



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME  
PROVINCIA DI PISA**

# **PIANO OPERATIVO COMUNALE**

## **ADEGUAMENTO 2023**

**L.R. N° 65/2014 "Norme per il governo del territorio"**

### **RELAZIONE TECNICA comprensiva del monitoraggio del dimensionamento**

**Adeguamento 2023**

**RELAZIONE**



Sindaco  
Sergio Di Maio  
Garante dell'informazione e  
della partecipazione  
Alessio Pierotti

Responsabile del Procedimento  
P.O. del Servizio Urbanistica e  
Edilizia Privata  
Arch. Monica Luperi

Servizio Urbanistica ed  
Edilizia Privata  
Arch. Monica Luperi  
Arch. Michela Luperini  
Arch. Andrea Tedoldi  
Ing. Virginia Iodice

Collaboratori  
Arch. Cecilia Frassi  
Geom. Sabrina Valentini  
Geom. Marco Lelli  
Geom. Sara Frattura

Collaboratore Sistema  
Informativo Geografico  
Dott. Ing. Ducci Elisa





## Indice

Premessa.....	2
1 Da Piano Strutturale al Piano Operativo.....	2
1.1 Nuove articolazioni normative.....	3
1.2 Capisaldi del Piano Strutturale - Statuto del territorio e Invarianti Strutturali.....	4
1.3 Corenza con i Sistemi e subsistemi del Piano Strutturale.....	5
2. Obiettivi e strategie.....	6
2.1 Il Piano Strutturale.....	6
2.2 Obiettivi e strategie del Piano Operativo Comunale.....	6
3 Contenuti e articolazione del Piano Operativo Comunale.....	7
3.1 Territorio urbanizzato.....	7
3.2 Disciplina.....	7
3.3 Elaborati del Piano Operativo Comunale.....	9
3.4 Standard.....	16
3.5 <i>Aggiornamento quadro conoscitivo</i> .....	16
4. Dimensionamento.....	18
5 Disciplina Paesaggistica.....	21
6 Il Piano Operativo e la Disciplina dei sistemi e subsistemi.....	24
6.1 Sistema Ambientale.....	24
6.2 Sistema Insediativo.....	26
6.3 Zone omogenee.....	28
6.4 Sistema funzionale.....	32
7 Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza.....	36
8 Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....	36
9 Partecipazione.....	37



## Premessa

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

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

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

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

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

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

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

## 1 Da Piano Strutturale al Piano Operativo

Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo concorrono alla formazione e gestione del governo del territorio.

Il Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale il 12 ottobre 1998, con delibera n. 114, costituisce l'atto programmatico di definizione complessiva delle strategie di gestione, sviluppo e riqualificazione del territorio comunale.

Il Piano Operativo Comunale, formatosi ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014, Norme per il Governo del Territorio, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.



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

- valutazione ex ante degli effetti della perdita di efficacia delle principali previsioni di sviluppo urbanistico del territorio comunale;
- modifica del quadro normativo di riferimento sovraordinato stabilito dalla Legge Regionale 65/2014 e smi nonché dal PIT/PP approvato con D.C.R n°37/2015.

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

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

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

### **1.1 Nuove articolazioni normative**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **1.3 Corenza con i Sistemi e subsistemi del Piano Strutturale**

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

il Piano Strutturale vigente costruito sulla base della legge regionale 5/95 individua: sistemi e subsistemi, ovvero parti del territorio dotate di identità di forma con particolari caratteri prevalenti e vocazione funzionale; necessari al conseguimento degli obiettivi per il governo del territorio.

Sistema Ambientale:

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

Sistema insediativo:

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

Sistema funzionale:

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



## 2. Obiettivi e strategie

### 2.1 Il Piano Strutturale

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

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

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

### 2.2 Obiettivi e strategie del Piano Operativo Comunale

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

Pertanto gli Obiettivi sono declinati in Azioni tecniche strettamente collegate all'articolo 95 della LRT 65 /2014 e s.m.i. con il fine principale di assicurare la continuità con il disegno del territorio tracciato dal piano regolatore generale formatosi con la L.R.5/95.

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

Attraverso:

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

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

Attraverso:

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



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

Attraverso:

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

### **3 Contenuti e articolazione del Piano Operativo Comunale**

#### **3.1 Territorio urbanizzato**

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

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

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

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

#### **3\_CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

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

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

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

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

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

#### **3.2 Disciplina**

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

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



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

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

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86;
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.

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

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

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



### 3.3 Elaborati del Piano Operativo Comunale

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

Gli Allegati sono di seguito descritti:

#### .Allegato 1

#### **QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE**

##### ***a) Analisi storica del territorio:***

- Quadro di unione delle mappe del Catasto Leopoldino Lorenese scala 1:25000
  - Mappe del Catasto Leopoldino Lorenese - n° 40 tavv. varie scale
  - Stato del territorio al 1820 desunto dal Catasto Leopoldino- scala 1:10000
  - Restituzione cartografica mappe del Catasto Leopoldino - n° 45 tavv., scala 1:2000
  - Stratificazioni storiche degli insediamenti - n° 20 tavv. , scala 1:2000
  - Stratificazioni storiche degli insediamenti - n° 1 tav. , scala 1:5000
  - Analisi del sistema insediativo territoriale - scala 1:10000
  - Il territorio di San Giuliano Terme - topografia e storia degli insediamenti
  - Insediamenti e strutture monumentali e produttive - scala 1:10000
  - Fenomeni idrografici, paesaggio naturale e coltivo - scala 1:10000
  - Siti archeologici ed aree di rispetto - scala 1:10000
  - Idrografia nei secoli XII-XVI - scala 1:10000
  - Censimento dei beni artistici e culturali a cura della Soprintendenza di Pisa
  - Contributi conoscitivi desunti dalla varianti ex L.59/80 approvate o in corso di formazione per i centri storici del territorio comunale
  - Proposta di piano d'uso ed interventi di promozione del sistema delle ville nel territorio di San Giuliano Terme - studi preliminari
- *Analisi degli insediamenti e dell' attuazione degli strumenti urbanistici:*
- Sintesi delle emergenze territoriali - scala 1:10000
  - Abaco delle analisi territoriali e degli obiettivi del Preliminare -n°12 tavv., varie scale
  - Destinazione d'uso del suolo extraurbano - scala 1:25000
  - Destinazione d'uso del suolo urbano e extraurbano - n° 43 tavv. , scala 1:2000
  - Stato di attuazione del PRG vigente - scala 1:10000
  - Stato di attuazione del Prg vigente -n° 34 tavv. scala 1:2000
  - Verifica dello stato di attuazione degli standards DM 1444/68 relazione
  - Quadro di unione dei vincoli - scala 1:10000
  - Individuazione delle tipologie della sanatoria edilizia classificate secondo i modelli ministeriali (L.47/85) - n°5 tav., scala 1:2000
  - Carta dei bacini di utenza dei servizi scolastici - scala 1:25000
  - Censimento dei servizi scolastici
  - Piano di settore dello sport
  - Piano del Commercio
  - Censimento delle attività produttive e commerciali
  - Carta delle reti infrastrutturali di sottosuolo - scala 1:10000
  - Censimento delle proprietà comunali
  - Dati sulla situazione demografica ed abitativa



- *Analisi della mobilità:*

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

- *Analisi degli aspetti agricoli ed ambientali:*

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

### **IMPLEMENTAZIONE**

#### **1) MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

- 1.1 - Relazione sull'attività di monitoraggio;
- 1.2 - Revisione analitica dello stato di attuazione al 31.12.2010 in termini di dimensionamento e dotazione di standard urbanistici per singola UTOE e per il Sistema Ambientale;
- 1.3 - Carta del R.U con mappatura delle attuazioni, - scala 1:15.000;
- 1.4 - Relazione settoriale sul disagio abitativo;
- 
- 2) MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI DELLE OPERE PUBBLICHE



- 2.1 - Analisi dello stato di attuazione al 31.12.2010 delle opere pubbliche all'interno delle U.T.O.E., *redatto dal Servizio Pianificazione*;
- 2.2 - Studi di approfondimento relativi alle opere infrastrutturali:
  - 2.2.1 - Viabilità di raccordo nord tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. n.12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n.1Aurelia e la S.P. n.2 Vicarese – Tratta Madonna dell'Acqua, studi a supporto della variante, *redatti da consulenti vari e dai servizi interni*.
  - 2.2.2 - Riorganizzazione viabilità esistente riordino e riqualificazione del sistema insediativo (Sistema Ambientale – U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme e U.T.O.E. 24 Gello), *redatto dall'A.T.P. Teresa Arrighetti architetto*;
  - 2.2.3 - Piano Urbano della Mobilità – studi di approfondimento delle U.T.O.E., N.9 – PONTASSERCHIO – N.24 – GELLO – N.30 CAMPO - N. 32 LA FONTINA PRATICELLI, *redatto da TAGES srl*;
- 3) ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO in base al modello derivato dall'incrocio delle salvaguardie del P.A.I. SERCHIO adottato con delibera n.168/2010 con gli studi di dettaglio, *redatto dall'Ing. Stefano Pagliara*.
- 4) MONITORAGGIO QUINQUENNALE DEGLI INDICATORI AMBIENTALI  
Analisi del sistema aria, acqua, rumore ed elettromagnetismo, energia, rifiuti, suolo e sottosuolo, risorse naturali e biodiversità, *redatto dalla Scuola Superiore Sant'Anna*.
- 5) STUDIO A CARATTERE SOCIO-ECONOMICO
  - 5.1 - Analisi delle dinamiche demografiche e di mobilità locali, attività produttive, mercato del lavoro, istruzione e servizi, *redatto dalla Scuola Superiore Sant'Anna*;
  - 5.2 - Criteri di valutazione per la costruzione della città pubblica, *redatto dal Servizio Pianificazione*.
- 6) 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*.
- 7) Disciplina di dettaglio ex legge regionale 59/80( San Giuliano Terme – Ripafratta Pugnano Molina di Quosa -Rigoli- Asciano la Valle – Il Falcione - Agnano ).
- 8) Disciplina del patrimonio esistente – disciplina di dettaglio UTOE n° 4 Colognole e n° 5 Patrignone
- 9) Piano d'uso e di interventi delle ville storiche del territorio sangiulianese – Indagine conoscitiva
- Piano d'uso e di interventi delle ville storiche del territorio sangiulianese – Funzioni ammissibili proposte
- **b) ELENCO DEL QUADRO CONOSCITIVO al Piano Operativo Comunale :**
- 2a\_STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE
- 2b\_IL FABBISOGNO ABITATIVO – RELAZIONE
- 2c\_RELAZIONE CONTENENTE I RISULTATI DELLA SPERIMENTAZIONE SULLA RIGENERAZIONE URBANA FORMATOSI CON PROTOCOLLO ANCI ITACA



- 2d\_ RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO GEOLOGICO ATTUALE

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

- Fanno inoltre parte integrante del Quadro Conoscitivo di P.O.C.:
- Quadro Conoscitivo del PTCP della Provincia di Pisa, come riportato in abstract all'avvio del procedimento
- Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
- Quadro conoscitivo geologia e idraulica
- Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
- 3d\_ MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI DELLE OPERE PUBBLICHE AL 31.12.2017
  - Inquadramenti cartografici scala 1:5000
  - Schede e tabelle riassuntive delle opere per U.T.O.E. e Sistema Ambientale
- 3e- Indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico
- 
- 3f- Agricoltura e paesaggio – Approfondimenti a seguito della fase preliminare di VAS
- 
- [Allegato 2](#)

