



**COMUNE DI PISA**  
Direzione Urbanistica

## VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

### **SCHEDE UTOE** **STATO ATTUALE E VARIANTE**

ottobre 2017

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA dal 19/11/2008 al 18/11/2013			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 1	CENTRO STORICO - SUD	Sup. tot. mq 667.275	UTOE N° 1	CENTRO STORICO - SUD	Sup. tot. mq 667.275	UTOE N° 1	CENTRO STORICO - SUD	Sup. tot. mq 667.275
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Porzione corrispondente al recinto delle mura urbane a sud dell'Arno.</p> <p>Il processo di formazione urbana, dopo alcuni secoli di lento assestamento, prende un nuovo sviluppo nella seconda metà del secolo XIX, in conseguenza della costruzione della stazione ferroviaria centrale, e del nuovo collegamento tra le due sponde dell'Arno legato alla creazione del ponte Solferino.</p> <p>Sui quartieri residenziali di urbanizzazione ottocentesca, che saturano le aree ortive interne al recinto delle mura, nella porzione ovest, e travolgono le mura stesse, nella porzione sud-est si abbattono le distruzioni dovute ai bombardamenti bellici.</p> <p>La ricostruzione, pur confermando le destinazioni residenziali o di servizio preesistenti, determina un generalizzato aumento della densità edilizia.</p> <p>Si consolidano, nel tempo, l'asse commerciale centrale (Corso Italia) e i poli di servizio: degli uffici territoriali in piazza Vittorio Emanuele, degli uffici comunali in prossimità del ponte di mezzo, dell'istruzione nella zona di via B.Croce.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Porzione corrispondente al recinto delle mura urbane a sud dell'Arno.</p> <p>Il processo di formazione urbana, dopo alcuni secoli di lento assestamento, prende un nuovo sviluppo nella seconda metà del secolo XIX, in conseguenza della costruzione della stazione ferroviaria centrale, e del nuovo collegamento tra le due sponde dell'Arno legato alla creazione del ponte Solferino.</p> <p>Sui quartieri residenziali di urbanizzazione ottocentesca, che saturano le aree ortive interne al recinto delle mura, nella porzione ovest, e travolgono le mura stesse, nella porzione sud-est si abbattono le distruzioni dovute ai bombardamenti bellici.</p> <p>La ricostruzione, pur confermando le destinazioni residenziali o di servizio preesistenti, determina un generalizzato aumento della densità edilizia.</p> <p>Si consolidano, nel tempo, l'asse commerciale centrale (Corso Italia) e i poli di servizio: degli uffici territoriali in piazza Vittorio Emanuele, degli uffici comunali in prossimità del ponte di mezzo, dell'istruzione nella zona di via B.Croce.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Porzione corrispondente al recinto delle mura urbane a sud dell'Arno.</p> <p>Il processo di formazione urbana, dopo alcuni secoli di lento assestamento, prende un nuovo sviluppo nella seconda metà del secolo XIX, in conseguenza della costruzione della stazione ferroviaria centrale, e del nuovo collegamento tra le due sponde dell'Arno legato alla creazione del ponte Solferino.</p> <p>Sui quartieri residenziali di urbanizzazione ottocentesca, che saturano le aree ortive interne al recinto delle mura, nella porzione ovest, e travolgono le mura stesse, nella porzione sud-est si abbattono le distruzioni dovute ai bombardamenti bellici.</p> <p>La ricostruzione, pur confermando le destinazioni residenziali o di servizio preesistenti, determina un generalizzato aumento della densità edilizia.</p> <p>Si consolidano, nel tempo, l'asse commerciale centrale (Corso Italia) e i poli di servizio: degli uffici territoriali in piazza Vittorio Emanuele, degli uffici comunali in prossimità del ponte di mezzo, dell'istruzione nella zona di via B.Croce.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il sistema delle mura e relative fortificazioni.</p> <p>Tutto il tessuto urbano di impianto fino al XIX secolo incluso (morfologia e manufatti).</p> <p>Le aree libere interne ai lotti. Le sistemazioni a giardino.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il sistema delle mura e relative fortificazioni</p> <p>Tutto il tessuto urbano di impianto fino al XIX secolo incluso (morfologia e manufatti).</p> <p>Le aree libere interne ai lotti. Le sistemazioni a giardino.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il sistema delle mura e relative fortificazioni.</p> <p>Tutto il tessuto urbano di impianto fino al XIX secolo incluso (morfologia e manufatti).</p> <p>Le aree libere interne ai lotti. Le sistemazioni a giardino.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p> <p>Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p> <p>Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p> <p>Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p> <p><u>L'UTOE è parzialmente interessata dalla fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale. In prossimità delle zone A e B deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali:</b> Blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive.</p> <p>Trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate (industriali) e militari.</p> <p>Miglioramento dell'accessibilità tramite la creazione di parcheggi perimetrali; recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne, attraverso la riappropriazione all'uso pubblico di aree finora impropriamente utilizzate.</p> <p>Restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti e qualificazione di quelle recenti.</p> <p>Qualificazione dello spazio pubblico.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali:</b> Blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive.</p> <p>Trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate (industriali) e militari.</p> <p>Miglioramento dell'accessibilità tramite la creazione di parcheggi perimetrali; recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne, attraverso la riappropriazione all'uso pubblico di aree finora impropriamente utilizzate.</p> <p>Restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti e qualificazione di quelle recenti.</p> <p>Qualificazione dello spazio pubblico.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali:</b> Blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive.</p> <p>Trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate (industriali) e militari.</p> <p>Miglioramento dell'accessibilità tramite la creazione di parcheggi perimetrali; recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne, attraverso la riappropriazione all'uso pubblico di aree finora impropriamente utilizzate.</p> <p>Restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti e qualificazione di quelle recenti.</p>		

		Qualificazione dello spazio pubblico.
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Recupero/riuso del complesso produttivo Gentili, per residenza ordinaria o speciale (per studenti). Progetto Sangallo di liberazione delle aree adiacenti alle mura, oggi impegnate dal servizio di trasporto pubblico. Razionalizzazione e stabilizzazione delle sedi comunali. Recupero area ex Distretto per servizi pubblici ed abitazioni speciali.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Recupero/riuso del complesso produttivo Gentili, per residenza ordinaria o speciale (per studenti). Progetto Sangallo di liberazione delle aree adiacenti alle mura, oggi impegnate dal servizio di trasporto pubblico. Razionalizzazione e stabilizzazione delle sedi comunali. Recupero area ex Distretto per <u>residenza ordinaria, speciale, turistico-ricettiva</u>.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Recupero/riuso del complesso produttivo Gentili, per residenza ordinaria o speciale (per studenti). Progetto Sangallo di liberazione delle aree adiacenti alle mura, oggi impegnate dal servizio di trasporto pubblico. Razionalizzazione e stabilizzazione delle sedi comunali. Recupero area ex Distretto per servizi pubblici ed abitazioni speciali. <u>All'interno della fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale non possono essere previste attività con elevata presenza antropica né consistenti stoccaggi di materie infiammabili.</u></p>
<p><b>Salvaguardie:</b> Nessuna</p>	<p><b>Salvaguardie:</b> <u>La nuova destinazione per l'ex Distretto Militare è ammessa solo previa realizzazione della nuova struttura militare in Ospedaletto e conseguente trasferimento in essa delle funzioni militari presenti nella Caserma Artale e nella Caserma Bechi – Luserna.</u></p>	<p><b>Salvaguardie:</b> <u>Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</u></p>
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 9 mq./ab.</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 9 mq./ab.</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 9 mq./ab.</p>

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 2****CENTRO STORICO - NORD****Sup. tot. mq  
1.238.181**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Porzione urbana compresa nel recinto delle mura storiche a nord dell'Arno, con l'eccezione della porzione inclusa nell'utoe n.3 e quindi con limite ovest dato dalla via Roma. Comprende la parte più conservata del centro storico e quindi il tessuto di maggiore stratificazione, compresi gli strati archeologici della città antica e alto medievale. La ricostruzione a seguito delle distruzioni belliche ed alcuni interventi del dopoguerra hanno determinato locali situazioni di grave alterazione della morfologia storica. Funzionalmente l'utoe corrisponde alla massima concentrazione dell'insediamento universitario, nonché alla spina commerciale settentrionale e all'area dei servizi vari di S.Francesco (Tribunale, teatro, musei, uffici pubblici, ecc.).

**Invarianti Strutturali:** Il sistema delle mura e relative fortificazioni. Tutto il tessuto urbano di impianto fino al XIX secolo incluso. Le aree libere interne ai lotti. Le sistemazioni a giardino.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento agli impianti di depurazione San Jacopo o La Fontina. Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua degli impianti di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo degli stessi da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità degli impianti di depurazione esistenti all'adeguamento dimensionale degli impianti o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende insalubri di classe I e delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi generali:** Alleggerire i carichi funzionali recuperando quote residenziali al posto di quote direzionali. Ripristinare la morfologia urbana alterata. Incrementare il verde pubblico con la realizzazione del Progetto-Mura (nord ed est). Migliorare l'accessibilità con la creazione di parcheggi perimetrali. Razionalizzazione e sistemazione dei poli universitari.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Definitiva sistemazione dei poli universitari. Trasferimento del comando provinciale dei C.C. Recupero aree produttive dismesse (Ex Sifop, Ex Forest, Aedes) o da dismettere (area Guidotti) a scopo residenziale ordinario o speciale. Recupero area GEA, via E. Filiberto per servizi.

**Salvaguardie:** Nessuna

**Dotazione minima di Standard:** 9 mq./ab.

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA dal 19/11/2008 al 18/11/2013		
UTOE N° 3	PROGETTO PARCO MUSEALE	Sup. tot. mq 445.749	UTOE N° 3	PROGETTO PARCO MUSEALE	Sup. tot. mq 445.749
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'area, corrispondente al margine urbano della città storica, per secoli caratterizzata: a nord dall'area monumentale del Duomo, e a sud dall'area attrezzata dell'Arsenale, tra le quali sussistevano ampie zone inedificate utilizzate a scopo ortivo, fu investita nella seconda metà del sec. XIX da processi di trasformazione, mediante: la lottizzazione residenziale delle aree libere e l'ampliamento, con padiglioni separati dell'ospedale di S.Chiera.</p> <p>Il programma di edilizia ospedaliera degli anni '30 di questo secolo porta ad un ulteriore sviluppo che determina l'abbattimento di un ampio tratto di mura.</p> <p>Nella zona degli arsenali, in disuso, nella seconda metà del secolo viene realizzata la grande caserma di cavalleria, poi artiglieria.</p> <p>Dopo le distruzioni causate dalla guerra l'area della Cittadella viene liberata dai resti della caserma e fatta oggetto, da una parte di un intervento edilizio residenziale morfologicamente dirompente, dall'altra da un avvio di sistemazione delle aree libere a verde attrezzato "moderno" a firma dell'arch. Michelucci, che resta incompiuto.</p> <p>Nel recinto ospedaliero di S.Chiera si susseguono interventi, sempre meno pregiati di aggiunta volumetrica.</p> <p>L'utote comprende l'area di maggiore attrazione turistica della città (piazza del Duomo).</p> <p>La fascia di territorio settentrionale è in classe 3B, con porzioni interne in classe di pericolosità geologico idraulica 3C; la porzione meridionale è in classe 3A, ed una parte in B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'area, corrispondente al margine urbano della città storica, per secoli caratterizzata: a nord dall'area monumentale del Duomo, e a sud dall'area attrezzata dell'Arsenale, tra le quali sussistevano ampie zone inedificate utilizzate a scopo ortivo, fu investita nella seconda metà del sec. XIX da processi di trasformazione, mediante: la lottizzazione residenziale delle aree libere e l'ampliamento, con padiglioni separati dell'ospedale di S.Chiera.</p> <p>Il programma di edilizia ospedaliera degli anni '30 di questo secolo porta ad un ulteriore sviluppo che determina l'abbattimento di un ampio tratto di mura.</p> <p>Nella zona degli arsenali, in disuso, nella seconda metà del secolo viene realizzata la grande caserma di cavalleria, poi artiglieria.</p> <p>Dopo le distruzioni causate dalla guerra l'area della Cittadella viene liberata dai resti della caserma e fatta oggetto, da una parte di un intervento edilizio residenziale morfologicamente dirompente, dall'altra da un avvio di sistemazione delle aree libere a verde attrezzato "moderno" a firma dell'arch. Michelucci, che resta incompiuto.</p> <p>Nel recinto ospedaliero di S.Chiera si susseguono interventi, sempre meno pregiati di aggiunta volumetrica.</p> <p>L'utote comprende l'area di maggiore attrazione turistica della città (piazza del Duomo).</p> <p>La fascia di territorio settentrionale è in classe 3B, con porzioni interne in classe di pericolosità geologico idraulica 3C; la porzione meridionale è in classe 3A, ed una parte in B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il sistema delle mura e relative fortificazioni (compreso il tracciato delle mura demolite). Tutto il tessuto urbano d'impianto fino al sec. XIX incluso (morfologia, manufatti). Le aree libere della Cittadella.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il sistema delle mura e relative fortificazioni (compreso il tracciato delle mura demolite). Tutto il tessuto urbano d'impianto fino al sec. XIX incluso (morfologia, manufatti). Le aree libere della Cittadella.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo. Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utote.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo. Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utote.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Dismissione del comparto dalle presenze di servizio: sanitario e militare e dalle residue presenze produttive. Determinazione di uno specifico ruolo di questa porzione territoriale nel senso turistico-monumentale che si fonda su un percorso pedonale e di visita turistica dall'area monumentale del Duomo all'area della Città della Razionalizzazione e sistemazione delle sedi universitarie presenti.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Dismissione del comparto dalle presenze di servizio: sanitario e militare e dalle residue presenze produttive. Determinazione di uno specifico ruolo di questa porzione territoriale nel senso turistico-monumentale che si fonda su un percorso pedonale e di visita turistica dell'area monumentale del Duomo all'area della <u>Cittadella e razionalizzazione</u> e sistemazione delle sedi universitarie presenti.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Dismissione delle funzioni ospedaliere del S.Chiera e della Caserma Artale e ripristino morfologico con demolizione degli edifici recenti e riuso dei contenitori storici per funzioni residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche da attuarsi mediante PII o PP. Formazione di un percorso pedonale tra il Duomo e la Cittadella che riscopra il tracciato delle mura medievali. Riqualficazione dell'area a verde della Cittadella e destinazione a funzioni museali di tutti i contenitori storici pubblici circostanti.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> <u>Adeguamento cartografico per agevolare la</u> dismissione delle funzioni ospedaliere del S.Chiera e della Caserma Artale e ripristino morfologico con demolizione degli edifici recenti e riuso dei contenitori storici per funzioni residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche. Formazione di un percorso pedonale tra il Duomo e la Cittadella che riscopra il tracciato delle mura medievali. Riqualficazione dell'area a verde della Cittadella e destinazione a funzioni museali di tutti i contenitori storici pubblici circostanti.</p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Le previsioni di trasformazione nell'ambito S.Chiera-Artale sono da collocare nel tempo in rapporto all'effettivo trasferimento delle funzioni oggi ospitate nelle sedi previste dallo strumento stesso; restano pertanto in vigore le previsioni del Prg vigente fino al verificarsi di tali condizioni.</p>			<p><b>Salvaguardie:</b> Le previsioni di trasformazione nell'ambito S.Chiera-Artale sono da collocare nel tempo in rapporto all'effettivo trasferimento delle funzioni oggi ospitate nelle sedi previste dallo strumento stesso; restano pertanto in vigore le previsioni del Prg vigente fino al verificarsi di tali condizioni. <u>In particolare per la Caserma Artale la condizione è la realizzazione della nuova struttura militare a Ospedaletto.</u></p>		
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab.</p>			<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab.</p>		

**SCHEDE VIGENTE nel 1998**

<p><b>UTOE N° 4</b></p>	<p align="center"><b>PERIFERIA CONSOLIDATA EST - PRATALE</b></p>	<p align="right"><b>Sup. tot. mq 749.501</b></p>
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Espansione di impianto prevalentemente postbellico ed ante-Prg, esterna alla cerchia muraria medioevale. E' composta da una periferia semintensiva ed intensiva, decisamente satura, prevalentemente residenziale, ma fortemente integrata da attività complementari e servizi di livello locale; gravata da presenza o prossimità di strutture ed attrezzature intrinsecamente antipolari (Carcere, Caserma P.S., N.U.) ma non influenti in termini di carichi urbanistici. Orditura viaria costituita da collettori di traffico gravati da flussi extraurbani ed urbani di penetrazione ed attraversamento e da orditura secondaria egualmente congestionata a servizio del tessuto residenziale integrato. Carenze e latenza di immagini e significati urbani indotta dai modelli insediativi e tipologici. Permanenza fisicamente significativa ma visivamente e simbolicamente residuale dell'Acquedotto mediceo. Permanenza rarefatta di episodi edilizi di impianto storico. La parte più ad est assume connotati di area periurbana con carattere residuale ed interstiziale derivante dallo sviluppo edilizio in aree adiacenti al limite amministrativo comunale. Contenuti funzionali ed ambientali eterogenei, di pregio e non. La maggior parte del territorio è in classe di pericolosità geologica idraulica 3A o si trova all'interno dell'ambito B, l'estremità settentrionale ricade in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Acquedotto mediceo. Fosso dei Mulini. Tessuto edilizio di impianto storico.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende insalubri di classe I e delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Interventi di trasformazione finalizzati alla attenuazione del carico urbanistico gravante sull'ambito urbano. Qualificazione ambientale correlata ai suddetti interventi di trasformazione.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Qualificazione delle aree adiacenti l'acquedotto mediceo ed il Fosso dei Mulini. Qualificazione funzionale e morfologica della viabilità principale correlata alla riduzione dei flussi di traffico. Qualificazione delle aree verdi marginali ed interstiziali esistenti in forma di sistema. Ridefinizione delle caratteristiche morfologiche della orditura interna correlata alla suddetta qualificazione. Riassetto funzionale correlato alla attuazione di previsioni relative a viabilità e parcheggi. Ridefinizione del margine urbano e integrazione delle aree verdi adiacenti rispettivamente il Fosso dei Mulini e la Via del Brennero (strada-parco) con le aree destinate ad impianti sportivi delle quali alla utoe n° 10.</p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle norme di Prg che consentono interventi con contestuali incrementi volumetrici e di superficie utile dell'edificato esistente fino al Ru, con la sola eccezione delle opere pubbliche. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico considerato invariante nella Tav. b3.3.</p>		
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab.</p>		

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 5	PERIFERIA CONSOLIDATA EST – S. MICHELE DEGLI SCALZI	Sup. tot. mq 1.259.673	UTOE N° 5	PERIFERIA CONSOLIDATA EST – S. MICHELE DEGLI SCALZI	Sup. tot. mq 1.259.673
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Espansione contigua alla cerchia muraria medioevale articolata in ambiti di impianto storico, prebellico e postbellico ante-Prg, interventi attuativi delle previsioni generali di piano. Periferia semintensiva ed intensiva, decisamente satura, con contenuti funzionali complessi, residenziali e direzionali, servizi di livello locale ed urbano, polarità di assoluto rilievo (Palazzo dei Congressi, C.N.R., complesso scolastico provinciale, Facoltà ed Istituti Universitari), industrie attive e dismesse, complessi conventuali ed ecclesiastici suscettibili di riuso. Articolazione del tessuto residenziale in ambiti caratterizzati rispettivamente da omogeneità morfologica e caratteri di complessità urbana ovvero da perdita di caratteri e significati urbani. Cospicua permanenza di episodi urbani di impianto storico costituenti distinti ambiti di conservazione. Pesante condizionamento negativo in termini di carichi urbanistici derivante da concorso di fattori socio-fisici (presenza di polarità; densità residenziale; commistione di ruoli attribuita o subita dalla viabilità principale, attuale offerta di soluzioni alternative in merito al sistema della mobilità urbana). Orditura viaria costituita rispettivamente da asse di penetrazione con caratteri embrionali di strada commerciale e funzione prevalente di collettore di traffico, viabilità di impianto storico con caratteri morfologici e funzionali originali ed in parte conservati, orditura reticolare a servizio delle zone residenziali, viabilità di incerto disegno conforme alle complementari previsioni (non attuate) di Prg. Imperfetta interazione con il Viale delle Piagge ed il sistema ambientale della golena. Indeterminazione di ruolo del margine urbano Est (latenza di relazioni con utoe n° 6). Complessivamente l'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A o in ambito B, locali zone, di estensione ridotta, ricadono in classe 3B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Espansione contigua alla cerchia muraria medioevale articolata in ambiti di impianto storico, prebellico e postbellico ante-Prg, interventi attuativi delle previsioni generali di piano. Periferia semintensiva ed intensiva, decisamente satura, con contenuti funzionali complessi, residenziali e direzionali, servizi di livello locale ed urbano, polarità di assoluto rilievo (Palazzo dei Congressi, C.N.R., complesso scolastico provinciale, Facoltà ed Istituti Universitari), industrie attive e dismesse, complessi conventuali ed ecclesiastici suscettibili di riuso. Articolazione del tessuto residenziale in ambiti caratterizzati rispettivamente da omogeneità morfologica e caratteri di complessità urbana ovvero da perdita di caratteri e significati urbani. Cospicua permanenza di episodi urbani di impianto storico costituenti distinti ambiti di conservazione. Pesante condizionamento negativo in termini di carichi urbanistici derivante da concorso di fattori socio-fisici (presenza di polarità; densità residenziale; commistione di ruoli attribuita o subita dalla viabilità principale, attuale offerta di soluzioni alternative in merito al sistema della mobilità urbana). Orditura viaria costituita rispettivamente da asse di penetrazione con caratteri embrionali di strada commerciale e funzione prevalente di collettore di traffico, viabilità di impianto storico con caratteri morfologici e funzionali originali ed in parte conservati, orditura reticolare a servizio delle zone residenziali, viabilità di incerto disegno conforme alle complementari previsioni (non attuate) di Prg. Imperfetta interazione con il Viale delle Piagge ed il sistema ambientale della golena. Indeterminazione di ruolo del margine urbano Est (latenza di relazioni con utoe n° 6). Complessivamente l'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A o in ambito B, locali zone, di estensione ridotta, ricadono in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto urbanistico-edilizio ed episodi isolati di impianto storico.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto urbanistico-edilizio ed episodi isolati di impianto storico.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. <u>L'UTOE è parzialmente interessata dalle fasce B e C e D del Piano di Rischio Aeroportuale, con prevalenza della zona C. Nella zona B o in prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Prioritario riequilibrio degli attuali carichi urbanistici in relazione alla ridefinizione della mobilità. Precisazione dei contenuti funzionali e relazionali delle strade urbane. Precisazione o definizione dell'immagine urbana. Qualificazione delle aree interstiziali e marginali esistenti in forma di sistema.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Prioritario riequilibrio degli attuali carichi urbanistici in relazione alla ridefinizione della mobilità. Precisazione dei contenuti funzionali e relazionali delle strade urbane. Precisazione o definizione dell'immagine urbana. Qualificazione delle aree interstiziali e marginali esistenti in forma di sistema.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Conservazione dei contenuti generali (ruolo, forma, funzione) del patrimonio ambientale urbano di impianto storico. Ridefinizione dell'immagine urbana, delle relazioni interne, delle interazioni in corrispondenza dei luoghi principali deputati e relativamente alla periferia postbellica. Qualificazione delle relazioni socio-fisiche tra polarità e tessuto urbano (con particolare riferimento ai luoghi della ricerca e della produzione di cultura).</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Conservazione dei contenuti generali (ruolo, forma, funzione) del patrimonio ambientale urbano di impianto storico. Ridefinizione dell'immagine urbana, delle relazioni interne, delle interazioni in corrispondenza dei luoghi principali deputati e relativamente alla periferia postbellica. Qualificazione delle relazioni socio-fisiche tra polarità e tessuto urbano (con particolare riferimento ai luoghi della ricerca e della produzione di cultura). <u>All'interno delle aree comprese nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio sensibili (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</u></p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle norme di Prg che consentono interventi con previsione di contestuali incrementi volumetrici e di superficie utile dell'edificato esistente fino al Ru, con la sola eccezione per le opere pubbliche.</p>			<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle norme di Prg che consentono interventi con previsione di contestuali incrementi volumetrici e di superficie utile dell'edificato esistente fino al Ru, con la sola eccezione per le opere pubbliche.</p>		

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab.

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab.

