

**IL PROGETTO E  
IL PROCESSO DI VALUTAZIONE  
VALUTAZIONE INTERMEDIA**

**COMUNE DI VECCHIANO  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE**

**dicembre 2008**

Sindaco  
Rodolfo Pardini

Gruppo di lavoro

Ufficio tecnico comunale  
Amerigo Simi, dirigente  
Ombretta Santi, responsabile del procedimento  
Daniel Del Carlo

Paola Angeli, Garante dell'informazione

Studio associato di urbanistica e architettura  
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

Studio Gea  
Alessandra Buscemi, Roberto Balatri

## **1. Il Regolamento urbanistico: la valutazione intermedia**

La valutazione è 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.

Nella fase intermedia, in sintesi, la valutazione ha ad oggetto:

- i quadri conoscitivi analitici specifici, che già sono stati richiamati e posti all'attenzione nella valutazione iniziale e che in questa fase vengono integrati soprattutto con i dati necessari per la determinazione dello stato delle risorse ambientali, geologiche e idrogeologiche;
- la coerenza esterna dell'atto di governo del territorio rispetto agli altri strumenti della pianificazione territoriale (articolo 7c del DPGR 4/R del 9.2.2007);
- la coerenza interna fra le linee di indirizzo, già indicate nella fase iniziale del processo, gli scenari, gli obiettivi generali indicati dal piano strutturale ed eventuali ipotesi alternative per l'attuazione degli interventi (articolo 8 del DPGR 4/R del 9.2.2007);
- la valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi dalle azioni previste, anche ai fini di una possibile soluzione alternativa fra le diverse scelte ipotizzate.

In questa fase si mettono a disposizione delle autorità e del pubblico una serie di primi elaborati utili per acquisire pareri, segnalazioni, proposte, contributi, che potranno essere integrate nella proposta finale di Regolamento urbanistico.

Come si vede dunque le tematiche urbanistiche, tradizionalmente intese, e che ritroviamo in questa parte della relazione, coprono solo una parte delle problematiche che si affrontano in questa fase. Saranno dunque integrate da riflessioni sui temi ambientali, sulle risorse, da elementi socio economici e sulla salute umana.

La prima operazione effettuata è stata un adeguamento della cartografia. In sostanza ci siamo dotati di una cartografia in scala 1/10.000, nella quale sono state inserite in modo speditivo le principali trasformazioni edilizie. È stata poi ricostruita una carta unitaria di tutto il comune in scala 1/2.000 integrando la copertura originaria al 2.000 con quella al 10.000. La carta in scala 1/2.000 è stata aggiornata in buona parte dall'ufficio tecnico che ha ridisegnato i progetti realizzati e i relativi spazi pubblici, dimostrando una capacità operativa in grado di tenere sotto controllo l'evoluzione del territorio in seguito ai progetti presentati ed attuati. Questa capacità è la premessa per costruire, con l'occasione della redazione del Regolamento urbanistico, un vero e proprio Sistema informativo territoriale/ufficio progettazione urbanistica, che fornisca le basi informatiche per gestire l'attuazione del Regolamento urbanistico e in genere l'attività di governo del territorio con particolare attenzione:

- alle risorse essenziali del territorio, partendo dall'analisi dello stato dell'ambiente già costruito a cura degli uffici comunali;
- all'aggiornamento del quadro conoscitivo e al monitoraggio dello stato di attuazione degli atti di governo del territorio;
- all'aggiornamento della cartografia a seguito degli interventi edilizi realizzati, distinti per tipo di attuazione, e degli altri interventi pubblici e privati di trasformazione dei suoli;
- alla gestione e al rinnovo dell'archivio fotografico e delle schede d'indagine relative al patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane e nel territorio rurale.
- all'attuazione del Regolamento Urbanistico indicando le sinergie con il piano triennale delle opere pubbliche, soprattutto in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, indicando la priorità degli interventi;
- allo stato della progettazione e dell'attuazione degli interventi privati, fornendo al Sindaco e alla Giunta Comunale gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti, per evitare la decadenza delle previsioni;
- alla disponibilità residua del dimensionamento, in relazione alla realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico;

Infine il lavoro di aggiornamento cartografico svolto dall'ufficio è stato completato con un lavoro speditivo di confronto con le vedute fotografiche da satellite e con riscontri sul campo, producendo così una cartografia sufficientemente aggiornata.

Su questa nuova base sono state realizzate una serie di prime cartografie analitiche che vanno a formare il Quadro di riferimento progettuale e la valutazione intermedia.

## **2. La coerenza esterna**

Le prime tavole, elaborate in scala 1/10.000, analizzano e precisano i principali elementi a scala territoriale che rappresentano aspetti di interesse più generale, considerati anche dagli strumenti di pianificazione provinciale e regionale. Per questo dunque rappresentano **le verifiche di coerenza esterna**, sviluppate anche per rispondere ad indicazioni che erano contenute nei contributi inviati da Provincia e Regione dopo l'adozione del Piano strutturale.

La prima elaborazione, suddivisa in due tavole, propone una ricognizione ed un approfondimento delle tematiche di ordine paesaggistico ed ambientale collegate ad atti amministrativi. Sul territorio comunale infatti si sovrappone un sistema di vincoli complesso e articolato che ne copre più di due terzi dell'intera estensione. Nella tavola 1.1 sono raccolti il sistema dei vincoli paesaggistici e ambientali e i beni culturali che fanno riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio e che sono indicati da fonte non comunale. Nella tavola 1.2 sono invece determinati i diversi sistemi di paesaggio presenti nel territorio comunale, suddivisi tenendo conto delle nomenclature del PTC della Provincia di Pisa: il paesaggio della costa, il paesaggio agricolo della pianura alluvionale, il paesaggio fluviale, il paesaggio della collina. All'interno di ognuno sono individuati i vari elementi che li caratterizzano. Rappresentano un sistema diffuso di valori puntuali (edifici storici, ville, pievi manufatti vari per l'organizzazione territoriale), lineari (corsi d'acqua, viabilità, alberature, prode, cavedagne, disegni dei campi), aree (boscate, umide, di interesse naturalistico, storico-paesaggistico) che si sono determinati nel tempo e sono ancora oggi individuabili tramite la lettura storico-cartografica. Diventano categorie di beni la cui trasformazione irreversibile produce una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità culturale e ambientale del territorio. Insieme sono gli elementi territoriali che, con le loro relazioni, costituiscono la base per la definizione e il riconoscimento dell'identità territoriale. Sono gli elementi dei quali è necessario organizzare un progetto di manutenzione ed ogni eventuale trasformazione deve avvenire in modo consapevole.

Il sistema dei vincoli a carattere paesaggistico (Tavola 1.1), è suddiviso in Aree protette, Beni del paesaggio e Beni culturali, che fanno per lo più riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio, (D.L. 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni).

Fra le aree protette è indicato ovviamente il Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, istituito con L.R 61/79 e che rientra nei beni indicati all'articolo 142 del DL 42/2004, al cui interno sono stati ulteriormente definiti tre Siti di interesse regionale (SIR) con delibera di consiglio regionale (Delibera C.R. n° 6 del 21.1.2004): il SIR 25 Lago e Padule di Massaciuccoli, il SIR 62 Selva pisana, il SIR 61 Dune litoranee di Torre del Lago. Il motivo per cui sono stati individuati dei SIR all'interno di un Parco regionale non ci è del tutto chiaro e l'occasione offerta dalla valutazione può essere dunque positiva per capire la strategia degli interventi del Parco nel territorio di Vecchiano e per rilanciare la presenza e la funzione qualificata del parco stesso.

I Beni del paesaggio sono quelli indicati da specifici decreti di vincolo e quelli che rientrano in determinate categorie di beni.

Il vincolo paesaggistico fu posto negli anni 80 per rafforzare la presenza del Parco e soprattutto per attribuire al Piano territoriale di coordinamento la valenza di piano paesaggistico, nel tentativo di rafforzarne il ruolo nel contesto amministrativo.

Oggi rientra nei beni indicati all'articolo 157 del DL 42/2004 e ha perso in parte la sua funzione, sia perché doppiato del parco (il cui perimetro è stato considerato dal Codice equivalente ad un vincolo paesaggistico) sia perché il Piano territoriale sembra di fatto scomparso dall'orizzonte. Dello spirito originario con il quale fu apposto, si mantiene quindi solo l'idea di individuare una serie di paesi del Parco che avrebbero dovuto essere vivificati dalla presenza dell'area protetta diventando centri di servizio e di accoglienza turistica. Il perimetro infatti si estende sulla parte di Migliarino che confina con il parco, caratterizzandosi però solo come vincolo e come controllo procedurale degli interventi sull'edificato.

Fra le categorie di beni, per le quali si applicano le procedure determinate dal vincolo paesaggistico, sono individuate le aree boscate nella pianura alluvionale (art.142, D.L 42/04), che rientrano ancora una volta nel perimetro del Parco e che sono quindi gestite secondo le procedure e i programmi approvati dal parco.

Sono poi individuate le aree boscate della collina (art.142, D.L 42/04), che rientrano anche nello Statuto del territorio individuato dal Piano strutturale, per le quali si è delineata una strategia. I boschi collinari sono

una parte del sistema naturale vegetazionale della Provincia e sono connessi con la storia del territorio e rappresentano forme paesaggistiche di pregio, ma anche elementi di difesa dell'assetto naturalistico e idrogeologico, nonostante la diminuzione rispetto alla documentazione storica con la trasformazione in gariga per l'intenso pascolamento soprattutto delle parti più pianeggianti delle vette e i danni prodotti dagli incendi e dalle attività estrattive.

Gli obiettivi di governo sono:

- salvaguardare la consistenza delle forme spontanee e di quelle coltivate, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata attuale.
- valorizzare la sentieristica esistente, (è già stata realizzata una prima guida dei sentieri di interesse naturalistico) e ripristinare i percorsi storici, individuati in cartografia sulla base dell'indagine catastale, anche con l'obiettivo della formazione di un circuito di visita collegato ad un progetto di promozione turistico-ambientale del territorio;
- ridurre il rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale, rivolte alla canalizzazione delle acque, alla stabilità del fondo stradale, alla manutenzione straordinaria delle opere accessorie;
- precisare i 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;
- 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.

Sono poi precisate le fasce di pertinenza lacuale e quelle di pertinenza fluviale (art.142, D.L 42/04), significative soprattutto per il lungo Serchio, che rientra, caratterizzandolo particolarmente, in uno dei subsistemi nei quali si articola il territorio, quello –appunto- dell'ambiente fluviale.

Gli interventi ammessi sono volti alla manutenzione, alla riqualificazione e valorizzazione con il controllo della qualità delle acque e degli scarichi e la difesa della struttura agraria tradizionale, alla ricostituzione della vegetazione tipica, all'uso per lo svago e il tempo libero. Si deve infatti organizzare un percorso pedonale, ciclabile, equestre, 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. Le attrezzature possono comprendere strutture sull'acqua per la pesca, accosto o rimessaggio barchini e canoe, piccole strutture per il ristoro o lo svago, tutte da realizzarsi con carattere di precarietà e materiali tipici quali legno e falasco.

Infine questa sezione dei vincoli paesaggistici termina con l'individuazione degli usi civici (art.142, D.L 42/04), che come noto rivestono una notevole importanza soprattutto per Migliarino.

Ai temi paesaggistici si sono affiancati quelli di tipo ambientale che sono stati sintetizzati, come primo punto, nell'individuazione delle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, che ancora una volta in buona parte si sovrappongono ai vincoli collegati al parco.

Il secondo punto è relativo all'acqua e alla tutela della sua qualità, con l'individuazione della zona di tutela assoluta e della zona di rispetto dell'acquedotto (DL 152/1999) e dei vari pozzi, che nel comune vedono la presenza di due centrali idriche.

La rete idrica comunale è approvvigionata principalmente dalla centrale idrica di Vecchiano (Società Acque SPA) e in piccola parte la risorsa è integrata dal campo pozzi detto di Lucca (Società GEAL), tramite il serbatoio seminterrato di Avane. Inoltre può prelevare risorsa, che deriva sempre dal territorio comunale, anche dal collettore della Società ASA che alimenta il comune di Livorno.

Attualmente il limite della portata sostenibile dalla rete idrica è di 55 L/s che garantisce il suo approvvigionamento. Eventuali problemi quindi possono derivare non tanto dalla mancanza della risorsa, quanto piuttosto dalla situazione degli impianti. I nuovi insediamenti che saranno programmati, dovranno quindi essere valutati dalla società di gestione in relazione alle opere necessarie per soddisfare le nuove esigenze, in tutto o in parte a carico dei soggetti che operano la trasformazione.

Nel Regolamento urbanistico comunque andranno introdotte tutte le norme relative alla conservazione della risorsa idrica e al contenimento dei consumi, sulla base del regolamento di distribuzione approvato dall'Autorità d'ambito.

Sono poi individuati i corsi d'acqua inseriti fra le invarianti del Piano strutturale in quanto hanno un valore ambientale e paesaggistico e assumono un ruolo decisivo nella pianificazione, definendosi come segni direttori degli ambienti che attraversano. Sono gli elementi di riferimento per gli interventi di restauro territoriale e di riqualificazione degli insediamenti. Per essi si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde attraverso opere volte a mantenere o ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche vegetazionali delle stesse. Non possono inoltre essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo per motivate condizioni dell'assetto idraulico.

Infine sono individuati filari alberati esistenti e da ripristinare, nel rispetto delle indicazioni dell'articolo 26.5.1 del PTC, in quanto componenti che rafforzano la rete di rilevanza ecologica e che rappresentano elementi di connessione con gli habitat presenti nel parco.

È stata sviluppata una ricognizione sui beni culturali e sono stati quindi individuati sulle due carte e indicati con il loro toponimo e la funzione, quelli con vincolo monumentale (art.136, D.L 42/04), quelli non vincolati ma in qualche modo equiparati ai precedenti dal Piano territoriale di coordinamento, gli edifici di interesse tipologico e ambientale individuati dal piano strutturale, per i quali è dunque necessario adottare o confermare le opportune cautele in relazione agli interventi ammessi.

I primi e gli edifici di valore architettonico si prevedono 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. Sono quindi da evitare trasformazioni che alterino i caratteri e le relazioni storicizzate o le sistemazioni collegate come viali d'accesso, filari, muri di cinta, terrazzamenti.

Le case coloniche di tipologia tradizionale e gli edifici speciali per la produzione e lavorazione dei prodotti agricoli rappresentano un patrimonio collettivo di valori civili e culturali oltre che economico, che completano la memoria storica contenuta nelle aree urbane.

Per gli edifici rurali di maggiore pregio è opportuno prevedere 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.

Insieme ai beni architettonici e culturali sono poi indicati i beni di interesse archeologico (insediamento ligure, scalo ed insediamento etrusco, fattoria romana) e le aree dove vi sono interessi archeologici, anche se non vincolate formalmente, ma dove vi sono comunque stati ritrovamenti archeologici. Ad essi si accompagnano i beni di interesse paleontologico, con l'indicazione delle numerose grotte che si ritrovano nei rilievi del territorio comunale.

Le tavole sono completate dalla viabilità storica, che rappresenta la rete capillare delle relazioni. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi edificati funzionali e agli insediamenti poderali, rappresenta la struttura profonda del territorio.

Per questo è una risorsa essenziale del territorio e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti. Le viabilità storiche sono arricchite dalle architetture e dai manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra) che devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati.

La tutela della viabilità e dei manufatti deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche alla sua valorizzazione. Pertanto, si prevedono azioni non solo di manutenzione, ma anche il ripristino di sentieri e provvedimenti per la promozione a scopo turistico e ricreativo, con l'organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

La tavola 2 sempre di **Coerenza esterna** tratta il tema della rete viaria e della mobilità. Si suddivide in due campi nel rispetto dell'impostazione indicata dalla legge regionale per l'intero regolamento urbanistico, vale a dire nella *gestione dell'esistente* e nella *disciplina della trasformazione*.

Per una migliore gestione dell'esistente la prima operazione che proponiamo è l'inquadramento delle strutture esistenti in una chiara suddivisione gerarchica della rete. Su questa base si realizza l'obiettivo primario del miglioramento dell'esistente, aumentandone l'effetto di rete organica, capace di rispondere alle molteplici e diverse domande di mobilità presenti sul territorio.

La rete vede dunque al suo vertice la **Grande direttrice nazionale**, rappresentata dall'autostrada A11, dall'autostrada A12 e dalla loro interconnessione che sul territorio vecchianese occupa una discreta estensione, (circa 14 ettari) tanto da diventare un'area, in parte spontanea in quanto vi è solo un piccolo parcheggio organizzato ma senza servizi, di sosta notturna per TIR. Vi possono essere localizzate attrezzature per servizi alle persone e ai mezzi di lavoro.

È poi indicata la **Direttrice primaria di interesse regionale**: si tratta dell'Aurelia che è definita nel PTC provinciale la direttrice longitudinale d'accesso e interna all'ambito metropolitano. Rappresenta dunque una risorsa di ambito sovracomunale e regionale il cui funzionamento non può essere messo in discussione con decisioni di ordine solo comunale che ne appesantiscano l'uso producendo congestione.

È quindi determinato un **Itinerario d'interesse sovracomunale** per le funzioni di collegamento tra le aree urbanizzate, le aree per servizi, le aree produttive. Si tratta della provinciale 10 vecchianese, della provinciale 30 del Lungomonte pisano, della Traversagna e del suo completamento. Forma una specie di grande anello, collegato alla rete di ordine superiore, che abbraccia tutti i centri abitati e l'area produttiva. Deve essere migliorato assecondando questa funzione, in modo che possa garantire il consolidamento di percorsi alternativi alla provinciale vecchianese, che in certi momenti della giornata può registrare un transito consistente in entrambe le direzioni, come dimostrato dall'allegata analisi dei flussi viari orari.

È poi definita una **Viabilità di connessione dei poli urbani**, espressione con cui si classificano i principali tratti stradali che uniscono l'anello indicato al punto precedente e che collegano soprattutto le aree residenziali con quella produttiva. Si tratta di via Nuova, via della Bozza, via del Capannone, un tempo cammini verso il territorio aperto e le attività agricole e della palude, che si sono trasformati in viabilità frequentata in buona parte dal traffico operativo e specializzato per l'area produttiva.

