



**PSi POi Calci
Vicopisano**

Piano Operativo Intercomunale

Comune di Calci e Comune di Vicopisano

Gennaio 2026



AMMINISTRAZIONE

AMMINISTRAZIONI COMUNALI

Sindaco Comune di Calci

Massimiliano GHIMENTI

Sindaco Comune di Vicopisano

Matteo FERRUCCI

Consigliere delegato all' Urbanistica - Comune di Vicopisano

Alessio FERRUCCI

Assessore all'Urbanistica - Comune di Calci

Valentina MARRAS

UFFICIO DI PIANO ASSOCIATO

Responsabile Unico del Procedimento

Marta FIORAVANTI

Coordinatore Ufficio di Piano Associato

Ombretta SANTI

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Giacomo MINUTI

COMUNE DI CALCI

Ombretta SANTI

Chiara BARTOLOMEI

Lisa BATTAGLINI

Silvia LORENZONI

Andrea NELLI

Jessica RUBERTI

COMUNE DI VICOPISANO

Marta FIORAVANTI

Cristina BATONI

Enrico BERNARDINI

Silvia NICCOLAI

Franco PACINI

Michela PECENCO

Samanta VINCINI

GRUPPO DI LAVORO

Direttore tecnico

(MATE) Urb. Raffaele GEROMETTA

Progettazione urbanistica e coordinamento scientifico

Arch. Antonio MUGNAI

Arch. Laura TAVANTI

Collaboratori

Silvia Bertocci

Lorenza Contaldi

Manuela Fontanive

Martina Franco

Alessia Neri

Gruppo di valutazione

(MATE) Ing. Elettra LOWENTHAL

Aspetti agronomici e forestali

(DREAm) For. Lorenzo MINI

Indagini geologiche idrauliche e sismiche

Fabio Mezzetti

Alessio Gabbrielli

Aspetti archeologici

Archeol. Demis Massimiliano Murgia

Archeol. Fabrizio Burchianti

Aspetti giuridici

Avv. Lorian Maccari



QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

- LR 65/2014 NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
- PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO
- LR 10/2010 NORME IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



PO intercomunale

ITER DI FORMAZIONE

1	Avvio del procedimento <i>POi – Calci Del. N.14 del 19/03/2020 – Vicopisano Del. N.28 del 21/04/2020</i>
2	Percorso Partecipativo
3	Conferenza di Copianificazione art. 25 LR 65/2014
4	Adozione nei Consigli Comunali Delibera C.C. di Calci n. 43 del 26/11/2025 Delibera C.C. di Vicopisano n. 67 del 28/11/2025
5	Pubblicazione sul BURT per 60 giorni Pubblicazione Avviso Adozione sul BURT (estratto del BURT n.50 10/12/2025 pag.210)
6	Approvazione delle Controdeduzioni nei Consigli Comunali
7	Conferenza Paesaggistica
8	Approvazione definitiva nei Consigli Comunali
9	Pubblicazione del PO Intercomunale BURT- efficacia contestuale



LA DISCIPLINA DEL PIANO OPERATIVO

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
CON VALENZA QUINQUENNALE

Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
Controdeduzioni

Conferenza
paesaggistica

Approvazione



I CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

LA DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

- la **disciplina del territorio rurale** compresa la **tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici**
- gli **interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato**, diversi da quelli concernenti la disciplina delle trasformazioni (manutenzione, ristrutturazione...);
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle **funzioni**;
- le zone connotate da condizioni di **degrado**.



I CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato
AC AREE DI COMPLETAMENTO – AT AREE DI TRAFORMAZIONE
- gli interventi di rigenerazione urbana
AR AREE DI RECUPERO E RIGENERAZIONE
- le previsioni relative **all'edilizia residenziale sociale**
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli **standard urbanistici**
- l'individuazione **dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**



I CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

ALTRI CONTENUTI

Le previsioni del Piano Operativo sono supportate:

- Dal quadro conoscitivo del **patrimonio edilizio esistente**, dalle **aree urbanizzate** e dalle relative **criticità**, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- Dalla **valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica** degli interventi e dall'individuazione delle **misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico**;
- Della programmazione degli interventi volti **all'abbattimento delle barriere architettoniche**, nell'ambito urbano;



ELENCO ELABORATI



ELENCO ELABORATI

QUADRO CONOSCITIVO

Elaborati cartografici

- Tav. PA.1** Ricognizione vincoli PIT/PPR (elaborato dello Statuto del Territorio del PSI)
- QTG** – Carta archeologica (elaborato del Quadro Conoscitivo del PSI)
- QTG.1** – Carta del potenziale archeologico (elaborato del Quadro Conoscitivo del PSI)
- Allegato 2** – Schede dei siti archeologici (allegato alla Tav. QTG)

Derivanti dal PSI

Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano

- Doc. P** - Relazione illustrativa
- All. A** - Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano
- All. B** - Tavole di sintesi del grado di accessibilità

QUADRO PROGETTUALE

- Doc.01** - Relazione illustrativa
- Doc.02** - Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
 - All.01** - Schede norma delle aree di trasformazione
 - All.02** - Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore
 - Volume 1 Comune di Calci*
 - Volume 2 Comune di Vicopisano*
 - All.03** – Nuclei rurali storici e relativi ambiti di pertinenza
- Doc.03** - Relazione di conformità al PIT/PPR e al PTCP della Provincia di Pisa
- Doc.04** - Aree soggette a vincolo di esproprio

Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
Controdeduzioni

Conferenza
paesaggistica

Approvazione



ELENCO ELABORATI

QUADRO PROGETTUALE

Elaborati cartografici

Tav. 1 Il territorio urbanizzato – Legenda

Tav. 1a Il territorio urbanizzato (Quadrante 01 Castelmaggiore) - scala 1: 2.000

Tav. 1b Il territorio urbanizzato (Quadrante 02 Calci) - scala 1: 2.000

Tav. 1c Il territorio urbanizzato (Quadranti 03 - 04 La Gabella, Montemagno) - scala 1: 2.000

Tav. 1d Il territorio urbanizzato (Quadrante 05 Caprona) - scala 1: 2.000

Tav. 1e Il territorio urbanizzato (Quadrante 06 Uliveto Terme) - scala 1: 2.000

Tav. 1f Il territorio urbanizzato (Quadrante 07 Noce) - scala 1: 2.000

Tav. 1g Il territorio urbanizzato (Quadrante 08 Lugnano) - scala 1: 2.000

Tav. 1h Il territorio urbanizzato (Quadrante 09 San Giovanni alla Vena) - scala 1: 2.000

Tav. 1i Il territorio urbanizzato (Quadranti 10 Vicopisano) - scala 1: 2.000

Tav. 1l Il territorio urbanizzato (Quadranti 11 - 12 - 13 La Barsiliana Guerrazzi) - scala 1: 2.000

Tav. 2 Il territorio urbanizzato - Inquadramento - scala 1:10.000

Tav. 3 Il territorio rurale - scala 1:10.000

Tav. ZTO Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 – scala 1:10.000

Tav. CP La città pubblica - fuori scala

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VAS.1- Rapporto ambientale

All.1 – Schede di valutazione ambientale

VAS.2 - Sintesi non tecnica

Valutazione di incidenza

VI.1 - Valutazione di Incidenza

Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
Controdeduzioni

Conferenza
paesaggistica

Approvazione



ELENCO ELABORATI

INDAGINI GEOLOGICHE IDRAULICHE SISMICHE

Relazione tecnica

Schede di fattibilità geologica sismica idrogeologica delle trasformazioni

Tav. 1 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

Tav. 2 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

Tav. 3.1 – Carta della vulnerabilità sismica

Tav. 3.2 – Carta dell'esposizione sismica

Tav. 3.3 – Carta delle aree a rischio sismico

INDAGINI IDROLOGICHE IDRAULICHE

Relazione tecnica

Tav. 5.1 – Carta della pericolosità da alluvioni (Calci)

