QC0

ATLANTE / RELAZIONE

ELEMENTI PER LO STATUTO DEL TERRITORIO E LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO

Volume I

COMUNE DI VECCHIANO

PIANO STRUTTURALE

maggio 2025

Sindaco:
Massimiliano Angori
Dirigente:
Manuela Riccomini
Responsabile del Procedimento:
Simona Coli

Gruppo di lavoro interno:
Oriana Carrano
Federico Carbognani
Federico Carmignani
Daniel Del Carlo
Katiuscia Fruzzetti
Anita Giannarelli
Gabriele Leone
Maurizio Marchetti
Alessio Tramonti

Progettazione:
Studio Associato di Urbanistica e Architettura
Gianni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni

Collaborazioni specialistiche di supporto:

Supporto progetto urbanistico: Dario Franchini
Studi geologici: Studio GS - Geologia Sostenibile, Roberto Balatri
Studi idrologici idraulici: Società Hydrogeo Ingegneria srl, Giacomo Gazzini
Studi agronomici: Enrico Bonari
Valutazione Ambientale Strategica: Elisabetta Norci

Garante dell'Informazione e Partecipazione: Luigi Josi
Supporto alla partecipazione: Sociolab S.c.a.r.l.- Impresa Social

Supporto amministrativo: Francesca Falconi – Caudia Strusi

IL QUADRO CONOSCITIVO

Questo documento raccoglie una sintesi dei materiali di studio utilizzati per l'aggiornamento del nuovo Piano strutturale e che poi accompagnerà la redazione dei Piano operativo. Si basa sui Quadri conoscitivi dei numerosi strumenti di pianificazione che in anni recenti sono stati elaborati, ai quali si rimanda, e sui vari aggiornamenti che sono stati realizzati in questa occasione. Ad essi vanno aggiunti gli studi, fondamentali per capire le fragilità di questo territorio, idraulici e geologici, che costituiscono un corpo autonomo ma collegato e parte integrante del Piano. Comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile, organizzato per capitoli:

1) La storia e le trasformazioni. La conoscenza non può che avviarsi dalla lettura dell'evoluzione dei luoghi che qui proponiamo non come una somma di notizie storiche, ma in un modo dinamico utile per definire il metodo di lavoro che ha portato alla declinazione dello Statuto del territorio. Il piano strutturale infatti si deve basare sullo studio degli elementi profondi e di lunga durata, come tali -appunto- *strutturali,* che caratterizzano il quadro ambientale vecchianese. Essi non possono che ritrovarsi nella storia e nella natura, che diventano la chiave di lettura del contesto attuale, sulla base della quale organizzare poi le politiche di manutenzione, ristrutturazione e trasformazione del territorio. Storia e natura vengono indagate separatamente, ma trovano una sintesi nel disegno di piano, trasformandosi in progetto e in regole per il governo del territorio. Con questi obiettivi diventa importante la lettura storico-cartografica che ha portato a costruire la carta del netto storico e, di conseguenza, permanenze e trasformazioni, base scientifica per indicare le invarianti strutturali.

2) La ricognizione dei vincoli. Sul territorio comunale si sovrappone un sistema di vincoli ambientali e paesaggistici complesso e articolato che ne copre più di due terzi dell'intera estensione. Ad essi si aggiunge il sistema dei Beni culturali, definiti nel Codice (DL 42/2004), integrati da beni individuati nel PTC provinciale. Qui si riportano le tavole elaborate per il Piano vigente e quelle rinnovate a seguito dell'approvazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico.

3) La ricognizione degli strumenti vigenti. Molteplice è stata l'attività di pianificazione da parte di vari enti, ma ci siamo concentrati su tre livelli, due per i contenuti innovativi, il terzo in quanto di diretto interesse, essendo quello comunale:

a) *Il Parco regionale di Migliarino San Rossore Massaciuccoli,* del quale è stato presentato il nuovo Piano territoriale, che propone nuovi confini e una diversa idea di parco rispetto a quello vigente;

b) *Il PIT Piano paesaggistico della regione Toscana,* non ancora vigente al momento dell'approvazione dei piani di Vecchiano, che -in sintesi- propone nuove Invarianti strutturali con cui adeguare lo Statuto del territorio, individuare il perimetro del territorio urbanizzato secondo le analisi morfo-tipologiche indicate negli studi regionali, *conformarsi* agli indirizzi, direttive e prescrizioni di carattere paesaggistico.

c)I Piani comunali: si confrontano PRG, Piano strutturale e Regolamento urbanistico per valutarne gli effetti, da tenere conto nelle nuove strategie.

4) La rete infrastrutturale e dei servizi. Si confrontano le cartografie disponibili per verificare la Gerarchia della rete esistente, gli interventi programmati, quelli realizzati e le nuove esigenze che emergono dalle domande di mobilità e dai servizi presenti sul territorio.

5) La struttura della città: Un interessante confronto fra gli studi analitici per il piano vigente e i morfo-tipi delle urbanizzazioni contemporanee indicati dal PIT regionale.

6) L'analisi socio-economica e i dati statistici per il dimensionamento. Si evidenzia l'andamento congiunturale passato e quello recente, che presenta una minore dinamicità, con le conseguenti decisioni in merito al dimensionamento.

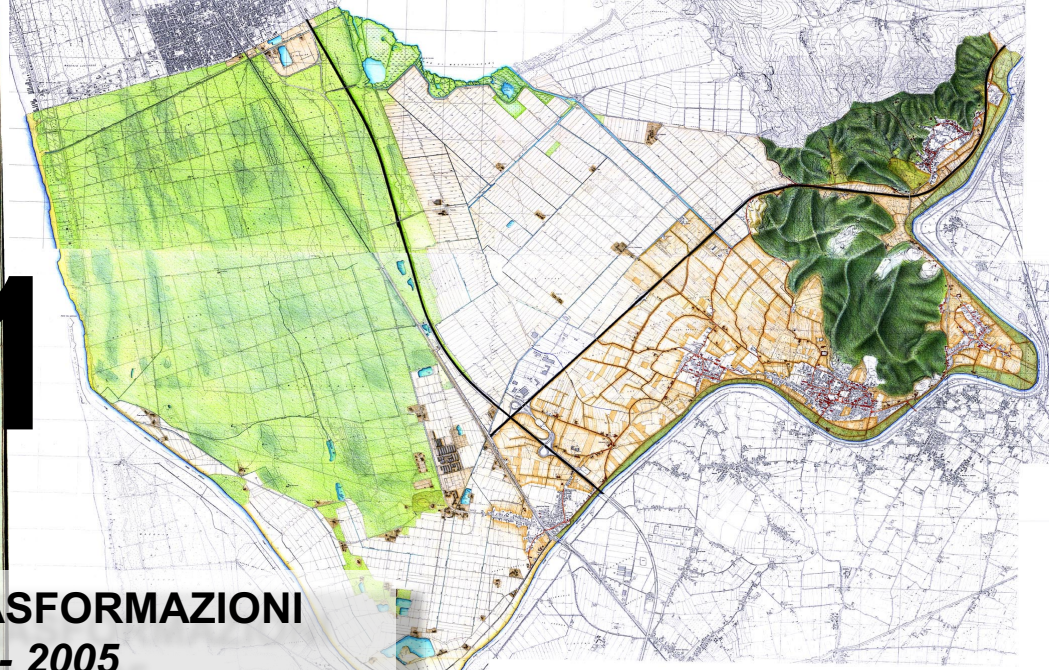
7) L'attuazione del piano vigente, analizzato per i seguenti temi:

a) *Datazione degli edifici*

b) Spazi e servizi pubblici

c) Interventi edilizi e attuazione delle aree di nuovo impianto

1

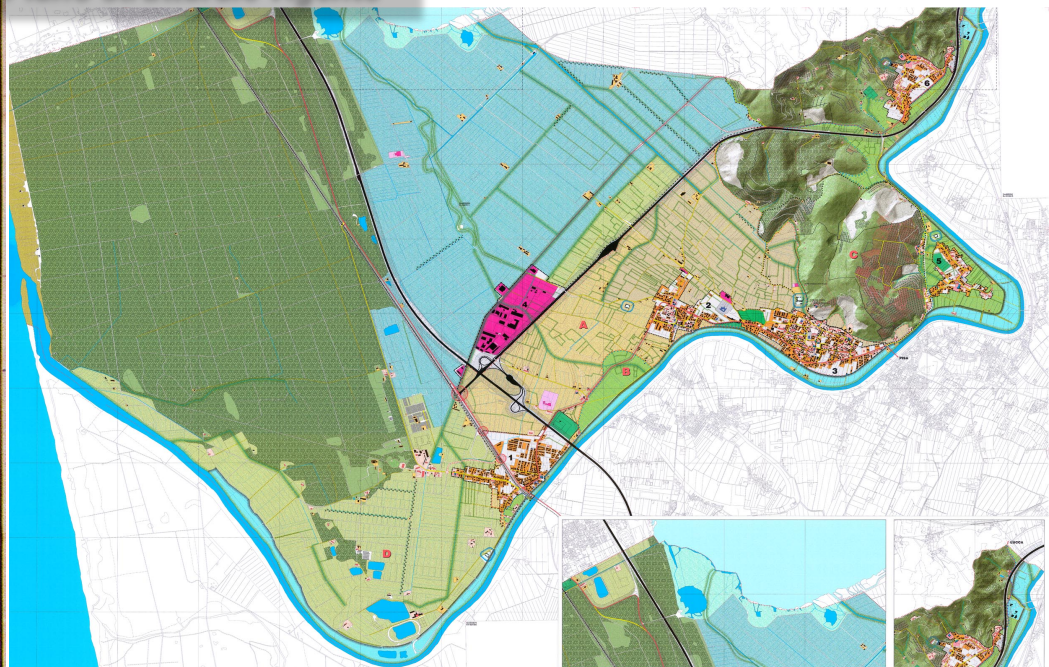


STORIA E TRASFORMAZIONI

1750 - 2005

NATURA STORIA E PROGETTO

Dall'antico regime al Piano strutturale vigente



1750

Carta della macchia di Migliarino e della pianura adiacente tra il fiume Serchio e il confine di Lucca nel territorio pisano

Alla ricerca della metamorfosi dei luoghi

Era un territorio di confine caratterizzato dal lago di Massaciuccoli e dall'ambiente palustre, dalla grande macchia boscata costiera, dalle colline, dalla pianura coltivata e insediata.

Confine politico in quanto qui si incontravano Granducato di Toscana e Stato di Lucca, ma anche fisico con ambienti ricchi di opportunità per la collettività (caccia, pesca, legname, materiali da costruzione, pascoli con diritti comunitativi) ma difficili quali la macchia boscata con lame e acquitrini e il padule e il lago.

La carta ha la particolarità di rappresentare tutto il territorio come è oggi individuato amministrativamente, pur non essendo all'epoca costituito il Comune, che sarà creato nel 1810, durante il periodo napoleonico. Anzi sono chiamati comuni i diversi nuclei urbani nei quali oggi si articola il sistema insediativo (Vecchiano, Nodica, Filettole, Avane), con l'unica variante di Malaventre, in quanto il centro di Migliarino si è sviluppato di recente

1750

Particolare della Carta della macchia di Migliarino e della pianura adiacente tra il fiume Serchio e il confine di Lucca nel territorio pisano

Il particolare della carta è utile per due aspetti: sottolineare il ruolo strutturale delle colline, pur disegnate a mucchi di talpa, importanti per l'ambiente e il paesaggio come i boschi, il padule e il lago; l'altro sono le larghe trame delle viabilità irregolari, corrispondenti all'andamento delle vie poderali, lungo le quali, attorno a caposaldi generatori -chiese, pievi, ville, centri della produzione agricola, si collocano gli edifici collegati alla vita agraria e organizzati per la gestione dei prodotti della campagna con aie comuni a più famiglie, che con un lento processo di aggregazione produrranno le diverse città di Vecchiano. I vuoti interni che si creano saranno in parte edificati accogliendo la prima crescita edilizia a partire dal dopoguerra.