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 89 del 13/12/2007			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 6	AREA FILTRO VERDE CISANELLO	Sup. tot. mq 494.781	UTOE N° 6	AREA FILTRO VERDE CISANELLO	Sup. tot. mq 494.781	UTOE N° 6	AREA FILTRO VERDE CISANELLO	Sup. tot. mq 494.781
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Concatenazione di aree interstiziali non edificate, aree verdi, area di rispetto cimiteriale, aree ortive ed agricole attualmente residuali rispetto all'espansione della periferia consolidata ed allo sviluppo per parti della periferia residenziale più recente (rispettivamente individuate dalle utoe n° 4, 5 e 7). Complessivamente la zona ricade in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, localmente in ambito B; una modesta porzione centrale è in classe 3B e una fascia al confine con il territorio del comune di San Giuliano è in classe 3C.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Concatenazione di aree interstiziali non edificate, aree verdi, area di rispetto cimiteriale, aree ortive ed agricole attualmente residuali rispetto all'espansione della periferia consolidata ed allo sviluppo per parti della periferia residenziale più recente (rispettivamente individuate dalle utoe n. 4, 5 e 7). <u>Complessivamente la zona ricade in classe di pericolosità geologico idraulica 3A; una modesta porzione centrale è in classe 3B ed una fascia al confine con il territorio del comune di S. Giuliano Terme è in classe 3C.</u></p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Concatenazione di aree interstiziali non edificate, aree verdi, area di rispetto cimiteriale, aree ortive ed agricole attualmente residuali rispetto all'espansione della periferia consolidata ed allo sviluppo per parti della periferia residenziale più recente (rispettivamente individuate dalle utoe n° 4, 5 e 7). Complessivamente la zona ricade in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, <u>localmente in ambito B</u>; una modesta porzione centrale è in classe 3B e una fascia al confine con il territorio del comune di San Giuliano è in classe 3C.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Cimitero di San Michele degli Scalzi. Tessuto di impianto storico.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Cimitero di S Michele degli Scalzi. Tessuto di impianto storico.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Cimitero di San Michele degli Scalzi. Tessuto di impianto storico.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso dei Sei Comuni. Fascia di rispetto di 30 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati nel tratto terminale di 200 m (loc. La Piaggia) del Fosso dei Sei Comuni. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> <u>Fascia di rispetto di ml. 10 dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso dei Sei Comuni.</u> <u>Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento agli impianti di depurazione.</u> <u>Per i nuovi interventi si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento agli impianti di depurazione.</u> <u>Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di S. Giuliano Terme.</u> <u>Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa UTOE.</u></p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso dei Sei Comuni. <u>Fascia di rispetto di 30 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati nel tratto terminale di 200 m (loc. La Piaggia) del Fosso dei Sei Comuni.</u> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento <u>all'impianto di depurazione di La Fontina.</u> Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento <u>all'impianto di depurazione di La Fontina.</u> Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. <u>L'UTOE è parzialmente interessata dalla fascia C del Piano di Rischio Aeroportuale.</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Ridefinizione in forma di sistema. Costituzione di un corridoio verde di connessione tra ambito fluviale e aree agricole esistenti lungo il margine Nord, correlato ad Est ed a Sud con il parco golendale, funzionale al conferimento di dimensioni misurabili, forme riconoscibili, identità specifiche dei luoghi urbani adiacenti. Intervento strategico di qualificazione ambientale in sé stesso capace di diffondere agli ambiti urbani adiacenti nuovi contenuti e significati.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Ridefinizione in forma di sistema. Costituzione di un corridoio di verde di connessione tra ambito fluviale ed aree agricole esistenti lungo il margine nord, correlato ad est e a sud con il parco golendale, funzionale al conferimento di dimensioni misurabili, forme riconoscibili, identità specifiche dei luoghi urbani adiacenti. Intervento strategico di qualificazione ambientale in se stesso capace di diffondere agli ambiti urbani adiacenti nuovi contenuti e significati.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Ridefinizione in forma di sistema. Costituzione di un corridoio verde di connessione tra ambito fluviale e aree agricole esistenti lungo il margine Nord, correlato ad Est ed a Sud con il parco golendale, funzionale al conferimento di dimensioni misurabili, forme riconoscibili, identità specifiche dei luoghi urbani adiacenti. Intervento strategico di qualificazione ambientale in sé stesso capace di diffondere agli ambiti urbani adiacenti nuovi contenuti e significati.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Valorizzazione della risorsa ecologica in quanto tale. Interventi mirati di qualificazione ambientale. Valorizzazione delle specificità morfologiche e funzionali delle aree verdi così strutturate. Qualificazione dei margini finalizzata alla valorizzazione (socio-fisica) della loro permeabilità anziché alla loro saturazione. <b>Realizzazione della nuova sede del comando provinciale dell'arma dei Carabinieri e relativa caserma. L'immobile ed aree a ciò destinati dovranno essere gravati da vincolo di destinazione perpetua ad attrezzature per la sicurezza nazionale.</b></p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Valorizzazione della risorsa ecologica in quanto tale. Interventi mirati di qualificazione ambientale. Valorizzazione delle qualità morfologiche e funzionali delle aree verdi così strutturate. Qualificazione dei margini finalizzata alla valorizzazione (socio-fisica) della loro permeabilità anziché della loro saturazione. Realizzazione della nuova sede del comando provinciale dell'Arma dei Carabinieri e relativa caserma. L'immobile e le aree a ciò destinati dovranno essere gravati da vincolo di destinazione perpetua ad attrezzature per la sicurezza nazionale.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Valorizzazione della risorsa ecologica in quanto tale. Interventi mirati di qualificazione ambientale. Valorizzazione delle specificità morfologiche e funzionali delle aree verdi così strutturate. Qualificazione dei margini finalizzata alla valorizzazione (socio-fisica) della loro permeabilità anziché alla loro saturazione. Realizzazione della nuova sede del comando provinciale dell'arma dei Carabinieri e relativa caserma. L'immobile ed aree a ciò destinati dovranno essere gravati da vincolo di destinazione perpetua ad attrezzature per la sicurezza nazionale.</p>		

	<p><u>Completamento del polo della ricerca, in connessione con gli interventi attuati ai sensi dell'art. 81 DPR 616/77 da CNR e Scuola Superiore S. Anna, con l'inserimento della nuova sede del Dipartimento di Chimica dell'Università di Pisa.</u></p>	<p><u>All'interno della fascia C individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio sensibili (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali). In prossimità delle zone A e B deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></p>
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione di tutte le previsioni di Prg con contenuto edificatorio, fatte salve le sistemazioni a standard non accompagnate da edificazione volumetrica.</p>		<p><b>Salvaguardie:</b> <u>Sospensione di tutte le previsioni di Prg con contenuto edificatorio, fatte salve le sistemazioni a standard non accompagnate da edificazione volumetrica.</u>  <u>Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</u></p>
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 36 mq./ab.</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 36 mq./ab.</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 36 mq./ab.</p>

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 7	AREA CENTRALE CISANELLO	Sup. tot. mq 1.392.710	UTOE N° 7	AREA CENTRALE CISANELLO	Sup. tot. mq 1.392.710
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Espansione periferica prevalentemente residenziale di Prg in forma di arcipelago suburbano costituito da P.E.E.P. e lottizzazioni convenzionate ad alta densità, sovrapposte a tessuto insediativo di tipo podere di impianto storico. Tripartizione in sottosistemi determinata da tracciati e caratteristiche strutturali e funzionali dell'orditura viaria principale. Sottosistemi debolmente correlati ed internamente incoerenti quand'anche monofunzionali, accomunati dalla perdita di immagini e contenuti urbani. Viabilità come collettore dei flussi di traffico (extraurbani, urbani e locali) affatto strutturante il tessuto da essa stessa innervato, né luogo di relazioni complesse di tipo urbano. In ragione dello stato dei luoghi e delle trasformazioni possibili si evidenziano in particolare: un sottosistema Sud, caratterizzato da relativa saturazione, presenza di funzioni rare lungo l'asse di penetrazione, problematica interazione con il Viale delle Piagge ed il sistema ambientale della golena; un sottosistema Nord, con assoluta prevalenza delle funzione residenziale, disponibilità di aree interne non edificate di dimensione congrua alla previsione di interventi strategici di trasformazione, margine Nord costituito da fascia inedita ad uso agricolo, aree interstiziali; un'area con prevalente carattere residenziale intensivo, presenza di impianti ed attrezzature sportive e ricreative correlate alla funzione ospedaliera.</p> <p>La maggior parte del territorio è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, una porzione ricade in ambito B; la parte situata a SE (al confine con utoe 8) è in classe 3B e classe 3C.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Espansione periferica prevalentemente residenziale di Prg in forma di arcipelago suburbano costituito da P.E.E.P. e lottizzazioni convenzionate ad alta densità, sovrapposte a tessuto insediativo di tipo podere di impianto storico. Tripartizione in sottosistemi determinata da tracciati e caratteristiche strutturali e funzionali dell'orditura viaria principale. Sottosistemi debolmente correlati ed internamente incoerenti quand'anche monofunzionali, accomunati dalla perdita di immagini e contenuti urbani. Viabilità come collettore dei flussi di traffico (extraurbani, urbani e locali) affatto strutturante il tessuto da essa stessa innervato, né luogo di relazioni complesse di tipo urbano. In ragione dello stato dei luoghi e delle trasformazioni possibili si evidenziano in particolare: un sottosistema Sud, caratterizzato da relativa saturazione, presenza di funzioni rare lungo l'asse di penetrazione, problematica interazione con il Viale delle Piagge ed il sistema ambientale della golena; un sottosistema Nord, con assoluta prevalenza delle funzione residenziale, disponibilità di aree interne non edificate di dimensione congrua alla previsione di interventi strategici di trasformazione, margine Nord costituito da fascia inedita ad uso agricolo, aree interstiziali; un'area con prevalente carattere residenziale intensivo, presenza di impianti ed attrezzature sportive e ricreative correlate alla funzione ospedaliera.</p> <p>La maggior parte del territorio è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, una porzione ricade in ambito B; la parte situata a SE (al confine con utoe 8) è in classe 3B e classe 3C.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto edilizio e trama infrastrutturale viaria di impianto storico. Verde di progetto (parco lungo la viabilità centrale).</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto edilizio e trama infrastrutturale viaria di impianto storico. Verde di progetto (parco lungo la viabilità centrale).</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. Si prescrive il rispetto delle aree di salvaguardia delle risorse idriche stabilite dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del DPR 236/88 (zone di tutela assoluta di raggio non inferiore a dieci metri, zone di rispetto di raggio non inferiore a 200 metri, zone di protezione).</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. Si prescrive il rispetto delle aree di salvaguardia delle risorse idriche stabilite dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del DPR 236/88 (zone di tutela assoluta di raggio non inferiore a dieci metri, zone di rispetto di raggio non inferiore a 200 metri, zone di protezione).</p> <p><u>L'UTOE è parzialmente interessata dalla fascia C del Piano di Rischio Aeroportuale. In prossimità delle zone A e B deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Realizzazione di una nuova centralità urbana, basata sul trasferimento di una quota significativa di funzioni pubbliche di servizio dal centro urbano e con il necessario corredo funzionale. Ridefinizione del ruolo urbano del sistema, delle relazioni funzionali tra le sue parti e le utoe ad esse direttamente correlate (periferia consolidata, parco fluviale, area ospedaliera). Reintegrazione socio-fisica degli ambiti costituenti l'utoe (riequilibrio funzionale e ridefinizione morfologica, riqualificazione dell'asse di penetrazione e delle aree limitrofe quali luoghi di relazioni urbane). Definizione della dimensione e dell'immagine.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Realizzazione di una nuova centralità urbana, basata sul trasferimento di una quota significativa di funzioni pubbliche di servizio dal centro urbano e con il necessario corredo funzionale. Ridefinizione del ruolo urbano del sistema, delle relazioni funzionali tra le sue parti e le utoe ad esse direttamente correlate (periferia consolidata, parco fluviale, area ospedaliera). Reintegrazione socio-fisica degli ambiti costituenti l'utoe (riequilibrio funzionale e ridefinizione morfologica, riqualificazione dell'asse di penetrazione e delle aree limitrofe quali luoghi di relazioni urbane). Definizione della dimensione e dell'immagine.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Nella porzione a Sud dell'asse centrale, conservazione degli attuali equilibri in termini di carichi urbanistici. Attuazione di interventi di qualificazione ambientale relativi alla riconnessione in sistema degli spazi aperti (aree interstiziali e intercluse, sistema del parco fluviale, aree residuali disegnate dal tracciato della viabilità di scorrimento periurbana). Conservazione del patrimonio urbanistico-edilizio di impianto storico (con particolare riferimento alle relazioni morfologiche e funzionali tra edificato, trama viaria, aree agricole di pertinenza). Nella porzione più a Nord attuazione di interventi strategici di trasformazione e qualificazione ambientale. Mitigazione dell'effetto-barriera esercitato dalla viabilità principale, del carattere morfologicamente residuale derivatone, della marginalità funzionale in rapporto alla presenza della struttura ospedaliera. Si prevede la possibilità di introdurre attrezzature complementari all'adiacente funzione ospedaliera, con spiccate caratteristiche ricettive. Realizzazione di un Parco Urbano centrale. Si precisa che il Ru o il PII che definirà il piano attuativo delle aree di trasformazione centrali, ha facoltà di variare anche consistentemente la individuazione dei sottosistemi funzionali</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Nella porzione a Sud dell'asse centrale, conservazione degli attuali equilibri in termini di carichi urbanistici. Attuazione di interventi di qualificazione ambientale relativi alla riconnessione in sistema degli spazi aperti (aree interstiziali e intercluse, sistema del parco fluviale, aree residuali disegnate dal tracciato della viabilità di scorrimento periurbana). Conservazione del patrimonio urbanistico-edilizio di impianto storico (con particolare riferimento alle relazioni morfologiche e funzionali tra edificato, trama viaria, aree agricole di pertinenza). Nella porzione più a Nord attuazione di interventi strategici di trasformazione e qualificazione ambientale. Mitigazione dell'effetto-barriera esercitato dalla viabilità principale, del carattere morfologicamente residuale derivatone, della marginalità funzionale in rapporto alla presenza della struttura ospedaliera. Si prevede la possibilità di introdurre attrezzature complementari all'adiacente funzione ospedaliera, con spiccate caratteristiche ricettive. Realizzazione di un Parco Urbano centrale. Si precisa che il Ru o il PII che definirà il piano attuativo delle aree di trasformazione centrali, ha facoltà di variare anche consistentemente la individuazione dei sottosistemi</p>		

rispetto alla tavola di PS.	funzionali rispetto alla tavola di PS. <u>All'interno della fascia C individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio soprattutto in relazione agli obiettivi sensibili (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</u>
<b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio, in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino all'approvazione del Ru salvo la previsione di servizi di quartiere attestanti su via Frascani.	<b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio, in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino all'approvazione del Ru salvo la previsione di servizi di quartiere attestanti su via Frascani. <u>Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</u>
<b>Dotazione minima di Standard:</b> 24 mq./ab.	<b>Dotazione minima di Standard:</b> 24 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998**

UTOE N° 8	AREA OSPEDALIERA CISANELLO	Sup. tot. mq 442.458
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Insediamento ospedaliero nato con caratteristiche di sanatorio e sviluppatosi in fasi distinte a partire dal primo dopoguerra entro un'area golenale con caratteristiche di pregio ambientale già delimitata dal nuovo sistema di argini ed in parte ancora destinata ad uso agricolo. Si distinguono in particolare 3 differenti porzioni di territorio: l'insediamento a padiglioni e giardini risalente agli anni Venti, l'espansione postbellica, già attuata e in corso di realizzazione, difforme dal modello insediativo, tipologico e morfologico originario e l'area golenale, suscettibile di progressiva trasformazione per attrezzature ospedaliere. Due porzioni di territorio sono in classe di pericolosità geologico idraulica 3B, con zone interne in classe 3C, l'area rimanente è in classe 3A o in ambito B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> L'insediamento ospedaliero di impianto storico (con particolare riferimento alla relazione edifici-spazi non edificati). Edificato di carattere storico.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Poiché nell'UTOE sono presenti alcuni pozzi per approvvigionamento idrico, intorno a questi devono essere previste una zona di tutela assoluta, una zona di rispetto e una zona di protezione (ex Artt. 5, 6, 7 del DPR 236/88).                      Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina.                      Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina.                      Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme.                      Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.                      Si prescrive il rispetto delle aree di salvaguardia delle risorse idriche stabilite dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del DPR 236/88 (zone di tutela assoluta di raggio non inferiore a dieci metri, zone di rispetto di raggio non inferiore a 200 metri, zone di protezione).</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Dimensionamento delle aree destinate allo sviluppo della funzione ospedaliera ed ai servizi accessori ad essa correlati nei limiti di compatibilità relativi a nuovi impegni di suolo dettati dalle previsioni relative alla sicurezza (rischio idraulico) ed alla qualificazione ambientale del parco golenale.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Conservazione dei rapporti dimensionali e dei caratteri ambientali, tipologici, morfologici originari nel nucleo storico (A). Mitigazione degli effetti indotti dalla trasformazione attuata e in atto in rapporto al più vasto contesto ambientale. Attuazione delle previsioni di trasformazione delle aree non edificate destinate alla funzione ospedaliera, servizi ad essa correlati, dotazione di aree di pertinenza (parcheggi) mediante adozione di modelli compatibili con le caratteristiche morfologiche del contesto ambientale.                      Trasferimento degli uffici amministrativi dell'U.S.L. e delle scuole mediche nel polo sanitario di Cisanello.                      Autosufficienza degli standard di verde e parcheggi pubblici del polo ospedaliero.</p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione dell'efficacia delle previsioni di Prg relative alle aree del circolo ospedaliero.                      Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.</p>		
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 9 mq./ab. e comunque fino al raggiungimento dei minimi stabiliti per legge.</p>		

**SCHEDA VIGENTE nel 1998**

UTOE N° 9	AREA CUSCINETTO CENTRO STORICO/ PORTA A LUCCA	Sup. tot. mq 376.331
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Già area palustre compresa tra le mura urbane e l'espansione periferica degli anni Venti. Utoe caratterizzata dal ruolo urbano conferitole dall'insediamento di polarità urbane ed extraurbane (Stadio, complesso I.T.I.S.) determinanti fenomeni di mobilità ordinari e straordinari. Eterogeneità morfologica determinata da compresenza di plessi scolastici di interesse urbano e di quartiere (S. Elementare, I.P.C.), nucleo edificato a carattere rurale di impianto storico, interventi coevi alla prima espansione periferica, nuclei omogenei di edilizia popolare di impianto prebellico, interventi residenziali postbellici di saturazione (intensivi e semi-intensivi), strutture ed attrezzature Telecom e G.E.A.. Evidente gerarchia della trama infrastrutturale viaria costituita da: assi di penetrazione nord-sud con caratteri di complessità urbana ed articolazione di funzioni complementari alla residenza; strade come canali di distribuzione del traffico piuttosto che luogo di rapporti complessi di tipo urbano; trama viaria a servizio delle residenze (comprese strade a fondo cieco); viabilità interna al tessuto (strade abitabili <i>ante litteram</i>). Disponibilità di spazi pubblici verdi (in parte spontaneamente destinati ad orto) limitata all'insediamento residenziale popolare degli anni '30-'40. Presenza di aree cd. interstiziali soggette a processi di degrado, non qualificate o destinate a funzioni industriali dismesse e ad attività suscettibili di ricollocazione. Presenza di esercizi commerciali concentrata lungo le penetrazioni nord-sud e in corrispondenza delle permanenze di impianto storico. Accentuata articolazione dell'immagine urbana. Accentuata articolazione delle figure urbane e delle tipologie edilizie. Differente qualità architettonica dei tipi edilizi prebellici pubblici e privati e di quelli postbellici. Modestissimo valore intrinseco del sistema del verde privato. La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, una porzione a SE ricade in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Edificato storico; caratteri insediativi, tipologici e morfologici degli interventi coevi all'espansione residenziale periferica del primo dopoguerra; caratteri insediativi, tipologici e morfologici degli insediamenti residenziali operai (Anni Trenta-Quaranta) con particolare riferimento al ruolo ed alla funzione degli spazi pubblici.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo. Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Accentuazione del carattere residenziale e miglioramento della qualità insediativa. Eliminazione e trasferimento di funzioni in contrasto con il carattere residenziale dell'area. Qualificazione delle relazioni funzionali e visive con le aree adiacenti le mura ed il complesso monumentale del Duomo. Riuso delle aree libere suscettibili di dislocazioni alternative - compatibili e desiderabili in funzione degli scenari locali e urbani, per il soddisfacimento degli standard e la ricucitura del tessuto edilizio. Riordino dell'assetto viario/infrastrutturale, in relazione al carattere dell'area, con eliminazione di situazioni conflitto tra esigenze di sosta e circolazione urbana.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Restauro urbanistico relativamente alle permanenze di impianto rurale e semirurale. Conservazione del patrimonio edilizio coevo alla prime fase di espansione periferica (opportunamente censito, identificato e meglio descritto dal Ru). Recupero e riqualificazione del sistema relazionale costituito dallo spazio pubblico entro gli interventi coordinati. Qualificazione delle aree interstiziali residue. Trasferimento dello stadio e recupero dell'area per nuove residenze e recupero di standard.</p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni vigenti di ampliamento dell'imbocco di via L.Bianchi, che prevedeva la demolizione del tessuto storico esistente. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.</p>		
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 9 mq./ab.</p>		

**SCHEDE VIGENTE nel 1998**

UTOE N° 10	AREA VIA DEL BRENNERO	Sup. tot. mq 868.670
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Espansione periferica eminentemente residenziale e sostanzialmente satura e compiuta di tipo estensivo e semintensivo, delimitata da aree destinate rispettivamente da strutture ed attrezzature tecnologiche (E.N.E.L.), sportive (C.U.S.), speciali, le quali costituiscono ambiti specifici. Trama infrastrutturale viaria costituita da assi di penetrazione di impianto storico (Via del Brennero, Via di Gello) ed orditura secondaria a servizio della residenza (con caratteristiche omogenee di viabilità interna e presenza di strade a fondo cieco). Presenza servizi di livello locale (S. Elementare e Materna, Ufficio P.T.). Margine urbano Nord non compiutamente risolto o suscettibile di esserlo in forme non coerenti, né controllate, né mediate in rapporto alle zone agricole limitrofe. Margine Est a contatto con zona artigianale-industriale in Comune San Giuliano Terme oggetto di interventi di trasformazione (Viabilità, parcheggi). Si distinguono: una zona residenziale comprendente un nucleo edificato a carattere rurale di impianto storico caratterizzata dalla presenza di aree non edificate suscettibili di qualificazione (standards, dotazione di servizi locali), nonché dalla presenza di strutture, attrezzature ed aree destinate ad usi non desiderabili né compatibili; una zona destinata ad impianti sportivi suscettibile di ampliamento; un insediamento di strutture e attrezzature speciali sottratte in parte alla pianificazione e pertanto suscettibili di trasformazioni ed ampliamenti non desiderabili né ammissibili in rapporto al contesto ambientale; un'area prevalentemente ineditata e virtualmente interclusa con insediamento puntiforme di funzioni specialistiche.</p> <p>La maggior parte del territorio ricade in classe di pericolosità geologico idraulica 3A o all'interno dell'ambito B, solo una stretta fascia situata al confine con le utoe 9 e 11 ricade in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Edificato storico. Assi viari con particolare riferimento alla relazione viabilità-argini-corsi d'acqua-struttura del verde.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso del Marmigliaio e del Canale Demaniale. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Attuazione delle previsioni di trasformazione infrastrutturale e strutturale (attrezzature sportive, ricerca, produzione di servizi) in termini di compatibilità con il contesto ambientale (risoluzione del tema del margine urbano in termini di mediazione rispetto alle aree agricole periurbane). Alleggerimento dei flussi di traffico e riqualificazione della Via del Brennero in termini di <i>continuum</i> verde e strada-parco. Sostanziale incremento della dotazione di standards.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Qualificazione o riqualificazione di aree interstiziali e destinate a funzioni non compatibili. Qualificazione in termini di coerenza con le caratteristiche attuali del tessuto e dell'orditura viaria (modesta densità, accessibilità a servizio della residenza). Sviluppo dell'area sportiva con connotati paesistici di parco "sportivo" compatibile con il mantenimento della fascia agricola urbana. Riconduzione dei processi di trasformazione del margine urbano nell'ambito della pianificazione. Attuazione delle trasformazioni infrastrutturali programmate nel contesto di una ridefinizione controllata delle funzioni già insediate ed in rapporto al valore ambientale di margine.</p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Si sospende la validità delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.</p>		
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab. e comunque fino al raggiungimento dei minimi stabiliti per legge.</p>		

**SCHEDE VIGENTE nel 1998**

**UTOE  
N° 11**

**PORTA A LUCCA**

**Sup. tot. mq  
808.676**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Periferia eminentemente residenziale priva di funzioni di livello urbano, caratterizzata dalla contiguità tra episodi distinti per densità, rapporti strada-edificato, modelli insediativi, caratteri tipologici e morfologici. Presenta un margine fisicamente irrisolto in corrispondenza dell'espansione urbana verso la campagna. Si evidenziano in particolare le seguenti aree distinte: la periferia d'impianto prebellico, caratterizzata da tessuto residenziale a bassa densità, originato da iniziative edificatorie ispirate ai modelli insediativi della città-giardino e a quelli linguistici di classicismo ed eclettismo, con chiarezza ed omogeneità dell'immagine urbana ispirati a valori tipici di ordine e decoro, e con qualità urbanistica e architettonica precipua e suscettibile di gravi alterazioni. Valore primario è costituito dal modello insediativo cioè dal particolare rapporto tipi edilizi-trama viaria-sistema del verde privato. La trama viaria costituita dall'asse principale della espansione e dall'orditura secondaria di strade alberate a servizio della residenza.

La periferia eminentemente residenziale d'impianto postbellico è caratterizzata da un tessuto semintensivo e intensivo di saturazione ante Prg dell'area compresa tra l'asse di penetrazione e la ferrovia Pisa-Lucca. Si contraddistingue inoltre per eterogeneità tipologica e linguistica con effetti di decadimento qualitativo, per la compresenza di servizi e attrezzature pubbliche di livello locale, insediamenti postbellici di residenza popolare ed operaia e per il carattere residuale del tessuto e del disegno urbano, determinato ed accentuato dall'effetto-barriera della linea ferroviaria, limite fisico alle relazioni con gli insediamenti di Gagno e i Passi.

La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, sono presenti due zone in classe 3B.

**Invarianti strutturali:** Modello insediativo della espansione anni Venti e Trenta (tipi edilizi e giardini, citati rapporti dimensionali e spaziali).

**Vincoli e condizioni ambientali:**

Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Conservazione degli attuali equilibri in termini di carichi urbanistici. Conservazione di ruolo e contenuto funzionale eminentemente residenziale. Precisazione in termini di forma e contenuti del margine urbano quale mediazione tra espansione periferica postbellica ed aree agricole. Ulteriore qualificazione dell'immagine urbana.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Conservazione del patrimonio ambientale urbano coevo alla prime fasi di espansione periferica. Qualificazione dell'orditura infrastrutturale e relazionale relativa agli ambiti urbani più recenti in termini di coerenza rispetto ai contenuti del modello prebellico.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio, ad esclusione dell'area PEEP fino a specifiche normative del Ru.

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 12****CORONA AGRICOLA NORD CON ISOLE****Sup. tot. mq  
2.465.671**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Area periurbana settentrionale a carattere agricolo interposta tra lo sviluppo periferico residenziale postbellico e nuclei abitati suscettibili di espansione entro il comune di San Giuliano Terme. Ne risultano compresi - isolati al suo interno - insediamenti sparsi di impianto storico ed ambiti distinti per destinazione funzionale, ruolo locale ed urbano, modelli insediativi, modalità e potenzialità di sviluppo, caratteri tipologici e morfologici: l'insediamento residenziale popolare de I Passi, il comparto monofunzionale destinato alla telecomunicazione, strutture ed attrezzature tecnologiche quali (Depuratore), cimiteri suburbani. Ambiente caratterizzato da equilibrio precario e fragilità idraulica.

Ruolo urbano strategico di cintura verde a completamento ed integrazione della città in presenza di margine urbano edificato sostanzialmente definito e compatto, non compiutamente risolto sotto il profilo relazionale, suscettibile di sviluppo non adeguatamente mediato e controllato.

Evidente valore ambientale, ecologico, sociale, del sistema delle acque (Fiume Morto, Fosso di Maltraverso, Fosso Fiumicello) nella sua configurazione suscettibile di qualificazione e valorizzazione.

La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e in ambito B, limitate porzioni lungo il fiume Morto ricadono in classe 3B.

**Invarianti strutturali:** Episodi edilizi sparsi di impianto storico, sistema dei corsi d'acqua, manufatti e rete dei percorsi ad essi correlata. Cimiteri suburbani.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Maltraverso, del Canale Demaniale, del Fiume Morto, del Fosso delle Cavalle, della Fossa Diritta, lungo il lato Est della Via Pietrasantina.

Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Perfezionamento del sistema ed ulteriore definizione del suo ruolo strategico attuale in termini di tessuto connettivo verde ed agricolo abilitato al dimensionamento ed alla qualificazione degli ambiti urbani (insulari e marginali), nonché delle citate strutture ed attrezzature. Qualificazione del sistema di relazioni interne.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Mitigazione degli effetti indotti dalla presenza delle attrezzature tecnologiche. Qualificazione e reintegrazione paesaggistica ed ambientale.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio e si rimanda a specifiche nel Ru.