Tav. 5.2 – Carta della pericolosità da alluvioni (Calci)

Tav. 5.3 – Carta della pericolosità da alluvioni (Calci)

Tav. 5.5 – Carta della pericolosità da alluvioni (Vicopisano)

Tav. 5.6 – Carta della pericolosità da alluvioni (Vicopisano)

Tav. 5.7 – Carta della pericolosità da alluvioni (Vicopisano)

Tav. 5.8 – Carta della pericolosità da alluvioni (Vicopisano)

Tav. 5.9 – Carta della pericolosità da alluvioni (Vicopisano)

Tav. 5.10 – Carta della pericolosità da alluvioni (Vicopisano)

Tav. 5.12 – Carta della pericolosità da alluvioni (Vicopisano)

Tav. 5.13 – Carta della pericolosità da alluvioni (Vicopisano)

Tav. 6.1 – Carta della magnitudo idraulica (Calci)

Tav. 6.2 – Carta della magnitudo idraulica (Calci)

Tav. 6.3 – Carta della magnitudo idraulica (Calci)

Tav. 6.5 – Carta della magnitudo idraulica (Vicopisano)

Tav. 6.6 – Carta della magnitudo idraulica (Vicopisano)

Tav. 6.7 – Carta della magnitudo idraulica (Vicopisano)

Tav. 6.8 – Carta della magnitudo idraulica (Vicopisano)

Tav. 6.9 – Carta della magnitudo idraulica (Vicopisano)

Tav. 6.10 – Carta della magnitudo idraulica (Vicopisano)

Tav. 6.12 – Carta della magnitudo idraulica (Vicopisano)

Tav. 6.13 – Carta della magnitudo idraulica (Vicopisano)

Tav. 7.1 – Carta dei battenti (Calci)

Tav. 7.2 – Carta dei battenti (Calci)

Tav. 7.3 – Carta dei battenti (Calci)

Tav. 7.5 – Carta dei battenti (Vicopisano)

Tav. 7.6 – Carta dei battenti (Vicopisano)

Tav. 7.7 – Carta dei battenti (Vicopisano)

Tav. 7.8 – Carta dei battenti (Vicopisano)

Tav. 7.9 – Carta dei battenti (Vicopisano)

Tav. 7.10 – Carta dei battenti (Vicopisano)

Tav. 7.12 – Carta dei battenti (Vicopisano)

Tav. 7.13 – Carta dei battenti (Vicopisano)

Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
Controdeduzioni

Conferenza
paesaggistica

Approvazione

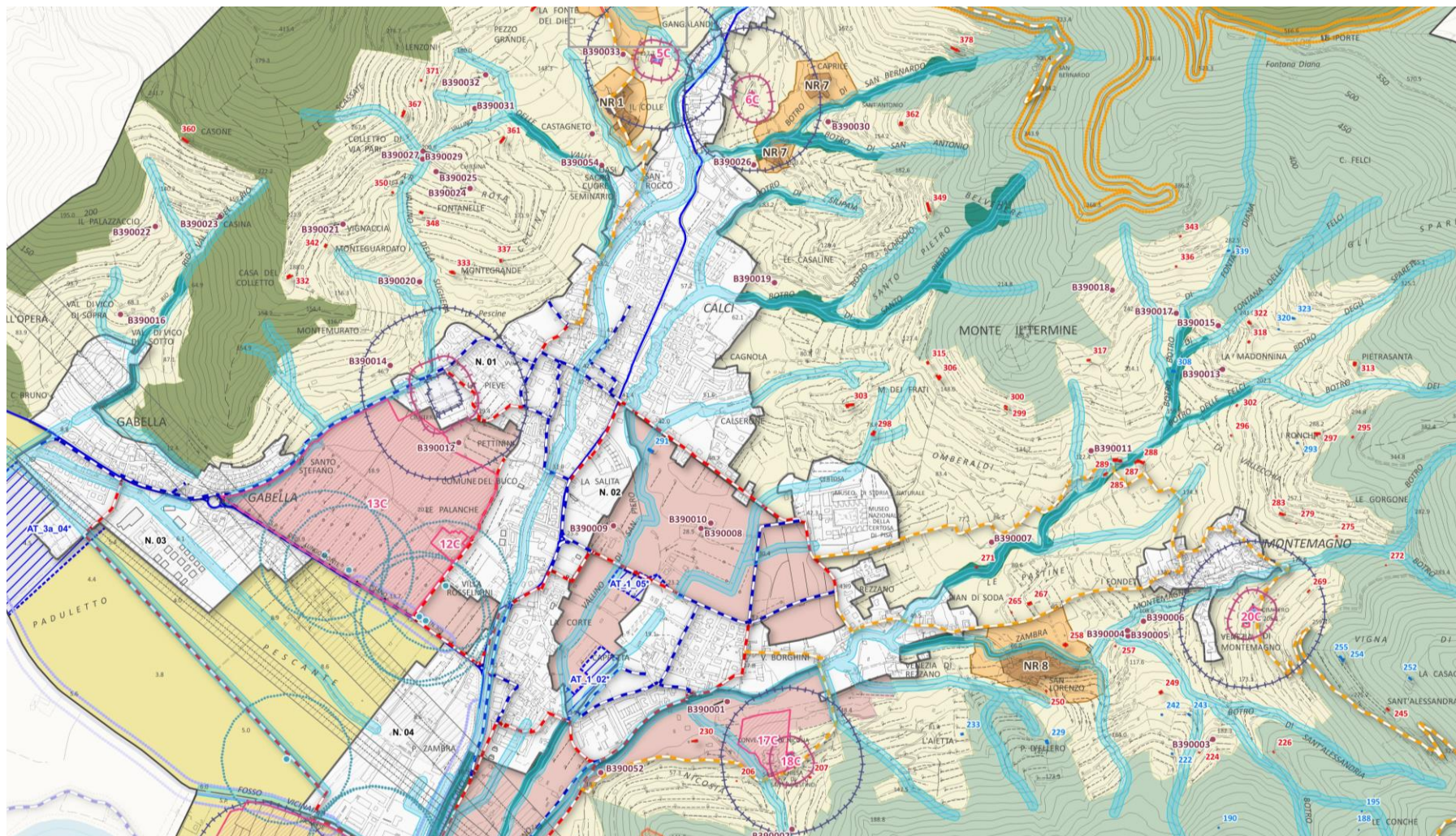


TERRITORIO RURALE

f - fascia di rispetto 20 mt



TERRITORIO RURALE



Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
Controdeduzioni

Conferenza
paesaggistica

Approvazione



SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO DI VALORE - CALCI

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

COMUNE DI CALCI - VICOPISANO

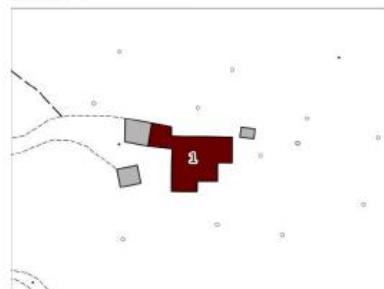


SCHEDA n. PIB390001

Comune **CALCI**
Località **Nicosia**
Sopralluogo **Maggio 2022**

Sedimi edilizi

- Edificato presente al Catasto Leopoldino (1835ca.)
- Edificato presente al Catasto d'Impianto (1935ca.)
- Edificato non storico