La rete si completa con l'indicazione della **Viabilità minore del territorio rurale** che rappresenta quella parte di percorsi storici individuati nel subsistema della Pianura alluvionale.

Rappresentano la rete capillare delle relazioni e, insieme ai canali, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi urbani e agli insediamenti poderali, formano la struttura profonda del territorio. Queste strade si disegnano secondo larghe trame irregolari che corrispondono alle logiche dell'antica organizzazione agricola e all'articolazione poderale. Spesso sono tangenti ai corsi

d'acqua e si organizzano con una gerarchia determinata dall'essere collegamento con il sistema degli insediamenti maggiori o direttamente con l'ambiente di lavoro agricolo. Gli edifici dei poderi si affacciano sulla viabilità in relazione alla posizione del sole, essendo in genere sempre collocati con il fronte principale e l'aia, verso sud sud/ovest. Offrono il lato principale se si collocano a monte della strada, il retro se a valle. Il fianco se la strada segue l'orientamento nord-sud.

Questa rete poderale dalle larghe trame con andamento sinuoso diventa la struttura principale d'**impianto urbano**, anch'essa identificata con apposito colore in cartografia. Solo per Migliarino, il borgo che si è consolidato in epoca più recente, l'impianto urbano è soprattutto formato da strade di lottizzazione.

Il territorio comunale è poi attraversato dalla **linea ferroviaria litoranea**, che fa parte della grande direttrice nazionale tirrenica, per la quale nel PTC è previsto il potenziamento del servizio metropolitano (PTC articolo 13.3.1). È quindi individuata la **Stazione di Migliarino**, considerata non solo per l'edificio ma anche per le funzioni connesse, da incrementare soprattutto in collegamento con l'azione del Parco. La stazione è chiusa ma potrebbe essere considerata una porta del Parco e della marina di Vecchiano, funzione che andrebbe rilanciata con iniziative e presentazioni, partendo dalla stazione di Firenze e dalle principali città interne dalle quali si può scegliere il litorale pisano per le escursioni e la ricreazione balneare, anche per l'economicità e la semplicità nei trasporti. Per questo andrebbe anche pensata l'integrazione fra modalità di trasporto, con coordinamento degli orari, servizi vari, parcheggi scambiatori.

Insieme ad una gerarchia della rete esistente, abbiamo puntualizzato i percorsi per le funzioni ricreative e ambientali, che rappresentano per il Comune una risorsa da rilanciare, insieme alla presenza rinnovata del Parco di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli, per riaffermare una scelta di governo del territorio perseguita da tempo, che non deve essere messa in discussione per la mancata realizzazione di strutture adeguate. Infatti le risorse ambientali e paesaggistiche sono sempre disponibili, per cui si può ancora reagire alla perdita di entusiasmo, rinnovando quelle speranze che si erano alimentate con la nascita del Parco regionale.

Tali indicazioni attuano anche gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nel PTC, per i quali sarebbe opportuno indicare le risorse economiche disponibili di fonte provinciale, perché non restino indicazioni di principio o, peggio, inattuabili in quanto superate dagli eventi, come il caso della stazione di Migliarino.

Come prima voce è individuata la **Viabilità carrabile e ciclabile per la marina di Vecchiano e il territorio del Parco**. Si tratta della via del Mare e del viale dei Pini per la tenuta di Migliarino e la via della Costanza e quelle che la collegano con la Traversagna per la fattoria di Vecchiano nella bonifica del Massaciuccoli. Si tratta di percorsi che devono essere qualificati e attrezzati con la realizzazione delle strutture del parco già previste (Case di Marina, le Serre, centro del parco di Migliarino con la sistemazione della Pinolaia e della Tabaccaia, l'area delle Idrovore, la sistemazione e il rilancio dei volumi presenti nella bonifica). Particolarmente importante è la sistemazione del famigerato viale dei Pini, che con la chiusura dell'accesso dalla via Aurelia, può essere sottoposto ad una qualificazione turistico ambientale e paesaggistica.

A queste viabilità che possono essere percorse sia in auto che in bicicletta, si affianca il **Percorso ciclabile dell'argine del Serchio e rete cicloturistica della pianura**, che va a formare un anello completo e articolato nell'intero territorio comunale. Attua l'indicazione del PTC di conservare la qualità paesaggistica della rete minore viaria anche ai fini ricreativi (rete sommersa ciclabile, articolo 12.1.9 del PTC della Provincia di Pisa) e la prescrizione di sviluppare il sistema dei percorsi ciclabili in direzione del mare attraverso una forte integrazione con il Parco e le vie d'acqua (il Serchio e la Barra, tramite la quale si entra nel lago di Massaciuccoli, articolo 67.2.4 del PTC della Provincia di Pisa).

È poi indicata la **Rete dei percorsi e sentieri collinari di interesse paesaggistico e collinare**, che si integrano con i precedenti. Nel monte di Filettole infatti e in parte di quello di Vecchiano si mantiene una fitta trama di percorsi nelle parti colonizzate per la coltivazione, mentre nelle parti non coltivate, facilmente individuabili nel catasto ottocentesco per il disegno a larghe maglie della proprietà, si individua un sentiero principale di attraversamento. Rappresentano una risorsa essenziale del territorio, anche per lo sviluppo di politiche integrate di versante, come indicate dal PTC della Provincia di Pisa (articolo 11.3.4) e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico puntano alla tutela e alla valorizzazione di questi tracciati, per i quali già sono state prese iniziative da parte dell'amministrazione con la realizzazione di una guida ai percorsi più interessanti.

Sono quindi individuati i punti di **Interscambio fra vie ciclabili e vie d'acqua** per finalità ricreative di studio e ambientali.

In questo modo si rispetta la prescrizione provinciale di conservare i varchi di accesso ai corsi d'acqua, soprattutto al Serchio, e di promuovere azioni coordinate per la fruizione, anche ciclopedonale delle risorse

naturali, per l'attivazione di circuiti d'acqua per finalità ecologiche, naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative (PTC articolo 13.2.8). Inoltre si persegue l'obiettivo della navigabilità delle vie d'acqua, con la realizzazione di approdi verdi integrati ai percorsi ciclabili d'argine (PTC articolo 11.4.1.17), riaffermando la funzione ecologica, idraulica e paesaggistica del Serchio (PTC articolo 12.1.9).

Sono individuati una serie di interventi che si inquadrano nella **Disciplina della trasformazione** e che hanno bisogno di approfondimenti con altri enti e soggetti, in quanto riguardano per lo più azioni a carattere sovracomunale.

**1) Riordino della intersezione A11, Aurelia, Traversagna.** Si tratta di realizzare uno snodo all'incontro fra Autostrada A11, Aurelia, via di Traversagna tale da garantire un più sicuro e funzionale scorrimento veicolare e dei mezzi pesanti che percorrono l'Aurelia e organizzare meglio l'intersezione con chi viene o accede all'autostrada o all'area industriale di Migliarino, attualmente direttamente a raso.

È già stato disegnato un progetto, da discutere sia per la soluzione geometrica presentata che per programmarne l'attuazione, con Provincia, Anas, Società Autostrade, Consorzio imprenditori della zona produttiva, Parco di Migliarino San Rossore.

**2) Costruzione di un raccordo fra via della Traversagna e via Pietrapadule.** Si realizza un tratto 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. L'intervento si rende necessario per semplificare il tracciato e per consentire un maggiore volume di transito, evitando il percorso tortuoso e molto stretto delle vie storiche pedecollinari, da concordare con Provincia e Parco di Migliarino San Rossore.

**3) Realizzazione di Variante/bypass di Migliarino.** Si punta a migliorare la viabilità di Migliarino, sottoposta ad una forte pressione del traffico per le presenze estive e per la posizione di snodo terminale fra provinciale vecchianese e Aurelia. Si propone quindi la realizzazione di una nuova viabilità che, partendo dall'Aurelia, renda possibile un collegamento con la provinciale vecchianese che permetta, sia il riordino strutturale dei nuovi interventi residenziali in corso d'esecuzione, sia la migliore distribuzione dei traffici urbani, limitando quelli esclusivamente

d'attraversamento che ora passano per l'asse centrale. Inoltre possa proseguire per Pisa, scaricando il traffico, soprattutto quello pesante, di attraversamento lungo l'Aurelia con le lunghe soste semaforiche. Dai dati di traffico recentemente determinati, il fronte urbano lungo l'Aurelia risulta assorbire il volume più alto di transito del Comune con circa 25.000 veicoli al giorno. Si colloca all'interno della definizione di traffico elevato determinato dalla Provincia di Pisa (maggiore di 15.000 veicoli al giorno) e come uno dei punti con i valori assoluti più consistenti. L'intervento deve essere valutato con Provincia, Anas, Salt, Genio civile e Autorità di bacino. Questo intervento si affianca alla **4) Variante di Migliarino per la Marina di Vecchiano**, considerata negli obiettivi del piano strutturale, ma già attuata con un intervento collegato alla chiusura dei passaggi a livello lungo la ferrovia tirrenica, che ha svincolato l'area urbana dal traffico estivo per le marine.

**5) Valutazione/realizzazione di nuovo ponte.** Si tratta, sulla base di un'attenta verifica dei costi ambientali ed economici, di migliorare le relazioni urbane e territoriali, attualmente affidate all'unico ponte di Pontasserchio, e di limitare i traffici d'attraversamento di Nodica e Vecchiano. Anche in questo caso i rilevamenti sul traffico hanno evidenziato come sul ponte esistente si concentri un notevole volume di transito, con oltre 20.000 veicoli giornalieri. Un dato che lo classifica a traffico elevato, registrando un notevole incremento rispetto ai rilevamenti del 2002 effettuati dalla Provincia, che avevano segnalato un volume di traffico medio. Un aumento di utenti che si conferma sulla provinciale vecchianese anche nei tratti con volume medio, nei pressi di Nodica (punto di monitoraggio 6), dove si passa dai circa 5.600 veicoli del 2002, ai circa 6.600 del 2008, pur notando una riduzione, abbastanza consistente, di traffico pesante. (confronta *Rilievi di flussi di traffico*, Allegato al PTC e *Il traffico nel comune di Vecchiano*, qui allegato). Questo tema si affronta con Provincia, Comune di San Giuliano, Genio civile, Autorità di bacino del Serchio.

**6) Nuova intersezione Vecchianese / Lungomonte.** Si tratta di attuare una nuova soluzione geometrica che favorisca l'immissione dalla provinciale vecchianese alla Lungomonte per Avane e Filettole, attualmente in curva, difficile e pericolosa. È un punto dove si incontra il flusso dei 20.000 veicoli che superano il Serchio, con i 7.000 veicoli che vanno o provengono dal fronte lucchese. Questo tema è forse di interesse più comunale e si affronta con la Provincia.

### **3. La coerenza interna**

Con la definizione di coerenza interna sono indicati gli elementi conoscitivi, i contenuti e gli scenari che si prefigurano prima della stesura definitiva del Regolamento urbanistico (vedi articolo 8, del Regolamento d'attuazione 4/R DPGR 9.2.2007).

Sono stati organizzati in una serie di tavole, che prendono il numero 3 e sono formate da un quadro di unione in scala 1/10.000 e dalle carte delle singole UTOE in scala 1/2.000, nelle quali si trova il Quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio esistente, l'individuazione del limite urbano aggiornato / limite dell'UTOE, la verifica degli spazi pubblici attuati e non attuati e gli interventi edilizi attuati e non attuati per modalità d'intervento. A queste tavole se ne affianca un'altra, numero 4, in scala 1/4.000, nella quale compaiono le aree urbanizzate con i soli spazi pubblici e gli interventi attuati, utili per determinare il dimensionamento e gli spazi pubblici di progetto in relazione alla popolazione insediabile.

#### **3.1 Il Quadro dettagliato del patrimonio edilizio esistente**

È stato identificato il patrimonio edilizio storico, come prima operazione. Sono individuati gli edifici presenti al 1842, rappresentati al catasto leopoldino e quelli realizzati al 1945, individuati dal catasto d'impianto. Rappresentano il complesso dell'edificato storico, nuclei generatori delle singole aree urbane. Questi nuclei erano strettamente legati alla campagna e costituiti da case basse, con orti e giardini, inseriti in una complessa struttura irregolare che corrisponde ai tracciati delle vie poderali o di servizio all'agricoltura con gli spazi pubblici in genere non progettati ma ricavati da aree non utilizzate per le attività agricole. All'interno del reticolo viario l'insediamento si organizzava secondo le regole dettate dagli edifici residenziali principali. Questi sono costituiti da case di più abitazioni allineate con corte comune verso la quale si dispongono in senso longitudinale con esposizione sud sud/ovest e intorno si trovano rustici separati o giustapposti, orti, spazi liberi con muraure antiche che limitano l'ambito della corte. In rari casi gli edifici si dispongono a formare una corte chiusa.

Filettoni, per la propria posizione particolare sul territorio, segue maggiormente le regole degli insediamenti storici di origine medievale, con uno sviluppo, a partire dalla chiesa, lungo la fascia pedecollinare di

una compatta cortina edilizia lungo strada e modellata sulle curve di livello.

La tendenza nel tempo è stata quella di densificare questa struttura fatta di ampi spazi vuoti intorno alle residenze con numerosi inserimenti nella trama irregolare delle corti e delle viabilità un tempo poderali.

Le parti conservate rappresentano ambiti nei quali si conservano valori tipologici e morfologici, tali da costituire una testimonianza storica, culturale ed urbana specifica ed originaria.

Sono poi individuati gli edifici realizzati al 1973 e al 1993. Un arco di tempo, dal dopoguerra, nel quale si produce la crescita urbana con una prima fase determinata dallo sviluppo economico e dall'aumento di popolazione, seguito da un più recente fenomeno di immigrazione dal capoluogo e dai comuni limitrofi di persone che si sono spostate per migliorare la qualità della propria sistemazione con un equilibrato rapporto di costi economici.

Gli edifici inseriti in queste categorie danno corpo alle aree urbanizzate di recente formazione, che erano già state analizzate nel piano strutturale, di cui richiamiamo alcune valutazioni.

**Migliarino** è la frazione che ha avuto il maggiore sviluppo tanto da potere essere considerata quasi una città nuova, essendo del tutto assente un tessuto storico. Una città nuova però senza essere *fondata* e progettata con un chiaro disegno unitario. Si è sviluppata lungo i principali assi viari esistenti (Aurelia e provinciali) con un meccanismo di successive addizioni, fino agli interventi più recenti fatti con Piani di edilizia economica e popolare e comparti di espansione che hanno cambiato le caratteristiche e aumentato la dimensione degli interventi. L'area urbana è suddivisa dalla ferrovia in due ambiti distinti che abbiamo chiamato di ponente e di levante.

Quello di ponente è un insediamento lineare, cresciuto lungo la viabilità principale storica, di edifici mono o plurifamiliari collocati generalmente al centro del lotto di proprietà. In un secondo momento si è avuta una tendenza ad ispessire la fascia edificata costruendo in seconda o terza fila senza una ulteriore urbanizzazione, sfruttando i meccanismi consentiti dalla definizione di zona omogenea dei piani regolatori. Per questo sono comparsi anche edifici che non seguono allineamenti prevalenti, ma si collocano sul lotto in modo da ottenere il maggiore sfruttamento fondiario.

L'ambito di levante è maggiormente sviluppato e qui si è tentato di realizzare un disegno urbano con nuova viabilità e spazi pubblici. È

ancora in via di formazione, soprattutto nelle ampie espansioni recenti, che presentano un carattere (in realtà tipico della città contemporanea), frammentato e discontinuo provocato dall'obiettivo della produzione edilizia, prevalente rispetto alla creazione di un contesto urbano organico con varietà e ricchezza di funzioni e destinazioni. Questo anche se deve essere valutata in modo positivo l'esperienza dei comparti edificatori, che ha comunque consentito la realizzazione e l'acquisizione pubblica di spazi a verde e parcheggio.

L'insediamento meno recente è caratterizzato da edifici mono o plurifamiliari posti al centro del lotto di appartenenza organizzati lungo la viabilità in genere in fila doppia, disposti con orientamento nord-sud, seguendo la provinciale vecchianese, matrice dell'aggregato. Oltre la provinciale gli edifici si collocano lungo la viabilità, formando complessi che assumono maggiormente la caratteristica di isolati. In questo tessuto omogeneo si inseriscono edifici a schiera o blocchi di maggiore consistenza, realizzati in momenti diversi, poco coerenti e collocati sul terreno in modo da raggiungere il maggiore sfruttamento fondiario. L'insediamento più recente è invece caratterizzato da lottizzazioni unitarie con edifici monofamiliari a schiera o da blocchi plurifamiliari in linea realizzati come edilizia agevolata o da complessi di edifici mono o plurifamiliari realizzati con comparti convenzionati.

A **Nodica**, formata intorno alla pieve di San Simone, la crescita, si è concretizzata secondo tre modalità insediative:

- la densificazione con un processo di intasamento degli spazi liberi nella maglia originaria con edifici mono o plurifamiliari a due o tre piani, con regole insediative, per l'occupazione dei suoli, dettate dall'edificio storico di riferimento in relazione alle dimensioni, ai rustici sopravvissuti, agli spazi comuni, alle servitù varie;
- la realizzazione di lottizzazioni autonome dalla trama originaria ma collegate al reticolo viario preesistente, con villette o edifici isolati nel lotto di pertinenza, mono o plurifamiliari con un massimo, in genere, di tre piani. Talvolta si notano in questo tessuto edifici a schiera che non seguono gli allineamenti prevalenti, ma si collocano nel lotto in modo da ottenere il maggiore sfruttamento fondiario, come già riscontrato per Migliarino;
- l'insediamento lineare di edifici, isolati nel lotto di pertinenza, mono o plurifamiliari, lungo le viabilità principali o poderali.

Questo schema insediativo ha teso a formare blocchi edificati di una certa compattezza, ma nel complesso ha mantenuto una struttura di spazi liberi interni comuni e a verde per cui non sempre si è raggiunta una e vera e

propria struttura urbana, intesa come una edificazione densa e continua, essendosi mantenute le caratteristiche di borgo suburbano e la stretta relazione con la campagna.

A questo tessuto urbano si sono aggiunti, più recentemente, interventi di edilizia agevolata nella parte meridionale, con tipi edilizi piuttosto insoliti rispetto al resto dell'edificato. Una lunga schiera con orientamento nord/sud e un edificio a blocco alto sei piani che si distinguono piuttosto nettamente. Hanno contribuito all'idea di non riproporre interventi di edilizia economica, idea che oggi è rimessa in discussione dai problemi legati alla crisi e alla casa. Infine si sono aggiunti, nella parte settentrionale e in attuazione del piano vigente, due comparti edificatori, di cui parleremo più diffusamente in seguito.