- **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA :**

- 
- 2<sup>a</sup>.1 Rapporto Ambientale
- 2<sup>a</sup>.2 Sintesi non tecnica
- 2b Valutazione di Incidenza -Studio
- 2c PARERE MOTIVATO
- 2d DICHIARAZIONE DI SINTESI

- [Allegato 3](#)

- **PROGETTO ELABORATI SCRITTO – GRAFICI :**

- n.5 Carte generali del Territorio Urbanizzato (scala 1:5000)
- n.5 Carte generali delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000)
- n.17 Carte generali delle previsioni urbanistiche all'interno delle UTOE (scala 1:2000)
- - Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati:
- All.1 :Schede Norma Sistema Ambientale
- All.1a: Schede Norma UTOE 1-23
- All.1b: Schede Norma UTOE 24-35
- All.1c : Schede fattibilità geologiche
- L4-L5-L6



- All.2:Regesto degli edifici interni alle U.T.O.E. con le categorie degli interventi ammessi costituito da :
- 2a : n.17 Carte generali Numerazione dei fabbricati individuati dai Regesti degli edifici interni alle UTOE
- 2b :Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi.
- 2b :Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi ricadenti in zona "comparti a destinazione mista , C1 ,C2 D1,D2,E6,F4.
- All.3: Parametri urbanistici relativi alle zone omogenee B2 B3 e B4
- All.4: Regesto degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi costituito da :
- All.4a: Schedatura degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi
- All.4b: Regesto degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi
- All.5:Regesto degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi costituito da:
- All.5a: Stratificazione storica dell'edificato esterno alle UTOE presente fino al 1924-28 e presente dopo il 1928 con individuazione numerica di riferimento alla Schedatura ed al Regesto
- All. 5b: Schedatura degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi.
- All. 5c:Regesto degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi.
- Relazione Tecnica comprensiva del monitoraggio del dimensionamento
- *Allegato 4*
- **Indagini geologico-tecniche ed idrologiche idrauliche redatte ai sensi del DPGR del 25.10.2011 n.53/R;**
- **Tav A1-A2-A3** - CARTA GEOMORFOLOGICA SCALA 1:10.000
- **Tav B1-B2** - CARTA DELL'ACCLIVITA' SCALA 1:10.000
- **Tav C1-C2-C3** - CARTA DEI DATI DI BASE SCALA 1:10.000
- **Allegato C4.1** - indagini geognostiche reperite negli archivi comunali
- **Allegato C4.2** - indagini geognostiche db ISPRA
- **Allegato C4.3** - indagini geognostiche db Provincia di Pisa
- **Allegato C4.4** - indagini geofisiche reperite negli archivi comunali



- Allegato C4.5 - indagini geofisiche eseguite nella presente indagine
- **Tav D1-D2** - MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA MOPS E FREQUENZE FONDAMENTALI SCALA 1:10.000
- **Tav E** -SEZIONI GEOLITOLOGICHE SCALA 1:5.000
- **Tav F** -COLONNE STRATIGRAFICHE DELLE MOPS
- **Tav G1-G2-G3** - CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA SCALA 1:10.000
- **Tav H1-H2-H3** - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA SCALA 1:10.000
- **Tav I1-I2** - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA SCALA 1:10.000
- **Tav L1-L2-L3** - CARTA DELLA FATTIBILITA' SCALA 1:5.000
- **L4-L5-L6**
- **M1** - RELAZIONE TECNICA
- **M2** - APPROFONDIMENTI LEGATI AL TRASPORTO SOLIDO A VALLE DELLE CONOIDI ALLUVIONALI
- **N** - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI ASPETTI IDRAULICI
- **O** - RELAZIONE IDROLOGICA
- **P** - RELAZIONE IDRAULICA (N O P come integrate )
- **Tav Q1** - CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO CON TR30 SCALA 1:20000
- **Tav Q1.1** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – AGNANO
- **Tav Q1.2** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – ASCIANO NORD
- **Tav Q1.3** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – ASCIANO SUD
- **Tav Q1.4** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – CAMPO
- **Tav Q1.5** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – CARRAIA
- **Tav Q1.6** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – COLIGNOLA
- **Tav Q1.7** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – GELLO
- **Tav Q1.8** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – GHEZZANO
- **Tav Q1.9** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – LA FONTINA
- **Tav Q1.10** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – MOLINA DI QUOSA
- **Tav Q1.11** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – ORZIGNANO
- **Tav Q1.12** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – PALAZZETTO
- **Tav Q1.13** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – PUGNANO
- **Tav Q1.14** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – RIGOLI
- **Tav Q1.15** - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 – SAN GIULIANO
- **Tav Q2** - CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO CON TR200 SCALA 1:20000
- **Tav Q2.1** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – AGNANO
- **Tav Q2.2** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ASCIANO NORD
- **Tav Q2.3** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ASCIANO SUD
- **Tav Q2.4** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – CAMPO
- **Tav Q2.5** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – CARRAIA
- **Tav Q2.6** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – COLIGNOLA
- **Tav Q2.7** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – GELLO
- **Tav Q2.8** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – GHEZZANO
- **Tav Q2.9** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – LA FONTINA
- **Tav Q2.10** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – MOLINA DI QUOSA
- **Tav Q2.11** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – ORZIGNANO
- **Tav Q2.12** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – PALAZZETTO



- **Tav Q2.13** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – PUGNANO
  - **Tav Q2.14** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – RIGOLI
  - **Tav Q2.15** - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 – SAN GIULIANO
  - ALL – Allegato idraulico
  - Tav.Q1 – Battenti idraulici di modello TR30 scala 1:20000
  - Tavole da Q1.1 a Q1.15 – Battenti idraulici di modello TR30 divisi per UTOE scala 1:200
  - Tav.Q2 – Battenti idraulici di modello TR200 scala 1:20000
  - Tavole da Q2.1 a Q2.15 – Battenti idraulici di modello TR200 divisi per UTOE scala 1:2000
  - INT - Relazione integrativa del Canale Demaniale – integrazione richiesta dall’AdB del Fiume Serchio
  - Qrel - Relazione per la determinazione della magnitudo
  - **Tav.Q3** - Magnitudo di modello scala 1a20000
  - **Tav.Q3.X** - Magnitudo di modello divisa per UTOE scala 1a200
  - **Tav.Q4** - Magnitudo globale scala 1a20000
  - **Tav.Q4.X** - Magnitudo globale divisa per UTOE scala 1a200
  - **Tav.Q5** - Campi di valenza della magnitudo prevalente tra modello e PAI Serchio
  - **Tav.Q6** - Planimetria delle sezioni dei modelli
  - **Tav.Q7** - Distribuzione dei valori del coefficiente di Manning impiegato nelle aree bidimensionali
  - Inoltre sono forniti i seguenti elaborati (in formato ASC compattato in RAR con riferimento cartografico EPSG3003) (numeri da 18 a 25):
  - **TR30batt** - Cartografia grid dei battenti idraulici di involucro tra il modello e quanto fornito dall’Autorità di Bacino del Fiume Serchio aventi TR30
  - **TR30vel** - Cartografia grid delle velocità idrauliche di modello per eventi con TR30
  - **TR200batt** - Cartografia grid dei battenti idraulici di involucro tra il modello e quanto fornito dall’Autorità di Bacino del Fiume Serchio aventi TR200
  - **TR200vel** - Cartografia grid delle velocità idrauliche di modello per eventi con TR200
  - **CAMPImagnitudo** – Cartografia grid dei campi di valenza della magnitudo prevalente tra modello e PAI Serchio
  - **MAGNITUDOcombinata** - Cartografia grid del valore di magnitudo combinata tra modello e PAI Serchio
  - **MAGNITUDOmodello** - Cartografia grid del valore di magnitudo derivante dal modello
  - **MAGNITUDOpai** - Cartografia grid del valore di magnitudo derivante da PAI Serchio
  - In fine si elencano i seguenti elaborati (in formato PDF e P7M) (numeri da 26 a 28):
  - **H1** – Pericolosità idraulica quadrante sud
  - **H2** – Pericolosità idraulica quadrante nord
  - **H3** – Pericolosità idraulica quadrante ovest
- "Carta generale delle Aree soggette a pericolosità idraulica PAI Serchio DPCM 26.07.2013" con individuazione delle relative Pericolosità idrauliche ed i Comparti previsti dal POC in essa ricadenti – **ALLEGATO 3**) redatta relativamente alla vigenza del Piano Assetto Idrogeologico (PAI ) di cui alla deliberazione consiliare n 13 del 4 aprile 2019 .

- [Allegato 5](#)
- **ELABORATI PER LA CONFORMAZIONE PAESAGGISTICA :**
- 5a Documento di conformazione al Piano Paesaggistico art.20 e 21 del P.I.T.
- 5b Carta generale di ricognizione dei vincoli 1:15.000



- Allegato 6
- **BENI SOGGETTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 E 10 del DPR 327/2001 ed articolo 95 c.3 lett.g:**
  - 1. Elenco Ditte soggette all'apposizione e la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio
  - 2. Album Tavole con individuazione delle aree soggette ad esproprio scala 1:5000
  - 3. Album Tavole ed elenco ad integrazione

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

### 3.4 Standard

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

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

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

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

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

### 3.5 Aggiornamento quadro conoscitivo

#### 1) Quadro Conoscitivo POC

Il Piano Operativo Comunale approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 " Disposizioni transitorie della L.R. 65/2014, Norme per il Governo del Territorio e con gli studi

#### 2) Scenari di pericolosità idraulica

Nella formazione del Piano Operativo Comunale è stato definito uno specifico approfondimento a seguito del recepimento delle salvaguardie imposte dall'applicazione dei Piani di Bacino Serchio ed Arno e della L.R. 21/2012 e s.m.i, recante disposizioni per le aree a rischio idraulico



molto elevato. Di conseguenza le previsioni urbanistiche già ricadenti in tali ambiti hanno subito una specifica ed aggiornata valutazione.

In particolare, in riferimento a:

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

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

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

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

Il Regolamento Regionale in materia di indagini geologiche, D.P.G.R. 53/r, prescrive che siano definite le probabilità di esondazione dei corsi d'acqua in riferimento al reticolo di interesse (come individuato dalla Regione attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012, ed aggiornato con Delibera di consiglio regionale num 101/2016).

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

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

Ulteriori studi idraulici sono stati condotti:

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

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

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

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

- eliminare alcune previsioni urbanistiche ricadenti in zone a pericolosità idraulica molto elevata da ricondurre ad esondazioni del Fiume Serchio e per le quali è necessario agire con interventi strutturali considerevoli;

- depianificare alcune previsioni urbanistiche ricadenti in zone a pericolosità idraulica molto elevata da ricondurre a corsi minori, indagati per la prima volta nello studio idrologico idraulico a supporto del POC;

-sospensione di previsioni urbanistiche ricomprese tra le zone a pericolosità idraulica molto elevata, in quanto pur ritenendole ammissibili non sono definiti in questa fase, sistemazioni dei corsi d'acqua tali da ridurre il livello di pericolosità.