Disciplina del PIT/PPR - Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004

Art. 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

310-1962 - Zona della Verruca sulla sponda del Comune di Calci

Art. 142 comma 1 - Aree tutelate per legge

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--------------------------|
| a) Territori costieri | <input type="checkbox"/> | f) Parchi e riserve nazionali o regionali | <input type="checkbox"/> |
| b) Territori contermini ai laghi | <input type="checkbox"/> | g) Territori coperti da foreste e da boschi | <input type="checkbox"/> |
| c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> | h) Zone gravate da usi civici | <input type="checkbox"/> |
| d) Montagne per parte eccedente i 1200 m s.l.m. | <input type="checkbox"/> | i) Zone umide | <input type="checkbox"/> |
| e) Circhi glaciali | <input type="checkbox"/> | m) Zone di interesse archeologico | <input type="checkbox"/> |

Normativa di riferimento

Note

n°	Fabbricato	Interventi ammessi
1	Edificio 1	rec 1

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

COMUNE DI CALCI - VICOPISANO



SCHEDA n. PIB390001





SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO DI VALORE - VICOPISANO

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

COMUNE DI CALCI - VICOPISANO



SCHEDA n. PIL850032

Comune **VICOPISANO**

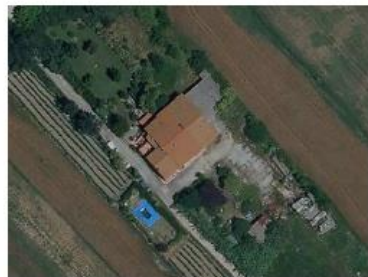
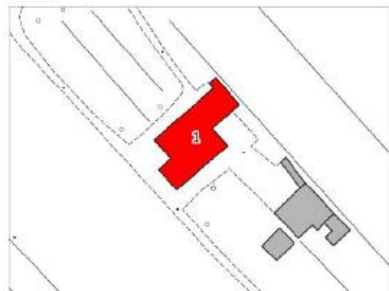
Località **Fosso della Serezza**

Sopraluogo **Luglio 2022**



Sedimi edilizi

- Edificato presente al Catasto Leopoldino (1835ca.)
- Edificato presente al Catasto d'impianto (1935ca.)
- Edificato non storico



Disciplina del PIT/PPR - Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004

Art. 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

Art. 142 comma 1 - Aree tutelate per legge

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------|
| a) Territori costieri | <input type="checkbox"/> | f) Parchi e riserve nazionali o regionali | <input type="checkbox"/> |
| b) Territori contermini ai laghi | <input type="checkbox"/> | g) Territori coperti da foreste e da boschi | <input type="checkbox"/> |
| c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> | h) Zone gravate da usi civici | <input type="checkbox"/> |
| d) Montagne per parte eccedente i 1200 m sim | <input type="checkbox"/> | i) Zone umide | <input type="checkbox"/> |
| e) Circhi glaciali | <input type="checkbox"/> | m) Zone di interesse archeologico | <input type="checkbox"/> |

Normativa di riferimento

Note

n°	Fabbricato	Interventi ammessi
1	Edificio 1	rec 2

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

COMUNE DI CALCI - VICOPISANO



SCHEDA n. PIL850032





NUCLEI RURALI STORICI

INQUADRAMENTO NUCLEI RURALI STORICI

COMUNE DI CALCI

- 1 IL COLLE
- 2 VILLA
- 3 SIBERIA
- 4 SAN DONATO
- 5 CULMINEZZA
- 6 MADONNA DELLE GRAZIE
- 7 CAPRILE
- 8 SAN LORENZO
- 9 CRESPIGNANO

COMUNE DI VICOPISANO

- 10 IL ROMITORIO
- 11 LA TORRE
- 12 SAN JACOPO
- 13 CASELLE
- 14 SANT'ANDREA





NUCLEI RURALI STORICI

SCHEDA n.1 IL COLLE

COMUNE DI CALCI



- Perimetrazione dei nuclei rurali storici (art. 64 LR 65/2014)
- Ambiti di pertinenza dei nuclei rurali storici (art. 64 LR 65/2014)

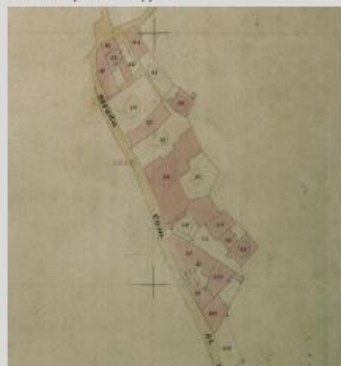


- Perimetrazione dei nuclei rurali storici (art. 64 LR 65/2014)
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 - agg. 04/2022
- Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali
- Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico
- Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare
- Edifici successivi al catasto d'impianto (1930 circa)

Catasto Impianto 1935



Catasto Impianto Sviluppo A



NUCLEI RURALI STORICI

SCHEDA n.11 LA TORRE

COMUNE DI VICOPISANO



- Perimetrazione dei nuclei rurali storici (art. 64 LR 65/2014)
- Ambiti di pertinenza dei nuclei rurali storici (art. 64 LR 65/2014)



- Perimetrazione dei nuclei rurali storici (art. 64 LR 65/2014)
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 - agg. 04/2022
- Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali
- Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico
- Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare
- Edifici successivi al catasto d'impianto (1930 circa)

Catasto Impianto 1935





TERRITORIO URBANIZZATO



TERRITORIO URBANIZZATO

Perimetro del Territorio Urbanizzato (L.R. 65/14, art.4)

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Sistema insediativo

Classi di valore degli edifici esistenti

- Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali
- Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico
- Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare

Sistema della Residenza

Zona A - D.M. 1444/68 art.2

- R1.1 - Borgo murato
- R1.2 - Tessuti storici
- R1.3 - Ambiti storicizzati

Zona B - D.M. 1444/68 art.2

- R2 - Espansioni recenti
- R3 - Città pianificata
- R4 - Edificato diffuso

Sistema dei Luoghi Centrali

Zona F - D.M. 1444/68 art.2

- L1 - Spazi della città pubblica
- L2 - Attrezzature e impianti tecnologici

Sistema della produzione

Zona D - D.M. 1444/68 art.2

- P1 - Caposaldo della produzione
- P2 - Aree produttive a carattere artigianale e commerciale

Infrastrutture per la mobilità

- Viabilità esistente
- Percorso ciclopedonale esistente
- Percorsi tematici

Altre aree nel territorio urbanizzato

- AN n. Aree non interessate da previsioni insediative
- Nr Aree con piani o progetti in corso di attuazione
- AD Interventi di riqualificazione delle aree degradate
- Verde di tutela dei tessuti urbani

Sistema Ambientale

- V2 - Corridoi ecologici

Disciplina delle funzioni esclusive

Servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti (DM 1444/68, art.3)

- SB) Aree per l'istruzione (lett.a)
- Sb) Servizi per l'istruzione di base
- ASJ) Aree per attrezzature di interesse comune (lett.b)

