

**IL PROGETTO E  
IL PROCESSO DI VALUTAZIONE  
VALUTAZIONE INIZIALE**

**COMUNE DI VECCHIANO  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
(L.R. 1/2005)**

APRILE 2008

## 1. Il Regolamento urbanistico: il progetto e la sua valutazione

La progettazione del Regolamento urbanistico comunale si deve sviluppare secondo un percorso con il quale costruire, parallelamente alle decisioni di piano, la loro valutazione e la discussione con i cittadini, gli enti, le associazioni e le aziende interessate.

In questo modo si attua la **valutazione integrata**, una delle principali innovazioni introdotte dalla L.R. 1/2005 *Norme per il governo del territorio* e definita dal Regolamento 4/R DPGR 9/2/2007.

La valutazione integrata sostituisce le valutazioni ambientali previste nelle leggi precedenti. In questo modo si mantiene l'obiettivo di integrare l'urbanistica e i suoi temi tradizionali (trasformazioni edilizie, funzioni, aspetti socio-economici, infrastrutture) con l'ecologia e i temi ambientali. Inoltre si continua nell'esperienza di procedere all'approvazione dei piani senza un controllo amministrativo dall'alto, ma si propone ai comuni un metodo tramite il quale aumentare la consapevolezza delle scelte. Con la valutazione integrata si impone dunque un maggiore sforzo, nello spiegare le ragioni delle decisioni di pianificazione, necessario per sviluppare un più attento confronto con i propri cittadini e con i vari soggetti che partecipano al governo del territorio.

La valutazione è dunque un processo che si realizza in tre fasi, (iniziale, intermedia e di sintesi finale) e serve ad evidenziare la coerenza fra le scelte di piano e gli obiettivi amministrativi e di governo, le aspettative socio-economiche dei cittadini, anche in relazione alla loro salute, e delle imprese, le risorse ambientali disponibili, le previsioni degli altri strumenti di pianificazione.

Secondo le indicazioni normative, nella fase iniziale dovranno essere trattati i seguenti contenuti:

- a) l'esame del quadro analitico comprendente i principali scenari di riferimento e gli obiettivi;
- b) la fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'impegno di risorse dell'amministrazione;
- c) la coerenza degli obiettivi del Regolamento urbanistico rispetto agli altri strumenti di pianificazione (Piano strutturale, PTC della Provincia di Pisa, Piani delParco di Migliarino San Rossore, Massaciuccoli) che interessano lo stesso ambito territoriale.
- d) l'individuazione di idonee forme di partecipazione.

La coerenza, indicata nel precedente punto c), viene poi ribadita, dalla normativa regionale, per cui la valutazione deve essere sviluppata nei seguenti punti:

- a) coerenza fra il quadro conoscitivo-analitico e gli obiettivi generali del Regolamento urbanistico;
- b) coerenza fra l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali del Regolamento urbanistico e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale o settoriale;
- c) coerenza fra l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali del Regolamento urbanistico e gli analoghi contenuti degli altri strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali.

La prima operazione da sviluppare è quindi la messa a punto degli obiettivi del Regolamento urbanistico, sulla base dei quali verificare il quadro analitico esistente e quello da programmare. Una attività che deve partire dal Piano strutturale approvato, in quanto il Regolamento urbanistico è uno degli strumenti con il quale si attuano le indicazioni strategiche contenute nel Piano strutturale stesso.

## **2. I caratteri del Regolamento urbanistico, il quadro analitico e il programma di lavoro**

Nel disegno normativo generale il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico sono due strumenti distinti che hanno una loro propria identità e funzione. Il primo di pianificazione territoriale e ambientale, il secondo di governo dell'urbanistica. Non costituiscono più, insieme, il Piano regolatore generale come si riteneva nella L.R. 5/95. Possono avere quindi una diversa durata e vite separate.

Il Regolamento urbanistico, come detto, è lo strumento di governo del territorio che attua con decisioni operative e puntuali gli obiettivi e gli indirizzi generali. Può essere modificato ogni volta che si ritiene necessario con un atto di solo consiglio comunale. Alcune sue previsioni -per esempio le espansioni edilizie da realizzarsi con piani attuativi preventivi- decadono se non attuate nei cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento stesso. Molti Regolamenti urbanistici potranno essere fatti senza cambiare il Piano strutturale. L'unico vincolo è che siano rispettati gli obiettivi e le prescrizioni, in particolare il dimensionamento, del Piano strutturale.

È più calibrato sul tema edilizio, ma contiene temi territoriali sui quali impegnare l'amministrazione per l'attuazione di programmi o progetti specifici.

Non contiene quindi decisioni diverse dal Piano strutturale. Ha però i caratteri di un progetto che si esprime ad una scala diversa dalla precedente. Si passa infatti dalla scala 1/10.000 a quelle 1/5000 e 1/2000, con eventuali approfondimenti ad 1/1000 e ad 1/500. In urbanistica, sempre, scale diverse producono progetti che possono essere omogenei, ma con caratteri specifici distinti quali sono richiesti dal diverso approfondimento. Approfondimento che, come detto, presuppone un arricchimento delle conoscenze e delle indagini.

La costruzione logica del Regolamento urbanistico deve quindi prendere le mosse dalle indicazioni strategiche contenute nel Piano strutturale e dagli esiti di un

lavoro preventivo di affinamento del quadro conoscitivo, partendo dai materiali conoscitivi degli strumenti vigenti. La prima operazione necessaria quindi è valutare il materiale di ricerca allegato al piano strutturale, in particolare i principi dello *Statuto del territorio* e recepire gli elementi necessari per la progettazione.

