

COMUNE DI VECCHIANO

PROVINCIA DI PISA

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

VALUTAZIONE INIZIALE

PROSPETTO DI SINTESI

OBIETTIVI - COERENZA INTERNA ED ESTERNA DEL R.U. - VALUTAZIONE AMBIENTALE

Rodolfo Pardini, Sindaco

Maria Laura Marconcini, Direttore Generale

Ufficio tecnico comunale: Ing Amerigo Simi, Arch Ombretta Santi, P.E. Daniel Del Carlo

Studio Associato di Urbanistica e Architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

Studio GEA: Alessandra Buscemi, Roberto Balatri, geologi

giugno 2008

LO STATUTO DEL TERRITORIO

- 1) **ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**
- 2) **LE INVARIANTI STRUTTURALI**
- 3) **SISTEMA DELLE RISORSE**

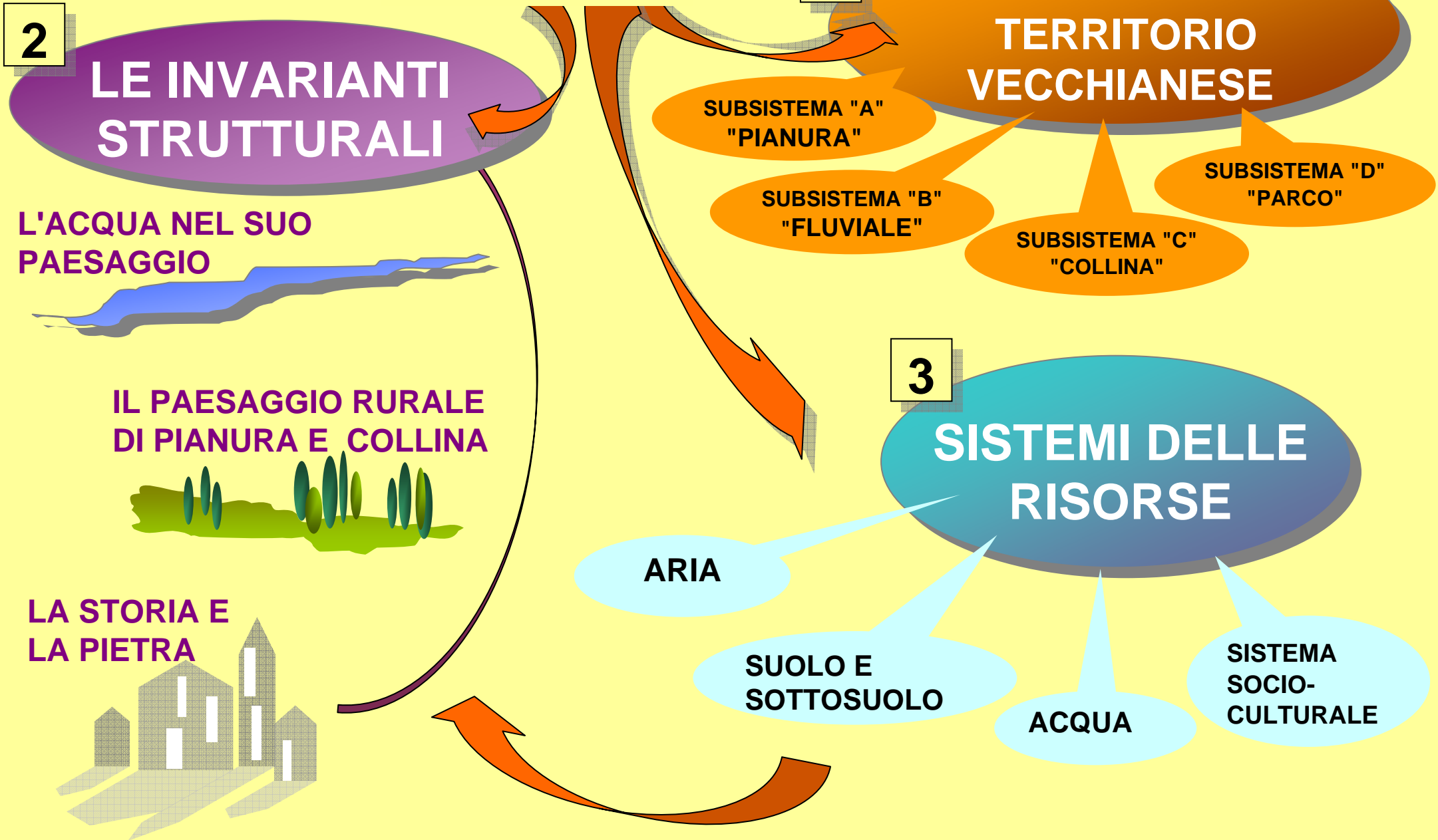
Nota (nomenclatura del testo)

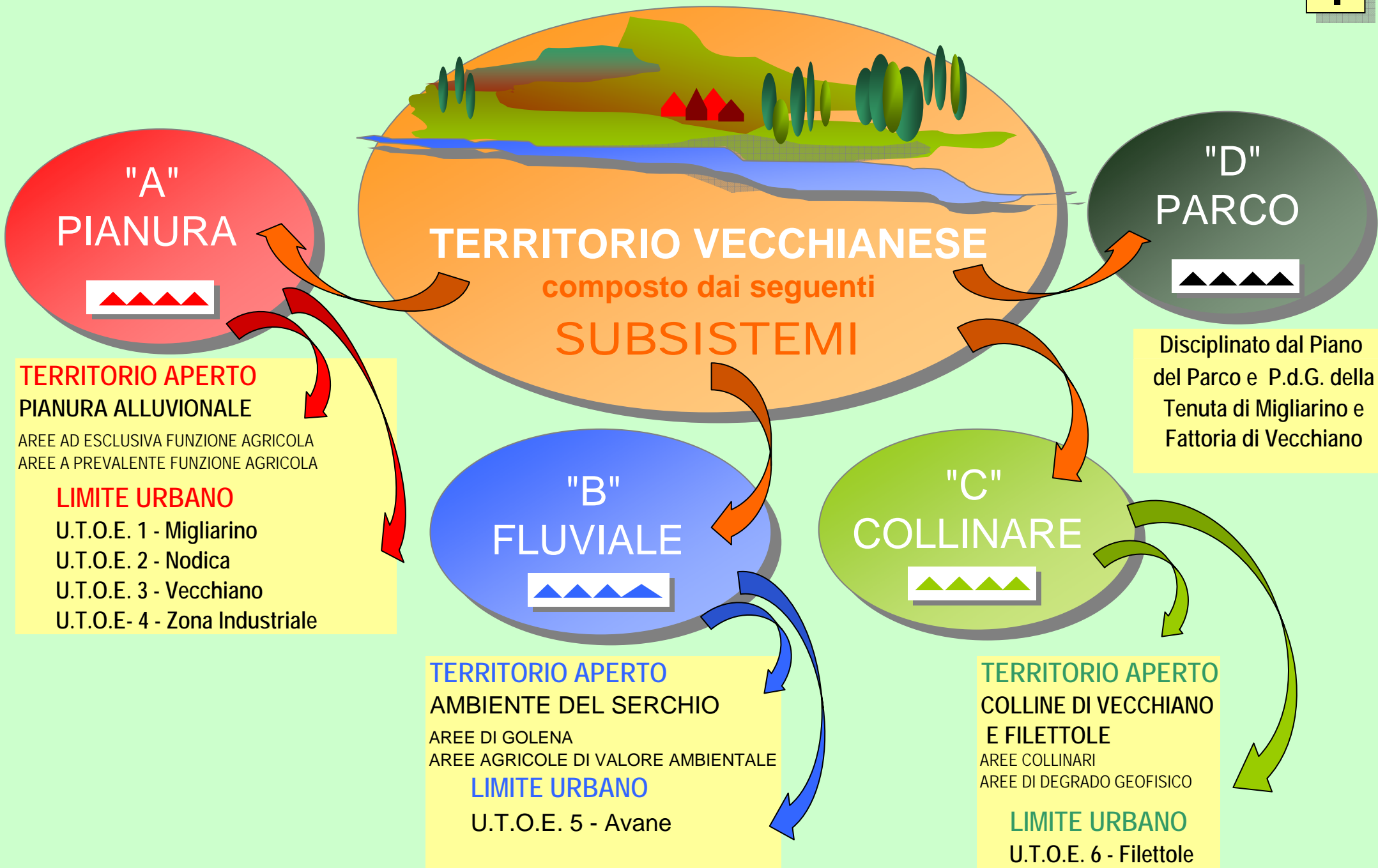
P.S = Piano Strutturale Comunale

R.U. = Regolamento Urbanistico Comunale

LO STATUTO DEL TERRITORIO

è composto da:





sono gli elementi cardine dell'identità dei luoghi

L'ACQUA NEL SUO PAESAGGIO



Art. 7.1 del P.S

Canale Barra-Baretta
Fosso Traversagna
Fosso Gorello, Fossa Nuova
Canali e Strutture di bonifica
Strutture di regimazione idraul.
Pozzi e risorse connesse

SUB-AMBITO "A"