**Vecchiano** si è formato con l'unione di due comunità originariamente cresciute intorno alla pieve di San Alessandro e a quella di San Frediano. L'edificato ha avuto una evoluzione simile a quella già riscontrata nel caso di Nodica, anche se vi sono alcune particolarità, dovute alle dimensioni maggiori prodotte proprio dall'unirsi dei due borghi originari e al carattere che assume nel tempo di maggiore centro del territorio e quindi di capoluogo.

Il tessuto urbano di base è caratterizzato dalle larghe trame prodotte dalle viabilità poderali, con andamento sinuoso, lungo le quali o in posizione centrale rispetto al disegno viario si collocano gli edifici tipici lineari con più unità immobiliari e con la corte-aiuola, completata da edifici specialistici per il lavoro agricolo e per la trasformazione dei prodotti.

La tendenza è stata quella di densificare questa struttura: cosa che è avvenuta, diversamente da Nodica, prima con villini, palazzetti o edifici speciali (il teatro) ottocenteschi e dei primi del novecento con caratteristiche tipologiche e decorative più urbane rispetto al tipo edilizio di base. In epoca più recente con villette e palazzine, mono o plurifamiliari a due o più piani, isolate nel lotto di pertinenza, che hanno sviluppato il processo di intasamento degli spazi liberi nella maglia originaria.

Proprio per la condizione di capoluogo e di centro a carattere più urbano non mancano nel tessuto edilizio episodi particolari, realizzati dopo gli anni 60, con complessi a blocco, che possono raggiungere altezze maggiori e presentano elementi particolari come, per esempio, la galleria commerciale pedonale.

A questa struttura di base si è poi affiancato, con un progressivo consolidamento, un piccolo sistema lineare, che volta le spalle al Serchio, lungo la via provinciale vecchianese, costituito da edifici isolati nel lotto

di pertinenza, mono o plurifamiliari, che in alcuni casi hanno prodotto una edificazione anche in seconda fila o, sfruttando il terreno fra argine del Serchio e viabilità provinciale, piccole lottizzazioni con strade di servizio ai vari lotti.

A questo tessuto più tradizionale, complessivamente saturato, si sono affiancati, soprattutto sul fronte occidentale, interventi organici di iniziativa pubblica o privata che hanno proposto un nuovo disegno urbano. Gli edifici di edilizia economica sono organizzati in tre corti a forma di U con linee residenziali di tre piani e sono completati da due edifici a blocco di cinque piani, che si distinguono nel tessuto, come si nota dalle foto aeree. Su questo insediamento vi sono stati giudizi non sempre positivi. In realtà l'intervento, anche per i caratteri dell'impianto urbanistico con spazi comuni a verde, si è in qualche modo integrato con il contesto e non sfigura in rapporto con i vicini e più recenti interventi di completamento di lotti che si sono rivelati troppo grandi per semplici interventi edilizi. I comparti edificatori di iniziativa privata hanno contribuito alla dotazione di nuovi spazi pubblici, inserendosi in modo positivo, nel contesto edificato.

Ad **Avane**, l'area urbana di minore dimensione, localizzandosi in un'ansa del Serchio, le viabilità poderali si snodano con un unico percorso sinuoso e qui non producono le larghe trame all'interno delle quali si è formato il tessuto urbano di Nodica e Vecchiano. Gli edifici quindi si sono aggregati più semplicemente lungo la viabilità storica, producendo un insediamento lineare.

La crescita recente ha teso a rafforzare queste caratteristiche e i nuovi edifici, mono o plurifamiliari a uno o più piani isolati nel lotto di riferimento, hanno continuato a disporsi lungo le vie tradizionali, talvolta in seconda fila e con caratteri in parte estranei alla tradizione per il maggiore sfruttamento fondiario del lotto.

Con il piano vigente erano state eliminate alcune nuove previsioni insediative e viarie che rispondevano all'idea di realizzare un luogo più urbano ed era stato stralciato dalla regione un nuovo comparto edificatorio in quanto si riteneva previsto troppo vicino al Serchio. Inoltre si è confermata un'area di espansione attuata recentemente con comparto, come vedremo in seguito.

**Filettole** è quella che presenta un nucleo storico che si è formato con uno schema e tipi edilizi più simili alla tradizione che si riscontra nel territorio pisano-lucchese. Si localizza sull'antica viabilità che seguiva l'andamento dei primi rilievi, dando una caratteristica forma all'insediamento

particolarmente connesso con le aree collinari retrostanti. L'edilizia è fatta di edifici lineari disposti a schiera a formare una cortina lungo la viabilità o diversamente aggregati comunque in modo da costruire ambiti che producono un maggiore senso urbano rispetto ai casi precedenti. Inoltre il tessuto edilizio tradizionale è arricchito dalla presenza di ville e di tipi edilizi più complessi.

Questa struttura storica è stata affiancata da una crescita con tipologie edilizie diverse che vanno dalla villetta unifamiliare al condominio multipiano. In una prima fase si sono concentrate lungo la viabilità esistente per poi tendere a saturare le aree di connessione rimaste libere, passando così da una chiara struttura di borgo lineare a forme più dense e consistenti.

Da un punto di vista morfologico la percezione della struttura urbana è stata influenzata dalla realizzazione della nuova via Provinciale, avendo quest'ultima cambiato l'accesso ma soprattutto i punti di vista verso l'abitato e reso principale il retro del paese.

Per questo la Variante al piano regolatore vigente aveva sviluppato previsioni di nuova urbanizzazione di terreni in modo da ricostruire una "facciata" con residenze e punti commerciali posti fra la Provinciale e viale Gambacorti, ristrutturando anche la viabilità in modo da consentire un più rapido fluire verso lo scorrimento veloce. Inoltre lo stesso concetto si proponeva nella zona ovest, completando un tessuto edilizio sfrangiato e inserendo una nuova viabilità di servizio, utile anche all'area sportiva soprastante. Interventi non attuati per implicazioni di ordine idrogeologico.

La **zona industriale** è stata oggetto di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e di un'attività di monitoraggio dell'attuazione degli interventi che ha implicato una ricognizione attenta sull'evoluzione dell'edificato e sui caratteri degli edifici. Nella tavola dedicata ad essa dunque si numerano gli edifici costruiti fino al 2002 e per ognuno si ripropone la breve scheda analitica realizzata dall'ufficio tecnico comunale con la destinazione degli immobili ed una loro storia. Si ritrovano gli edifici realizzati fra gli anni sessanta e il 1973, corrispondenti alla fase di avvio dell'urbanizzazione. In grigio sono individuati quelli realizzati al 1993, con i quali si è cercato di strutturare maggiormente l'area, accrescendo due poli principali di attività. In nero sono individuati gli edifici recenti, che hanno prodotto l'urbanizzazione di un terzo polo, avviando una struttura più consistente dell'area, con maggiori spazi pubblici e servizi alle persone. Nella tavola sono anche

indicati i comparti di attuazione nei quali sono state suddivise le ampie porzioni vuote, per una migliore organizzazione degli interventi.

Con la lettura della tavola si può apprezzare la lenta e difficile urbanizzazione che si è avuta nel corso degli ultimi quaranta anni, anche se è ancora necessario migliorare la qualità degli insediamenti. La posizione territoriale è strategica, al termine dell'autostrada, facilmente raggiungibile, lontana da insediamenti residenziali. Forse quelli che sembrano pregi fino ad oggi sono stati limiti: l'eccessivo isolamento e la mancata partecipazione a sistemi di finanziamento pubblico ne ha rallentato una crescita più brillante, che nel tempo potrà avvenire se il territorio non sarà sprecato. L'idea del piano precedente, che si sarebbe poi dovuta sostenere con una attività di gestione consortile delle stesse imprese, era quella di concentrare servizi e infrastrutture e una specializzazione per rami di attività che potessero integrare le produzioni in modo da favorire un insediamento più qualificato con l'obiettivo di una crescita non legata esclusivamente a risultati fondiari.

Si propose così una revisione degli indici che consentisse l'adeguamento di attività esistenti, una maggiore duttilità nella destinazione, la rilocalizzazione delle aree per attrezzature, una ulteriore individuazione di aree edificabili. Si suggeriva inoltre di sperimentare tipologie edilizie diverse dal solito capannone isolato nel lotto, proponendo edifici più complessi, unitari, pluriuso e con diversi utenti, organizzati planimetricamente in modo da usufruire di spazi e servizi esterni in modo comune. Molte di queste indicazioni non sono state attuate e restano ancora valide, definendo obiettivi di governo da raggiungere. Le aree libere rimaste misurano 221.270 metri quadri, quindi si ha ancora una grande disponibilità di superfici a disposizione e che non devono essere sprecate, per cui si tratta di favorire gli interventi che garantiscano il decollo definitivo e il migliore inserimento paesaggistico e ambientale nel contesto territoriale. In questo quadro si ipotizza anche 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.

Riprendendo la lettura delle tavole analitiche sono infine individuati in nero gli edifici di nuova attuazione realizzati fra il 1994 e il 2008. Sono bordati con diversi colori che stanno a significare gli interventi realizzati in zona di espansione e attuati con comparti edificatori, quelli realizzati con interventi di completamento, in zona B2 e in zona B1), gli interventi nel tessuto edificato realizzati con progetti di ristrutturazione urbanistica.

Neri ma senza bordatura sono gli edifici realizzati con concessione precedente all'entrata in vigore del piano regolatore vigente.

Come si può notare gli interventi sono abbastanza ordinati e strettamente collegati alle infrastrutture e solo in rari casi, residui di previsioni precedenti, si configurano come intasamenti della trama urbanistica e dell'ambiente urbano originario. Le maggiori trasformazioni si sono registrate a Migliarino e a Nodica, mentre le minori a Filettole, dove le previsioni principali non si sono attuate, come detto, per i vincoli imposti dall'autorità di bacino, in via di superamento. Vediamo meglio i dati successivamente quando si parla del dimensionamento.

### **3.2 Il limite urbano/limite dell'UTOE.**

In queste tavole si propone una definizione del limite urbano/limite dell'UTOE. Con questo perimetro si definiscono le aree dove progettare le addizioni del tessuto edificato, i completamenti edilizi, gli spazi pubblici, le aree di degrado da sottoporre a ristrutturazione urbanistica. Le aree comprese all'interno del limite urbano non sono necessariamente edificabili; esse sono impegnate per la costruzione del complessivo impianto urbano, fatto di spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, orti, giardini, piazze, parti costruite per la residenza, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago.

### **3.3 Gli spazi pubblici**

Sono stati individuati, in cartografia con etichetta verde, gli spazi pubblici (standard) attuati e, con etichetta rossa, quelli previsti nel piano ma non attuati, suddivisi in parcheggi pubblici, attrezzature comuni, verde attrezzato e sportivo, scuole e per ognuno di essi sono state indicate le quantità. In questo modo si è realizzato un quadro esauriente delle aree pubbliche che fornisce la necessaria base per raggiungere gli obiettivi di qualità e di quantità stabiliti dal Piano strutturale e dagli indirizzi comunali.

Il bilancio degli spazi pubblici realizzati e presenti nel territorio comunale è abbastanza buono da un punto di vista quantitativo, con esclusione delle aree scolastiche, e complessivamente occupano 269.330 metri quadri. I parcheggi pubblici coprono 44.060 metri quadri, senza conteggiare quelli delle marine e quelli in zona industriale, pari quindi ad uno standard per 17.624 abitanti. Un numero dunque superiore al minimo di legge, ma da

valutare in relazione alla qualità delle prestazioni offerte e delle reali esigenze che emergono dal territorio.

Le attrezzature comuni utilizzano 47.215 metri quadri, equivalenti ad uno standard per 23.607 abitanti, e sono costituiti per lo più dalle parrocchie e dalle case del popolo, fatto che testimonia una buona tenuta della coesione sociale. Si evidenzia però anche la necessità di pensare ulteriori attrezzature per diversificare le funzioni, soprattutto di accoglienza e di servizio alle persone, per mitigare e superare condizioni di disagio.

Le aree di verde attrezzato, comprese le piazze, e di verde sportivo impegnano mq 135.120, pari ad uno standard per 15.013 abitanti. È importante qualificare le aree sportive, in modo che rappresentino punti di aggregazione delle singole realtà urbane, ma altrettanto importante è confermare le aree libere interne agli isolati, connaturate con la struttura storica, che forniscono preziosi polmoni di verde, verso i quali in passato si sono concentrate attenzioni per la loro edificazione.

Le aree scolastiche occupano 42.935 metri quadri per uno standard di 9.541 abitanti e quindi teoricamente del tutto insufficiente. Quello delle scuole è un problema strutturale, diffuso ormai in numerose realtà comunali, per cui si ha, da un lato, una mancanza di risorse degli enti locali e la scarsa propensione all'investimento dello stato per cui non si qualifica e non si migliora, anche ampliandolo, il patrimonio edilizio esistente. Dall'altro lato si è registrata una più bassa natalità e utenza per cui si è teso ad accorpare le classi per diminuire i costi e migliorare la funzionalità. Nello stesso tempo però si è avuta una crescita di popolazione per immigrazione dai comuni limitrofi, in gran parte non in età scolare, per cui si è determinato l'obbligo di un aumento di aree per soddisfare lo standard urbanistico di legge, mentre non si è avuto un contemporaneo aumento dell'utenza scolastica, confermando quindi la tendenza a non investire nelle scuole. Il radicarsi della presenza dei nuovi cittadini entrati in questi anni e il carattere più recente dell'immigrazione che si è aperta non solo ai residenti dei comuni limitrofi, ma anche a componenti più varie che tradizionalmente hanno più figli, fanno pensare ad un prossimo aumento effettivo della domanda di servizi scolastici, per cui è opportuno adeguarsi almeno tenendo conto dello standard di legge.

In genere si può notare che l'attuazione dei comparti ha indubbiamente prodotto un miglioramento della dotazione di spazi pubblici. Anche per questo Filettole, dove non si sono realizzati, è la realtà urbana che presenta forse il dato più negativo da un punto di vista quantitativo.

A Migliarino (abitanti attuali 3.057) la dotazione di servizi è abbastanza equilibrata, anche se sono necessari interventi per migliorare le aree scolastiche, per integrare le attrezzature sportive con una palestra e per completare la dotazione di attrezzature con la caserma dei carabinieri. Complessivamente i parcheggi sono mq 16.405 (standard per 6562 abitanti) e i problemi da affrontare sono di tipo qualitativo per risolvere eventuali difficoltà collegate alla specifica localizzazione di singole aree e funzioni o alle variazioni stagionali di utenti. Le attrezzature sono per mq 6.865 (standard per 3432 abitanti), le aree a verde per mq 49.400 (standard per 5.488 abitanti) e le scuole occupano mq 1730 (standard per 384 abitanti).

A Nodica (abitanti attuali 2.248) la dotazione di servizi è abbastanza completa, tenendo conto che si conteggia, in quanto compresa nell'UTOE, l'area scolastica (mq 25.400) con le classi medie che serve l'intero comune. Anche in questo caso i risultati attesi con il regolamento urbanistico sono quindi di tipo qualitativo, per risolvere eventuali problemi collegati a specifiche funzioni e singoli contenitori, come la realizzazione di un parcheggio per la scuola lungo la provinciale vecchianese. I parcheggi occupano mq 9.435 (pari ad uno standard per 3774 abitanti), le attrezzature mq 6.855 (pari ad uno standard per 3427 abitanti), le scuole occupano complessivamente mq 30.960, ma quelle di quartiere sono di mq 5.560 (pari ad uno standard per 1.235 abitanti), mentre le aree a verde, anch'esse da qualificare, occupano mq 23.000 (pari ad uno standard per 2.555 abitanti).

A Vecchiano (abitanti attuali 4.105) sono più carenti i dati relativi al verde pubblico attrezzato ed infatti è stata programmata la realizzazione di un'area verde e sportiva attrezzata con campo sportivo e piscina, sul fronte occidentale del contesto urbano, in modo da trasformare lo spazio dell'attuale campo sportivo, ormai in conflitto con il tessuto residenziale circostante, in verde, parcheggi e attrezzature qualificate per l'area urbana. Vecchiano infatti per il suo ruolo di capoluogo, posto anche in posizione baricentrica, concentra molte funzioni e attrezzature nel proprio contesto urbano. Per migliorare le strutture e i servizi si programma l'ampliamento della residenza sociale assistita "Lo Spedaletto", la realizzazione di un nuovo centro diurno per disabili, l'ampliamento e l'adeguamento degli edifici scolastici.

I parcheggi occupano mq 11.590 (pari ad uno standard per 4.636 abitanti), da incrementare anche in relazione alle manifestazioni che vi si svolgono. Le attrezzature occupano mq 18.440 (pari ad uno standard per

9.220 abitanti), il verde attrezzato mq 38.600 (pari ad uno standard per 4.288 abitanti), da qualificare anche tenendo conto dei percorsi lungo l'argine del Serchio e le attività che si possono svolgere nella golena attrezzata; infine le scuole, di cui già abbiamo detto, occupano mq 6.515 (pari ad uno standard per 1.447 abitanti).

Anche ad Avane (abitanti attuali 1.256) si riscontra una quota di spazi per le scuola e di verde attrezzato insufficienti per gli standard di legge. Questa constatazione era già stata fatta al momento dell'elaborazione del piano vigente. Si era allora pensato di individuare una spina di verde attrezzato, con campo sportivo, che concludeva il blocco dell'edificato. Questa previsione non si è attuata anche per il carattere particolare di piccolo centro urbano isolato in un'ansa del Serchio, dove si possono recuperare spazi per lo svago e per il tempo libero nella campagna e nel lungo fiume. Si tratta quindi di verificare l'opportunità di realizzare un nuovo complesso scolastico che possa usufruire di maggiori spazi pubblici, completandolo con spazi attrezzati e sportivi, ma in un quadro di equilibrio fra il tessuto edificato e la trama della campagna e con i suoi elementi strutturali e di interesse paesaggistico.