Dal Piano strutturale e dagli strumenti vigenti possiamo considerare i seguenti materiali:

#### **La storia dei luoghi e le trasformazioni:**

- Lo stato del territorio al settecento, scala 1/10.000
- Lo stato del territorio all'ottocento, Catasto leopoldino digitalizzato in scala 1/10.000
- Lo stato del territorio al novecento, Confronto fra catasto ottocento e Carta tecnica regionale, scala 1/10.000
- Insediamenti storici e paesaggi di riferimento, scala 1/10.000

#### **Lo Statuto del territorio.**

- Atlante delle permanenze storico-ambientali, elementi cardine dell'identità dei luoghi, scala 1/10.000
- Identificazione tipologica delle invarianti strutturali
- Boschi, uso del suolo agricolo e individuazione degli edifici rurali, scala 1/10.000
- Il sistema dei vincoli paesaggistici, scala 1/10.000

#### **La strategia dello sviluppo**

- La rete stradale, scala 1/10.000
- Le reti tecnologiche, scala 1/10.000
- Analisi del sistema insediativo: Migliarino, Area industriale, scala 1/5.000
- Analisi del sistema insediativo: Nodica-Vecchiano, scala 1/5.000
- Analisi del sistema insediativo: Avane, scala 1/5.000
- Analisi del sistema insediativo: Filettole, scala 1/5.000
- I dati socio-economici: popolazione, abitazioni, interventi edilizi

#### **Gli studi ambientali e di settore**

- Studio geologico tecnico del territorio comunale e carta della pericolosità
- Studio agronomico "Aree ad esclusiva e prevalente destinazione agricola", dott. A. Scagnozzi, S. Tordella
- Piano di bacino del fiume Serchio, stralcio assetto idrogeologico
- Piano comunale di classificazione acustica
- Piano dei distributori di carburante
- Lo stato dell'ambiente. Elementi per la valutazione degli effetti ambientali (acqua, aria, suolo e sottosuolo, paesaggio e natura)

## **Il Piano Regolatore vigente**

- Analisi dell'edilizia esistente, scala 1/2.000
- Uso del suolo urbano, scala 1/2.000
- Uso del suolo extraurbano, scala 1/5.000
- Elenco degli edifici di valore storico-architettonico
- Elenco degli edifici extraurbani e categorie d'intervento ammesse
- Schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente

## **Gli altri strumenti con i quali coordinare il quadro analitico sono:**

- PTC della Provincia di Pisa
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli
- Piano di Gestione Tenuta di Migliarino
- Piano di Gestione Fattoria di Vecchiano
- Piano strutturale e Regolamento urbanistico di San Giuliano Terme

Su questa base è necessario aggiornare le conoscenze e gli elaborati tematici secondo il seguente programma:

- Analisi storico-tipologica dell'edilizia esistente e delle funzioni in atto, con l'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio urbano e rurale;
- Ricostruzione analitica dell'uso del suolo urbano ed extraurbano;
- Schede varie di indagine particolareggiata e di progettazione su specifici temi di recupero e riqualificazione urbana;
- Approfondimento del sistema della mobilità e delle infrastrutture;
- Approfondimenti per il territorio aperto e rurale.
- Aggiornamento dei dati socio-economici: popolazione, famiglie, abitazioni, attività
- Aggiornamento del quadro di attuazione delle previsioni edilizie e degli spazi pubblici dello strumento vigente
- Verifica dello stato delle risorse ambientali in relazione alle pressioni, anche con contributi esterni all'ente.

Tutto questo lavoro si potrà riassumere in una tavola, chiamata **Quadro territoriale e generale delle previsioni**, in scala 1/5.000, che rappresenta la prima tavola di progetto del Regolamento urbanistico.

In essa si riportano, ridisegnandoli ad un'altra scala e quindi specificandoli, gli elementi di riferimento primario del Piano strutturale. Si riafferma così la continuità fra Piano strutturale e Regolamento urbanistico e si costruisce una sintesi dei due strumenti per una più facile gestione della materia e affermazione della coerenza fra gli atti.

Saranno riportati i sub-sistemi territoriali, le unità territoriali organiche elementari, che possono essere aumentate in più o in meno del 10% rispetto alla superficie massima (articolo 5 e 11), le aree agricole a valenza produttiva e a valenza ambientale, le aree rilevanti da un punto di vista ambientale e strategico, i limiti urbani, i canali e la viabilità storica, gli elementi di governo del territorio, gli edifici e i manufatti nelle zone extraurbane con i relativi resedi accompagnati da una numerazione propria per subsistema ambientale.

Ad ogni numero corrisponde una scheda di indagine di riferimento e l'intervento ammesso è riportato in un allegato alle norme di attuazione del piano.

Infine, per favorire la lettura del Regolamento, saranno individuati i limiti delle tavole in scala 1/2.000, che contengono le previsioni più particolareggiate, soprattutto relative alle aree urbane e produttive.

Il Piano strutturale ha suddiviso il **sistema insediativo** in cinque città principali e in un'area industriale complessa e autonoma. Ognuna ha una propria identità originaria che deve essere perseguita nel piano, valorizzata e fatta riemergere anche con la precisazione dei nuovi limiti urbani, che già erano stati identificati nello strumento vigente.

Per ogni area urbana o urbanizzata quindi si richiede, tramite il Regolamento urbanistico, una classificazione dell'abitato con l'individuazione degli interventi ammessi in relazione al carattere degli edifici, l'individuazione dei lotti di completamento, delle aree di ristrutturazione urbanistica, delle aree di espansione determinando parametri e caratteri; il riordino e il progetto degli spazi pubblici; la ristrutturazione, il completamento e l'espansione delle aree produttive.

Ogni **centro** deve quindi essere analizzato e progettato alla giusta scala di dettaglio (almeno 1/2.000), come un organismo autonomo che ha una sua propria personalità e funzione, che partecipa ad un disegno generale coordinato dal piano strutturale. Per ognuno quindi deve essere sviluppato, partendo dai capisaldi cioè dagli elementi generatori delle varie realtà edificate, lo studio del tessuto edilizio con la riorganizzazione e il completamento delle *schede del patrimonio storico* altrimenti di difficile utilizzazione. Con metodi speditivi, analisi sul campo e tramite confronti cartografici, deve essere riadeguata e aggiornata l'indagine dei caratteri del tessuto edilizio residenziale e produttivo in modo da costruire disegni in scala 1/2.000 che contengano gli insediamenti distinti per destinazione e i caratteri dell'ambiente in cui si inseriscono, l'analisi tipologica, con la precisazione delle fasi di formazione e trasformazione dell'ambiente costruito. Inoltre con l'aiuto di una schedatura lo stato degli spazi pubblici (i cosiddetti standard) attuati e di progetto. Su questa base si possono stabilire i diversi interventi ammessi in relazione alle caratteristiche dei manufatti e le modalità di trasformazione e di attuazione degli interventi di completamento o espansione edilizia.