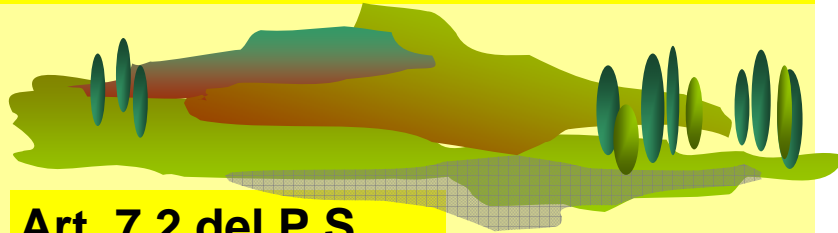
SUB-AMBITO "B"

Serchio alvei e paleoalvei
Argini
Aree di golena

SUB-AMBITO "C"

Rio delle Bucine
Compluvi con i borri di collina
Sorgenti
Pozzi e risorse connesse
Acquifero carbonatico

IL PAESAGGIO RURALE DI PIANURA E COLLINA



Art. 7.2 del P.S

Maglia agraria (Strut. geometrica coltivi)
Sistemazioni arboree

Art. 7.2.I

Maglia agraria (Strut. geometrica coltivi)
Sistemazioni arboree

Art. 7.2.I

Terrazzamenti, muri a retta
Bosco e macchia collinare,
Aree percorse dagli incendi, prati
Crinali, grotte, aree di interesse
archeologico e geofisico

Art. 7.2.II

Art. 7.2.III

Art. 7.2.IV

LA STORIA E LA PIETRA



Art. 7.3 del P.S

I Capisaldi urbani:
nuclei storici e spazio pubblico
nelle sue articolazioni

Art. 7.3.I

Le chiese, pievi,
ville, castelli, rocche

Art. 7.3.II

Edilizia rurale
di tipologia tradizionale
Cascine, corti lineari, annessi

Art. 7.3.III

Viabilità poderale
di carattere storico,
mulattiere, sentieri

Art. 7.3.IV

L'ACQUA NEL SUO PAESAGGIO

**Art. 7.1
del P.S.**

- Manutenzione/rinaturalizzazione delle sponde e della vegetazione ripariale
- Manutenzione dei muretti di sostegno
- Pulizia alvei e argini
- Controllo degli emungimenti
- Da lasciare invariati nelle sezioni e andamento, salvo per motivate condizioni

COSA PREVEDE IL P.S.?

COSA FA IL R.U.?

OBIETTIVI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

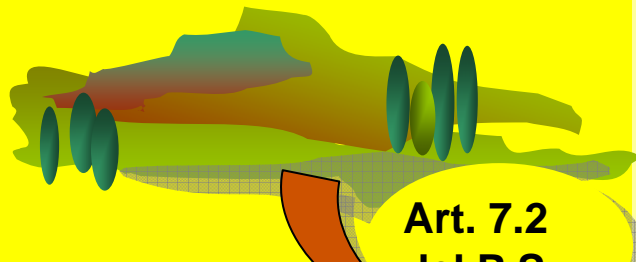
- controllo dei prelievi idrici di uso potabile, agricolo, industriale
- adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici
- adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici
- verifica stato di efficienza delle reti acquedottistica e fognaria
- verifica dei sistemi di depurazione, favorendo anche la fitodepurazione per insed. minori
- migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua
- controllo dell'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, prevedendo incentivi alla bioarchitettura
- tutelare le risorse idriche destinate al consumo umano

**ACCOGLIE E SVILUPPA CON
PROPOSTE SPECIFICHE GLI
OBIETTIVI DEL P.S.,
PROMUOVENDO FORME DI
TUTELA E VALORIZZAZIONE**

**POTRA' DEFINIRE UN
CENSIMENTO DELLE FONTI DI
APPROVVIGIONAMENTO
ESISTENTI E ZONE DI TUTELA**

LE INVARIANTI STRUTTURALI

IL PAESAGGIO RURALE DI PIANURA E COLLINA



Art. 7.2 del P.S.

COSA PREVEDE IL P.S.?

Art. 7.2.I

MAGLIA AGRARIA

Manutenzione dell'assetto poderale tradizionale (segni storici, vegetazione) uso dei suoli compatibile con le zone agricole

Art. 7.2.II

COLTURE DI COLLINA

Conservazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, mediante interventi di manutenzione e tutela delle sistemazioni agrarie

Art. 7.2.III

BOSCHI E MACCHIA COLLINARE

Salvaguardia delle forme spontanee e di quelle coltivate; valorizzazione della sentieristica; riduzione del rischio incendi

Art. 7.2.IV

RILIEVI, CRINALI E GROTTI

Salvaguardia della consistenza e integrità morfologica e geomorfologica, consentendo solo limitate azioni di trasformazione per migliorare l'assetto idrogeologico

COSA FA IL R.U.?

MAGLIA AGRARIA

a) il R.U. salvaguarda e tutela degli elementi significativi: siepi, fossi, canalette di scolo, formazioni lineari arboree e arbustive non colturali o colturali (viti, frutti, gelsi, olmi), viabilità minore, rete scolante minore, favorendo indirizzi colturali anche con finanziamenti e particolari regimi fiscali.
b) Promuove attività integrate, es. agriturismo, per i quali è necessario indicare nei piani attuativi gli elementi di attrattiva (circuiti turist.-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri, carrabili) valorizzando la struttura storica - da organizzare anche con il Parco M.S.R.M.
c) Tutela e valorizza il patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, disciplinando con il R.U. la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici e regolamentando gli interventi di adeguamento, ampliamento, cambio d'uso compatibili.

COLTURE DI COLLINA

a) il R.U. elabora un quadro conoscitivo che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali (struttura e composizione dei muri a secco) e della funzionalità sull'assetto idraulico. Formazione di un bilancio costi-benefici su cui costruire le regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti e particolari regimi fiscali.
b) Promuove attività integrative del reddito collegate con un progetto di promozione turist.-ambientale.
c) Prevede il ripristino dei ripiani sostenuti da muri a secco o da ciglioni inerbiti e della viabilità di accesso.
d) tutela e valorizza il patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, disciplinando la conservazione degli elementi tipologici e gli interventi edilizi, in raccordo con un progetto di promozione turistico-ambientale (attività ricettive, ristoro, foresterie, vendita prodotti tipici).

BOSCHI E MACCHIA COLLINARE

a) il R.U. specifica gli interventi di salvaguardia della consistenza dei boschi, delle forme spontanee e coltivate, compreso le opere per prevenire le cause di incendio. NELLE ZONE BOSCHATE PERCORSE DA INCENDIO RESTA LA DESTINAZIONE A BOSCO E VI È VIETATO IL PASCOLO.
b) precisa i perimetri dei diversi tipi di bosco, con l'individuazione delle modalità d'intervento, come definito all'art. 29 del P.T.C. della Prov. di Pisa.
c) individua le aree dove ripristinare il bosco. Può valutare il inserimento di specie storicamente presenti (es. castagno);
d) precisa le azioni tese a ridurre l'abbandono e l'inselvachimento;
e) precisa gli interventi di protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali.
f) fissa un regime differenziato di tassazione e aiuti di finanziamento.

RILIEVI, CRINALI E GROTTI

il R.U. prevede:
a) la tutela morfologica dei rilievi, limitando gli interventi di movimento terra e scavo, rinterri che alterino i versanti, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici.
b) individuazione, tutela e inserimento di un circuito di promozione turistico-ambientale delle grotte (Spacco delle Monete, Grotta dell'Inferno, Grotta della Scaletta, Grotta del Borghetto)
c) individuazione puntuale delle aree di interesse archeologico, secondo la cartografia della Provincia. Sarà consentita l'attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche anche con modifiche dell'assetto dei luoghi e realizzazione di strutture di servizio strettamente finalizzate.
d) individuazione all'interno delle aree di degrado geofisico degli ambiti di recupero ambientale, tramite progetti di matrice ambientale per l'eliminaz. di fenomeni di dissesto.

LE INVARIANTI STRUTTURALI

LA STORIA E LA PIETRA

Art. 7.3 del P.S.

Art. 7.3.I

CAPISALDI URBANI

Sono i nuclei storici di:

- NODICA
- VECCHIANO
- AVANE
- FILETTOLE

COSA PREVEDE IL P.S.?

Art. 7.3.II

CHIESE, PIEVI, VILLE,

CASTELLI, ROCCHIE, TORRI

- San Simone e Giuda, Nodica
- San Frediano, Vecchiano
- San Alessandro, Vecchiano
- Santa Cristina, Avane
- San Maurizio, Filettole
- Ex Chiesa S. Pietro, Malaventre
- Ex Eremitorio San Pietro in Asconda, Legnaio
- Santa Maria, Castello
- Torre di San Alessandro, Vecchiano
- Palazzo Comunale, Vecchiano
- Teatro Olimpia, Vecchiano
- Torre dell'Aquila, Lungomonte
- Castello, Avane
- Castello Santa Viviana, Filettole
- Villa Bombicci, Filettole
- Villa Viviviani, Filettole
- Villa Forlivesi, Filettole

Art. 7.3.III

EDILIZIA RURALE DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE,

CASCINE, CORTI LINEARI, ANNESSI AGRICOLI, EDIFICI

PER LA TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

presentano un patrimonio collettivo di valori civili e culturali, oltre che economici.