I parcheggi risultano mq 4.480 (pari ad uno standard per 1.792 abitanti), le attrezzature sono per mq 7.885 (pari ad uno standard per 3.942 abitanti), il verde sportivo e attrezzato prende mq 3.520 (pari ad uno standard per 782 abitanti), le aree scolastiche sono di mq 1600 (pari ad uno standard per 355 abitanti).

A Filettole (abitanti attuali 1.528) il completamento degli spazi pubblici era affidato alla realizzazione di due comparti di discrete dimensioni che non si sono attuati. Quella previsione era nata dalla constatazione che la realizzazione della nuova provinciale ha cambiato l'accesso all'area urbana e soprattutto i punti di vista verso l'abitato, rendendo principale il retro del paese. Per questo si era cercato di ricostruire una facciata all'area urbana, cambiando la precedente ipotesi di realizzare aree artigianali con residenze, punti commerciali e spazi pubblici che riproponessero una nuova scena urbana.

Attualmente quindi i parcheggi realizzati sono per mq 2.150, del tutto insufficienti (pari ad uno standard per 860 abitanti), le attrezzature occupano mq 8.150 (pari ad uno standard per 4.075 abitanti), in buona parte spazi aperti e aree parrocchiali relative alla pieve di San Maurizio. Il verde attrezzato è di mq 20.600 (pari ad uno standard per 2.288 abitanti) per il quale è necessario favorire l'accessibilità, intervento che era inserito anch'esso nell'ambito di un comparto che doveva definire il limite

occidentale dell'abitato. Infine l'area scolastica, recentemente ampliata ma non ancora nella dimensione prevista dal piano vigente, evidentemente da confermare, occupa mq 2.130, equivalente ad uno standard per 473 abitanti.

#### **4 Il dimensionamento, la popolazione insediabile e gli spazi pubblici**

Il dimensionamento fa riferimento alle indicazioni del piano strutturale contenute nelle normative e sintetizzate in una tabella allegata ad esso. Bisogna comunque ricordare che fra l'approvazione del Piano strutturale e la redazione di questo Regolamento urbanistico sono entrati in vigore i Regolamenti d'attuazione della L.R 1/2005 che hanno stabilito che il dimensionamento si esprima con il parametro della superficie utile lorda e che siano considerate numerose funzioni, in realtà non proprio tutte regolate dal piano strutturale.

Il piano strutturale vigente, al quale bisogna riferirsi comunque, ha proposto un dimensionamento piuttosto chiaro, utilizzando parametri diversi dalla superficie utile lorda, ma altrettanto certi.

Sono stati dimensionati gli interventi di tipo residenziale, le strutture turistico ricettive, un intervento di tipo misto per servizi, attrezzature commerciali e produttive localizzato a Migliarino, le aree produttive interne alla zona industriale. Quest'ultime sono dimensionate in modo non esplicito ma sono date le indicazioni per ricavarne la quantità, da precisare nel Regolamento urbanistico.

Per gli interventi di tipo residenziale il dimensionamento è misurato in alloggi, che sarebbe un riferimento interpretabile: ma l'alloggio è stato considerato convenzionalmente pari a 330 metri cubi di volume. Quindi, di fatto, il parametro di riferimento è il volume edificabile e, infatti, nelle norme tecniche, per evitare interpretazioni, insieme al numero degli alloggi si affianca anche il dato volumetrico, espresso in metri cubi. Nel caso che il numero di alloggi sia inferiore al volume ammesso, come si riscontra nella tabella di riferimento allegata al Piano strutturale, significa che è data la possibilità di completare i singoli interventi residenziali con uffici, negozi di quartiere, servizi. Se il dato volumetrico si divide per 3 (altezza media teorica) si ritrova il parametro della superficie lorda, dunque ci ritroviamo in linea con le indicazioni regionali.

Per gli interventi turistico-ricettivi il dimensionamento è espresso in metri cubi edificabili, mentre per l'intervento misto di Migliarino e per le aree produttive della zona industriale ci si esprime in metri quadri di superficie territoriale e fondiaria.

Il dimensionamento del piano è stato determinato dall'incontro delle indagini di tipo socio-economico con le valutazioni di tipo ambientale e paesaggistico, in modo tale da non produrre peggioramenti sul territorio. Sulla base dell'indice d'affollamento, delle domande legate al disagio economico, della dinamica sociale e dei fenomeni d'immigrazione si stabilisce in 685 nuovi alloggi il dimensionamento complessivo. Rispetto al precedente dato complessivo, 135 alloggi devono però derivare dalla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

I nuovi alloggi previsti nel Piano strutturale, esclusi quelli derivati da ristrutturazione, sono quindi 550, pari a 181.500 metri cubi e sono suddivisi nelle varie UTOE nel seguente modo:

UTOE 1 Migliarino: 118

UTOE 2 Nodica: 180

UTOE 3 Vecchiano: 79

UTOE 5 Avane: 28

UTOE 6 Filettole: 145

Il dimensionamento per le strutture turistico-ricettive, tenuto conto che a Migliarino è previsto nel piano previgente il completamento dell'area alberghiera per circa mc. 15.000, è il seguente: Migliarino mc. 30.000, Vecchiano mc. 5.000, Filettole mc. 2.000

Nel numero dei nuovi alloggi devono essere conteggiati anche quegli interventi in corso e attuati durante l'elaborazione del Piano strutturale ma che non sono rientrati nel quadro statistico e analitico che ha portato alla definizione del dimensionamento. In qualche modo dunque rappresentano già un'attuazione delle previsioni di piano strutturale e devono essere identificati in modo da indicare l'effettivo dimensionamento da gestire con il Regolamento urbanistico.

Questa attività di ricognizione è stata sviluppata sulla base dei dati forniti dall'ufficio tecnico e tenendo conto che interventi di minima entità, che rientrano nelle dinamiche evolutive del patrimonio edilizio esistente e della composizione sociale della società, non avendo carattere strutturale, non rientrano nel dimensionamento.

Per definire il dimensionamento a disposizione ci siamo aiutati con la tavola 4, Coerenza interna: **Dimensionamento, interventi attuati e spazi pubblici**, nella quale sono individuate tutte le UTOE in scala 1/4.000 e vi

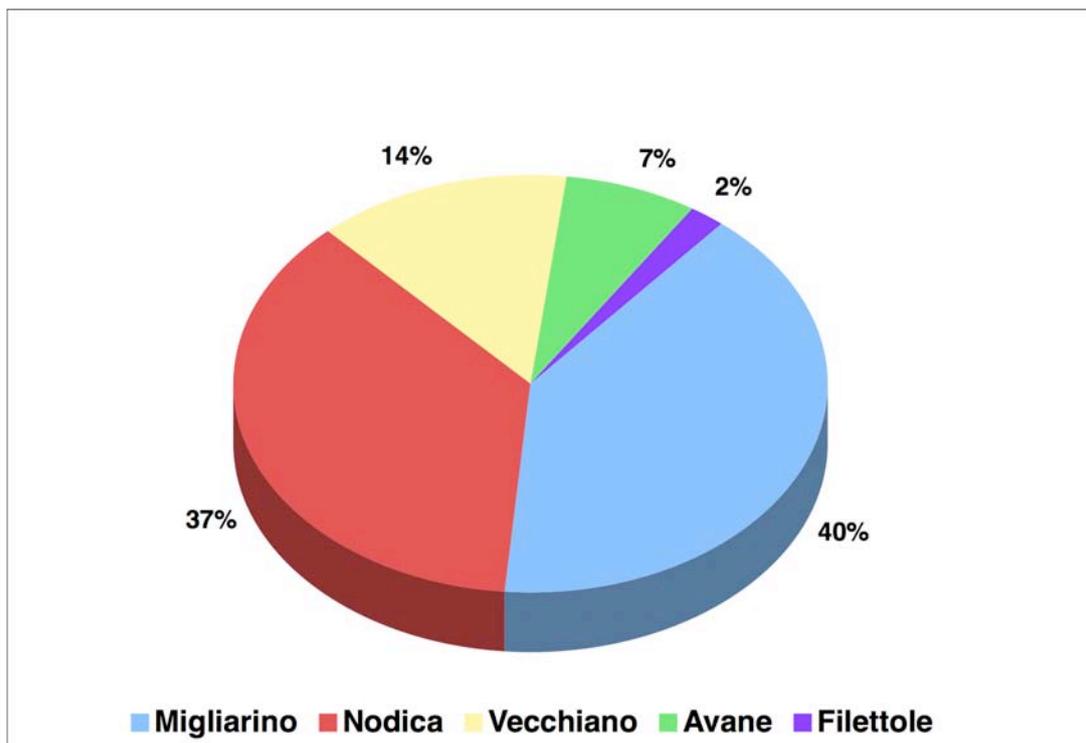
sono selezionati in grigio gli interventi realizzati con piani attuativi in corso durante l'elaborazione del piano regolatore vigente (quelli indicati nelle tavole di piano originali con un fiorellone); in nero gli interventi edilizi attuati dopo il 1993, divisi per comparti di espansione, interventi di completamento e interventi di ristrutturazione urbanistica.

Si ha un colpo d'occhio abbastanza efficace ed immediato di quanto è stato realizzato e dove si è collocato territorialmente: in prevalenza a Migliarino e Nodica e sul fronte nord-occidentale di Vecchiano.

Gli interventi seguono abbastanza un disegno ordinatore che li guida nel formare limiti all'urbanizzato e nel realizzare un tessuto che completi l'esistente, anche se non sempre si è riusciti a definire un'identità urbana, che in realtà solo il tempo e il vissuto riesce a definire. D'altro canto per l'amministrazione pubblica non è facile condizionare gli interventi di trasformazione complessi, prodotti da iniziative private e soprattutto guidare i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. Per questo l'amministrazione ha suggerito di procedere con singoli interventi più limitati rispetto a quelli programmati con il piano vigente.

Mettendo insieme i dati contenuti nel quadro conoscitivo con le ricognizioni effettuate recentemente dall'ufficio tecnico, abbiamo i dati del volume realizzato dal 1992 ad oggi, suddivisi per UTOE, come indicato nella seguente tabella.

<b>UTOE</b>	<b>Volume realizzato mc</b>	<b>Unità immobiliari</b>
<b>Migliarino</b>	91.022	232
<b>Nodica</b>	83.141	355
<b>Vecchiano</b>	31.333	103
<b>Avane</b>	16.401	48
<b>Filettole</b>	4.597	9
<b>Totale</b>	<b>226.494</b>	<b>747</b>



Il grafico è molto eloquente e sintetizza la distribuzione delle quote edificate nelle varie frazioni per percentuali. Le unità immobiliari indicate, 747, sono quelle realmente realizzate, infatti se si usasse il criterio dei 330 metri cubi gli alloggi sarebbero 686. Se moltiplichiamo i 747 alloggi per la dimensione media della famiglia, formata da 2,6 componenti, si avrebbero 1.942 abitanti insediabili, che se sommati ai 10.412 residenti del 1991, produce un numero di 12.354 abitanti, in effetti abbastanza vicino ai residenti di fine 2007, che risultano essere 12.194. Se al numero degli alloggi realizzati si applica la media comunale di quelli non occupati, pari all'8% circa, si ha un dato di 687 nuove abitazioni effettivamente occupate (praticamente equivalente all'applicazione dei 330 metri cubi) che se moltiplicato di nuovo per 2,6 produce un numero di 1.786 abitanti che se sommati ai 10.412 ci porta ad un dato di 12.198 abitanti, praticamente identico ai residenti del 2007.

Tutto questo ragionamento serve per dimostrare che i conteggi relativi all'edificato realizzato sono credibili e coerenti con i vari indicatori basati su valori medi relativi all'andamento della popolazione.

I dati del dimensionamento da utilizzare nel Regolamento urbanistico, tenendo conto delle indicazioni del piano strutturale e della tabella di riferimento sono dunque quelli sintetizzati negli schemi successivi.

UTOE	Completamento		Nuova previsione mc	Revisione e nuovo impianto mc	Totale nuovi alloggi 330 mc
	Alloggi	mc			
<b>1 Migliarino</b>	30	9.900		24.000	118
<b>2 Nodica</b>	20	6.600	25.000	35.500	180
<b>3 Vecchiano</b>	30	9.900	25.000		79
<b>5 Avane</b>	10	3.300		6.000	28
<b>6 Filettole</b>	15	4.950		43.000	145
<b>TOTALE</b>	<b>105</b>	<b>34.650</b>	<b>50.000</b>	<b>108.500</b>	<b>550</b>

Sopra si riporta la Tabella di riferimento del Piano strutturale con i dati suddivisi per tipo di intervento. Come si può notare gli interventi residenziali, determinati dagli alloggi sono per 181.500 metri cubi, mentre gli interventi indicati direttamente dal volume sono per 193.150 metri cubi. La differenza, come detto in precedenza, è destinata per funzioni non residenziali.

Sotto la tabella nella quale si evidenzia l'effettivo dimensionamento residuo del Regolamento urbanistico, considerando gli interventi attuati che vengono detratti dal dimensionamento di base del Piano strutturale.

UTOE		Completamento		Nuova previsione mc	Revisione e nuovo impianto mc	Dimensionamento residuo mc
		Alloggi	mc			
<b>1 Migliarino</b>	attuato	0	0	0	7.400	<b>26.500</b>
	non attuato	30	9.900	0	16.600	
<b>2 Nodica</b>	attuato	4	1.400	0	35.500	<b>30.200</b>
	non attuato	16	5.200	25.000	0	
<b>3 Vecchiano</b>	attuato	10	3.500	0	0	<b>31.400</b>
	non attuato	20	6.400	25.000	0	
<b>5 Avane</b>	attuato	0	0	0	4.500	<b>4.800</b>
	non attuato	10	3.300	0	1.500	
<b>6 Filettole</b>	attuato	0	0	0		<b>47.950</b>
	non attuato	15	4.950	0	43.000	
<b>TOTALE</b>		<b>105</b>	<b>34.650</b>	<b>50.000</b>	<b>108.500</b>	<b>140.850</b>

Come si può notare confrontando le due tabelle precedenti, degli interventi già previsti nel piano vigente e in corso di attuazione durante l'elaborazione del Piano strutturale (vedi colonna Revisione e nuovo impianto) sono considerati attuati e quindi sono eliminate dal dimensionamento le quote equivalenti di volume del comparto 1 di Migliarino (mc 7.400), del comparto 5 di Nodica (mc 35.500), del comparto 7 di Avane (mc. 4.500), per un totale di mc 47.400, pari a 144 alloggi equivalenti. Inoltre sono considerati attuati interventi di completamento (vedi colonna Completamento) per mc 1.400 a Nodica e per mc 3.500, pari a 14 alloggi equivalenti, da togliere dunque dal totale.

La tabella dei nuovi alloggi da considerare nel Regolamento urbanistico diventa quindi la seguente:

<b>UTOE</b>	<b>Alloggi</b>		
	<b>Piano strutturale</b>	<b>Attuati</b>	<b>Da attuare</b>
<b>1 Migliarino</b>	118	22	96
<b>2 Nodica</b>	180	112	68
<b>3 Vecchiano</b>	79	10	69
<b>5 Avane</b>	28	14	14
<b>6 Filettole</b>	145	0	145
<b>TOTALE</b>	<b>550</b>	<b>158</b>	<b>392</b>

In sintesi dunque il volume residuo è di 140.850 metri cubi, dei quali 129.360 sono destinati alle residenze, come si determina dal numero degli alloggi ancora da attuare, mentre 11.490 sono quelli relativi a interventi complementari per uffici, direzionale, commerciale di vicinato.

A questi si aggiungono i 135 alloggi che derivano da interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Si tratta di interventi di sostituzione edilizia e interventi di ristrutturazione urbanistica, anche con cambio di destinazione d'uso, che devono essere precisati nel Regolamento urbanistico. L'obiettivo principale per il patrimonio edilizio esistente, come indicato anche dall'amministrazione comunale, 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 una 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'idonea dotazione di standard (due posti auto per unità immobiliare da situare preferibilmente in parcheggi al di fuori dalla recinzione del fabbricato). Per le aree con elementi di degrado urbanistico, architettonico o ambientale ovvero in contrasto con il contesto edificato, si prevedono poi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sempre con riferimento al dimensionamento ammesso (135 alloggi, mc 44.550) per questo tipo di previsioni.

Per il turistico ricettivo sono disponibili 15.000 metri cubi a Migliarino, 5.000 a Vecchiano e 2.000 a Filettole.

Per l'intervento misto di Migliarino per attività produttive (commerciali), attrezzature e servizi è disponibile una superficie territoriale di mq 35.000 e una superficie fondiaria di mq 22.000.

Per le attività produttive inserite nella zona industriale sono disponibili 221.270 metri quadri di superficie territoriale, che saranno particolareggiati nel Regolamento urbanistico.

Per la nuova edificazione l'amministrazione comunale ha indicato di prevedere nel Regolamento urbanistico circa una metà del dimensionamento complessivo previsto nel Piano Strutturale, con la realizzazione di comparti edificatori, accompagnati da verde pubblico di quartiere e parcheggi pubblici, che prevedano un massimo di 20 unità immobiliari. Le aree di completamento devono essere previste dove siano già esistenti tutti gli standard urbanistici necessari.

Dovrà trovare risposta anche la domanda di edilizia agevolata 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 a cittadini residenti di realizzare la

loro nuova abitazione e di prevedere un'altra area per la realizzazione di almeno 20 nuovi alloggi di edilizia pubblica.

Sarà infine da valutare l'ipotesi di spostare una quota del dimensionamento previsto per Filettole, che come detto più volte riporta le previsioni previgenti non attuate, qualora persistano i vincoli di tipo idrogeologico collegati a condizioni di rischio individuate dall'Autorità di bacino del Serchio.

Sulla base di queste considerazioni possiamo ricavare gli abitanti potenzialmente insediabili. Abbiamo deciso di utilizzare il metodo dettato dalla legge (D.M. 1444/1968), sempre attuale, secondo il quale si suddivide il dato complessivo dei metri cubi edificabili relativi alla superficie residenziale per 80, che corrisponde alla quantità volumetrica necessaria per un singolo abitante. Da questo conteggio deriva che gli abitanti insediabili sono 1.617 (mc 129.360:80).

Gli abitanti sono definiti potenziali in quanto già abbiamo evidenziato nel quadro conoscitivo del piano strutturale che la domanda principale di alloggi è determinata dalla dinamica sociale che produce un'evoluzione della struttura delle famiglie e una diversa composizione dei nuclei familiari con la diminuzione del numero medio dei componenti. Aumentano le famiglie e il fabbisogno edilizio senza crescita di popolazione.