Si può prefigurare che il **progetto di ogni centro** dovrà contenere, a seconda dei propri caratteri e funzioni, i seguenti elementi:

### **1) I limiti urbani**

**2) Le aree storiche**, da recuperare con norme poco rigide ma efficaci nella tutela e rispondenti alle esigenze dei cittadini e delle attività, collegate con sistemi di finanziamento per il restauro e la ristrutturazione degli edifici;

### **3) Le aree urbanizzate di recente formazione**, da qualificare:

- con il miglioramento del patrimonio edilizio recente anche mediante ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie (la stanza in più, l'appartamento per i figli, per gli anziani);
- con le verifiche e le nuove previsioni di servizi tecnologici e il potenziamento degli spazi pubblici (piazze, parcheggi) e delle attrezzature di quartiere in modo da delineare spazi centrali che affermino l'identità dei luoghi e allontanino l'idea di periferia;

**4) Le aree da completare** negli ambiti già urbanizzati e le nuove parti di città da delineare attraverso giusti meccanismi di attuazione delle previsioni che consentano di produrre un disegno organico di città e forme di perequazione. In questo ambito una funzione importante, anche sulla base delle esperienze del piano vigente, può essere nuovamente assolta da schemi grafici orientativi che propongano soluzioni planimetriche basate sui parametri prescrittivi elaborati per le aree di espansione e per le aree di completamento complesse. Questi schemi hanno il compito di dare elementi per un controllo pubblico più certo degli interventi tali da costruire parti organiche di città con spazi pubblici, verde, parcheggi e quindi verificare le potenzialità e l'attuabilità dei parametri proposti. Nel piano strutturale questi temi della qualità delle aree urbane di nuovo impianto sono trattati all'articolo 12, nel quale si dice che *nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire: l'approvvigionamento idrico nella misura di 150 litri pro-capite per ogni nuovo abitante insediato e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi d'esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia e la mobilità.*

Inoltre gli obiettivi da perseguire nella progettazione e attuazione delle aree di nuovo impianto urbano sono:

- una struttura urbanistica di elevata qualità residenziale, sia nelle forme dell'insediamento che devono essere semplici, sia nella razionale e completa

- dotazione dei servizi, delle attrezzature e del verde, sia nel sistema della mobilità interna a basso tenore di traffico;
- un disegno urbano capace di armonizzarsi con l'intorno paesaggistico, che valorizzi il rapporto con la campagna e segua le linee strutturali del territorio;
  - un contributo alla riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo degli standard residenziali, sia attraverso gli interventi infrastrutturali;
  - un adeguato quadro pianificatorio (procedurale, normativo e finanziario) capace di determinare con precisione i modi, i tempi, le norme di riferimento e le indicazioni/prescrizioni progettuali attraverso cui perseguire gli obiettivi.

**5) Le aree produttive** definite secondo i propri distinti caratteri, per i quali indicare le giuste azioni: riqualificazione, rinnovo, espansione. Si punta a razionalizzare e a migliorare la funzionalità dell'esistente e a recuperare spazi attualmente male utilizzati o abbandonati per il particolare disegno del piano vigente con operazioni di ristrutturazione e di riqualificazione, tramite anche piani di recupero. In questo quadro è opportuno sviluppare una valutazione critica anche rispetto alla scelta di realizzare zone esclusivamente monofunzionali, che vivono poche ore al giorno ed eventualmente introdurre correttivi.

**6) Le attrezzature e i servizi, i parchi** e quant'altro previsto nel piano strutturale e necessario per l'organizzazione civile e moderna di questa comunità.



### **3. Gli obiettivi e le priorità del Regolamento urbanistico indicate dal Consiglio comunale**

Il Consiglio comunale di Vecchiano ha fissato in modo chiaro una serie di obiettivi che, essendo selezionati dal Piano strutturale, rappresentano integrazioni alle linee di indirizzo già contenute nello strumento di pianificazione.

#### **a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

L'obiettivo principale per la stesura del Regolamento urbanistico è quello di incentivare gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica per facilitare la ristrutturazione dei fabbricati esistenti ed adeguarli alle esigenze attuali. A questo scopo nel Regolamento urbanistico si dovrà operare una verifica della schedatura degli edifici esistenti sul territorio comunale per poter così introdurre una normativa che sia al contempo di tutela degli edifici esistenti che conservino ancora oggi degli aspetti tipologici e formali meritevoli di conservazione, ma che dia risposte alle esigenze abitative attuali ad esempio prevedendo l'adeguamento igienico funzionale degli edifici, ampliamenti a tantum. Una questione a parte riguarderà gli edifici ad un piano che potranno essere rialzati concordemente al rispetto delle normative civilistiche. Per quanto riguarda gli edifici più recenti (realizzati dagli anni '60 in poi) sarà consentita la loro completa ristrutturazione fino alla sostituzione edilizia a patto di mantenere un'adeguata dotazione di standard (due posti auto per unità immobiliare da situare preferenzialmente in parcheggi al di fuori dalla recinzione del fabbricato).

#### **b) Interventi per la nuova edificazione: caratteristiche e dimensionamento**

Per la nuova edificazione si propone di prevedere indicativamente 1/2 del dimensionamento previsto nel Piano Strutturale con la realizzazione di nuovi comparti edificatori accompagnati dalla realizzazione di nuovo verde pubblico di quartiere e parcheggi pubblici con al massimo 20 unità immobiliari e aree di completamento dove siano già esistenti tutti gli standard urbanistici necessari. In tale contesto dovrà trovare risposta anche la domanda di edilizia pubblica con la previsione che almeno il 20% delle unità immobiliari dei comparti siano vincolati ad affitto concordato, inoltre si ritiene opportuno prevedere la realizzazione di un nuovo PEEP a Nodica per il completamento di quello esistente al fine di dare la possibilità ai residenti di realizzare la loro nuova abitazione. Infine è necessario prevedere un'area per la realizzazione di almeno 20 nuovi alloggi di edilizia popolare.

### **c) Interventi per le attività produttive**

Per quanto riguarda gli interventi nella zona industriale occorre riconfermare le previsioni vigenti, andando anche a prevedere la realizzazione di un PIP tra la via del Feo e il canale di Malaventure per dare la possibilità alle aziende artigiane di realizzare la loro nuova sede nella zona industriale, potenziando così il tessuto economico del territorio comunale.

Inoltre il R.U. dovrà fornire indicazioni in ordine:

- Ai criteri che consentano di determinare le tipologie di attività produttive compatibili con la residenza;
- Alla regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso consentiti per singole unità territoriali o, se necessario, per singoli edifici;
- Al tipo di attività produttiva compatibile con le aree a destinazione rurale;
- A forme di riqualificazione edilizia degli esercizi ubicati nei centri storici e nelle zone di rilevante aggregazione sociale;
- All'individuazione di aree in cui sia consentito l'insediamento di medie strutture di vendita. Non si potrà prescindere da una valutazione complessiva che tenga conto delle infrastrutture e della viabilità a servizio del punto vendita e di collegamento con i centri abitati, dell'incidenza ambientale in termini di produzione rifiuti, inquinamento e rumore. La pianificazione potrà prevedere condizioni differenziate in base al settore merceologico ed al tipo di intervento, a seconda che si tratti di recupero del patrimonio edilizio esistente o di nuova realizzazione;
- Alla possibilità per taluni impianti di distribuzione di carburante di migliorare tipologia e qualità dei servizi offerti, mentre non sarà consentita l'apertura di ulteriori impianti;
- Ad una pianificazione della localizzazione degli impianti telefonia mobile che individui le aree in cui l'installazione è vietata e che tenga conto della necessità di garantire la copertura del servizio privilegiando l'utilizzo delle stazioni esistenti da parte di compagnie telefoniche diverse.