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

### 3) Microzonazione sismica



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

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

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

#### 4. Dimensionamento

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

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

Residuo	Volume	ab. teorici
RESIDUO PS	7010	45
Zona B3 GELLO	6708	43
B3 Sistema Ambientale	2444	16
	16162	104

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

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

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



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

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

Nello specifico sono previste all'interno di nuove aree di trasformazione quote pari al 30% di SUL di Edilizia Residenziale Sociale – ERS. Ovvero unità immobiliari adibite ad uso residenziale di interesse generale che svolgono la funzione di ridurre il disagio abitativo per i nuclei familiari che, pur avendo una capacità di reddito superiore a quella prevista per legge per l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P), hanno difficoltà ad accedere alla locazione e/o all'acquisto della prima casa a condizioni di libero mercato. art.63 della Legge 65/2014.

Si riporta di seguito la tabella sintetica delle localizzazioni:

Quote di ERS inserite nell'ambito del completamento edilizio internamente a zone B4 quale standard generalizzato per l'edilizia residenziale sociale, nello specifico:

UTOE	zona	zona	1      30%				Vol	SUL	ab.
			Sup terr	Vol ERS	SUL ERS	ab. ERS			
6	Molina	B4a	1520	456	152	2,9	1064	354,7	4
8	Pappiana	B4a	1708	512	171	3,3	1196	398,5	5
9	Pontasserchio	B4a	1488	446	149	2,9	1042	347,2	4
11	San Martino Ulmi	B4a	864	259	86	1,7	605	201,6	2
11	San Martino Ulmi	B4b	1498	449	150	2,9	1049	349,5	4
14	Metato	B4a	1033	310	103	2,0	723	241,0	3
21	Madonna dell'Acq	B4a	3663	1099	366	7,0	2564	854,7	10
22	Pontelungo	B4a	1233	370	123	2,4	863	287,7	3
24	Gello	B4a	1460	438	146	2,8	1022	340,7	4
25	Le Maggiola	B4a	2445	734	245	4,7	1712	570,5	7
28	Asciano Valle	B4a	860	258	86	1,7	602	200,7	2
30	Campo	B4a	2201	660	220	4,2	1541	513,6	6
34	Ghezzano	B4a	1580	474	158	3,0	1106	368,7	4
34	Ghezzano	B4b	2662	799	266	5,1	1863	621,1	7
34	Ghezzano	B4c	907	272	91	1,7	635	211,6	2
TOTALE			25122	7537	2512	48,3	17585	5861,8	69

TOT      23556,6      7852,2      151,0

Quote di ERS inserite nell'ambito delle trasformazioni edilizie interne ai comparti che hanno avuto modifiche di dimensionamento derivanti dal recupero già contabilizzato per le singole UTOE. Nello specifico:



UTOE	COMP	zona	Vol ERS	SUL ERS	ab. ERS
1	14	mista	900	300	5,8
2	3	A	750	250	4,8
6	9	mista	900	300	5,8
9	10	mista	600	200	3,8
	14	mista	1080	360	6,9
14	7	F1/F4	2400	800	15,4
22	1a	mista	600	200	3,8
32	5	F4/V+P	900	300	5,8
34	2	mista	600	200	3,8
	14	B4/F4/F1	798	266	5,1
35	4	mista	240	80	1,5
	7	mista	450	150	2,9
	8	mista	702	234	4,5
	9	mista	600	200	3,8
	15	F4	3150	1050	20,2
	17	mista	1350	450	8,7
<b>TOTALE</b>			<b>16020</b>	<b>5340</b>	<b>102,7</b>

L'aggiornamento degli studi idraulici e delle prescrizioni derivanti dagli stessi ha determinato di dover procedere depianificando o sospendendo alcuni comparti (la cui attuazione avviene tramite PA) e zone B3 e B2 rispetto ai quali il carico insediativo è stato "congelato".

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

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

**PREVISIONI DEPIANIFICATE**

UTOE	NOME	comparto	zona	residenziale nuovo			residenziale recupero			ERS			comm/dir/servizi	
				volume	sul	ab. Teorici	volume	sul	ab. Teorici	volume	sul	ab. Teorici	volume	sul
2	Ripafretta	4	C2	900	300	6	450	150	3				2100	700
17	Cafaggiereggi	1	E6				960	320	6					
17	Cafaggiereggi		B3	1488	496	10	1488	496	10				1488	496
21	MdA	7	C2	7492	2497	48								
21	MdA	16 (parte)	mista										11242	3747
21	MdA		B3											
21	MdA		B2											
32	La Fontina Praticelli		mista				6240	2080	40	1680	560	11	900	300
<b>TOTALE</b>				<b>9880</b>	<b>3293</b>	<b>63</b>	<b>2898</b>	<b>966</b>	<b>19</b>	<b>1680</b>	<b>560</b>	<b>11</b>	<b>14830</b>	<b>4943</b>



PREVISIONI SOSPESE

PREVISIONI SOSPESE UTOE	NOME	zona	comparto	residenziale nuovo			residenziale recupero			comm/dir/servizi/art	
				volume	sul	ab. Teorici	volume	sul	ab. Teorici	volume	sul
	3 Pugnano	C1		0	0	0	0	0	0	0	0
	6 Molina di Quosa	F4	1							6000	2000
	6 Molina di Quosa	D3	2	1500	500	10				6000	2000
	6 Molina di Quosa	C2	7	2030	677	13					
	6 Molina di Quosa	F2	8							1800	600
	7 Rigoli	C2	1	1634	545	10					
	27 Asciano	C2	6	2735	912	18					
	32 La Fontina Praticelli	F4	10							1500	500
<b>TOTALE</b>				<b>7899</b>	<b>2633</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15300</b>	<b>5100</b>

In riferimento e coerenza con:

- il monitoraggio (Allegato n. 2a\_STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE dell'Avvio del Procedimento) che fotografa lo stato di fatto della pianificazione attuativa e delle trasformazioni urbanistiche/edilizie nel territorio al 31.12.2016;

- la pianificazione del POC così come da del di CC n. 36 del 26.07.2018

- gli obiettivi del POC dichiarati nell'Avvio del Procedimento ed in particolare : **Obiettivo generale OG2** - *Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo di valorizzazione dei centri storici, attraverso la programmazione del recupero, a garanzia di migliori livelli abitativi e affermare il loro storico valore d'uso residenziale e di centro di servizi per la vita associata* e **Obiettivo OG3** *incentivare un incremento qualitativo e quantitativo delle dotazioni a standard intese in senso integrato e diventano di primaria importanza per ridefinire il ruolo della città pubblica se coordinati con la città esistente. Si è proceduto in questi termini:*

a seguito della controdeduzione delle osservazioni pervenute si è proceduto in questi termini:

- per la modifica dei comparti già individuati sono stati utilizzati in totale circa 6000 mq a destinazione residenziale, tale quantità è stata detratta dal dimensionamento disponibile nelle UTOE già previsto e destinato a "recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio e tessuto urbanistico esistente".

- per l'individuazione di nuovi comparti e nuove zone omogenee B4, in totale 884 mq è stato utilizzato parte del volume derivante dalle aree depianificate e parte del volume residuo del PS dichiarato in premessa.

La contabilità analitica, monitoraggio e dimensionamento del POC è riportato anche, nello specifico, nelle singole schede delle UTOE in calce alla presente relazione, insieme al monitoraggio delle attuazioni.

### 5 Disciplina Paesaggistica

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



I principali contenuti del PIT/PP sostanzialmente sono:

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

I punti di cui sopra sono esposti nei seguenti documenti:

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

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

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

Il procedimento seguito si è distinto in due principali livelli:

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

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

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

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

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

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

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

nella scheda si rileva che questo ambito presenta una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante



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

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

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

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

- Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art, 142. c. 1, lett. A, del Codice);
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142 c.1, lett. b, Codice);
- I fiumi i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142 c. 1, lett c, Codice);
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 c. 1, lett. F, Codice);
- I territori coperti da foreste e boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 ( art. 142 c. 1, lett g, Codice);
- Zone di interesse archeologico (art. 142 c. 1, lett m, Codice)
- 3b immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice)

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

- Zona adiacente all'acquedotto mediceo DM 12/11/1962 GU 309;



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

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

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

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

## **6 Il Piano Operativo e la Disciplina dei sistemi e subsistemi**

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

sistema ambientale

articolato in due sub sistemi:

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

### **6.1 Sistema Ambientale**

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

- contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi e dell'intorno coltivato;
- riorganizzazione della trama agraria delle frange a "cintura" dei centri abitati, prevalentemente caratterizzate da orti e serre.
- mantenimento dei paesaggi agropastorali tradizionali e dei residui elementi vegetazionali
- mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità podereale, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico;



- contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo usi del suolo appropriati e tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- promozioni di attività ed usi agricoli che garantiscano il presidio delle aree agricole abbandonate
- tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario
- inedificabilità per aree come quelle della bonifica di Asciano
- efficienza del sistema di regimentazione e scolo delle acque.

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

Considerando prescrittivi i seguenti aspetti:

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

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

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

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

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

All'interno del sub-sistema della pianura:

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

All'interno del sub-sistema del monte:

- zone agricole di interesse paesaggistico

Zone agricole interne alle UTOE



## 6.2 Sistema Insediativo

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.

La riqualificazione del sistema insediativo costituisce uno degli obiettivi fondamentali del Piano Operativo Comunale. L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa, documentata in modo approfondito nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e negli approfondimenti svolti per la formazione del presente Piano Operativo Comunale, ha permesso l'individuazione ed il riconoscimento delle regole e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio.

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

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

Il sistema insediativo è articolato nei seguenti sub sistemi:

### 1 -sub-sistema dell'edificato storico

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

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

### 2 -sub-sistema dell'edificato recente

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



qualità e l'efficienza dell'insediamento, il Piano Strutturale ritiene necessario procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica delle parti più degradate con il Piano Operativo Comunale vengono stabiliti come prioritari in oltre i seguenti aspetti:

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

### 3-sub-sistema delle emergenze architettoniche puntuali

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

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

### 4 - sub-sistema dei manufatti e degli insediamenti produttivi

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **6.3 Zone omogenee**

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

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

Pertanto:

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

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



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

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

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

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

**2c** – Nuovi insediamenti residenziali (zona C)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Per gli edifici di cui sopra, purché di volumetria complessiva inferiore a 1000 m<sup>3</sup>, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti "una-tantum" (20% della superficie utile esistente fino ad un massimo di 20 m<sup>2</sup>), purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio e coerenti con le prescrizioni del "Regesto". Contestualmente a tali interventi dovrà essere riqualificata l'area di pertinenza, eliminando le eventuali condizioni di degrado e demolendo i corpi incongrui e le superfetazioni.

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

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

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

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

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

## 2c - insediamenti residenziali (Zone C)



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

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

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

#### - 2d insediamenti produttivi (Zone D)

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **6.4 Sistema funzionale**

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

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

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

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

- verde pubblico attrezzato;



- attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata;
- servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio- sanitarie);
- servizi di interesse generale a prevalente carattere privato;
- infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale;
- parchi e ambiti di riqualificazione ambientale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



di programmare nell'area strutture ricettive e strutture per servizi complementari anche in relazione diretta con il vicino polo ospedaliero di Cisanello e al fine di rispondere così ad esigenze dell'intera area pisana.