Completano la memoria storica diventando un'estensione del centro storico.

Art. 7.3.IV

VIABILITA' PODERALE DI CARATTERE STORICO, MULATTIERE, SENTIERI, PISTE CICLABILI individuati in cartografia con apposita simbologia, sono da tutelare e valorizzare.

COSA FA IL R.U.?

CAPISALDI URBANI

a) il R.U. riconferma gli indirizzi del P.S.:

- mantenere le parti storiche conservate nei loro valori tipologici e morfologici, tali da costituire una testimonianza storica, culturale specifica e originaria.
- conservare, valorizzare o ripristinare le caratteristiche dell'organizzazione territoriale e le regole insediative.

b) il R.U. precisa azioni di governo del territorio, ove siano intercorse alterazioni delle loro caratteristiche, secondo quanto previsto per le singole U.T.O.E.

CHIESE, PIEVI, CASTELLI.....

a) il R.U. precisa gli interventi ammessi, di restauro, recupero e tutela, finalizzati al **MANTENIMENTO** ed alla **CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ARCHITETTONICO, DEI MATERIALI E DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE ORIGINALI, ALLA CONSERVAZIONE DEI MANUFATTI** e delle **SISTEMAZIONI ESTERNE**, quali **GIARDINI E PARCHI**. Per quest'ultimi sono da evitare trasformazioni che alterino i caratteri e le relazioni storizzate o le sistemazioni collegate come viali d'accesso, filari, muri di cinta, terrazzamenti.

DESTINAZIONI:

Potranno essere individuate, secondo le caratteristiche del contesto, funzioni, integrative a quelle residenziali, di tipo **SCIENTIFICO, DIDATTICO, RICREATIVO e CULTURALE, RICETTIVO**.

EDILIZIA RURALE

a) il R.U. verifica/aggiorna la schedatura degli edifici secondo i seguenti criteri:

- devono essere previsti interventi di recupero nel rispetto dei caratteri tipologici con regole poco rigide ma efficaci, prevedendo eventuali finanziamenti;
- nuovi aumenti volumetrici possono essere ammessi in relazione ai caratteri tipologici e di valore dell'edificio, per adeguamenti igienico-sanitari, per migliorare le condizioni di abitabilità, per rispondere alla domanda delle famiglie (concetto della "stanza in più" per esigenze di convivenza e evoluzione del nucleo familiare).
- per gli edifici di maggior pregio devono essere previsti interventi di recupero e restauro con conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali. Tutela dei prospetti originali, evitando nuovi dimensionamenti delle aperture esistenti, evitando la demolizione di elementi architettonici rilevanti (archi, piattabande, mandolati, divisione corti comuni, inserimento di scale esterne per l'eccessiva suddivisione in più unità immobiliari).
- negli interventi di recupero deve essere posta all'attenzione: evidenziazione degli elementi qualificanti e caratterizzanti, riorganizzazione dei corpi edilizi comportanti degrado tipologico (es. superfetazioni condonate), eliminazione degrado fisico (es. umidità, fessurazioni, deterior. muri).

VIABILITA' PODERALE

Il R.U. prevede:

- la tutela e valorizzazione dei tracciati esistenti, evitando azioni che tendano a modificare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati. L'allargamento eventuale delle sezioni stradali deve essere limitato e proporzionato per un migliore inserimento paesaggistico, tutelando e recuperando gli elementi storizzati (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette, gradoni, scalini, piccole architetture).
- Ripristino di sentieri;
- emanazione di provvedimenti per la promozione a scopo turistico e ricreativo, con organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

RISORSE

ARIA

ATMOSFERICO
ACUSTICO
ELETTROMAGNETICO
LUMINOSO

ACQUA

ACQUE SUPERICIALI: SERCHIO
ACQUE SUPERFICIALI: CANALI
ACQUE SOTTERRANEE: FALDA FREATICA
ACQUE SOTTERRANEE: FALDA PROFONDA
ACQUE MARINE
ACQUE LACUSTRI. LAGO MASSACIUCCOLI

SUOLO/SOTTOSUOLO

AREA COLLINARE
PIANURA
BONIFICA
ARENILE
FLORA E FAUNA

SISTEMA SOCIO-CULTURALE

SOCIALE
ECONOMICO
INSEDIATIVO
SERVIZI
MOBILITA'
RIFIUTI
ENERGIA

a

ARIA

ATMOFERICO

ACUSTICO

OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

PROBLEMI / EFFETTI SULL'AMBIENTE

MISURE CORRETTIVE E/O DI MITIGAZIONE

valutazione e adozione di misure per la riduzione di emissioni inquinanti

ZONE CRITICHE:
- zona industriale di Migliarino
- aree residenziali lungo:
a) Via Aurelia,
b) Via Prov. Vecchianese,
c) fascia autostradale A11-A12

PROBLEMI:
inquinamento acustico e atmosferico, con ripercussioni negative sulla salute umana, su fauna e flora.

-contenimento e prevenzione dell'inquinamento acustico nella definizione degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte di localizzazione delle funzioni e dei ricettori sensibili.
-ottimizzazione del clima acustico nei nuovi insediamenti residenziali, nelle aree destinate a attività scolastiche, sanitarie, e a parchi pubblici, impianti e infrastrutture adibiti ad attività commerciali, produttive, sportive e ricreative ai sensi della L. 47/1995.

- controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità di:
a) zona industriale di Migliarino e nelle aree interessate dalla presenza di attività produttive;
b) aree residenziali con più intenso traffico veicolare, lungo la Via Aurelia, la provinciale vecchianese negli attraversamenti di Migliarino, Nodica e Vecchiano
c) riduzione dei flussi di traffico veicolare (potenziamento del servizio di trasporto pubblico, realizzazione di piste ciclabili, realizzazione di percorsi pedonali);
d) riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte di localizzazione delle funzioni.

- interventi di risanamento sui ricettori sensibili in classe IV e la verifica su quelli in classe III;
- verifiche delle emissioni sonore connesse con la rete viaria comunale;
-aggiornamento del regolamento comunale per l'applicazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, per una più efficace azione di controllo del rispetto dei limiti sonori.
- adozione di misure tecniche e costruttive finalizzate al rispetto dei limiti di immissione definiti dalla vigente normativa statale, regionale e comunale.
- realizzazione di schermature lungo l'autostrada A12, in particolare presso il centro di Filettole.

(segue)

b

ARIA

OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

PROBLEMI / EFFETTI SULL'AMBIENTE

MISURE CORRETTIVE E/O DI MITIGAZIONE

ELETTRO-
MAGNETICO

mantenere le emissioni elettromagnetiche a livelli tali da non comportare rischi per la salute pubblica e inquinamento ambientale

- monitoraggio delle emissioni elettromagnetiche derivate da impianti esistenti di telefonia cellulare e le eventuali azioni di risanamento;
- individuazione di aree sensibili per le quali, per motivi di tutela ambientale, paesaggistica e/o di salute pubblica, non sono consentiti nuovi impianti di trasmissione dell'energia e di telefonia cellulare, ovvero ove gli stessi sono vincolati a interventi di mitigazione ambientale.

ZONE CRITICHE:

in adiacenza di antenne per telecomunicazioni/telefonia e linee elettriche

PROBLEMI:

inquinamento elettromagnetico e luminoso, con ripercussioni negative sulla salute umana, su fauna e flora.

LUMINOSO

mantenere le emissioni luminose entro i limiti previsti dalla L.R.T. 37/2000

-la progettazione delle nuove opere esterne di illuminazione, sia pubbliche che private, nel rispetto della normativa vigente in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso, con riferimento ai disposti della L.R.T. 37/2000 e della D.G.R.T. 962/2004

ACQUA

SERCHIO

CANALI

FALDA

MARINE

LACUSTRI

OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

subordinare la previsione di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e gli interventi di trasformazione d'uso colturale, oltre a quanto specificato nell'articolo 7 del P.S., al rispetto delle prescrizioni di risparmio idrico definite dalla vigente normativa regionale e nazionale.

realizzazione di nuovi insediamenti residenziali con rispetto delle prescrizioni in materia di smaltimento delle acque reflue, definite dalla vigente normativa nazionale e regionale.