### **d) Interventi per la mobilità e la qualità della vita**

Per il miglioramento della qualità della vita nelle singole aree urbane e nel capoluogo è opportuno, in relazione alla qualità dell'aria, al contenimento dei rumori e alla funzionalità della rete, sviluppare progetti di adeguamento della viabilità esistente, in grado di qualificare l'impatto paesaggistico e favorire l'inserimento nel tessuto edificato.

Inoltre è opportuno progettare e realizzare una rete di piste ciclabili che colleghino le frazioni con il capoluogo utilizzando la sommità arginale e i percorsi

campestri esistenti utilizzando i fondi previsti per il sostegno alla mobilità a basso impatto ambientale nonché quelli previsti dal PRAA..

Infine è necessario realizzare nuovi parcheggi pubblici a Vecchiano, Avane e Filettole.

#### **e) Interventi per l'incremento delle attrezzature**

Per arricchire la dotazione di spazi pubblici e attrezzati è opportuno programmare la realizzazione della nuova area sportiva di Vecchiano (campo sportivo e piscina), la palestra a Migliarino utilizzando risorse proprie ma soprattutto i fondi per l'incremento delle dotazioni sportive del CONI e quelli previsti nei vari Piani di settore. La ristrutturazione urbanistica del vecchio campo sportivo di Vecchiano, nel quale realizzare un'area fieristica e commerciale con parcheggio pubblico e area verde utilizzando fondi propri o projet finance

Per migliorare le strutture e i servizi si programma l'ampliamento della Residenza sociale assistita "Lo Spedaletto" a carico dei fondi socio sanitari regionali con ampliamento del giardino di riferimento. La realizzazione di un nuovo centro diurno per disabili e della nuova Caserma dei Carabinieri a Migliarino con projet finance. L'ampliamento e l'adeguamento degli edifici scolastici con fondi propri e con fondi sull'edilizia scolastica.

Per il funzionamento della macchina comunale è opportuno programmare la realizzazione dei nuovi magazzini comunali con il centro di protezione civile e la razionalizzazione degli edifici comunali utilizzando fondi propri e i fondi per la protezione civile..

Infine si propone di realizzare un'area per gare equestre e una per lo svolgimento di attività di motocross entrambe con il sistema del projet finance.

#### **f) Interventi per il territorio rurale**

Per la zona agricola occorre predisporre una normativa che recepisca la nuova legge regionale 1/2005: in questo senso è necessario stabilire le tipologie ammesse per le nuove residenze, la disciplina per gli interventi nelle zone agricole collinari nonché le tipologie ammesse per la realizzazione di ricoveri attrezzati e stalle per cavalli in fondi condotti da non imprenditori agricoli.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti nelle zone agricole, si propone di mantenere la schedatura degli edifici esistenti.

Per piccoli nuclei di edifici presenti in zona agricole, che dovranno essere individuati nella relativa cartografica, si propone di utilizzare la stessa normativa che si prevederà per gli edifici in centro storico.

Per quanto riguarda gli edifici isolati si propone di mantenere la destinazione d'uso attuale e nel caso di annessi agricoli isolati si propone di vietare la

riconversione in residenze per non far proliferare l'urbanizzazione delle nostre campagne.

#### **4. Gli obiettivi e i contenuti del Regolamento urbanistico indicati dal Piano strutturale**

Se il Regolamento urbanistico si riferisce alle indicazioni strategiche del Piano strutturale è necessario, allora, ripercorrere i contenuti di quest'ultimo e, tramite la lettura degli atti e delle norme, dedurne gli obiettivi, i criteri generali per la redazione del Regolamento urbanistico e gli elementi obbligatori che vi si devono ritrovare.

### **STATUTO DEL TERRITORIO**

Le prime indicazioni sistematiche si ritrovano per le **invarianti strutturali**. In generale per quelle che si presentano in forma di "aree" devono essere precisati i confini nel Regolamento Urbanistico (articolo 6) e devono essere individuate nella tavola che abbiamo chiamato in precedenza Quadro territoriale di riferimento. Inoltre per le risorse acquifere il Regolamento urbanistico potrà definire, in ragione di un censimento delle fonti d'approvvigionamento esistenti, zone di tutela assoluta e di rispetto, oltre quelle già individuate nelle indagini geologiche-tecniche (articolo 7.1).

#### **a) Il mantenimento delle risorse ambientali e paesaggistiche**

(la maglia agraria tradizionale di pianura, le colture arboree tradizionali di collina e le relative sistemazioni, il bosco e la macchia collinare, la struttura morfologica)

Il Regolamento urbanistico deve considerare (articolo 7.2):

- la salvaguardia e tutela degli elementi significativi, (quindi da individuare), quali siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutti, gelsi, olmi), viabilità minore, rete scolante principale e secondaria,
- gli elementi di attrattiva per incrementare l'agriturismo (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica da organizzare anche con il Parco di Migliarino San Rossore.
- l'eventuale ripristino dei ripiani sostenuti da muri a secco o da ciglioni inerbiti, e della viabilità d'accesso, con il recupero della conoscenza delle tecniche tradizionali;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, verificando che con la disciplina puntuale si conservino i caratteri tipologici e architettonici e si consentano gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione in raccordo