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

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

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

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

## 2 - sub-sistema delle infrastrutture viarie

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

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

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

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

- a) interventi per la riduzione dell'impatto ambientale del traffico nei centri, attraverso la realizzazione di tracciati di aggiramento e microinterventi di riorganizzazione della mobilità;
  - b) interventi per il miglioramento della funzionalità della rete, sia a livello comunale che sovracomunale, attraverso l'individuazione di nuovi tracciati e la separazione dei flussi di traffico a scala locale da quelli a scala territoriale e favorendo la riqualificazione, e la valorizzazione delle risorse connettive del territorio alternative a quelle su gomma.
- sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
  - particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.

Il sistema della mobilità è inoltre condizionato dalla scelta di valorizzazione e potenziamento della rete ferroviaria che attraversa il territorio comunale, con la creazione di un servizio di metropolitana di superficie. La soppressione dei 20 passaggi a livello, presuppone dunque la



riorganizzazione generale della viabilità, con la creazione di nuovi sottopassi veicolari, pedonali-ciclabili, ed il recupero del vecchio ponte dell'autostrada a Ripafratta.

Il nuovo sistema alternativo di mobilità, si relaziona nei principali nodi con la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, all'interno dei centri urbani.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7 Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza**



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

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

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

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

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

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

Parte fondamentale del Rapporto Ambientale è l'attività di monitoraggio, che avviene attraverso:

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

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

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

### **8 Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

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



Principali riferimenti normativi:

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

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

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

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

Quanto sopra prevedendo le seguenti azioni:

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

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

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

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

## **9 Partecipazione**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# UTOE N.1 - SAN GIULIANO TERME

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	106000 mq	Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	69353 mq
Totale popolazione prevista da PS	2533 mq	Standard da realizzare	0 mq
Popolazione da insediare	86 mq	Nell'UTOE è già garantita la quantità di 27 mq/ab di standard	

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

Standard urbanistici esistenti		Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	23628 mq	Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	90385 mq	Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	30140 mq
Aree destinate a parcheggio	14737 mq	Aree destinate a parcheggio	4182 mq
<b>Totale</b>	<b>128750 mq</b>	<b>Totale</b>	<b>34322 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	87543 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (107\* mq/ab) 163126 mq  
 Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU 87543 mq

\*Il fabbisogno della popolazione insediata è allo stato di fatto già soddisfatto dai servizi e dalle attrezzature esistenti; le aree verdi e i parcheggi previsti dal RU si inseriscono in un piano complessivo di adeguamento e regolamentazione della viabilità.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post al 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>86</b>	<b>5</b>	<b>5</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>13416</b>	<b>716</b>	<b>716</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	7176	716	716 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	6240	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	9000	5252	5252 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione ***(zone C2)	0	0	0 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Le previsioni del RU adottato (2670mc) sono state incluse nella variante PEEP adottata il 30.06.2000 con Del. CC n.63

\*\*\*

POC - QUOTE STANDARD ERS			
Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale	n	<b>59</b>	
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	mc	<b>9200</b>	
Nuova edificazione	mq	<b>300</b>	Comp. 14 - SUL 300 mq

\* già previsti nel RU

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

E' prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una viabilità di circonvallazione sul lato sud dell'insediamento, al fine di alleggerire il traffico di attraversamento del centro urbano.

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interessi collettivo esistenti
- c) la dotazioni di servizi alla residenza
- d) il riordino e la riqualificazione del tessuto edificato di recente formazione.

La riqualificazione delle attuali aree a verde pubblico e sportivo all'interno di un piano complessivo di riconfigurazione e valorizzazione del sistema degli spazi verdi interni e contigui all'insediamento.

Il recupero delle aree produttive dismesse e delle cave, con riuso dei volumi esistenti per destinazioni di tipo residenziale, terziario e a servizi.

Riqualificazione del complesso termale in relazione al recupero e alla valorizzazione del centro storico.

Valorizzazione e potenziamento delle attività ricettive esistenti.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Realizzazione di un parco termale nella zona di Caldaccoli; valorizzazione delle sue relazioni con il centro storico e con il monte.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, terziario, servizi ed attrezzature d'interesse generale a scala comunale e territoriale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione, di incremento qualitativo degli standards e di ristrutturazione urbanistica.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Bonifica ambientale dell'area ex saponificio Lazzeri preliminarmente ad ogni sua trasformazione.

**Direttive paesaggistiche**

riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale

riqualificazione degli ingressi urbani verso Pisa

valorizzazione delle risorse connettive del territorio alternative a quelle su gomma

tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario del Monte Pisano

salvaguardare le emergenze geomorfologiche, dalle sorgenti Termali di San Giuliano, Uliveto e Casciana Terme, nonché le colate detritiche "sassaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano

recupero e riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati

# UTOE N.2 - RIPAFRATTA - FARNETA

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	207000 mq
Totale popolazione prevista da PS	732 mq
Popolazione da insediare	30 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	20042 mq
Standard da realizzare	12568 mq

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	4693 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1972 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
<b>Totale</b>	<b>6665 mq</b>

### Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	10568 mq
Aree destinate a parcheggio	3613 mq
<b>Totale</b>	<b>14181 mq</b>

### Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	63531 mq
---	----------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (28 mq/ab)

20846 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

63531 mq

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>21</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>4680</b>	<b>3294</b>	<b>3294</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1872	0	0 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	936	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	1140	555	555 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	1872	1872	1872 mc
Nuova edificazione (zone C2)	900	0	0 mc
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (comparto a destinazione mista)</i>	900	900	900 mc

Note:

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC - QUOTE STANDARD ERS			
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	<b>n</b>	<b>5</b>	
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>780</b>	
Recupero e ristrutturazione urbanistica	mq	250	Comp. 3 - SUL 250 mq

### POC-OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) la dotazioni di servizi alla residenza (verde pubblico, verde sportivo e parcheggi).

Recupero e valorizzazione della Rocca di Ripafratta attraverso il ripristino di relazioni funzionali con il nucleo insediativo.

Valorizzazione delle relazioni con il Fiume Serchio, il Canale Ozzeri ed il monte, con interventi connessi alle attività del tempo libero (sentieri, piste ciclabili, attrezzature).

Riorganizzazione della viabilità finalizzata al decongestionamento della S.S. del Brennero.

Riqualificazione della stazione esistente collegata alla realizzazione della fermata della metropolitana leggera Pisa - Lucca.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, commerciale, artigianale (unicamente per la conferma delle attività esistenti), servizi.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche:

mantenimento dell'integrità dell'edilizia storico-testimoniale, (edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale)

tutela della leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario del Monte Pisano attraverso il mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici

conservazione ove possibile degli oliveti terrazzati

# UTOE N.3 - PUGNANO

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	197000 mq
Totale popolazione prevista da PS	412 mq
Popolazione da insediare	14 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	11124 mq
Standard da realizzare	161 mq

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	6569 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2328 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
<b>Totale</b>	<b>8897 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2179 mq
Aree destinate a parcheggio	2120 mq
<b>Totale</b>	<b>4299 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	6416 mq
	13196 mq
	6416 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (32\* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

\*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>8</b> mc
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab)</b> suddivisi in:	<b>2184</b>	<b>2184</b>	<b>1184</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2184	2184	1184 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	780	780	780 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 n

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

zona C1 sospesa – PERICOLOSITA' P3 – PGRA ARNO

**POC – OBIETTIVI e DIRETTIVE**

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico, in particolare delle emergenze architettoniche ed ambientali costituite dalle ville.
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) la dotazioni di servizi alla residenza (verde pubblico, verde sportivo e parcheggi).

Recupero e valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive fra l'edificato e gli spazi aperti del monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE.

Riorganizzazione della viabilità con la realizzazione del nuovo tracciato viario lungo la ferrovia e conseguente decongestionamento della S.S. del Brennero.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, servizi.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche:**

mantenimento dell'integrità dell'edilizia storico-testimoniale, (edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale)

tutela della leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario

conservazione ove possibile degli oliveti terrazzati

## UTOE N.4 - COLOGNOLE

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	71000 mq
Totale popolazione prevista da PS	183 mq
Popolazione da insediare	17 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	4941 mq
Standard da realizzare	161 mq

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	2721 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1851 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	4572 mq

#### Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	451 mq
Totale	451 mq

#### Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	2823 mq
	5023 mq
	2823 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (27 mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	17	14	8 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	2652	2217	1217 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2652	2217	1217 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	180	-831	-831 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (comparto a destinazione mista)	425	425	425 mc

Note:

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC - OBBITTIVI e DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico, in particolare delle emergenze architettoniche ed ambientali costituite da
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) la dotazioni di servizi alla residenza (verde pubblico, verde sportivo e parcheggi).

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi agricoli.

Valorizzazioni delle relazioni con il fiume, anche attraverso il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

Micrinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, servizi.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Bonifica ambientale dell'area ex saponificio Lazzeri preliminarmente ad ogni sua trasformazione.

#### Direttive paesaggistiche

ricostruzione delle relazioni con i sistemi agro-ambientali e mantenimento degli spazi agricoli residui

## UTOE N.5 - PATRIGNONE

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	43000 mq
Totale popolazione prevista da PS	170 mq
Popolazione da insediare	15 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	4590 mq
Standard da realizzare	4590 mq

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

#### Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	* mq

#### Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

\* Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Molina di Quosa.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	15	8	n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>2340</b>	<b>1189</b>	<b>mc</b>
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2340	1189	mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	300	-226	mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC – OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) adeguamento funzionale delle rete viaria

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi agricoli.

Valorizzazioni delle relazioni con il fiume, anche attraverso il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, servizi.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche:**

ricostruzione delle relazioni con i sistemi agro-ambientali e mantenimento degli spazi agricoli residui

garantire rispetto agli ecosistemi fluviali e ripariali dei fiumi (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare")

## UTOE N.6 - MOLINA DI QUOSA

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	410000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1076 mq
Popolazione da insediare	47 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	29143 mq
Standard da realizzare	9476 mq

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	1883 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	16636 mq
Aree destinate a parcheggio	2997 mq
<b>Totale</b>	<b>21516 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	9462 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	13362 mq
Aree destinate a parcheggio	3519 mq
<b>Totale</b>	<b>26343 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal POCdi attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	36956 mq
	47859 mq
	36956 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (44\* mq/ab)

Servizi di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

\*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'U.T.O.E. di Molina di Quosa servono a coprire il fabbisogno della popolazione di Patrignone e di quella insediata nelle case sparse nell'area del Lungomonte; lo standard relativo a specifici servizi (verde sportivo, servizi scolastici, ecc.) non può essere soddisfatto in ogni singola U.T.O.E., ma lo è all'interno dell'aggregazione di U.T.O.E., così come individuata dal P.S.