**Dotazione minima di Standard:** 36 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 13****GAGNO - CAMPALDO****Sup. tot. mq  
579.907**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Espansione periferica articolata rispettivamente in subsistema di impianto prevalentemente postbellico compresa tra Via Pietrasantina ed aree ferroviarie del ramo Ovest (caratterizzato da: destinazione prevalentemente residenziale semintensiva, congestione e carattere residuale correlati al rapporto con la barriera ferroviaria; trama viaria a servizio della residenza innestata sull'asse principale, compresenza di funzioni artigianali e industriali in aree già agricole e soggette a fenomeni di degrado ambientale; margine irrisolto e non mediato in rapporto alle contigue aree bonificate di impianto storico e di valore paesaggistico) e subsistema costituito filamento edilizio e contrapposto tessuto di impianto prevalentemente prebellico di iniziativa pubblica o comunque coordinata compreso tra Via San Jacopo e tracciato ferroviario Pisa-Lucca (caratterizzato da: accentuata connotazione popolare, evidenti fenomeni di degrado socio-fisico, carattere residuale correlato al rapporto con la barriera ferroviaria, presenza di aree intercluse suscettibili di qualificazione, eterogeneità tipologica e soluzione non mediata e adeguatamente controllata dei margini urbani, dotazione di servizi e attrezzature di livello locale) con interposizione di sistema di aree agricole di interesse archeologico (oggetto di previsioni strategiche relative al sistema della mobilità urbana ed extraurbana con particolare riferimento ai flussi turistici). Significativo ruolo urbano correlato al rapporto con l'area monumentale del Duomo ed al conseguente ruolo di porta urbana. Sistema urbanisticamente sovraccarico in relazione all'attribuzione di tale ruolo. Sistema dei corsi d'acqua in condizioni di evidente degrado ambientale ed ecologico. Quasi totalmente la zona è in di pericolosità geologico idraulica 3 A, nella parte centrale due porzioni ricadono in classe 3B.

**Invarianti strutturali:** Tessuto urbanistico-edilizio di impianto storico. Assi viari di impianto storico. Sistema ambientale dei corsi d'acqua e dei manufatti ad esso correlati. Ritrovamenti archeologici.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso delle Cavalle, del Fosso Grande lungo il lato Est della Via Pietrasantina.

Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore e delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Riequilibrio dei carichi urbanistici in rapporto agli interventi strategici di qualificazione dell'immagine urbana in relazione (turismo e sistema della mobilità). Qualificazione e mitigazione dei caratteri residuali. Risoluzione mediata dei margini urbani in rapporto alle zone agricole periurbane, con realizzazione di non più di 50 alloggi.

Qualificazione ambientale in relazione alla presenza dei corsi d'acqua.

Riequilibrio degli standard della porzione urbana Nord.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Interventi socio-fisici di qualificazione degli ambiti residenziali. Equilibrato inserimento delle destinazioni d'uso correlate all'offerta turistica ed al sistema della mobilità (parcheggi scambiatori, stazioni linee ferroviarie e tramviarie, sistema delle stazioni di rifornimento).

Realizzazione di un parco urbano-archeologico di connessione tra il cimitero suburbano, via Pietrasantina e via S.Jacopo.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 14****NODO FERROVIARIO PISA-S.ROSSORE****Sup. tot. mq  
182.320**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Sul territorio allora agricolo, viene a disporsi, intorno agli anni '70 del sec-XIX, la ferrovia Pisa-Lucca che, dismessa la stazione Antonia presso porta a Lucca, confluisce, con la Pisa-Viareggio, verso la stazione centrale realizzata a sud del centro storico.

L'infrastruttura ferroviaria oggi si compone: dell'area del deposito ferroviario di Gagno, della stazione S.Rossore, con area per piano caricatore e dei binari.

A seguito della realizzazione del sottopassaggio lungo il viale delle Cascine la stazione è oggi accessibile con qualche difficoltà.

Non sono presenti sottopassaggi pedonali di stazione.

La quasi totalità dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e in ambito B verso il fiume Morto, solo la parte centrale ricade in classe 3B.

**Invarianti strutturali:**

**Vincoli e condizioni ambientali:** Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Piena utilizzazione dell'infrastruttura ferroviaria e dell'area di stazione in riferimento alle esigenze del trasporto su ferro anche di tipo metropolitano; miglioramento dell'accessibilità pedonale interna alla stazione e tra la stazione e l'intorno urbano. Riduzione dell'effetto-barriera.

Recupero di aree per il soddisfacimento dello standard minimo di legge.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** L'obiettivo della realizzazione di un fabbricato per il comando/controllo tecnologico della linea ferroviaria tirrenica che si condivide deve entrare in equilibrio con l'obiettivo del controllo della visuale paesaggistica del complesso monumentale del Duomo, dal punto di vista privilegiato della via Aurelia.

**Salvaguardie:**

**Dotazione minima di Standard:** 9 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 15****AREA CUSCINETTO VIA BONANNO****Sup. tot. mq  
238.758**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Territorio urbano compreso tra la via Bonanno e la ferrovia. La sua formazione urbana e dei primi decenni del secolo, anche se i due tracciati limite: la via Bonanno (una sorta di linea tangente esterna alle mura e la ferrovia furono realizzate nell'ultimo quarto del secolo scorso.

Ha un contenuto funzionale prevalentemente residenziale, con una cospicua presenza di sedi universitarie la principale delle quali è la facoltà di Ingegneria.

Le attività produttive un tempo presenti sono state via via sostituite da servizi (universitari, commerciali).

L'area può considerarsi morfologicamente compiuta.

La ferrovia costituisce un elemento di forte barriera verso ovest: nel nodo d'incrocio tra la via Pietrasantina e il viale delle Cascine sono localizzati i due sottovia ferroviari principali di collegamento della città con la viabilità territoriale occidentale. Ulteriori connessioni in sottovia sono costituite dalla via Gabba (con la via A.Pisano) e dalla via Terzanaia (con la via Aurelia).

Il settore N è in classe di pericolosità geologica idraulica 3A mentre il settore S in ambito B, al confine con l'UTOE 3 una fascia ristretta ricade in classe 3B.

**Invarianti strutturali:** Modello insediativo della espansione anni Venti e Trenta (citati rapporti dimensionali e spaziali), tipi edilizi e giardini censiti identificati e meglio descritti nel Ru.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Blocco di qualsiasi incremento di carichi urbani.

Controllo dei flussi di traffico sulla via Bonanno e dei conseguenti effetti inquinanti.

Riordino delle sedi di Ingegneria.

Salvaguardia del tessuto e dei caratteri ambientali degli insediamenti residenziali primo '900.

Qualificazione dello spazio pubblico.

Dismissione delle attività incongrue in contrasto con i caratteri del tessuto edilizio.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:**

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

**Dotazione minima di Standard:** 9 mq./ab.

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA dal 19/11/2008 al 18/11/2013		
UTOE N° 16	AURELIA NORD - BARBARICINA	Sup. tot. mq 600.527	UTOE N° 16	AURELIA NORD - BARBARICINA	Sup. tot. mq 600.527
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Questa area si riconnette storicamente alle vicende formative dell'intero territorio a nord-ovest dell'Arno. La presenza sin dall'800 della via di Barbaricina, oggi via A. Pisano, ha determinato la concentrazione su questo stesso asse dello sviluppo edilizio. Trovandosi così racchiuso tra due infrastrutture importanti, quali la ferrovia e l'Aurelia, non ha mai avuto la possibilità di trovare nuovi elementi di connessione con le realtà poste ai suoi lati. Altro elemento che ne ha gravemente penalizzato i connotati, è l'aver ubicato realtà disconnesse tra di loro sia a livello funzionale sia urbanistico, poiché prive di una qualsivoglia pianificazione organica ed armonica. L'insieme dunque, di quest'insieme di fattori l'ha relegata ad una condizione marginale all'interno dell'organizzazione urbana. La parte centrale dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, il settore S in ambito B, il settore N in classe 3B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Questa area si riconnette storicamente alle vicende formative dell'intero territorio a nord-ovest dell'Arno. La presenza sin dall'800 della via di Barbaricina, oggi via A. Pisano, ha determinato la concentrazione su questo stesso asse dello sviluppo edilizio. Trovandosi così racchiuso tra due infrastrutture importanti, quali la ferrovia e l'Aurelia, non ha mai avuto la possibilità di trovare nuovi elementi di connessione con le realtà poste ai suoi lati. Altro elemento che ne ha gravemente penalizzato i connotati, è l'aver ubicato realtà disconnesse tra di loro sia a livello funzionale sia urbanistico, poiché prive di una qualsivoglia pianificazione organica ed armonica. L'insieme dunque, di quest'insieme di fattori l'ha relegata ad una condizione marginale all'interno dell'organizzazione urbana. La parte centrale dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, il settore S in ambito B, il settore N in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tracciati storici alberati (Via Aurelia, via A.Pisano, Viale delle Cascine). L'edificio di carattere storico. Visibilità del sistema monumentale del Duomo. Fossi e canali di bonifica storica.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tracciati storici alberati (Via Aurelia, via A.Pisano, Viale delle Cascine). L'edificio di carattere storico. Visibilità del sistema monumentale del Duomo. Fossi e canali di bonifica storica.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Vacchino. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo. Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Vacchino. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo. Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Qualificazione dell'intero abitato lungo via A.Pisano ponendo particolare attenzione alle aree pertinenziali a ridosso delle infrastrutture presenti, anche ai fini della dotazione di standard. Qualificazione delle aree sportive al fine anche di ottenere una migliore integrazione con le due realtà urbane di Barbaricina e via Bonanno. Mantenimento delle aree verdi libere come porta al Parco. Trasformazione dell'area posta a ridosso dell'Arno in previsione di un possibile spostamento delle attività militari.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Qualificazione dell'intero abitato lungo via A.Pisano ponendo particolare attenzione alle aree pertinenziali a ridosso delle infrastrutture presenti, anche ai fini della dotazione di standard. Qualificazione delle aree sportive al fine anche di ottenere una migliore integrazione con le due realtà urbane di Barbaricina e via Bonanno. Mantenimento delle aree verdi libere come porta al Parco. Trasformazione dell'area posta a ridosso dell'Arno in previsione di un possibile spostamento delle attività militari.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b></p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> <u>Dismissione delle funzioni militari della Caserma Bechi – Luserna. Trasformazione dell'area in terminal turistico cittadino con dotazione di adeguati spazi di parcheggio, di accoglienza, ricettivi, commerciali (anche come alternativa all'area mercatale di Piazza del Duomo). E' ammessa una equilibrata compresenza di residenza ordinaria e di attività direzionali. Realizzazione di nuovo collegamento viario tra via Aurelia e via Bonanno e riqualificazione del lungarno Cosimo I in funzione prevalentemente pedonale e ciclabile.</u></p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Si sospende l'efficacia delle previsioni con contenuto edificatorio interessate dall'area di connessione verde prevista, nonché la previsione di area produttiva tra via Gabba e via A. Pisano. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificio storico.</p>			<p><b>Salvaguardie:</b> Si sospende l'efficacia delle previsioni con contenuto edificatorio interessate dall'area di connessione verde prevista, nonché la previsione di area produttiva tra via Gabba e via A. Pisano. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificio storico. <u>La nuova destinazione per l'ex Distretto Militare è ammessa solo previa realizzazione della nuova struttura militare in Ospedaletto e conseguente trasferimento in essa delle funzioni militari presenti nella Caserma Artale e nella Caserma Bechi – Luserna.</u></p>		
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab.</p>			<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab.</p>		

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 56 del 20/07/2006		
UTOE N° 17	AURELIA NORD - LE CASCINE	Sup. tot. mq 1.484.447	UTOE N° 17	AURELIA NORD - LE CASCINE	Sup. tot. mq 1.484.447
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Strutturatasi come area agricola su un razionale sistema di bonifica iniziato intorno l'anno 1000 e coinvolgente tutti i territori a nord-est dell'Arno, quest'area ha mantenuto pressoché inalterate le sue caratteristiche ambientali peculiari sino ai giorni nostri.</p> <p>Delimitata a sud dal Viale delle Cascine e spaccata in due dall'Aurelia, ha visto negli ultimi 50 anni la nascita, nella parte ad est dell'Aurelia, di attività completamente avulse dal contesto.</p> <p>In modo particolare, l'introduzione d'attività specialistiche per la produzione di beni e servizi, è stato il fattore che ne ha influenzato negativamente il carattere.</p> <p>La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, con piccole porzioni poste in classe 3B e classe 3C; verso N vi sono zone che ricadono in ambito B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Strutturatasi come area agricola su un razionale sistema di bonifica iniziato intorno l'anno 1000 e coinvolgente tutti i territori a nord-est dell'Arno, quest'area ha mantenuto pressoché inalterate le sue caratteristiche ambientali peculiari sino ai giorni nostri.</p> <p>Delimitata a sud dal Viale delle Cascine e spaccata in due dall'Aurelia, ha visto negli ultimi 50 anni la nascita, nella parte ad est dell'Aurelia, di attività completamente avulse dal contesto.</p> <p>In modo particolare, l'introduzione d'attività specialistiche per la produzione di beni e servizi, è stato il fattore che ne ha influenzato negativamente il carattere.</p> <p><u>L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media), idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrilevante). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI).</u></p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Sistema della bonifica storica, le infrastrutture e l'orditura campestre presenti nel Catasto Leopoldino, Fiume Morto, il Viale delle Cascine.</p> <p>L'edificato di carattere storico.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Sistema della bonifica storica, le infrastrutture e l'orditura campestre presenti nel Catasto Leopoldino, Fiume Morto, il Viale delle Cascine.</p> <p>L'edificato di carattere storico. <u>Ex Stazione ferroviaria Reale.</u></p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Grande, del Fosso delle Cavalle, della Fossa Diritta e del Fiume Morto.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p> <p>Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore e delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Grande, del Fosso delle Cavalle, della Fossa Diritta e del Fiume Morto.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p> <p>Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore e delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p> <p><u>Per le nuove previsioni, da inquadrare in Piani Attuativi, si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.2 m s.l.m. per i nuovi fabbricati e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità e aree di manovra interne.</u></p> <p><u>Le nuove linee idrauliche delle acque meteoriche dovranno essere allacciate alla rete di bonifica a scolo meccanico (sottobacino del Campaldo). Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Conservazione dell'intero sistema agricolo ad alta valenza paesaggistica e riqualificazione dei viali alberati.</p> <p>In relazione ad eventuali spostamenti delle attività produttive presenti, si prevede la riqualificazione dell'intero ambito edificato e recupero a fini residenziali e/o turistico-ricettive in sintonia con le peculiarità ambientali e paesaggistiche dell'intera area.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Conservazione dell'intero sistema agricolo ad alta valenza paesaggistica e riqualificazione, <u>ricostituzione o creazione</u> dei viali alberati.</p> <p>In relazione ad eventuali spostamenti delle attività produttive presenti, si prevede la riqualificazione dell'intero ambito edificato e recupero a fini residenziali e/o turistico/ricettivi in sintonia con le peculiarità ambientali e paesaggistiche dell'intera area.</p> <p><u>Gli interventi di riqualificazione non dovranno comportare il mero recupero delle volumetrie esistenti ma prevedere adeguate percentuali di cessione di aree da destinare a standard e di spazi a verde funzionali alla mitigazione dei carichi volumetrici previsti.</u></p> <p><u>In relazione ad interventi di ristrutturazione – riorganizzazione delle attività produttive presenti, si prescrive il perseguimento di obiettivi di mitigazione degli effetti ambientali dei cicli produttivi e dell'impatto paesistico-percettivo con particolare riferimento alla visibilità dei monumenti di Piazza del Duomo.</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b></p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b></p> <p><u>Mantenimento della visuale degli edifici monumentali di Piazza del Duomo dalla via Aurelia.</u></p> <p><u>Ridefinizione e recupero dei "limiti urbani" con specifici interventi che garantiscano un filtro-barriera verde tra città e campagna.</u></p> <p><u>Riorganizzazione della viabilità secondaria esistente da porre a servizio delle attività produttive con alleggerimento del traffico indotto sul viale delle Cascine</u></p> <p><u>Tutela della morfologia e della visuale della viabilità storica (viale delle Cascine, via Aurelia).</u></p>		

**Salvaguardie:** Sospensione della previsione viaria di P.R.G tra via Pietrasantina e viale delle Cascine. Introduzione di una norma di salvaguardia sulle zone agricole fino al Ru che impedisce il rilascio di concessione edilizia anche per nuove costruzioni di carattere agricolo. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab.

**Salvaguardie:**

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 18****BARBARICINA****Sup. tot. mq  
872.598**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Il suo processo di formazione si lega sia alla bonifica successiva al taglio dell'Arno detto "alla Leona", sia al regime agro-politico presente durante la dominazione Leopoldina. Infatti i braccianti che operavano nel bosco di S.Rossore e nei grandi poderi, trovarono in questa zona, come lungo via delle Lenze, le loro abitazioni.

Il mutamento dell'attività economica verso l'ippica cambiò il volto di quest'area. Alle caratteristiche case a schiera, con l'arrivo dei Savoia, s'aggiunsero altri ambienti di grosse dimensioni adibiti a stalle per i cavalli. Tra l'800 ed i primi del '900 sorsero grandi scuderie come la Barchielli (1830), Rook (1868), Caracciolo (1885), Sheibler (1912).

Dal toponimo il Barchetto, indicante la parte più a sud vicina alla riva dell'Arno, all'inizio della vecchia ansa, dove nel medioevo sorgeva il villaggio fluviale di S. Concordio, derivò il nome della via che a seguito dello stanziamento dei cavalli prese agli inizi del '900 il nome di via Ippica (oggi via Tesio).

S'andarono così configurando le caratteristiche di vero e proprio borgo specialistico, ma la progressiva decadenza di questo tipo di attività non fermò lo sviluppo edilizio.

Villaggi operai si attestarono nella parte più settentrionale e la fabbrica della Saint Gobain ne fornì il primo input.

Con il passare degli anni fino ai nostri giorni, l'edificazione per lottizzazioni ha continuato ad essere presente sviluppandosi in senso parallelo alla via Aurelia.

Il confine tra il nuovo sistema ed il vecchio borgo è segnato dal fosso di bonifica Tedaldo, che ha consentito il mantenimento di un'ampia fascia ancora agricola a testimonianza di un passato di tutto rispetto.

La parte meridionale ricade in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e in ambito B, il settore centro settentrionale è in classe 3B.

**Invarianti strutturali:** Le infrastrutture e l'edificato presenti al Catasto Leopoldino. Le antiche scuderie. La via Aurelia ed il Viale delle Cascine.

Il sistema di bonifica storico. L'orditura campestre.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Tedaldo.

Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Conservazione e riqualificazione delle strutture ippiche e dell'edificato storico. Mantenimento delle attività agricole.

Qualificazione delle aree edificate recenti con possibilità di riordino infrastrutturale per una migliore connessione del sistema funzionale.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Completamento e riordino del Villaggio Saint Gobain, mantenendo ed implementando la quantità insediativa. Decongestionamento della via Rook.

Realizzazione di una viabilità alternativa a servizio della parte centrale dell'insediamento, anche eventualmente nell'utoe 19.

**Salvaguardie:** Si sospende l'efficacia delle prescrizioni di Prg con contenuto edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione e che producono contestualmente incrementi di volume e di superficie utile, fatta eccezione per le previsioni di completamento delle attrezzature e dei servizi di quartiere in prossimità della Via Aurelia.

**Dotazione minima di Standard:** 24 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 19****PALEOALVEO - VIA DELLE LENZE - CEP****Sup. tot. mq  
904.753**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Ubicata ad est della città, quest'area è il prodotto del processo di bonifica prodotto dal Taglio dell'Arno effettuato durante il governo Mediceo nel 1770, dove l'ampia fascia rimasta ineditata e, a tutt'oggi, testimonianza dell'antica ansa detta "della Leona".

L'origine agricola di quest'area rimane l'elemento caratterizzante, gli orti e le aree seminate separano in maniera netta le due realtà edificate, frutto di altrettanti processi di formazione diversificati, poste ai suoi estremi nord e sud.

Su via delle Lenze, la presenza storica del bosco di S.Rossore e dell'ippodromo, con le scuderie ad esso legate, ha fornito l'input all'origine del suo edificio attraverso un sistema ad alta valenza agricolo-ambientale.

La morfologia delle abitazioni di Barbaricina, attestatesi perpendicolarmente ed in modo rado alla viabilità di impianto, hanno subito, a seguito degli indirizzi post Prg, un graduale processo di compattazione lineare, privo, nella maggior parte dei casi, della "regola" sia morfologica che tipologica, alterandone quindi l'immagine complessiva.

L'altra interfaccia edificata a sud del paleoalveo è rappresentata dal CEP, sorto intorno agli anni '60, occupante quasi totalmente il territorio detto "Fraduarni", ed ha assunto sin dalla sua origine le caratteristiche di quartiere satellite economico-popolare, frutto di un progetto unitario ed organico.

L'articolazione dei piani terra con porticati e negozi e le aree verdi che si snodano attorno all'edificio, conferiscono all'insieme un certo grado qualitativo.

La totalità dell'area è in classe 3A e ambito B.

**Invarianti strutturali:** Paleoalveo, edificio storico e viabilità presente al Catasto Leopoldino.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Conclusione del quartiere del CEP sulla parte ad ovest attraverso un progetto con spiccate caratteristiche di valenza connettiva ambientale tra la fascia di filtro verde e l'intero sistema edificato concluso.

Qualificazione delle aree libere all'interno dell'abitato del CEP attraverso la progettazione di piccole e medie centralità urbane.

Riqualificazione dell'edificio lungo via delle Lenze preservando i "varchi" di connessione con le aree agricole a nord e con il filtro del paleoalveo.

Conservazione dell'edificio storico e delle aree pertinenziali ad esso legate.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:**

**Salvaguardie:** Sospensione l'efficacia delle prescrizioni di Prg con contenuto edificatorio che producono contestualmente incrementi di volume e di superficie utile limitatamente a via delle Lenze. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificio storico.

**Dotazione minima di Standard:** 24 mq./ab.

**SCHEDE VIGENTE nel 1998**

**UTOE  
N° 20**

**AREA PREPARCO - BARBARICINA - S.ROSSORE**

**Sup. tot. mq  
1.176.870**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Quest'area, sebbene delimitata dai confini amministrativi del Parco, s'inserisce sia per la storia sia per le caratteristiche morfologiche, in un contesto più ampio che non quello limitato dall'area stessa.

Il processo di bonifica iniziato intorno l'anno 1000 e giunto al culmine con i Lorena, conferì a questi terreni palustri una nuova immagine. Le attività agricole andarono sempre più potenziandosi divenendo la principale fonte economica; s'avviò conseguentemente l'organizzazione contadina in poderi, relegando le residenze dei pigionali-braccianti lungo via delle Lenze e via Tesio.

Il potenziamento dell'attività ippica, iniziata con la creazione della prima pista dai Lorena in S.Rossore, portò ad un repentino cambiamento non tanto del sistema agricolo, ma in particolare modo della realtà sociale di questi luoghi, che raggiunse il suo apice con l'arrivo degli inglesi, particolarmente esperti in questo tipo d'attività.

La storia del "paese dei cavalli" inizia quindi alla metà dell'800 con le prime scuderie, edificate ai lati dell'attuale via Tesio, in località il "Capannone", con terreni ricchi di colture foraggere e soffici prati, "habitat" particolarmente adatto ai cavalli da corsa.

Con il passare degli anni, fino ai giorni nostri, iniziò un lento e graduale declino di quest'attività. Le numerose scuderie trovarono sistemazione lungo il Viale delle Cascine segnando di conseguenza, il declino del borgo equestre di Barbaricina.

Area completamente situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A.

**Invarianti strutturali:** Tessuto edilizio ed infrastrutturale presente al Catasto Leopoldino, i filari storici, i fossi di bonifica storica, l'orditura campestre, il Viale delle Cascine.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fossa Vacchino.

Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Conservazione dell'edificato storico ed in particolare delle scuderie (manufatti e rapporti spaziali).

Definizione e localizzazione di attrezzature a servizio dell'attività ippica, ulteriori scuderie ivi comprese eventuali strutture integrative a quelle già esistenti sono demandate al Ru.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Formazione di percorsi ippici per il collegamento delle scuderie con le aree di allenamento e competizione nella tenuta di S.Rossore.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

Sospensione dell'efficacia della norma (ex art. 33) di Prg che consente l'approvazione di Piani Convenzionati su aree minime di 10.000 mq.

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 21****SAN PIERO A GRADO****Sup. tot. mq  
206.697**

**Processo di formazione e connotati attuali:** L'area di San Piero a Grado, isola situata completamente all'interno del parco, può essere considerata l'elemento di testata del filamento della Vettola da cui è separata dall'autostrada A11. L'edificato costituisce però un vero e proprio nucleo di cui l'omonima basilica, (che invece è posta nel parco) risulta l'elemento generatore. L'elevato valore architettonico della basilica, frutto di una serie di impianti antecedenti al XII sec. qualifica l'intero agglomerato, il cui impianto originario è costituito da una serie di edifici fine '800 col fronte sulla strada. Essi pur attestandosi nel suo immediato intorno, costituiscono un fondale di pregevole qualità al sistema monumentale. I successivi interventi edilizi, in special modo quelli realizzati negli ultimi anni, invece risultano in netto contrasto con l'intero sistema, non instaurano alcun tipo di rapporto con questo e incrinano la pregevole qualità del nucleo.

Area completamente situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A.

**Invarianti strutturali:** Il tracciato della vecchia via Livornese e l'edificato storico presente al Catasto Leopoldino.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** L'obiettivo principale è qualificare S.Piero come testa di ponte della città nel Parco attraverso lo sviluppo e il riordino dell'insediamento in termini di spazi, di servizi e di infrastrutture per il turismo. Vanno perseguiti il recupero dell'insediamento storico e la riqualificazione di quello più recente.

Incremento della dotazione di standard.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Realizzazione di una centralità locale da sviluppare all'interno del nucleo edificato e da realizzare al fine di superare la condizione morfologica "a filamento" conferendo dignità di "paese".

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico nonché delle previsioni di attrezzature e servizi di quartiere.

**Dotazione minima di Standard:** 24 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 22****IL FILAMENTO DELLA VETTOLA****Sup. tot. mq  
3.240.607**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Posta a sud-est del territorio del comune di Pisa, tra l'abitato di Porta a Mare e il Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, rappresenta un'area di alto valore paesaggistico per le sue caratteristiche geomorfologiche, storico-documentarie, nonché per l'alto valore agricolo.

La fitta maglia poderale, rilevata già al catasto Leopoldino, nonché la sua struttura morfologica testimoniano l'antico percorso dell'Arno anche confermato dalla presenza di numerosi paleoalvei di cui il tracciato del vecchio canale dei Navicelli ricalca uno dei percorsi principali.

Sulla vecchia via livornese, che l'attraversa in senso longitudinale, si attestavano i capisaldi della struttura agricola: ville e case coloniche punteggiavano il percorso in forma rarefatta senza raggiungere, se non solo in tempi recenti, una vera e propria forma di aggregato urbano ad andamento lineare. L'attuale edificato (frutto di numerose varianti di Prg), che si è attestato lungo la strada spesso formando più di una fila dietro i frontisti, ha quasi completamente saturato il percorso. Oggi tale aggregato si può definire un "filamento" della struttura urbana di Pisa. Dalla città al nucleo di San Piero a Grado, infatti, non si colgono elementi di discontinuità ma solo un edificato a tipologia mono-bifamiliare, privo di qualsiasi centralità e di luoghi e servizi di quartiere.

La modesta qualità urbana è accompagnata dalla negativa presenza di alcuni impianti produttivi posti nel contesto ambientale.

L'area è attraversata in rilevato dalla strada S.G.C. che la taglia trasversalmente nella parte a nord e dall'autostrada A11 che invece è costruita su pilotis.

Ampie zone ricadono in classe di pericolosità geologico idraulica 3C, alcune parti (in corrispondenza delle depressioni morfologiche) sono in classe 4, altre sono poste in ambito B (in corrispondenza del Canale dei Navicelli) ed altre ancora di modesta estensione situate verso W sono in classe 3A.