- con il progetto di promozione turistico-ambientale, prevedendo anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per l'esposizione e vendita di prodotti tipici.
- gli interventi tesi a salvaguardare la consistenza dei boschi, sia delle forme spontanee che quelle coltivate, compreso tutte le opere che concorrono a prevenire le cause d'incendio o a facilitare l'arresto del fuoco;
  - la precisazione dei perimetri dei diversi tipi di bosco con l'individuazione delle modalità d'intervento, come definite nel PTC (articolo 29), che sono la conservazione e il mantenimento per le sclerofille sempreverdi e le formazioni miste, la modificabilità per il querceto misto a rovere e i boschi a robinia;
  - l'individuazione d'aree, sulla base della documentazione storica del quadro conoscitivo, dove ripristinare il bosco per difendere il suolo e migliorare la qualità dell'ambiente e del paesaggio. In questo quadro si può verificare l'opportunità di reintrodurre specie storicamente presenti e ora quasi scomparse come il castagno;
  - le azioni tese a ridurre i fenomeni d'abbandono e d'inselvaticamento;
  - gli interventi tesi a garantire la protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali;
  - un regime differenziato di tassazione o d'aiuti tramite finanziamenti comunitari o degli enti locali per favorire gli interventi dei privati.
  - la tutela della morfologia dei rilievi e dei crinali limitando gli interventi che tendono a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o reinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici.
  - l'individuazione specifica, la tutela e l'inserimento nel circuito di promozione turistico-ambientale delle grotte d'interesse paleontologico che sono: Spacco delle Monete, Grotta dell'Inferno, Grotta della Scaletta, Grotta del Borghetto.
  - l'individuazione puntuale delle aree d'interesse archeologico, individuate in cartografia su segnalazione della Provincia.
  - l'individuazione all'interno delle aree di degrado geofisico, individuate in cartografia, degli ambiti di recupero ambientale da ottenere tramite progetti di matrice ambientali per l'eliminazione d'eventuali fenomeni di dissesto e di degrado idrogeologico per consentire attività di ricerca, studio, osservazione scientifica, attività escursioniste.

## **b) Il mantenimento delle risorse di valore storico-architettonico e culturale**

È necessario approfondire lo studio dei capisaldi urbani, cioè dei **nuclei storici** di Nodica, Vecchiano, Avane e Filettole. Le regole insediative e i valori tipologici e storico-culturali devono essere conservati, valorizzati o ripristinati, ove siano intercorse alterazioni, con azioni di governo previste nelle singole UTOE (articolo 7.3).

Per le **chiese, le pievi, le ville, i manufatti di valore storico-architettonico**, castelli, rocche e torri il Regolamento Urbanistico specifica gli interventi di restauro, recupero e tutela, finalizzati al mantenimento ed alla conservazione dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, alla conservazione dei manufatti e delle sistemazioni esterne, quali giardini e parchi. Per questi ultimi sono da evitare trasformazioni che alterino i caratteri e le relazioni storicizzate o le sistemazioni collegate come viali d'accesso, filari, muri di cinta, terrazzamenti.

Potranno essere individuate, nei diversi edifici, secondo le caratteristiche del contesto, funzioni, integrative a quelle residenziali, di tipo scientifico, didattico, ricreativo e culturale, ricettivo.

Per le **case coloniche** di tipologia tradizionale il Regolamento urbanistico verifica la schedatura e aggiorna gli interventi ammessi, secondo i seguenti obiettivi e criteri:

- gli interventi di recupero devono essere previsti nel rispetto dei caratteri tipologici con regole poco rigide ma efficaci ed eventuali sistemi di finanziamento che sostengano la tendenza al riuso già in atto. Nuovi aumenti volumetrici possono essere ammessi in relazione ai caratteri tipologici e al valore dell'edificio per adeguamenti igienico-sanitari, per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili, per rispondere alla domanda delle famiglie della stanza in più legata alle esigenze di convivenza e di evoluzione del nucleo familiare.
- per gli edifici rurali di maggiore pregio si prevedano interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali. È preferibile evitare sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture. Per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate è opportuno fare ricorso alle stesse tecniche costruttive ed ai materiali utilizzati tradizionalmente. Si tenda alla tutela dei prospetti originali, così da evitare nuovi dimensionamenti delle aperture esistenti, aperture non consone all'organizzazione complessiva delle facciate, demolizione d'elementi architettonici rilevanti quali archi, piattabande e mandolati, divisione delle corti comuni o inserimento di scale esterne per l'eccessiva suddivisione in più unità immobiliari.
- negli interventi di recupero attenzione deve essere posta al rilievo dell'edificio in modo che siano segnalati ed evidenziati:
- gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia,
- le forme di degrado tipologico esistenti e le eventuali superfetazioni, anche consolidate con il condono edilizio (vedi ad esempio tettoie e volumi esterni precari, infissi in alluminio e plastica, tubazioni esterne, intonaci in cemento o al quarzo, rivestimenti esterni in pietra o in cotto). In questo caso è da prevedere nelle regole la possibilità di accorpare volumi secondari al

principale e di integrare nella tipologia gli interventi non congruenti con la demolizione e il recupero dei volumi precari.

- le forme di degrado fisico (vedi ad esempio l'umidità ascendente dalle murature, il deterioramento delle strutture orizzontali, la fessurazione delle strutture verticali), così da promuovere azioni di risanamento e restauro associate al riutilizzo dell'immobile.

### **c) Il mantenimento delle risorse ambientali**

In relazione alla risorsa **aria** sono da considerare:

- la prioritaria valutazione e adozione di misure finalizzate al contenimento e alla prevenzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico nella definizione degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte di localizzazione delle funzioni e dei ricettori sensibili.
- la prioritaria valutazione del clima acustico e dell'impatto nei nuovi insediamenti residenziali, nelle aree destinate a attività scolastiche, sanitarie, e a parchi pubblici;
- l'adozione di misure tecniche e costruttive finalizzate al rispetto dei limiti di immissione definiti dalla vigente normativa statale, regionale e comunale.
- l'individuazione di aree sensibili per le quali, per motivi di tutela ambientale, paesaggistica e/o di salute pubblica, non sono consentiti nuovi impianti di trasmissione dell'energia e di telefonia cellulare, o siano vincolati a interventi di mitigazione ambientale.
- la progettazione delle nuove opere esterne di illuminazione, sia pubbliche che private, nel rispetto della normativa vigente in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R.T. 37/2000 e della D.G.R.T. 962/2004).

In relazione alla risorsa **acqua** sono da considerare per il Serchio e i canali:

- la promozione dell'attuazione degli interventi atti alla riduzione del rischio idraulico, previsti nel Piano di Bacino Assetto Idrogeologico;
- l'attuazione del Piano di Protezione Civile.
- l'individuazione di proposte tecniche per la regolamentazione dei deflussi idrici compatibili con la rete scolante principale, in tutti i casi di nuovo consumo di suolo;
- la promozione di tutti gli interventi atti ad eliminare scarichi inquinanti e/o maleodoranti, soprattutto nelle aree urbane, e delle azioni mirate al controllo e alla limitazione dell'uso di sostanze chimiche in agricoltura;
- la verifica, per i prelievi da corpi idrici a scopo agricolo, specie in area di bonifica, delle interrelazioni esistenti con gli ecosistemi limitrofi e degli impatti che si potranno creare (Lago di Massaciuccoli), e la valutazione della opportunità di prediligere colture meno idroesigenti.