È comunque necessario determinare il numero complessivo degli abitanti sulla base dei quali dimensionare gli spazi pubblici minimi di legge. Utilizzando i dati ricavati dall'anagrafe comunale si è quindi sviluppata una ricognizione sulla popolazione residente. Si è potuto notare che si sono confermate le previsioni del Piano strutturale, alle quali si rimanda, che forse si stanno rivelando abbastanza prudenti.

Si era infatti ipotizzato un aumento di popolazione per migrazione simile a quello avvenuto nei due decenni precedenti. Questa considerazione si basava sulla valutazione delle caratteristiche diverse con cui si manifesta il fenomeno di riversamento di popolazione, nei comuni della prima fascia, direttamente a contatto con il capoluogo, e nei comuni della seconda fascia, più distanti quindi dal capoluogo.

Per i comuni limitrofi, direttamente confinanti con il capoluogo, si è determinata una vera e propria estensione dell'area urbana di Pisa, con la realizzazione di quartieri che hanno un carattere periferico ed hanno risposto ad una domanda quantitativa. Una spinta all'urbanizzazione

verso l'interno è stata indotta anche dalla presenza di San Rossore che ha limitato la crescita verso ovest. Il risultato è che nel comune di Cascina negli anni novanta si sono trasferiti circa 3000 pisani e a San Giuliano circa 4000.

Per i comuni della seconda fascia il fenomeno è più legato alla ricerca di una maggiore qualità, migliori servizi, minore congestione, a prezzi più contenuti delle aree qualificate della città capoluogo.

Nelle aree urbane mature la dinamica di aumento della popolazione nei comuni della prima fascia tende nel tempo a diminuire a favore della seconda fascia, nella quale già ora Vecchiano rappresenta un riferimento preferito dai pisani rispetto a Calci o Vicopisano. Sempre negli anni 90 circa 850 sono i pisani trasferiti a Vecchiano, mentre circa 500 a Calci e 287 a Vicopisano (fonte: Comune di Pisa, ufficio anagrafe).

La caratteristica dell'area pisana infatti è quella di una forte riconoscibilità che ha prodotto un'integrazione del sistema insediativo. Si è sviluppata un'idea di tipo metropolitano per la quale vi è la disponibilità di spostarsi all'interno del comprensorio per usufruire delle varie funzioni di lavoro, studio, residenza, acquisti, servizi.

Considerando che il piano strutturale non ha una scadenza temporale si è pensato di organizzare un'offerta per un aumento di popolazione prossimo a quello dell'ultimo ventennio, stimato quindi in 1500 abitanti.

Negli anni successivi al censimento del 2001, (dati anagrafe 2002-2007) si è avuto un saldo migratorio positivo di 935 abitanti, provenienti per il 24% circa dal comune di San Giuliano e per il 18% dal comune di Pisa. Nell'ultimo anno in particolare è molto cresciuto il numero degli iscritti provenienti dall'estero (113, pari al 21% degli immigrati), segnale che potrebbe indicare un'accentuazione nei numeri e un cambio delle caratteristiche del fenomeno.

La crescita è stata mitigata dal saldo naturale sempre negativo (-166 abitanti dal 2001 al 2007) per cui, complessivamente, gli abitanti nei sei anni successivi al censimento sono aumentati di 769 abitanti, dunque con una dinamica leggermente superiore rispetto alla previsione.

La tabella nella pagina successiva sintetizza i dati della popolazione.

UTOE	Popolazione		
	2001	Attuale	Insedibile
<b>1 Migliarino</b>	2.924	3.057	3.453
<b>2 Nodica</b>	1.974	2.248	2.528
<b>3 Vecchiano</b>	4.015	4.105	4.390
<b>5 Avane</b>	1.016	1.256	1.314
<b>6 Filettole</b>	1.496	1.528	2.126
<b>COMUNE</b>	<b>11.425</b>	<b>12.194</b>	<b>13.811</b>

*Fonte: anagrafe comunale*

Insieme alla migrazione dai comuni limitrofi si è ipotizzato un aumento della domanda di alloggi per la dinamica sociale, per cui mantenendo il ritmo di diminuzione dei componenti per famiglia, già riscontrato nel ventennio precedente (0,2 punti), si è ritenuto di considerare un numero medio di almeno 2,55 componenti a famiglia, in un lasso di tempo equivalente.

Riprendendo i dati dell'anagrafe, a fine 2001 gli abitanti erano 11.425, suddivisi in 4.159 famiglie, con 2,74 componenti per famiglia. (Sono 2,68 se si usano i dati dell'ISTAT, vedi *Quadro conoscitivo, Piano strutturale, maggio 2005*). Nel 2007 gli abitanti risultano 12.194 (+ 6,7%) e le famiglie sono 4.694 (+12.8%), per cui il numero dei componenti è sceso a 2,59. Si conferma dunque quella ipotesi per cui la dinamica sociale, rappresentata dal dato dell'aumento delle famiglie che corre a velocità doppia rispetto a quello della popolazione, è un fattore determinante del fabbisogno di alloggi.

La domanda che deriva dalla dinamica sociale, essendo interna al corpo sociale, ha bisogno di risposte più rapide e certe e può essere indirizzata verso il riuso del patrimonio edilizio esistente, in parte può essere soddisfatta con quei provvedimenti che mirano ad ampliare e qualificare il proprio patrimonio edilizio. Fra l'altro è in aumento un disagio sociale, sia per coabitazioni che per problematiche di tipo economico, che possono accentuarsi ulteriormente se si affermano i nuovi caratteri della migrazione, per cui giustamente l'amministrazione ha posto l'attenzione nel riattivare una politica comunale della casa, da approfondire con il Regolamento urbanistico.

Per la domanda che deriva invece dalla migrazione si ha una maggiore possibilità di programmare l'offerta, immettendo sul mercato, come proposto dall'amministrazione, quote parziali del dimensionamento pianificato nel Piano strutturale.

Sempre per verificare la congruità delle previsioni, in via del tutto teorica si può suddividere il numero degli abitanti insediabili, 13.811 (ottenuto dalla somma degli abitanti attuali con quelli determinati dalla nuova edificazione) per 2,55 corrispondente ai componenti della famiglia media. Le famiglie potenzialmente insediabili saranno quindi 5.416.

Se prendiamo il dato delle abitazioni censite dall'ISTAT al 2001 pari a 4.513 e lo sommiamo alle 300 realizzate dopo il 2001, abbiamo un numero presunto di circa 4.813 abitazioni esistenti. Un dato sicuramente per difetto in quanto aggiornato come detto solo con gli interventi di maggiore dimensione, ma comunque abbastanza credibile. Ad esse sommiamo il numero delle abitazioni teoriche ricavate dal volume realizzabile residuo programmato con il Piano strutturale. Si ottiene dividendo il volume di 129.360 metri cubi per un'abitazione media di 204 metri cubi (pari a mq 68), calcolata utilizzando lo stesso parametro degli 80 mc usato per determinare gli abitanti insediabili, moltiplicato per i 2,55 componenti per famiglia media. Si consegue così un numero di 634 abitazioni, che sommato alle 4.813 che presupponiamo esistenti si ha un numero di 5.447 abitazioni, dunque vicino a quello delle famiglie insediabili.

Il numero degli abitanti insediabili che si ricava dalla tabella precedente è necessario anche per stimare gli spazi pubblici da realizzare per legge, pari a 18 metri quadri per abitante insediabile. Il Piano strutturale si pone poi l'obiettivo di aumentare il numero portandolo a 24 abitanti insediabili. In precedenza, nel paragrafo 3.3, abbiamo già affrontato questo tema individuando le problematiche presenti nelle diverse UTOE, sia relative agli obiettivi di qualità da perseguire che alle carenze di dotazione che si riscontrano.

Nella tavola 4 allegata abbiamo concentrato tutte queste tematiche, con l'individuazione degli spazi pubblici attuati e non attuati, mentre nella tabella successiva sono sintetizzate le quantità. Sono indicati gli abitanti insediabili, sulla base dei quali sono ricavate le quantità minime di spazi pubblici da prevedere per legge nel Regolamento urbanistico, suddivise nelle varie categorie: parcheggi pubblici, scuole, verde attrezzato e sportivo, attrezzature comuni.

UTOE	SPAZI PUBBLICI					
		Parcheggi	Scuole	Verde attrezzato	Attrezzature	Totale
<b>1 Migliarino</b> abitanti insediabili 3453	esistenti	16.405	1.730	49.400	6.865	74.400
	di legge	8.633	15.539	31.077	6.906	62.154
<b>2 Nodica</b> abitanti insediabili 2528	esistenti	9.435	30.960	23.000	6.055	69.450
	di legge	6.320	11.376	22.752	5.056	45.504
<b>3 Vecchiano</b> abitanti insediabili 4390	esistenti	11.590	6.515	38.600	18.440	75.145
	di legge	10.975	19.755	39.510	8.780	79.020
<b>5 Avane</b> abitanti insediabili 1314	esistenti	4.480	1.600	3.520	7.885	17.485
	di legge	3.285	5.913	11.826	2.628	23.652
<b>6 Filettole</b> abitanti insediabili 2126	esistenti	2.150	2.130	20.600	8.150	33.030
	di legge	5.315	9.567	19.134	4.252	38.268
<b>COMUNE</b> abitanti insediabili 13811	esistenti	44.060	42.935	135.120	47.395	269.510
	di legge	34.528	62.150	124.299	27.622	248.598

In rosso sono indicati i dati da verificare particolarmente con la progettazione del Regolamento urbanistico.

Per concludere vediamo in sintesi i dati di cui abbiamo parlato suddivisi per comodità di lettura nelle varie UTOE.

UTOE 1 Migliarino		Completa- mento mc	Nuova previsione mc	Revisione e nuovo mc	Residuo mc	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
Dimensio- namento	attuato	0	0	7.400	26.500	118	22	96
	non attuato	9.900	0	16.600				
Abitanti insediabili 3.453		Spazi pubblici		Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
		Esistenti mq.		16.405	1.730	49.400	6.865	74.400
		Di legge mq.		8.633	15.539	31.077	6.906	62.154

<b>UTOE 2 Nodica</b>		Completa- mento <b>mc</b>	Nuova previsione <b>mc</b>	Revisione e nuovo <b>mc</b>	Residuo <b>mc</b>	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
<b>Dimensio- namento</b>	<b>attuato</b>	1.400	0	35.500	30.200	180	112	68
	<b>non attuato</b>	5.200	25000	0				
<b>Abitanti insediabili 2.528</b>		<b>Spazi pubblici</b>		<b>Parcheggi</b>	<b>Scuole</b>	<b>Verde</b>	<b>Attrezz.</b>	<b>Totale</b>
		<b>Esistenti mq.</b>		9.435	30.960	23.000	6.055	69.450
		<b>Di legge mq.</b>		6.320	11.376	22.752	5.056	45.504

<b>UTOE 3 Vecchiano</b>		Completa- mento <b>mc</b>	Nuova previsione <b>mc</b>	Revisione e nuovo <b>mc</b>	Residuo <b>mc</b>	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
<b>Dimensio- namento</b>	<b>attuato</b>	3.500	0	0	31.400	79	10	69
	<b>non attuato</b>	6.400	25000	0				
<b>Abitanti insediabili 4.390</b>		<b>Spazi pubblici</b>		<b>Parcheggi</b>	<b>Scuole</b>	<b>Verde</b>	<b>Attrezz.</b>	<b>Totale</b>
		<b>Esistenti mq.</b>		11.590	6.515	38.600	18.440	75.145
		<b>Di legge mq.</b>		10.975	19.755	39.510	8.780	79.020

<b>UTOE 5 Avane</b>		Completa- mento <b>mc</b>	Nuova previsione <b>mc</b>	Revisione e nuovo <b>mc</b>	Residuo <b>mc</b>	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
<b>Dimensio- namento</b>	<b>attuato</b>	0	0	4.500	4.800	28	14	14
	<b>non attuato</b>	3.300	0	1.500				
<b>Abitanti insediabili 1.314</b>		<b>Spazi pubblici</b>		<b>Parcheggi</b>	<b>Scuole</b>	<b>Verde</b>	<b>Attrezz.</b>	<b>Totale</b>
		<b>Esistenti mq.</b>		4.480	1.600	3.520	7.885	17.485
		<b>Di legge mq.</b>		3.285	5.913	11.826	2.628	23.652

<b>UTOE 6 Filettole</b>		Completa- mento <b>mc</b>	Nuova previsione <b>mc</b>	Revisione e nuovo <b>mc</b>	Residuo <b>mc</b>	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
<b>Dimensio- namento</b>	<b>attuato</b>	0	0	0	47.950	145	0	145
	<b>non attuato</b>	4.950	0	43.000				
<b>Abitanti insediabili 2.126</b>		<b>Spazi pubblici</b>		<b>Parcheggi</b>	<b>Scuole</b>	<b>Verde</b>	<b>Attrezz.</b>	<b>Totale</b>
		<b>Esistenti mq.</b>		2.150	2.130	20.600	8.150	33.030
		<b>Di legge mq.</b>		5.315	9.567	19.134	4.252	38.268



# TAVOLE ALLEGATE

## COERENZA ESTERNA

- 1.1 IL SISTEMA DEI VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI  
IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI
- 1.2 INSEDIAMENTI STORICI E PAESAGGI DI RIFERIMENTO  
INVARIANTI STRUTTURALI
- 2 GERARCHIA DELLA RETE VIARIA  
GESTIONE DELL'ESISTENTE  
DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

## COERENZA INTERNA

- 3 QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO DEL PATRIMONIO  
EDILIZIO ESISTENTE  
IL LIMITE URBANO / LIMITE DELLE U.T.O.E.  
LA VERIFICA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI  
GLI INTERVENTI EDILIZI PER FUNZIONI ATTUATI E NON AT-  
TUATI
  - 3.1 MIGLIARINO
  - 3.2 NODICA
  - 3.3 VECCHIANO
  - 3.4 ZONA INDUSTRIALE
  - 3.5 AVANE
  - 3.6 FILETTOLE
- 4 DIMENSIONAMENTO, INTERVENTI ATTUATI E SPAZI PUBBLICI

# 1.1

## LE VERIFICHE DI COERENZA ESTERNA IL SISTEMA DEI VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI

scala 1:10.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008

#### LEGENDA

##### VINCOLI A CARATTERE PAESAGGISTICO

##### AREE PROTETTE

-  PARCO REGIONALE MELARNO - SAN ROSSORE - MASSACUCCOLI (L.R. 61/1979) (AA.142 DL.42/2004)
-  A.R. 62 - SELVA PRANA (CAI. 115/1982) (D.M. 15/1/2004)
-  A.R. 25 - LAGO E PALUDE DI MASSACUCCOLI (CAI. 115/2002) (D.M. 15/1/2004)
-  A.R. 67 - ISOLE E TORRE DI TORRE DEL LAGO (CAI. 115/1990) (D.M. 15/1/2004)

##### I BENI DEL PAESAGGIO

-  VINCOLO PAESAGGISTICO (AA.142 DL.42/2004)
-  AREE BONCATE NELLA COLLINA (AA.142 DL.42/2004)
-  AREE BONCATE NELLA PIANURA ALLUVIONALE (AA.142 DL.42/2004)
-  FANCI DI PERTINENZA FLUVIALE (AA.142 DL.42/2004)
-  FANCI DI PERTINENZA LACUALE (AA.142 DL.42/2004)
-  USI CIVICI (AA.142 DL.42/2004)

##### VINCOLI A CARATTERE AMBIENTALE

-  VINCOLO ORNITOLOGICO
-  AREE DI SAGUARDIA ACQUEDOTTO: ZONA DI TUTELA ASSOLUTA (DL.152/1999)
-  AREE DI SAGUARDIA ACQUEDOTTO: ZONA DI RISPETTO (DL.152/1999)
-  POZZI ACQUEDOTTO
-  CORRI D'ACQUA DERIVATI FRA LE INVARIANTI
-  FILARI ALBERATI ESISTENTI O DA RIPRISTINARE (P.P.C. 04/2002)

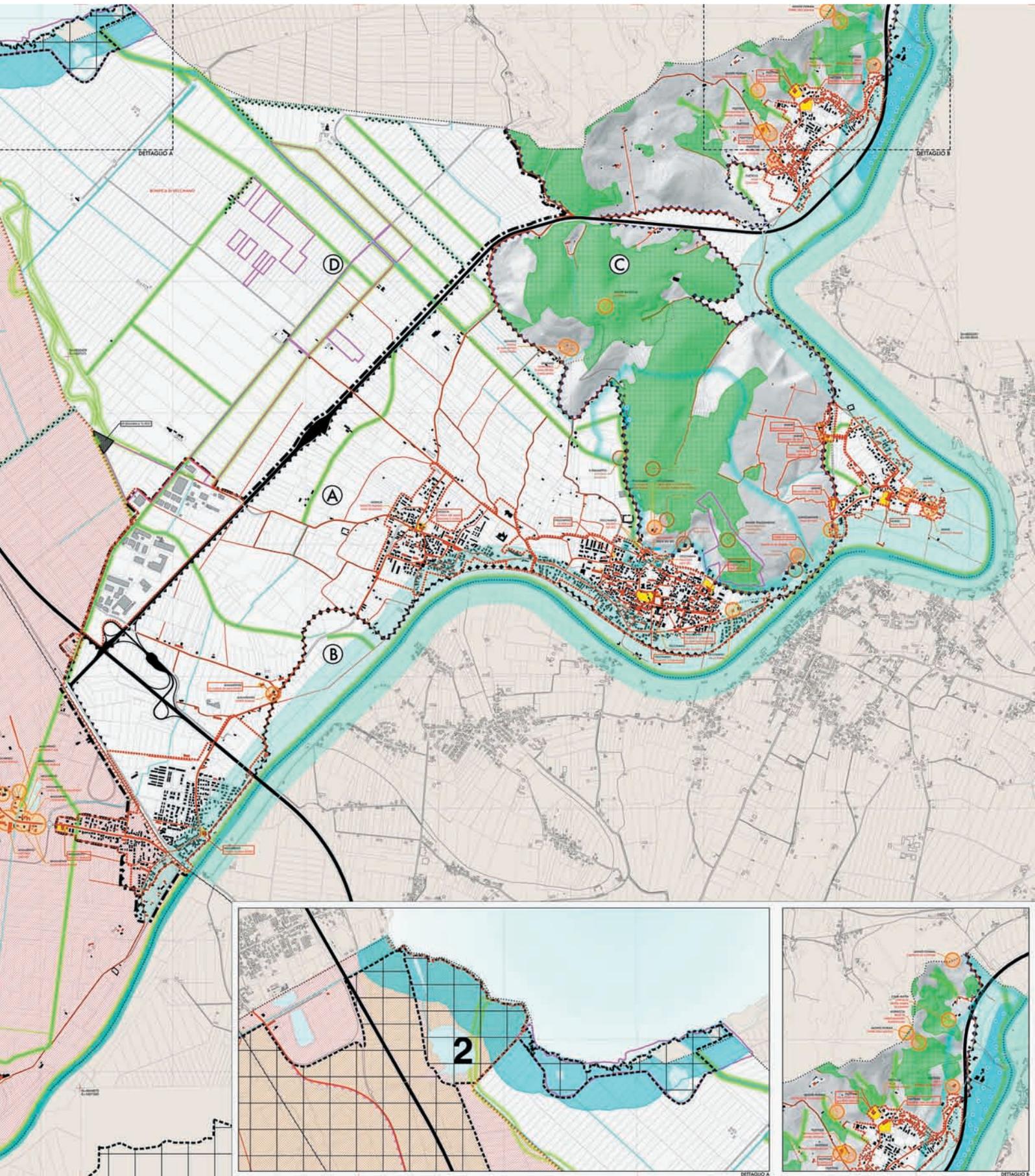
##### BENI CULTURALI

-  BENI CULTURALI SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE
-  BENI CULTURALI NON VINCOLATI (Fonte: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa)
-  BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO
-  EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO E CULTURALE
-  AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO NON VINCOLATA (Fonte: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa)

