



## PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE di CALCI e VICOPISANO

### Integrazione avvio del procedimento

approvato con D.C.C. del Comune di Calci n. 48 del 29/08/2019  
D.C.C. Del Comune di Vicopisano n. 76 del 30/09/2019

## RELAZIONE

il Coordinatore dell'Ufficio di Piano associato

Ing. Carlo De Rosa

il Responsabile del Procedimento

Arch. Marta Fioravanti

redatto da. Carlo De Rosa, Marta Fioravanti, Silvia Lorenzoni, Ombretta Santi

Enti associati:

Comune di Calci e Comune di Vicopisano

Ente responsabile dell'esercizio associato:

Comune di Calci

Ufficio di Piano associato

Ing. Carlo De Rosa

Sig. ra Cristina Batoni

Arch. Marta Fioravanti

Sig.ra Lisa Battaglini

Geom. Bernardini Enrico

Geol. Silvia Lorenzoni

Geom. Andrea Nelli

Arch. Silvia Niccolai

Arch. Michela Pecenco

Geom. Jessica Ruberti

Arch. Ombretta Santi

Geom. Samanta Vincini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Dott. Giacomo Minuti

Amministrazioni comunali:

Comune di Calci

Massimiliano Ghimenti, Sindaco

Stefano Tordella, Ass. Urbanistica

Comune di Vicopisano

Matteo Ferrucci, Sindaco

e Ass. Urbanistica

## IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il presente atto integra l'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale di Calci e Vicopisano, approvato con D.C.C. del Comune di Calci n. 48 del 29/08/2019 e D.C.C. del Comune di Vicopisano n. 76 del 30/09/2019, con le seguenti cartografie, allegata quale parte integrante e sostanziale:

a) Tav. 11 – “Il Territorio Urbanizzato – Perimetro ai sensi dell’art.4 – L.R. 65/2014 (non conformativo)”;

b) Tav. 12 – “Le strategie oltre il perimetro del Territorio Urbanizzato”.

La carta di cui al punto a) rappresenta una prima individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, non conformativa, elaborata secondo i criteri indicati ai commi 3, 4 e 5 dell’art. 4 L.R. 65/2014, comprendente quindi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Il limite è stato individuato tenendo conto delle perimetrazioni contenute nella carta del territorio urbanizzato del PIT, alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio. A tal fine è stata utilizzata la versione più aggiornata dell’ortofotocarta (fonte: Google Maps- Satellite) e in alcuni casi, laddove sul territorio non erano presenti segni fisici riconoscibili, i riferimenti catastali.

Inoltre la perimetrazione ha tenuto conto delle aree soggette a previsione urbanistica convenzionata derivata dagli attuali strumenti della pianificazione comunale.

Ai sensi dell’art. 4 co. 5 sono state escluse dal perimetro le aree intercluse che presentano caratteri di ruralità riferite al contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico e alla potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane e l’edificato sparso o discontinuo con le relative aree di pertinenza. In particolare, sul territorio del Comune di Calci sono evidenti aree escluse dalla perimetrazione, sia per la loro continuità ambientale con ambiti rurali periurbani, sia in quanto riconosciute come qualificanti il contesto paesaggistico circostante, caratterizzato da beni sottoposti a vincoli di tutela diretta e di valore storico e artistico (Villa Scorzi-Rosselmini, Certosa di Calci, Convento di Nicosia, Villa Borghini). Per il Comune di Vicopisano, il disegno del Territorio Urbanizzato presenta uno sviluppo più lineare, seguendo prevalentemente le linee direttrici del fiume Arno e della

Strada Provinciale.

Nella carta di cui al punto b), ai fini della verifica di coerenza con il PIT, il perimetro del territorio urbanizzato individuato con i criteri sopra esplicitati, è stato sovrapposto al perimetro della III° invariante.

Si è proceduto, inoltre, ad individuare graficamente attraverso un profilo buffer una prima ipotesi delle zone da sottoporre a riqualificazione del disegno dei margini e ad interventi combinati ai fini della dotazione di standard urbanistici. La carta individua le ipotesi di trasformazioni non residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato confermando sostanzialmente quelle già individuate nell’atto di avvio del procedimento, ovvero aree destinate alla realizzazione di interventi integrati finalizzati alla dotazione complessiva di servizi, attrezzature, verde urbano, generalmente posti ai margini del TU, al trasferimento e/o al recupero di volumetrie incongrue (manufatti rurali e/o artigianali dismessi in forte stato di degrado) e ad interventi prevalentemente monofunzionali di potenziamento, riqualificazione e recupero rispetto alle seguenti finalità:

- Valorizzazione/riqualificazione delle risorse territoriali/ambientali (quali, ad esempio, le aree delle ex cave di sabbia e di calcare dismesse)
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico
- Completamento e riqualificazione di aree a vocazione sportiva.