- Sa) Servizi amministrativi
- Sd) Servizi culturali, sociali e ricreativi
- Sr) Servizi religiosi
- Ssc) Servizi per l'assistenza socio sanitaria

V) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (lett.c)

- Vg) Verde pubblico
- Vs) Servizi sportivi

P) Aree per parcheggi (lett.d)

- Ps) Parcheggi pubblici

Altre funzioni esclusive esistenti

- Stt) Impianti tecnici e tecnologici
- Tc4) Impianti distributori carburante

VINCOLISTICA

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/04

- Beni tutelati esterni al Perimetro del Territorio Urbanizzato

Siti di reperimento Materiali Ornamentali Storici

- Materiali Ornamentali Storici

Vincoli conformativi

- Pozzi pubblici e fascia di rispetto (D.Lgs 152/06 art.94)
- Distanza di Prima Approssimazione (DM 29/05/08)
- Area e fascia di rispetto cimiteriale (L.166/02)

Aree di salvaguardia (ai sensi dell'art.18, comma 1, della LR 38/04)

- Zona Protezione geo_topo_GE
- lett. b) Zona di protezione ambientale

Reticolo Idrografico (DCR.55/23)

- Tratto a cielo aperto
- Tratto tombato
- Specchi d'acqua
- Fascia di rispetto di 10 mt dal corso d'acqua

TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

Interventi di trasformazione urbana

- Atn) Interventi di trasformazione (a - aree di atterraggio, d - aree di decollo)
- ACn) Interventi di completamento del tessuto urbano
- ARn) Interventi di recupero e riqualificazione

Interventi di trasformazione extraurbana

- Atne) Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione

Infrastrutture per la mobilità di progetto

- Percorso ciclopedonale di progetto

Disciplina delle funzioni esclusive

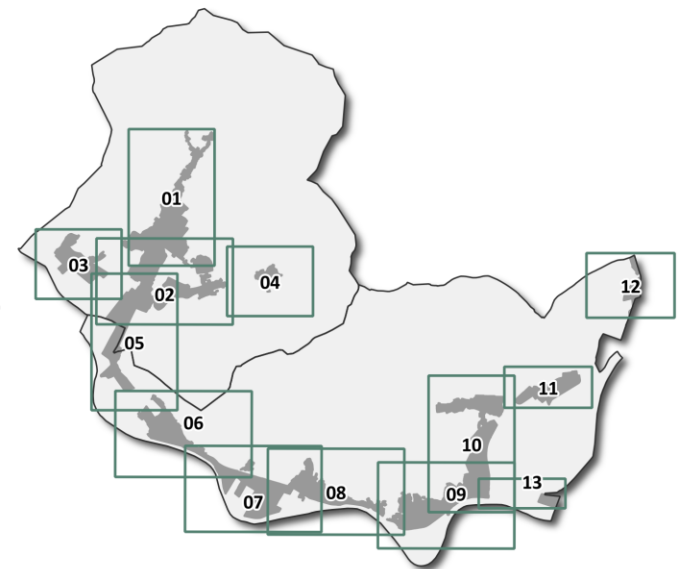
Servizi pubblici o di interesse pubblico di progetto (DM 1444/68, art.3)

V) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (lett.c)

- Vg) Verde pubblico non soggetto al vincolo preordinato all'esproprio
- Vg) Verde pubblico soggetto al vincolo preordinato all'esproprio

P) Aree per parcheggi (lett.d)

- Ps) Parcheggi pubblici non soggetti al vincolo preordinato all'esproprio
- Ps) Parcheggi pubblici soggetti al vincolo preordinato all'esproprio



Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

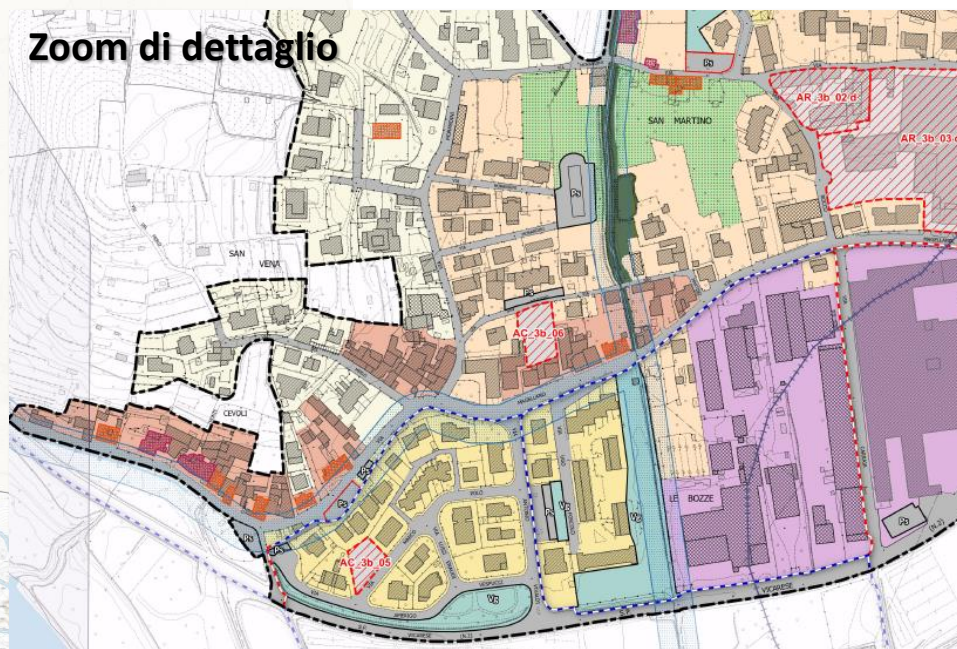
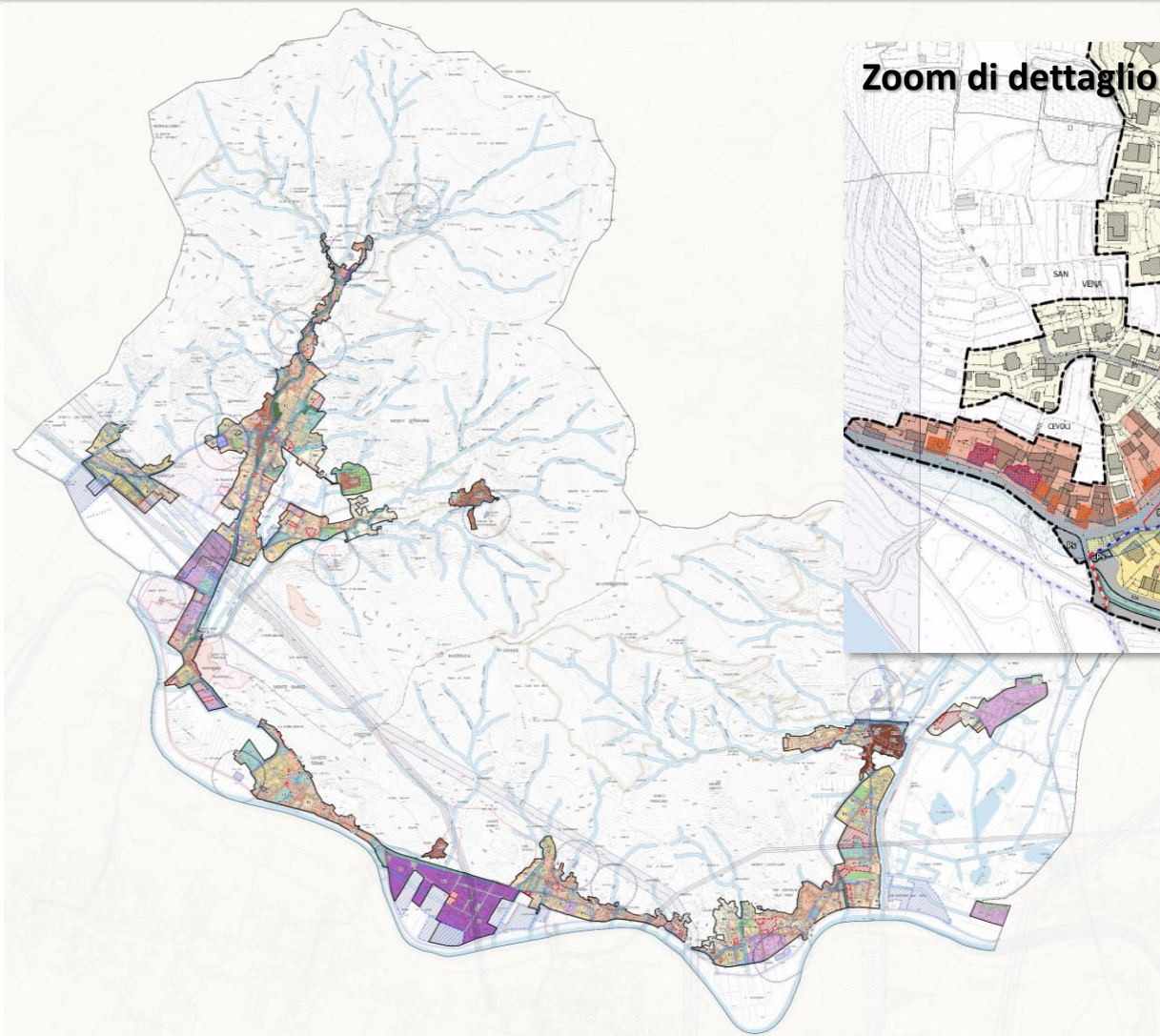
Osservazioni e
Controdeduzioni