Il perimetro del territorio urbanizzato

Nella veduta prospettica si vede una via poderale diventata d'impianto per l'insediamento di Avane: in primo piano una antica corte di edifici aggregati in serie allineati lungo la viabilità e, sulla destra, l'edilizia recente che si colloca, invece, perpendicolarmente alla strada per il migliore sfruttamento fondiario del lotto. Il tema del perimetro del territorio urbanizzato in relazione alla morfo-tipologia dei tessuti edificati deve essere affrontato già a partire dal nuovo Piano strutturale.

1761

Pianta dei monti della Comunità di Avane

Con monti di Avane si identificano tutti i rilievi che dal Serchio giungono fino al taglio di Pietrapalude, dove passa l'autostrada Firenze-mare: Spazzavento, Bruceto, Bastione. La pianta è interessante per la descrizione dei caratteri e dello stato della vegetazione costituita da olivi, castagni da frutto, da macchia e da *pasture dove ci sono piante di mortelle, sondri, scope e timi*. Già vi sono state trasformazioni prodotte dalla pressione ambientale provocata dallo sfruttamento a pascolo, alle quali si aggiungeranno quelle recenti causate da incendi e cave. Nella carta sono individuate le parti coltivate ad olivo, più prossime ai borghi di Avane e Vecchiano (San Frediano), per cui rappresentavano un'estensione collinare delle coltivazioni di pianura. Gli ulivi erano prevalentemente a boschetto, in colture non promiscue con i seminativi. Complessivamente all'epoca coprivano poco meno del 20% del territorio collinare (796 stiora su 4500 circa). Il resto era costituito da macchia (selva di Lello, selvette) da castagneti, da incolti e da terreni per pasture. La carta individua i percorsi collinari e le tre case e la torre dei Capitani di Parte di Firenze, tutte ai piedi dei rilievi.

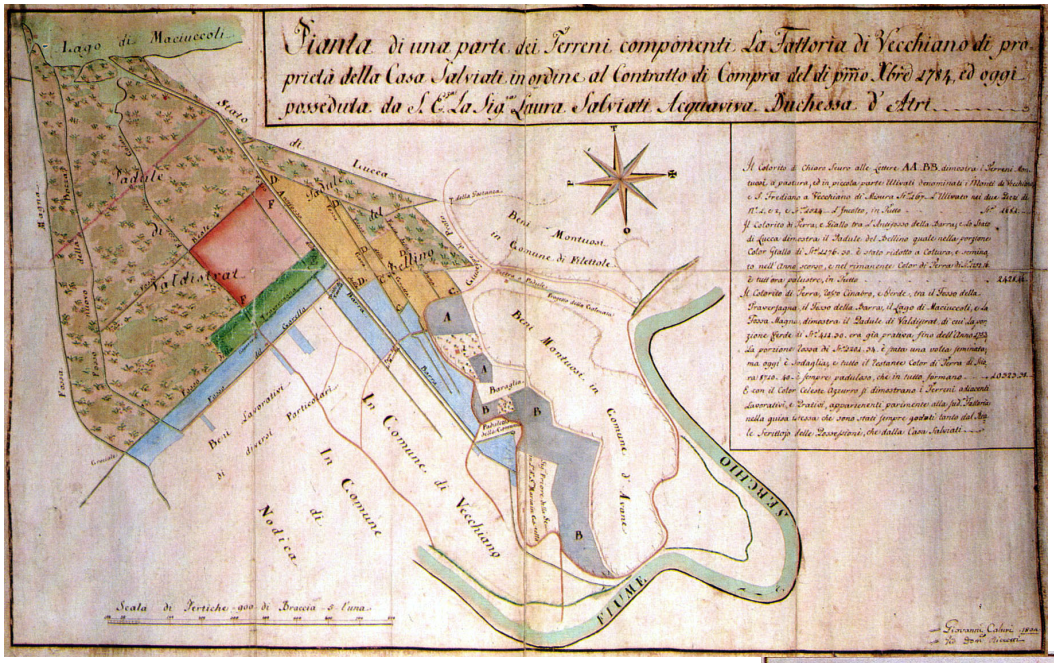
Avane e i suoi monti: si nota il rapporto fra l'insediamento urbano e il proprio ambiente di riferimento: il Serchio, l'ansa pianeggiante e i rilievi. Le sistemazioni degli olivi rappresentano una estensione delle coltivazioni di pianura.

1764

Pianta dei Beni incolti della Comunità di Filettole

La pianta si riferisce alla parte di rilievi posti verso ponente e più distanti dal centro urbano di Filettole. Pur disegnata per dispute relative a proprietà e a contenziosi per l'uso del territorio fra le diverse comunità, evidenzia i caratteri del paesaggio, che risulta più selvatico dei monti di Avane vicini, senza ulivi o castagni, ma con macchie boscate *"pasture con macchia bassa di stipe, mortelle, sondri ed in parte sassosi" e* terreni incolti. Sono anche disegnate cave di sassi, soprattutto sul monte dell'*Albereta* a Radicata, dove l'attività è proseguita fino ad anni recenti.

Sopra, i monti di Avane e di Filettole con il taglio di Pietrapalude, occupato dall'autostrada Firenze-mare, dove, nel '700 e nell'800, si era pensato di deviare il Serchio o di realizzare un nuovo canale per formare una colmata che prosciugasse la palude e il lago. Sotto la piana di Radicata e il monte dell'Albereta, con la cava che ha raggiunto il crinale e Filettole con il suo insediamento lineare che segue il piede della collina



1803

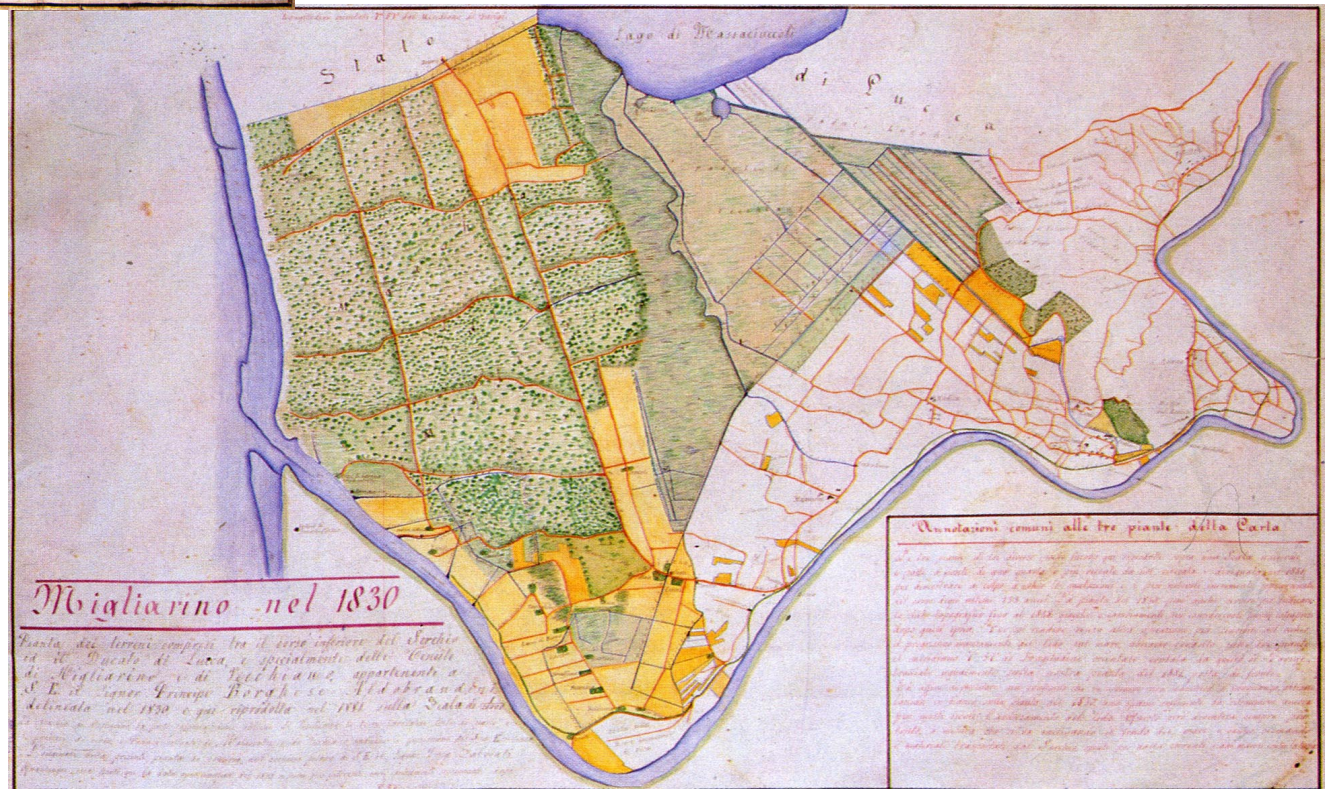
Pianta di una parte dei terreni componenti la Fattoria di Vecchiano, proprietà della casa Salviati…

Dopo il lago, del quale solo le sponde rientrano nel confine comunale, segue una porzione del padule di Migliarino che qui ha il nome di *Valdistrat*, dall'olandese che aveva cercato di bonificarlo con i mulini a vento (resta nella pianura parte dell'ossatura muraria di uno di questi). A metà del settecento l'area palustre era ancora di proprietà medicea, inserita nella *Fattoria di Vecchiano,* costituita, da 600 ettari di paludi e da 300 ettari suddivisi in vari appezzamenti di terreno in pianura e in collina. A sud dei terreni umidi, dopo i prati che segnavano il passaggio verso l'asciutto, cominciava la campagna coltivata, strutturata dai percorsi che si innervano per tutto il territorio con andamento sinuoso, come ancora è possibile riscontrare, e che guidano l'impianto del sistema insediativo

1830

Atlante topografico di Migliarino: pianta generale

La carta documenta lo stato del territorio con particolare cura nel disegno delle aree di proprietà Salviati.
Le differenze territoriali principali rispetto alle carte settecentesche stanno soprattutto nell'ansa del Serchio, dove si è proceduto ad un appoderamento dei terreni e alla realizzazione di numerosi cascinali. Nei boschi sono scomparse le lunghe lame, mentre le aree palustri sono illustrate della medesima estensione, ma dotate di canali e strutturate con la Fossa Magna, poi tombata e da valutare se ripristinarla, e la Fossa della Barra raddrizzata.



1835
Il Catasto leopoldino

È il primo catasto geometrico e perfettamente confrontabile con la cartografia digitalizzata più recente. Tale confronto consente di individuare le permanenze e le trasformazioni e il passaggio dal territorio e dai borghi di antico regime al volto contemporaneo.