Ad esse si aggiungono interventi di completamento e riqualificazione di aree a destinazione produttiva/commerciale.

Di seguito si riporta l’elenco integrato:

### Comune di Vicopisano

TRASFORMAZIONE	DESCRIZIONE
1v - Area dei laghetti (ex cave di sabbia)	L’ambito comprende l’area detta “del Pian di Vico” che interessa la pianura alluvionale fra il Canale Emissario ed il confine orientale del comune, caratterizzata dalla presenza dei bacini di escavazione delle dismesse cave di inerti (Laghetti). Al fine di favorire la riqualificazione paesaggistica e ambientale dell’area, attualmente caratterizzata da una effettiva marginalità delle

	attività agricole e da fenomeni di degrado degli impianti estrattivi in disuso, è previsto il recupero dei complessi e delle aree esistenti con funzioni a carattere ricreativo, turistico-ricettivo, culturale e di servizio, subordinato all'approvazione di un piano guida di valorizzazione complessiva.
2v - Area delle ex cave	L'ambito corrisponde alle aree interessate dalle cave di calcare dismesse presenti sulle pendici del Monte Pisano. E' previsto un intervento volto alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area attraverso il recupero dei fronti e delle aree di cava nonché degli edifici di servizio alle attività di escavazione, finalizzata ad una fruizione di tipo ricreativo e culturale ed alla loro integrazione con gli insediamenti.
3v - Area dell'Idrovora	Comprende l'area interessata dal bacino idrico collegato all'idrovora comunale in prossimità della frazione di Lugnano. E' prevista la realizzazione di un parco pubblico attrezzato esteso all'intero ambito in oggetto, la cui fruizione sia garantita attraverso la gestione unitaria dell'area da parte di soggetti pubblici o privati convenzionati. All'interno di un progetto unitario finalizzato alla valorizzazione complessiva dell'ambito in oggetto, è consentita la realizzazione di modeste strutture con funzioni a carattere ricreativo, turistico-ricettivo, di ristoro, culturale e di servizio.
4v - Ex fabbrica del Carbone	Il comparto comprende un complesso di fabbricati sorto lungo le sponde del Rio Grifone che ebbe origine nella seconda metà dell'Ottocento con la costruzione di un immobile destinato a frantoio e mulino e di tre grandi gore realizzate allo scopo di sopperire alle eventuali carenze idriche del rio e garantire un apporto di acqua costante all'attività del frantoio. Durante la prima metà del Novecento l'attività di frantoio cessò e l'immobile fu riconvertito per la produzione di carbone vegetale e, allo scopo, furono costruiti ulteriori

	corpi di fabbrica. Negli anni Settanta l'attività cessò e, dopo un periodo in cui il complesso dei fabbricati venne reimpiegato come deposito di legname, mantenendo sostanzialmente la consistenza urbanistico-edilizia creata in precedenza ed arrivata ai giorni nostri, l'intero complesso immobiliare è stato dismesso ed oggi è in forte stato di degrado ed abbandono. Si prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso un piano di recupero dell'intero complesso finalizzato alla conservazione dei fabbricati di valore storico testimoniale e al recupero funzionale dei volumi incongrui con destinazione turistico-ricettiva, case vacanza, direzionale, commerciale (attività di vicinato) e attività di interesse pubblico (spazi espositivi compreso un Museo dell'Olio, attività sportive e per il tempo libero).
5v - Ex COMPARTO N. 1 Vicopisano Sistema ambientale – Zona a verde sportivo e ricreativo	Il comparto comprende un'area posta al margine settentrionale del centro storico di Vicopisano tra Via Butese e Via della Verruca. E' prevista la realizzazione di un'area a verde sportivo e ricreativo e di una zona destinata a parcheggi di servizio per lo svolgimento di manifestazioni promosse dall'Amministrazione comunale. Sono previste modeste strutture a carattere temporaneo a servizio dei fruitori dell'area (ristoro, servizi igienici, ecc.)
6v - Aree a standard - Vicopisano	Aree limitrofe al territorio urbanizzato confinanti con l'area del Polo scolastico e del Palazzetto dello sport di Vicopisano già destinate dal RU vigente alla realizzazione di standard pubblici (verde pubblico attrezzato)
7v - Aree a standard e a destinazione commerciale - Ex COMPARTO N. 3 - Lugnano	Area limitrofa al territorio urbanizzato posta nella frazione di Lugnano destinata dal RU vigente ad area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale/commerciale e a standard. Si intende confermare le aree finalizzate alla realizzazione di

