I partecipanti, divisi in tavoli sottotematici (ad esempio, nel caso del primo tema proposto, “campagna”, “agricoltura”, “paesaggio” ecc.), dovranno elaborare un report sintetico sui risultati della discussione che confluirà in un documento di sintesi;

- incontro finale, post adozione, per spiegare quanto fatto ed i risultati raggiunti.

Tutti gli incontri, una volta pianificati nel dettaglio, verranno pubblicizzati tramite i canali indicati nel paragrafo precedente.

Per la partecipazione digitale è allo studio la possibilità di utilizzare la app “ComuniCare” per sondaggi tra la cittadinanza. È inoltre allo studio la possibilità di coinvolgere le classi terze delle scuole secondarie di primo grado del territorio ed il Consiglio dei Giovani per raccogliere idee, suggerimenti e proposte da parte dei ragazzi come fruitori diretti o indiretti del territorio.

Il programma appena definito potrà essere modificato od integrato in corso d’opera da ulteriori forme di partecipazione ritenute idonee ad un’azione più incisiva in termini di efficienza e di risultati.