**Invarianti strutturali:** L'orditura campestre, i paleoalvei, il tracciato della vecchia via Livornese, il vecchio Fosso dei Navicelli, l'edificato storico presente al Catasto Leopoldino e il tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso S.Maria degli Angeli, dei Fossi trasversali a Via Livornese, dei Navicelli Vecchi, del Fosso della Mezzanina.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Conservazione del tessuto agricolo e della traccia dei numerosi paleoalvei che lo strutturano.

Conservazione del tracciato del vecchio Fosso dei Navicelli e relativa riqualificazione ambientale.

Riorganizzazione strutturale dell'abitato della Vettola, ottenuta tramite la dotazione di servizi e di luoghi sociali che conferiscano ritmo e scansione al percorso.

Nell'area prospiciente il canale dei Navicelli costituzione di un'ampia fascia boscata con vegetazione ripariale, che svolga una funzione di filtro tra il canale e le aree agricole della zona. Ridefinizione dell'interfaccia con il territorio agricolo per il reperimento di standard.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** formazione di una piazza a servizio dell'abitato lungo la via Livornese (zona La Vettola).

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

Sospensione di qualsiasi attività edificatoria che determini nuova occupazione di suolo.

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab.

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 23****PORTA A MARE****Sup. tot. mq  
902.595**

**Processo di formazione e connotati attuali:** L'area delimitata dal confine del Parco Naturale e dal territorio agricolo a sud, trova il suo elemento di continuità nel filamento della Vettola di cui rappresenta l'elemento di testata opposto al nucleo di S.Piero a Grado. La conformazione della via Livornese ha dato origine ad un sistema edificatorio lungo strada con interventi singoli sporadici che hanno spezzato la ritmicità, alterando in alcuni casi la morfologia. Questo sistema trova la sua interfaccia nel territorio posto a sud, precedentemente interessato da interventi estrattivi che attualmente sta attraversando un processo di rinaturalizzazione. Il tracciato della ex tranvia rappresenta solo un segno fisico del passato sovrapposto al territorio che ha mantenuto pressoché intatta la sua struttura territoriale e fondiaria. In questa porzione i tracciati viari storici secondari, quali la via Minore e il tratto iniziale della via Vicinale del Prataccio, risultano gli unici elementi di raccordo con le zone a sud del tracciato tranviario ed in particolare con l'area delle ex cave d'argilla. Elemento di forte impatto, completamente avulso dal contesto, risulta essere la centralina di trasformazione ENEL, che data la sua posizione ed il suo ruolo, può essere considerato elemento di rottura sia lungo la via Livornese che lungo il Viale d'Annunzio vincolato dalla L.1497/39. Ampie zone ricadono nell'ambito B, una porzione minore è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, mentre le depressioni che risultano spesso allagate sono in classe 4.

**Invarianti strutturali:** Tracciati viari di impianto storico, il paleoalveo e le ex cave d'argilla.

Edificato storico presente al Catasto Leopoldino.

Tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.

Fossi e canali di bonifica storica.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso della Mezzanina.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Riordino e conclusione dell'edificato a nord dell'ex tramvia.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Recupero ambientale dell'area delle ex cave d'argilla legato al sistema del Parco Fluviale, con funzioni connesse al tempo libero.

Qualificazione del sistema edificato, migliorando il rapporto con la strada e ripristinando il rapporto con le aree di pertinenza, in relazione con il sistema Parco Fluviale.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni edificatorie di Prg determinanti nuove occupazioni di suolofino ad approvazione di PII/PP esteso e congiunto all'utoe 26. Tracciato dell'ex tramvia e del suo sedime pertinenziale il quale dovrà anche in seguito non alterare i propri caratteri dimensionali, funzionali, morfologici.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

**Dotazione minima di Standard:** 24 mq./ab.

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 24	PARCO GOLENALE DELL'ARNO	Sup. tot. mq 2.090.316	UTOE N° 24	PARCO GOLENALE DELL'ARNO	Sup. tot. mq 2.090.316
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> I numerosi toponimi, di origine antica, attribuiti alla pianura pisana, sono legati alla conformazione del territorio, modellato dalle alluvioni e dai meandri dell'Arno che ha più volte cambiato forma e posizione, e dalle invasioni dei paduli (ad es. Argine, Arginone, Cella, Guadalongo, Piagge, Piaggione, Piaggette,... sono alcuni dei toponimi relazionati alla serie di gradini o terrazzi degradanti, con lievi dislivelli, verso le depressioni palustri). L'unità si pone come obiettivo la configurazione di un parco fluviale mediante un progetto unitario che inglobi e relazioni le piagge e le golene a nord ed a sud del fiume Arno. Attualmente la golena meridionale del fiume Arno, nel tratto compreso tra il ponte della Vittoria e le frazioni di Riglione-Oratoio, risulta isolata dal contesto e visibilmente in stato di degrado, sebbene contenga forti potenzialità in vista di una maggiore riqualificazione ambientale e funzionale e di una maggior integrazione con il territorio circostante (la sua presenza non è percepita, né vissuta dall'edificato di Sant'Ermete e di Putignano) e oltre fiume (via delle Piagge e golena settentrionale d'Arno nell'area di Cisanello), sia per la sua estensione, sia per l'assetto morfologico, sia per la valenza naturalistica che è riuscita a mantenere. Il tratto settentrionale lungo il viale delle Piagge fino a raggiungere l'ansa del fiume Arno a Cisanello, delimitata fisicamente dall'ospedale e dal margine della città, rappresenta l'altra faccia della stessa medaglia relativa alla golena d'Arno meridionale, in cui le pertinenze del fiume, il viale, gli argini, le piagge, la struttura paesaggistica di natura agricola, le visuali oltre sponda, ne costituiscono elementi di grande valore da salvaguardare, valorizzare e rapportare con la città. Nell'unità in oggetto il parco fluviale, uscendo dal centro storico, raggiunge i confini del Parco. Area completamente in classe di pericolosità geologica-idraulica 4, ad eccezione della porzione meridionale dell'ansa di Cisanello che ricade in classe 3A.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> I numerosi toponimi, di origine antica, attribuiti alla pianura pisana, sono legati alla conformazione del territorio, modellato dalle alluvioni e dai meandri dell'Arno che ha più volte cambiato forma e posizione, e dalle invasioni dei paduli (ad es. Argine, Arginone, Cella, Guadalongo, Piagge, Piaggione, Piaggette,... sono alcuni dei toponimi relazionati alla serie di gradini o terrazzi degradanti, con lievi dislivelli, verso le depressioni palustri). L'unità si pone come obiettivo la configurazione di un parco fluviale mediante un progetto unitario che inglobi e relazioni le piagge e le golene a nord ed a sud del fiume Arno. Attualmente la golena meridionale del fiume Arno, nel tratto compreso tra il ponte della Vittoria e le frazioni di Riglione-Oratoio, risulta isolata dal contesto e visibilmente in stato di degrado, sebbene contenga forti potenzialità in vista di una maggiore riqualificazione ambientale e funzionale e di una maggior integrazione con il territorio circostante (la sua presenza non è percepita, né vissuta dall'edificato di Sant'Ermete e di Putignano) e oltre fiume (via delle Piagge e golena settentrionale d'Arno nell'area di Cisanello), sia per la sua estensione, sia per l'assetto morfologico, sia per la valenza naturalistica che è riuscita a mantenere. Il tratto settentrionale lungo il viale delle Piagge fino a raggiungere l'ansa del fiume Arno a Cisanello, delimitata fisicamente dall'ospedale e dal margine della città, rappresenta l'altra faccia della stessa medaglia relativa alla golena d'Arno meridionale, in cui le pertinenze del fiume, il viale, gli argini, le piagge, la struttura paesaggistica di natura agricola, le visuali oltre sponda, ne costituiscono elementi di grande valore da salvaguardare, valorizzare e rapportare con la città. Nell'unità in oggetto il parco fluviale, uscendo dal centro storico, raggiunge i confini del Parco. Area completamente in classe di pericolosità geologica-idraulica 4, ad eccezione della porzione meridionale dell'ansa di Cisanello che ricade in classe 3A.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> L'attuale corso dell'Arno con le sue pertinenze e l'edificato storico ivi presente.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> L'attuale corso dell'Arno con le sue pertinenze e l'edificato storico ivi presente.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> L'unità è contenuta quasi totalmente nel vincolo idrogeologico (ad eccezione di circa la metà della porzione di golena settentrionale). Per gli insediamenti esistenti si prescrive il completamento del sistema fognario e l'allacciamento al sistema di depurazione. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento al sistema di depurazione. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> L'unità è contenuta quasi totalmente nel vincolo idrogeologico (ad eccezione di circa la metà della porzione di golena settentrionale). Per gli insediamenti esistenti si prescrive il completamento del sistema fognario e l'allacciamento al sistema di depurazione. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento al sistema di depurazione. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. <i><u>L'UTOE è parzialmente interessata dalle fasce B, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale. Nella zona B ed in prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></i></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali:</b> Formazione di un parco territoriale basato sul ripristino di un rapporto positivo del fiume Arno con le sue pertinenze (aree golenali, piagge, argini) mediante la trasformazione di un parco fluviale connesso con l'assetto urbano circostante (anche prevedendo ulteriori collegamenti, di tipo pedonale, tra le due sponde, nei punti dove è importante stabilire una continuità). Valorizzazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici. Integrare il parco fluviale con servizi, aree naturalistiche, attrezzature sportive e ricreative, compatibilmente con i vincoli idraulici. Regimazione idraulica in accordo con le previsioni del Piano stralcio sul Rischio Idraulico.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali:</b> Formazione di un parco territoriale basato sul ripristino di un rapporto positivo del fiume Arno con le sue pertinenze (aree golenali, piagge, argini) mediante la trasformazione di un parco fluviale connesso con l'assetto urbano circostante (anche prevedendo ulteriori collegamenti, di tipo pedonale, tra le due sponde, nei punti dove è importante stabilire una continuità). Valorizzazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici. Integrare il parco fluviale con servizi, aree naturalistiche, attrezzature sportive e ricreative, compatibilmente con i vincoli idraulici. Regimazione idraulica in accordo con le previsioni del Piano stralcio sul Rischio Idraulico.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Ricucire il lungarno Guadalongo, attualmente mero parcheggio asfaltato, con la golena e la città, riqualificando anche i retri degli edifici che hanno l'affaccio principale su via Cattaneo. Individuazione di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Ricucire il lungarno Guadalongo, attualmente mero parcheggio asfaltato, con la golena e la città, riqualificando anche i retri degli edifici che hanno l'affaccio principale su via Cattaneo. Individuazione di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale. <i><u>All'interno della fascia B individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, distributori di carburanti, aumenti volumetrici che comportino un incremento del carico urbanistico in termini di incremento del numero delle unità immobiliari e degli abitanti insediabili; all'interno di tutte le fasce di rischio debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</u></i></p>		

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio che determinano nuove occupazioni di suolo in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio che determinano nuove occupazioni di suolo in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.

**Dotazione minima di Standard:**

**Dotazione minima di Standard:**

**SCHEDA VIGENTE nel 1998**

**UTOE  
N° 25**

**SAN GIOVANNI AL GATANO**

**Sup. tot. mq  
146.683**

**Processo di formazione e connotati attuali:** L'unità è compresa tra il corso dell'Arno ed il tratto interrato del Canale dei Navicelli delimitato dall'Incile ad ovest e dalle mura urbane ad est e si riferisce all'antico sobborgo caratterizzato dalla sequela fitta di case a schiera a due, tre, quattro piani raccolte intorno alla chiesa omonima e dove si svolgeva una vita intensa di traffici commerciali fluviali e terrestri nonché una movimentata attività artigianale. Distrutta a seguito dei bombardamenti dell'ultima guerra viene ricostruita ricalcando l'orditura originaria dell'impianto, ma stravolgendone l'immagine suggestiva passata, anche per la mancanza di rapporto con i corsi d'acqua. L'isolato risulta attraversato in senso trasversale da due sistemi principali di collegamento costituiti dall'Aurelia e dalla linea ferroviaria che lo suddividono in tre parti, i cui ruoli urbani vanno diminuendo allontanandosi dalla città. Il Nuovo Incile e il primo tratto del canale dei Navicelli dismesso e interrato marcano una netta separazione nei confronti della realtà industriale opposta che ha di fatto incentivato la condizione di degrado generale dell'area. La percezione parziale e frammentaria deriva essenzialmente da una mancata integrazione con le realtà vicine.  
Area situata completamente all'interno dell'ambito B.

**Invarianti strutturali:** Canale tombato dei Navicelli. Edificato storico presente al Catasto Leopoldino ivi comprese costruzioni recenti che non hanno alterato la conformazione morfologica.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Conservazione dell'assetto morfologico insediativo e riqualificazione con servizi che conferiscano maggiore centralità.

Individuazione, nel R.U. e/o S.A; di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale, in continuità con quanto previsto nell'utoe 23.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Riqualificazione e riordino delle relazioni con il sistema dei corsi d'acqua con particolare riferimento al lungarno e alla fascia golenale ed al canale dei Navicelli.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

**Dotazione minima di Standard:** 24 mq./ab

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 91 del 13/12/2007			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 26	AREA SUD PORTA A MARE	Sup. tot. mq 1.957.879	UTOE N° 26	AREA SUD PORTA A MARE	Sup. tot. mq 1.957.879	UTOE N° 26	AREA SUD PORTA A MARE	Sup. tot. mq 1.957.879
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'unità, posta a sud del tratto interrato del Canale dei Navicelli, a sud-ovest del centro urbano, si estende lungo una fascia di territorio compresa tra l'aeroporto e il canale dei Navicelli. Si compone di tre parti fortemente differenziate: a nord la zona di maggior concentrazione di insediamenti industriali, dove alcune attività hanno mantenuto la specializzazione produttiva originaria, mentre altre hanno modificato il settore di attività o sono in parte dismesse.; l'area della Darsena, a cavallo della s.g.c., attualmente sottoutilizzata, dove sono presenti attività di tipo cantieristico; l'area terminale a sud, che conserva una struttura organizzativa agricola inalterata con un'orditura territoriale riconoscibile. Nella zona nord, più consolidata, sussiste una maggior qualità costruttiva e tipologico-insediativa nei manufatti storici, rispetto a quelli recenti di scarso interesse. La presenza del nodo viario di collegamento e di interconnessione tra la Strada Statale Aurelia e la s.g.c. Firenze-Pisa-Livorno, crea un forte impatto nell'area, sia per l'ingombro notevole che per l'irrazionalità del disegno. La darsena si affaccia con le sue strutture direttamente sul canale dei Navicelli ed è funzionalmente connessa ad esso; la prospettiva di riapertura dell'incile, che metterebbe in collegamento le acque del canale con l'Arno, consentirebbe un'ulteriore integrazione ed incentivo allo sviluppo dell'attività cantieristica, già presente. La parte agricola è di grande interesse come filtro tra la realtà della Vettola (da preservare nelle sue qualità paesaggistiche) e le aree aeroportuali da un lato e produttive dall'altro, e come tale deve essere salvaguardata e riqualificata nel suo importante ruolo di elemento di separazione e di connessione tra realtà diverse. L'unità necessita di misure per ridurre e superare lo stato di degrado e di disordine generale presente. Ampie zone nei pressi del Canale dei Navicelli sono situate in ambito B, la porzione settentrionale è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A o classe 2, verso s vi sono zone in classe 3C. La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3C, vi sono porzioni in classe 4 ed una limitata fascia ubicata verso E al confine con l'UTOE classe 28 in classe 3A; è presente l'ambito B lungo il Canale dei Navicelli.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'unità, posta a sud del tratto interrato del Canale dei Navicelli, a sud ovest del centro urbano, si estende lungo una fascia di territorio compresa tra l'aeroporto ed il Canale dei Navicelli. Si compone di tre parti fortemente differenziate: a nord la zona di maggior concentrazione di insediamenti industriali, dove alcune attività hanno mantenuto la specializzazione produttiva originaria, mentre altre hanno modificato il settore di attività o sono in parte dismesse; l'area della Darsena, a cavallo della S.G.C. <u>Fi-Pi-Li e del raccordo autostradale, in fase di trasformazione verso il settore cantieristico;</u> l'area terminale a sud, <u>interessata dal piano particolareggiato di sviluppo dell'attività cantieristica, dall'insediamento del nuovo depuratore di Pisa-sud e dalla realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica dei bacini di Pisa-sud.</u> Nella zona nord, più consolidata, sussiste una maggior qualità costruttiva e tipologico insediativa nei manufatti storici, rispetto a quelli recenti di scarso interesse. La presenza del nodo viario di collegamento e di interconnessione tra la via Aurelia e la S.G.C. crea un forte impatto nell'area, sia per il notevole ingombro che per l'irrazionalità del disegno, <u>da rivisitare e completare in occasione della costruzione della seconda corsia, in questo tratto assente.</u> La Darsena si affaccia con le sue strutture direttamente sul Canale dei Navicelli ed è funzionalmente connessa ad esso; la prospettiva di riapertura dell'incile, che metterebbe in <u>comunicazione</u> le acque del canale con l'Arno, consentirebbe un'ulteriore integrazione ed incentivo allo sviluppo dell'attività cantieristica già presente. <u>La porzione settentrionale dell'area è in classe di pericolosità geologico-idraulica 3A, verso sud vi sono zone in classe 3C; una limitata fascia ubicata verso est, al confine con l'UTOE 28 è in classe 3A.</u></p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'unità, posta a sud del tratto interrato del Canale dei Navicelli, a sud-ovest del centro urbano, si estende lungo una fascia di territorio compresa tra l'aeroporto e il canale dei Navicelli. Si compone di tre parti fortemente differenziate: a nord la zona di maggior concentrazione di insediamenti industriali, dove alcune attività hanno mantenuto la specializzazione produttiva originaria, mentre altre hanno modificato il settore di attività o sono in parte dismesse.; l'area della Darsena, a cavallo della s.g.c., <u>attualmente sottoutilizzata, dove sono presenti attività di tipo cantieristico; l'area terminale a sud, che conserva una struttura organizzativa agricola inalterata con un'orditura territoriale riconoscibile.</u> Nella zona nord, più consolidata, sussiste una maggior qualità costruttiva e tipologico-insediativa nei manufatti storici, rispetto a quelli recenti di scarso interesse. La presenza del nodo viario di collegamento e di interconnessione tra la <u>Strada Statale</u> Aurelia e la s.g.c. <u>Firenze-Pisa-Livorno,</u> crea un forte impatto nell'area, sia per l'ingombro notevole che per l'irrazionalità del disegno. La darsena si affaccia con le sue strutture direttamente sul canale dei Navicelli ed è funzionalmente connessa ad esso; la prospettiva di riapertura dell'incile, che metterebbe in <u>collegamento</u> le acque del canale con l'Arno, consentirebbe un'ulteriore integrazione ed incentivo allo sviluppo dell'attività cantieristica, già presente. <u>La parte agricola è di grande interesse come filtro tra la realtà della Vettola (da preservare nelle sue qualità paesaggistiche) e le aree aeroportuali da un lato e produttive dall'altro, e come tale deve essere salvaguardata e riqualificata nel suo importante ruolo di elemento di separazione e di connessione tra realtà diverse.</u> <u>L'unità necessita di misure per ridurre e superare lo stato di degrado e di disordine generale presente.</u> <u>Ampie zone nei pressi del Canale dei Navicelli sono situate in ambito B, la porzione settentrionale è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A o classe 2, verso s vi sono zone in classe 3C. La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3C, vi sono porzioni in classe 4 ed una limitata fascia ubicata verso E al confine con l'UTOE classe 28 in classe 3A; è presente l'ambito B lungo il Canale dei Navicelli.</u></p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il Canale dei Navicelli, che ricalca l'antico tracciato, forse coincidente con un ramo del delta dell'Arno, anche nella sua parte attualmente interrata. Il tracciato dell'Aurelia con i suoi filari alberati. L'organizzazione della struttura agricola ed il sistema dei fossi e canali storici.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il Canale dei Navicelli, che ricalca l'antico tracciato, forse coincidente con un ramo del delta dell'Arno, anche nella sua parte attualmente interrata. Il tracciato dell'Aurelia con i suoi filari alberati: L'organizzazione della struttura agricola ed il sistema dei fossi e canali storici.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il Canale dei Navicelli, che ricalca l'antico tracciato, forse coincidente con un ramo del delta dell'Arno, anche nella sua parte attualmente interrata. Il tracciato dell'Aurelia con i suoi filari alberati. L'organizzazione della struttura agricola ed il sistema dei fossi e canali storici.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m lungo i canali ed i fossi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Porta a Mare. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Porta a Mare. Trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 ml. lungo i canali ed i fossi. <u>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione. Bonifica dei siti inquinati.</u></p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> <u>Fascia di rispetto di 10 m lungo i canali ed i fossi.</u> <u>Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Porta a Mare.</u> <u>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Porta a Mare.</u> <u>Trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.</u> <u>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si</u></p>		