1850

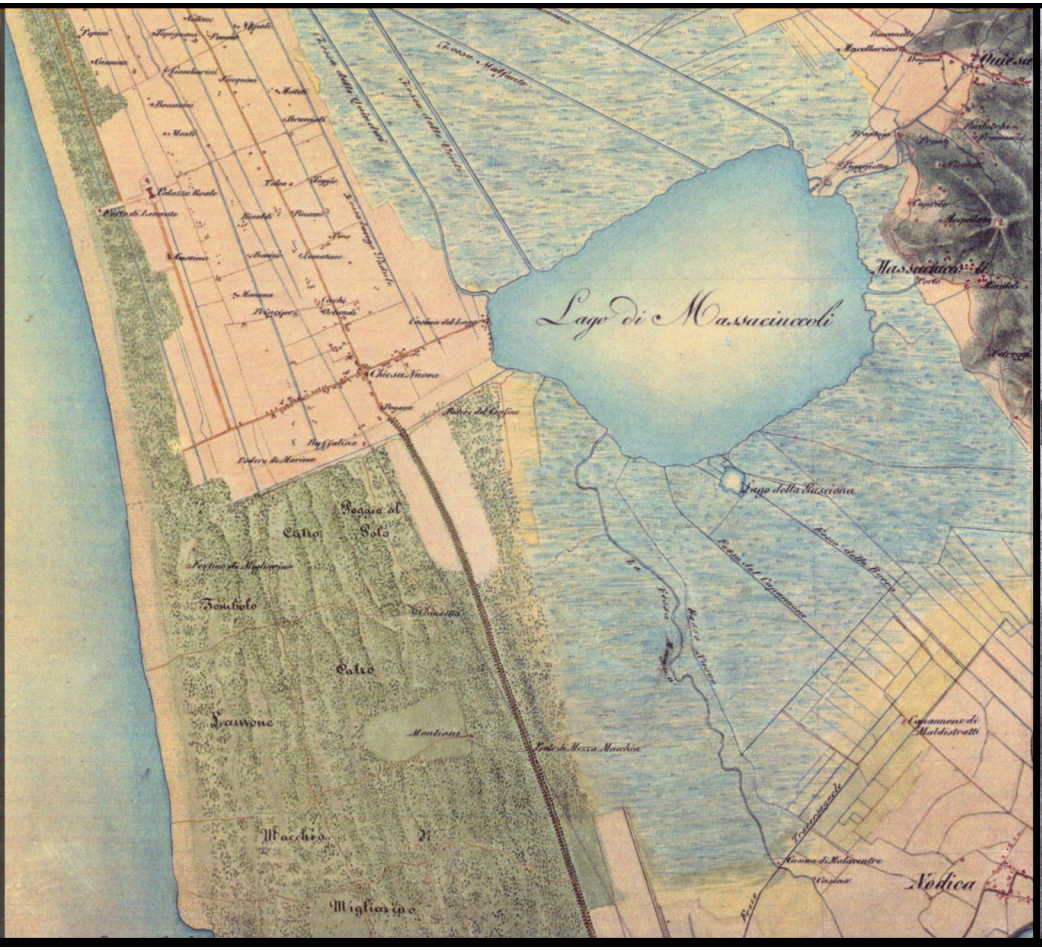
Carta topografica del compartimento lucchese realizzata in scala 1:28.800

Si percepisce in modo chiaro e immediato il quadro territoriale e le principali caratteristiche ambientali e strutturali. Compreso fra Pisa, Lucca e Viareggio e delimitato dal Serchio, il territorio comunale è caratterizzato dal sistema boschivo costiero, dal lago e dalle aree palustri, poi bonificate, dalla campagna storicamente coltivata che accoglie gli insediamenti di pianura, dal sistema dei rilievi che dal Serchio si estendono verso le colline lucchesi e che si presentano con un fronte marittimo e uno interno verso la stretta di Ripafratta.

Su questo modello territoriale che rappresenta il momento di passaggio dalla città di antico regime al volto contemporaneo segnato dallo sviluppo industriale, si inseriscono le trasformazioni recenti che hanno determinato l'assetto attuale e sono state puntualizzate tramite confronti cartografici.

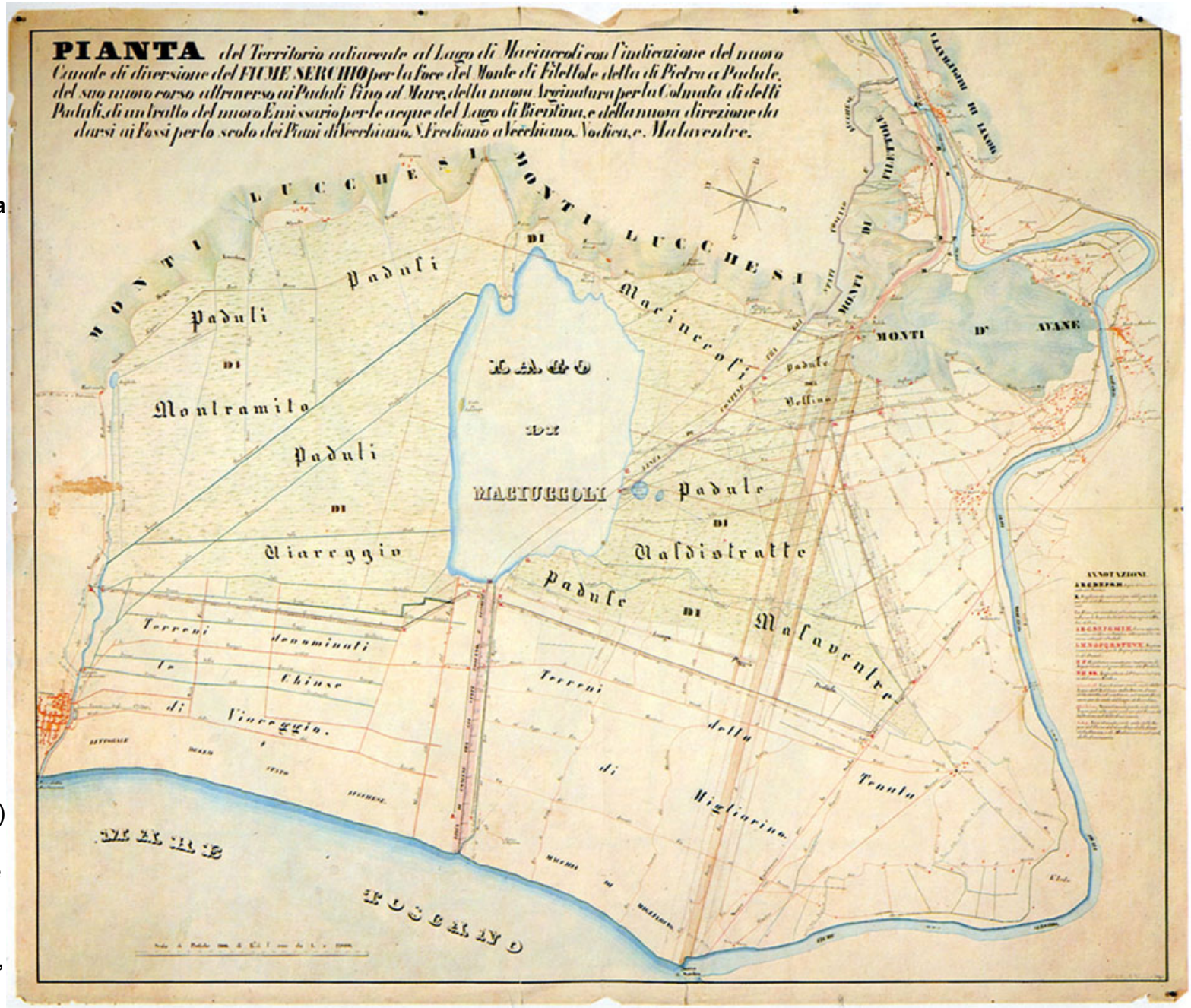
1850 – 1990

Continuità e trasformazioni: Il lago, il padule di Migliarino e la macchia costiera nel 1850 e nell'Ortofotocarta regionale del 1990



1850

Pianta del territorio adiacente al lago di Massaciuccoli con l'indicazione del nuovo canale di diversione del Fiume Serchio per la foce del Monte di Filettole detta di Pietra a Padule, del suo nuovo corso attraverso ai Paduli fino al mare, della nuova arginatura per la colmata di detti paduli, di un tratto del nuovo emissario per le acque del lago di Bientina e per la nuova direzione da darsi ai Fossi per lo scolo dei piani di Vecchiano, S. Frediano, Nodica e Malaventre



Un programma di bonifica basato sulla deviazione del Serchio e un complesso sistema di canali di colmata per rialzare i terreni ed eliminare il ristagno delle acque nel padule. Solo nel novecento con l'ausilio delle idrovore si riuscirà ad eliminare l'acqua. L'idea di prosciugare il padule è andata avanti nel tempo, soprattutto dopo la sua privatizzazione. In precedenza offriva alla comunità numerose risorse alimentari (caccia e pesca) e materiali per costruzioni e per varie attività artigianali. Di recente l'idea di collegare il Serchio con un canale (il Tubone), passando da Pietra a Padule è stata ripresa, senza troppi successi, per qualificare le acque del lago.

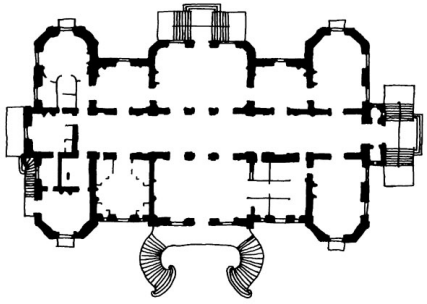
1875

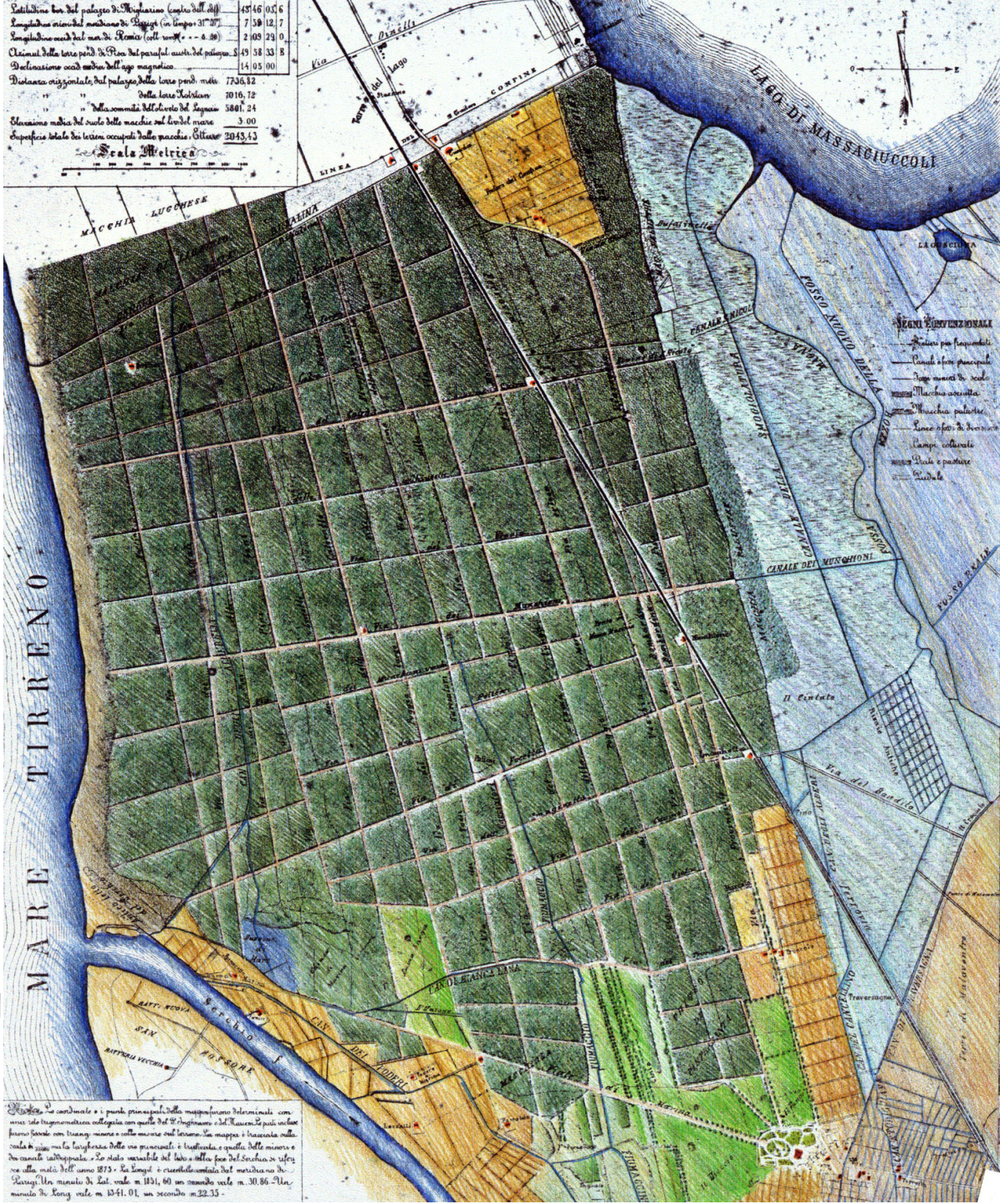
Pianta delle Macchie di Migliarino

Una delle prime trasformazioni funzionali è il nuovo assetto del bosco, realizzato dopo il 1854, quando ebbe inizio l'impianto sistematico di pino domestico secondo quadrati delimitati da una fitta rete di viabilità di servizio con la struttura che possiamo ancora oggi rilevare. Inoltre furono aperti numerosi fossi e canali per limitare la presenza dell'acqua nel bosco.