Conferenza
paesaggistica

Approvazione



TERRITORIO URBANIZZATO



Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
Controdeduzioni

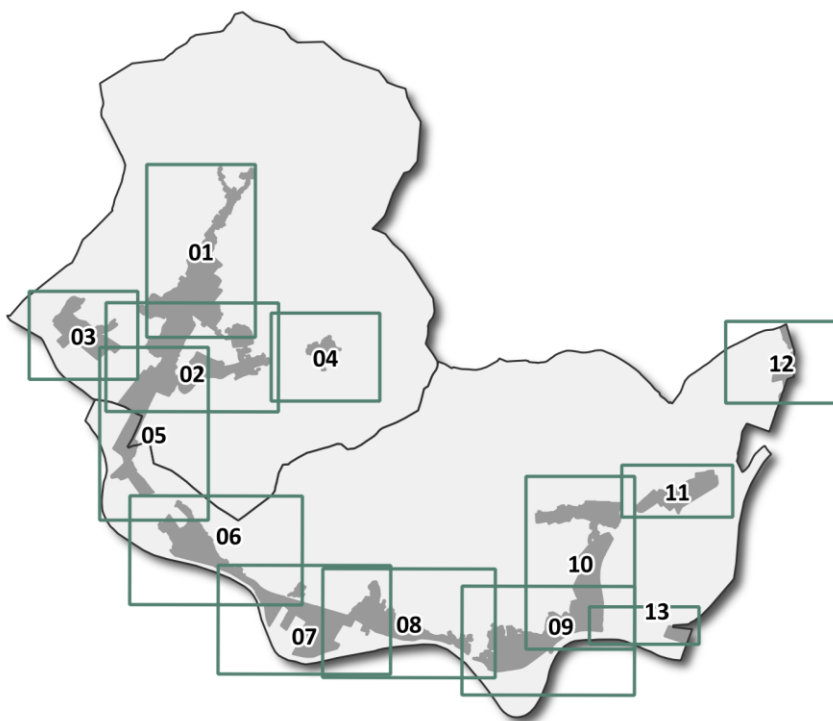
Conferenza
paesaggistica

Approvazione

[illegible]



TERRITORIO URBANIZZATO



ELENCO QUADRANTI

Tav. 1a Il territorio urbanizzato (Quadrante 01 Castelmaggiore)

Tav. 1b Il territorio urbanizzato (Quadrante 02 Calci)

Tav. 1c Il territorio urbanizzato (Quadranti 03 - 04 La Gabella, Montemagno)

Tav. 1d Il territorio urbanizzato (Quadrante 05 Caprona)

Tav. 1e Il territorio urbanizzato (Quadrante 06 Uliveto Terme)

Tav. 1f Il territorio urbanizzato (Quadrante 07 Noce)

Tav. 1g Il territorio urbanizzato (Quadrante 08 Lugnano)

Tav. 1h Il territorio urbanizzato (Quadrante 09 San Giovanni alla Vena)

Tav. 1i Il territorio urbanizzato (Quadranti 10 Vicopisano)

Tav. 1l Il territorio urbanizzato (Quadranti 11 - 12 - 13 La Barsiliana, Guerrazzi, Cesana)

Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

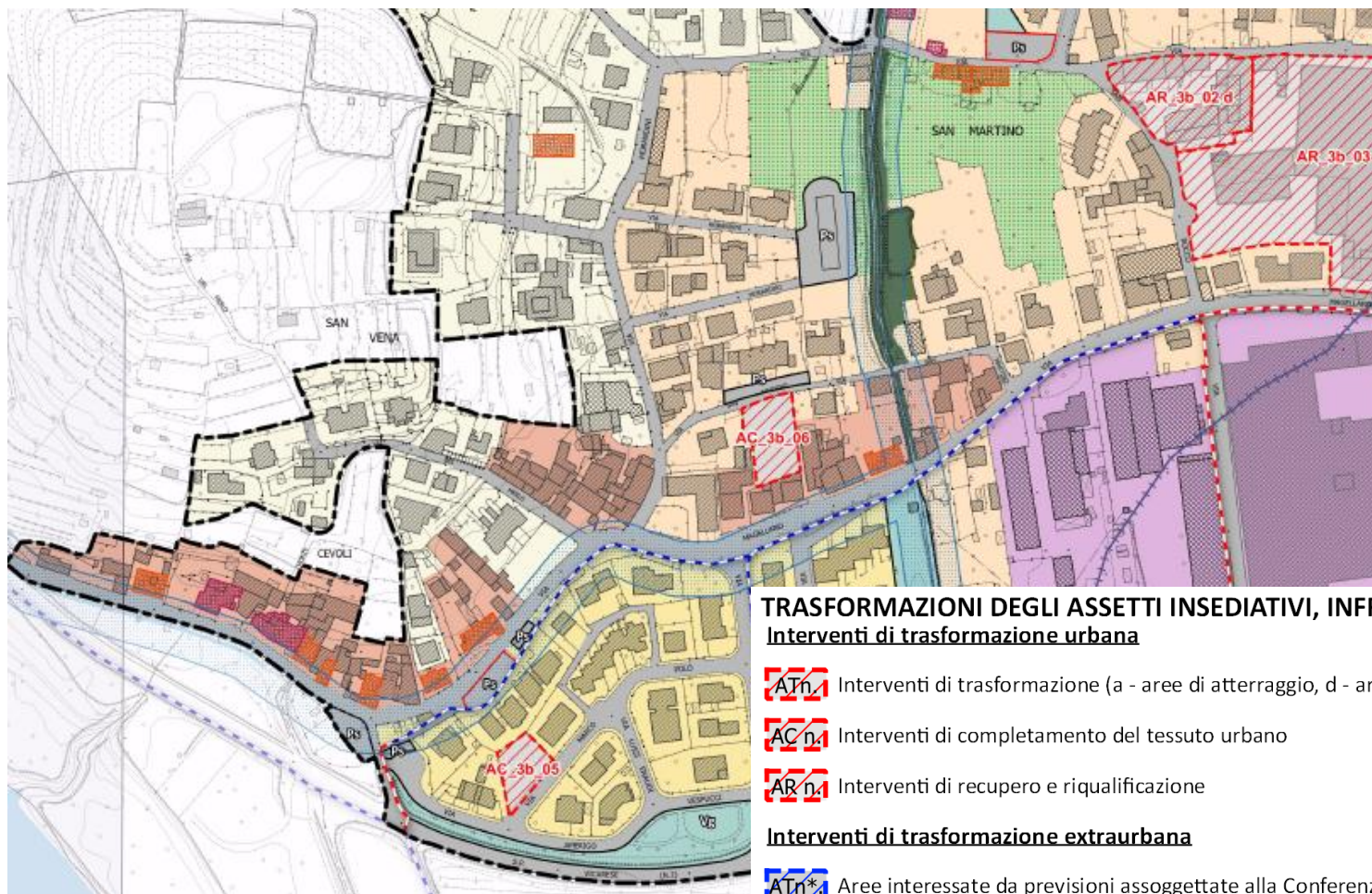
Osservazioni e
ControdeduzioniConferenza
paesaggistica

Approvazione



SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Localizzazione delle aree di trasformazione



TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

Interventi di trasformazione urbana

ATn Interventi di trasformazione (a - aree di atterraggio, d - aree di decollo)

ACn Interventi di completamento del tessuto urbano

ARN Interventi di recupero e riqualificazione

Interventi di trasformazione extraurbana

ATn Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione

Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
Controdeduzioni

Conferenza
paesaggistic

Approvazione



PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE • COMUNE DI CALCI COMUNE DI VICOPISANO

SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone o tessuti incongrui del territorio e al completamento del tessuto insediativo esistente, in un'area sul margine del capoluogo di Calci. La nuova edificazione avrà destinazione residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	8.695	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	900	mq
	(Riuso) di atterraggio SE	300	mq
Altezza massima	H MAX	7,5 2 piani	m
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE (ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014)

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano attuativo

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

D.M. 07/08/1991 G.U. 227 del 1991 - Zona comprendenti gli abitati di Calci, Castelmaggiore e Montemagno, site nel territorio del comune di Calci	SI
D.M. 14/11/1962 G.U. 310 del 1962dec2 - Zona sita nel territorio del comune di Calci, circostante la monumentale certosa	NO
D.M. 12/11/1962 G.U. 310 del 1962 - Zona della Verruca sita nel Comune di Calci	NO
D.M. 06/03/1962 G.U. 81 del 1962a - Zona della Verruca sita nel Comune di Vicopisano	NO
D.M. 29/11/1956 G.U. 311 del 1956 - Zona comprendente il centro di Vicopisano e adiacenze, sita nell'ambito del Comune di Vicopisano	NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

NO

COMUNE VICOPISANO
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

UTOE
1

AT_1_01 a

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

IPOTESI PROGETTUALE



Perimetro area di intervento

Elementi progettuali

- area edificabile
- area non edificabile
- viabilità di progetto
- patrimonio edilizio esistente da mantenere
- parccheggio pubblico
- attrezzatura di interesse pubblico
- adeguamento accesso al lotto e realizzazione parcheggi pubblici
- impianti tecnici e tecnologici
- patrimonio edilizio esistente in decollo
- accesso al lotto
- allineamento dei fronti
- alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 07/08/1991 G.U. 227 del 1991 - Zona comprendenti gli abitati di Calci, Castelmaggiore e Montemagno, site nel territorio del comune di Calci.

Per la valutazione di coerenza dell'intervento rispetto alle prescrizioni dei Beni Paesaggistici tutelati ai sensi del DLgs 42/2004, si rimanda alle tabelle riportate in calce al presente documento.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

TR6 – Tessuto a tipologie miste



SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

COMUNE VICOPISANO	UTOE	AT_1_01 a
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	1	

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.

Prescrizioni Piano Strutturale intercomunale - Obiettivi specifici e funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 65/2014

- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.

Indirizzi vincolanti per la progettazione

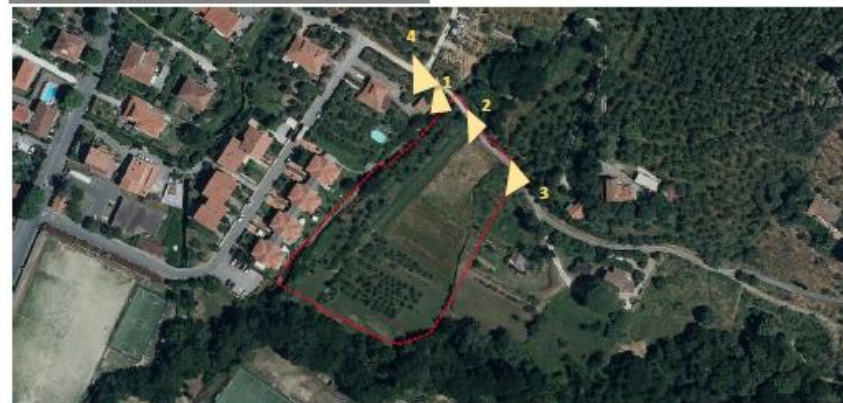
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- L'accesso al lotto d'intervento dovrà essere previsto da Via delle Casaline.
- L'intervento sarà subordinato all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto; la quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di piazzole di scambio lungo la viabilità di progetto ricadente all'interno del perimetro di intervento.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecomcompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi dovranno possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

COMUNE VICOPISANO	UTOE	AT_1_01 a
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	1	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

BENI PAESAGGISTICI PIT/PPR



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136, D.Lgs. 42/2004)	SI/NO
D.M. 07/08/1991 G.U. 227 del 1991 - Zone comprendenti gli abitati di Calci, Castelmaggiore e Montemagno, site nel territorio del comune di Calci	SI

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D.Lgs. 42/2004)	SI/NO
Interferenza con Aree tutelate per legge	NO

Beni architettonici tutelati (ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004)	SI/NO
Interferenza con Beni architettonici tutelati	NO

ALTRI TIPI DI VINCOLI E TUTELE, SITI INTERESSATI DA PROCEDIMENTI DI BONIFICA, RETI TECNOLOGICHE E SERVIZI



Vincolo idrogeologico RD 3267/1923	NO
Aree salvaguardia acque (art. 18, c. 1, LR 38/2004)	
1a) Zona di rispetto	NO
1b) Zona di protezione ambientale	NO
Potenziale archeologico	SI
Sito SIS.BON	NO
Aree percorse dal fuoco	SI
Elettrodotto DpA	NO
Adduzione e distribuzione acqua potabile	SI
Smaltimento rifiuti	NO
Rete di telefonia	NO
Rete di distribuzione metano	NO
Linee elettriche	SI
Trasporto pubblico	NO