	standard pubblici (verde e parcheggi) a servizio della frazione di Lugnano e a destinazione commerciale.
8v - Aree a standard - Ex COMPARTO N. 5 - Cucigliana	Area limitrofa al territorio urbanizzato posta nella frazione di Cucigliana destinata dal RU vigente ad area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale e a standard. Si intende confermare le aree finalizzate alla realizzazione di standard pubblici (verde e parcheggi) a servizio della frazione di Cucigliana
9v - Parco della Musica - Cesana ex COMPARTO N. 1	Il comparto comprende un'area posta a sud dell'area artigianale di Cesana tra il Canale Emissario e il Fiume Arno. La zona è destinata a servizi, attrezzature di interesse collettivo a carattere privato (Parco della musica) e turistico-ricettivo.
10v - Zona per servizi a carattere privato/commerciale/ricettivo - Guerrazzi ex COMPARTO N. 2	Il comparto comprende un'area posta a sud della località Guerrazzi lungo la strada provinciale Bientina Altopascio con previsione di espansione a destinazione servizi privati/commerciale/turistico-ricettiva di cui una parte destinata a standards urbanistici.
11v - Ex Mercato del Mobile - Vicopisano est - ex COMPARTI NN. 1 e 2	Il comparto comprende manufatti artigianali dismessi in forte stato di degrado posti a margine dell'abitato di Vicopisano tra la S.P. 25 e il Canale Emissario, all'ingresso ovest del paese. Si prevede la riconversione a funzioni urbane di housing sociale (quale l'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), l'Edilizia Residenziale con finalità Sociali (E.R.S.) e il residenziale convenzionato), di servizio e di standards urbanistici, anche attraverso interventi di qualificazione del disegno dei margini urbani.
12v e 13v - Zona di espansione produttiva - Piana di Noce	Comprende alcune aree poste ai margini della zona produttiva in località Piana di Noce tra la S.P. 2 e il fiume con previsione di espansione a destinazione artigianale, commerciale, direzionale/servizi con una piccola quota parte di

	turistico ricettivo e una parte destinata a standards urbanistici.
14v - Zona di espansione commerciale/commerciale/direzionale/attività sportive e servizi di interesse pubblico - Caprona ex COMPARTO N. 3	Comprende una piccola area posta ai margini della zona commerciale/artigianale di Caprona lungo la S.P. 2 con previsione di espansione a destinazione artigianale, commerciale, direzionale/servizi.

#### Comune di Calci

TRASFORMAZIONE	DESCRIZIONE
1c - Potenziamento impianti sportivi in loc. La Gabella	La previsione è finalizzata a: - incentivare lo sviluppo degli impianti sportivi in loc. La Gabella, considerata la crescente fruizione e l'importanza anche sovracomunale; - migliorare gli accessi e dotare l'area di spazi a parcheggi pubblici o di uso pubblico, funzionali ai nuovi assetti delle strutture sportive ed accessorie.
2c - Struttura di tipo ricettivo con finalità sociale/assistenziale	La previsione riguarda la realizzazione di una struttura di tipo ricettivo con finalità sociale/assistenziale (es. residenza sanitaria assistita, centro diurno per anziani, ecc.) anche in recepimento di esigenze manifestate da parte di soggetti operanti in tale settore.
3c - Aree a parcheggio	La previsione riguarda l'integrazione di aree a parcheggio, diffuse, a servizio degli insediamenti esistenti e della Certosa, da localizzare a margine del territorio urbanizzato.
4c - Ampliamento area campi sportivi, loc. Capoluogo	La previsione è finalizzata all'integrazione delle dotazioni sportive in loc. Capoluogo, mediante ampliamento dell'area già destinata a campi sportivi.

Durante la fase di redazione del piano, l'individuazione completa e definitiva del perimetro del territorio urbanizzato sarà effettuata, in considerazione di quanto indicato nel contributo tecnico in avvio trasmesso dal Settore

Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, nel rispetto dell'articolo 4 , tenendo conto delle perimetrazioni contenute nella carta del territorio urbanizzato e delle disposizioni dell'articolo 12 della disciplina di piano del PIT che richiamano le *“Indicazioni metodologiche per l’applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale”* di cui all’Abaco dell’invariante strutturale *“Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”*, nonché alla luce delle analisi di quadro conoscitivo del territorio, utilizzando riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata. La perimetrazione, terrà altresì conto dell’Abaco dei morfotipi e delle Linee guida per la riqualificazione paesaggistica, costituenti allegati al medesimo PIT.