Nello stesso periodo degli interventi nel bosco si cominciò la costruzione della villa, nei pressi della vecchia abitazione Salviati, e del viale rettilineo di Marina. La costruzione della villa comportò un primo spostamento della vecchia via costiera, parallela al mare, al quale seguì, dopo la costruzione della ferrovia, un nuovo tracciato in parte parallelo a quest'ultima.

Sotto: nella fotografia, una veduta della villa con l'area urbana di Migliarino sullo sfondo. Sempre sotto, a destra, pianta della villa progettata da Joseph Froelicher, poi seguito da Felix Langlais, costruita a partire dal 1858.

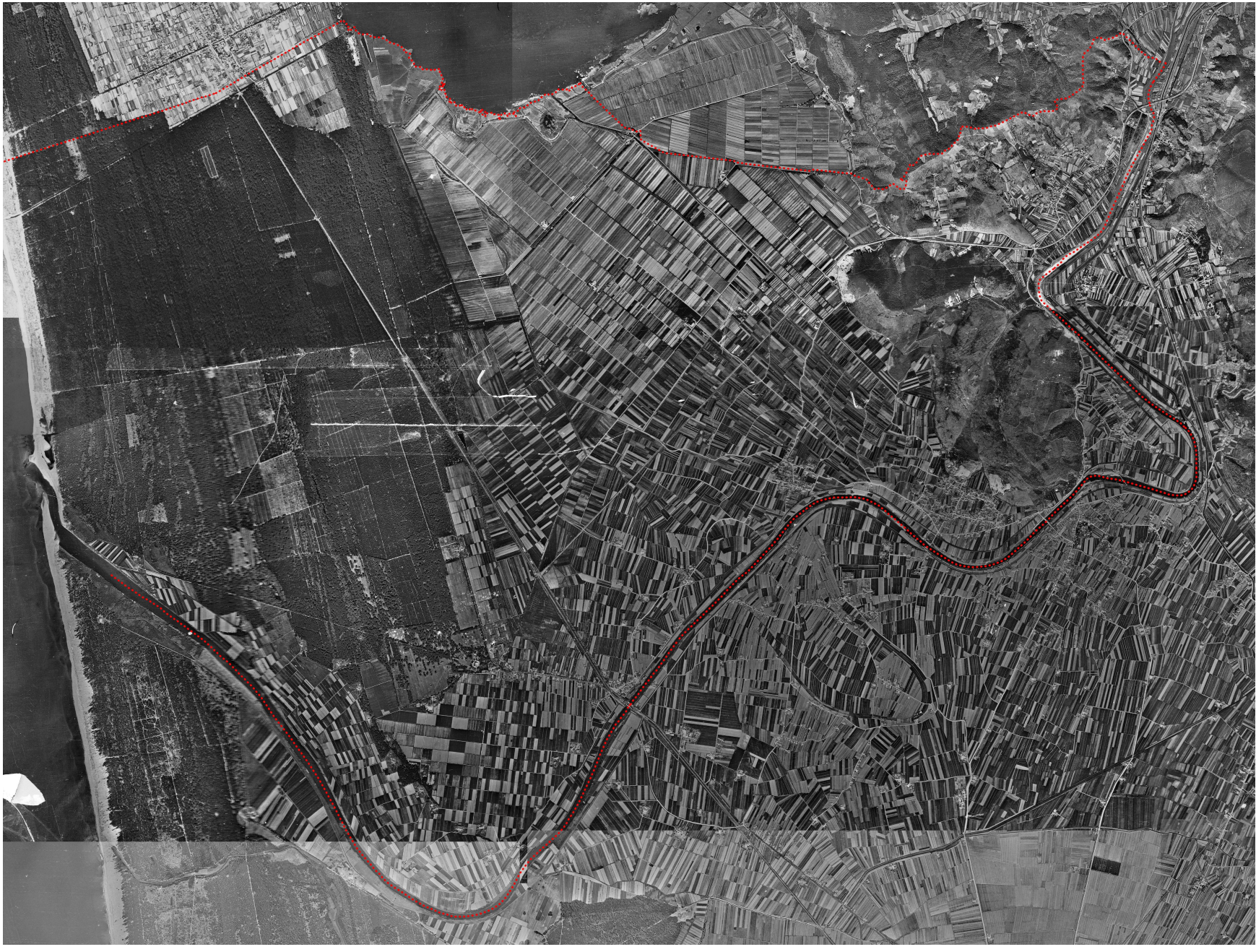




1954

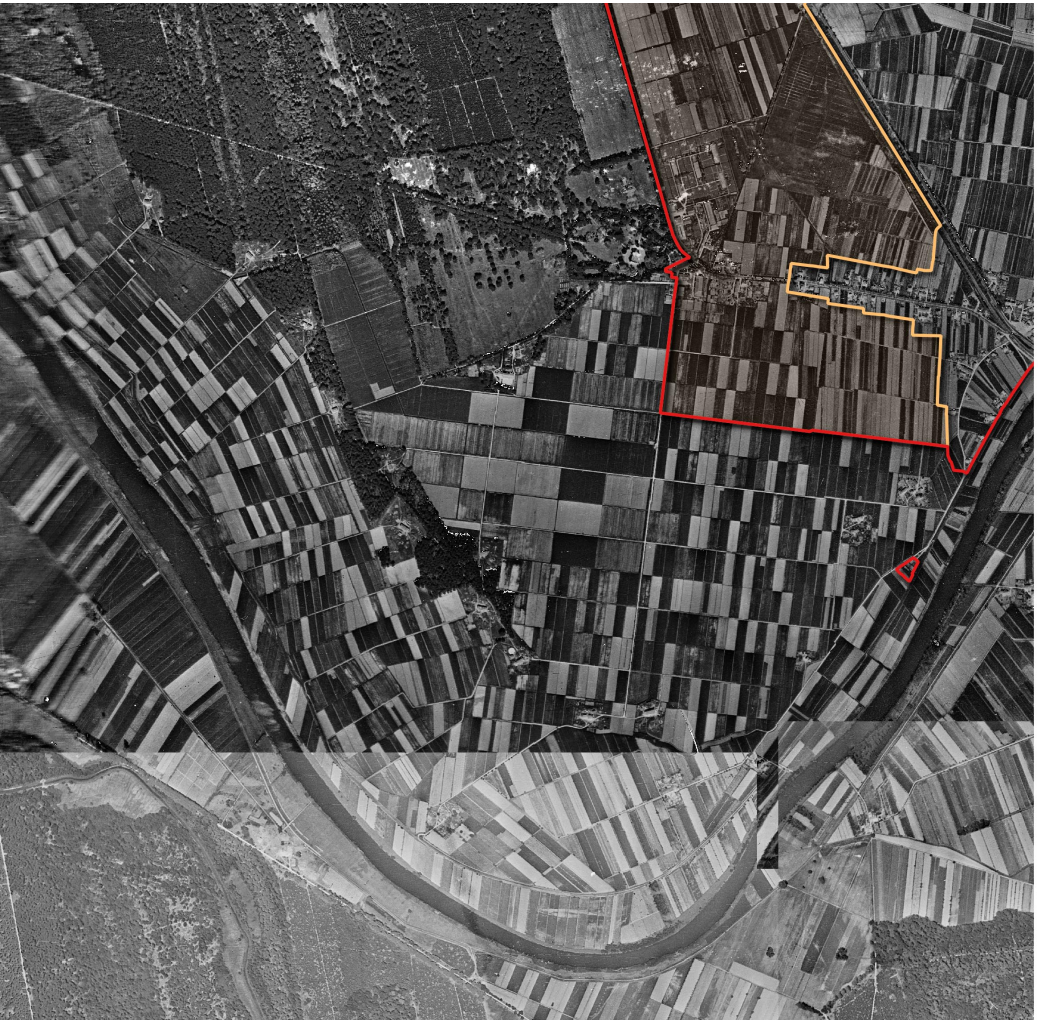
Aerofoto Volo G.A.I

Documenta la campagna nel momento in cui la crisi della mezzadria ha completato il suo ciclo: la fine della civiltà agraria e il passaggio al mondo industriale.
Un mosaico paesaggistico costituito da molteplici tessere che rappresentano un variegato e articolato sistema di coltivazione che copre tutte le parti del territorio, utilizzato in tutta la sua estensione e nelle varie condizioni morfologiche e pedologiche che vi si riscontrano, mediante l'applicazione di tecniche e pratiche agrarie consolidate nei secoli e difficili da mantenere in un diverso assetto sociale.