PIANO DI CLASSIFICAZIONE COMUNALE ACUSTICA E REGOLAMENTO COMUNALE DI ATTUAZIONE

Zona di classificazione acustica:	
Aree di intensa attività umana	III

COMUNE DI CALCI
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATOUTOE
1

AT_1_01 a

STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Riferimenti per la stima	Abitanti insediabili	30	-
Destinazione ammessa per la stima: Residenziale	Produzione RSU	17,7	t/anno
	Consumi elettrici	153,0	MWh/an
	Abitanti equivalenti	34	-
Superficie Edificabile complessiva: 1.200 mq	Fabbisogno idrico	2.503,0	mc/anno
	Afflussi fognari	2.503,0	mc/anno

SISTEMA	STATO ED EFFETTI	VALUT.NE
ACQUA	Acquedotto Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. L'incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione comporta la necessità di effettuare, con l'Ente Gestore del servizio, la preventiva verifica della disponibilità idrica.	😊
	Fognatura Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. L'incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione comporta la necessità di effettuare, con l'Ente Gestore del servizio, la preventiva verifica delle immissioni e l'adeguatezza della rete esistente.	😊
	Reticolo idrografico LR 79/2012 A sud dell'intervento è presente il Botro di San Pietro	=
ARIA	Inquinamento atmosferico L'ambito risulta inserito in un contesto già infrastrutturato ed urbanizzato. Le emissioni generate dal carico antropico dovranno rispettare i limiti previsti dalla normativa vigente e dai piani di settore	😊
SUOLO E SOTTOSUOLO	Siti interessati da procedimenti di bonifica Non si rilevano interferenze.	=
	Pericolosità e vulnerabilità L'area ricade in zona a pericolosità assente (P3 presente solo in corrispondenza dello spigolo SudOvest del comparto) secondo il PGRA per cui devono essere rispettate le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica	😊
ENERGIA	Consumi energetici Le scelte progettuali e di assetto urbanistico sono indirizzate alla sostenibilità ambientale, al contenimento del consumo energetico e delle risorse ambientali in generale. I nuovi edifici devono rispettare i requisiti per le nuove costruzioni previsti dalla normativa vigente.	😊
	Efficienza energetica Nella progettazione dei nuovi edifici è fatto obbligo valorizzare le opportunità tecnologiche e le soluzioni tecniche associate al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili	😊
RUMORE	Clima acustico L'intervento è compatibile con la classe acustica III e non ne modifica la qualità.	=
INQUINAMENTO ELETTRO MAGNETICO E LUMINOSO	Inquinamento elettromagnetico L'area non è attraversata da elettrodotto dell'alta tensione. Non si rileva, altresì, la presenza di impianti di radiocomunicazione o cabine elettriche verso cui devono valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici.	=
	Inquinamento luminoso Non si rilevano criticità.	=
RIFIUTI	Produzione di rifiuti Lo smaltimento dei rifiuti derivanti dall'intervento avviene nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.	=
	Raccolta differenziata Lo smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo insediamento deve essere effettuato nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati in materia dalle vigenti norme statali e regionali.	=
FLORA E FAUNA	L'area è nel contesto edificato; non si prevedono effetti significativi sugli ecosistemi della fauna e della flora.	=
BENI PAESAGGISTICI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI	È presente il vincolo di cui al D.M. 07/08/1991 G.U. 227 del 1991 - Zone comprendenti gli abitati di Calci, Castelmaggiore e Montemagno, site nel territorio del comune di Calci. L'intervento dovrà quindi essere soggetto alle autorizzazioni previste per legge, garantire la qualità paesaggistica del contesto in cui è inserito	😊



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Norme Tecniche di Attuazione

PARTE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

CAPO I – GENERALITA'

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I – NORME E DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

CAPO II – INTERVENTI URBANISTICO - EDILIZI SPECIFICHE

CAPO III – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

PARTE 2 – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO IV - TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA

CAPO IV – SISTEMA DELLA PRODUZIONE

CAPO V – ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO

TITOLO V - TERRITORIO RURALE

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

CAPO II - PRESCRIZIONI COMUNI PER LA QUALITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE

CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO IV - NUOVE COSTRUZIONI RURALI



Norme Tecniche di Attuazione

PARTE 3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPO II - ISTITUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE

TITOLO VII – SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA

CAPO I - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE

TITOLO VIII – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.

SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

CAPO II - IL POTENZIALE ARCHEOLOGICO

CAPO III - ALTRI ELEMENTI DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE

TITOLO IX – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO II - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA

PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO X - ALTRI PIANI E PROGRAMMI

CAPO I - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

CAPO II - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

CAPO III - PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

CAPO IV - SALVAGUARDIE E DEROGHE

APPENDICE A - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

APPENDICE B - VERIFICA DEGLI STANDARD



Dimensionamento UTOE Calci

Comune di CALCI							
Cod. Istat 050003							
U.T.O.E. n. 1							
Superficie territoriale: 9,20 Kmq			Abitanti al 32/12/2021: 4.640			Abitanti previsti: 306	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	1.600	8.850	10.450		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	800	800	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	500	500	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	500	500	2.000	0	2.000	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	1.600	10.650	12.250	2.000	0	2.000	

UTOE 1

Comune di CALCI							
Cod. Istat 050003							
U.T.O.E. n. 3a							
Superficie territoriale: 1,45 Km ^q		Abitanti al 32/12/2021: 1.356			Abitanti previsti: 40		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	600	1.000	1.600		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	3.000	0	3.000	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	10.000	0	10.000	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	600	1.000	1.600	13.000	0	13.000	

UTOE 3a



Dimensionamento UTOE Calci

Comune di CALCI							
Cod. Istat 050003							
U.T.O.E. n. 4a							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	0	0	0		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	500	500	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	500	500	0	0	0	0

UTOE 4a

Comune di CALCI							
Cod. Istat 050003							
TOTALE COMUNALE							
Superficie territoriale: 10,65 Km ^q			Abitanti al 32/12/2021: 5.996			Abitanti previsti: 346	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	2.200	9.850	12.050		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	800	800	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	500	500	3.000	0	3.000	0
e) Direzionale e di Servizio	0	500	500	12.000	0	12.000	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	2.200	11.650	13.850	15.000	0	15.000	

TOTALE



Dimensionamento UTOE Vicopisano

UTOE 2

Comune di VICOPISANO							
Cod. Istat 050038							
U.T.O.E. n. 2							
Superficie territoriale: 6,69 Kmq			Abitanti al 32/12/2021: 2.166			Abitanti previsti: 20	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	200	600	800		2.000	2.000
b) industriale-artigianale	0	0	0		0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	600	600	
e) Direzionale e di Servizio	500	0	500	250	500	750	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	700	600	1.300	250	3.100	3.350	

UTOE 3b

Comune di VICOPISANO							
Cod. Istat 050038							
U.T.O.E. n. 3b							
Superficie territoriale: 11,09 Km ^q			Abitanti al 32/12/2021: 5.480			Abitanti previsti: 549	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	8.250	12.100	20.350		0	0	
b) industriale-artigianale	2.200	0	2.200	50.000	0	50.000	
c) Commerciale al dettaglio	1.000	900	1.900	3.700	1.000	4.700	
d) Turistico-ricettiva	0	600	600	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	700	700	4.000	500	4.500	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	11.450	14.300	25.750	57.700	1.500	59.200	