<p>prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione. Bonifica dei siti inquinati.</p>		<p><u>prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</u> <u>Bonifica dei siti inquinati.</u> <u>L'UTOE è parzialmente interessata dalla fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale. In prossimità delle zone A e B deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></p>
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Mantenimento delle attività produttive con riconversione graduale nei settori scientifico-tecnologico e nautico e conseguente realizzazione di un polo fieristico. Riqualificazione e potenziamento dell'attività cantieristica, in relazione al nuovo ruolo infrastrutturale che verrà ad assumere il canale dei Navicelli col collegamento diretto in Arno, anche mediante la realizzazione di nuove darsene. Rilocalizzazione dello stadio calcistico. Mantenimento delle caratteristiche ambientali presenti. Individuazione, nel R.U. e/o S.A; di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale, in continuità con quanto previsto nell'utoe 23.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Mantenimento delle attività produttive con riconversione graduale nei settori scientifico-tecnologico e nautico e conseguente realizzazione di un polo fieristico. Riqualificazione e potenziamento dell'attività cantieristica, in relazione al nuovo ruolo infrastrutturale che verrà ad assumere il canale dei navicelli col collegamento diretto con l'Arno, anche <u>con la creazione</u> di nuove darsene. Mantenimento delle caratteristiche ambientali presenti. Individuazione, nel Regolamento Urbanistico e/o negli strumenti attuativi, di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale, in continuità con quanto previsto nell'UTOE 23.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Mantenimento delle attività produttive con riconversione graduale nei settori scientifico-tecnologico e nautico e conseguente realizzazione di un polo fieristico. Riqualificazione e potenziamento dell'attività cantieristica, in relazione al nuovo ruolo infrastrutturale che verrà ad assumere il canale dei Navicelli col collegamento diretto in Arno, anche <u>mediante la realizzazione</u> di nuove darsene. <u>Rilocalizzazione dello stadio calcistico.</u> Mantenimento delle caratteristiche ambientali presenti. Individuazione, nel R.U. e/o S.A; di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale, in continuità con quanto previsto nell'utoe 23.</p>
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Localizzazione di un impianto di depurazione in un'area opportunamente progettata, in modo da non alterare l'equilibrio dell'intero sistema. Individuazione di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale. Riordino del nodo infrastrutturale.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Localizzazione di un impianto di depurazione in un'area opportunamente progettata, in modo da non alterare l'equilibrio dell'intero sistema. Individuazione di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale, riordino del nodo infrastrutturale. <u>Riqualificazione del fronte nord dell'UTOE, con possibilità di inserimento di destinazioni anche residenziali nell'ambito del sistema insediativo specificatamente indicato nella cartografia del P.S. o attraverso piani di recupero riferiti ad ambiti da individuarsi nel Regolamento Urbanistico, finalizzati alla creazione di un'area di filtro tra le destinazioni residenziali dell'UTOE n. 25 e quelle produttive dell'UTOE n. 26, con la previsione di opportune dotazioni di infrastrutture di distribuzione del traffico da coordinare con gli interventi di riassetto della viabilità principale (via Aurelia, via Livornese). Il processo di riqualificazione, se legato a variazioni dell'assetto insediativo e delle destinazioni, dovrà garantire il mantenimento delle attività produttive esistenti ed essere finalizzato all'incremento delle dotazioni di standard pubblici.</u></p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Localizzazione di un impianto di depurazione in un'area opportunamente progettata, in modo da non alterare l'equilibrio dell'intero sistema. Individuazione di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale. Riordino del nodo infrastrutturale. <u>All'interno della fascia D individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</u></p>
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni edificatorie di Prg fino ad approvazione di PII/PP esteso e congiunto all'utoe 23.</p>	<p><b>Salvaguardie:</b> <u>Tracciato storico della via Aurelia (probabile segno di centuriazione).</u></p>	<p><b>Salvaguardie:</b> <u>Sospensione delle previsioni edificatorie di Prg fino ad approvazione di PII/PP esteso e congiunto all'utoe 23.</u> <u>Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</u></p>
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 18 del 14/06/2016		
UTOE N° 27	SAN GIUSTO E SAN MARCO	Sup. tot. mq 1.834.404	UTOE N° 27	SAN GIUSTO E SAN MARCO	Sup. tot. mq 1.834.404	UTOE N° 27	SAN GIUSTO E SAN MARCO	Sup. tot. mq 1.585.500
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> I quartieri di San Giusto e San Marco si sono sviluppati tra la riva sinistra dell'Arno e il Padule Maggiore e l'insediamento urbano è avvenuto tra la via Emilia e la via Romea (attuale via di Cariola in parte assorbita dalla presenza aeroportuale), con le strade principali discendenti dal fiume verso le zone palustri. Il tessuto storico di tipo rurale deriva dalle tipologie a corte, con aia, pozzo e forno che ivi erano le più numerose e le più sviluppate tra tutti i rioni periferici della città. La ferrovia Leopolda ha separato fisicamente i Sanmarchi dai rioni adiacenti del Portone, della Cella e di Sant'Ermete. Sono andate perdute alcune attività produttive, come la fabbrica di vetro presso il Convento dei Cappuccini, al cui posto è sorto il complesso di abitazioni compreso tra la via dei Cappuccini e la via di Goletta. I due quartieri hanno subito gravi devastazioni per le incursione aeree dell'ultima guerra. Negli anni '50 viene deciso di inserire in queste aree prive di rapporto con la città e distanti dal centro, una serie di interventi di edilizia economico-popolare (Case popolari dei ferrovieri in via dei Cappuccini e Case popolari di via Quarantola dell'IACP), che ne hanno conferito nel tempo l'immagine dello status "povero" e ai margini della città. Negli ultimi venti anni sono state oggetto di una intensa urbanizzazione a scopo residenziale lungo le vecchie strade poderali che ha contribuito alla disorganicità e alla discontinuità della espansione periferica e allo stravolgimento del tessuto storico consolidato. Attualmente presentano tipologie edilizie eterogenee (villette, costruzioni a blocchi, piccoli condomini). Inoltre i due quartieri sono stati penalizzati dalla presenza dell'aeroporto, nonostante ne abbia aumentata la notorietà e dall'attraversamento della superstrada Pisa-Firenze, che di fatto non hanno un ruolo rapportabile alla scala urbana, e dalla ferrovia. L'asse di via Dell'Aeroporto, attualmente privo dei potenziali connotati di ingresso decoroso alla città, trova il punto di attraversamento della ferrovia attraverso l'angusto cavalcavia di San Giusto degli anni '30, ormai insufficiente per le correnti di traffico attuali. L'organizzazione complessiva dei quartieri presenta quindi un'articolazione urbana disomogenea, disordinata, ad alta densità e, sebbene presenti alcune architetture di pregio, soprattutto recenti (ad esempio il sacrario di Kindu nell'area aeroportuale o la struttura scolastica a San Marco), non consente allo stato attuale di assurgerne il ruolo di emergenza e di attrazione e di attenuare il degrado organizzativo urbano. L'area è quasi completamente in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, vi sono modeste porzioni che ricadono in classe 2 o verso N in ambito B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> I quartieri di San Giusto e San Marco si sono sviluppati tra la riva sinistra dell'Arno e il Padule Maggiore e l'insediamento urbano è avvenuto tra la via Emilia e la via Romea (attuale via di Cariola in parte assorbita dalla presenza aeroportuale), con le strade principali discendenti dal fiume verso le zone palustri. Il tessuto storico di tipo rurale deriva dalle tipologie a corte, con aia, pozzo e forno che ivi erano le più numerose e le più sviluppate tra tutti i rioni periferici della città. La ferrovia Leopolda ha separato fisicamente i Sanmarchi dai rioni adiacenti del Portone, della Cella e di Sant'Ermete. Sono andate perdute alcune attività produttive, come la fabbrica di vetro presso il Convento dei Cappuccini, al cui posto è sorto il complesso di abitazioni compreso tra la via dei Cappuccini e la via di Goletta. I due quartieri hanno subito gravi devastazioni per le incursione aeree dell'ultima guerra. Negli anni '50 viene deciso di inserire in queste aree prive di rapporto con la città e distanti dal centro, una serie di interventi di edilizia economico-popolare (Case popolari dei ferrovieri in via dei Cappuccini e Case popolari di via Quarantola dell'IACP), che ne hanno conferito nel tempo l'immagine dello status "povero" e ai margini della città. Negli ultimi venti anni sono state oggetto di una intensa urbanizzazione a scopo residenziale lungo le vecchie strade poderali che ha contribuito alla disorganicità e alla discontinuità della espansione periferica e allo stravolgimento del tessuto storico consolidato. Attualmente presentano tipologie edilizie eterogenee (villette, costruzioni a blocchi, piccoli condomini). Inoltre i due quartieri sono stati penalizzati dalla presenza dell'aeroporto, nonostante ne abbia aumentata la notorietà e dall'attraversamento della superstrada Pisa-Firenze, che di fatto non hanno un ruolo rapportabile alla scala urbana, e dalla ferrovia. L'asse di via Dell'Aeroporto, attualmente privo dei potenziali connotati di ingresso decoroso alla città, trova il punto di attraversamento della ferrovia attraverso l'angusto cavalcavia di San Giusto degli anni '30, ormai insufficiente per le correnti di traffico attuali. L'organizzazione complessiva dei quartieri presenta quindi un'articolazione urbana disomogenea, disordinata, ad alta densità e, sebbene presenti alcune architetture di pregio, soprattutto recenti (ad esempio il sacrario di Kindu nell'area aeroportuale o la struttura scolastica a San Marco), non consente allo stato attuale di assurgerne il ruolo di emergenza e di attrazione e di attenuare il degrado organizzativo urbano. L'area è quasi completamente in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, vi sono modeste porzioni che ricadono in classe 2 o verso N in ambito B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> I quartieri di San Giusto e San Marco si sono sviluppati tra la riva sinistra dell'Arno e il Padule Maggiore e l'insediamento urbano è avvenuto tra la via Emilia e la via Romea (attuale via di Cariola in parte assorbita dalla presenza aeroportuale), con le strade principali discendenti dal fiume verso le zone palustri. Il tessuto storico di tipo rurale deriva dalle tipologie a corte, con aia, pozzo e forno che ivi erano le più numerose e le più sviluppate tra tutti i rioni periferici della città. La ferrovia Leopolda ha separato fisicamente i Sanmarchi dai rioni adiacenti del Portone, della Cella e di Sant'Ermete. Sono andate perdute alcune attività produttive, come la fabbrica di vetro presso il Convento dei Cappuccini, al cui posto è sorto il complesso di abitazioni compreso tra la via dei Cappuccini e la via di Goletta. I due quartieri hanno subito gravi devastazioni per le incursione aeree dell'ultima guerra. Negli anni '50 viene deciso di inserire in queste aree prive di rapporto con la città e distanti dal centro, una serie di interventi di edilizia economico-popolare (Case popolari dei ferrovieri in via dei Cappuccini e Case popolari di via Quarantola dell'IACP), che ne hanno conferito nel tempo l'immagine dello status "povero" e ai margini della città. Negli ultimi venti anni sono state oggetto di una intensa urbanizzazione a scopo residenziale lungo le vecchie strade poderali che ha contribuito alla disorganicità e alla discontinuità della espansione periferica e allo stravolgimento del tessuto storico consolidato. Attualmente presentano tipologie edilizie eterogenee (villette, costruzioni a blocchi, piccoli condomini). Inoltre i due quartieri sono stati penalizzati dalla presenza dell'aeroporto, nonostante ne abbia aumentata la notorietà e dall'attraversamento della superstrada Pisa-Firenze, che di fatto non hanno un ruolo rapportabile alla scala urbana, e dalla ferrovia. L'asse di via Dell'Aeroporto, attualmente privo dei potenziali connotati di ingresso alla città, trova il punto di attraversamento della ferrovia attraverso il cavalcavia di San Giusto degli anni '30, <u>recentemente potenziato con pista ciclabile e pedonale ma comunque in misura ancora insufficiente per le correnti di traffico locale attuale. Migliorati i collegamenti pedonali con la recente apertura di un secondo sottopasso pedonale che collega la Stazione ferroviaria di Pisa C.le con Via Quarantola in zona Case Popolari.</u> L'organizzazione complessiva dei quartieri presenta quindi un'articolazione urbana disomogenea, disordinata, ad alta densità e, sebbene presenti alcune architetture di pregio, non consente allo stato attuale di assurgerne il ruolo di emergenza e di attrazione e di attenuare il degrado organizzativo urbano. <u>Il quartiere ha mantenuto spazi aperti, di origine rurale, all'interno del tessuto urbano, in parte trasformati in verde di quartiere ed una grande area compresa tra l'abitato di S. Giusto formatosi intorno e lungo la via S. Agostino (lato est) e la ferrovia (lato ovest).</u> L'area è quasi completamente in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, vi sono modeste porzioni che ricadono in classe 2 o verso N in ambito B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto insediativo e infrastrutturale presente al catasto leopoldino.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto insediativo e infrastrutturale presente al catasto leopoldino.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto insediativo e infrastrutturale presente al catasto leopoldino.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m su entrambi i lati lungo il fosso presente nella parte più meridionale dell'area. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m su entrambi i lati lungo il fosso presente nella parte più meridionale dell'area. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> <u>Per gli insediamenti esistenti dovrà essere perseguito il miglioramento della efficienza del sistema di recapito dei reflui civili del bacino al depuratore di pertinenza. Fatto salvo quanto già ammesso dal regolamento urbanistico per le aree della UTOE non interessate dalla Variante finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo della infrastruttura aeroportuale "Aeroporto G. Galilei e delle strutture di servizio ad esse complementari, i reflui civili prodotti dai nuovi insediamenti previsti dalla</u></p>		

in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

L'UTOE è parzialmente interessata dalle fasce A, B, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale. Nelle zone A e B ed in loro prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).

variante dovranno essere recapitati al depuratore di Pisa sud mediante condotta di fognatura separata.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. Per un quartiere come quello di S. Giusto-San Marco, compreso a nord dalla ferrovia e dalla stazione ferroviaria e a sud dall'aeroporto e dalla superstrada, l'ampia area compresa tra la ferrovia e la via S. Agostino, in massima parte ancora agricola e in misura minore impegnata da campi sportivi, svolge un'importante ed essenziale funzione di polmone e di spazi aperti per la vivibilità stessa del quartiere.

Il suo mantenimento mitiga almeno in parte gli effetti della presenza delle infrastrutture prima richiamate e consente insieme ad una funzione agricola urbana da conservare (in modo prevalente), di poter individuare in essa funzioni per il tempo libero e a carattere sociale a basso impatto antropico a servizio del quartiere, a titolo esemplificativo: percorsi vita, pedonali e ciclabili, modesti impianti sportivi (campi scoperti polivalenti), aree verdi, orti sociali, parcheggi a servizio della residenza del quartiere. Inoltre, sempre al fine di avere un effetto di mitigazione sia visivo che ambientale rispetto alla infrastrutture, il regolamento urbanistico ai margini di questa area dovrà individuare e costituire, con funzione di filtro, una consistente fascia alberata, fermo restando la zona di rispetto prevista ai sensi di legge per le infrastrutture. In particolare nel caso di funzioni su scala urbana ed extraurbana collocate in aree esterne limitrofe e non, il regolamento urbanistico e il piano della mobilità dovranno individuare in modo permanente soluzioni che ne impediscano il suo attraversamento e l'utilizzo dei suoi spazi di sosta da parte degli utenti fruitori di dette funzioni non residenti nel quartiere. Il RU in sede di variante dovrà, per la mobilità, individuare anche le soluzioni in modo da non peggiorare la qualità dell'aria e il clima acustico e non diminuire i livelli di tutela apposti dal PCCA per l'abitato di San Giusto attualmente classificato in classe III.

L'esecuzione delle trasformazioni sulle aree previste dal P.A.I. in classe di pericolosità idraulica molto elevata, sono subordinate all'esecuzione e collaudo delle opere previste dal Piano Interventi di Riduzione Rischio Idraulico approvati dall'Autorità di Bacino ed alla conseguente modifica delle carte di pericolosità idraulica; per gli interventi di trasformazione si prescrive, laddove necessario, la preventiva realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica.

Per i nuovi insediamenti, previsti dalla Variante finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo della infrastruttura aeroportuale "Aeroporto G. Galilei e delle strutture di servizio ad esse complementari, nelle successive fasi della pianificazione e della progettazione degli interventi dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel capitolo "Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli impatti negativi" del Rapporto Ambientale e le condizioni e prescrizioni contenute nelle integrazioni al deposito e del relativo parere dell'Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio, allegati alla variante medesima.

L'UTOE è parzialmente interessata dalle fasce A, B, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale. Nelle zone A e B ed il loro prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Prevedere la riorganizzazione dei quartieri secondo un progetto urbano teso ad una compiuta riqualificazione, a partire dal superamento della barriera ferroviaria, in modo da rendere possibile il collegamento dei quartieri con la città, riducendo la loro condizione di isolamento urbano e sociale e rivalutando il sistema della

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Prevedere la riorganizzazione dei quartieri secondo un progetto urbano teso ad una compiuta riqualificazione, a partire dal superamento della barriera ferroviaria, in modo da rendere possibile il collegamento dei quartieri con la città, riducendo la loro condizione di isolamento urbano e sociale e rivalutando il sistema della

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Prevedere la riorganizzazione dei quartieri secondo un progetto urbano teso ad una compiuta riqualificazione, a partire dal superamento della barriera ferroviaria, in modo da rendere possibile il collegamento dei quartieri con la città, riducendo la loro condizione di isolamento urbano e sociale e rivalutando il sistema della viabilità superato ed

viabilità superato ed insufficiente ai carichi attuali (ad esempio il cavalcavia di San Giusto). Conservare il tessuto originario e riqualificarne le corti, arrestandone il processo di stravolgimento. Incrementare le dotazioni di verde pubblico, parcheggi pubblici e le dotazioni di servizi, anche recuperando parte degli attuali spazi ferroviari. La stazione di Pisa centrale va comunque direttamente collegata con l'aerostazione. Individuazione, nel R.U. e/o S.A; di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale in continuità con quanto previsto nell'utoe 25 e/o 26.

viabilità superato ed insufficiente ai carichi attuali (ad esempio il cavalcavia di San Giusto). Conservare il tessuto originario e riqualificarne le corti, arrestandone il processo di stravolgimento. Incrementare le dotazioni di verde pubblico, parcheggi pubblici e le dotazioni di servizi, anche recuperando parte degli attuali spazi ferroviari. La stazione di Pisa centrale va comunque direttamente collegata con l'aerostazione. Individuazione, nel R.U. e/o S.A; di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale in continuità con quanto previsto nell'utoe 25 e/o 26.

insufficiente ai carichi attuali (ad esempio il cavalcavia di San Giusto). Conservare il tessuto originario e riqualificarne le corti, arrestandone il processo di stravolgimento. Incrementare le dotazioni di verde pubblico, parcheggi pubblici e le dotazioni di servizi, anche recuperando parte degli attuali spazi ferroviari. La stazione di Pisa centrale va comunque direttamente collegata con l'aerostazione tramite idonei sistemi che riducano la mobilità veicolare su gomma.

Individuazione, nel R.U. e/o S.A di una fascia di rispetto per la tramvia di collegamento con il litorale in continuità con quanto previsto nell'utoe 25 e/o 26. Nelle fasi successive della pianificazione e della progettazione dovrà essere preso in esame e verificato quanto previsto dal PIT con valenza di piano paesaggistico.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Con il ricorso a specifici strumenti di programmazione, pianificazione attuativa si indica l'obiettivo della trasformazione del nodo stazione ferroviaria diretta ad incrementarne l'efficienza trasportistica, a migliorarne l'accessibilità pedonale e veicolare, ad arricchirne la dotazione di servizi riqualificandone l'immagine urbana. Si indica altresì l'obiettivo della trasformazione fisica dell'infrastruttura viaria (S.G.C. Pi-Fi) così da attenuare fino ad eliminarle gli effetti barriera e gli impatti ambientali. Riqualificare l'asse di via dell'Aeroporto. Rendere via S. Agostino percorso "corso" al sacrario di Kindu. Prevedere strutture ricettive in prossimità dell'aeroporto con un'immagine architettonica elevata.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Con il ricorso a specifici strumenti di programmazione, pianificazione attuativa si indica l'obiettivo della trasformazione del nodo stazione ferroviaria diretta ad incrementarne l'efficienza trasportistica, a migliorarne l'accessibilità pedonale e veicolare, ad arricchirne la dotazione di servizi riqualificandone l'immagine urbana. Si indica altresì l'obiettivo della trasformazione fisica dell'infrastruttura viaria (S.G.C. Pi-Fi) così da attenuare fino ad eliminarle gli effetti barriera e gli impatti ambientali. Riqualificare l'asse di via dell'Aeroporto. Rendere via S. Agostino percorso "corso" al sacrario di Kindu. Prevedere strutture ricettive in prossimità dell'aeroporto con un'immagine architettonica elevata. All'interno della fascia A individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non debbono essere previsti incrementi della presenza antropica esistente; all'interno della fascia B non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, distributori di carburanti, aumenti volumetrici che comportino un incremento del carico urbanistico in termini di incremento del numero delle unità immobiliari e degli abitanti insediabili; all'interno della fascia C non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio; all'interno della fascia D debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Con il ricorso a specifici strumenti di programmazione, pianificazione attuativa si indica l'obiettivo della trasformazione del nodo stazione ferroviaria diretta ad incrementarne l'efficienza trasportistica, a migliorarne l'accessibilità pedonale e veicolare, ad arricchirne la dotazione di servizi riqualificandone l'immagine urbana. Si indica altresì l'obiettivo della trasformazione fisica dell'infrastruttura viaria (S.G.C. Pi-Fi) così da attenuare fino ad eliminarle gli effetti barriera e gli impatti ambientali. Riqualificare l'asse di via dell'Aeroporto. Pianificare gli spazi aperti prossimi al tracciato ferroviario per destinarli alla fruizione pubblica realizzando aree di parco periurbano, attività ludiche e sportive all'aperto, alternate ad aree da destinare a produzione agricola multifunzionale di prossimità (orti urbani/sociali). In riferimento e in coerenza con gli obiettivi prima descritti nella cartografia, l'area ad ovest del quartiere di S. Giusto, compresa tra la ferrovia e l'abitato, è inserita come facente parte del sistema territoriale dei parchi urbani (art. 34 del P.S.).

Nell'ambito dell'area, resta comunque ammessa la previsione del trasferimento delle abitazioni esistenti secondo le indicazioni e modalità stabilite dalla variante approvata per la realizzazione del People Mover, Nell'ambito delle opere necessarie per il riordino dell'assetto infrastrutturale della viabilità ed in particolare delle aree interessata dai raccordi tra la superstrada FI-PI-LI e la SS. Aurelia e la viabilità di accesso al quartiere di S. Giusto, si dovrà prevedere una riqualificazione del paesaggio attraverso l'eliminazione degli elementi di degrado presenti, con interventi di tipo architettonico e di sistemazione/corredo/arredo di aree verde.

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere la prescrizione che, all'interno del sistema territoriale del parco urbano (sopra richiamato), le previsioni e la loro attuazione sono da programarsi in modo congiunto alle previsioni e attuazione di quelle delle aree, facenti parte del sistema insediativo a servizi (aree per servizi urbani e territoriali art. 32 del Piano Strutturale) della UTOE 28, poste ad Ovest dell'aeroporto, delimitate dalla ferrovie, dalla superstrada FI-PI-LI e dalla stessa struttura aeroportuale.

All'interno della fascia A individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non debbono essere previsti incrementi della presenza antropica esistente; all'interno della fascia B non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, distributori di carburanti, aumenti volumetrici che comportino un incremento del carico urbanistico in termini di incremento del numero delle unità immobiliari e degli abitanti insediabili; all'interno della fascia C non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio; all'interno della fascia D debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).

<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.</p>	<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.  <u>Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</u></p>	<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.  Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</p>
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 18 del 14/06/2016		
UTOE N° 28	AEROPORTO	Sup. tot. mq 4.345.106	UTOE N° 28	AEROPORTO	Sup. tot. mq 4.345.106	UTOE N° 28	AEROPORTO	Sup. tot. mq 6.151.350
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'unità è posta a Sud di Pisa, in diretta prossimità con il quartiere residenziale di S.Giusto, ed è definita nel suo perimetro: dall'area interessata dall'attività aeroportuale comprendendo però anche aree in stretta relazione con questa, il recente insediamento di edilizia residenziale per i dipendenti dell'aeronautica militare a nord ovest e l'insediamento di matrice storica che si sviluppa su via Cariola, fino a raggiungere l'asse della S.G.C. L'Aeroporto G. Galilei, presente nel sito sin dai primi del secolo come aeroporto militare, si è aperto al traffico civile negli anni '60 e rappresenta ora uno degli aeroporti più grandi dell'Italia centrale, secondo solo al sistema aeroportuale romano. La dotazione di un ottimo sistema di piste, capaci di accogliere ogni tipo di velivolo, per tratte nazionali ed internazionali così come la presenza di un terminal passeggeri di grande capacità (circa due milioni di passeggeri l'anno) hanno permesso al G. Galilei di conservare la sua importanza e di confermare negli ultimi anni un traffico medio di passeggeri di circa un milione di passeggeri l'anno, nonostante la nascita del vicino aeroporto regionale A. Vespucci a Peretola, che ha indubbiamente distolto una parte dei suoi traffici. Di grande interesse è anche il traffico delle merci, grazie alla presenza di un efficiente cargo center automatizzato, in grado di gestire le operazioni di carico/scarico di due aerei contemporaneamente. Negli ultimi anni la S.A.T., la società che gestisce l'aeroporto toscano, attribuisce al Galilei un ruolo di traffico regionale, ma ne ridefinisce anche un ruolo all'interno del Trans European Airport Network, individuando nell'aeroporto di Pisa grosse potenzialità come <i>regional connecting point</i>, elemento centrale di una rete comunitaria, in grado di garantire la connessione di tutte le tipologie del trasporto aereo. Il maggior pregio della struttura aeroportuale pisana è costituito dalla particolare connessione con i principali sistemi di viabilità, le autostrade, il sistema ferroviario nazionale, la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, dalla sua vicinanza col porto, nonché dalla sua vicinanza alla città. L'attuale assetto dell'area presenta un forte contrasto tra le nuove funzioni insediate e le preesistenze storiche: l'ingrandirsi dell'aeroporto ha cancellato gradualmente le tracce di un tessuto agricolo di grande interesse ben leggibile dal catasto leopoldino del 1830: nella parte alta un fitto tessuto di appezzamenti stretti e lunghi orientati in direzione nord-sud, detti particolari, testimonianza di una fase di appoderamento unitaria dell'area; nella parte bassa prati umidi e terreni paludosi. Anche il sistema idraulico è stato fortemente alterato, per la necessità di tenere asciutti e sotto controllo i terreni dell'aeroporto, con il taglio di alcuni canali e la realizzazione di una idrovora; allo stesso modo non è più leggibile la presenza di un paleoalveo, indicato qui dalle carte geomorfologiche. Dell'antico assetto rimane ben poco: uniche testimonianze sono il già citato tracciato di via Cariola, e il tessuto di edifici prospicienti con i terreni agricoli ancora ineditati interni all'ansa della strada, che costituiscono una singolare permanenza geomorfologica. Sono presenti zone situate in classe di pericolosità geologico idraulica 3B, classe 3C e nella fascia meridionale in classe 4, mentre la parte più settentrionale è in classe 3A.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'unità è posta a Sud di Pisa, <i>a diretto contatto</i> con il quartiere residenziale di S.Giusto, ed è definita nel suo perimetro dall'area interessata dall'attività aeroportuale, comprendendo però anche aree in stretta relazione con questa, il recente insediamento di edilizia residenziale per i dipendenti dell'aeronautica militare ad nord ovest e l'insediamento di matrice storica che si sviluppa su via Cariola, fino a raggiungere l'asse della S.G.C. L'Aeroporto G. Galilei, presente nel sito sin dai primi del secolo come aeroporto militare, si è aperto al traffico civile negli anni '60 e rappresenta ora uno degli aeroporti più grandi dell'Italia centrale, secondo solo al sistema aeroportuale romano. La dotazione di un ottimo sistema di piste, capaci di accogliere ogni tipo di velivolo, per tratte nazionali ed internazionali così come la presenza di un terminal passeggeri di grande capacità (circa due milioni di passeggeri l'anno) hanno permesso al Galilei di conservare la sua importanza ed di confermare negli ultimi anni un traffico medio di passeggeri di circa un milione di passeggeri l'anno, nonostante la nascita del vicino aeroporto regionale A. Vespucci a Peretola, che ha indubbiamente distolto una parte dei suoi traffici. Di grande interesse è anche il traffico delle merci, grazie alla presenza di un efficiente cargo center automatizzato, in grado di gestire le operazioni di carico/scarico di due aerei contemporaneamente. Negli ultimi anni la S.A.T., la società che gestisce l'aeroporto toscano, attribuisce al Galilei un ruolo di traffico regionale, ma ne ridefinisce anche un ruolo all'interno del Trans European Airport Network, individuando nell'aeroporto di Pisa grosse potenzialità come <i>regional connecting point</i>, elemento centrale di una rete comunitaria, in grado di garantire la connessione di tutte le tipologie del trasporto aereo. Il maggior pregio della struttura aeroportuale pisana è costituito dalla particolare connessione con i principali sistemi di viabilità, le autostrade, il sistema ferroviario nazionale, la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, dalla sua vicinanza col porto, nonché dalla sua vicinanza alla città. L'attuale assetto dell'area presenta un forte contrasto tra le nuove funzioni insediate e le preesistenze storiche: l'ingrandirsi dell'aeroporto ha cancellato gradualmente le tracce di un tessuto agricolo di grande interesse, ben leggibile dal catasto leopoldino del 1830: nella parte alta un fitto tessuto di appezzamenti stretti e lunghi orientati in direzione nord-sud, detti particolari, testimonianza di una fase di appoderamento unitaria dell'area; nella parte bassa prati umidi e terreni paludosi. Anche il sistema idraulico è stato fortemente alterato, per la necessità di tenere asciutti e sotto controllo i terreni dell'aeroporto, con il taglio di alcuni canali e la realizzazione di una idrovora; allo stesso modo non è più leggibile la presenza di un paleoalveo, indicato qui dalle carte geomorfologiche. Dell'antico assetto rimane ben poco: uniche testimonianze sono il già citato tracciato di via Cariola e il tessuto di edifici prospicienti, con i terreni agricoli ancora ineditati interni all'ansa della strada, che costituiscono una singolare permanenza geomorfologica. Sono presenti zone situate in classe di pericolosità geologico idraulica 3B, classe 3C e nella fascia meridionale in classe 4, mentre la parte più settentrionale è in classe 3A.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'unità è posta a Sud di Pisa, <i>in diretta prossimità</i> con il quartiere residenziale di S.Giusto, ed è definita nel suo perimetro: dall'area interessata dall'attività aeroportuale (<i>civile e militare</i>); <i>ad ovest dall'area, compresa tra la ferrovia e la superstrada, limitrofa alla stessa infrastruttura aeroportuale, in stretta relazione con essa; ad est dell'aeroporto dal modesto insediamento residuale di origine agricola</i>, fino a raggiungere l'asse della S.G.C. <i>L'area ad ovest è costituita in parte da un modesto tessuto residenziale di margine, dal recente insediamento di edilizia residenziale per i dipendenti dell'aeronautica militare (villaggio Azzurro) e in parte da residuali aree agricole.</i> L'Aeroporto, presente nel sito sin dai primi del secolo come aeroporto militare, si è aperto al traffico civile negli anni '60 e rappresenta <i>attualmente</i> uno degli aeroporti più grandi dell'Italia centrale. La dotazione di un ottimo sistema di piste, capaci di accogliere ogni tipo di velivolo, per tratte nazionali ed internazionali così come la presenza di un terminal passeggeri di <i>adeguata</i> capacità (<i>da ampliare in coerenza alle previsioni di Piano di Sviluppo Aeroportuale</i>) hanno permesso al G. Galilei di conservare la sua importanza <i>divenendo, nella rete nazionale individuata dal Piano Nazionale degli Aeroporti redatta da Enac per il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, un "aeroporto strategico". Sono così definiti quegli aeroporti che rispondono efficacemente alla domanda di trasporto aereo di ampi bacini di utenza e che sono in grado di garantire nel tempo tale funzione, per capacità delle infrastrutture e possibilità del loro potenziamento con impatti ambientali sostenibili, per i livelli di servizio offerti e grado di accessibilità, attuale e potenziale.</i> Di grande interesse è anche il traffico delle merci, grazie alla presenza di un efficiente cargo <i>village</i> automatizzato, in grado di gestire le operazioni di carico/scarico di due aerei contemporaneamente. Negli ultimi anni la S.A.T., la società che gestisce l'aeroporto toscano, attribuisce al Galilei <i>oltre ad</i> un ruolo di traffico regionale <i>anche</i> un ruolo all'interno del Trans European Airport Network, individuando nell'aeroporto di Pisa grosse potenzialità come <i>regional connecting point</i>, elemento centrale di una rete comunitaria, in grado di garantire la connessione di tutte le tipologie del trasporto aereo. Il maggior pregio della struttura aeroportuale pisana è costituito dalla particolare connessione con i principali sistemi di viabilità, le autostrade, il sistema ferroviario nazionale <i>agevolato in futuro con nuovi sistemi di collegamento rapidi stazione ferroviaria - aeroporto</i>, la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, dalla sua vicinanza col porto, nonché dalla sua vicinanza alla città. <i>Lo scalo riveste carattere strategico anche per l'Aeronautica Militare, visto la sua classificazione come Main Operating Base nel quadro della difesa nazionale.</i> L'attuale assetto dell'area <i>che si estende in prossimità del quartiere di San Giusto e dell'aeroporto (militare e civile)</i> presenta un <i>notevole</i> contrasto tra le nuove funzioni insediate e le preesistenze storiche: l'ingrandirsi dell'aeroporto ha cancellato gradualmente le tracce di un tessuto agricolo leggibile dal catasto leopoldino del 1830: nella parte alta un fitto tessuto di appezzamenti stretti e lunghi orientati in direzione nord-sud, detti particolari, testimonianza di una fase di appoderamento unitaria dell'area; nella parte bassa prati umidi e terreni paludosi. Anche il sistema idraulico è stato fortemente alterato, per la necessità di tenere asciutti e sotto controllo i terreni dell'aeroporto, con il taglio di alcuni canali e la realizzazione di una idrovora; allo stesso modo non è più leggibile la presenza di un paleoalveo, indicato dalle carte geomorfologiche. Dell'antico assetto rimane ben poco: uniche testimonianze sono il già citato tracciato di via Cariola, <i>destinato ad essere modificato in relazione alla nuova perimetrazione prevista dal Piano di Sviluppo Aeroportuale</i>, ed il tessuto degli edifici esistenti e</p>		