PROBLEMI / EFFETTI SULL'AMBIENTE

consumo irreversibile della risorsa ACQUA,
inquinamento delle acque superficiali, sotterranee, marine, lacustri
rischio per la salute umana, flora e fauna

MISURE CORRETTIVE E/O DI MITIGAZIONE

- razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento degli acquedotti inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite ai valori tecnicamente accettabili (non più del 20%) e di eliminare ogni problema di deficit idrico;
- razionaliz. dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- riciclo di acque 'interne', il riuso di acque 'esterne' (da impianti di depurazione civili e da altri impianti produttivi), il riuso consortile o limitrofo di acque 'interne' con sistema di utilizzo a cascata, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L. n° 36/94;
- raccolta e impiego delle acque meteoriche;
- diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico nei settori industriale e agricolo, promuovendo per quest'ultimo, in particolare, la sostituzione di irrigazione ad alta intensità con impianti a bassa intensità o con irrigazione localizzata.
- ricorso alla fitodepurazione. per le acque reflue di case o ville isolate, ove non sia conveniente il collegamento alla pubblica fognatura. In alternativa si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione), tenendo conto, nella progettazione degli stessi, della vulnerabilità idrogeologica;
- verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, con progressivo miglioramento dell'impermeabilità e il completamento della stessa in funzione dei nuovi interventi;
- miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali attraverso la regolamentazione delle derivazioni dal fiume e l'applicazione di interventi di manutenzione volti alla conservazione e/o al ripristino delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione.

consumo suolo

caratt. geotecniche

basso

alto

SUOLO

COLLINA

PIANURA

BONIFICA

ARENILE

FLORA-FAUNA

OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

- conservazione e tutela dell'area e di tutti gli ecosistemi presenti, compresi quelli vegetazionale ed il carsico
- valorizzazione di grotte e aree archeologiche; recupero ambientale nelle aree di degrado geofisico

- ricognizione geologico-stratigrafica dei terreni
- salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua con rinaturalizzazione delle sponde; divieto modifica sezione/andamento; manutenzione e controllo emungenti;

ricognizione geologico-stratigrafica dei terreni

conservazione e tutela dell'area dell'arenile e di tutti gli ecosistemi ivi presenti, compresi quello vegetazionale e faunistico

tutela delle essenze autoctone e delle specie animali

PROBLEMI / EFFETTI SULL'AMBIENTE

rischio d'incendi; fenomeno d'abbandono terreni/boschi

- possibili fenomeni di subsidenza e di instabilità dei terreni di fondazione;
- utilizzo di sostanze fertilizzanti chimiche nelle produzioni agricole

- deposito materiale di risulta/rifiuti provenienti dal mare

- perdita dei connotati di biodiversità

MISURE CORRETTIVE E/O DI MITIGAZIONE

manutenzione e tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti; incentivazione funzioni di presidio paesaggistico; riduzione del rischio d'incendi; riduzione fenomeno d'abbandono terreni/boschi; promozione turistico-ambientale

- favorire una gestione dei terreni agricoli con finalità ambientali, paesaggistiche e faunistiche;
- mantenere il valore del paesaggio agrario e rurale, favorendo la ricostituzione, il ripristino e la valorizzazione degli elementi tradizionali del paesaggio agrario, come specificato nel precedente articolo 7.2, l'adeguamento delle strutture e la sostituzione delle attrezzature finalizzate ad un minor impatto ambientale;
- stimolare una continua tendenza ad incrementare la qualità dei prodotti agricoli, introducendo, mantenendo ed implementando i metodi dell'agricoltura biologica ed integrata.

a

PATRIMONIO SOCIO CULTURALE

OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

PROBLEMI / EFFETTI SULL'AMBIENTE

MISURE CORRETTIVE E/O DI MITIGAZIONE

assegnazione di alloggi ad affitto convenzionato o case popolari

nuclei familiari in mancanza della 1° casa

- previsione di realizzazione di nuove case popolari o ad affitto convenzionato
- individuazione aree per la realizzazione dei nuovi servizi sociali, sportivi, e di una nuova caserma;
- pianificazione del commercio in sede fissa, finalizzato alla rivitalizzazione della rete distributiva (con incremento degli esercizi di vicinato), alla valorizzazione dei centri storici, alla tutela di immobili e/o aree di interesse storico e paesaggistico;
- pianificazione del commercio su aree pubbliche, finalizzato alla riqualificazione delle aree destinate a tale scopo, al miglioramento dei requisiti di accessibilità e sicurezza delle stesse e alla migliore qualità del servizio reso;
- adeguamento della pianificazione dei distributori carburanti, finalizzato alla razionalizzazione della rete esistente ;
- programmazione degli esercizi di somministrazione, della farmacie, delle edicole, delle attività di estetiste/parrucchiere, tramite verifica della pianificazione esistente e quantificazione e localizzazione delle nuove licenze e/o sedi;
- incentivazione delle attività turistico ricettive, privilegiando l'insediamento di attività compatibili con la tipicità naturalistica del territorio e del Parco, quali agriturismo e strutture di tipo extra-alberghiero

- promuovere requisiti di benessere presso le aree abitative, mediante dotazione di servizi
- attuare le azioni di promozione e valorizzazione della attività produttive, commerciali, direzionali e connesse alla attività turistico-ricettiva

-necessità di realizzare una nuova Caserma per i Carabinieri
- necessità di ampliare/realizzare centri di accogliimento per anziani e disabili

-necessità di realizzare una nuova Caserma per i Carabinieri per debellare e controllare fenomeni di malavita;
- necessità di ampliare/realizzare centri di accogliimento per anziani e disabili

- dotazione di centri sociali di aggregazione, a carattere sportivo, assistenziale e di servizio

SOCIALE

ECONOMICO

INSEDIATIVO

SERVIZI

MOBILITA'

miglioramento infrastruttura viaria esistente

concentrazione traffico presso i nodi:
- Migliarino - Aurelia;
-Autostrada/Aurelia/Traversagna
-Traversagna/Via Pietra a Padule
- ponte tra Vecchiano e Pontasserchio

alleggerimento traffico presso le zone critiche:
Migliarino; nodo Autostrada/Aurelia/Traversagna; collegamento Traversagna/Via Pietra a Padule;
valutazioni per nuovo ponte di collegamento con S. Giuliano;
miglioramento trasporto pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, servizio ferroviario, spazi si sosta

b

PATRIMONIO SOCIO CULTURALE

RIFIUTI

ENERGIA

OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

subordinare la previsione di nuovi insediamenti e trasformazione degli esistenti alla necessità di considerare le esigenze del servizio di gestione dei rifiuti (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata secondo i vigenti parametri normativi;

- rispettare le prescrizioni sulla produzione e lo smaltimento dei rifiuti definite dalla vigente normativa e dal piano regionale e provinciale di gestione dei rifiuti

fornire schemi progettuali per i nuovi insediamenti residenziali, commerciali, produttivi che terranno conto della necessità del risparmio energetico

PROBLEMI / EFFETTI SULL'AMBIENTE

ZONE CRITICHE:
zona industriale;
nuclei urbani di Vecchiano, Filettole, Avane, Nodica, Migliarino

PROBLEMI:
accumolo dei rifiuti a causa di carente attuazione delle cernite differenziate dei materiali e del loro riciclo

conoscenza limitata sulle possibili soluzioni tecniche di ottimizzazione da adottare

MISURE CORRETTIVE E/O DI MITIGAZIONE

- raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei);
- prevedere appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata in relazione ai nuovi interventi di trasformazione, prevedendo il riutilizzo prioritario di aree dismesse

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
- trarre vantaggio dei venti prevalenti per strategie di ventilazione-raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini ecc.);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali;
- ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde.
- progettazione delle nuove opere esterne di illuminazione, sia pubbliche che private, nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico, con riferimento ai disposti della L.R. 39/2005 e D.G.R.T. 962/2004

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

1) SISTEMA TERRITORIALE

2) SUBSISTEMI

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

sono composte da:

1

**SISTEMA
TERRITORIALE**

**P.T.C. PROV.
DI PISA**

- INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE
- DIMENSIONAMENTO DEL PIANO
- IL LIMITE URBANO
- CARATTERISTICHE DELLE AREE
DI NUOVO IMPIANTO

indicazioni che riguardano
l'intero territorio comunale

2

SUBSISTEMI

- SUBSISTEMA "A" PIANURA ALLUVIONALE
- SUBSISTEMA "B" AMBIENTE FLUVIALE
- SUBSISTEMA "C" COLLINE DI VECCHIANO
- SUBSISTEMA "D" PARCO NATURALE
- U.T.O.E n° 1-2-3-4-5-6

indicazioni, direttive, indirizzi,
prescrizioni che riguardano precisi
ambiti territoriali

STRATEGIA: tenere insieme
l'insediamento e il proprio
ambiente di riferimento

LE INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

COSA FA IL R.U.?

OBIETTIVI DEL P.S.