1954 – 1989

Continuità e trasformazioni: L’ansa del Serchio nel Volo G.A.I. del 1954 e nell’Ortofotocarta del 1989 con i confini del Parco



1985

Lo stato del territorio sulla base della carta IGM in scala 1/25.000

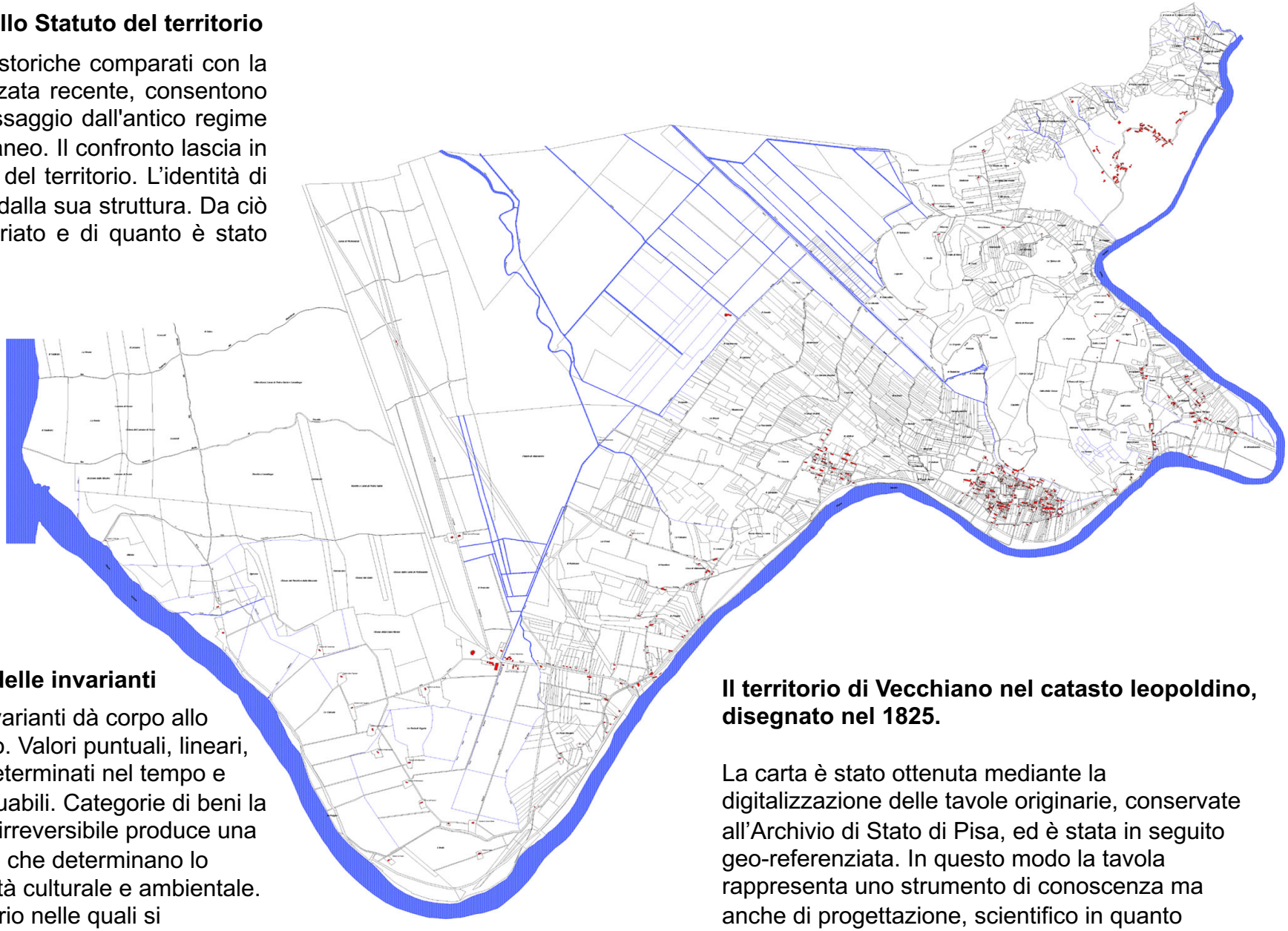
La cartografia documenta le principali trasformazioni.
La prima importante avviene dopo la metà dell'ottocento con la nuova sistemazione della tenuta Salviati, suddivisa in rettangoli che corrispondono al nuovo assetto idraulico e allo sfruttamento economico del bosco, trasformato con l'inserimento della pineta e completato con la villa.

Seguono le trasformazioni novecentesche: la bonifica dei paduli di MIgliarino, le modifiche delle aree collinari, con l'intenso sfruttamento estrattivo che ha stravolto soprattutto i monti di Avane, la tendenza all'abbandono della campagna e all'introduzione di coltivazioni estensive, la realizzazione di grandi infrastrutture che attraversano il territorio per lungo e per largo, lo sviluppo delle aree urbane con il rafforzamento della struttura policentrica, consolidando in senso residenziale i diversi borghi storici, la nascita e la crescita del nuovo centro di Migliarino.

1825 - 2005

La costruzione dello Statuto del territorio

I catasti e le carte storiche comparati con la cartografia digitalizzata recente, consentono di individuare il passaggio dall'antico regime al volto contemporaneo. Il confronto lascia in rilievo la “struttura” del territorio. L’identità di un luogo è definita dalla sua struttura. Da ciò che è rimasto invariato e di quanto è stato mutato.



L’individuazione delle invarianti

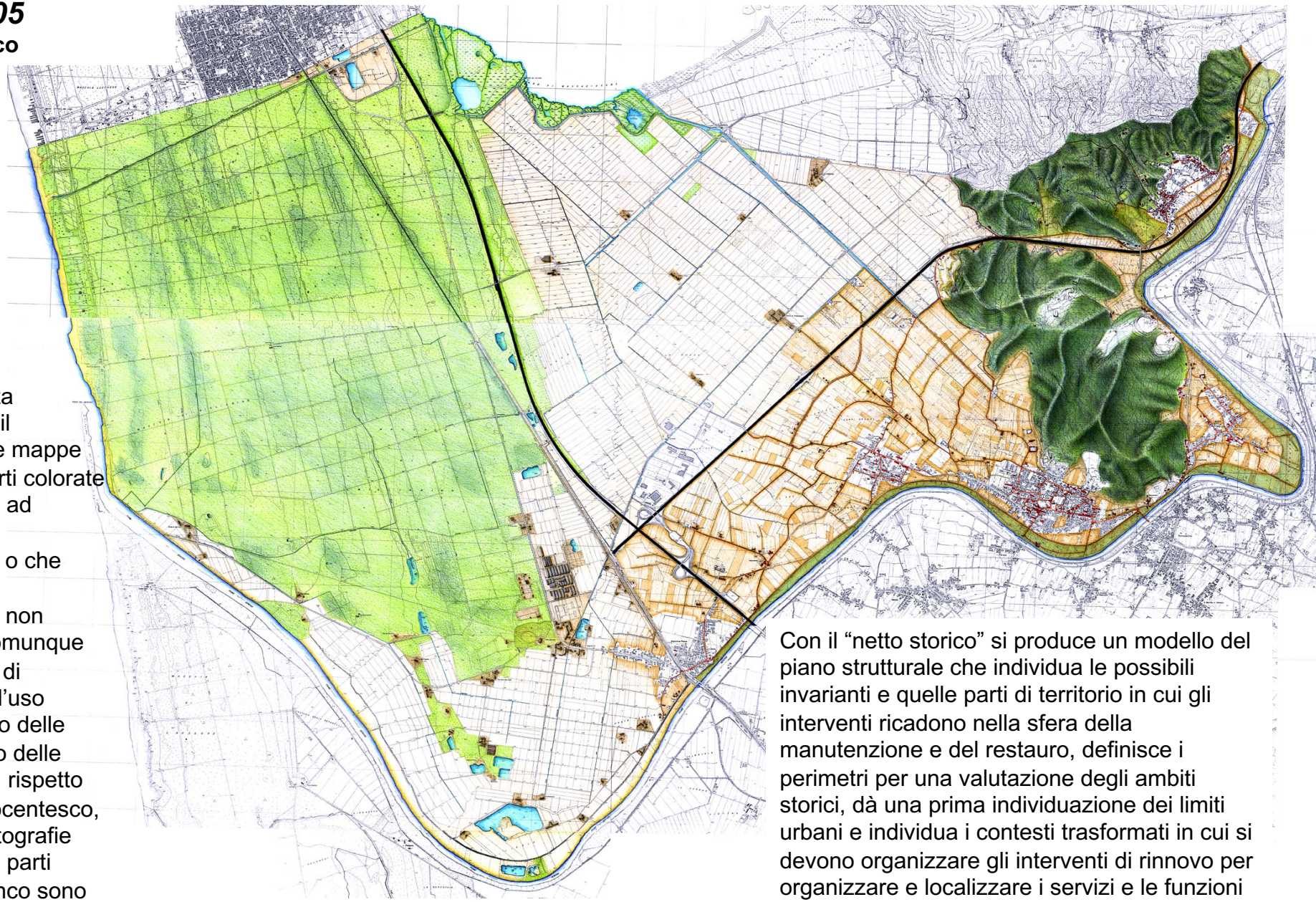
La somma delle invarianti dà corpo allo Statuto del territorio. Valori puntuali, lineari, aree che si sono determinati nel tempo e ancora oggi individuabili. Categorie di beni la cui trasformazione irreversibile produce una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità culturale e ambientale. Sono parti di territorio nelle quali si interviene con determinati indirizzi e particolare cura.

Il territorio di Vecchiano nel catasto leopoldino, disegnato nel 1825.

La carta è stato ottenuta mediante la digitalizzazione delle tavole originarie, conservate all’Archivio di Stato di Pisa, ed è stata in seguito geo-referenziata. In questo modo la tavola rappresenta uno strumento di conoscenza ma anche di progettazione, scientifico in quanto misurabile e confrontabile con le cartografie recenti.

1825 - 2005

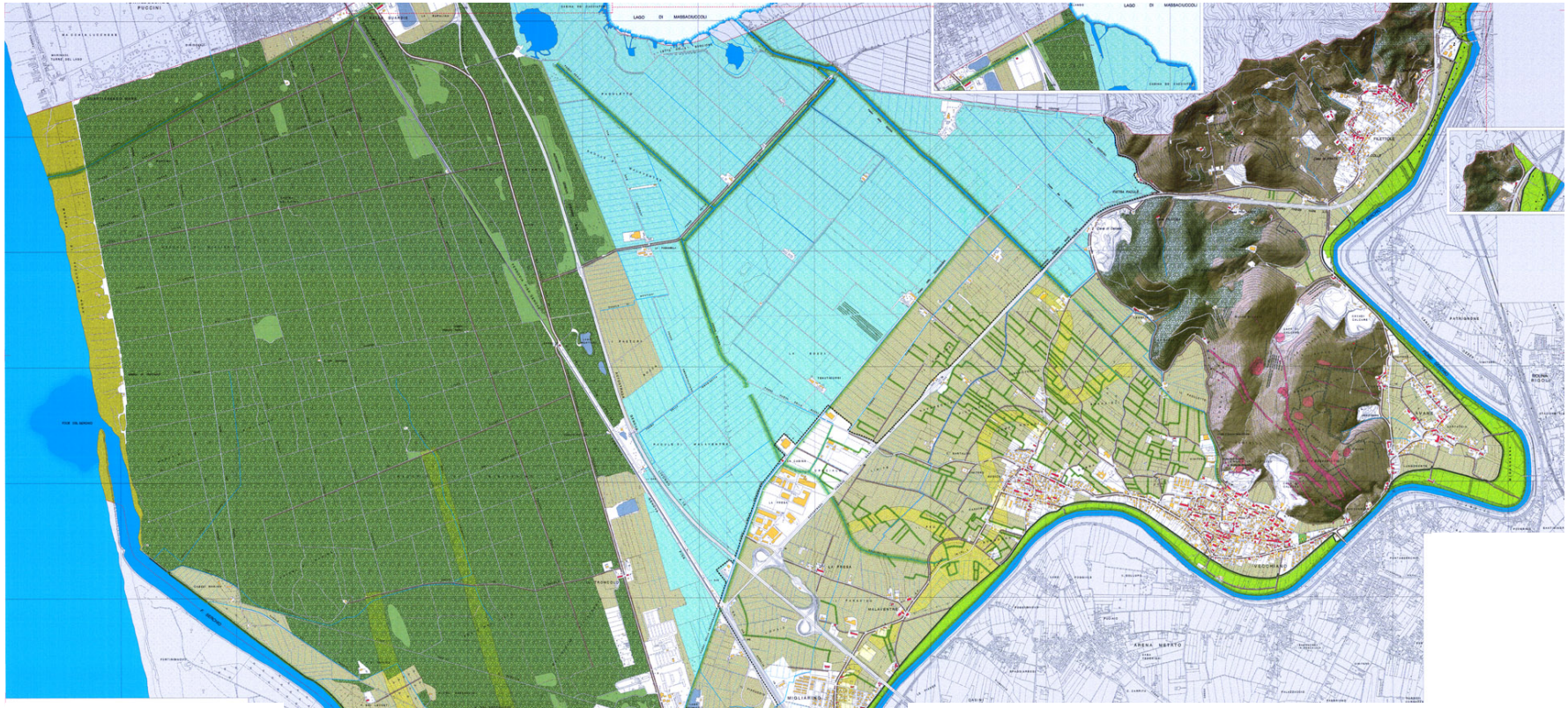
Il netto storico



La carta è stata elaborata con il riferimento alle mappe storiche: le parti colorate corrispondono ad elementi che “permangono” o che hanno subito trasformazioni non irreversibili, comunque senza cambio di destinazione d’uso (come nel caso delle aree boscate o delle aree agricole), rispetto all’assetto ottocentesco, visto nelle cartografie precedenti. Le parti lasciate in bianco sono invece quelle trasformate in modo più deciso.