-  VIABILITÀ STORICA
-  AUTOSTRADA
-  FERROVIA
-  EDIFICI RECENTI
-  EDIFICI PRODUTTIVI

-  LIMITE COMUNALE
-  SUBSISTEMI TERRITORIALI
-  LIMITE DELLE U.T.O.E.
- A** SUBSISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE
- B** SUBSISTEMA DELL'AMBIENTE FLUVIALE
- C** SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI VECCHIANO
- D** SUBSISTEMA DEL PARCO NATURALE





# 1.2

## LE VERIFICHE DI COERENZA ESTERNA INSEDIAMENTI STORICI E PAESAGGI DI RIFERIMENTO INVARIANTI STRUTTURALI

scala 1:10.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008

#### LEGENDA

-  CENTRI STORICI / EDIFICI STORICI / BENI CULTURALI
-  AREE TRASFORMATE NEL CONTESTO URBANIZZATO
-  VIABILITÀ STORICA PRINCIPALE
-  VIABILITÀ STORICA SECONDARIA E PODERALE
-  CANALI STORICI PRINCIPALI
-  LA MAGLIA AGRARIA TRADIZIONALE  
Forme, spazi e usi di progetto relativi al Centro storico e mercati
- PAESAGGIO DELLA COSTA**
  -  PINETE E BOSCHI UMIDI LITORANEI
  -  ARENILE
  -  AREE AGRICOLE DEL PARCO
- PAESAGGIO AGRICOLO DELLA PIANURA ALLUVIONALE**
  -  AREE AGRICOLE GIÀ PALLUSTI
  -  AREE AGRICOLE DELLA PIANURA STORICA
- PAESAGGIO FLUVIALE**
  -  SERCHIO
  -  ALVEO DEL SERCHIO
  -  AREE AGRICOLE
- PAESAGGIO DELLA COLLINA**
  -  AREE BOSCADE
  -  MACCHIA, PRATI, INCOLTO
  -  OLIVETI E TERRAZZAMENTI
  -  CAVE, AREE DI DEGRADO GEORISICO





# 2

## LE VERIFICHE DI COERENZA ESTERNA GERARCHIA DELLA RETE VIARIA GESTIONE DELL'ESISTENTE DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

scala 1:10.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008

#### GERARCHIA DELLA RETE E GESTIONE DELL'ESISTENTE

-  GRANDE DIRETRICE NAZIONALE:  
AUTOSTRADA A11, AUTOSTRADA A12 E LORO INTERCONNESSIONE
-  DIRETRICE PRIMARIA DI INTERESSE REGIONALE:  
S.S. AURELIA, DIRETRICE CONDIZIONALE D'ACCESSO  
E INTERNA ALL'AMBITO METROPOLITANO
-  ITINERARIO D'INTERESSE A CARATTERE  
SOVRACOMUNALE PER LE FUNZIONI DI  
COLLEGAMENTO TRA AREE URBANIZZATE  
RESIDENZIALI, AREE PER SERVIZI, AREE PRODUTTIVE:  
S.P. 10 VECCHIANESE, S.P. 30 LUNGOMONTE PISANO  
TRAVERSAGNA E SUG. COMPLETAMENTO
-  VIABILITÀ DI CONNESSIONE DEI POLI URBANI
-  LA VIABILITÀ MINORE DEL TERRITORIO RURALE
-  LA RETE D'IMPIANTO URBANO
-  LINEA FERROVIARIA LITORANEA - GRANDE  
DIRETRICE NAZIONALE
-  POTENZIAMENTO DEL SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO
-  STAZIONE DI MIGLIARINO E FUNZIONI CONNESSE  
INTERSEZIONE PER MAGGIORITÀ DI TRAFFICO CON PARCHEGGI,  
SCAMBIATORI E COORDINAMENTO DEGLI ORARI
-  AREE URBANE / LIMITE U.T.O.E.
-  AMBITO PRODUTTIVO ATTRATTORE DI TRAFFICO  
OPERATIVO E SPECIALIZZATO

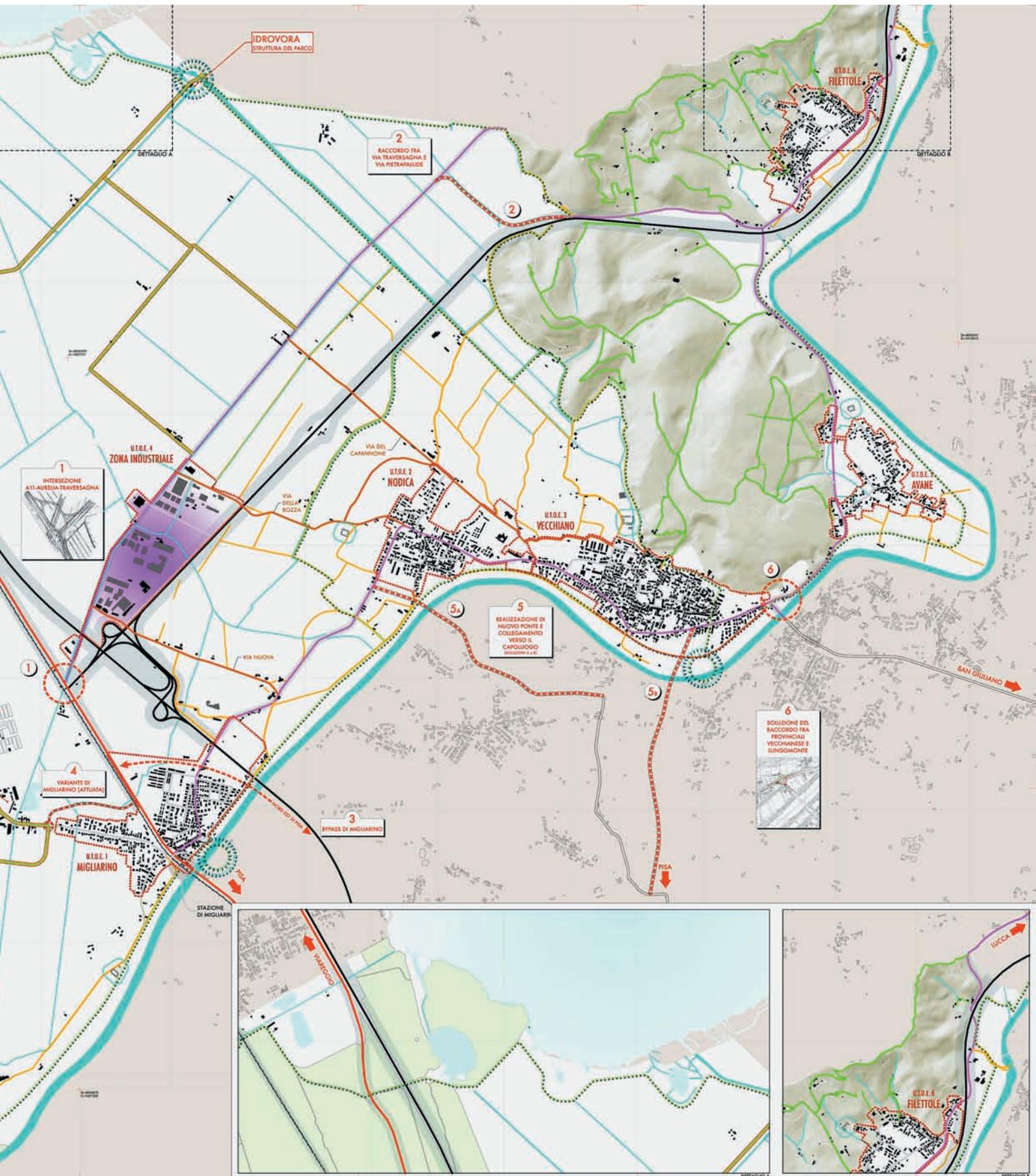
#### PERCORSI PER LE FUNZIONI RICREATIVE E AMBIENTALI

-  VIABILITÀ CARRABILE E CICLABILE PER LA MARINA DI  
VECCHIANO E IL TERRITORIO DEL PARCO
-  PERCORSO CICLABILE DELL'ARGINE DEL SERCHIO E  
RETE CICLOTURISTICA DELLA PIANURA
-  RETE DEI PERCORSI E SENTIERI COLLINARI DI  
INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE
-  INTERSCAMBIO FRA VIE CICLABILI E D'ACCOLTA PER  
FINALITÀ RICREATIVE, DI STUDIO E AMBIENTALI
-  AREA ATTREZZATA A NUMERO CONTROLLATO DELLA  
MARINA DI VECCHIANO

#### DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

- 1 RIORDINO DELLA INTERSEZIONE A11 - AURELIA - TRAVERSAGNA  
ENTI INTERESSATI: COMUNE E PROVINCIA, ANAS, SOC. AUTOSTRADE, CONSORZIO IMPRENDITORI
- 2 REALIZZAZIONE RACCORDO VIA TRAVERSAGNA - VIA PIETRA PALLIDE PER  
REALIZZARE ITINERARIO A CARATTERE SOVRACOMUNALE ALTERNATIVO  
ALLA PROVINCIALE VECCHIANESE (ENTI INTERESSATI: COMUNE E PROVINCIA, PARCO)
- 3 REALIZZAZIONE DI VARIANTE / BYPASS A MIGLIARINO  
CHE CONSENTA DI SMISTARE MEGLIO I TRAFFICI URBANI LIMITANDO QUELLI DI ATTRAVERSAIMENTO, DA  
REALIZZARE IN SINCRONIA CON I NUOVI INTERVENTI DEGLI INCROCI OCCIDENTALI, CON EVENTUALE  
COLLEGAMENTO ALLA NORD-EST DI PISA (ENTI INTERESSATI: COMUNE E PROVINCIA)
- 4 VARIANTE DI MIGLIARINO PER LA MARINA (ATTUATA)
- 5 VALUTAZIONE / REALIZZAZIONE DI NUOVO PONTE  
PER MIGLIORARE LE RELAZIONI URBANE E TERRITORIALI E LIMITARE I TRAFFICI DI ATTRAVERSAIMENTO  
ENTI INTERESSATI: COMUNE E PROVINCIA
- 6 NUOVA SOLUZIONE GEOMETRICA PER INTERSEZIONE PROVINCIALE  
VECCHIANESE E LUNGOMONTE PERICOLOSA E DIFFICILE  
ENTI INTERESSATI: COMUNE E PROVINCIA





# 3.1

## LE VERIFICHE DI COERENZA INTERNA

QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
IL LIMITE URBANO AGGIORNATO / LIMITE DELLE U.T.O.E.  
LA VERIFICA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI  
GLI INTERVENTI EDILIZI PER FUNZIONI ATTUATI E NON ATTUATI

U.T.O.E. 1

## MIGLIARINO

scala 1:2.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008

 LIMITE URBANO / LIMITE U.T.O.E.

 EDIFICI AL 1842 (CATASTO LEOPOLDINO)

 EDIFICI AL 1945

 EDIFICI AL 1973

 EDIFICI AL 1993

 REALIZZATI CON PIANI ATTUATIVI

 EDIFICI RESIDENZIALI SUCCESSIVI AL 1993:

 REALIZZATI IN ZONA DI ESPANSIONE C

 2 PERIMETRO E NUMERO COMPARTI

 REALIZZATI IN ZONA DI COMPLETAMENTO B2

 ZONE B2 NON ATTUATE

 REALIZZATI IN ZONA SATURA B1

 REALIZZATI IN ZONA R.U.

 EDIFICI PRODUTTIVI SUCCESSIVI AL 1993:

 REALIZZATI IN ZONA D1

 REALIZZATI IN ZONA D2

 ZONE D2 NON ATTUATE

 SPAZI PUBBLICI ESISTENTI / ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

 SPAZI PUBBLICI PREVISTI NON ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

 AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

 VERDE ATTREZZATO

 VERDE SPORTIVO

 AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

 PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

### MIGLIARINO

2.924 ABITANTI (2001)

3.057 ABITANTI ATTUALI

3.453 ABITANTI INSEDIABILI

STANDARD	DI LEGGE	ESIST/ATT	NON ATT
TOTALI	(18 mq/ab) 62.154	74.400	150.405
PARCHEGGI	8.633	16.405	18.365
SCUOLE	15.539	1.730	13.315
VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO	31.077	49.400	117.775
ATTREZZATURE COMUNI	6.906	6.865	950





# 3.2

## LE VERIFICHE DI COERENZA INTERNA

QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
IL LIMITE URBANO AGGIORNATO / LIMITE DELLE U.T.O.E.  
LA VERIFICA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI  
GLI INTERVENTI EDILIZI PER FUNZIONI ATTUATI E NON ATTUATI

U.T.O.E. 2

## NODICA

scala 1:2.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008

 LIMITE URBANO / LIMITE U.T.O.E.

 EDIFICI AL 1842 (CATASTO LEOPOLDINO)

 EDIFICI AL 1945

 EDIFICI AL 1973

 EDIFICI AL 1993

 REALIZZATI CON PIANI ATTUATIVI

 EDIFICI RESIDENZIALI SUCCESSIVI AL 1993:

 REALIZZATI IN ZONA DI ESPANSIONE C

 PERIMETRO E NUMERO COMPARTI

 REALIZZATI IN ZONA DI COMPLETAMENTO B2

 ZONE B2 NON ATTUATE

 REALIZZATI IN ZONA SATURA B1

 REALIZZATI IN ZONA R.U.

 EDIFICI PRODUTTIVI SUCCESSIVI AL 1993:

 REALIZZATI IN ZONA D1

 REALIZZATI IN ZONA D2

 ZONE D2 NON ATTUATE

 SPAZI PUBBLICI ESISTENTI / ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

 SPAZI PUBBLICI PREVISTI NON ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

 AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

 VERDE ATTREZZATO

 VERDE SPORTIVO

 AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

 PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

### NODICA

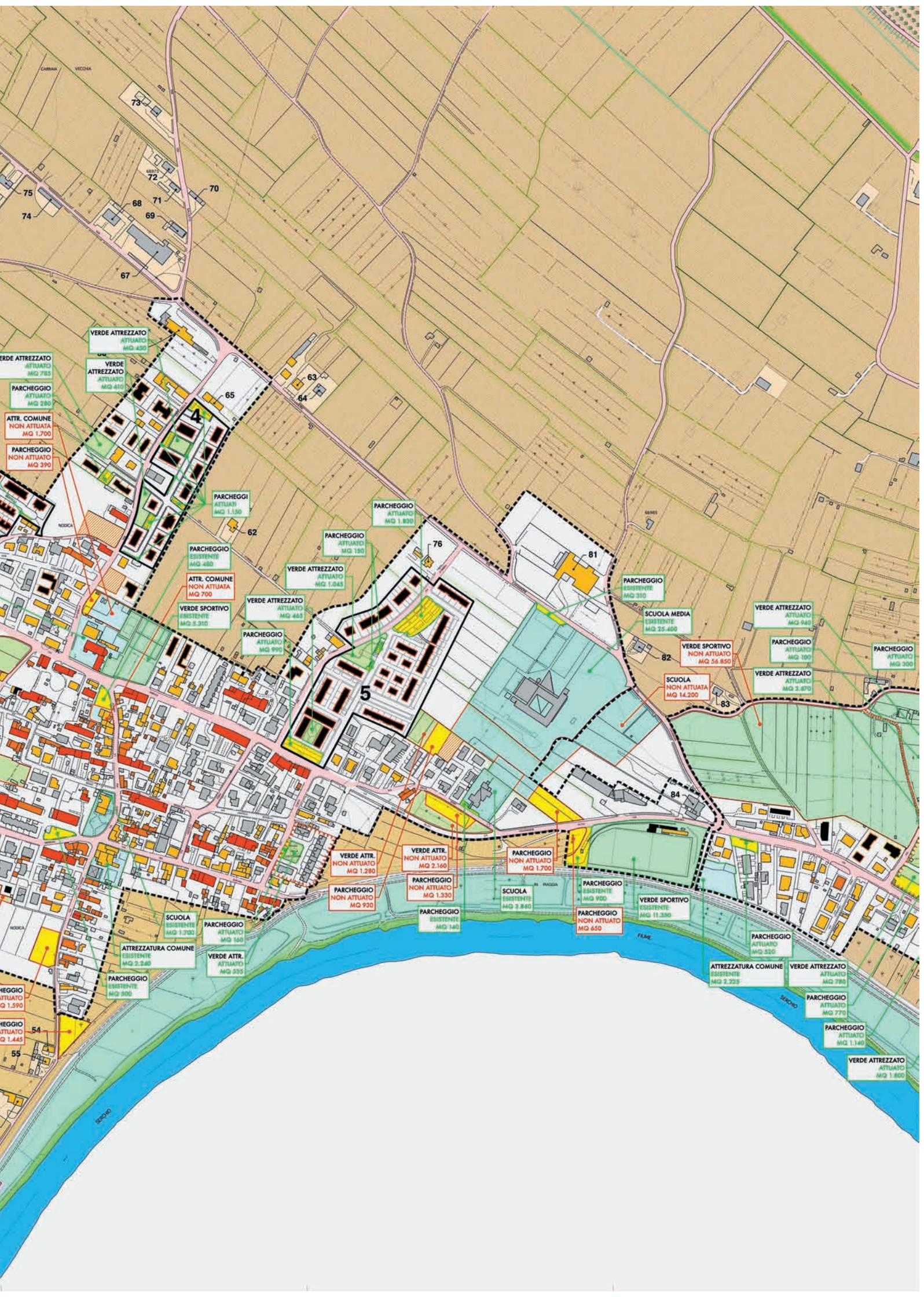
1.974 ABITANTI (2001)

2.248 ABITANTI ATTUALI

2.528 ABITANTI INSEDIABILI

STANDARD	DI LEGGE	ESIST/ATT	NON ATT
TOTALI	(18 mq/ab) 45.504	69.450	42.320
PARCHEGGI	6.320	9.435	8.535
SCUOLE	11.376	30.960	14.200
VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO	22.752	23.000	17.485
ATTREZZATURE COMUNI	5.056	6.055	2.100





# 3.3

## LE VERIFICHE DI COERENZA INTERNA

QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
IL LIMITE URBANO AGGIORNATO / LIMITE DELLE U.T.O.E.  
LA VERIFICA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI  
GLI INTERVENTI EDILIZI PER FUNZIONI ATTUATI E NON ATTUATI

U.T.O.E. 3

## VECCHIANO

scala 1:2.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008

LIMITE URBANO / LIMITE U.T.O.E.