DIMENSIONAMENTO UTOE		Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>59</b>	<b>47</b>	<b>21 n</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>9150</b>	<b>7332</b>	<b>3294 mc</b>
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	643	643	0 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	2460	468	555 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	643	643	1872 mc
Nuova edificazione (zone C2)	7864	220	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accogliimento delle osservazioni (zone B2/B3)	1274	0	900 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC – QUOTE STANDARD ERS		
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	n	<b>9</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	mc	<b>1404</b>
Nuova edificazione	mq	300
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)	mq	152

Comp. 9 – SUL 300 mq

### POC – OBIETTIVI e DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico
- b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico nella zona a ovest della S.S. del Brennero
- c) la dotazione dei servizi alla residenza nella zona a valle (polo scolastico, verde, parcheggi)
- d) il recupero e la valorizzazione, anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico, del Rio dei Molini  
la riorganizzazione della viabilità con un tracciato stradale lungo la ferrovia e conseguente decongestionamento
- e) della S.S. del Brennero
- f) il potenziamento dell'area sportiva, la realizzazione di un campeggio e di eventuali servizi integrativi
- g) la realizzazione di un'area scolastica
- h) la realizzazione di un'area artigianale integrata con la residenza

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana.

**Direttive paesaggistiche:**

riqualificare i margini edificati attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

riorganizzazione degli spazi pubblici

mitigazione degli aspetti o di disomogeneità e integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi

riqualificazione e valorizzazione delle risorse connettive del territorio alternative a quelle su gomma

## UTOE N.7 - RIGOLI

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	153000 mq
Totale popolazione prevista da PS	283 mq
Popolazione da insediare	13 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	7641 mq
Standard da realizzare	871 mq

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	6407 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	5609 mq
Aree destinate a parcheggio	4195 mq
<b>Totale</b>	<b>16211 *mq</b>

Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	9462 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	13362 mq
Aree destinate a parcheggio	3519 mq
<b>Totale</b>	<b>26343 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	36956 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (65\* mq/ab)

18329 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

9108 mq

\*I servizi e le attrezzature esistenti risultano già sovradimensionati rispetto al fabbisogno della popolazione insediata.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	13	13	n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>2028</b>	<b>2028</b>	<b>mc</b>
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	394	394	mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	1140	1140	mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	mc
Nuova edificazione (zone C2)	1634	1634	mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Comparto 1, zona C2 sospeso – PERICOLOSITA' P3 – PGR ARNO già conteggiata nell'attuazione 2011

**POC - OBIETTIVI e DIRETTIVE**

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) l'adeguamento abitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Tutela e valorizzazione dell'edificato e gli spazi aperti del monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE.

Riqualificazione della stazione esistente collegata alla realizzazione della fermata della metropolitana leggera Pisa - Lucca.

Riorganizzazione della viabilità con la realizzazione di un nuovo tracciato viario lungo la ferrovia finalizzato al decongestionamento della S.S. del Brennero.

Micrinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, servizi.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la ristrutturazione urbanistica ed il completamento.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche:**

definire e riqualificare i margini edificati attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

mitigazione degli aspetti o di disomogeneità e integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi

favorire la riqualificazione, valorizzazione e messa a sistema delle risorse connettive del territorio alternative a quelle su gomma

## UTOE N.8 - PAPPIANA

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	395000 mq
Totale popolazione prevista da PS	992 mq
Popolazione da insediare	90 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	26784 mq
Standard da realizzare	12803 mq

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	5251 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	10881 mq
Aree destinate a parcheggio	1946 mq
<b>Totale</b>	<b>18078 *mq</b>

Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	8203 mq
Aree destinate a parcheggio	6732 mq
<b>Totale</b>	<b>14935 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	4331 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (33\* mq/ab)

33013 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

4331 mq

\*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>111</b>	<b>79</b>	<b>79</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>17390</b>	<b>12501</b>	<b>12501</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	4212	304	304 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	2808	1667	1667 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	7260	0	0 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	4812	4262	4262 mc
Nuova edificazione (zone C2)	2208	<b>4443</b>	<b>4443</b> mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone B2/B3)	1600	1600	1600 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone C2)	3350	0	0 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC - QUOTE STANDARD ERS			
Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale	n	<b>4</b>	
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>624</b>	
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)	mq	171	

\* già previsti nel RU

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico
- b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico
- c) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti
- d) la dotazione di servizi alla residenza (in particolare verde pubblico e parcheggi)

Potenziamento dell'area scolastica.

Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento vengono tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Valorizzazioni delle relazioni con il fiume Serchio e con il canale Demaniale attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto.

Potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi.

Micrinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed riqualificazione del tessuto edilizio ed il completamento.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

riqualificare i margini degli insediamenti attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

riorganizzazione degli spazi pubblici

mitigazione degli aspetti o di disomogeneità e integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruttivi

rispetto e mantenimento degli ecosistemi fluviali e ripariali del fiume Serchio e riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale

# UTOE N.9 - PONTASSERCHIO

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	595000 mq	Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	72056 mq
Totale popolazione prevista da PS	2654 mq	Standard da realizzare	17642 mq
Popolazione da insediare	238 mq		

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti		Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	14802 mq	Aree destinate a servizi	4712 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	6084 mq	Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	36481 mq
Aree destinate a parcheggio	5054 mq	Aree destinate a parcheggio	10796 mq
<b>Totale</b>	<b>25940 mq</b>	<b>Totale</b>	<b>51989 mq</b>
		Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata	
		Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	98675 mq
			77929 mq
			98675 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (29 mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

\*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio Poc al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>238</b>	<b>129</b>	<b>129</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>37128</b>	<b>20065</b>	<b>20065</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	19604	3772	3772 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	12660	7540	7540 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	3744	3744	3744 mc
Nuova edificazione (zone C2)	7066	747	747 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone B2/B3)	2400	1700	1700 mc
<i>Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)</i>			1488 mc

Il deficit di 1248 mc dell'UTOE 10 Limiti è stato decurtato dalla voce dimensionamento del Recupero dell'UTOE 9

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

\*\*\*Le previsioni del R.U. adottato (13780mc) sono state diminuite della quota inclusa nella variante P.E.E.P. adottata il 30/06/2000 con Del. C.C. n.63 (6714 mc).

POC - QUOTE STANDARD ERS		
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	<b>n</b>	<b>14</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>2184</b>
Nuova edificazione	mq	560
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)	mq	149

\* già previsti nel RU

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti
- c) la dotazione di servizi alla residenza
- d) il riordino delle funzioni commerciali nel centro urbano
- e) la riconfigurazione morfologica del margine dell'insediamento, anche attraverso limitati interventi di completamento

La tutela e la valorizzazione degli spazi interni o contigui al tessuto edificato, mantenendo l'uso agricolo o destinandoli ad aree verdi di fruizione collettiva.

Valorizzazioni delle relazioni con il fiume Serchio e con il canale Demaniale attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Recupero e valorizzazione del teatro Rossini e villa Mazzarosa.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, commerciale, artigianale integrata al tessuto residenziale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Riorganizzazione funzionale delle infrastrutture viarie e del sistema della mobilità urbana.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

ricostruzione delle relazioni territoriali tra l'insediamento e sistemi agro-ambientali

conservazione degli spazi agricoli residui potenziandone e valorizzandone la multifunzionalità

mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici

## UTOE N.10 - LIMITI

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	63000 mq
Totale popolazione prevista da PS	220 mq
Popolazione da insediare	7 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	6129 mq
Standard da realizzare	4447 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	1241 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	4009 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
<b>Totale</b>	<b>5250 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	439 mq
Aree destinate a parcheggio	739 mq
<b>Totale</b>	<b>1232 mq</b>

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (29\* mq/ab)

6482 mq

\*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC 2016 al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>1092</b>	<b>0</b>	mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1092	(-1248 pontasserchio)	311 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	120	-213	-213 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

il deficit di 1248 mc viene decurtato dalla voce dimensionamento del Recupero dell'UTOE 9 - Pontasserchio

#### Note:

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico
- c) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) la dotazione di servizi alla residenza
- d) la dotazione di servizi alla residenza (verde pubblico e parcheggi)

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Mantenimento dei corridoi ambientali e visivi tra il nucleo e gli insediamenti circostanti.

Valorizzazione delle relazioni con la Villa Mazzarosa di Pontasserchio.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale. Commerciale, media struttura di vendita

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso ampliamenti.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario

mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici

riordino dei tessuti costruiti e della viabilità e riorganizzazione degli spazi pubblici

# UTOE N.11 - SAN MARTINO A ULMIANO

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	300000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1019 mq
Popolazione da insediare	170 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	27616 mq
Standard da realizzare	23286 mq

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

Aree destinate a servizi	3953 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	500 mq
Aree destinate a parcheggio	625 mq
<b>Totale</b>	<b>5078 mq</b>

Aree destinate a servizi	12577 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	2961 mq
<b>Totale</b>	<b>18538 mq</b>

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	9009 mq
---	---------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (23\* mq/ab) 6482 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU 9009 mq

\*Il soddisfacimento degli standards residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato e comunque all'interno dell'aggregazione.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>170</b>	<b>59</b>	<b>33</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:</b>	<b>26520</b>	<b>9193</b>	<b>5193</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	5850	3850	1850 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	5850	5343	3343 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	4620	2045	2045 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	14820	4700	4700 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone C2)	800	0	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	3267	0	0 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	<b>n</b>	<b>5</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>780</b>
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)	mq	236

\* già previsti nel RU

**POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE**

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti, nonché alla riconfigurazione morfologica e al completamento del tessuto urbano mediante eventuali nuovi interventi edilizi
- c) la dotazione di servizi alla residenza (verde e parcheggi)
- d) il riordino e il ridisegno del margine dell'edificato dell'insediamento
- e) l'adeguamento funzionale della viabilità esistente

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Collegamento funzionale della rete viaria

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

## UTOE N.12 - SANT'ANDREA IN PESCAIOLA

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	128000 mq
Totale popolazione prevista da PS	477 mq
Popolazione da insediare	22 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	12984 mq
Standard da realizzare	7069 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	3155 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	9619 mq
Aree destinate a parcheggio	372 mq
<b>Totale</b>	<b>13146 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	6240 mq
Aree destinate a parcheggio	1329 mq
<b>Totale</b>	<b>8574 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	7809 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (45\* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

21720 mq

7809 mq

\*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse e comunque soddisfa lo standard all'interno dell'aggregazione Metato - Madonna dell'Acqua.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>47</b>	<b>30</b>	<b>30</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>7332</b>	<b>4682</b>	<b>4682</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1406	2	2 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	4620	993	993 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	780	780	780 mc
Nuova edificazione (zone C2)	1246	2546	2546 mc
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone C2)</i>	2546	0	0 mc

Note:

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC – OBIETTIVI e DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico
- c) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- d) la dotazione di servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ed ampliamento dell'area sportiva

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Mantenimento e valorizzazione delle relazioni con il tessuto agricolo mediante la tutela dei corridoi visivi ed ambientali nonché dei fronti stradali ancora ineditati.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, commerciale, artigianale (per la sola conferma delle attività esistenti), servizi.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

riqualificare i margini dell'insediamento attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

riorganizzazione degli spazi pubblici

integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi

## UTOE N.14 - METATO

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	544000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1801 mq
Popolazione da insediare	250 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	48673 mq
Standard da realizzare	24144 mq

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	10495 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	18693 mq
Aree destinate a parcheggio	3682 mq
Totale	32870 mq

#### Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	29086 mq
Aree destinate a parcheggio	6078 mq
Totale	35164 mq

#### Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	60576 mq
	68034 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (38\* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 605760 mc

\*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'UTOE di Metato servono a coprire il fabbisogno della popolazione delle UTOE N.15, 17, 18 e 19 e di quella insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	250	115	77 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	39000	17929	11929 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	9956	6589	3589 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	7800	6800	3800 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	11700	2535	2535 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	4540	4540 mc
Nuova edificazione (zone C2)	21244	4540	4540 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	800	800	800 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC - QUOTE STANDARD ERS			
Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale	n	18	n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	mc	2808	mc
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)	103		
Nuova edificazione	mq	800	Comp 7 - SUL 800 mq

\* già previsti nel RU

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

La riqualificazione del tessuto urbano attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico e delle emergenze architettoniche (villa Medicea, chiesa)
- b) razionalizzazione della maglia viaria urbana attraverso il completamento e lo sviluppo dei percorsi di impianto urbanistico e di collegamento
- c) ridisegno degli spazi pubblici e riconfigurazione dei margini dell'insediamento, eventualmente attraverso nuovi interventi edilizi
- d) la dotazione dei servizi alla residenza (attrezzature collettive, verde e parcheggi) ed ampliamento dell'area sportiva

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra edificato e spazi agricoli interni o contigui all'insediamento, confermando le destinazioni agricole di questi spazi o trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono necessari nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio/completamento, nonché di trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale

Adeguamento funzionale della rete viaria esistente

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

ricostruzione delle relazioni territoriali tra edificato e sistemi agro-ambientali

preservare gli spazi agricoli residui

tutelare le aree individuate come direttrici di connettività

## UTOE N.15 - ARENA

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	131000 mq
Totale popolazione prevista da PS	211 mq
Popolazione da insediare	10 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	5697 mq
Standard da realizzare	592 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	2908 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	351 mq
<b>Totale</b>	<b>3259 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	1978 mq
<b>Totale</b>	<b>1978 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	2234 mq
<b>Totale</b>	<b>5237 mq</b>

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (25\* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 2234 mc

\*Il soddisfacimento degli standard residenziali (27 mq/ab) viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12. 2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>1560</b>	<b>0</b>	<b>0</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1560	0	0 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	780	-1695	-1695 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico (in particolare il complesso di villa Del Lupo)
- b) il miglioramento degli spazi pubblici, collegata alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti
- c) dotazione dei servizi alla residenza (in particolare parcheggi)
- d) l'adeguamento funzionale della viabilità esistente

Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento, in particolare quelli situati tra il nucleo edificato e villa Del Lupo, vengono tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Sono stati potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi e valorizzare la relazioni con il fiume Serchio.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente e limitati interventi di riqualificazione del tessuto edilizio/completamento.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Mantenimento di un corridoio ambientale inedificato tra la villa Del Lupo ed il nucleo di Arena.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

## UTOE N.16 - IL LAMO

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	50000 mq
Totale popolazione prevista da PS	221 mq
Popolazione da insediare	10 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	6018 mq
Standard da realizzare	6018 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1767 mq
Aree destinate a parcheggio	366 mq
Totale	2133 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (10\* mq/ab)

2133 mq

\*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>1560</b>	<b>1560</b>	<b>1560</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	624	624	624 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	468	468	468 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	1440	1440	1440 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	468	468	468 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	800	800	800 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) dotazione dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Le relazioni con il fiume Serchio dovranno essere valorizzate attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Adeguamento funzionale della rete viaria.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

# UTOE N.17 - CAFAGGIAREGGI

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	92000 mq
Totale popolazione prevista da PS	390 mq
Popolazione da insediare	18 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	10570 mq
Standard da realizzare	10570 mq

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	520 mq
Aree destinate a parcheggio	1972 mq
Totale	2493 mq

### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (6\* mq/ab)

2493 mq

\*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>15</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>2808</b>	<b>2808</b>	<b>2308</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1685	1685	1185 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	2760	2760	2760 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	1123	1123	1123 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	400	400	400 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

**POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE**

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la creazione di spazi pubblici adeguati
- c) la dotazione di servizi alla residenza

Ridisegno del margine dell'edificato

Mantenimento e valorizzazione delle relazioni con il tessuto agricolo mediante la tutela dei corridoi visivi e ambientali nonché dei fronti stradali ancora ineditificati

Valorizzazione delle relazioni con il fiume Serchio e la viabilità ciclabile e pedonale esistente e di progetto ad esso correlata

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, servizi, artigianale (unicamente per la conferma delle attività esistenti)

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Adeguamento funzionale della rete viaria.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

## UTOE N.18 - PIAGGIA

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	80000 mq
Totale popolazione prevista da PS	241 mq
Popolazione da insediare	10 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	6675 mq
Standard da realizzare	6675 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2687 mq
Aree destinate a parcheggio	848 mq
Totale	3535 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (15\* mq/ab)

3535 mq

\*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	10	10	n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab)</b> suddivisi in:	<b>1560</b>	<b>1560</b>	<b>mc</b>
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	936	936	mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	2220	451	mc
Completamento edilizio** (zone B3)	624	624	mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Previsione sospesa con provvedimento del Garante dell'Informazione in data 22.03.2000

**POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE**

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) la dotazione dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Ridisegno del margine dell'edificato

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Valorizzazione paesaggistica del paleovalve del Serchio che racchiude l'insediamento

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, artigianale (unicamente per la conferma delle attività esistenti), servizi

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standard.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la parziale trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

riqualificare i margini dell'insediamento attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

riorganizzazione degli spazi pubblici,

integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi

## UTOE N.19 - PONTEDORO

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	182000 mq
Totale popolazione prevista da PS	567 mq
Popolazione da insediare	27 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	15357 mq
Standard da realizzare	15357 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	3951 mq
Aree destinate a parcheggio	1912 mq
Totale	5863 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (10\* mq/ab)

5863 mq

\*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>25</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>4212</b>	<b>3856</b>	<b>3856</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	850	850	850 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	850	494	494 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	5160	3911	3911 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	2513	2513	2513 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	1600	1600	1600 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

**POC - OBIETTIVI e DIRETTIVE**

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata alla realizzazione di servizi di interesse collettivo
- c) la dotazione dei servizi alla residenza
- d) il riordino e il ridisegno del margine edificato dell'insediamento, anche attraverso limitati interventi di completamento
- e) adeguamento funzionale della rete stradale

Tutela e valorizzazione delle relazioni dell'edificato con lo spazio agricolo contiguo all'insediamento.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale (unicamente per la conferma delle attività esistenti), servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Adeguamento funzionale della rete stradale

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

## UTOE N.20 - CARDETA

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	97500 mq
Totale popolazione prevista da PS	142 mq
Popolazione da insediare	7 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	4934 mq
Standard da realizzare	4934 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	518 mq
Aree destinate a parcheggio	776 mq
Totale	1294 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (9\* mq/ab) 1294 mq

\*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Madonna dell'Acqua.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>1092</b>	<b>342</b>	<b>342</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1092	342	342 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	720	720	720 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC – OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) la dotazione dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)
- c) la riqualificazione morfologica e funzionale delle attività artigianali esistenti

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE

Adeguamento funzionale della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, servizi, artigianale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Soluzione dei problemi di ristagno della rete di drenaggio superficiale.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

definire e riqualificare i margini dell'insediamento

mitigazione degli aspetti o di disomogeneità e integrazione con il tessuto agricolo sia in termini visuali che fruitivi

# UTOE N.21 - MADONNA DELL'ACQUA

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	645000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1176 mq
Popolazione da insediare	193 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	32624 mq
Standard da realizzare	8389 mq

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	8690 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	22748 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	31438 mq

### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	4585 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	26923 mq
Aree destinate a parcheggio	14484 mq
Totale	45994 mq

### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	66232 mq
---	----------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (66\* mq/ab)

77430 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 66232 mq

\*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'UTOE di Madonna dell'Acqua servono a coprire il fabbisogno della popolazione delle UTOE n.20 e 22 e di quella dei residenti nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE		Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>193</b>	<b>60</b>	<b>60</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>30108</b>	<b>9287</b>	<b>9287</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2026	2026	2026 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	4053	1353	1353 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	7200	1511	1511 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	3312	3312	3312 mc
Nuova edificazione (zone C2)***	19564	2596	10088 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	1200	1200	1200 mc

#### Note:

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

\*\*\*Dimensionamento ridotto a seguito delle osservazioni (adottato 20176 mc)

### POC - QUOTE STANDARD ERS

<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	<b>n</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)	mq 366

\* già previsti nel RU

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una variante alla S.S. Aurelia che ne devii il percorso parallelamente alla ferrovia, in modo tale da decongestionare il traffico veicolare sulla viabilità attualmente esistente e diminuire i disagi per i residenti.

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti
- la dotazione di servizi alla residenza
- lo sviluppo e la razionalizzazione della viabilità di impianto urbanistico e di collegamento
- il riordino e il ridisegno del margine edificato sul lato nord-est dell'insediamento, contestualmente ad interventi di una nuova edilizia residenziale che spostino in posizione più "interna il baricentro dell'insediamento
- il trasferimento delle attività di servizio al traffico automobilistico ed il riuso di tali spazi e volumi destinandoli a servizi ed attrezzature

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio/completamento, nonché interventi di trasformazione urbanistica..

#### Condizioni alla trasformabilità:

Risoluzione dei problemi di ristagno della rete di drenaggio superficiale.

Realizzazione della variante alla S.S. Aurelia, per la riorganizzazione della parte compresa fra l'attuale tracciato e la ferrovia.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani

assicurare la compatibilità dei nuovi interventi ed incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse

definire e riqualificare i margini urbani attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

riorganizzazione degli spazi pubblici

mitigazione degli aspetti o di disomogeneità e integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruibili

# UTOE N.22 - PONTELUNGO

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	573000 mq
Totale popolazione prevista da PS	649 mq
Popolazione da insediare	59 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	17933 mq
Standard da realizzare	14983 mq

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	657 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	4428 mq
Aree destinate a parcheggio	808 mq
<b>Totale</b>	<b>5893 mq</b>

### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	3152 mq
Aree destinate a parcheggio	825 mq
<b>Totale</b>	<b>3977 mq</b>

### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	11850 mq
---	----------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (15\* mq/ab)

9820 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 11850 mq

\*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Madonna dell'Acqua.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2106	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>59</b>	<b>42</b>	<b>42</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:</b>	<b>9204</b>	<b>6574</b>	<b>6574</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	4680	3050	3050 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	4524	3524	3524 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	5160	3907	3907 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC - QUOTE STANDARD ERS		
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	<b>n</b>	<b>6</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>1404</b>
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)	mq	123
Nuova edificazione	mq	200

\* già previsti nel RU

Comp. 1a - SUL 200 mq

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Recupero e riconversione funzionale dell'area ad ovest della via Pietrasantina e destinazioni terziarie e ricettive, all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione turistica di questa parte del territorio comunale, comprendente anche la valorizzazione dell'ostello attualmente esistente.