**MIGLIORAMENTO DELL'ESISTENTE
VIABILITA' AUMENTANDONE L'EFFETTO
DI RETE ORGANICA CON CHIARA
GERARCHIA, IN ASSOLVIMENTO ALLA
DOMANDA DI MOBILITA'**

DEFINISCE LE AZIONI DI GOVERNO E LA PROGETTAZIONE URBANISTICA PER RAGGIUNGERE I SEGUENTI RISULTATI:

- 1 - creazione di un nodo scorrevole all'intersezione fra Autostrada A11, Aurelia, via di Traversagna tale da garantire lo scorrimento veicolare e dei mezzi pesanti che accedono all'area industriale di Migliarino;
- 2 - realizzazione della viabilità, che, partendo dall'Aurelia, svincoli l'area urbana di Migliarino dal traffico estivo per le marine, intervento collegato alla diminuzione dei passaggi a livello lungo la ferrovia tirrenica;
- 3 - realizzazione di un braccio di collegamento fra la via di Traversagna e la via di Pietra a Padule 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;
- 4 - programmazione di un ponte, eventualmente da programmare in accordo con la Provincia e il comune di S. Giuliano Terme sulla base di un'attenta verifica dei costi ambientali ed economici, che limitazione dei traffici d'attraversamento;
- 5 - realizzazione di una variante a carattere urbano della provinciale vecchianese a Migliarino, che riordini i nuovi interventi residenziali in corso d'attuazione, smisti meglio i traffici urbani, limitando quelli esclusivamente d'attraversamento per l'asse centrale;
- 6 - alleggerimento dei volumi di traffico pesante dall'Aurelia nel tratto urbano di Migliarino;
- 7 - miglioramento del sistema di trasporto pubblico, con l'organizzazione d'attrezzature connesse e altri interventi che favoriscano l'alleggerimento dei volumi di traffico, la mobilità pedonale e ciclabile e la qualità ambientale anche con la riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico;
- 8 - verifica di un migliore uso del servizio ferroviario con il rilancio della stazione di Migliarino nell'ambito della metropolitana leggera di servizio all'area vasta Lucca-Pisa-Livorno-La Spezia e di un servizio efficiente dall'area fiorentina, soprattutto nella stagione estiva. Il rilancio della stazione si deve accompagnare all'organizzazione di un sistema di collegamento, tramite mezzi pubblici, con le marine da realizzare eventualmente in accordo con il Parco naturale regionale.
- 9 - verifica e il riordino della sosta con un miglioramento degli spazi esistenti;
- 10 - definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta d'autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti, delle eventuali aree di servizio;
- 11 - organizzazione di una rete cicloturistica comunale d'itinerari guidati, sulla base della viabilità storica, per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali;
- 12 - aumento della cura ambientale con nuove alberature e la riduzione di rilevati e opere d'arte, l'utilizzo di materiali propri e non contrastanti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, con il rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio, con il divieto di bitumare le banchine non asfaltate e quant'altro si ritenga necessario per un buon inserimento paesaggistico.

IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL P.S.

RESIDENZIALE

TURISTICO-RICETTIVO

n° 685 nuovi alloggi di cui:

n° 135 alloggi da derivare per **ristrutturazione** del patrimonio edilizio esistente

n° 550 alloggi in **nuova edificazione** così suddivisi :

- UTOE 1 Migliarino: n°118
- UTOE 2 Nodica: n° 180
- UTOE 3 Vecchiano: n°79
- UTOE 5 Avane: n°28
- UTOE 6 Filettole: n°145

- Migliarino: **mc. 30.000 (*)**
 - Vecchiano: **mc. 5.000**
 - Filettole: **mc. 2.000**

ANNOTAZIONI

Gli alloggi sono considerati convenzionalmente di 330 metri cubi. Nel numero dei nuovi alloggi sono compresi i programmi edilizi in corso al momento dell'entrata in vigore della L.R. 1/2005. Nel caso d'aree di nuovo impianto, come definite all'art. 12 del P.S., il dimensionamento si esprime anche in consumo di suolo ed eventualmente in metri cubi edificabili.

Qualora i metri cubi edificabili eccedano il numero d'alloggi effettivamente realizzati, saranno ammesse destinazioni per attrezzature, servizi, uffici, negozi, complementari alla residenza.

ANNOTAZIONI

(*) tenuto conto che a Migliarino è previsto il completamento dell'area alberghiera per circa mc.15.000)

IL LIMITE URBANO

e' coincidente con limite U.T.O.E.

COSA FA IL R.U. ?

precisa puntualmente il limite delle U.T.O.E.

individua, nel rispetto del P.S.:

- 1) le parti organiche di città
- 2) completamenti edilizi
- 3) spazi pubblici
- 4) aree di degrado da sopporre a Ristrutturazione Urbanistica



LE AREE INTERNE ALLE U.T.O.E NON SONO NECESSARIAMENTE EDIFICABILI

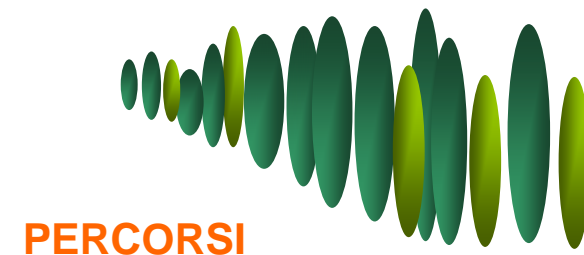
IL LIMITE URBANO dovrà essere ridisegnato e sottolineato dalle seguenti SISTEMAZIONI NATURALI:

Delimitazioni "mura verdi"



VOLTE A CREARE

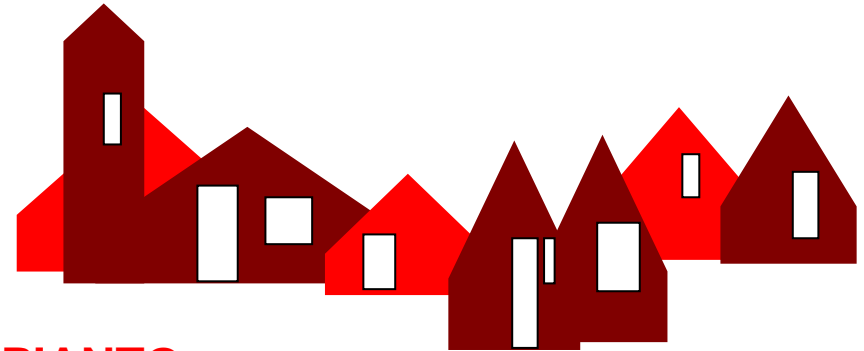
Filari alberati lungo i tracciati



possono rappresentare interventi prioritari e vincolanti per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi

All'interno del LIMITE URBANO saranno definite le nuove parti organiche composte da :

IL NUOVO IMPIANTO URBANO



FORMATO DA:

- a) superfici fondiarie
- b) viabilità
- c) attrezzature
- d) servizi
- e) spazi pubblici
- f) spazi a verde

LE AREE DI NUOVO IMPIANTO SONO ESCLUSIVAMENTE INTERNE AI LIMITI URBANI E LA LORO ATTUAZIONE E' SUBORDINATA A:

- DIMOSTRAZIONE DELLA NON SUSSISTENZA DI RIUSO E RISTRUTTURAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
- SODDISFACIMENTO PARAMETRI URBANISTICI DELLE U.T.O.E. e R.U.
- RECEPIMENTO DELLO STATUTO DEL TERRITORIO

COSA FA IL 1° R.U. ?

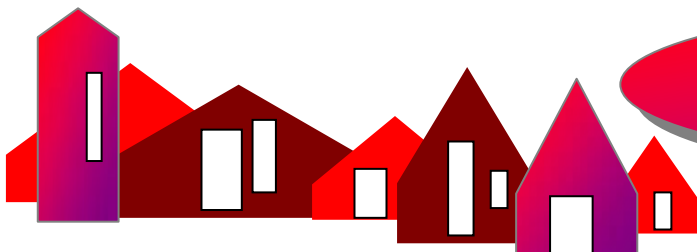
precisa per ogni U.T.O.E.:

le prescrizioni esecutive:

- 1) parametri urbanistici
- 2) destinazioni
- 3) sistemazioni di spazi pubblici

il limite e il dimensionamento puntuale

(tolleranza: 10% in + o - rispetto al P.S.)



IL NUOVO IMPIANTO URBANO

il R.U. fissa per le aree di nuovo impianto i seguenti
o b i e t t i v i

qualità insediativa

consistente in:

- 1) elevata qualità residenziale, con dotazione di servizi, attrezzature verde, mobilità a basso tenore di traffico
- 2) armonizzazione con l'intorno paesaggistico
- 3) riqualificazione urbana delle aree limitrofe, per gli standards e gli interventi infrastrutturali
- 4) quadro pianificatorio procedurale, normativo e finanziario

qualità ambientale

programmare interventi volti alla ecosostenibilità, con tecnologie a basso consumo energetico e minor impatto ambientale relativamente a:

- 1) **ENERGIA**
 - uso attivo e passivo fonti energet. alternative
- 2) **ACQUA**
 - reti idriche duali fra uso potabile e compatibile
 - raccolta e impiego acque meteoriche
 - depurazione e reimpiego acque reflue
 - ricircolo acque nelle attività produttive
 - metodi e tecniche di risparmio idricoPARAMETRO: 150 litri procapite x nuovo ab.
- 3) **RIFIUTI**
 - realizzazione isole ecologiche
- 4) **ABBATTIMENTO INQUIN. ATMOSF. E ACUSTICO**
 - creazione barriere naturali e/o artificiali
 - insonorizzazione sorgenti rumore
 - riduzione traffico veicolare
 - incentivazione mobilità ciclabile/pedonale
- 5) **ABBATTIMENTO INQUIN. ELETTROMAGNETICO**
 - previsione idonee distanze dalle sorgenti
- 6) **REDIGERE UN BILANCIO ENERGETICO GLOBALE**

comunicazione e partecipazione

- 1) sviluppare un'attività di informazione rivolta all'intera comunità, sui contenuti dei progetti di sistemazione
- 2) applicare metodi innovativi di gestione partecipativa, con coinvolgimento attivo e organico di tutti i soggetti coinvolti nella redazione del R.U.