EDIFICI AL 1842 (CATASTO LEOPOLDINO)

EDIFICI AL 1945

EDIFICI AL 1973

EDIFICI AL 1993

REALIZZATI CON PIANI ATTUATIVI

EDIFICI RESIDENZIALI SUCCESSIVI AL 1993:

REALIZZATI IN ZONA DI ESPANSIONE C

PERIMETRO E NUMERO COMPARTI

REALIZZATI IN ZONA DI COMPLETAMENTO B2

ZONE B2 NON ATTUATE

REALIZZATI IN ZONA SATURA B1

REALIZZATI IN ZONA R.U.

EDIFICI PRODUTTIVI SUCCESSIVI AL 1993:

REALIZZATI IN ZONA D1

REALIZZATI IN ZONA D2

ZONE D2 NON ATTUATE

SPAZI PUBBLICI ESISTENTI / ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

SPAZI PUBBLICI PREVISTI NON ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

VERDE ATTREZZATO

VERDE SPORTIVO

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI



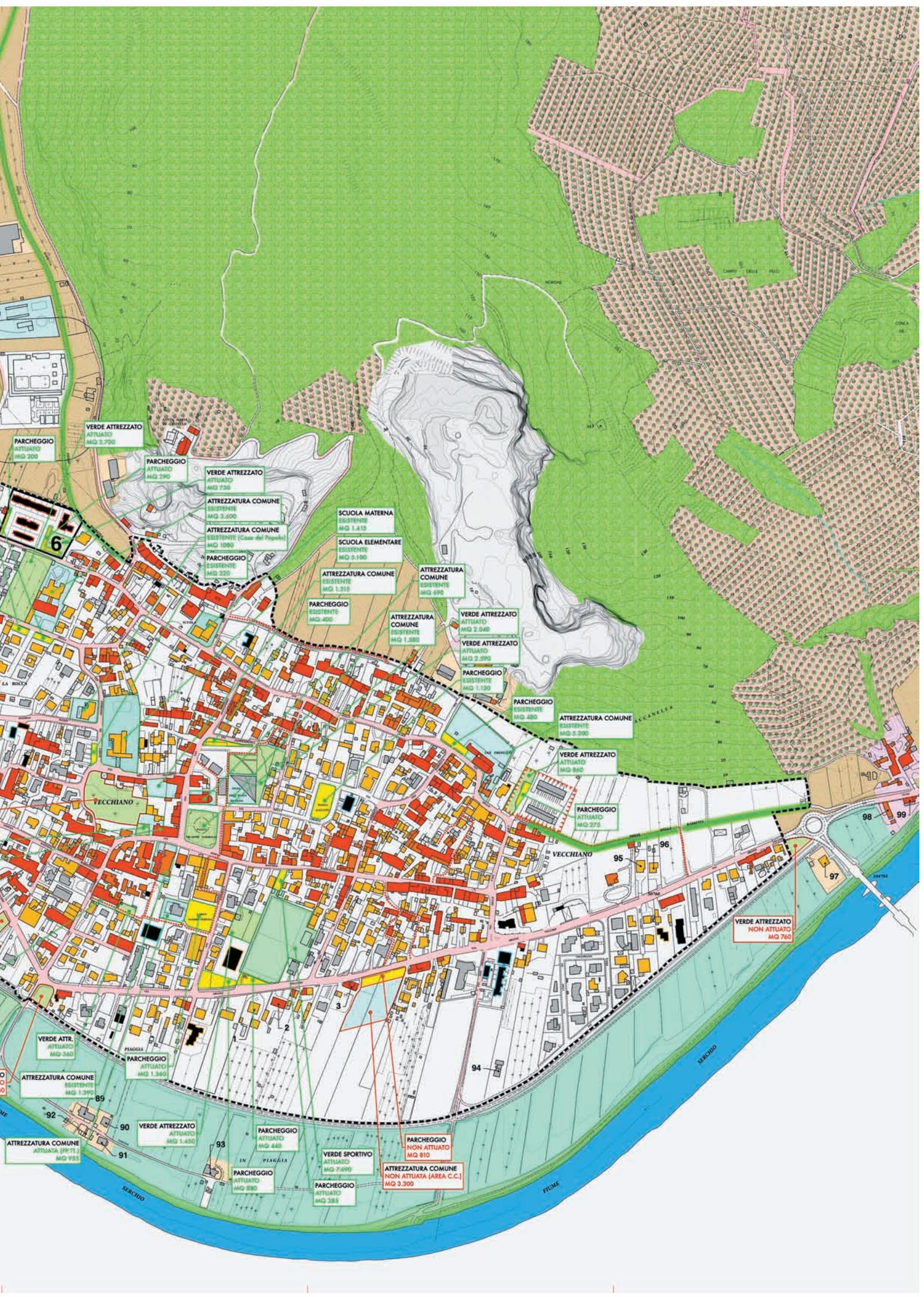
### VECCHIANO

4.015 ABITANTI (2001)

4.105 ABITANTI ATTUALI

4.390 ABITANTI INSEDIABILI

STANDARD	DI LEGGE	ESIST/ATT	NON ATT
TOTALI	(18 mq/ab) 79.020	75.145	66.820
PARCHEGGI	10.975	11.590	810
SCUOLE	19.755	6.515	
VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO	39.510	38.600	62.710
ATTREZZATURE COMUNI	8.780	18.440	3.300



VERDE ATTEZZATO  
ATTUATO  
MQ 3.700

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 200

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 290

VERDE ATTEZZATO  
ATTUATO  
MQ 736

ATTREZZATURA COMUNE  
ESISTENTE  
MQ 3.400

ATTREZZATURA COMUNE  
ESISTENTE (Casa del Popolo)  
MQ 1080

PARCHEGGIO  
ESISTENTE  
MQ 320

SCUOLA MATERNA  
ESISTENTE  
MQ 1.415

SCUOLA ELEMENTARE  
ESISTENTE  
MQ 5.100

ATTREZZATURA COMUNE  
ESISTENTE  
MQ 1.315

PARCHEGGIO  
ESISTENTE  
MQ 405

ATTREZZATURA COMUNE  
ESISTENTE  
MQ 695

ATTREZZATURA COMUNE  
ESISTENTE  
MQ 1.580

VERDE ATTEZZATO  
ATTUATO  
MQ 2.540

VERDE ATTEZZATO  
ATTUATO  
MQ 2.590

PARCHEGGIO  
ESISTENTE  
MQ 1.130

PARCHEGGIO  
ESISTENTE  
MQ 480

ATTREZZATURA COMUNE  
ESISTENTE  
MQ 5.200

VERDE ATTEZZATO  
ATTUATO  
MQ 560

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 275

VECCHIANO

VECCHIANO

VERDE ATTR.  
ATTUATO  
MQ 340

ATTREZZATURA COMUNE  
ESISTENTE  
MQ 1.390

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 1.340

ATTREZZATURA COMUNE  
ATTUATA (P.P.T.)  
MQ 993

VERDE ATTEZZATO  
ATTUATO  
MQ 1.430

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 440

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 890

VERDE SPORTIVO  
ATTUATO  
MQ 7.690

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 285

PARCHEGGIO  
NON ATTUATO  
MQ 810

ATTREZZATURA COMUNE  
NON ATTUATA (AREA C.C.)  
MQ 3.300

VERDE ATTEZZATO  
NON ATTUATO  
MQ 750

FRUME

FRUME

# 3.4

## LE VERIFICHE DI COERENZA INTERNA

QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
IL LIMITE URBANO AGGIORNATO / LIMITE DELLE U.T.O.E.  
LA VERIFICA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI  
GLI INTERVENTI EDILIZI PER FUNZIONI ATTUATI E NON ATTUATI

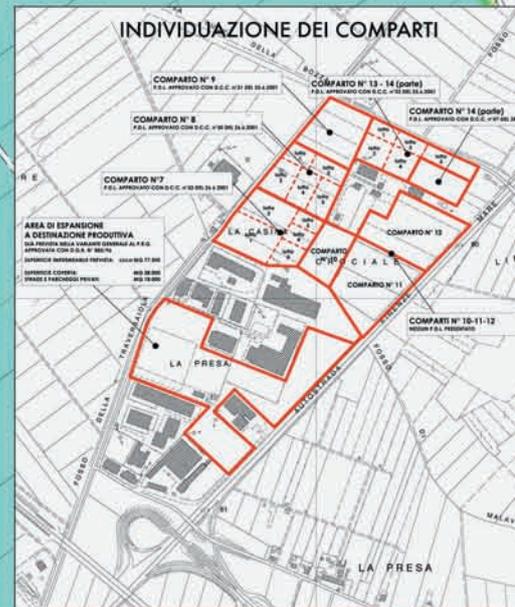
U.T.O.E. 4

## ZONA INDUSTRIALE

scala 1:2.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008



LIMITE URBANO / LIMITE U.T.O.E.

EDIFICI AL 1842 (CATASTO LEOPOLDINO)

EDIFICI AL 1945

EDIFICI AL 1973

EDIFICI AL 1993

REALIZZATI CON PIANI ATTUATIVI

EDIFICI RESIDENZIALI SUCCESSIVI AL 1993:

REALIZZATI IN ZONA DI ESPANSIONE C

PERIMETRO E NUMERO COMPARTI

REALIZZATI IN ZONA DI COMPLETAMENTO B2

ZONE B2 NON ATTUATE

REALIZZATI IN ZONA SATURA B1

REALIZZATI IN ZONA R.U.

EDIFICI PRODUTTIVI SUCCESSIVI AL 1993:

REALIZZATI IN ZONA D1

REALIZZATI IN ZONA D2

ZONE D2 NON ATTUATE

SPAZI PUBBLICI ESISTENTI / ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

SPAZI PUBBLICI PREVISTI NON ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

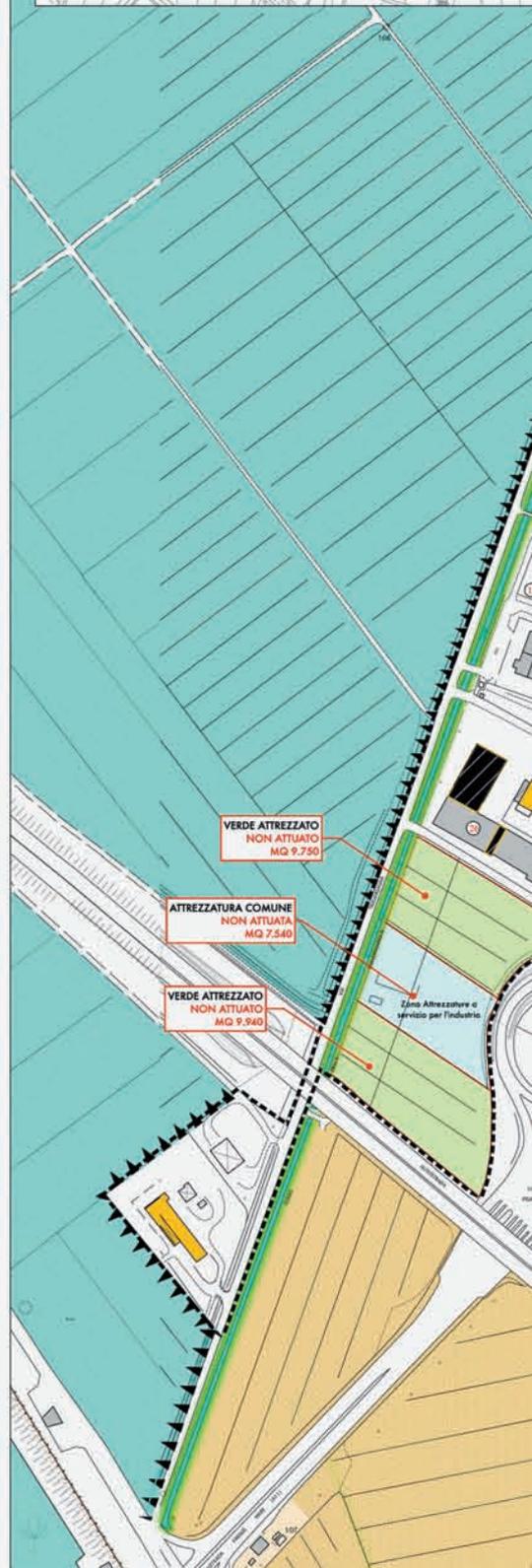
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

VERDE ATTREZZATO

VERDE SPORTIVO

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI



### ZONA INDUSTRIALE

STANDARD	DI LEGGE	ESIST/ATT	NON ATT	
TOTALI	(10 % S)	50.000	8.050	34.440
PARCHEGGI			8.050	
VERDE ATTREZZATO				19.690
ATTREZZATURE				14.750



PARCHEGGIO ATTUATO MQ 850  
 PARCHEGGIO ATTUATO MQ 990  
 PARCHEGGIO ATTUATO MQ 1.700  
 PARCHEGGIO ATTUATO MQ 900  
 PARCHEGGIO ATTUATO MQ 1.380  
 PARCHEGGIO ATTUATO MQ 150  
 PARCHEGGIO ATTUATO MQ 1.300  
 PARCHEGGIO ATTUATO MQ 1.140

COMPARTO n°13  
 COMPARTO n°14  
 COMPARTO n°7  
 COMPARTO n°12  
 COMPARTO n°10  
 COMPARTO n°11

COMPARTO n°2  
 COMPARTO n°3  
 COMPARTO n°4  
 COMPARTO n°5  
 COMPARTO n°6  
 COMPARTO n°8  
 COMPARTO n°9

Zona Attrezzature o servizio per l'industria  
 ATTREZZATURA COMUNE NON ATTUATA MQ 7.400

- 1 Fabbrica industriale di proprietà della società S.M. costruita nell'anno 1967 e adibita a lavorazione metalli.
- 2 Edificio annesso costruito dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 3 Fabbrica artigianale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 4 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 5 Edificio costruito dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 6 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 7 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 8 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 9 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 10 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 11 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 12 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 13 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 14 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 15 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 16 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 17 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 18 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 19 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 20 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 21 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 22 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 23 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 24 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 25 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.
- 26 Fabbrica industriale costruita dall'anno 1972 dal Consorzio Intercomunale Turistico S.P.A. per la produzione di energia elettrica.

In ogni caso, gli edifici industriali e artigianali adibiti a lavoro, sono dell'anno 2002.

# 3.5

## LE VERIFICHE DI COERENZA INTERNA

QUADRO CONOSCITIVO DETAGLIATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
IL LIMITE URBANO AGGIORNATO / LIMITE DELLE U.T.O.E.  
LA VERIFICA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI  
GLI INTERVENTI EDILIZI PER FUNZIONI ATTUATI E NON ATTUATI

U.T.O.E. 5

## AVANE

scala 1:2.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008



### AVANE

1.016 ABITANTI (2001)

1.256 ABITANTI ATTUALI

1.314 ABITANTI INSEDIABILI

STANDARD	DI LEGGE	ESIST/ATT	NON ATT
TOTALI	(18 mq/ab) 23.652	17.485	41.320
PARCHEGGI	3.285	4.480	2.220
SCUOLE	5.913	1.600	2.700
VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO	11.826	3.520	36.400
ATTREZZATURE COMUNI	2.628	7.885	



101

102

103

PARCHEGGIO  
NON ATTUATO  
MQ 1.780

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 150

104

VERDE ATTREZZATO  
ATTUATO  
MQ 550

PARCHEGGIO  
NON ATTUATO  
MQ 160

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 380

105

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 1.100

VERDE ATTREZZATO  
ATTUATO  
MQ 380

PARCHEGGIO  
ATTUATO  
MQ 600

106

VERDE SPORTIVO  
NON ATTUATO  
MQ 13.000

VERDE ATTREZZATO  
NON ATTUATO  
MQ 23.400

SCUOLA  
NON ATTUATA  
MQ 2.700

SCUOLA  
ESISTENTE  
MQ 1.800

VERDE ATTREZZATO  
ESISTENTE  
MQ 480

ATTREZZATURA COMUNE  
ESISTENTE  
MQ 3.400

ATTREZZATURA  
COMUNE  
ESISTENTE  
MQ 785

PARCHEGGIO  
ESISTENTE  
MQ 750

PARCHEGGIO  
ESISTENTE  
MQ 1.170

VERDE ATTREZZATO  
ESISTENTE  
MQ 1.620

100

MARE

SARNO

MARE

SARNO

# 3.6

## LE VERIFICHE DI COERENZA INTERNA

QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
IL LIMITE URBANO AGGIORNATO / LIMITE DELLE U.T.O.E.  
LA VERIFICA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI  
GLI INTERVENTI EDILIZI PER FUNZIONI ATTUATI E NON ATTUATI

U.T.O.E. 6

## FILETTOLE

scala 1:2.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008

 LIMITE URBANO / LIMITE U.T.O.E.