Risanamento e riqualificazione ambientale del Fiume Morto e degli spazi ad esso immediatamente relazionati.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards ed interventi di ristrutturazione urbanistica.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Realizzazione della variante alla S.S. Aurelia.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

qualificazione e mantenimento del sistema di regimentazione e scolo delle acque

tutela della leggibilità del sistema insediativo storico

riqualificazione dei margini urbani attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

riorganizzazione degli spazi pubblici

mitigazione degli aspetti o di disomogeneità e integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi"

salvaguardia della riconoscibilità e dell'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani

# UTOE N.23 - MARTRAVERSO

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	9470 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	38736 mq
Aree destinate a parcheggio	2677 mq
Totale	50883 mq

### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	6832 mq
---	---------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU

50883 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 6832 mq

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Recupero e riqualificazione delle attività esistenti nell'ambito di un piano particolareggiato finalizzato alla riorganizzazione morfologica e funzionale dell'intero comparto.

Riqualificazione ambientale e valorizzazione dell'area lungo la sponda del fiume Morto da attuare anche attraverso il riuso dei volumi esistenti e finalizzati ad attività legate al turismo e al tempo libero.

Le attività insediate dovranno sottostare a valutazione di compatibilità ambientale indicando gli interventi necessari alla mitigazione degli effetti causati dalle modalità di produzione.

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE.

Adeguamento funzionale della viabilità di accesso in relazione al nuovo tracciato stradale previsto lungo il fiume Morto e a quelli esistenti.

Tutti gli interventi dovranno essere dotati degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

Il limite indicato per l'altezza massima degli edifici dovrà essere verificato in sede di formazione dei piani particolareggiati in relazione alla presenza di volumi tecnici e strutture specifiche alle funzioni individuate.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Attività produttive, servizi ed attrezzature collettive.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la ristrutturazione urbanistica e il completamento, nonché la nuova edificazione.

#### Condizioni alla trasformazione:

Risoluzione dei problemi di ristagno delle rete di drenaggio superficiale.

Verifica delle misure di mitigazione e delle prescrizioni derivanti dalla Valutazione Integrata e dalla Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante per il riordino ed il potenziamento delle aree a destinazione artigianale e produttiva.

Risoluzione dei problemi di smaltimento dei reflui legati all'assenza della rete in relazione alle specifiche prescrizioni derivanti dalla Valutazione Integrata e dalla Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante per il riordino ed il potenziamento delle aree a destinazione artigianale e produttiva.

#### Direttive paesaggistiche

# UTOE N.24 - GELLO

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	1070000 mq
Totale popolazione prevista da PS	2181 mq
Popolazione da insediare	281 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	53988 mq
Standard da realizzare	31502 mq

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	8640 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	15399 mq
Aree destinate a parcheggio	1327 mq
Totale	25366 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	41755 mq
Aree destinate a parcheggio	5700 mq
Totale	47455 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	34394 mq
Totale	72821 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (33\* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 34394 mq

\*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'UTOE di Gello servono a coprire il fabbisogno della popolazione dell'UTOE n.25 e di quella residente nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	281	67	67 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:	43836	10889	10889 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	10920	5172	5172 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	8736	607	607 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	9900	4725	4725 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	6708	6708	6708 mc
Nuova edificazione (zone C2)	17472	12706	12706 mc
Nuovi previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	800	800	800 mc

### Note:

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC - QUOTE STANDARD ERS		
Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale	n	3
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:	mc	468
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)		146 mq

\* già previsti nel RU

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

E' prevista la riorganizzazione della viabilità mobilità urbana attraverso la soppressione degli attuali passaggi a livello, la localizzazione di una fermata di una metropolitana leggera prevista sulla linea Pisa-Lucca, e la realizzazione di una viabilità di circonvallazione sui lati nord ed ovest dell'insediamento, al fine di alleggerire il traffico sulla attuale via Dini e migliorare i collegamenti viari a scala comunale.

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- la riorganizzazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti
- la dotazione di servizi alla residenza
- il riordino e il ridisegno del margine dell'edificato sul lato ovest dell'insediamento, contestualmente al passaggio della nuova viabilità di circonvallazione urbana
- realizzazione urbana di una zona artigianale integrata con la residenza

Per le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento, in particolare quelli situati ad est della ferrovia, si prevede la loro tutela e valorizzazione confermandone la destinazione agricola oppure confermandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Potenziamento ed estensione dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei esistenti.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio/completamento.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

ricostruzione delle relazioni territoriali tra l'edificato e sistemi agro-ambientali

potenziare la multifunzionalità valorizzandone la prossimità alle città

evitare ulteriori saldaure lineari con la città di Pisa e le UTOE a confine, mantenendo i varchi esistenti e ricostituendo quelli con relazioni visuali e territoriali laddove compromessi

tutela del sistema insediativo storico

garantire efficienza del sistema di regimentazione idraulica e scolo acque

"favorire la riqualificazione, valorizzazione e messa a sistema delle risorse connettive del territorio alternative a quelle su gomma, costituite principalmente dalle ferrovie dismesse (con relativo patrimonio di stazioni e scali) dai lungofiumi e dalla viabilità podereale, nonché dai principali assi navigabili (Arno e canali principali)."

## UTOE N.25 - LE MAGGIOLA

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	90000 mq
Totale popolazione prevista da PS	487 mq
Popolazione da insediare	14 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	13149 mq
Standard da realizzare	11304 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	908 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	908 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2700 mq
Aree destinate a parcheggio	1425 mq
Totale	4125 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	4900 mq
	5033 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (10\* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 34394 mq

\*Lo standard residenziale viene soddisfatto dalle attrezzature di interesse pubblico di Gello.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	14	7	7 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mclab) suddivisi in:	2184	684	684 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2184	684	684 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	4020	3475	3475 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	450	450 mc
Nuovi previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	450	450	450 mc
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)			2445 mc

Note:

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC – QUOTE STANDARD ERS

Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale	n	5 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mclab) suddivisi in:	mc	780 mc
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)		245 mq

\*comparto28SA mq 104 – comparto 1 mq 244

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) l'adeguamento qualitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Realizzazione della stazione di servizio alla metropolitana leggera Pisa - Lucca

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, servizi.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

riqualificare e valorizzare le risorse connettive del territorio alternative a quelle su gomma

## UTOE N.26 - PALAZZETTO

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	460 mq
Aree destinate a parcheggio	2174 mq
Totale	2634 mq

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal R.U. = 2634 mq

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Area sottoposta a ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione funzionale e ambientale; si prevede la riqualificazione delle strutture produttive esistenti ad altre destinazioni con riduzioni di volume.

Sono possibili operazioni di demolizione e ricostruzione da attuarsi attraverso un P.P. che stabilisca gli arretramenti dell'insediamento rispetto alla nuova viabilità di interesse sovracomunale; nei fabbricati sulla strada di Lungomonte, il R.U. prevede il recupero edilizio a pari volumetria.

Valorizzazione delle relazioni con gli spazi aperti della piana agricola e l'area lungo la sponda del fosso Del Monte.

Adeguamento funzionale della viabilità di accesso in relazione alla nuova sede stradale prevista sull'attuale tracciato di via di Palazzetto.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Le destinazioni ammesse sono quelle dei servizi di interesse pubblico o artigianale qualificato; per i fabbricati sulla strada di Lungomonte il R.U. ha previsto una destinazione residenziale o turistico ricettivo.

Le aree non edificate potranno mantenere la destinazione agricola oppure una destinazione a parco.

#### Categorie di intervento:

Ristrutturazione urbanistica.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione della nuova viabilità prevista in un luogo dell'attuale via di Palazzetto.

Le attività insediate dovranno sottostare a valutazione di compatibilità ambientale indicando gli interventi necessari alla mitigazione degli interventi.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.9: punto 1.2 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

definire e riqualificare i margini dell'insediamento attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi"

riorganizzazione degli spazi pubblici,

## UTOE N.27 - ASCIANO

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	573000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1581 mq
Popolazione da insediare	71 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	42708 mq
Standard da realizzare	* mq

\*Nell'UTOE è già garantita la quantità di 27 mq/ab di standard

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	6432 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	27606 mq
Aree destinate a parcheggio	5105 mq
<b>Totale</b>	<b>39139 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	2404 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	26667 mq
Aree destinate a parcheggio	12576 mq
<b>Totale</b>	<b>41647 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	7977 mq
<b>Totale</b>	<b>80786 mq</b>

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (51\* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 7977 mq

\*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'UTOE servono a soddisfare il fabbisogno della popolazione di Asciano Valle e di quella residente nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>98</b>	<b>64</b>	<b>38</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>15288</b>	<b>9939</b>	<b>5939</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	5460	4260	2260 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	5460	4046	2046 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	9720	52	52 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)***	4368	4368	4368 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

\* già previsti nel RU

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riorganizzazione degli spazi pubblici e la riorganizzazione del tessuto edilizio di formazione recente
- c) la dotazione di servizi alla residenza (in particolare parcheggi)
- d) riqualificazione degli spazi a verde esistenti, attualmente adibiti a manifestazioni fieristiche, politiche e ricreative, riconvertendoli a spazi attrezzati di interesse collettivo

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Valorizzazione delle relazioni con il monte e con le emergenze architettoniche ed ambientali presenti (ville, Mirteto)

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, servizi, artigianato qualificato.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

riorganizzazione degli spazi pubblici

mitigazione degli aspetti di disomogeneità e integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi

## UTOE N.28 - ASCIANO VALLE

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	360000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1038 mq
Popolazione da insediare	88 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	28026 mq
Standard da realizzare	23930 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	2473 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	305 mq
<b>Totale</b>	<b>2778 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	912 mq
Aree destinate a parcheggio	2561 mq
<b>Totale</b>	<b>3473 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (6\* mq/ab)

6251 mq

\*Lo standard residenziale viene soddisfatto dalle attrezzature di interesse pubblico di Asciano.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>88</b>	<b>80</b>	<b>80</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:</b>	<b>13728</b>	<b>12511</b>	<b>12511</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	5460	3743	3743 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	5460	5460	5460 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	5040	5040	5040 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	2808	2808	2808 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC - QUOTE STANDARD ERS		
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	n	<b>2</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:</b>	mc	<b>312</b> mc
<b>Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)</b>	86	86 mq

\* già previsti nel RU

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) l'adeguamento qualitativo e quantitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)
- d) l'adeguamento funzionale della viabilità

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti del monte con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### **Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, servizi.

#### **Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la ristrutturazione urbanistica e il completamento.

#### **Condizioni alla trasformabilità:**

Adeguamento funzionale della rete viaria

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

#### **Direttive paesaggistiche**

## UTOE N.29 - AGNANO

### PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	356000 mq
Totale popolazione prevista da PS	576 mq
Popolazione da insediare	52 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	16470 mq
Standard da realizzare	11807 mq

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	1948 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2933 mq
Aree destinate a parcheggio	1310 mq
Totale	6191 mq

#### Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	8881 mq
Aree destinate a parcheggio	2605 mq
Totale	11486 mq

#### Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (30 mq/ab)

17677 mq

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	52	45	32
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	8112	7092	5092
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	4836	3955	2955
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	3276	3137	2137
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	2460	1574	1574
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	800	0	0

Note:

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento all'ex convento degli Olivetani e l'ex Frantoio
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) l'adeguamento qualitativo e quantitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Tutela delle aree agricole e degli spazi aperti interni nell'ottica della valorizzazione delle relazioni paesaggistiche con il monte

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, artigianale (unicamente per l'eventuale conferma delle attività presenti), servizi.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la ristrutturazione urbanistica.