Dimensionamento UTOE Vicopisano

UTOE 4b

Comune di VICOPISANO							
Cod. Istat 050038							
U.T.O.E. n. 4b							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	0	0	0		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0

Comune di VICOPISANO							
Cod. Istat 050038							
TOTALE COMUNALE							
Superficie territoriale: 17,78 Kmq		Abitanti al 32/12/2021: 7.646			Abitanti previsti: 569		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	8.450	12.700	21.150		2.000	2.000	
b) industriale-artigianale	2.200	0	2.200	50.000	0	50.000	0
c) Commerciale al dettaglio	1.000	900	1.900	3.700	1.000	4.700	0
d) Turistico-ricettiva	0	600	600	0	600	600	0
e) Direzionale e di Servizio	500	700	1.200	4.250	1.000	5.250	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	12.150	14.900	27.050	57.950	4.600	62.550	

TOTALE



COS'È IL PIANO OPERATIVO?



GOVERNA LO SVILUPPO
DEL TERRITORIO



✓ USI AMMESSI

Definisce usi ammessi e vietati,
guidando uno sviluppo ordinato
e razionale.



✗ USI VIETATI

DUE PARTI PRINCIPALI

DISCIPLINA DEL
PATRIMONIO
ESISTENTE
a tempo
indeterminato



NUOVE TRASFORMAZIONI

validità
5 anni



OBIETTIVO: ZERO CONSUMO DI SUOLO

Il piano privilegia la riqualificazione e il recupero
del patrimonio edilizio già esistente.

COME PARTECIPARE: LE OSSERVAZIONI



INVIA LE TUE
OSSERVAZIONI
ENTRO L'8 FEBBRAIO

È il tuo contributo
per migliorare il piano,
segnalando errori o
proponendo modifiche.

ARGOMENTI AMMISSIBILI



Destinazioni
d'uso



Localizzazioni
di opere



Errori materiali,
coerenza con piani
superiori

ARGOMENTI NON PERTINENTI



Critiche politiche
generali



Richieste di
risarcimento danni



Critiche a piani
sovrordinati





Osservazioni al Piano Operativo Intercomunale

TERMINI DELLE OSSERVAZIONI

Entro 60 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T., pertanto entro il giorno 08/02/2026, chiunque potrà prendere visione e presentare presso il Comune di Calci le osservazioni che ritenga opportune.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Ai sensi dell'art. 23 comma 8 della L.R.T. 65/2014 le osservazioni devono essere presentate al Comune di Calci in qualità di Ente responsabile dell'esercizio associato.

Le osservazioni, da potersi formulare tramite il modello fac-simile disponibile in versione editabile e in pdf , dovranno pervenire ai seguenti indirizzi:

<https://pianificazione.comune.calci.pi.it/2025/12/10/avviso-adozione-poi-pubblicazione-sul-burt-n-50-del-10-12-2025-con-decorrenza-dei-termini-per-le-osservazioni/>

- tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC Comune di Calci : protocollo@pec.comune.calci.pi.it
- a mezzo posta al seguente indirizzo: Comune di Calci, Piazza Garibaldi n. 1, 56011 Calci (PI)
- consegna a mano all' Ufficio Protocollo nei seguenti orari: Comune di Calci – dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00, il martedì e il giovedì anche dalle 15,00 alle 17,30 (escluso il sabato)

Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
ControdeduzioniConferenza
paesaggistica

Approvazione



Osservazioni al Piano Operativo Intercomunale- Modello fac-simile



Comune di
Calci



Comune di
Vicopisano

Riservato all'ufficio Protocollo

Riservato all'ufficio Urbanistica

OSSERVAZIONE

N.

DEL

Al Comune di Calci
Piazza Garibaldi n. 1
56011 - Comune di Calci (PI)

Consegna a mezzo: ☐ **pec** all'indirizzo: protocollo@pec.comune.calci.pi.it
indicando nell'oggetto "**Osservazione POI**"
☐ **posta** al seguente indirizzo: Comune di Calci, Piazza
Garibaldi n. 1, 56011 Calci (PI)
☐ **a mano** all'Ufficio Protocollo del Comune di Calci nei
seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00,
il martedì e il giovedì anche dalle 15,00 alle 17,30
(escluso il sabato)

Osservazioni al **PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
di Calci e Vicopisano

Pubblicazione adozione sul BURT n. 50, parte II, del 10/12/2025

Il/la sottoscritto/a:

Nome

.....
.....

Cognome

.....
.....

Nato a Il

Codice Fiscale

.....

Residente/con Studio in

.....
.....

Località

.....
.....

Piazza/Via

.....
n°

Tel.

.....

e-mail

.....
.....

In qualità di:

- ☐ Proprietario/a
- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico libero professionista
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà
- ☐ Legale rappresentante della società, associazione, ente
- ☐ altro (specificare)

presa visione del PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE, del RAPPORTO AMBIENTALE e della SINTESI NON TECNICA nonché della VALUTAZIONE di INCIDENZA adottati dai Comuni di Calci e Vicopisano rispettivamente con delibere di C.C. n° 43 del 26/11/2025 e n° 67 del 28/11/2025, con lo scopo di

Osservazioni al Piano Operativo Intercomunale- Modello fac-simile

dare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica,

presenta le seguenti osservazioni, relative a:

- ☐ **COMUNE DI CALCI**
☐ **COMUNE DI VICOPISANO**

Eventuale ubicazione (se osservazione specifica per un'area)

- ☐ a) Località
- ☐ b) Indirizzo n.

Dati Catastali:

- ☐ a) Foglio
- ☐ b) Particella
- ☐ c) Subalterno

OSSERVA CHE:

[illegible]

*All'osservazione possono essere allegati documenti, quali testi, cartografie, etc. In particolare, **se la richiesta riguarda un'area specifica, si chiede di fornire un estratto cartografico del piano, con l'individuazione dell'area interessata.***

Data

Firma del richiedente

(allegare copia del documento di identità)



Osservazioni al Piano Operativo Intercomunale

DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE:

AVVISO

- Avviso di Adozione (estratto del BURT n.50/2025 pag.210)

ATTI/ELABORATI DEL PIANO ADOTTATO

- Delibera di Adozione del Consiglio Comunale di Calci n.43 del 26/11/2025
- Delibera di Adozione del Consiglio del Comune di Vicopisano n.67 del 28/11/2025
- Documenti del Piano Operativo intercomunale adottato in formato pdf/p7m (suddivisi per tematiche)

MODELLO PER FORMULAZIONE OSSERVAZIONI

- Modello fac-simile in formato pdf
- Modello fac-simile in formato editabile

ADEMPIMENTI IN MATERIA DI V.A.S. (L.R. 10/2010 e s.m.i.)

- Consultazioni art. 25 L.R. 10/2010 e s.m.i.
- Comunicazione Autorità Competente
- Trasmissione atti procedimento di VAS e di Valutazione di Incidenza (L.R. 10/2010 e L.R. 30/2015)

Avvio

Partecipazione

Conferenza di
Copianificazione

Adozione

Osservazioni e
Controdeduzioni

Conferenza
paesaggistica

Approvazione