Con il “netto storico” si produce un modello del piano strutturale che individua le possibili invarianti e quelle parti di territorio in cui gli interventi ricadono nella sfera della manutenzione e del restauro, definisce i perimetri per una valutazione degli ambiti storici, dà una prima individuazione dei limiti urbani e individua i contesti trasformati in cui si devono organizzare gli interventi di rinnovo per organizzare e localizzare i servizi e le funzioni che si rendano necessarie per migliorare l’assetto delle varie città.

1825 – 2005 - L’atlante delle permanenze e delle trasformazioni. Dalla storia al progetto del piano strutturale



È un Atlante dei tipi storico-geografici del territorio comunale ed è la base su cui è stato costruito il Piano strutturale vigente, lo statuto del territorio, la strategia dello sviluppo e i conseguenti indirizzi di governo

Le risorse acquifere

-il Serchio, gli argini, gli alvei e i paleoalvei, le formazioni ripariali e le aree di golena;

-la Barra-Barretta, la Traversagna, i canali e le strutture della bonifica e di regimazione idraulica, i canali storici, i corsi d’acqua di collina;

-le sorgenti, i pozzi e le risorse connesse;

Le risorse ambientali e paesaggistiche

-l’assetto tradizionale delle aree agricole con la struttura geometrica dei coltivi, delle sistemazioni arboree di pianura;

-le colture arboree tradizionali di collina, con i terrazzamenti, ciglionamenti, muri a retta

-la macchia, le aree percorse da incendi, i prati rilevati

-la struttura morfologica dei rilievi, i crinali, le grotte e gli elementi di interesse geologico, le aree di degrado geofisico

La storia e la pietra:

-i caposaldi urbani: nuclei storici ed emergenze storico/architettoniche che si qualificano come elementi generatori delle singole frazioni;

-l’edilizia rurale di tipologia tradizionale, cascine, corti lineari e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli;

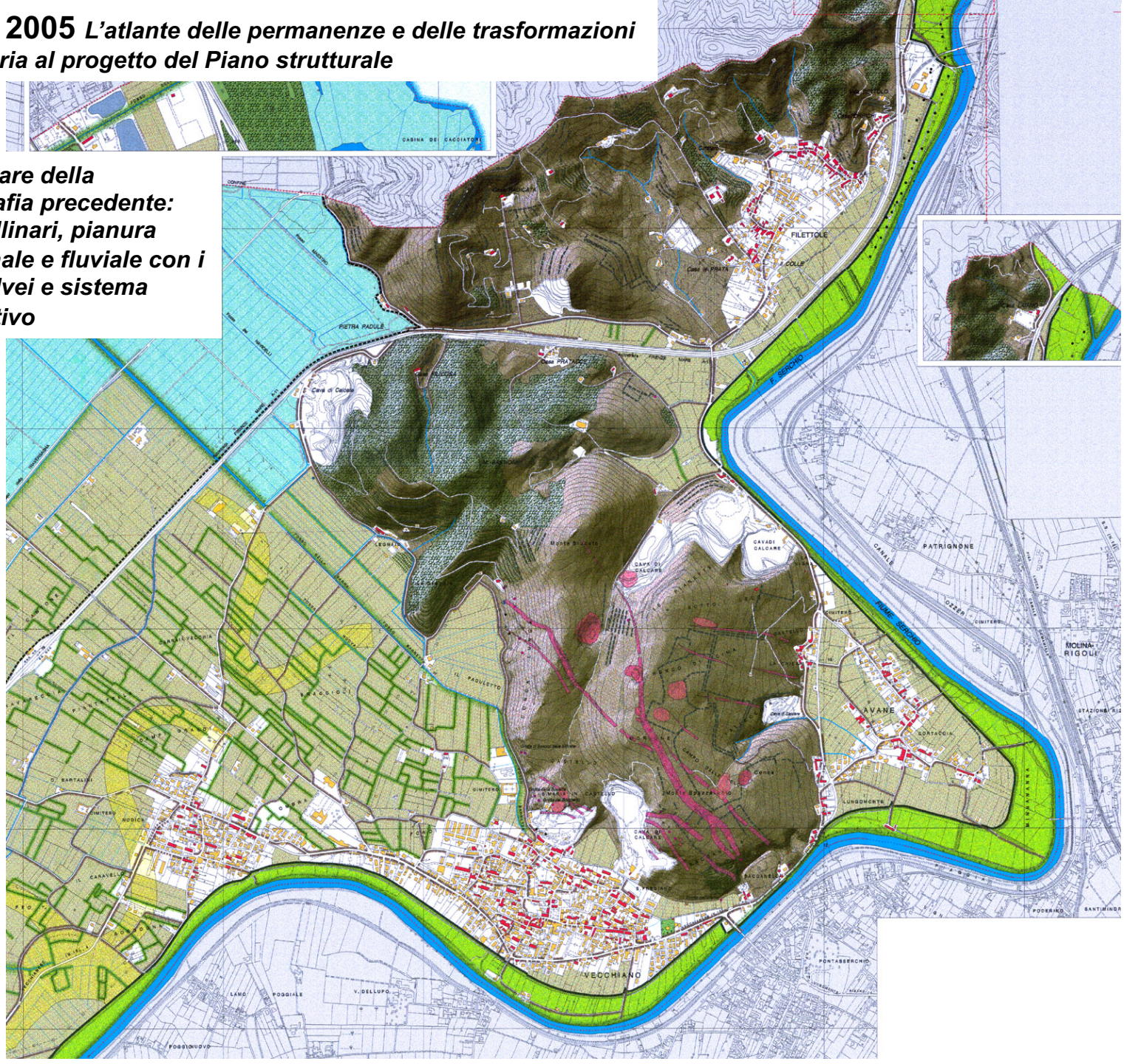
-le chiese e pievi, i manufatti di valore storico architettonico, torri, ville sparsi sul territorio;

-la viabilità poderale di carattere storico, mulattiere e sentieri nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali;

1825 – 2005 *L'atlante delle permanenze e delle trasformazioni*

Dalla storia al progetto del Piano strutturale

Particolare della cartografia precedente: aree collinari, pianura alluvionale e fluviale con i paleo-alvei e sistema insediativo



2005 Il Patrimonio territoriale del Piano strutturale vigente

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
  Fossetti, capezzagne e/o limiti di proprietà esistenti al Catasto

PAESAGGIO DELLA COSTA

- PINETE E BOSCHI UMIDI LITORANEI
- ARENILI
- AREE AGRICOLE DEL PARCO

PAESAGGIO AGRICOLO DELLA PIANURA ALLUVIONALE

- AREE AGRICOLE GIÀ PALUSTRI
- AREE AGRICOLE DELLA PIANURA STORICA

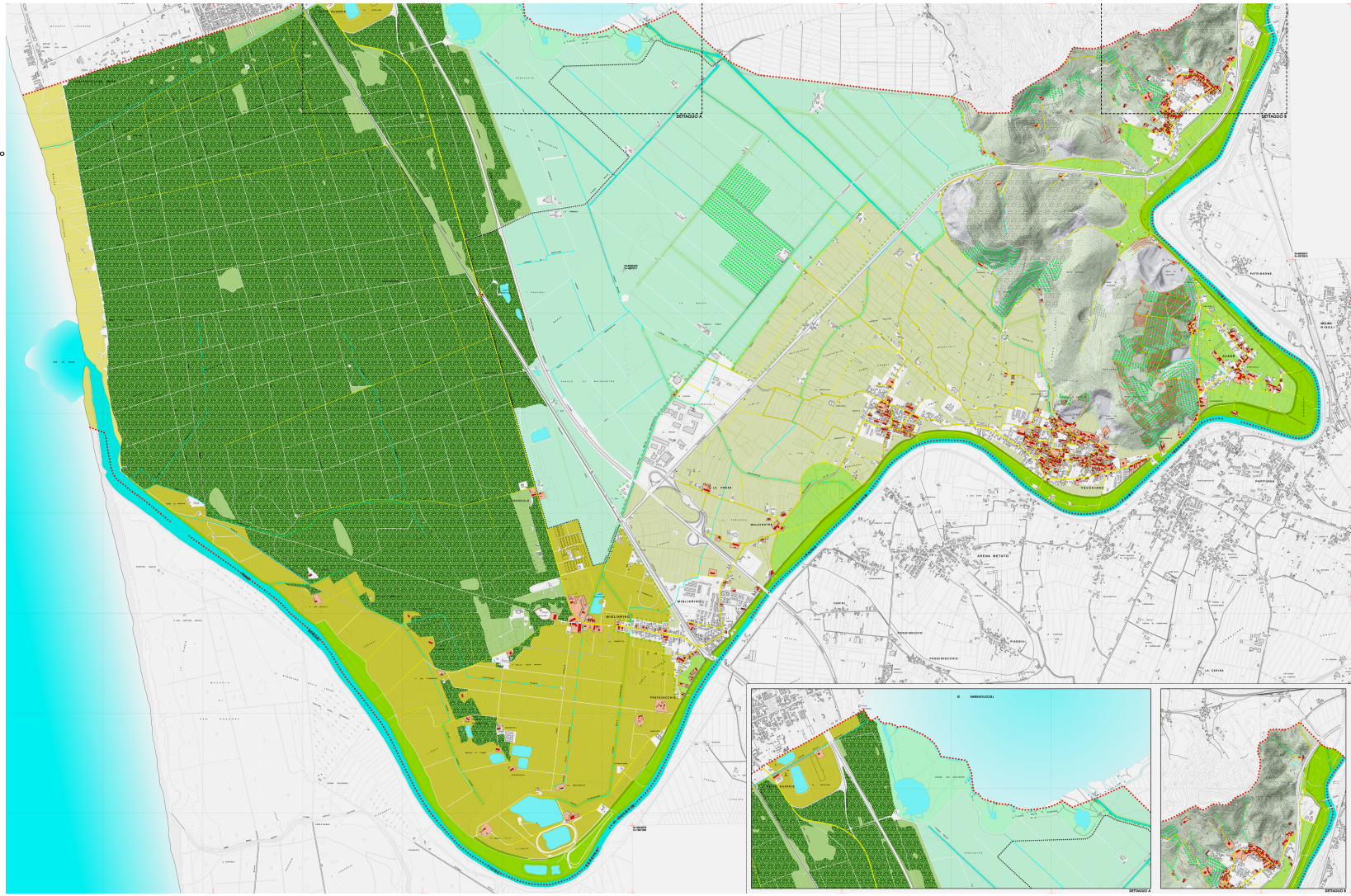
PAESAGGIO FLUVIALE

- SERCHIO
- ALVEO DEL SERCHIO
- AREE AGRICOLE

PAESAGGIO DELLA COLLINA

- AREE BOSCATE
- MACCHIA, PRATI, INCOLTO
- OLIVETI E TERRAZZAMENTI
- CAVE, AREE DI DEGRADO GEOFISICO

Le invarianti strutturali inquadrate nei quattro paesaggi di riferimento dedotti dal PTC della Provincia di Pisa