#### Direttive paesaggistiche

evitare ulteriori volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo

# UTOE N.30 - CAMPO

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	1529000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1209 mq
Popolazione da insediare	110 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	36694 mq
Standard da realizzare	17571 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	3388 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	18489 mq
Aree destinate a parcheggio	6391 mq
<b>Totale</b>	<b>28268 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	3800 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1028 mq
Aree destinate a parcheggio	3551 mq
<b>Totale</b>	<b>8379 mq</b>

#### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	51575 mq
<b>Totale</b>	<b>36647 mq</b>

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (30\*mq/ab)

\*La quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>110</b>	<b>41</b>	n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>17160</b>	<b>6376</b>	<b>6376</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	5148	0	0
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	3432	2748	2748
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	3960	3112	3112
Completamento edilizio** (zone B3)	2496	2496	2496
Nuova edificazione (zone C2)	6084	220	220
<b>Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)</b>			<b>2201</b> mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC - QUOTE STANDARD ERS		
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	n	<b>5</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>780</b>
<b>Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)</b>		<b>220</b> mq

\* già previsti nel RU

#### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico e degli edifici monumentali (ville, chiese)
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti ed a limitati interventi di completamento e trasformazione urbanistica
- c) dotazione di servizi alla residenza (verde, parcheggi, attrezzature collettive)
- d) adeguamento della maglia viaria esistente

Valorizzazione delle relazioni con il fiume e con il territorio agricolo circostante mediante l'estensione ed il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili

Tutela e valorizzazione degli spazi agricoli interstiziali e delle loro relazioni con l'edificato, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Ripristino ambientale e recupero a parco fluviale dell'area della cava Donati

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Adeguamento funzionale della rete viaria.

Ripristino ambientale della cava Donati, preliminarmente ad ogni trasformazione dell'area.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati:

- ricostituendo relazioni tra fiume e tessuto urbano;
- evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione dei contesti fluviali... "
- promuovendo interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- salvaguardando il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimentazione idraulica, quali ponti, canali, mulini...etc..

incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse

# UTOE N.32 - LA FONTINA PRATICELLI

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	588000 mq
Totale popolazione prevista da PS	2087 mq
Popolazione da insediare	100 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	59538 mq
Standard da realizzare	16619 mq

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	13921 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	22785 mq
Aree destinate a parcheggio	2281 mq
<b>Totale</b>	<b>38987 mq</b>

### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	32293 mq
Aree destinate a parcheggio	12838 mq
<b>Totale</b>	<b>45131 mq</b>

### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	36152 mq
	84118 mq
	36152 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (40\*mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

\*La quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>100</b>	<b>87</b>	<b>87</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>15600</b>	<b>12785</b>	<b>12785</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	4680	1865	1865 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	19920	14456	14456 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	4680	4680	4680 mc
Nuova edificazione (zone C2)***	0	0	0 mc
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zona B2 già classificata C2)</i>	2965	2965	2965 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

\*\*\*Le previsioni del RU adottato sono in parte incluse nella variante PEEP adottata il 30.06.2000 con Del. n.63, ed in parte ricondotte in zona B2.

POC – da aggiungere 2.080 mq provenienti dal comparto 2b, nel recupero

POC – QUOTE STANDARD ERS			
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	n	<b>6</b>	<b>6</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>936</b>	<b>936</b> mc
Nuova edificazione	mq	300	Comp. 5 – SUL 300 mq

\* già previsti nel RU, comparto 2b

### POC – OBIETTIVI E DIRETTIVE

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti
- b) la dotazione di servizi alla residenza (verde, parcheggi, attrezzature collettive)
- c) riconfigurazione del margine dell'insediamento con interventi prevalentemente a verde e a servizi
- d) adeguamento e razionalizzazione della viabilità esistente

Tutela e valorizzazione dell'acquedotto mediceo mediante la sistemazione degli spazi e dei percorsi pedonali e ciclabili ad esso limitrofi.

Potenziamento ed estensione dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento, i collegamenti con i nuclei limitrofi e con i percorsi di rilevanza paesaggistica (acquedotto mediceo, argine dell'Arno)

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio/completamento.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

evitare frammentazioni del territorio a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo

# UTOE N.33 - LA FONTINA ARTIGIANALE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	10457 mq
Totale	10457 mq

### Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	4448 mq
Totale	4448 mq

### Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU

14905 mq

### POC - OBIETTIVI E DIRETTIVE

Riqualificazione ambientale dell'intero comparto e valorizzazione dell'area lungo la sponda del Canale Demaniale.

Le attività insediate dovranno sottostare a valutazione di compatibilità ambientale indicando gli interventi necessari alla mitigazione degli effetti causati dalle modalità di produzione.

Recupero e valorizzazione degli edifici aventi valore storico e di archeologia industriale dell'area della Pontecorvo con l'attuazione di un Piano di Recupero.

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE.

Adeguamento funzionale della viabilità di accesso in relazione al nuovo tracciato stradale previsto lungo il Canale Demaniale e a quelli esistenti.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

Attività produttive, servizi ed attrezzature collettive.

#### Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la ristrutturazione urbanistica e il completamento, nel rispetto dei valori tipologici, architettonici e formali dell'edilizia storica esistente.

#### Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione degli standards, non ancora attuati, previsti dalla legge vigente.

Risoluzione dei problemi di ristagno della rete di drenaggio superficiale.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.9: punti 1.2 delle norme di PS.

#### Direttive paesaggistiche

Incentivazione di progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse

riqualificare i margini dell'insediamento con il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

riorganizzazione degli spazi pubblici

integrazione con il tessuto agricolo sia in termini visuali che fruitivi

# UTOE N.34 - GHEZZANO

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	825000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1705 mq
Popolazione da insediare	155 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	46533 mq
Standard da realizzare	29638 mq

### REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	3850 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	16302 mq
Aree destinate a parcheggio	1479 mq
<b>Totale</b>	<b>21631 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	4167 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	12498 mq
Aree destinate a parcheggio	14569 mq
<b>Totale</b>	<b>31234 mq</b>

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	9108 mq
	52865 mq
	9108 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (31\*mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

\*La quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>155</b>	<b>46</b>	<b>46</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:</b>	<b>24180</b>	<b>6138</b>	<b>6138</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	6240	1143	1143 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	12012	-1734	-1734 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	5772	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	8168	0	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zona B2/B3)	4000	0	0 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

POC – da sottrarre al recupero dell'edilizia esistente 624 mc per il comparto 13

POC – QUOTE STANDARD ERS		
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	<b>n</b>	<b>19</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>2964</b>
Completamento edilizio (ERS) * (zone B4)		515
Nuova edificazione	mq	466

\* già previsti nel RU

Comp. 2 – SUL 200 mq; Comp. 14 – SUL 266 mq

**POC – OBIETTIVI E DIRETTIVE**

È prevista la riorganizzazione della mobilità urbana in seguito alla realizzazione della viabilità di attraversamento est-ovest del territorio comunale, con conseguente alleggerimento del traffico sulla S.P. Vicarese e miglioramento della qualità abitativa.

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti, nonché al completamento e al ridisegno del margine edificato dell'insediamento, con eventuali interventi di completamento edilizio
- c) la dotazione di servizi alla residenza
- d) il riordino ed il ridisegno del margine edificato dell'insediamento, con eventuali interventi di completamento edilizio.

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi interni o contigui all'insediamento, in particolare quelli situati ad est della S.P. Vicarese, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Potenziamento ed estensione dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi, nonché valorizzazione della relazione con gli spazi ed i percorsi dell'ansa dell'Arno.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio mediante il completamento e la trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Ripristino ambientale della cava Donati, preliminarmente ad ogni trasformazione dell'area.

Risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale

**Direttive paesaggistiche**

definire e riqualificare i margini urbani attraverso il riordino dei tessuti costruiti e della viabilità

Riorganizzare gli spazi pubblici

integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi"

# UTOE N.35 - COLIGNOLA - MEZZANA

## PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	493000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1810 mq
Popolazione da insediare	278 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	49481 mq
Standard da realizzare	26026 mq

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

### Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	10509 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1811 mq
Aree destinate a parcheggio	1954 mq
<b>Totale</b>	<b>14274 mq</b>

### Standard urbanistici previsti dal POC di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	29782 mq
Aree destinate a parcheggio	3039 mq
<b>Totale</b>	<b>32821 mq</b>

### Standard urbanistici previsti dal POC di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	53041 mq
---	----------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (26\*mq/ab)

47095 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

53041 mq

\*Lo standard residenziale è soddisfatto all'interno dell'aggregazione dell'Ansa dell'Arno.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio POC al 31.12.2016	POC post 04.04.2019	
<b>Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico</b>	<b>278</b>	<b>136</b>	<b>130</b> n
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>43368</b>	<b>21196</b>	<b>20230</b> mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	12948	12448	11482 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	8736	3957	3957 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	7320	-412	-412 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	10764	10764	10764 mc
Nuova edificazione (zone C2)***	10500	702	702 mc
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (comparti a destinazione mista)</i>	420	420	420 mc

**Note:**

\* non comporta aumento di carico urbanistico

\*\*Le zone B3 sono già parzialmente edificate

\*\*\*Dimensionamento ridotto a seguito delle osservazioni (adottato 10920mc)

POC – da sottrarre al recupero dell'edilizia esistente 7200 mc per i comparti 7,8,9,17

POC – QUOTE STANDARD ERS		
<b>Nuovi abitanti previsti dal Piano Operativo Comunale</b>	<b>n</b>	<b>42</b>
<b>Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:</b>	<b>mc</b>	<b>6552</b>
Nuova edificazione	mq	2164

Comp. 4 – SUL 80 mq; Comp. 7 – SUL 150 mq;  
 Comp. 8 – SUL 234 mq; Comp. 9 – SUL 200 mq;  
 Comp. 15 – SUL 1050 mq; Comp. 17 – SUL 450 mq

\* già previsti nel RU

### POC – OBIETTIVI E DIRETTIVE

È prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una viabilità di circonvallazione sul lato nord dell'insediamento, al fine di alleggerire il traffico sulla S.P. Vicarese e migliorare la qualità abitativa del nucleo.

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti
- c) la dotazione di servizi alla residenza
- d) il riordino ed il ridisegno del margine edificato sul lato nord dell'insediamento, contestualmente al passaggio della nuova viabilità di circonvallazione urbana, anche attraverso interventi di nuova edificazione.

Potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi, nonché valorizzazione delle relazioni con il fiume Arno.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

Residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

**Categorie di intervento:**

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standard.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

**Condizioni alla trasformabilità:**

Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

**Direttive paesaggistiche**

evitare ulteriori saldaure lineari con gli insediamenti limitrofi mantenendo e recuperando i varchi esistenti

salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati:

- ricostituendo relazioni tra fiume e tessuto urbano;
- evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione dei contesti fluviali
- promuovendo interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- salvaguardando il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimentazione idraulica, quali ponti, canali, mulini, etc..

Volume residuo nelle UTOE