In relazione alle caratteristiche **geotecniche** dei terreni il Comune, con la redazione del Regolamento Urbanistico, condizionerà i nuovi impegni di suolo e l'attuazione della strategia dello sviluppo prevista nel Piano Strutturale alla verifica geologico-stratigrafica dei terreni.

In relazione agli **aspetti socio-economici** con la progettazione del Regolamento urbanistico si deve organizzare:

- la quantificazione e/o qualificazione delle attività economiche (artigianali, produttive, commerciali, direzionali e/o connesse all'attività turistico-ricettiva) per ogni UTOE individuata;
- la prioritaria valutazione del carico urbanistico indotto dalle strutture economiche di nuova previsione, con valutazione degli effetti sulla risorse e individuazione degli obiettivi di qualità insediativa e ambientale per ogni UTOE individuata;
- l'individuazione di eventuali obiettivi di qualità insediativa connessi con l'incremento degli esercizi di vicinato e/o delle nuove attività economiche non soggette ad autorizzazione comunale;

Con il Regolamento urbanistico si dovrà subordinare la previsione di nuovi insediamenti residenziali, commerciali, produttivi nonché quella della trasformazione degli insediamenti esistenti, alla necessità di considerare le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei **rifiuti** al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97, nonché la necessità di rispettare le prescrizioni sulla produzione e lo smaltimento dei rifiuti definite dalla vigente normativa e dal piano regionale e provinciale di gestione dei rifiuti. Inoltre dovranno essere previste le modalità di integrazione dei pannelli fotovoltaici nelle coperture degli edifici oltre ad una serie di accorgimenti costruttivi per il riutilizzo dell'acqua piovana e per il miglioramento dell'isolamento termico ed acustico dei nuovi edifici.

Con il Regolamento urbanistico si dovranno fornire schemi progettuali per i nuovi insediamenti residenziali, commerciali, produttivi che terranno conto della necessità del **risparmio energetico** con i quali:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;



- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
- trarre vantaggio dei venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini ecc.);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali;
- ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde.

Tutti questi elementi riguardano i temi dello Statuto del territorio (paesaggio ed ambiente) che si devono integrare con il quadro rappresentato dalla strategia dello sviluppo.

## **STRATEGIA DELLO SVILUPPO**

### **a) La mobilità e le infrastrutture**

Il Regolamento urbanistico deve sviluppare i seguenti temi (articolo 9):

- la creazione di un nodo scorrevole all'intersezione fra Autostrada A11, Aurelia, via di Traversagna tale da garantire lo scorrimento veicolare e dei mezzi pesanti che accedono all'area industriale di Migliarino;
- la realizzazione di un braccio di collegamento fra la via di Traversagna e la via di Pietrapadule in modo tale da rendere possibile un percorso scorrevole, sicuro e alternativo alla provinciale vecchianese capace di limitare il traffico di transito dalle aree urbane;
- la programmazione di un ponte, in accordo con la Provincia e il comune di S. Giuliano Terme sulla base di un'attenta verifica dei costi ambientali ed economici, che migliori le relazioni urbane e territoriali e contribuisca anch'esso alla limitazione dei traffici d'attraversamento;
- la realizzazione di una variante a carattere urbano della provinciale vecchianese a Migliarino, che riordini i nuovi interventi residenziali in corso d'attuazione, smisti meglio i traffici urbani, limitando quelli esclusivamente d'attraversamento per l'asse centrale;
- l'alleggerimento dei volumi di traffico pesante dall'Aurelia nel tratto urbano di Migliarino;
- il miglioramento del sistema di trasporto pubblico, con l'organizzazione d'attrezzature connesse e altri interventi che favoriscano l'alleggerimento dei volumi di traffico, la mobilità pedonale e ciclabile e la qualità ambientale anche con la riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico;
- la verifica di un migliore uso del servizio ferroviario con il rilancio della stazione di Migliarino nell'ambito della metropolitana leggera di servizio all'area vasta Lucca-Pisa-Livorno-La Spezia e di un servizio efficiente dall'area fiorentina, soprattutto nella stagione estiva. Il rilancio della stazione si deve accompagnare all'organizzazione di un sistema di collegamento, tramite mezzi pubblici, con le marine da realizzare eventualmente in accordo con il Parco naturale regionale.
- la verifica e il riordino della sosta con un miglioramento degli spazi esistenti;
- la definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta d'autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti, delle eventuali aree di servizio;
- l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale d'itinerari guidati, sulla base della viabilità storica, per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali;
- l'aumento della cura ambientale con nuove alberature e la riduzione di rilevati e opere d'arte, l'utilizzo di materiali propri e non contrastanti con le

caratteristiche ambientali e paesaggistiche, con il rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio, con il divieto di bitumare le banchine non asfaltate e quant'altro si ritenga necessario per un buon inserimento paesaggistico.

## **b) Le aree extraurbane**

Per tutte le aree **extraurbane**, individuate nei vari subsistemi, oltre alla precisazione dei vari perimetri e alle tematiche collegate alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, il Regolamento urbanistico deve:

- verificare la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integrare e aggiornare le schede e fornire una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali;
- individuare gli edifici di più recente costruzione, quelli estranei all'attività agricola, per i quali secondo i caratteri e il contesto di ognuno, prescrivere gli interventi ammessi che possono essere, di sopraelevazione per gli edifici ad un piano; di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede, ampliamenti fino ad un massimo del 50% per gli edifici a più piani, senza considerare parti oggetto di condono edilizio.

Nelle aree **agricole** (articolo 13.1) sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo nel rispetto della L.R. 1/05 e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Pisa, esclusivamente nell'ambito dei resedi individuati nella cartografia di Piano strutturale e precisati nel Regolamento urbanistico. Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre specificare le dimensioni massime ammesse, entro una superficie coperta di 120 mq, i caratteri tipologici e costruttivi.

Sono ammessi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola e il Regolamento Urbanistico fornirà dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 1/05 e del PTC della Provincia di Pisa. Inoltre potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno 2.000 mq, stabilendone i caratteri e le dimensioni non superiori a mq 50.