2 LA RICOGNIZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

La prima tavola elaborata per il Piano strutturale vigente, raccoglie un sistema di valori e di vincoli paesaggistici e ambientali, di beni culturali, che derivano dal Codice dei beni culturali e paesaggistici (Dl. 42/2004), da atti regionali (Aree protette), da atti provinciali (PTC della Provincia di Pisa) e da altre fonti comunali e non comunali. Si parte con il Parco regionale di Migliarino San Rossore Massaciuccoli istituito con la legge regionale 61/79, al cui interno erano stati indicati tre Siti di interesse regionale (SIR, Delibera C.R. n° 6 del 21.1.2004), superati dalle disposizioni di Rete Natura 2000. Seguono i vincoli paesaggistici: l'area individuata con D.M 185/1985, le categorie di beni (art.142, D.L 42/04): le aree boscate, il lago e gli specchi d'acqua, i fiumi, gli usi civici che rivestono notevole importanza per Migliarino. Sono definiti i sistemi di paesaggio dedotti dal PTC della Provincia di Pisa: il paesaggio della costa, il paesaggio agricolo della pianura alluvionale, il paesaggio fluviale, il paesaggio della collina. Seguono i temi ambientali: le aree sottoposte al vincolo idrogeologico; la tutela della qualità dell'acqua: zona di tutela assoluta e zona di rispetto dell'acquedotto (DL 152/1999) e dei vari pozzi, che nel comune vedono la presenza di due centrali idriche: la centrale idrica di Vecchiano (Società Acque SPA) integrata dal campo pozzi detto di Lucca tramite il serbatoio seminterrato di Avane. Sono individuati i corsi d'acqua inseriti fra le invarianti per il loro valore ambientale e paesaggistico in quanto segni direttori degli ambienti che attraversano. Infine sono individuati filari alberati, nel rispetto delle indicazioni dell'articolo 26.5.1 del PTC: componenti della rete di rilevanza ecologica ed elementi di connessione con gli habitat del parco. Segue la ricognizione dei Beni culturali: con vincolo monumentale (art.136, D.L 42/04), quelli non vincolati ma equiparati ai precedenti dal PTC della Provincia, gli edifici di interesse tipologico e ambientale individuati dai piani comunali. 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, ma dove vi sono stati ritrovamenti archeologici. Infine 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.

Le cartografie successive rappresentano un'ulteriore e recente ricognizione dei vincoli, ma questa volta seguendo le indicazioni del PIT con valenza di Piano paesaggistico della regione Toscana, che ha fatto chiarezza su tutta la materia, riordinando il sistema dei vincoli in relazione alle norme di legge ed alla loro effettiva efficacia sui vari beni o assetti territoriali. Sono stati quindi semplificati e razionalizzati rispetto al lavoro precedente. Per una migliore lettura, dato il sovrapporsi sul territorio di Vecchiano di vari vincoli, sono divisi in due carte. La prima raccoglie i beni paesaggisti indicati all'articolo 142 del Codice (Dl.42/2004): le Aree tutelate per legge che corrispondono alle categorie di beni del decreto Galasso (431/85). Nel territorio di Vecchiano vi sono quelli indicati: alla lettera a) i territori costieri, b) i territori contermini ai laghi; c) i fiumi, torrenti, corsi d'acqua; f) i parchi regionali (qui troviamo i confini del Parco vigenti); g) i territori coperti da foreste e boschi; h) le zone gravate da usi civici; i) le zone umide. La seconda individua i Beni culturali e vi sono considerati solo i beni architettonici tutelati ai sensi della parte seconda del Codice che corrispondono al vincolo della L.1089/1939, tralasciando quindi edifici segnalati da altri enti che si ritrovano, per chi è interessato nella prima tavola descritta. Sono poi individuate le aree di notevole interesse pubblico, indicate all'articolo 136 del Codice, che corrispondono al vincolo della L.1497/1939. La carta è completata con l'individuazione dei Beni archeologici e paleontologici, nonostante non siano stati inseriti in specifici provvedimenti di vincolo.

2005 QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Vincoli ambientali e paesaggistici
Il sistema dei beni culturali

LEGENDA

VINCOLI A CARATTERE PAESAGGISTICO

AREE PROTETTE

- PARCO REGIONALE MIGLIARINO - SAN ROSSORE - MASSACIUCCOLI L.R. 61/1979 - Art.142 DL 42/2004
- 1 S.I.R. 62 - SELVA PISANA (Cod. IT5170002) Delibera C.R. n.6 del 21.1.2004
- 2 S.I.R. 25 - LAGO E PADULE DI MASSACIUCCOLI (Cod. IT5120021) Delibera C.R. n.6 del 21.1.2004
- 3 S.I.R. 61 - DUNE LITORANEE DI TORRE DEL LAGO (Cod. IT51700001) Delibera C.R. n.6 del 21.1.2004

I BENI DEL PAESAGGIO

- VINCOLO PAESAGGISTICO Art. 157 DL 42/2004
- AREE BOSCATE NELLA COLLINA (Art.142 DL 42/2004)
- AREE BOSCATE NELLA PIANURA ALLUVIONALE (Art.142 DL 42/2004)
- FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE (Art.142 DL 42/2004)
- FASCE DI PERTINENZA LACUALE (Art.142 DL 42/2004)
- USI CIVICI (Art.142 DL 42/2004)

VINCOLI A CARATTERE AMBIENTALE

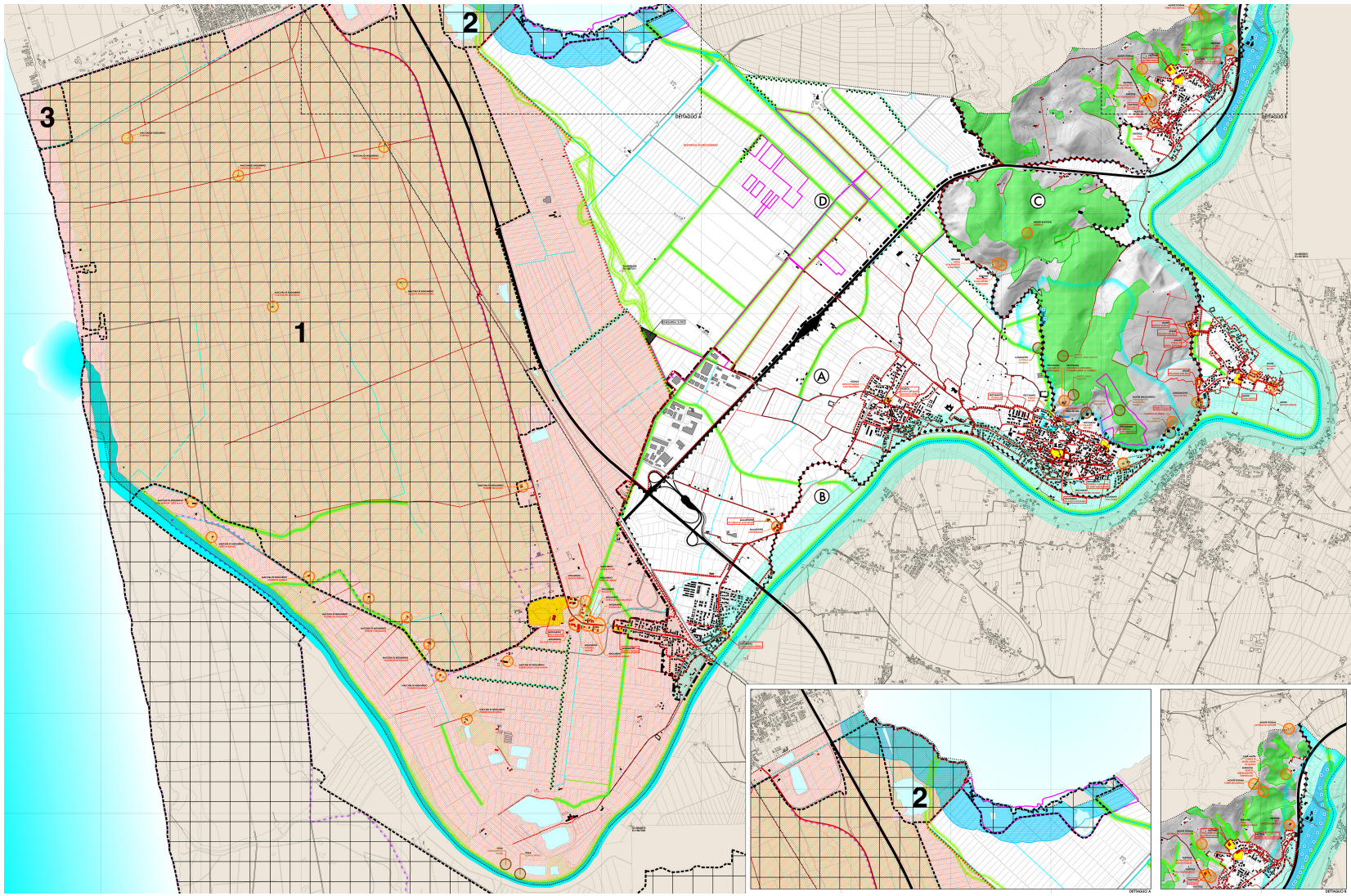
- VINCOLO IDROGEOLOGICO
- AREE DI SALVAGUARDIA ACQUEDOTTO: ZONA DI TUTELA ASSOLUTA (DL 152/1999)
- AREE DI SALVAGUARDIA ACQUEDOTTO: ZONA DI RISPETTO (DL 152/1999)
- POZZI ACQUEDOTTO
- CORSI D'ACQUA INDIVIDUATI FRA LE INVARIANTI
- FILARI ALBERATI ESISTENTI O DA RIPRISTINARE *(P.T.C. Art.26.5.1)*