		<p>prospicienti <u>la stessa</u> via Cariola, <u>per i quali è prevista la loro delocalizzazione</u>. Sono presenti zone situate in classe di pericolosità geologico idraulica 3B, classe 3C e nella fascia meridionale in classe 4, mentre la parte più settentrionale è in classe 3A.</p>
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il tracciato di via Cariola, l'edificio storico presente al Catasto Leopoldino e la struttura geomorfologica dettata dal fiume al territorio.</p>	<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il tracciato di via Cariola, l'edificio storico presente al Catasto Leopoldino e la struttura geomorfologica dettata dal fiume al territorio.</p>	<p><b>Invarianti strutturali:</b> <u>nessuna</u></p>
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m su entrambi i lati lungo i fossi perimetrali.  Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.  Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.  Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>	<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m su entrambi i lati lungo i fossi perimetrali.  Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.  Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.  Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.  <u>L'UTOE è interessata dalle fasce A, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale ed è tutta compresa all'interno del perimetro aeroportuale. Nella zona A ed in prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></p>	<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m su entrambi i lati lungo i fossi perimetrali.  <u>L'esecuzione delle trasformazioni sulle aree previste dal PGRA in classe di pericolosità idraulica molto elevata, sono subordinate all'esecuzione e collaudo, anche per stralci funzionali, delle opere previste dal Piano Interventi di Riduzione Rischio Idraulico approvati dall'Autorità di Bacino ed alla conseguente modifica delle carte di pericolosità idraulica; per gli interventi di trasformazione si prescrive, laddove necessario, la preventiva realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica. In accordo con quanto riportato nella UTOE 27, il regolamento urbanistico potrà prevedere nell'area ad ovest dell'aeroporto, compresa tra la ferrovia e la superstrada l'inserimento di nuove funzioni/destinazioni d'uso a scala urbana o extraurbana, purché ne sia verificata, per il quartiere di S.Giusto-S.Marco, la loro sostenibilità ambientale con particolare riferimento alla mobilità. Ovvero dovranno essere preventivamente individuate e in modo puntuale le idonee soluzioni permanenti che impediscano alle trasformazioni previste di gravare in ordine alla mobilità di accesso e di uscita e di sosta dall'area (percorsi veicolari di attraversamento, utilizzo delle aree di sosta) sul suddetto quartiere. In tal senso il RU in sede di variante dovrà, per la mobilità, individuare anche le soluzioni in modo da non peggiorare la qualità dell'aria e il clima acustico e non diminuire i livelli di tutela apposti dal PCCA per l'abitato di San Giusto (UTOE 27) attualmente classificato in classe III.</u>  <u>Per gli insediamenti esistenti dovrà essere perseguito il miglioramento della efficienza del sistema di recapito dei reflui civili del bacino al depuratore di pertinenza. Fatto salvo quanto già ammesso dal regolamento urbanistico per le aree della UTOE non interessate dalla "Variante finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo della infrastruttura aeroportuale "Aeroporto G. Galilei e delle strutture di servizio ad esse complementari", i reflui civili prodotti dai nuovi insediamenti previsti dalla variante dovranno essere recapitati al depuratore di Pisa sud mediante condotta di fognatura separata.</u>  Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa UTOE.  <u>Esecuzione di una fascia boschiva che sia in grado di svolgere la funzione di filtro tra l'area e le principali infrastrutture, in tale fascia potranno essere previste dal regolamento urbanistico usi del suolo che non comportano la edificabilità o comunque la presenza continuativa di persone, quali parcheggi, impianti tecnologici (anche interrati) a servizio delle strutture da realizzare e sempre che sia garantita la funzione di filtro con una adeguata alberatura. Fermo restando la profondità della zona di rispetto, prevista per legge, delle infrastrutture interessate, lo spessore di tale fascia dovrà essere definito sulla base delle verifiche ed analisi da effettuarsi al momento della realizzazione degli interventi ammessi.</u>  <u>Per i nuovi insediamenti, previsti dalla "Variante finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo della infrastruttura aeroportuale "Aeroporto G. Galilei e delle strutture di servizio ad esse complementari", nelle successive fasi della pianificazione e della progettazione degli interventi dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel capitolo "Misure previste per impedire,</u></p>

		<p><u>ridurre e compensare gli impatti negativi” del Rapporto Ambientale e le condizioni e prescrizioni contenute nelle integrazioni al deposito e del relativo parere dell’Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio, allegati alla variante medesima.</u></p> <p>L’UTOE è interessata dalle fasce A, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale ed è tutta compresa all’interno del perimetro aeroportuale. Nella zona A ed in prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT – 33).</p> <p><u>Relativamente alla porzione che ricadeva nella UTOE 27 ed è stata trasferita nella UTOE 28 restano in vigore e si applicano le disposizioni, le prescrizioni, le condizioni e le salvaguardie riportate nella originaria UTOE 27 per il Piano di Rischio Aeroportuale.</u></p>
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Sviluppo qualitativo e quantitativo del traffico passeggeri e merci. Ampliamento dello spazio dedicato al trasporto civile, troppo contenuto in rapporto a quello destinato ad aeroporto militare. Connessione diretta con la stazione FFSS. Miglioramento delle relazioni funzionali con il sistema urbano.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Sviluppo qualitativo e quantitativo del traffico passeggeri e merci. Ampliamento dello spazio dedicato al trasporto civile, troppo contenuto in rapporto a quello destinato ad aeroporto militare. Connessione diretta con la stazione FFSS. Miglioramento delle relazioni funzionali con il sistema urbano.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Sviluppo qualitativo e quantitativo del traffico passeggeri e merci <u>all’interno di un progetto armonico basato sul dialogo tra l’infrastruttura e il contesto di inserimento.</u> Connessione diretta con la stazione FFSS <u>mediante sistemi di collegamento non su gomma.</u> Miglioramento delle relazioni funzionali con il sistema urbano <u>e con i sistemi territoriali di area vasta.</u></p> <p><u>Miglioramento dei servizi connessi e correlati con l’aeroporto civile, e delle relazioni tra queste attività ed il centro urbano, agevolati in tal senso dalla presenza di nuovi collegamenti non su gomma.</u></p> <p><u>Inserimento di nuove funzioni/servizi e attrezzature specialistiche urbane ed extraurbane nell’area posta ad ovest dell’aeroporto, indotte e complementari alla stessa struttura aeroportuale e favorite (accesso) dalla presenza delle altre infrastrutture quali la ferrovia, il people-mover e la superstrada ed il parcheggio scambiatore. In questa area la residenza già presente che potrà essere mantenuta o riqualificata nell’attuale consistenza ma non sono ammesse le destinazioni per nuova edilizia residenziale. Riqualificazione del tracciato di via S. Agostino finalizzata a renderlo percorso/“corso” al sacrario di Kindu.</u></p> <p><u>Previsione di strutture per l’istruzione, in prossimità dell’aeroporto, di servizi, attività ricettive, direzionali e sportive con un’immagine architettonica elevata.</u></p> <p><u>Delocalizzazione delle residenze via Cariola comprese nel perimetro del Piano di Sviluppo Aeroportuale.</u></p> <p><u>All’interno della fascia boschiva è valutabile l’esecuzione di aree di parcheggio e/o impianti tecnologici (anche interrati) a servizio delle strutture da realizzare garantendo la funzione di filtro con una adeguata alberatura.</u></p> <p><u>Nelle fasi successive della pianificazione e della progettazione dovrà essere preso in esame e verificato quanto previsto dal PIT con valenza di piano paesaggistico.</u></p>
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Riorganizzazione fisica dell’aerostazione e dello spazio antistante, al fine di una maggiore integrazione nel contesto urbano.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Riorganizzazione fisica dell’aerostazione e dello spazio antistante, al fine di una maggiore integrazione nel contesto urbano.</p> <p><u>All’interno del perimetro aeroportuale sono ammesse le attività pertinenti l’esercizio aeroportuale militare e civile.</u></p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> <u>Il regolamento urbanistico ed i successivi livelli di progettazione, terranno conto dei segni storici territoriali ed in particolare della struttura geomorfologica dettata dal fiume al territorio. In riferimento alle trasformazioni indicate e in coerenza con gli obiettivi prima descritti nella cartografia del P.S. le aree comprese tra la struttura aeroportuale e la superstrada FI-PI-LI sono inserite come aree facenti parte del sistema insediativo a servizi (aree per servizi urbani e territoriali art. 32 del Piano Strutturale) con le seguenti condizioni e limiti, conformemente a quanto prescritto nel verbale della conferenza dei servizi di pianificazione del 13.05.2013, ai sensi dell’art. 22 della L.R 1/05, tra Regione, Provincia e Comune:</u></p> <p><u>- le trasformazioni ammesse nella zona ad ovest dell’aeroporto per la realizzazione dei nuovi insediamenti potranno essere attuate solo se preventivamente sarà realizzato ed attivato il People Mover e saranno individuate e messe in opera le idonee soluzioni per la viabilità carrabile al fine</u></p>

di non gravare sul territorio del quartiere di S.Giusto-S.Marco (UTOE 27);  
- nella zona ad ovest e nelle aree già impegnate dalle attuali strutture aeroportuali oltre alle funzioni presenti e strettamente connesse con la stessa attività dell'aeroporto potranno essere previste solo destinazioni di interesse territoriale integrate, compreso quelle commerciali, con la stessa infrastruttura aeroportuale come di seguito indicato:

a) aree e strutture di tipo congressuale: palazzo dei congressi / auditorium e attività funzionali e collegate al medesimo e/o all'aeroporto, quali a titolo esemplificativo ricettive, direzionale, sportelli bancari, uffici postali e pubblici, commercio e attività di somministrazione alimenti e bevande, magazzini deposito merci, per una quota non inferiore al 80% della SUL complessiva e di cui almeno il 30% per la parte propriamente congressuale;

Palazzo dei congressi auditorium: capienza fino a massimo 4.000 posti di cui in sala grande 2.500-3.000 e spazi espositivi per circa mq. 5.000-6.500 oltre eventualmente ad una quota di servizi e di direzionale. Strutture turistico-ricettive (da low cost a 4 stelle), dotate dei necessari servizi anche di tipo direzionale-commerciale, per una capienza complessiva di 350 camere, corrispondente a n. 900 posti letto. Le singole attività commerciali comunque collocate e disposte non dovranno superare quelle della media struttura di vendita (non sono ammesse le grandi strutture di vendita).

b) altre destinazioni: sportive, istruzione di base (asili nido, scuole materne), servizi a carattere territoriale. Queste destinazioni sono consentite solo se complementari e a corredo di quelle di cui al punto precedente, tali destinazioni non potranno comunque compensare eventuali carenze o funzioni urbane della UTOE 27;

c) le destinazioni d'uso previste sono consentite fino alla misura massima in grado di garantire il reperimento e la realizzazione della quota di aree pubbliche necessarie per le dotazioni di standard e dei parcheggi privati e di relazione, ai sensi delle disposizioni di legge vigente e/o del regolamento urbanistico se maggiori;

- nella zona ad est della attuale pista di atterraggio, indicata a servizi, si potranno sviluppare solo le aree ad esclusiva destinazione a parcheggio per l'aeroporto con le relative attività ad esso strettamente funzionali e connesse.

Nell'ambito del dimensionamento prima indicato il regolamento urbanistico definirà in modo puntuale tramite la predisposizione di una specifica scheda norma e/o di un piano attuativo le singole destinazioni d'uso e le corrispondenti superfici utili lorde. La realizzazione degli interventi (non ricompresi all'interno del perimetro del Masterplan dell'Aeroporto o delle aree ad est della pista di decollo della UTOE) sopra indicati, comunque destinati, ad esclusione di quelli al punto b) con destinazione sportiva e per l'istruzione di base, sono condizionati e vincolati alla realizzazione del palazzo dei congressi. Gli interventi di cui al punto b) devono comunque essere parte di un progetto d'insieme relativo a tutta l'area interessata dal nuovo insediamento ad ovest dell'attuale infrastruttura aeroportuale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà altresì contenere la prescrizione che, le previsioni e la loro attuazione, facenti parte del sistema insediativo a servizi (aree per servizi urbani e territoriali art. 32 del Piano Strutturale) della UTOE, poste ad Ovest dell'aeroporto, delimitate dalla ferrovie, dalla superstrada FI-PI-LI e dalla stessa struttura aeroportuale, sono da programinarsi in modo congiunto alle previsioni e attuazione di quelle delle aree all'interno del sistema territoriale del parco urbano della UTOE 27.

Ai fini della tutela paesaggistica:

- nell'ambito delle opere necessarie per il riordino dell'assetto infrastrutturale della viabilità ed in particolare delle aree interessata dai raccordi tra la superstrada FI-PI-LI e la SS. Aurelia e la viabilità di accesso al quartiere di S. Giusto, si dovrà prevedere una riqualificazione del paesaggio attraverso

		<p><u>l'eliminazione degli elementi di degrado presenti, interventi di tipo architettonico, di sistemazione/corredo/arredo di aree verde;</u>  <u>- nella zona ad est, sulla base della scheda d'Ambito 13, dovrà comunque essere assicurata la riconoscibilità degli elementi storici e territoriali che hanno determinato la formazione ed identità del paesaggio di questa zona.</u></p> <p>All'interno del perimetro aeroportuale sono ammesse le attività pertinenti l'esercizio aeroportuale militare e civile.</p> <p><u>Relativamente alla porzione che ricadeva nella UTOE 27 ed è stata trasferita nella UTOE 28 restano in vigore e si applicano le disposizioni, le prescrizioni, le condizioni e le salvaguardie riportate nella originaria UTOE 27 per il Piano di Rischio Aeroportuale.</u></p>
<b>Salvaguardie:</b>		<b>Salvaguardie:</b>
<b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq/ab	<b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq/ab	<b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 29	ZONA STAZIONE - PORTA FIORENTINA	Sup. tot. mq 814.172	UTOE N° 29	ZONA STAZIONE - PORTA FIORENTINA	Sup. tot. mq 814.172
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'unità è posta a cavallo della golena a sud dell'Arno e del fascio dei binari che partono dalla stazione centrale. Tale unità contiene al suo interno l'edificato dei borghi di Porta Fiorentina, della Cella e della porzione di San Marco ritagliata dalla linea ferroviaria. Porta Fiorentina si sviluppò nel 1200 lungo la via che conduceva a Firenze subito fuori le mura ed assunse nei secoli un ruolo importante dal punto di vista commerciale posta com'era sull'arteria principale di svolgimento del commercio tra la città e i paesi dell'entroterra, il cui sviluppo si intensificò con la costruzione della ferrovia FI-PI-LI e il cui declino coincise con la dismissione della Leopolda e l'abbattimento della cinta daziaria in piazza Guerrazzi. Il tessuto originario del borghetto della Cella si dirama lungo le due arterie principali, la via Tosco-Romagnola e la via Emilia, a prolungamento del borgo San Marco ed era caratterizzato da un vivace sistema di fornaci strettamente legate alla parte occidentale di golena in corrispondenza dei bacini acquiferi; dette fornaci non esistono più e sono state sostituite da interventi mal integrati col contesto. Attualmente non è vissuta, né percepita, la presenza della golena d'Arno. L'edilizia dell'immediato dopoguerra è espressa da varie tipologie (a blocchi e villette monofamiliari). All'estremo est, a nord del grande deposito ferroviario, sono sorte più recentemente alcune attività commerciali e officine meccaniche e similari separate dalle zone abitative che hanno contribuito alla perdita di connotazione del borgo. La costruzione della ferrovia PI-FI e PI-Collesalveti ha di fatto separato il nucleo abitato di Sant'Ermete da quello del Portone, della Cella e di San Marco, che si erano altresì sviluppati senza soluzione di continuità lungo la via Emilia medesima e la via Tosco-Romagnola. Il ricongiungimento della via Emilia, interrotto dal passaggio dei binari ferroviari, è stato risolto con la costruzione in quota del cavalcavia Sant'Ermete nord nel 1939 che ha costituito di fatto un "cappio" per l'insediamento sottostante. La maggior parte dell'area è situata all'interno dell'ambito B, vi zone limitate in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e classe 3B in prossimità del limite con l'UTOE 27.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'unità è posta a cavallo della golena a sud dell'Arno e del fascio dei binari che partono dalla stazione centrale. Tale unità contiene al suo interno l'edificato dei borghi di Porta Fiorentina, della Cella e della porzione di San Marco ritagliata dalla linea ferroviaria. Porta Fiorentina si sviluppò nel 1200 lungo la via che conduceva a Firenze subito fuori le mura ed assunse nei secoli un ruolo importante dal punto di vista commerciale posta com'era sull'arteria principale di svolgimento del commercio tra la città e i paesi dell'entroterra, il cui sviluppo si intensificò con la costruzione della ferrovia FI-PI-LI e il cui declino coincise con la dismissione della Leopolda e l'abbattimento della cinta daziaria in piazza Guerrazzi. Il tessuto originario del borghetto della Cella si dirama lungo le due arterie principali, la via Tosco-Romagnola e la via Emilia, a prolungamento del borgo San Marco ed era caratterizzato da un vivace sistema di fornaci strettamente legate alla parte occidentale di golena in corrispondenza dei bacini acquiferi; dette fornaci non esistono più e sono state sostituite da interventi mal integrati col contesto. Attualmente non è vissuta, né percepita, la presenza della golena d'Arno. L'edilizia dell'immediato dopoguerra è espressa da varie tipologie (a blocchi e villette monofamiliari). All'estremo est, a nord del grande deposito ferroviario, sono sorte più recentemente alcune attività commerciali e officine meccaniche e similari separate dalle zone abitative che hanno contribuito alla perdita di connotazione del borgo. La costruzione della ferrovia PI-FI e PI-Collesalveti ha di fatto separato il nucleo abitato di Sant'Ermete da quello del Portone, della Cella e di San Marco, che si erano altresì sviluppati senza soluzione di continuità lungo la via Emilia medesima e la via Tosco-Romagnola. Il ricongiungimento della via Emilia, interrotto dal passaggio dei binari ferroviari, è stato risolto con la costruzione in quota del cavalcavia Sant'Ermete nord nel 1939 che ha costituito di fatto un "cappio" per l'insediamento sottostante. La maggior parte dell'area è situata all'interno dell'ambito B, vi zone limitate in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e classe 3B in prossimità del limite con l'UTOE 27.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> La via Emilia, la Tosco-Romagnola e il tessuto storico presente al Catasto Leopoldino. La stazione Leopolda.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> La via Emilia, la Tosco-Romagnola e il tessuto storico presente al Catasto Leopoldino. La stazione Leopolda.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. <i><u>L'UTOE è interessata dalle fasce B, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale. Nella zone B ed in prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></i></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Riqualficazione e completamento degli insediamenti esistenti al fine di una ridefinizione del margine urbano; potenziamento e riordino delle dotazioni di standard allo scopo di connettere le aree verdi interne al sistema parco fluviale.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Riqualficazione e completamento degli insediamenti esistenti al fine di una ridefinizione del margine urbano; potenziamento e riordino delle dotazioni di standard allo scopo di connettere le aree verdi interne al sistema parco fluviale.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Riqualficazione dei retri degli edifici di via Cattaneo per ristabilire un corretto rapporto con il lungarno Guadalongo, come proseguimento del parco fluviale. Il deposito ferroviario verrà circondato da una corona di verde di connessione con l'edificato così da essere riutilizzato a favore dell'urbano. L'area lungo la Tosco Romagnola, secondo il Prg area attrezzata per mostre ed esposizioni, necessita di un progetto organico teso a migliorare l'attuale assetto scadente e poco vivibile. Recupero e riuso della stazione Leopolda con connotati di servizio sia di quartiere che urbani.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Riqualficazione dei retri degli edifici di via Cattaneo per ristabilire un corretto rapporto con il lungarno Guadalongo, come proseguimento del parco fluviale. Il deposito ferroviario verrà circondato da una corona di verde di connessione con l'edificato così da essere riutilizzato a favore dell'urbano. L'area lungo la Tosco Romagnola, secondo il Prg area attrezzata per mostre ed esposizioni, necessita di un progetto organico teso a migliorare l'attuale assetto scadente e poco vivibile. Recupero e riuso della stazione Leopolda con connotati di servizio sia di quartiere che urbani. <i><u>All'interno della fascia B del Piano di Rischio Aeroportuale non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, distributori di carburanti, aumenti volumetrici che comportino un incremento del carico urbanistico in termini di incremento del numero delle unità immobiliari e degli abitanti insediabili; all'interno della fascia C non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica,</u></i></p>		

	<u>depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio; all'interno della fascia D debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</u>
<b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.	<b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru. <u>Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</u>
<b>Dotazione minima di Standard:</b> 12 mq./ab	<b>Dotazione minima di Standard:</b> 12 mq./ab

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 30	SANT'ERMETE - PUTIGNANO	Sup. tot. mq 1.498.235	UTOE N° 30	SANT'ERMETE - PUTIGNANO	Sup. tot. mq 1.498.235
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Tale unità organica è caratterizzata dalla presenza degli insediamenti di Sant'Ermete e Putignano. Essi si sviluppano a sud della Tosco-Romagnola all'interno di un meandro del fiume Arno e risultano delimitati ad est ed a sud dalla s.g.c. (che li separa sia dall'edificato contiguo di Oratoio che dal territorio agricolo sottostante) e ad ovest dal tracciato ferroviario PI-Collesalveti, infrastrutture con valenza di cesura per l'abitato. La via Emilia e la via Sant'Ermete-Putignano costituiscono gli assi di comunicazione con la vita cittadina dell'impianto storico di origine rurale lungo cui si distribuivano i due insediamenti facendo perno intorno alla chiesa. Successivamente i due insediamenti originari si sono saldati seguendo la viabilità storica di Sant'Ermete-Putignano con la costruzione di edilizia abitativa, comprensiva anche di complessi di edilizia popolare, necessitanti di una riqualificazione. La commistione dei nuclei urbani con le attività artigianali e commerciali individuano una realtà disomogenea e disorganizzata con ampie aree in abbandono, vuoti urbani ed ormai priva di valori di centralità urbana. L'immagine paesaggistica risente negativamente della presenza degli svincoli, dei cavalcavia, dei raccordi della s.g.c., come al ponte delle Bocchette (posto a cavallo con l'UTOE 32) che ha un impatto invadente sul territorio. Putignano risulta fortemente penalizzata dall'attraversamento dei binari della ferrovia PI-FI e del relativo passaggio a livello. L'area é completamente situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e in ambito B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Tale unità organica è caratterizzata dalla presenza degli insediamenti di Sant'Ermete e Putignano. Essi si sviluppano a sud della Tosco-Romagnola all'interno di un meandro del fiume Arno e risultano delimitati ad est ed a sud dalla s.g.c. (che li separa sia dall'edificato contiguo di Oratoio che dal territorio agricolo sottostante) e ad ovest dal tracciato ferroviario PI-Collesalveti, infrastrutture con valenza di cesura per l'abitato. La via Emilia e la via Sant'Ermete- Putignano costituiscono gli assi di comunicazione con la vita cittadina dell'impianto storico di origine rurale lungo cui si distribuivano i due insediamenti facendo perno intorno alla chiesa. Successivamente i due insediamenti originari si sono saldati seguendo la viabilità storica di Sant'Ermete-Putignano con la costruzione di edilizia abitativa, comprensiva anche di complessi di edilizia popolare, necessitanti di una riqualificazione. La commistione dei nuclei urbani con le attività artigianali e commerciali individuano una realtà disomogenea e disorganizzata con ampie aree in abbandono, vuoti urbani ed ormai priva di valori di centralità urbana. L'immagine paesaggistica risente negativamente della presenza degli svincoli, dei cavalcavia, dei raccordi della s.g.c., come al ponte delle Bocchette (posto a cavallo con l'UTOE 32) che ha un impatto invadente sul territorio. Putignano risulta fortemente penalizzata dall'attraversamento dei binari della ferrovia PI-FI e del relativo passaggio a livello. L'area é completamente situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e in ambito B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Viabilità ed edificato storico presente al Catasto Leopoldino.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Viabilità ed edificato storico presente al Catasto Leopoldino.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate. Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione. <i>L'UTOE è interessata dalle fasce A, B, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale. Nelle zone A e B ed in loro prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</i></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Per l'integrazione con l'ambiente circostante, l'unità necessita di una riqualificazione volta a stabilire un miglior assetto urbano connesso con l'area golenale e le aree oltre il fiume. Inoltre è necessario riconfigurare e rafforzare la centralità dei due nuclei insediativi, e soprattutto superare la barriera ferroviaria a Putignano, vera cesura per l'abitato. Qualificazione della maglia viaria e dell'edificato dando particolare rilevanza alla conservazione delle parti storiche di origine rurale. Qualificazione di alcune aree "libere" all'interno dell'edificato, attraverso la progettazione di piccole centralità urbane, per conferire all'intero abitato una migliore valenza di quartiere.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Per l'integrazione con l'ambiente circostante, l'unità necessita di una riqualificazione volta a stabilire un miglior assetto urbano connesso con l'area golenale e le aree oltre il fiume. Inoltre è necessario riconfigurare e rafforzare la centralità dei due nuclei insediativi, e soprattutto superare la barriera ferroviaria a Putignano, vera cesura per l'abitato. Qualificazione della maglia viaria e dell'edificato dando particolare rilevanza alla conservazione delle parti storiche di origine rurale. Qualificazione di alcune aree "libere" all'interno dell'edificato, attraverso la progettazione di piccole centralità urbane, per conferire all'intero abitato una migliore valenza di quartiere.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b></p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> <i>All'interno della fascia A individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non debbono essere previsti incrementi della presenza antropica esistente; all'interno della fascia B non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, distributori di carburanti, aumenti volumetrici che comportino un incremento del carico urbanistico in termini di incremento del numero delle unità immobiliari e degli abitanti insediabili; all'interno della fascia C non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio; all'interno della fascia D debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</i></p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.</p>			<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru. <i>Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</i></p>		
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 24 mq./ab</p>			<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 24 mq./ab</p>		

**SCHEDA VIGENTE nel 1998**

**UTOE  
N° 31**

**RIGLIONE - ORATOIO**

**Sup. tot. mq  
968.006**

**Processo di formazione e connotati attuali:** L'unità, posta ad oriente della città, si riferisce a tre realtà insediative (Oratoio, Riglione, Pierdicino), delimitate dai confini naturali, amministrativi e infrastrutturali (il corso del fiume Arno e la sua pertinenza a golena a nord, il comune di Cascina ad est, la linea ferroviaria FI-PI e il raccordo con la s.g.c. posto alle Bocchette ad ovest). Storicamente Riglione e Oratoio costituivano entità distinte e in tempi più recenti hanno subito un processo di saldatura dettato da un continuum urbanizzato disomogeneo e privo di identità formale e funzionale che ha compromesso il tessuto originario, caratterizzato da tipologie di tipo rurale a corte, e la pertinenza ambientale, in parte di tipo produttivo-agricolo e in parte o in abbandono o con destinazioni improprie. La sovrapposizione incoerente tra gli spazi urbani e quelli rurali, il disordine insediativo privo di connessioni distributive logiche del tessuto, la disorientante maglia viaria interna agli isolati, la perdita della centralità, impongono alle tre realtà una netta separazione dalla città, sebbene siano ad essa ben collegate infrastrutturalmente.