Per la **golena** del Serchio e per le **aree agricole di valore ambientale** (articolo 14.1) il Regolamento urbanistico detta le condizioni per l'organizzazione di un percorso pedonale, ciclabile, equestre, in accordo con il Parco regionale di Migliarino San Rossore, lungo l'argine, per il recupero delle situazioni di degrado provocate da attività preesistenti che devono essere precisamente perimetrare, per la realizzazione di piccole attrezzature da individuare puntualmente.

Tali attrezzature possono comprendere strutture sull'acqua per la pesca, accosto o rimessaggio barchini, piccole strutture per il ristoro o lo svago, tutte da realizzarsi con carattere di precarietà e materiali tipici quali legno e falasco.

In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali. Sono ammesse piccole costruzioni di servizio alla produzione agricola e il Regolamento urbanistico potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno 2.000 mq, stabilendone i caratteri e le dimensioni non superiori a mq 50, sempre al di fuori dell'argine e della golenia del Serchio.

Per le **aree collinari** (articolo 15.1) non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo. Sono ammessi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola e il Regolamento Urbanistico fornirà dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 1/05 e del PTC della Provincia di Pisa. Inoltre potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno 2.000 mq, stabilendone i caratteri e le dimensioni non superiori a mq 50.

Per le aree di **degrado geofisico** (articolo 15.2) il Regolamento urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per il superamento del degrado, di norma senza modifiche del fronte di cava sotto il profilo geologico, per il ripristino degli assetti preesistenti quando possibile e per la rinaturalizzazione, la valorizzazione per attività ricreative e sportive, la formazione d'attrezzature pubbliche e d'uso pubblico. Inoltre precisa gli ambiti e le caratteristiche, i parametri dei singoli piani di recupero che si ritengano necessari, individua fasi, programmi e risorse per gli interventi.

### **c) Le aree urbane e urbanizzate**

Per le **aree urbane e urbanizzate** il Piano strutturale individua le diverse città, che sono definite da un dimensionamento (articolo 10) e da un **Limite** (articolo 11) che può essere eventualmente fisico, (percorsi e alberature), e la sua realizzazione può diventare prioritaria e vincolante per il rilascio delle concessioni edilizie.

Molte sono le indicazioni in relazione alle città.

Per **Migliarino** il Regolamento urbanistico deve:

Classificare il tessuto edilizio e, secondo i propri caratteri tipologici, prevedere interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Individuare i lotti liberi residui da completare con interventi;

Rivedere le previsioni del fronte occidentale della parte di ponente con la formazione di un perimetro urbano attrezzato a verde e con la creazione di un polo insediativo misto d'attrezzature, attività commerciali e servizi pubblici e d'uso

pubblico. A questo fine organizza un intervento che può essere attuato in modo unitario o con più progetti e in diverse fasi, con piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata che uniscano interventi redditizi e onerosi.

Verificare le previsioni vigenti relative alle aree di nuovo impianto non attuate, confermarle o ristudiarle con l'individuazione di nuovi ambiti precisando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e attrezzature pubbliche e sportive, per una dimensione massima di mq 25.000 di consumo di suolo e un massimo di mc 24.000, fatti salvi gli interventi già convenzionati alla data d'adozione del piano strutturale;

Verificare, progettare ed eventualmente collegare ad altri interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, gli spazi pubblici non attuati, le aree verdi, le attrezzature, i parcheggi, come definiti dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile, da cedere anche gratuitamente al comune;

Valorizzare l'area sportiva progettando il suo completamento, integrandola, in quanto nuovo limite urbano, all'ambiente edificato anche mediante l'organizzazione del percorso lungo l'argine del Serchio di cui può costituire una base attrezzata di partenza e d'arrivo.

Per **Nodica** il Regolamento urbanistico deve:

Verificare la catalogazione vigente degli edifici di valore architettonico e tipologico per i quali confermare o aggiornare una disciplina che ne tuteli i caratteri e consenta il loro riuso, e classificare il tessuto edilizio recente, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Individuare i lotti liberi residui da completare con interventi.

Esaminare le previsioni vigenti relative alle aree di nuovo impianto in corso d'attuazione, verificando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, proponendo eventuali completamenti e aggiustamenti per il migliore inserimento.

Verificare le previsioni vigenti e programmare il completamento dell'edificato verso sud con il nuovo limite urbano, il tutto corredato con la realizzazione d'infrastrutture e spazi pubblici adeguati.

Verificare, progettare ed eventualmente collegare ad ulteriori interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, gli spazi pubblici non attuati, le aree verdi, le attrezzature, i parcheggi, nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile, da cedere anche gratuitamente al comune.

Per **Vecchiano** il Regolamento urbanistico deve:

Verificare la catalogazione vigente degli edifici di valore architettonico e tipologico e classificare il tessuto edilizio recente, prevedere interventi di

ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Individuare i lotti liberi residui da completare con interventi.

Verificare le ipotesi vigenti relative agli interventi per la valorizzazione e la ristrutturazione degli spazi centrali, compreso l'area del campo di calcio, con proposte che uniscano interventi pubblici e privati volti alla riqualificazione e al rinnovo del tessuto edificato.

Programmare il completamento dell'edificato verso ovest con il nuovo limite urbano, il tutto corredato con la realizzazione d'infrastrutture e spazi pubblici adeguati.

Verificare, progettare ed eventualmente collegare ad ulteriori interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, gli spazi pubblici non attuati, le aree verdi, le attrezzature, i parcheggi, nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile.

In rapporto allo spostamento del campo di calcio, progettare e definire l'attuazione della nuova area sportiva che si qualifichi come cerniera fra Nodica e Vecchiano e come un centro polifunzionale che aumenti l'efficienza e la qualità delle attrezzature urbane.

Per **Avane** il Regolamento urbanistico deve:

Verificare la catalogazione vigente degli edifici di valore architettonico e tipologico, classificare il tessuto edilizio recente, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Individuare i lotti liberi residui da completare con interventi diretti fino ad un massimo di 10 alloggi.

Riprogettare l'area centrale a verde pubblico e sportiva, inserendo un sistema efficiente di parcheggi, eventualmente da collegare ad interventi di nuova edificazione nel rispetto dei limiti prima individuati, anche tramite concessioni convenzionate, tali da garantire spazi pubblici, nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile.

Per **Filettole** il Regolamento urbanistico deve:

Verificare la catalogazione vigente degli edifici di valore architettonico e tipologico, classificare il tessuto edilizio recente, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Individuare i lotti liberi residui da completare con interventi.