I SUBSISTEMI



SUB-SISTEMA "A" - PIANURA ALLUVIONALE



SUB-SISTEMA "A" - PIANURA FLUVIALE



SUB-SISTEMA "B" - PIANURA COLLINARE



SUB-SISTEMA "D" - PARCO



AREE AGRICOLE

sono le parti di territorio esterne ai limiti urbani destinate all'attività agricola distinte in:

AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA

AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA



COSA FA IL R.U. ?

- 1) Puntualizza le risorse e gli atti di governo coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali l'uso del territorio rurale per il tempo libero e la produzione di autoconsumo
- 2) Attua gli indirizzi previsti dallo Statuto del Territorio - art 7.2.I e 7.2.III
- 3) Verifica, aggiorna e integra le schedature del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione a quelli di impianto storico
- 4) Individua gli edifici di più recente e quelli estranei all'attività agricola, disciplinando gli interventi, secondo gli indirizzi del P.S.
- 5) per la nuova edificazione edilizia rurale, specifica:

**R
e
s
i
d
e
n
z
e**

l'individuazione cartografica dei resedi edificabili a carattere rurale



**A
n
n
e
s
s
i**

la dimensione massima ammessa



i caratteri tipologici e costruttivi

dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive

potrà inoltre disciplinare l'installazione di di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti



Parametri di base fissati dal P.S. - P.T.C.

INTERVENTI AMMESSI DAL P.S.: salvaguardia del paesaggio agricolo, del sistema idrogeologico, dei beni storico-culturali, dello svago e del tempo libero. Manutenzione territoriale e valorizzazione delle attività agric.

nel rispetto degli artt. 7.2.I e 7.2.III del P.S.

nel rispetto dei carattere tipologici tradizionali, secondo l'art. 7.3.II del P.S.

Interventi previsti dal P.S.:

- SOPRAELEVAZIONE PER EDIFICI A UN PIANO
- RISTRUTTURAZIONE
- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- ACCORPAMENTI DI VOLUME NEL RESEDE
- AMPLIAMENTI FINO A UN MAX DEL 50% PER EDIFICI A PIU' PIANI SENZA CONSIDERARE PARTI OGGETTO DI CONDONO

Da edificare esclusivamente nei resedi individuati cartograficamente nel P.S.

Superficie coperta max ammessa entro 120 mq

nel rispetto della L.R.T. 01/2005 e il P.T.C. della Provincia di Pisa

- Per fondi agricoli di almeno 2000 mq
- di dimensioni dell'annesso non superiori a 50 mq

Destinazioni ammesse: RESIDENZIALI - RICETTIVE - PRODUTTIVE - AD USO PUBBLICO
Cambio d'uso per edifici agricoli: secondo L.R. 01/2005

SUB-SISTEMA "A" PIANURA ALLUVIONALE



U.T.O.E.

UTOE 1 MIGLIARINO	UTOE 2 NODICA	UTOE 3 VECCHIANO	UTOE 4 AREA INDUSTRIALE
DIMENSIONAMENTO P.S	DIMENSIONAMENTO P.S	DIMENSIONAMENTO P.S	DIMENSIONAMENTO P.S.
ALLOGGI => n° 118	ALLOGGI => n° 180	ALLOGGI => n° 79	ALLOGGI => n° 0
STRUTT. TURISTICO-RICETT. = 30.000 mc <small>(considerando la previsione di P.R.G. previgente di 15.000mc)</small>	STRUTT. TURISTICO-RICETT. = 0 mc	STRUTT. TURIST-RICETT. = 5.000mc	STRUTT. TURIST.-RICETT. = 0 PRODUTTIVO: entro i limiti dei vigenti strum. urbanistici
OBIETTIVI DI GOVERNO	OBIETTIVI DI GOVERNO	OBIETTIVI DI GOVERNO	OBIETTIVI DI GOVERNO
<p>1) <u>Ambito di Ponente</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento dell'attuale rapporto fra insediamento residenziale e spazi aperti - miglioramento ed eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente per rispondere alle esigenze familiari o per dotare l'area di strutture e servizi di accoglienza per il turismo naturalistico e balneare <p>2) <u>Ambito di Levante</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica previsioni non attuate, - formare nel fronte occidentale un POLO DI ATTREZZATURE - verifica e progettazione spazi pubbl. aree verdi, parcheggi a completamento della residenza - completamento sistema di viabilità 	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione del patrimonio del patrimonio esistente di valore storico-tipologico - miglioramento ed eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente per rispondere ad esigenze della singola famiglia - definizione del limite urbano in rapporto alla campagna circostante, proponendosi per lo svago e il tempo libero - verifica delle espansioni in corso e loro impatto sul contesto edificato - eventuale completamento del disegno urbano con la riqualificazione degli spazi pubblici 	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione del patrimonio del patrimonio esistente di valore storico-tipologico - miglioramento ed eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente per rispondere ad esigenze della singola famiglia - valorizzazione e ristrutturazione dei luoghi centrali con interventi negli spazi pubblici e nel patrimonio edilizio da riqualificare - sistemazione delle aree sportive e delle aree di degrado limitrofe al contesto urbanizzato 	<ul style="list-style-type: none"> - Riordino delle attività produttive e degli spazi liberi esistenti con : <ul style="list-style-type: none"> a) migliore inserimento paesaggistico b) verifica qualità ambientale in relazione alle infrastrutture c) controllo delle acque e dello smaltimento rifiuti e fumi =>ART. 8 P.S. d) decollo funzioni insediative tramite uso razionale e qualificato degli spazi liberi
PRESCRIZIONI ESECUTIVE	PRESCRIZIONI ESECUTIVE	PRESCRIZIONI ESECUTIVE	PRESCRIZIONI ESECUTIVE
<ul style="list-style-type: none"> - classificare il tessuto edilizio recente e prevedere interventi di : <ul style="list-style-type: none"> a) ristrutturazione b) demolizione c) ricostruzioni d) rialzamenti degli immobili ad 1 piano e) ampliamenti nel giusto equilibrio con gli spazi aperti - individuare i lotti liberi residui con possibilità di completa- 	<p><u>AREA URBANIZZATA</u></p> <p><u>SUP. TERRIT. MAX - CONSUMO SUOLO</u> 32.570 mq</p> <p><u>VOLUME MAX EDIFICABILE</u> 35.500 mc => 105 ALLOGGI</p> <ul style="list-style-type: none"> - verificare la catalogazione vigente degli 	<p><u>SUP. TERRIT. MAX - CONSUMO SUOLO</u> entro il limite della utoe fissata dal P.S.</p> <p><u>VOLUME MAX EDIFICABILE</u> entro il dimensionamento del P.S.</p> <ul style="list-style-type: none"> - verificare la catalogazione vigente degli 	<p><u>SUP. TERRIT. MAX - CONSUMO SUOLO</u> all'interno dei limiti prestabiliti dai vigenti strumenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - verificare lo stato d'attuazione degli