 EDIFICI AL 1842 (CATASTO LEOPOLDINICO)

 EDIFICI AL 1945

 EDIFICI AL 1973

 EDIFICI AL 1993

 REALIZZATI CON PIANI ATTUATIVI

 EDIFICI RESIDENZIALI SUCCESSIVI AL 1993:

 REALIZZATI IN ZONA DI ESPANSIONE C

 **2** PERIMETRO E NUMERO COMPARTI

 REALIZZATI IN ZONA DI COMPLETAMENTO B2

 ZONE B2 NON ATTUATE

 REALIZZATI IN ZONA SATURA B1

 REALIZZATI IN ZONA R.U.

 EDIFICI PRODUTTIVI SUCCESSIVI AL 1993:

 REALIZZATI IN ZONA D1

 REALIZZATI IN ZONA D2

 ZONE D2 NON ATTUATE

 SPAZI PUBBLICI ESISTENTI / ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

 SPAZI PUBBLICI PREVISTI NON ATTUATI  
E RELATIVA SUPERFICIE

 AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

 VERDE ATTREZZATO

 VERDE SPORTIVO

 AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

 PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

### FILETTOLE

1.496 ABITANTI (2001)  
1.528 ABITANTI ATTUALI  
2.126 ABITANTI INSEDIABILI

STANDARD	DI LEGGE	ESIST/ATT	NON ATT
TOTALI	(18 mq/cab) 38.268	33.030	34.185
PARCHEGGI	5.315	2.150	5.315
SCUOLE	9.567	2.130	5.085
VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO	19.134	20.600	23.050
ATTREZZATURE COMUNI	4.252	8.150	735





# 4

## LE VERIFICHE DI COERENZA INTERNA

DIMENSIONAMENTO, INTERVENTI ATTUATI E SPAZI PUBBLICI

scala 1:4.000

### COMUNE DI VECCHIANO REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

dicembre 2008

--- LIMITE URBANO / LIMITE U.T.O.E.

■ EDIFICIO AL 1942 (colorato corrispondente)

■ EDIFICIO AL 1945

■ EDIFICIO AL 1973

■ EDIFICIO AL 1993

■ REALIZZATI CON PIANI ATTUATI

■ EDIFICIO RESIDENZIALE SUCCESSIVO AL 1993

■ REALIZZATI IN ZONA DI ESPANSIONE C

■ PERIMETRO E NUMERO COMPARTI

■ REALIZZATI IN ZONA DI COMPLEMENTARITÀ B2

■ ZONE B2 NON ATTUATE

■ REALIZZATI IN ZONA SAURIA B1

■ REALIZZATI IN ZONA R II

■ EDIFICIO PRODUTTIVO SUCCESSIVO AL 1993

■ REALIZZATI IN ZONA D1

■ REALIZZATI IN ZONA D2

■ ZONE D0 NON ATTUATE

■ SPAZI PUBBLICI (verdi / attrezzati)

■ SPAZI PUBBLICI (verdi) NON ATTUATI

■ AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

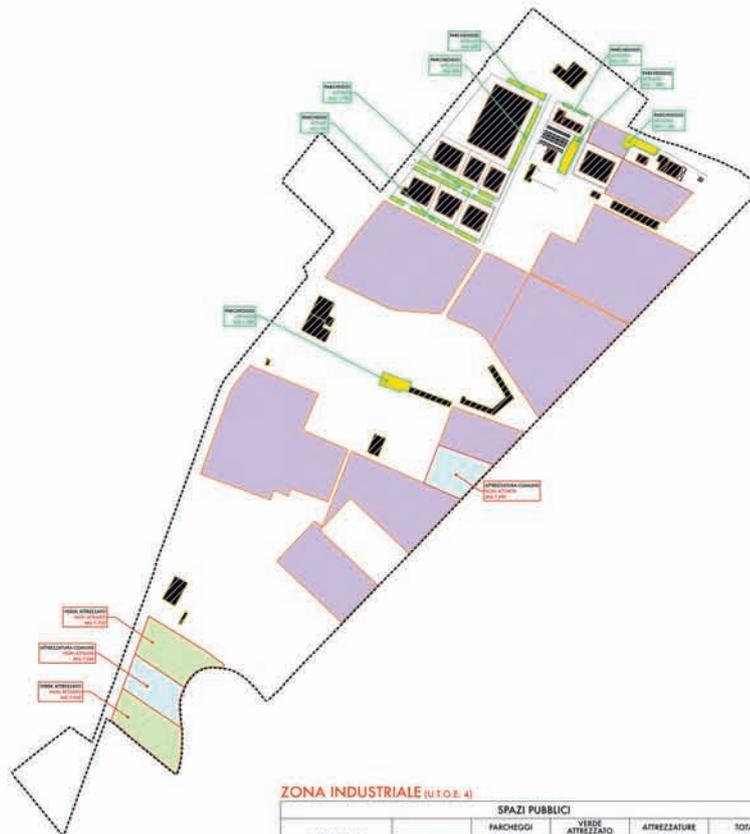
■ AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

■ VERDE ATTREZZATO

■ VERDE SPORTIVO

■ AREE PER PARCHeggi PUBBLICI

■ PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

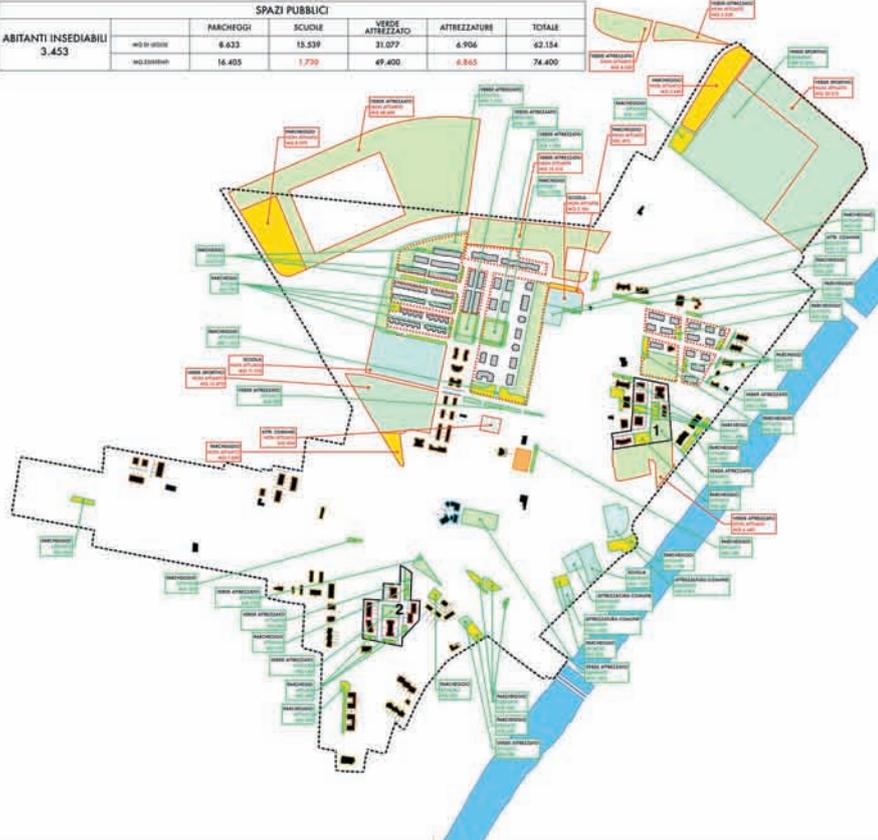


SUPERFICIE TERRITORIALE = 500.000 MQ	SPAZI PUBBLICI			TOTALE
	PARCHeggi	VERDE ATTREZZATO	ATTREZZATURE	
mq di verde (0% a 3%)				50.000
mq di verde	8.050			8.050
mq di verde attrezzati		19.890	14.750	34.640

### MIGLIARINO (U.T.O.E. 1)

VOLUME REALIZZATO 1993-2007		ATTUAZIONE RECENTE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO				ALLOGGI / DIMENSIONAMENTO		
mq	mq/milioni	EDIFICI REALIZZATI	AREA VERDE	VERDE ATTREZZATO	ATTREZZATURE	ALLOGGI REALIZZATI	ALLOGGI DA ATTUARE	
91.022	232	0	0	7.400	26.500	118	22	96
		9.900	0	16.600				

ABITANTI INSEDIABILI 3.453	SPAZI PUBBLICI				TOTALE
	PARCHeggi	SCUOLE	VERDE ATTREZZATO	ATTREZZATURE	
mq di verde	6.632	15.539	31.077	6.906	62.154
mq di verde attrezzati	14.405	1.730	49.400	6.845	74.400



VOLUME REALIZZATO 1993-2007	ATTUAZIONE RECENTE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO	ALLOGGI / DIMENSIONAMENTO						
mq	mq/milioni	mq	mq/milioni	ALLOGGI REALIZZATI	ALLOGGI DA ATTUARE			
91.022	232	0	7.400	26.500	118	22	96	
83.141	355	1.400	0	33.300	30.200	190	112	68
31.323	103	3.200	0	31.400		79	10	69
16.401	48	6.400	33.000	4.800		28	14	14
4.397	9	0	0	47.900		145	0	145
174.474	747	34.400	30.000	188.300	145.850	330	138	392

SPAZI PUBBLICI		VERDE ATTREZZATO	ATTREZZATURE	TOTALE
mq di verde	mq di verde attrezzati			
6.632	15.539	31.077	6.906	62.154
14.405	1.730	49.400	6.845	74.400
1.520	11.200	22.722	1.520	45.962
9.432	30.940	33.200	6.820	79.492
10.974	10.720	19.250	1.700	42.644
11.240	2.214	35.800	10.440	61.700
1.288	2.914	11.824	1.628	23.654
4.440	1.628	2.520	1.940	10.528
5.210	9.540	19.124	4.510	38.384
1.100	2.200	20.400	4.100	27.800
34.420	40.100	193.294	27.022	394.836
48.940	41.910	193.100	47.910	330.960

**AVANE (U.T.O.E. 5)**

**VOLUME REALIZZATO 1993-2007**

tot	16.401	48
inve. insondabili		

**ATTUAZIONE RECENTE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO**

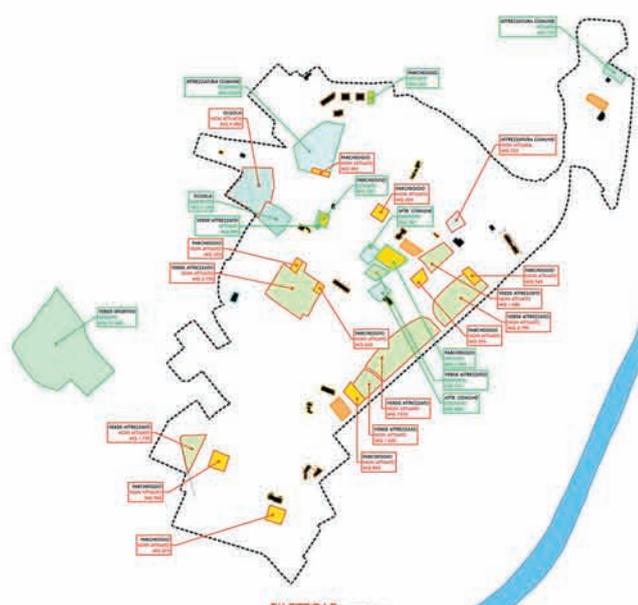
COMPLETAMENTO	INIZIAZIONE	ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO	ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO
HC ATTIVATI	0	0	4.500
HC NON ATTIVATI	3.300	0	1.500

**ALLOGGI / DIMENSIONAMENTO**

ALLOGGI PARCO STRUTTURATI	ALLOGGI ATTIVI	ALLOGGI DA ATTIVARE
28	14	14

**SPAZI PUBBLICI**

ABITANTI INSEDIABILI	PARCHEGGI	SCUOLE	VERDE ATTREZZATO	ATTREZZATURE	TOTALE
inve. insondabili	2.285	5.913	11.826	2.428	23.452
inve. insondabili	4.480	1.400	3.520	7.885	17.485



**FILETTOLE (U.T.O.E. 6)**

**VOLUME REALIZZATO 1993-2007**

tot	4.597	9
inve. insondabili		

**ATTUAZIONE RECENTE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO**

COMPLETAMENTO	INIZIAZIONE	ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO	ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO
HC ATTIVATI	0	0	43.000
HC NON ATTIVATI	4.950	0	47.950

**ALLOGGI / DIMENSIONAMENTO**

ALLOGGI PARCO STRUTTURATI	ALLOGGI ATTIVI	ALLOGGI DA ATTIVARE
145	0	145

**SPAZI PUBBLICI**

ABITANTI INSEDIABILI	PARCHEGGI	SCUOLE	VERDE ATTREZZATO	ATTREZZATURE	TOTALE
inve. insondabili	5.315	9.567	18.134	4.252	38.268
inve. insondabili	2.150	2.155	20.400	8.150	33.055

**VECCHIANO (U.T.O.E. 3)**

**VOLUME REALIZZATO 1993-2007**

tot	31.333	103
inve. insondabili		

**ATTUAZIONE RECENTE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO**

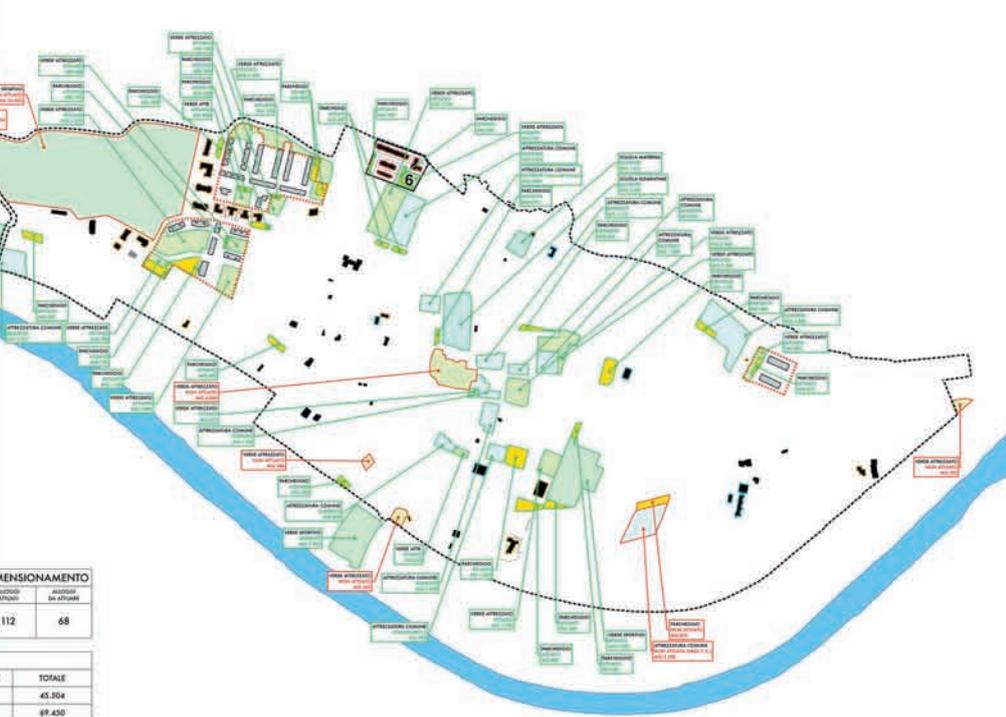
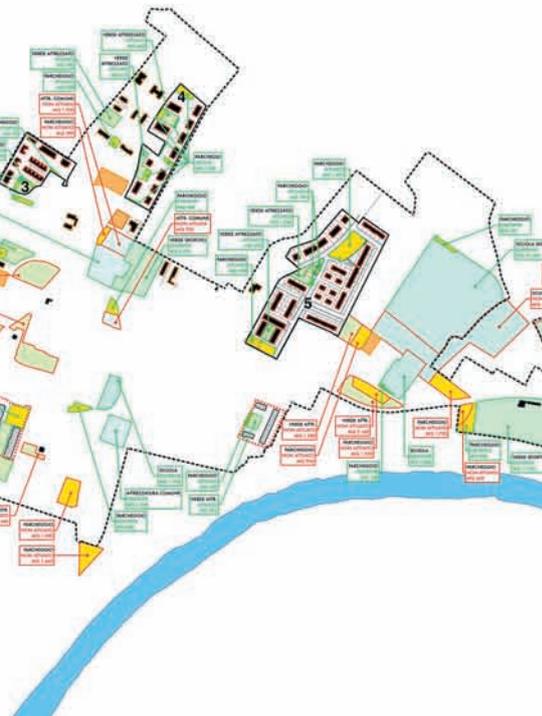
COMPLETAMENTO	INIZIAZIONE	ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO	ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO
HC ATTIVATI	3.500	0	0
HC NON ATTIVATI	6.400	25.000	0

**ALLOGGI / DIMENSIONAMENTO**

ALLOGGI PARCO STRUTTURATI	ALLOGGI ATTIVI	ALLOGGI DA ATTIVARE
79	10	69

**SPAZI PUBBLICI**

ABITANTI INSEDIABILI	PARCHEGGI	SCUOLE	VERDE ATTREZZATO	ATTREZZATURE	TOTALE
inve. insondabili	10.975	19.755	39.510	8.790	79.030
inve. insondabili	11.590	8.515	38.400	18.440	75.145



**NODICA (U.T.O.E. 2)**

**VOLUME REALIZZATO 1993-2007**

tot	83.141	355
inve. insondabili		

**ATTUAZIONE RECENTE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO**

COMPLETAMENTO	INIZIAZIONE	ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO	ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO RESIDUO
HC ATTIVATI	1.400	0	35.500
HC NON ATTIVATI	5.200	25.000	0

**ALLOGGI / DIMENSIONAMENTO**

ALLOGGI PARCO STRUTTURATI	ALLOGGI ATTIVI	ALLOGGI DA ATTIVARE
180	112	68

**SPAZI PUBBLICI**

ABITANTI INSEDIABILI	PARCHEGGI	SCUOLE	VERDE ATTREZZATO	ATTREZZATURE	TOTALE
inve. insondabili	8.320	11.376	22.752	5.058	45.504
inve. insondabili	9.435	30.940	23.000	6.055	69.430