La posizione dei nuclei urbani lungo un'ansa dell'Arno, luogo favorevole all'approdo, ha permesso l'insediamento a Riglione di un'area produttiva costituita da aree di escavazione e fornaci per la produzione di laterizi, oggi dismessa. Area situata in classe di pericolosità geologica idraulica 3A e in ambito B, locale porzione ricadente in classe 4 in corrispondenza della golena d'Arno.

**Invarianti strutturali:** La viabilità e l'edificato storico rilevato al Catasto Leopoldino del 1830. Gli assi di centuriazione. I fossi e i canali di bonifica storica. L'orditura e la struttura fondiaria del tessuto agricolo.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore e delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Il recupero ambientale e funzionale della golena d'Arno, a diretto contatto con l'unità, inserita in un progetto unitario di riqualificazione della città, al fine di ristabilire i rapporti relazionali tra le tre entità insediative. All'interno delle realtà insediative è necessario recuperare il valore di centralità perduto, tramite la creazione di un sottosistema urbano (piazza-chiesa-edificato). Ai margini dell'edificato occorre intervenire secondo un progetto teso alla riqualificazione. E' necessaria la razionalizzazione della rete viaria, una maggiore accessibilità al sistema dei servizi e la ricerca di un'integrazione tra le realtà di Riglione e Oratoio. E' importante il recupero di un corretto rapporto dell'edificato con il territorio agricolo circostante.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Il recupero della fornace funzionale anche alla dotazione di servizi di quartiere per conferire all'insieme un ruolo di cerniera tra la periferia est, la città e il parco fluviale. Formazione di piccole centralità urbane.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.

**Dotazione minima di Standard:** 24 mq./ab

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 32****AREA DELLE BOCCHETTE****Sup. tot. mq  
1.728.122**

**Processo di formazione e connotati attuali:** A cavallo tra l'abitato di Oratoio e la zona industriale di Ospedaletto, l'area si caratterizza come territorio agricolo periurbano, margine ed integrazione per i nuclei abitati e le case sparse, nonché come elemento separatore tra le diverse realtà residenziali e produttive. Dal periodo comunale l'area è stata oggetto di numerosi interventi idraulici per regimare le acque e favorire lo sviluppo dell'agricoltura. Nel 1558 il Granduca Cosimo I dei Medici fece costruire il trabocco delle Bocchette, con lo scopo di convogliare, mediante una serie di cateratte poste lungo l'argine dell'Arno, all'uscita della curva di Riglione, le numerose inondazioni nel fosso delle Bocchette e nel fosso del Caligi e da qui al Padule Maggiore, per colmare le grandi tenute medicee di Castagnolo, di Coltano e di Tombolo. A seguito della realizzazione del trabocco di Fornacette e del taglio Ferdinando, il trabocco di Putignano fu abbandonato e il suo corso fu colmato, allivellato e messo a coltura. Oggi sul territorio rimane evidente traccia di questo sistema idraulico, leggibile dalle foto aeree ed evidenziato dalla presenza del manufatto delle "Bocchette", dalle dodici arcate in cotto e marmi, la cui integrità è ormai compromessa dalla presenza massiccia dello svincolo della S.G.C. e dal ponte che la collega con Cisanello e Pisa Nova. La S.G.C. taglia longitudinalmente l'area da est ad ovest con forte impatto, sia perché divide aree naturalmente integrate e con un funzionamento organico, sia perché con i suoi svincoli costituisce un grosso consumo di suolo ed una presenza invadente. Tradizionalmente vocata all'agricoltura, come testimoniato dal catasto leopoldino, l'unità è andata perdendo la sua relazione con l'intorno, rimanendo in parte interclusa all'urbano. Area situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e in ambito B, nella porzione sud-occidentale in classe 3C.

**Invarianti strutturali:** Conservazione dell'orditura campestre di permanenza storica e dell'edificato storico. Conservazione e valorizzazione della fascia inedita relativa al tracciato storico del fosso delle Bocchette e dei manufatti che ivi si attestano.

**Prescrizioni geologico-idrauliche:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso del Caligi, del Fosso di Oratoio, del Fosso Certo. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, in prossimità dei centri abitati nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Valorizzazione del rapporto di integrazione tra agricoltura e residenze, con incentivi all'inserimento di siepi e filari per migliorare la qualità agronomica dei terreni e riqualificare l'aspetto paesaggistico. Riduzione dell'effetto-barriera della S.G.C. con la realizzazione di attraversamenti che favoriscano la permeabilità e garantiscano i collegamenti trasversali e con il ridisegno e il ridimensionamento degli svincoli. Fascia di salvaguardia di 50-100 m di ampiezza a partire dal piede dell'argine dell'Arno e proseguita in direzione Sud fino al Fosso di Oratoio, al fine di consentire l'eventuale realizzazione di: un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino; un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa- Collesalveti.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:**

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru. Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra le linee Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

**Dotazione minima di Standard:** 24 mq./ab

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA dal 19/11/2008 al 18/11/2013			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 33	OSPEDALETTO	Sup. tot. mq 2.801.580	UTOE N° 33	OSPEDALETTO	Sup. tot. mq 2.801.580	UTOE N° 33	OSPEDALETTO	Sup. tot. mq 2.801.580
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'area, costituita prevalentemente da tessuto agricolo, si sviluppa lungo l'asse della via Emilia, tra la S.G.C. Pisa Firenze a Nord e il confine del parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, a sud.</p> <p>Ad ovest confina con la fascia agricola adiacente all'aeroporto (utoe 35) e a nord-est è lambita dai fabbricati della omonima zona artigianale-industriale-commerciale, dai quali risulta distanziata da una stretta fascia ineditata, residuale, attualmente degradata per l'abbandono dell'uso agricolo.</p> <p>L'area è tagliata diagonalmente in due parti dalla Ferrovia Pisa-Collesalveti, che, pur generando una sconnessione tra due parti di un insieme organico, ha preservato la zona a sud da pesanti trasformazioni. Il vecchio nucleo, <i>Hospitalectum de via Romea</i>, si trova in posizione rilevata rispetto al padule circostante, lungo la via Emilia. L'incrocio tra la via Emilia e l'asse via dell'Arginone-via delle Rene, dove nel sec. XII sorgeva l'Ospedale di Cassandria, è oggi il nodo centrale della frazione, su cui si attestano la chiesetta settecentesca di S. Iacopo, ricostruzione della precedente romanica (1185) e gli unici spazi di aggregazione. L'abitato storico, costituito da un tessuto di corti coloniche, si è andato consolidando nel corso degli anni 50/60 con il filamento di edifici a bassa densità lungo via delle Rene, che ha sì rafforzato la consistenza della frazione, ma ha tipologicamente e morfologicamente snaturato il carattere del borgo rurale. Il disordine formale è dovuto all'assenza di un linguaggio comune, che legghi tra loro le preesistenze storiche e i recenti interventi, ma soprattutto nel trattamento degli spazi aperti dove si assiste ad una proliferazione incontrollata di annessi, garages, baracche in lamiera.</p> <p>La realizzazione della S.G.C. e il conseguente alleggerimento del traffico sulla via Emilia, non hanno portato con sé una riqualificazione dell'area, che ancora lamenta la carenze di servizi pubblici.</p> <p>La struttura agraria, punteggiata da case coloniche di impianto storico soprattutto nella parte meridionale, sebbene impoverita nelle strutture protettive (siepi e filari), ha mantenuto la sua consistenza ed un importante ruolo di produzione agricola.</p> <p>Zona settentrionale dell'area situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, zona meridionale posta in classe 3B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'area, costituita prevalentemente da tessuto agricolo, si sviluppa lungo l'asse della via Emilia, tra la S.G.C. Pisa Firenze a Nord e il confine del parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, a sud.</p> <p>Ad ovest confina con la fascia agricola adiacente all'aeroporto (utoe 35) e a nord-est è lambita dai fabbricati della omonima zona artigianale-industriale-commerciale, dai quali risulta distanziata da una stretta fascia ineditata, residuale, attualmente degradata per l'abbandono dell'uso agricolo.</p> <p>L'area è tagliata diagonalmente in due parti dalla Ferrovia Pisa-Collesalveti, che, pur generando una sconnessione tra due parti di un insieme organico, ha preservato la zona a sud da pesanti trasformazioni. Il vecchio nucleo, <i>Hospitalectum de via Romea</i>, si trova in posizione rilevata rispetto al padule circostante, lungo la via Emilia. L'incrocio tra la via Emilia e l'asse via dell'Arginone-via delle Rene, dove nel sec. XII sorgeva l'Ospedale di Cassandria, è oggi il nodo centrale della frazione, su cui si attestano la chiesetta settecentesca di S. Iacopo, ricostruzione della precedente romanica (1185) e gli unici spazi di aggregazione. L'abitato storico, costituito da un tessuto di corti coloniche, si è andato consolidando nel corso degli anni 50/60 con il filamento di edifici a bassa densità lungo via delle Rene, che ha sì rafforzato la consistenza della frazione, ma ha tipologicamente e morfologicamente snaturato il carattere del borgo rurale. Il disordine formale è dovuto all'assenza di un linguaggio comune, che legghi tra loro le preesistenze storiche e i recenti interventi, ma soprattutto nel trattamento degli spazi aperti dove si assiste ad una proliferazione incontrollata di annessi, garages, baracche in lamiera.</p> <p>La realizzazione della S.G.C. e il conseguente alleggerimento del traffico sulla via Emilia, non hanno portato con sé una riqualificazione dell'area, che ancora lamenta la carenze di servizi pubblici.</p> <p>La struttura agraria, punteggiata da case coloniche di impianto storico soprattutto nella parte meridionale, sebbene impoverita nelle strutture protettive (siepi e filari), ha mantenuto la sua consistenza ed un importante ruolo di produzione agricola.</p> <p>Zona settentrionale dell'area situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, zona meridionale posta in classe 3B.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'area, costituita prevalentemente da tessuto agricolo, si sviluppa lungo l'asse della via Emilia, tra la S.G.C. Pisa Firenze a Nord e il confine del parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, a sud.</p> <p>Ad ovest confina con la fascia agricola adiacente all'aeroporto (utoe 35) e a nord-est è lambita dai fabbricati della omonima zona artigianale-industriale-commerciale, dai quali risulta distanziata da una stretta fascia ineditata, residuale, attualmente degradata per l'abbandono dell'uso agricolo.</p> <p>L'area è tagliata diagonalmente in due parti dalla Ferrovia Pisa-Collesalveti, che, pur generando una sconnessione tra due parti di un insieme organico, ha preservato la zona a sud da pesanti trasformazioni. Il vecchio nucleo, <i>Hospitalectum de via Romea</i>, si trova in posizione rilevata rispetto al padule circostante, lungo la via Emilia. L'incrocio tra la via Emilia e l'asse via dell'Arginone-via delle Rene, dove nel sec. XII sorgeva l'Ospedale di Cassandria, è oggi il nodo centrale della frazione, su cui si attestano la chiesetta settecentesca di S. Iacopo, ricostruzione della precedente romanica (1185) e gli unici spazi di aggregazione. L'abitato storico, costituito da un tessuto di corti coloniche, si è andato consolidando nel corso degli anni 50/60 con il filamento di edifici a bassa densità lungo via delle Rene, che ha sì rafforzato la consistenza della frazione, ma ha tipologicamente e morfologicamente snaturato il carattere del borgo rurale. Il disordine formale è dovuto all'assenza di un linguaggio comune, che legghi tra loro le preesistenze storiche e i recenti interventi, ma soprattutto nel trattamento degli spazi aperti dove si assiste ad una proliferazione incontrollata di annessi, garages, baracche in lamiera.</p> <p>La realizzazione della S.G.C. e il conseguente alleggerimento del traffico sulla via Emilia, non hanno portato con sé una riqualificazione dell'area, che ancora lamenta la carenze di servizi pubblici.</p> <p>La struttura agraria, punteggiata da case coloniche di impianto storico soprattutto nella parte meridionale, sebbene impoverita nelle strutture protettive (siepi e filari), ha mantenuto la sua consistenza ed un importante ruolo di produzione agricola.</p> <p>Zona settentrionale dell'area situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, zona meridionale posta in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto delle case corti, delle case coloniche sparse e dell'orditura campestre.</p> <p>Fascia ineditata verde che serve a tenere nettamente separato il borgo dal comparto produttivo.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto delle case corti, delle case coloniche sparse e dell'orditura campestre.</p> <p>Fascia ineditata verde che serve a tenere nettamente separato il borgo dal comparto produttivo.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Tessuto delle case corti, delle case coloniche sparse e dell'orditura campestre.</p> <p>Fascia ineditata verde che serve a tenere nettamente separato il borgo dal comparto produttivo.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S.Ermete e del Fosso del Caligi.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio o ad altro impianto di depurazione realizzato nell'area di Pisa sud.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S.Ermete e del Fosso del Caligi.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S.Ermete e del Fosso del Caligi.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio o ad altro impianto di depurazione realizzato nell'area di Pisa sud.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al</p>		

<p>comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>	<p>Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>	<p>soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. <u>L'UTOE è parzialmente interessata dalla fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale. In prossimità delle zone A e B deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></p>
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Conservazione del tessuto storico e delle sue tipologie insediative con attenta regolamentazione degli interventi da attuarsi negli spazi aperti pertinenziali. Maggiore integrazione dell'abitato di Ospedaletto con la città e potenziamento della centralità locale, con dotazione di servizi oggi assenti. Valorizzazione delle qualità agronomiche e paesistiche delle aree agricole, conservazione dell'orditura campestre e miglioramento della strutturazione del territorio, con reintroduzione di siepi e filari. Qualificazione del sistema abitativo esistente.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Conservazione del tessuto storico e delle sue tipologie insediative con attenta regolamentazione degli interventi da attuarsi negli spazi aperti pertinenziali. Maggiore integrazione dell'abitato di Ospedaletto con la città e potenziamento della centralità locale, con dotazione di servizi oggi assenti. <u>Previsione di nuova localizzazione delle strutture militari esistenti in centro storico di cui è previsto il trasferimento, comprendenti, oltre alle funzioni proprie della difesa, anche le destinazioni residenziali strettamente correlate.</u> Valorizzazione delle qualità agronomiche e paesistiche delle aree agricole, conservazione dell'orditura campestre e miglioramento della strutturazione del territorio, con reintroduzione di siepi e filari. Qualificazione del sistema abitativo esistente.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Conservazione del tessuto storico e delle sue tipologie insediative con attenta regolamentazione degli interventi da attuarsi negli spazi aperti pertinenziali. Maggiore integrazione dell'abitato di Ospedaletto con la città e potenziamento della centralità locale, con dotazione di servizi oggi assenti. Valorizzazione delle qualità agronomiche e paesistiche delle aree agricole, conservazione dell'orditura campestre e miglioramento della strutturazione del territorio, con reintroduzione di siepi e filari. Qualificazione del sistema abitativo esistente.</p>
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b></p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> nessuno</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> <u>Nelle porzioni comprese all'interno della fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</u></p>
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione dell'efficacia delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio ad eccezione di quelle previste dal PEEP '95. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.</p>	<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione dell'efficacia delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio ad eccezione di quelle previste dal PEEP '95. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.</p>	<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione dell'efficacia delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio ad eccezione di quelle previste dal PEEP '95. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru. <u>Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</u></p>
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 18 mq./ab</p>

**SCHEDA VIGENTE nel 1998**

**UTOE  
N° 34**

**ZONA INDUSTRIALE OSPEDALETTO**

**Sup. tot. mq  
2.527.061**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Posta a sud-est della città, in posizione strategica per la vicinanza all'area aeroportuale e ad importanti infrastrutture, nasce intorno agli anni '70, secondo le linee programmatiche del primo Prg, come insediamento produttivo al fine di realizzare un'area attrezzata rispondente alla richiesta crescente di spazi industriali, e trova il suo massimo sviluppo soprattutto negli anni '80. Viene scelta una porzione di territorio essenzialmente agricolo dove inizialmente vengono rilasciate concessioni edilizie per lottizzazioni private su un'area di circa 40 ha, cosiddetta "area privata". Al fine di evitare possibili speculazioni l'Amministrazione, tramite variante Prg, decide l'ampliamento dell'"area privata", in un'"area comunale" di circa 72 ha posta al di là del raccordo al ponte alle Bocchette che collega Cisanello con la Statale Emilia. Attualmente l'area industriale di Ospedaletto contiene piccole e medie industrie, attività artigianali e commerciali all'ingrosso risulta pressoché satura, ed è caratterizzata da eterogenee tipologie produttive per forme e materiali legate alle dimensioni aziendali. L'insediamento è collegato tramite una maglia viaria molto regolare, priva di connotati che la rendano vivibile. La gestione carente dell'area concorre alla visione di un ambiente poco vivibile e funzionale dovuto anche alla mancanza di servizi alle imprese, e ben poco inserito nel contesto ambientale.

La porzione settentrionale è in classe di pericolosità geologico idraulica 3C, verso sud è in classe 3A con una piccola parte in classe 3B.

**Invarianti strutturali:** Fosso di bonifica storica, edificato e pertinenze storiche presenti al Catasto Leopoldino.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Vecchio, del Fosso del Caligi, del Fosso di Oratoio ed del Fosso Certo.

Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Inserimento dei servizi a carattere locale ad uso delle attività presenti; disinquinamento dell'area e depurazione delle acque reflue del depuratore di Oratoio, recupero delle volumetrie dismesse per il trasferimento delle aziende pubbliche presenti e per l'erogazione di servizi nell'ambito urbano; recupero dell'equilibrio ambientale, soprattutto legato all'idraulica superficiale compromessa che ha dato origine a fenomeni di ristagno.

Prosegue dall'UTOE 32 la fascia di 50-100 m di ampiezza lungo la zona ad Est del Fosso di Oratoio fino all'utoe 36 al fine di consentire l'eventuale realizzazione di: un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino; un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa- Collesalveti.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Verifica puntuale del rispetto delle norme (ex art. 25) del Prg relativa all'indice di piantumazione delle aree già edificate e di quelle di nuova edificazione, prevedendo l'obbligo del rispetto di tale norma ove questa risulti inapplicata. Collegamento infrastrutturale con l'area di sviluppo prevista dal P.S. di Cascina al confine comunale, per la cui attuazione si procederà tramite specifico Accordo di Programma tra i comuni di Pisa e Cascina.

**Salvaguardie:** Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra le linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

**Dotazione minima di Standard:** 18 mq./ab

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 18 del 14/06/2016		
UTOE N° 35	AREA AGRICOLA DI INTERFACCIA CON L'AEROPORTO	Sup. tot. mq 1.910.889	UTOE N° 35	AREA AGRICOLA DI INTERFACCIA CON L'AEROPORTO	Sup. tot. mq 1.910.889	UTOE N° 35	AREA AGRICOLA DI INTERFACCIA CON L'AEROPORTO	Sup. tot. mq 353.700
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> E' compresa tra l'aeroporto di S.Giusto, ad ovest, e la linea ferroviaria Pisa-Livorno. Dal Catasto Leopoldino è leggibile la struttura complessa di questo territorio, che si articola da nord a sud, degradando lentamente con un progressivo passaggio dal fertile sistema del fiume e delle terre alte al sistema delle terre basse e paludose, dal vigneto promiscuo ai prati pascoli. Nell'ultimo secolo il territorio è stato interessato da grandi trasformazioni di carattere idraulico, poichè, a causa della presenza dell'aeroporto, i fossi che attraversavano l'area ed avevano scolo naturale sono oggi a scolo meccanico, legati cioè al funzionamento dell'idrovora dell'aeroporto. Recentemente è stato anche dismesso il fosso che correva da nord a sud lungo il confine dell'UTOE.</p> <p>L'area attualmente è poco utilizzata e, vista anche la sua posizione interclusa, ha seguito un processo di continuo impoverimento, presentando oggi un carattere residuale, con un'agricoltura estensiva, terreni a riposo (ventennale o quinquennale), zone umide e laghetti.</p> <p>La vicinanza dell'aeroporto e le sue recenti espansioni in questa direzione relegano l'area ad un ruolo subalterno e limitano le possibilità di riqualificazione del tessuto agricolo, disincentivando gli investimenti.</p> <p>Una ampia zona è in classe di pericolosità geologico idraulica 3B e passa in classe 3C verso sud dove sono anche presenti aree che ricadono in classe 4; nella parte settentrionale è in classe 3A.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> E' compresa tra l'aeroporto di S.Giusto, ad ovest, e la linea ferroviaria Pisa-Livorno. Dal Catasto Leopoldino è leggibile la struttura complessa di questo territorio, che si articola da nord a sud, degradando lentamente con un progressivo passaggio dal fertile sistema del fiume e delle terre alte al sistema delle terre basse e paludose, dal vigneto promiscuo ai prati pascoli. Nell'ultimo secolo il territorio è stato interessato da grandi trasformazioni di carattere idraulico, poichè, a causa della presenza dell'aeroporto, i fossi che attraversavano l'area ed avevano scolo naturale sono oggi a scolo meccanico, legati cioè al funzionamento dell'idrovora dell'aeroporto. Recentemente è stato anche dismesso il fosso che correva da nord a sud lungo il confine dell'UTOE.</p> <p>L'area attualmente è poco utilizzata e, vista anche la sua posizione interclusa, ha seguito un processo di continuo impoverimento, presentando oggi un carattere residuale, con un'agricoltura estensiva, terreni a riposo (ventennale o quinquennale), zone umide e laghetti.</p> <p>La vicinanza dell'aeroporto e le sue recenti espansioni in questa direzione relegano l'area ad un ruolo subalterno e limitano le possibilità di riqualificazione del tessuto agricolo, disincentivando gli investimenti.</p> <p>Una ampia zona è in classe di pericolosità geologico idraulica 3B e passa in classe 3C verso sud dove sono anche presenti aree che ricadono in classe 4; nella parte settentrionale è in classe 3A.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> <u>L'area ad est del sedime aeroportuale compresa tra l'aeroporto e la linea ferroviaria Pisa-Livorno, storicamente caratterizzata da una struttura complessa ed articolata da nord a sud, degradava progressivamente dal fertile sistema del fiume e delle terre alte al sistema delle terre basse e paludose determinando un gradiente dal vigneto promiscuo ai prati pascoli.</u> Nell'ultimo secolo il territorio è stato interessato da grandi trasformazioni di carattere idraulico, poichè, a causa della presenza dell'aeroporto, i fossi che attraversavano l'area ed avevano scolo naturale sono oggi a scolo meccanico, legati cioè al funzionamento dell'idrovora dell'aeroporto. L'area attualmente è poco utilizzata e, vista anche la sua posizione interclusa, ha seguito un processo di continuo impoverimento, presentando oggi un carattere residuale, con un'agricoltura estensiva, terreni a riposo (ventennale o quinquennale), zone umide e laghetti <u>nella zona a sud. A nord dell'unità le aree dei parcheggi aeroportuali sono attualmente soggette a fenomeni di progressiva saldatura con altre aree per la sosta che contribuiscono ad una progressiva erosione delle aree agricole determinando aumento del consumo di suolo.</u> La vicinanza con l'aeroporto e le sue recenti espansioni, <u>soprattutto relative alle aree militari,</u> in direzione <u>est</u> relegano l'area ad un ruolo subalterno e limitano le possibilità di riqualificazione, <u>rendendola particolarmente adatta al ruolo di filtro tra le infrastrutture e all'incremento delle relazioni e delle potenziali connessioni con le aree aperte della confinante unità.</u></p> <p>Una ampia zona è in classe di pericolosità geologico idraulica 3B e passa in classe 3C verso sud dove sono anche presenti aree che ricadono in classe 4; nella parte settentrionale è in classe 3</p>		
<b>Invarianti strutturali:</b>			<b>Invarianti strutturali:</b>			<b>Invarianti strutturali:</b> <i>nessuna.</i>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S. Ermete e fascia di rispetto di 10 m su entrambi i lati dei fossi perimetrali dell'aeroporto.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S. Ermete e fascia di rispetto di 10 m su entrambi i lati dei fossi perimetrali dell'aeroporto.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p> <p><u>L'UTOE è interessata dalle fasce A, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale. Nella zona A ed in prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).</u></p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m su entrambi i lati lungo i fossi perimetrali e fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S. Ermete. <u>L'esecuzione delle trasformazioni sulle aree previste dal PGRA in classe di pericolosità idraulica molto elevata, sono subordinate all'esecuzione e collaudo delle opere previste dal Piano Interventi di Riduzione Rischio Idraulico approvati dall'Autorità di Bacino ed alla conseguente modifica delle carte di pericolosità idraulica; per gli interventi di trasformazione si prescrive, laddove necessario, la preventiva realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa UTOE.</u></p> <p><u>Al fine di tutelare il territorio agricolo che dal confine con l'aeroporto (civile e militare) si estende verso est, sud-est, da uno sviluppo che ne determini un uso e consumo del suolo incontrollato tale da condizionare la sua conservazione, si prescrive che l'area, indicata in cartografia, compresa tra il limite dell'aeroporto e la ferrovia, sia mantenute in modo permanente a verde-agricolo.</u></p> <p><u>Nelle successive fasi della pianificazione e della progettazione degli interventi dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel capitolo "Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli impatti negativi" del Rapporto Ambientale.</u></p> <p>L'UTOE è interessata dalle fasce A, C e D del Piano di Rischio Aeroportuale. Nella zona A ed in prossimità deve essere valutata la realizzazione di nuove</p>		

		opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT – 33).
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> L'area deve tendere a graduare l'impatto dell'aeroporto e a mitigarne gli effetti in relazione al contesto ambientale.</p> <p>Mantenere il carattere di filtro tra il tessuto agricolo circostante e l'aeroporto ha anche il significato di valorizzare la zona di passaggio tra un'area e l'altra come terreno particolare di interrelazione e preservando l'area da occupazioni ed edificazioni.</p> <p>E' auspicabile il ritorno ad una pratica culturale che sappia valorizzare le caratteristiche naturali e le specificità locali.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> L'area deve tendere a graduare l'impatto dell'aeroporto e a mitigarne gli effetti in relazione al contesto ambientale.</p> <p>Mantenere il carattere di filtro tra il tessuto agricolo circostante e l'aeroporto ha anche il significato di valorizzare la zona di passaggio tra un'area e l'altra come terreno particolare di interrelazione e preservando l'area da occupazioni ed edificazioni.</p> <p>E' auspicabile il ritorno ad una pratica culturale che sappia valorizzare le caratteristiche naturali e le specificità locali.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> L'area <u>compresa tra l'aeroporto e la linea ferroviaria Pisa-Livorno deve attenuare l'impatto dovuto all'espansione delle aree aeroportuali civili e militari e</u> mitigarne gli effetti in relazione al contesto ambientale. Mantenere il carattere di filtro tra il tessuto agricolo circostante e l'aeroporto ha anche il significato di valorizzare la zona di passaggio tra un'area e l'altra come terreno particolare di interrelazione e preservando l'area da occupazioni ed edificazioni.</p> <p>E' auspicabile il ritorno ad una pratica culturale che sappia valorizzare le caratteristiche naturali e le specificità locali <u>o in alternativa ad un progetto compiuto di riqualificazione ambientale che incrementi il grado di naturalità complessivo.</u></p>
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b></p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> <u>All'interno della fascia A individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non debbono essere previsti incrementi della presenza antropica esistente; all'interno della fascia C non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio; all'interno della fascia D debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</u></p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> <u>Mantenimento dell'attuale assetto insediativo nella fascia di tessuto agricolo esistente tra il sedime aeroportuale e la linea ferroviaria Pisa-Livorno con funzione di filtro tra le infrastrutture e di barriera per l'espansione delle aree antropizzate. Non sono ammesse trasformazioni di suolo che implicino una riduzione dell'area agricola o a verde-agricolo.</u></p> <p>All'interno della fascia A individuata nella cartografia del Piano di Rischio Aeroportuale non debbono essere previsti incrementi della presenza antropica esistente; all'interno della fascia C non possono essere previste nuove attività con elevata presenza antropica, depositi di materie infiammabili, né consistenti aumenti volumetrici che comportino un incremento elevato del carico urbanistico e delle condizioni di rischio; all'interno della fascia D debbono essere esclusi nuovi insediamenti o potenziamenti degli obiettivi sensibili esistenti (ospedali, scuole, centri commerciali, centri congressuali).</p>
<p><b>Salvaguardie:</b> Nessuna</p>	<p><b>Salvaguardie:</b> <u>Fino all'adeguamento del regolamento urbanistico al piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</u></p>	<p><b>Salvaguardie:</b> Fino all'adeguamento del regolamento urbanistico al piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.</p>
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b></p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b></p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> <u>nessuna</u></p>