<p>mento fino a max 30 ALLOGGI con interventi diretti</p> <p>FRONTE OCCIDENTALE</p> <p><u>SUP. TERRIT. MAX - CONSUMO SUOLO</u> 35.000 mq => almeno 40 % per spazi pubblici (a parcheggio, verde, infrastrutture fatte salve altre aree necessarie per standard previsti per legge)</p> <p><u>VOLUME MAX EDIFICABILE</u> per edifici non residenziali R.c. max 22.000 mq con altezza di 8,00 ml non oltre 50%</p> <p>TIPOLOGIA edifici specialistici per le attrezzature e le destinazioni d'uso pubblico Disposizione dei fabbricati secondo le linee del terreno caratteri dell'architettura periurbana</p> <p>VIABILITA' Connessione Via Aurelia e Via Provinciale, valutando prioritariamente i percorsi esistenti (a spese dei Lottizzanti quale opera di urbanizzazione)</p> <p>SPAZI PUBBLICI - VERDE-PARCHEGGI ATTREZZATURE PUBBL. E SPORTIVE</p> <p>uso del suolo max = 25.000 mq vol max = 24.000 mc fatti salvi gli interventi già convenzionati alla data di adozione del P.S.</p> <p>VALORIZZARE L'AREA SPORTIVA progettando il suo completamento ed integrandola anche mediante l'organizzazione del percorso lungo l'argine del Serchio</p> <p>sono da verificare, progettare, collegare ad altri interventi di nuova edificazione gli spazi pubblici non attuati, le aree verdi, le attrezzature, i parcheggi da cedere anche gratuitamente al comune(D.M. 1444/68)</p> <p>misura minima = 24 mq/ab.</p>	<p>edifici di valore architettonico e tipolog. per i quali confermare o aggiornare una disciplina che ne tuteli i caratteri e consenta il riuso, mediante il RISPETTO DELLE INVARIANTI di cui all' ART. 7 - 7I del P.S.</p> <ul style="list-style-type: none"> - classificare il tessuto edilizio recente e prevedere interventi di : <ol style="list-style-type: none"> a) ristrutturazione b) demolizione c) ricostruzioni d) rialzamenti degli immobili ad 1 piano e) ampliamenti nel giusto equilibrio con gli spazi aperti <ul style="list-style-type: none"> - individuare i lotti liberi residui con possibilità di completamento fino a max 20 ALLOGGI con interventi diretti - esaminare le previsioni vigenti relative alle aree di nuovo impianto in corso d'attuazione e gli spazi pubblici - prevedere eventuali completamenti e aggiustamenti del contesto edificato <p>EDIFICATO VERSO SUD</p> <p><u>SUP. TERRIT. MAX - CONSUMO SUOLO</u> 30.000 mq</p> <p><u>VOLUME MAX EDIFICABILE</u> 25.000 mc</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di infrastrutture e spazi pubblici adeguati <p>SPAZI PUBBLICI - VERDE-PARCHEGGI sono da verificare, progettare, collegare ad altri interventi di nuova edificazione gli spazi pubblici non attuati, le aree verdi, le attrezzature, i parcheggi da cedere anche gratuitamente al comune(D.M.1444/68)</p> <p>misura minima = 24 mq/ab.</p>	<p>edifici di valore architettonico e tipolog. per i quali confermare o aggiornare una disciplina che ne tuteli i caratteri e consenta il riuso, mediante il RISPETTO DELLE INVARIANTI di cui all' ART. 7 - 7I del P.S.</p> <ul style="list-style-type: none"> - classificare il tessuto edilizio recente e prevedere interventi di : <ol style="list-style-type: none"> a) ristrutturazione b) demolizione c) ricostruzioni d) rialzamenti degli immobili ad 1 piano e) ampliamenti nel giusto equilibrio con gli spazi aperti <ul style="list-style-type: none"> - individuare i lotti liberi residui con possibilità di completamento fino a max 30 ALLOGGI con interventi diretti - valorizzare e ristrutturare gli spazi centrali compreso l'area del CAMPO DA CALCIO con proposte correlate ad interventi pubblici e privati volti alla riqualificazione e al rinnovo del tessuto edificato. - programmare il completamento dell'edificato verso ovest con il limite urbano - realizzazione di infrastrutture e spazi pubblici adeguati - progettare e definire l'attuazione della nuova area sportiva, come CENTRO POLIFUNZIONALE da cerniera tra Nodica e Vecchiano <p>SPAZI PUBBLICI - VERDE-PARCHEGGI sono da verificare, progettare, collegare ad altri interventi di nuova edificazione gli spazi pubblici non attuati, le aree verdi, le attrezzature, i parcheggi da cedere anche gratuitamente al comune(D.M.1444/68)</p> <p>misura minima = 24 mq/ab.</p>	<p>interventi vigenti, modificando eventuali previsioni non realizzate, valutando preventivamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) le potenziali situazioni di vulnerabilità idrogeologica b) la definizione degli strumenti d'attuazione preliminarmente attraverso uno studio per la valutazione del rischio idraulico. <ul style="list-style-type: none"> - rivedere, se necessario, gli indici e le destinazioni d'uso per consentire adeguamenti necessari per l' aumento di efficienza delle aziende o di eventuali riconversioni - prevedere una razionale sistemazione della viabilità interna - prevedere il reperimento di aree disponibili per zone attrezzate, parcheggi, agile collegamento con lo snodo viario lungo la Via Aurelia - specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, in relazione all'assetto idraulico-idrogeologico e alle risorse ambientali => ART. 8 P.S. <p>SPAZI PUBBL. - VERDE-PARCHEGGI</p> <p>misura minima = 10% S.t.</p>
--	---	--	---



LA GOLENA E LE AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE

sono le parti di territorio lungo il Serchio, le aree golenali le area agricole destinate ad essere tutelate per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico

COSA FA IL R.U. ?

- 1) Puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire e disciplinare gli interventi ammessi dal P.S. ●
- 2) Attua gli indirizzi previsti dallo Statuto del Territorio ●
- 3) Detta le condizioni per l'organizzazione di un percorso pedonale, ciclabile, equestre, in accordo con il Parco M.S.R.M., lungo l'Argine , recuperando le situazioni di degrado con realizzazione di piccole attrezzature da individuare puntualmente ●
- 4) Verifica, aggiorna e integra le schedature del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione a quelli di impianto storico ●
- 5) Individua gli edifici di più recente e quelli estranei all'attività agricola, disciplinando gli interventi, secondo gli indirizzi del P.S. ●
- 6) Disciplina l'installazione di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti di terreno, stabilendo i caratteri e le dimensioni ●

Parametri di base fissati dal P.S. - P.T.C.

INTERVENTI AMMESSI DAL P.S.:

MANUTENZIONE, RIQUALIFICAZIONE e VALORIZZAZIONE DELLA QUALITA' DELLE ACQUE E DEGLI SCARICHI, alla DIFESA DELLA STRUTTURA AGRARIA TRADIZIONALE, alla RICOSTITUZIONE DELLA VEGETAZIONE TIPICA, all' USO PER LO SVAGO e il TEMPO LIBERO.

nel rispetto degli artt. 7.2.I e 7.2.III del P.S.

il P.S. prevede la possibilità di realizzare strutture sull'acqua per la pesca, il rimessaggio o accosto di barchini, piccole strutture di ristoro o svago, tutte da realizzarsi con CARATTERE DI PRECARIETA' e MATERIALI TIPICI (LEGNO-FALASCO)

nel rispetto dei carattere tipologici tradizionali, secondo l'art. 7.3.II e art. 7.3.III del P.S

Il P.S. prevede:

- SOPRAELEVAZIONE PER EDIFICI A UN PIANO
- RISTRUTTURAZIONE
- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- ACCORPAMENTI DI VOLUME NEL RESEDE
- AMPLIAMENTI FINO A UN MAX DEL 50% PER EDIFICI A PIU' PIANI
- SENZA CONSIDERARE PARTI OGGETTO DI CONDONO

il P.S. fissa i seguenti parametri di base:

- dimensioni minime appezzamento di terreno: almeno 2.000 mq
- dimensione manufatto: non superiore a 50 mq

NON SONO AMMESSI NUOVI EDIFICI RURALI



U.T.O.E.

UTOE 5
AVANE

DIMENSIONAMENTO P.S

ALLOGGI => n° 28

STRUTT. TURISTICO-RICETT. = 0 mc

OBIETTIVI DI GOVERNO

- mantenimento dell'attuale rapporto tra insediamento residenziale (saturo) e gli spazi aperti circostanti creando un percorso lungo l'Argine e le aree golenali
- miglioramento ed eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente per rispondere ad esigenze della singola famiglia.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

- verificare la catalogazione vigente degli edifici di valore architettonico e tipolog. per i quali confermare o aggiornare una disciplina che ne tuteli i caratteri e consenta il riuso, mediante il RISPETTO DELLE INVARIANTI di cui all' ART. 7 - 7I del P.S.
- classificare il tessuto edilizio recente e prevedere interventi di :
 - a) ristrutturazione
 - b) demolizione
 - c) ricostruzioni
 - d) rialzamenti degli immobili ad 1 piano
 - e) ampliamenti nel giusto equilibrio con gli spazi aperti
- individuare i lotti liberi residui con possibilità di completamento fino a max 10 ALLOGGI CON INTERVENTO DIRETTO
- esaminare le previsioni vigenti relative alle aree di nuovo impianto non attuate e gli spazi pubblici a verde, parcheggi, attrezzature, pubbliche, per una dimensione max:

SUP. TERRIT. MAX - CONSUMO SUOLO = 6.000 mq

VOLUME MAX EDIFICABILE = 6.000 mc

fatti salvi interventi già convenzionati alla data di adozione del P.S.

SPAZI PUBBLICI - VERDE-PARCHEGGI

- RIPROGETTARE L'AREA CENTRALE A VERDE PUBBLICO E SPORTIVA INSERENDO UN SISTEMA EFFICIENTE DI PARCHEGGI eventualmente da collegare ad altri interventi di nuova edificazione, garantendo gli spazi pubblici nella misura min. di 24 mq/ab.(D.M.1444/68)



TERRITORIO COLLINARE

sono le parti di territorio in rilievo, che formano i monti d'Avane e le colline di Filettole, destinate a tutela e a miglioramento per il loro interesse ambientale, naturale, turistico e paesaggistico

COSA FA IL R.U. ?

		Parametri di base fissati dal P.S. - P.T.C.
1) Puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire e disciplinare gli interventi ammessi dal P.S.●	INTERVENTI AMMESSI DAL P.S.: MANUTENZIONE e RIPRISTINO della STRUTTURA AGRARIA TRADIZIONALE DEI BOSCHI, DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOG. DELLA SENTIERISTICA, della VALORIZZAZIONE TURISTICO-AMBIENTALE per lo SVAGO e il TEMPO LIBERO.
2) Attua gli indirizzi previsti dallo Statuto del Territorio●	nel rispetto degli artt. 7.2.II e 7.2.III e 7.2.IV del P.S.
3) Verifica, aggiorna e integra le schedature del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione a quelli di impianto storico●	nel rispetto dei carattere tipologici tradizionali, secondo l'art. 7.3.II
4) Individua gli edifici di più recente e quelli estranei all'attività agricola, disciplinando gli interventi, secondo gli indirizzi del P.S.●	Il P.S. prevede: - SOPRAELEVAZIONE PER EDIFICI A UN PIANO - RISTRUTTURAZIONE - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - ACCORPAMENTI DI VOLUME NEL RESEDE - AMPLIAMENTI FINO A UN MAX DEL 50% PER EDIFICI A PIU' PIANI SENZA CONSIDERARE PARTI OGGETTO DI CONDONO
5) per la nuova edificazione rurale, specifica:		nel rispetto della L.R.T. 01/2005 e il P.T.C. della Provincia di Pisa
A dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive		
n potrà inoltre disciplinare l'installazione di di manufatti precari in legno●	- Per fondi agricoli di almeno 2000 mq
e per la conduzione di piccoli appezzamenti		- di dimensioni dell'annesso non superiori a 50 mq
s		
s		
i		

NON SONO AMMESSI NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO



Sono le parti di territorio già sottoposte ad attività estrattive e alle lavorazioni connesse che presentano forti elementi d'instabilità e di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico ed urbanistico, specificatamente individuate in cartografia

COSA FA IL R.U. ?