Verificare le previsioni vigenti relative alle aree di nuovo impianto non attuate, confermarle o ristudiarle con l'eventuale identificazione di nuovi ambiti, precisando i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e attrezzature pubbliche, raggiungendo i seguenti obiettivi:

- ricreare una “facciata” con residenze e punti commerciali fra la Provinciale e viale Gambacorti, ristrutturando anche la viabilità in modo da consentire un più rapido fluire verso lo scorrimento veloce;
- completare il tessuto edilizio sfrangiato e ricostituire il limite occidentale, anche inserendo una nuova viabilità di servizio, utile all’area sportiva soprastante.

Verificare, progettare ed eventualmente collegare ad interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, spazi pubblici, aree verdi, attrezzature, parcheggi, nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile,

**Per l’area produttiva** il Regolamento urbanistico deve:

Verificare lo stato d’attuazione degli interventi vigenti, modificando eventuali previsioni non realizzate

La modifica alla vigente strumentazione urbanistica deve puntare a razionalizzare e migliorare il funzionamento dell’esistente, a controllare la qualità dell’ambiente fisico e a recuperare spazi ora male utilizzati e/o abbandonati. Il consumo di suolo avviene all’interno dei limiti già prestabiliti negli strumenti vigenti.

Rivedere, se necessario, gli indici e le destinazioni d’uso per consentire adeguamenti necessari per aumentare l’efficienza delle aziende o eventuali riconversioni e anche per migliorare la vita dell’ambiente edificato.

Prevedere una razionale sistemazione della viabilità interna, il reperimento d’aree disponibili per la formazione di aree attrezzate e parcheggi, l’agile collegamento con lo snodo viario, da sistemare, lungo la via Aurelia.

Specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, in relazione al delicato assetto idraulico ed idrogeologico e alle risorse.

#### **4. I soggetti coinvolti nella valutazione, i tempi e le modalità che consentono la partecipazione della partecipazione.**

La valutazione integrata comporta, per definizione:

- una *fase conoscitiva* nel corso della quale l'Amministrazione Pubblica porta a conoscenza della collettività gli obiettivi che intende perseguire;
- una *fase partecipativa* nel corso della quale, con modalità diverse, cittadini singoli o associati, aziende, enti ed associazioni possono contribuire alla formazione delle scelte di governo del territorio.

L'informazione e la partecipazione dei cittadini sono un obbligo per la pubblica amministrazione ed un diritto per la collettività riconosciuti dalla normativa regionale ed affidati al *garante della comunicazione*, persona dipendente del Comune e diversa dal responsabile del procedimento di stesura del Regolamento Urbanistico.

1. *Fase conoscitiva*. Il Comune di Vecchiano intende avviare il procedimento di valutazione integrata che prelude alla stesura del R.U. attraverso una campagna informativa di carattere generale, di settore ed istituzionale. Segue un piano di maggior dettaglio:

##### Informazione di carattere generale

- Presentazione ufficiale della valutazione con un Consiglio Comunale aperto;
- creazione di un'apposita sezione sul sito web del Comune interamente dedicata al procedimento di valutazione integrata e alla successiva stesura del regolamento urbanistico;
- possibilità per i cittadini di consultare gli atti presso l'URP;
- predisposizione e diffusione di schede di sintesi dei documenti ufficiali per agevolare la lettura anche a chi non è tecnico;
- campagna sulla stampa;
- affissioni pubbliche.

Informazione di settore (incontri tematici nel corso dei quali evidenziare problematiche ed esigenze di un determinato gruppo di persone o di una determinata porzione di territorio)

Sono previste assemblee pubbliche nelle frazioni ed incontri separati con:

- associazioni e gli operatori locali delle categorie economiche (commercio, industria, artigianato, servizi)
- associazioni dell'agricoltura
- associazioni della consulta del volontariato e dello sport
- associazioni dei lavoratori
- Parrocchie
- associazioni ambientaliste
- compagnie di telefonia mobile



### Informazione con gli altri Enti

I soggetti pubblici da coinvolgere nel procedimento di valutazione integrata sono:

Regione Toscana  
URTAT di Pisa  
Provincia di Pisa  
Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici  
Corpo Forestale dello Stato di Pisa;  
Comuni appartenenti all'Area Pisana (Pisa, S. Giuliano Terme, Calci, Vicipisano, Buti, Cascina) e Comuni confinanti della Provincia di Lucca (comuni di: Lucca, Massarosa e Viareggio)  
Autorità di Bacino del Fiume Serchio  
Ente Parco Regionale di Migliarino – S. Rossore – Massaciuccoli  
Consorzio di Bonifica Versilia-Massaciuccoli  
ASL  
ARPAT  
A.T.O. 2 (acqua) – San Miniato  
A.T.O. 3 (Rifiuti) – Ospedaletto, Pisa  
Enel distribuzione SPA  
Telecom Italia SPA  
ANAS  
Rete ferroviaria italiana SPA

### 2. *La partecipazione*

I contributi, suggerimenti, indicazioni e proposte potranno essere formulati e raccolti in appositi verbali in occasione dei vari incontri (cosiddetta *informazione di settore*) o scrivendo al *garante della comunicazione*:

- [garante@comune.vecchiano.pisa.it](mailto:garante@comune.vecchiano.pisa.it)
- fax: 050 868778
- Per posta: Comune di Vecchiano, via G.B. Barsuglia n. 182 – 56019 Vecchiano
- Consegna all'URP (via xx settembre n.9 Vecchiano) – tel. 050 859659. Aperto dal lunedì al sabato dalle 8.30 alle 12.30; il martedì pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00 ed il giovedì con orario continuato dalle 8.30 alle 16.30.

Il garante della comunicazione del Comune di Vecchiano è la d.ssa Paola Angeli, tel. 050 859635.

Le segnalazioni, i suggerimenti e simili, presentati in questa fase, contribuiscono alla formazione delle scelte dell'Amministrazione Comunale per la stesura del R.U. ma **non sono le osservazioni**. Le osservazioni potranno essere presentate nei 45 giorni successivi all'adozione del R.U. secondo le modalità fissate dal Comune.

### *3. I tempi*

La campagna d'informazione sulla valutazione integrata si apre il **10 giugno 2008** con la presentazione in un Consiglio Comunale aperto. Con la delibera di approvazione della valutazione integrata la Giunta fissa il calendario degli ulteriori appuntamenti: assemblee nelle frazioni, incontri con le associazioni, richiesta di parere agli altri Enti.

I contributi di cittadini, singoli o associati, enti ed istituzioni coinvolti nel processo di partecipazione, dovranno pervenire tassativamente entro il **10 luglio 2008**.