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 56 del 20/07/2006		
UTOE N° 36	VIA EMILIA SUD	Sup. tot. mq 1.531.387	UTOE N° 36	VIA EMILIA SUD	Sup. tot. mq 1.531.387
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Posta a cavallo tra la via Emilia e la ferrovia Pisa - Collesalveti, l'area presenta allo stato attuale un carattere disomogeneo, tipico dell'area periferica; all'uso prevalentemente agricolo si sono andate sovrapponendo due grosse infrastrutture di servizio, l'inceneritore dapprima e successivamente il mercato ortofrutticolo, la cui area è di fatto usata saltuariamente come sede espositiva (feste di partito e manifestazioni fieristiche). Nella parte terminale al confine col comune di Cascina è in atto una previsione del piano regolatore vigente che ha contenuti analoghi alla zona di Ospedaletto (utoe 34). Per la maggior parte l'area è situata in classe di pericolosità geologica idraulica 3C, sono presenti una fascia che ricade nell'ambito B e, verso N, modeste porzioni situate in classe 3A.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Posta a cavallo tra la via Emilia e la ferrovia Pisa – Collesalveti, l'area presenta allo stato attuale un carattere disomogeneo, tipico dell'area periferica; all'uso prevalentemente agricolo si sono andate sovrapponendo due grosse infrastrutture di servizio, l'inceneritore dapprima e successivamente il mercato ortofrutticolo, la cui area è di fatto usata saltuariamente come sede espositiva (feste di partito e manifestazioni fieristiche). Nella parte terminale al confine col comune di Cascina è in atto una previsione del piano regolatore vigente che ha contenuti analoghi alla zona di Ospedaletto (utoe 34). <u>L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media), idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrilevante) con una parte marginale in classe 3 a (media).</u> <u>E' stata accertata la generalizzata insufficienza dei sistemi di scolo delle acque (a scolo naturale e meccanico) ed in particolare la verifica idraulica, eseguita sul tratto del fosso di Titignano (PI 802, corso d'acqua classificato – Art. 5 Del C.R. 230/94, oggi P.I.T.) ha evidenziato che le sezioni idrauliche sottese al comparto non sono in grado di contenere le piene per tempi di ritorno centennale (Q100) e duecentennale (Q200).</u> <u>L'attuazione delle previsioni urbanistiche (da inquadrare in Piani Attuativi) previste per l'U.T.O.E deve essere accompagnata da un contestuale intervento di riassetto idraulico del comparto (sia per le acque basse a scolo meccanico che alte a scolo naturale). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI).</u></p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il tracciato storico della via Emilia. Sistema fondiario ed edificato storico esistente.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il tracciato storico della via Emilia. Sistema fondiario ed edificato storico esistente.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di Oratoio, del Fosso di Titignano, del Fosso Ceria. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Recupero energetico dall'impianto di termodistruzione rifiuti. Bonifica dei siti inquinati.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di Oratoio, del Fosso di Titignano, del Fosso Ceria. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Recupero energetico dall'impianto di termodistruzione rifiuti. Bonifica dei siti inquinati. <u>Presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999).</u> <u>Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificative e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne.</u> <u>Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali: ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre. Realizzazione di uno scalo merci a servizio dell'area industriale artigianale. Prosegue dall'utoe 34 la fascia di salvaguardia di 50-100 m di ampiezza attraverso la zona ad Ovest del Fosso di Oratoio al fine di consentire l'eventuale realizzazione di: un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino; un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali <u>(compreso il nuovo stadio comunale) nonché attrezzature produttive:</u> ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre. Realizzazione di <u>un'area intermodale con stazione e</u> scalo merci a servizio dell'area industriale artigianale <u>e dei servizi urbani.</u> Prosegue dall'utoe 34 la fascia di salvaguardia di 50-100 m di ampiezza attraverso la zona ad Ovest del Fosso di Oratoio al fine di consentire l'eventuale realizzazione di un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino ed un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti. <u>I tempi di realizzazione e di operatività delle nuove previsioni insediative derivanti da piani attuativi dovranno essere concordati con il gestore del ciclo delle acque.</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Bonifica e riqualificazione delle aree di discarica adiacenti l'inceneritore: recuperare l'area di Montacchiello al contesto ambientale in cui si trova. Riqualificazione delle aree ed attrezzature esistenti e ridefinizione dell'area espositiva: prevedere una superficie minima a piantumazione prescritta.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Bonifica e riqualificazione delle aree di discarica adiacenti l'inceneritore. Riqualificazione delle aree ed attrezzature esistenti e ridefinizione dell'area espositiva: prevedere una superficie minima a piantumazione prescritta. <u>Infrastrutturazione e potenziamento della via Emilia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la</u></p>		

realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Emilia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio dell'utoe 34.

Il R.U. dovrà subordinare l'attuazione delle previsioni alla preliminare definizione di piani particolareggiati. Nei piani dovrà essere prevista un'accurata progettazione del sistema del verde, di norma esterno alle recinzioni dei lotti edificatori, interposto tra questi e la viabilità e tale da garantire un adeguato inserimento paesaggistico anche in funzione del panorama dai Monti Pisani verso la pianura.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru. Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra le linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalvetti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

**Salvaguardie:** Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra le linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalvetti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

**Dotazione minima di Standard:**

**Dotazione minima di Standard:**

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 37****GRANUCCIO –  
PRATI DI MONTACCHIELLO****Sup. tot. mq  
3.310.459**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Al confine sud est del territorio comunale, tra la ferrovia Pisa-Collesalveti e il confine del parco, l'area, un tempo luogo di prati e pascoli, si caratterizza oggi per la sua vocazione agricola, fatta eccezione per qualche episodio isolato di insediamento produttivo (stabilimento di imbottigliamento acqua e di prefabbricati), del tutto avulso dal contesto.

Lontana dal corso dell'Arno, l'unità si estende al limite dell'area dell'ex padule Maggiore su un territorio "basso", bonificato già prima dell'800 attraverso un complesso sistema di canali di scolo, che consentiva il naturale deflusso delle acque. Interventi infrastrutturali dell'ultimo secolo sono andati alterando l'equilibrio idraulico della zona ed hanno reso insufficiente il sistema preesistente; attualmente, per evitare il ristagno delle acque, è utilizzato un sistema a scolo meccanico, che fa capo alle idrovore di Arnaccio e Paludello. Di pari passo con i progressi della meccanizzazione si è determinato un processo di degrado ed impoverimento delle strutture paesistiche.

La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologica idraulica 3C, sono presenti più frequentemente verso l'estremità meridionale, porzioni in classe 4; in corrispondenza del vertice settentrionale è presente una fascia di modesta estensione in classe 3A e classe 3B.

**Invarianti strutturali:** Tessuto agricolo storico, filari e siepi esistenti, edificato storico.  
Infrastruttura ferroviaria.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di Oratoio, del Fosso Certa, del Fosso di Titignano, del Fosso Zambrignana, del Fosso Torale, del Fosso del Caligi.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Salvaguardare l'area da usi incongrui, incentivando al contrario lo sviluppo di un'agricoltura di qualità, che possa restituire a questi luoghi una fruibilità anche per il tempo libero, vista la vicinanza col parco.

Reintrodurre nel paesaggio strutture connettive (siepi frangivento, filari alberati, canali con vegetazione ripariale...), che, oltre a migliorare l'aspetto del paesaggio in senso estetico, contribuiscono all'arricchimento faunistico e floristico del territorio.

Prosegue dall'utoe 36 la fascia di salvaguardia di 50-100m di ampiezza fino al Fosso del Caligi in loc. Torre al fine di consentire l'eventuale realizzazione di un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino; e continua lungo il lato Est del F.del Caligi. Zona di allagamento controllato del bacino di bonifica nelle aree della Tenuta Prati di Montacchiello e della Tenuta di Campodolmo.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:**

**Salvaguardie:** Sospensione dell'efficacia di ogni previsione trasformativa urbanistica del Prg, ferma restando la possibilità di gestione delle attività agricole.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru. Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare dell'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

**Dotazione minima di Standard:**

**SCHEDA VIGENTE nel 1998****UTOE  
N° 38****MARINA****Sup. tot. mq  
973.168**

**Processo di formazione e connotati attuali:** Insediamento formatosi a partire dall'ultimo quarto del secolo XIX, tramite una successione di piani geometrici di appesellamento di aree comunali. Il processo, di conformazione omogenea della morfologia insediativa, che si esaurisce alle soglie della seconda guerra mondiale, determinato una struttura a maglia regolare una edificazione in prevalenza in continuità a perimetro degli isolati. Gli interventi successivi sia di completamento interno che di ampliamento, si pongono tutti in contraddizione morfologica con l'impianto come sopra definito, e là dove si concentrano determinano un grave abbattimento della qualità e dell'omogeneità formale.

L'arenile, la cui consistenza era stata all'origine dello sviluppo della cittadina balneare, viene a ridursi progressivamente, fino a scomparire negli ultimi decenni.

Il processo erosivo, pienamente attivo, è stato finora contrastato con dighe di protezione in massi, che di fatto determinano l'approfondimento del fondale e quindi semmai aggravano il fenomeno.

La caratterizzazione industriale, legata allo sviluppo della fabbrica aeronautica in foce d'Arno, tra le due guerre, poi riconvertita in fabbrica meccanica nel dopoguerra, è venuta meno da oltre un decennio, lasciando un'area produttiva dismessa di notevole dimensione, che è stata inclusa nel territorio del Parco naturale, per meglio controllarne il processo di recupero/riuso, con specifica indicazione di stazione marittima, ovvero di porto turistico ed attrezzature complementari.

Gravi problemi ambientali legati al mancato smaltimento dei liquami urbani sono stati portati a soluzione in tempi molto recenti con l'entrata in funzione del depuratore.

La vocazione turistica legata alla presenza della pineta, del fiume e del mare attende di essere pienamente valorizzata con iniziative di riqualificazione generali e specifiche del fronte-mare.

In questo quadro appare ancora irrisolto il tema dell'accessibilità, che il piano territoriale del Parco affidava al ripristino della tranvia in sede propria, tuttora inattuato.

L'area è in classe 3A, solo localmente in ambito B; la fascia dunale e l'arenile s.s. in classe di pericolosità geologico idraulica 4.

**Invarianti strutturali:** La morfologia del tessuto di impianto, fino al 1940 (strade, piazze, forma degli edifici). Sistema boscato e dunale esistente. Tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.

**Vincoli e condizioni ambientali:** Linea di costa: fascia di rispetto di ampiezza variabile dell'arenile. L'intero territorio ricade nelle zone di rispetto per la protezione degli acquiferi profondi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Marina di Pisa. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Marina di Pisa.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Marina di Pisa, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe. Bonifica dei siti inquinati.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Conservazione e recupero dell'edificato storico di impianto leopoldino (da assoggettarsi a classificazione ex Variante L.R. 59/80). Approntamento di nuove e più efficaci difese dal fenomeno erosivo.

Riqualificazione complessiva degli spazi pubblici, degli interni degli isolati e del lungomare. Integrazione tra l'area di trasformazione di Foce d'Arno e l'organizzazione funzionale del resto dell'abitato, con dotazione di parcheggi ed altri standard come da atto di indirizzo specifico del C.C.

Localizzazione di aree dedicate ad attività artigianali locali di piccole dimensioni progettate tenendo conto delle peculiarità ambientali dell'insieme (sistema boscato ed aree dunali).

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Qualificazione e riassetto delle attrezzature per la balneazione e del lungomare con la possibilità di realizzazione di strutture tipologiche similari a quelle storiche. Ripristino dei viali alberati interni. Riconfigurazione di piazza Viviani.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.

**Dotazione minima di Standard:** 24mq./ab

**La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40**

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 56 del 20/07/2006		
UTOE N° 39	TIRRENIA	Sup. tot. mq 1.571.964	UTOE N° 39	TIRRENIA	Sup. tot. mq 1.571.964
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Insediamento residenziale sviluppatosi, a partire dagli anni '30 di questo secolo, mediante la lottizzazione e vendita di particelle di pineta rese edificabili, da parte di un ente pubblico appositamente costituito (EAT).</p> <p>Gli sviluppi maggiori si sono verificati negli anni '60 e '70. Il risultato è un insediamento-giardino con un reticolo viario ad andamento morbido, con strade di sezione ristretta che disimpegnano edilizia (individuale ed in certa misura condominiale) residenziale ed alberghiera.</p> <p>Si distingue una parte centrale ove si concentrano le attrezzature di servizio, commerciali e ricreative.</p> <p>L'intero insediamento è circondato dalla pineta litoranea (inclusa nel Parco).</p> <p>Il sistema delle attrezzature per la balneazione, complementare all'insediamento è anch'esso compreso nel Parco naturale.</p> <p>Caratteristica dominante dell'insediamento è la compresenza ancora consistente, ancorché ridotta del sistema vegetazionale nel sistema insediativo.</p> <p>L'accessibilità, in assenza del ripristino della tranvia (indicato dal piano del parco) è in condizione critica nei giorni di maggiore afflusso estivo.</p> <p>L'area è completamente in classe di pericolosità geologico idraulica 3A.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Insediamento residenziale sviluppatosi, a partire dagli anni '30 di questo secolo, mediante la lottizzazione e vendita di particelle di pineta rese edificabili, da parte di un ente pubblico appositamente costituito (EAT).</p> <p>Gli sviluppi maggiori si sono verificati negli anni '60 e '70. Il risultato è un insediamento-giardino con un reticolo viario ad andamento morbido, con strade di sezione ristretta che disimpegnano edilizia (individuale ed in certa misura condominiale) residenziale ed alberghiera.</p> <p>Si distingue una parte centrale ove si concentrano le attrezzature di servizio, commerciali e ricreative.</p> <p>L'intero insediamento è circondato dalla pineta litoranea (inclusa nel Parco).</p> <p>Il sistema delle attrezzature per la balneazione, complementare all'insediamento è anch'esso compreso nel Parco naturale.</p> <p>Caratteristica dominante dell'insediamento è la compresenza ancora consistente, ancorché ridotta del sistema vegetazionale nel sistema insediativo.</p> <p>L'accessibilità, in assenza del ripristino della tranvia (indicato dal piano del parco) è in condizione critica nei giorni di maggiore afflusso estivo.</p> <p><u>L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 2 (bassa), idraulica 2 (bassa) e idrogeologica 4a (elevata). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):</u></p> <p><u>E' stata evidenziata la fragilità del sub-sistema naturale della fascia costiera per quanto attiene la vulnerabilità degli acquiferi.</u></p> <p><u>Le trasformazioni (da inquadrare in Piani Attuativi) saranno corredate di specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio che dovranno:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. verificare le variazioni indotte al sistema degli acquiferi locali dalle trasformazioni previste,</u></li> <li><u>2. valutare il fenomeno dell'ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere,</u></li> <li><u>3. garantire la corretta raccolta e depurazione delle acque reflue.</u></li> </ol>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il reticolo viario d'impianto.</p> <p>L'edificato ante-guerra.</p> <p>Il sistema vegetazionale originale.</p> <p>Il sistema dunale esistente.</p> <p>Tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il reticolo viario d'impianto; l'edificato ante-guerra; il sistema vegetazionale originale; il sistema dunale esistente.</p> <p>Tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> L'intero territorio ricade nella zona di rispetto per la protezione degli acquiferi profondi.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p> <p>Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> L'intero territorio ricade nella zona di rispetto per la protezione degli acquiferi profondi.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p> <p><u>L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi.</u></p> <p><u>Dovrà essere predisposto un sistema di monitoraggio permanente della/e falda/e mediante una rete piezometrica soggetta a periodiche misure dei livelli isofreatici e del chimismo delle acque per valutare le dinamiche di ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere.</u></p> <p><u>Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Migliorare il sistema dell'accessibilità all'insediamento attraverso il recupero del sistema tranviario di collegamento.</p> <p>Integrare le dotazioni di servizio.</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Migliorare il sistema dell'accessibilità all'insediamento attraverso il recupero del sistema tranviario di collegamento; integrare le dotazioni di servizio; incrementare la dotazione di parcheggi; migliorare l'offerta ricettiva in prospettiva di accordi programmatici dell'Ente Parco; <u>salvaguardia,</u></p>		

<p>Incrementare la dotazione di parcheggi. Migliorare l'offerta ricettiva in prospettiva di accordi programmatici dell'Ente Parco. Conservazione e ripristino dell'assetto vegetazionale.</p>	<p><i>conservazione, ripristino e valorizzazione dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo; definizione di misure di incentivazione mirate all'incremento del sistema boschivo ed alla sostituzione del patrimonio arboreo degradato. Valutazione preventiva nel R.U. del valore e della vulnerabilità delle aree interessate alle trasformazioni e del patrimonio culturale determinato dagli aspetti urbanistici ed edilizi che caratterizzano Tirrenia.</i></p>
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> recuperare e qualificare per utilizzazioni legate al tempo libero l'area pinetata centrale. Riorganizzare l'area di ingresso all'insediamento sulla via Pisorno.</p>	<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> recuperare e qualificare per utilizzazioni legate al tempo libero l'area pinetata centrale <i>in modo da formare un parco urbano di servizio al quartiere;</i> riorganizzare l'area di ingresso all'insediamento sulla via Pisorno. <i>Valorizzazione degli spazi pubblici centrali all'UTOE ed in particolare piazza Belvedere e l'asse pedonale tra l'ex stazione e l'arenile. Attenuazione, con precise misure di mitigazione, anche con sottopasso del viale del Tirreno, dei conflitti tra viabilità litoranea ed insediamento, previa valutazione dell'impatto paesistico delle opere.</i></p>
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione dell'efficacia delle previsioni edificatorie del Prg vigente che determinano incrementi di superficie coperta fatta eccezione per le opere pubbliche e d'interesse pubblico e di quelle in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico, il tutto fino a specifiche discipline del Ru.</p>	<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione dell'efficacia delle previsioni edificatorie <i>del R.U.</i> che determinano incrementi di superficie <i>utile o, in ogni caso, interventi di demolizione e ricostruzione,</i> fatta eccezione per le opere pubbliche, <i>il tutto fino a specifica nuova disciplina da prevedere nella variante del R.U. di adeguamento al Piano Strutturale. La realizzazione di una nuova previsione residenziale a margine del Parco Urbano, nonchè, più in generale, dell'intervento di riqualificazione e completamento dell'edificato circostante la piazza Belvedere è subordinata alla contestuale realizzazione e cessione dell'area destinata a Parco Urbano ed alla sistemazione viaria.</i></p>
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 12mq./ab <b>La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40</b></p>	<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 12mq./ab <b>La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40</b></p>

SCHEDA VIGENTE nel 1998			SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 56 del 20/07/2006		
UTOE N° 40	CALAMBRONE	Sup. tot. mq 482.186	UTOE N° 40	CALAMBRONE	Sup. tot. mq 482.186
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'insediamento del Calambrone di forma in gran parte negli anni '30 di questo secolo come insieme di grandi complessi edilizi destinati a colonie estive pubbliche ed aziendali. Si sviluppa nel dopoguerra sia con medesimi connotati, sia con l'insediamento di strutture sanitarie pubbliche e private (tra cui per alcuni decenni l'ospedale militare americano Modeste sono le presenze residenziali e di servizio. La maglia viaria resta costituita dal viale litoraneo e dai vioni di pineta, precedenti l'insediamento, che pertanto non presenta veri e propri connotati urbani. Il Parco naturale, con una perimetrazione a pelle di leopardo include le colonie storiche lato mare e l'arenile nella propria disciplina, lasciando alla pianificazione comunale le altre. La vicinanza con la foce di Scolmatore e Calambrone, con l'area industriale di Stagno e con l'aera portuale di Livorno determinano una condizione di scadimento della qualità ambientale complessiva che costituisce il principale ostacolo ad una riqualificazione dell'insediamento in senso turistico. L'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, nell'estremo vertice meridionale è in classe 3C, sono inoltre presenti zone in ambito B nei pressi dello Scolmatore e aree in classe 4 in corrispondenza della fascia dunale e dell'arenile.</p>			<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> L'insediamento del Calambrone di forma in gran parte negli anni '30 di questo secolo come insieme di grandi complessi edilizi destinati a colonie estive pubbliche ed aziendali. Si sviluppa nel dopoguerra sia con medesimi connotati, sia con l'insediamento di strutture sanitarie pubbliche e private (tra cui per alcuni decenni l'ospedale militare americano. Modeste sono le presenze residenziali e di servizio. La maglia viaria resta costituita dal viale litoraneo e dai vioni di pineta, precedenti l'insediamento, che pertanto non presenta veri e propri connotati urbani. Il Parco naturale, con una perimetrazione a pelle di leopardo include le colonie storiche lato mare e l'arenile nella propria disciplina, lasciando alla pianificazione comunale le altre. La vicinanza con la foce di Scolmatore e Calambrone, con l'area industriale di Stagno e con l'aera portuale di Livorno determinano una condizione di scadimento della qualità ambientale complessiva che costituisce il principale ostacolo ad una riqualificazione dell'insediamento in senso turistico. <u>L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 2 (bassa), idraulica 2 (bassa) e idrogeologica 4a (elevata).</u> <u>(Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):</u> <u>E' stata evidenziata la fragilità del sub-sistema naturale della fascia costiera per quanto attiene la vulnerabilità degli acquiferi. Le successive trasformazioni (da inquadrare in Piani Attuativi) saranno corredate di specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio che dovranno:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>verificare le variazioni indotte al sistema degli acquiferi locali dalle trasformazioni previste,</u></li> <li>- <u>valutare il fenomeno dell'ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere,</u></li> <li>- <u>garantire la corretta raccolta e depurazione delle acque reflue.</u></li> </ul>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Le colonie di impianto storico. Il sistema dunale e l'area boscata esistente. Tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.</p>			<p><b>Invarianti strutturali:</b> Le colonie di impianto storico, il sistema dunale e l'area boscata esistente, il tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale. <u>Sono inoltre considerate invarianti strutturali le specifiche funzioni ed i livelli di prestazione riferiti ad ambiti e componenti territoriali così come specificatamente indicati nella tavola c.10 "Statuto del Territorio di Calambrone", che integra ed approfondisce (limitatamente all'UTOE di Calambrone) la carta b3.3. "Elementi dell'identità culturale e di connotazione del paesaggio".</u></p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi profondi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>			<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi profondi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno <u>anche con impianti di fitodepurazione.</u> <u>L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.</u> <u>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario ed il suo allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia, eventualmente integrato da un sistema locale di fitodepurazione naturale. Dovrà essere predisposto un sistema di monitoraggio permanente della/e falda/e mediante una rete piezometrica soggetta a periodiche misure dei livelli isofreatici e del chimismo delle acque per valutare le dinamiche di ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere. Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).</u></p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero sistema. Conservazione e ripristino dell'assetto vegetazionale; valorizzazione delle attrezzature sanitarie; sviluppo della ricettività turistica; integrazione nel sistema dell'offerta per il tempo libero, con le altre realtà del Litorale; garanzia di un presidio stabile</p>			<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero sistema; Conservazione e ripristino dell'assetto vegetazionale; Valorizzazione delle attrezzature sanitarie; Sviluppo della ricettività turistica; <u>Riqualificazione funzionale degli insediamenti anche con</u> l'integrazione dell'offerta per il tempo libero e con le altre realtà del Litorale, <u>tali da garantire</u> un presidio stabile di residenti.</p>		

di residenti.	<u>Salvaguardia, conservazione, ripristino e valorizzazione dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo; definizione di misure di incentivazione mirate all'incremento del sistema boschivo ed alla sostituzione del patrimonio arboreo degradato. Coordinamento degli interventi con Ente Parco e Provincia.</u>
<b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Realizzazione di una centralità locale attraverso il recupero della zona a servizio delle colonie.	<b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Realizzazione di una centralità locale attraverso il recupero della zona a servizio delle colonie; <u>organizzazione di un sistema di spazi pubblici (centralità locale lineare) connessa ed integrata con gli insediamenti in trasformazione; riqualificazione dell'assetto viario di viale del Tirreno mediante la realizzare di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della sezione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti) destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera anti vento) e parcheggi.</u> <u>Valutazione preventiva nel R.U. del valore e della vulnerabilità delle aree interessate alle trasformazioni e del patrimonio culturale determinato dagli aspetti urbanistici, edilizi ed ambientali.</u> <u>Le trasformazioni che comportano incremento del carico insediativo sono subordinate alla definizione di piani attuativi con previsione delle percentuali di aree di cessione nonché della partecipazione privata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento. Gli incrementi di carico urbanistico potranno essere ammessi solo se finalizzati all'aumento di residenti stabili, garantito da presenza di percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate (da definire nel RU), di un prezzo di vendita dell'immobile concordato con l'Amministrazione Comunale e comunque concorrenziale rispetto ai valori di mercato e di convenzionamento relativo ai termini di cessione successiva delle unità immobiliari e di realizzazione e cessione degli spazi pubblici.</u> <u>Gli interventi di nuova realizzazione dovranno attenersi ai principi definiti nella D.G.R.T n.322 del 28 febbraio 2005 "Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" e comunque dovranno essere rivolti all'applicazione di tecnologie rinnovabili.</u>
<b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.	<b>Salvaguardie:</b>
<b>Dotazione minima di Standard:</b> 60mq./ab <b>La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40</b>	<b>Dotazione minima di Standard:</b> 60mq./ab <b>La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40</b>