- 1) Puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire e disciplinare gli interventi ammessi dal P.S.



- 2) precisa gli ambiti e le caratteristiche, i parametri di singoli piani di recupero che si ritengano necessari



- 3) individua fasi, programmi e risorse per gli interventi, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi previsti nello Statuto del territorio



Parametri di base fissati dal P.S. - P.T.C.

INTERVENTI AMMESSI DAL P.S.:

INTERVENTI VOLTI AL SUPERAMENTO DEL DEGRADO, DI NORMA SENZA MODIFICHE DEL FRONTE DI CAVA SOTTO IL PROFILO GEOLOGICO, AL RIPRISTINO DEGLI ASSETTI PREESISTENTI QUANDO POSSIBILE E ALLA RINATURALIZZAZIONE, ALLA VALORIZZAZIONE PER ATTIVITÀ RICREATIVE E SPORTIVE, ALLA FORMAZIONE D'ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'USO PUBBLICO.

nel rispetto all'articolo 7.2.IV.



U.T.O.E.

**UTOE 6
FILETTOLE**

DIMENSIONAMENTO P.S

ALLOGGI => n° 145

STRUTT. TURISTICO-RICETT. = 2.000 mc

OBIETTIVI DI GOVERNO

- conservazione del patrimonio edilizio di valore storico tipologico e dei valori paesaggistici dell'intorno collinare
- miglioramento ed eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente per rispondere ad esigenze della singola famiglia.
- definizione del limite urbano recente sul fronte del tracciato autostradale, con studio dell'eventuale ricostituzione di un rapporto con l'ambiente fluviale

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

- verificare la catalogazione vigente degli edifici di valore architettonico e tipolog. per i quali confermare o aggiornare una disciplina che ne tuteli i caratteri e consenta il riuso, mediante il RISPETTO DELLE INVARIANTI di cui all' ART. 7 - 7I del P.S.
- classificare il tessuto edilizio recente e prevedere interventi di :
 - a) ristrutturazione
 - b) demolizione
 - c) ricostruzioni
 - d) rialzamenti degli immobili ad 1 piano
 - e) ampliamenti nel giusto equilibrio con gli spazi aperti
- individuare i lotti liberi residui con possibilità di completamento fino a max 15 ALLOGGI CON INTERVENTO DIRETTO
- verificare le previsioni vigenti relative alle aree di nuovo impianto non attuate e gli spazi pubblici a verde, parcheggi, attrezzature pubbliche, per una dimensione max:

SUP. TERRIT. MAX - CONSUMO SUOLO = 60.000 mq

VOLUME MAX EDIFICABILE = 43.000 mc

fatti salvi interventi già convenzionati alla data di adozione del P.S.

e con i seguenti obiettivi:

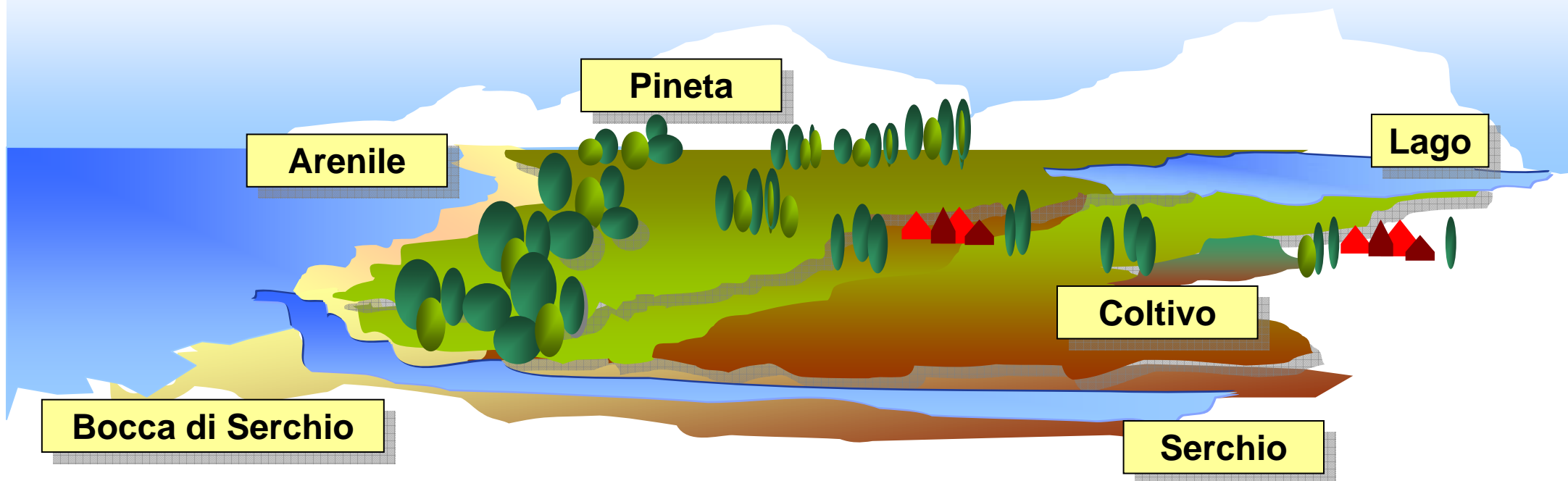
- a) RICREARE "UNA FACCIATA" con residenze e punti commerciali fra la VIA PROVINCIALE e V.LE GAMBACORTI
- b) COMPLETARE IL TESSUTO SFRANGIATO e RICOSTITUIRE IL LIMITE OCCIDENTALE inserendo una nuova VIABILITA' UTILE ALL'AREA SPORTIVA SOPRASTANTE

SPAZI PUBBLICI - VERDE-PARCHEGGI

eventualmente da collegare ad altri interventi di nuova edificazione, garantendo gli spazi pubblici nella misura min. di 24 mq/ab.(D.M.1444/68)



IL TERRITORIO COMPRESO ALL'INTERNO DEI PERIMETRI DEL PARCO NATURALE MIGLIARINO SAN ROSSORE MASSACIUCCOLI E' SOTTOPOSTO AL REGIME DI TUTELA PREVISTO DALLE LEGGI SPECIALI CHE LO RIGUARDANO, DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO E DAL PIANO DI GESTIONE DELLA TENUTA DI MIGLIARINO E FATTORIA DI VECCHIANO.



SCELTE PROGRAMMATICHE DEL 1° R.U.

OBIETTIVI	PREVISIONI
NUOVA EDIFICAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> - attuazione di 1/2 del dimensionamento complessivo del P.S., con realizzazione di nuovi comparti edificatori accompagnati da verde e parcheggi pubblici con un max di 20 unità immobiliari e aree di completamento <p>EDILIZIA PUBBLICA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - almeno il 20% delle unità immobiliari dei comparti dovrà essere vincolata con affitto concordato - previsione di un nuovo PEEP a Nodica - previsione di un'area per la realizzazione di almeno 20 nuovi alloggi di edilizia popolare
ATTIVITA' PRODUTTIVE:	<ul style="list-style-type: none"> - riconferma delle previsioni vigenti per l'area industriale di Migliarino - previsione di PIP tra la via del Feo e il Canale di Malaventre
MOBILITA':	<ul style="list-style-type: none"> - programmazione di opere di adeguamento della viabilità esistente - previsione di una rete di piste ciclabili utilizzando la sommità arginale ed i percorsi campestri esistenti - previsione di nuovi parcheggi pubblici a Vecchiano, Avane, Filettole
ATTREZZATURE	<ul style="list-style-type: none"> - programmazione per la realizzazione di una nuova area sportiva di Vecchiano (campo sportivo-piscina) - realizzazione nuova Caserma dei Carabinieri - palestra a Migliarino - ristrutturazione urbanistica del vecchio campo sportivo di Vecchiano, con riconversione ad area fieristica - ampliamento Residenza Sociale assistita "Lo Spedaletto" - realizzazione di un nuovo centro diurno per disabili - ampliamento e adeguamento edifici scolastici - valutazione di eventuale area per gare equestre e per lo svolgimento di attività motocross
TERRITORIO RURALE	<ul style="list-style-type: none"> - previsione di disciplina normativa per le tipologie ammesse per le nuove residenze, per gli interventi in zona agricola collinare , ricoveri attrezzi e stalle per cavalli in fondi condotti da non imprenditori agricoli - proposta di mantenimento della destinazione d'uso attuale degli edifici isolati e proposta di divieto di riconversione residenziale degli annessi agricoli, per non far proliferare l'urbanizzazione delle campagne