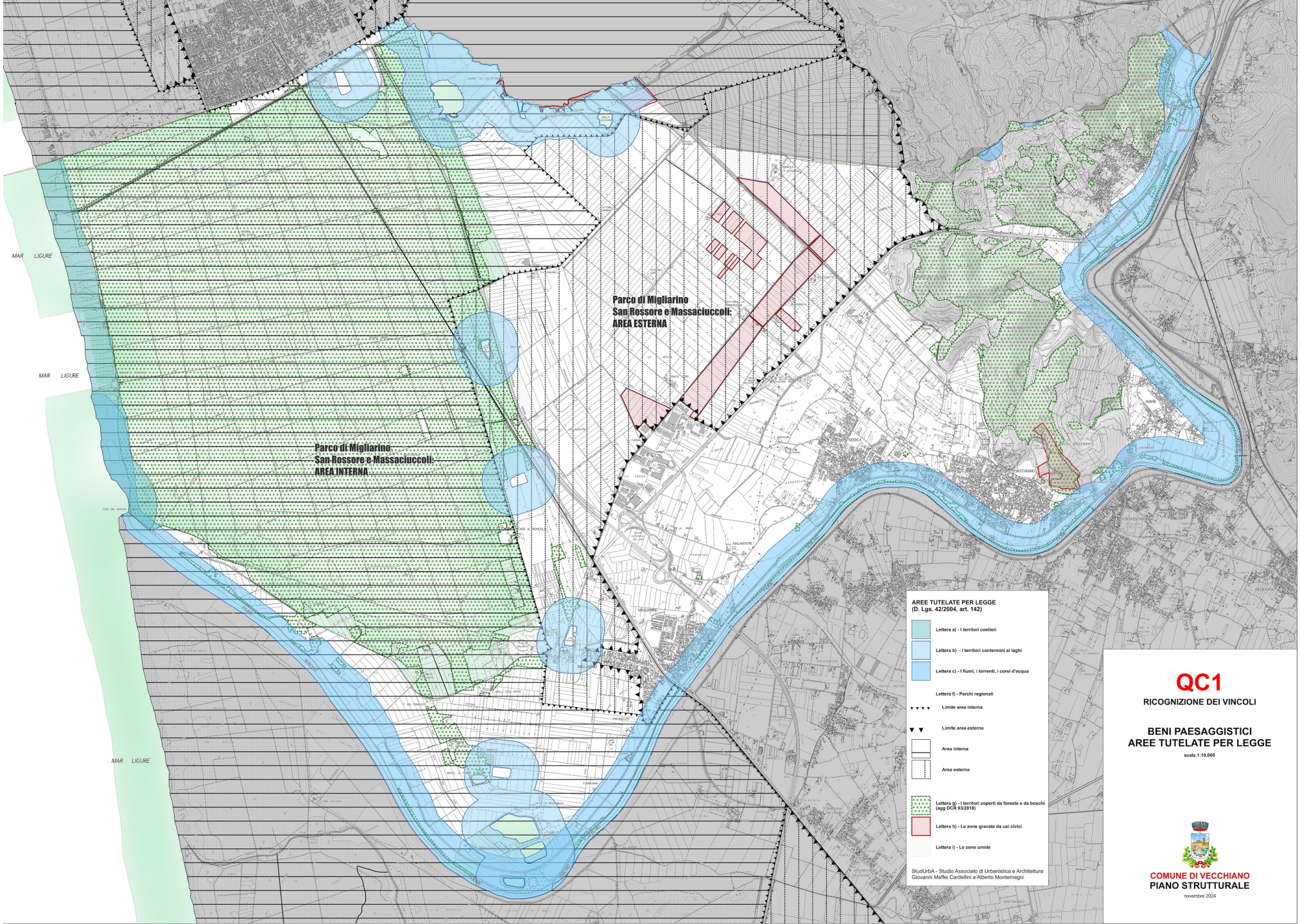
BENI CULTURALI

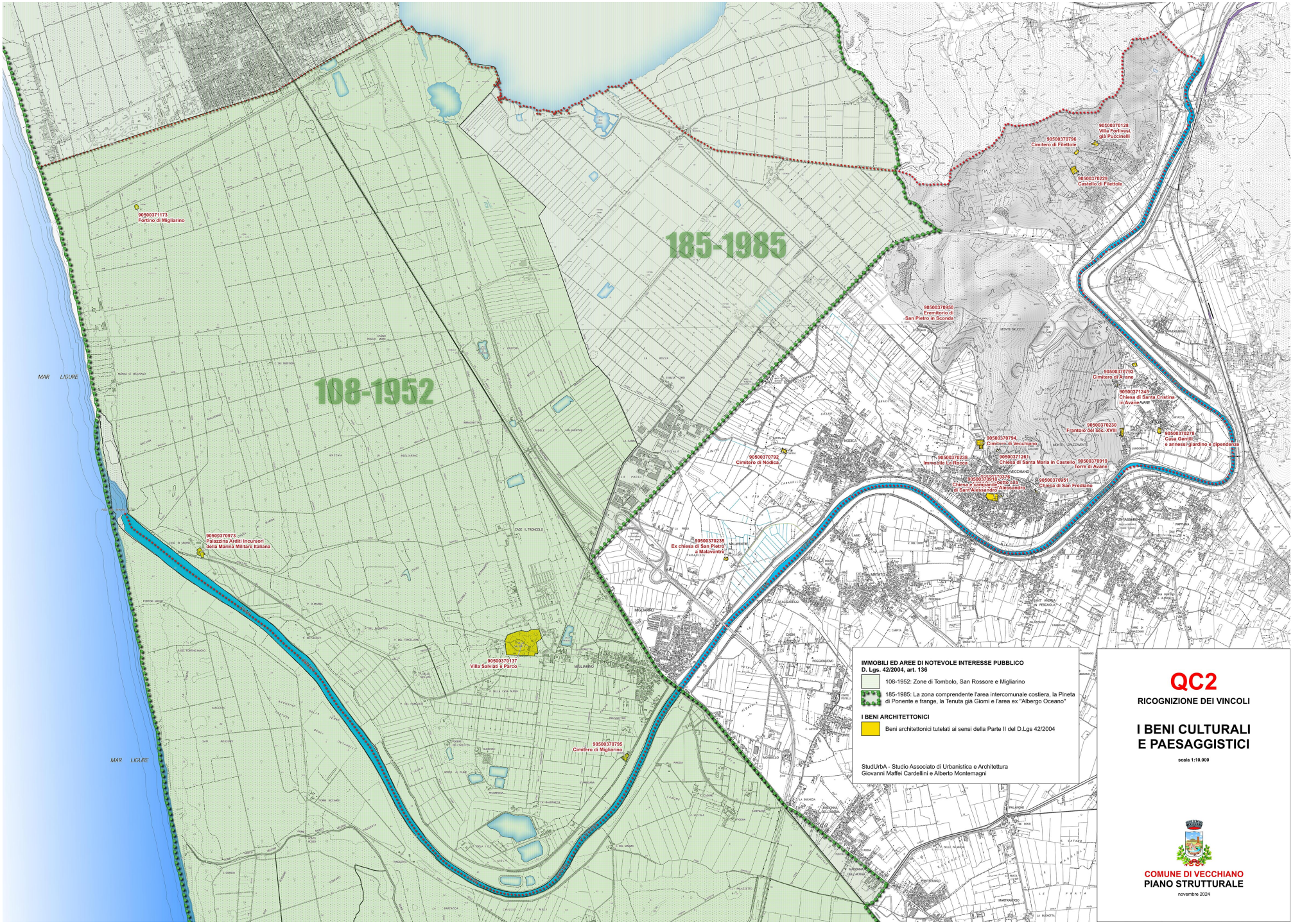
- BENI CULTURALI SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE
- BENI CULTURALI NON VINCOLATI *Fonte: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa*
- BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO E CULTURALE
- AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO NON VINCOLATA *Fonte: Piano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

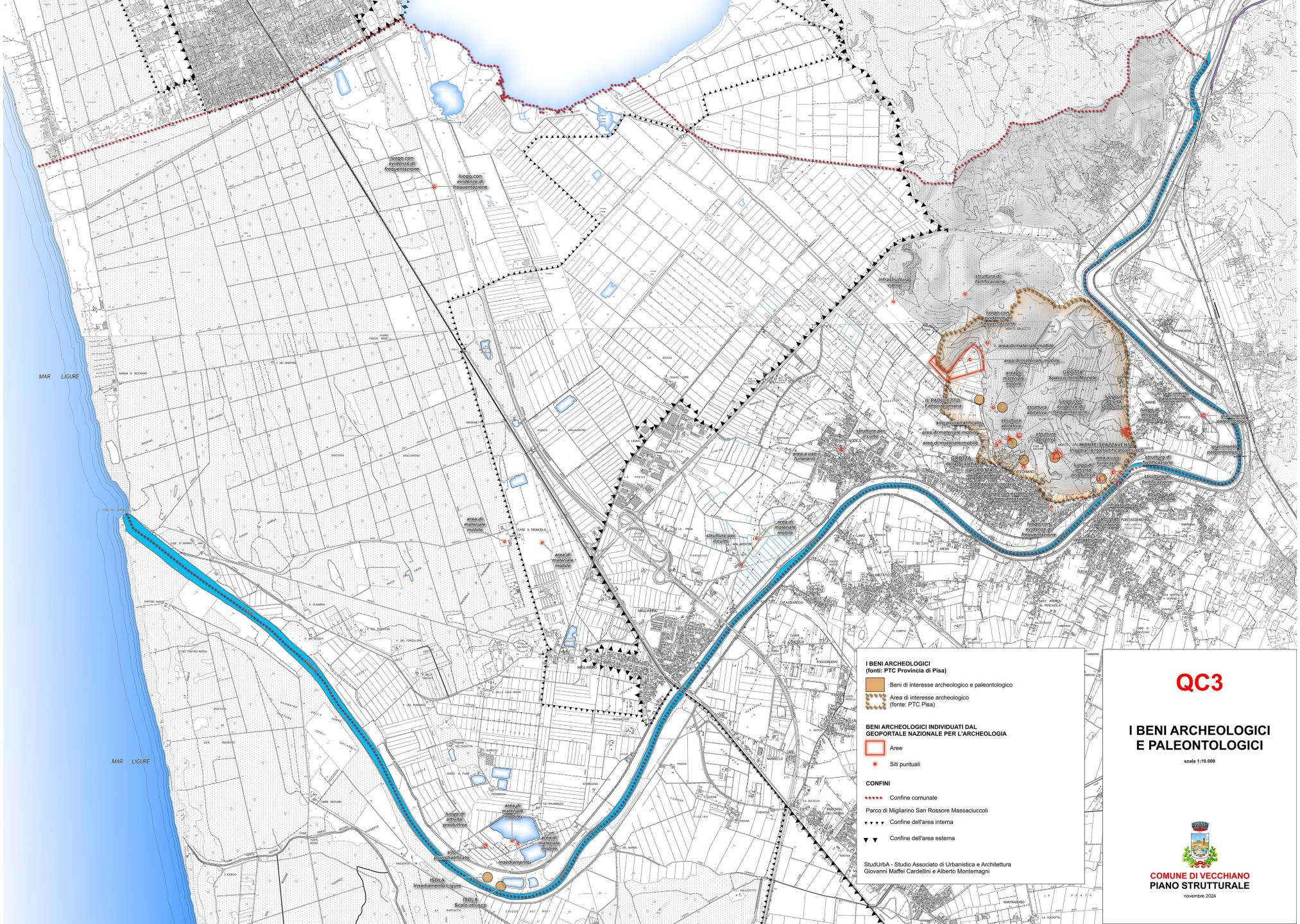
- VIABILITÀ STORICA
- AUTOSTRADA
- FERROVIA
- EDIFICI RECENTI
- EDIFICI PRODUTTIVI

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




MAR LIGURE
MAR LIGURE
MAR LIGURE
Parco di Migliarino
San Rossore e Massaciuccoli:
AREA ESTERNA
Parco di Migliarino
San Rossore e Massaciuccoli:
AREA INTERNA
AREE TUTELATE PER LEGGE
(D. Lgs. 42/2004, art. 142)
Lettera a) - I territori costieri
Lettera b) - I territori contermini ai laghi
Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
Lettera f) - Parchi regionali
Limite area interna
Limite area esterna
Area interna
Area esterna
Lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi (agg DCR 93/2018)
Lettera h) - Le zone gravate da usi civici
Lettera i) - Le zone umide
StudiUrbA - Studio Associato di Urbanistica e Architettura
Giovanni Maffei Cardellini e Alberto Montemagni
QC1
RICOGNIZIONE DEI VINCOLI
BENI PAESAGGISTICI
AREE TUTELATE PER LEGGE
scala 1:10.000
COMUNE DI VECCHIANO
PIANO STRUTTURALE
novembre 2024


185-1985
108-1952
MAR LIGURE
MAR LIGURE
90500371173
Fortino di Migliarino
90500370973
Palazzina Arditi Incursori della Marina Militare Italiana
90500370137
Villa Salviati e Parco
90500370795
Cimitero di Migliarino
90500370235
Ex chiesa di San Pietro a Malaventre
90500370792
Cimitero di Nodica
90500370950
Eremitorio di San Pietro in Sconda
90500370128
Villa Forlivesi, già Puccinelli
90500370796
Cimitero di Filettole
90500370229
Castello di Filettole
90500370793
Cimitero di Avane
90500371249
Chiesa di Santa Cristina in Avane
90500370230
Frantoio del sec. XVIII
90500370278
Casa Gentili e annessi giardino e dipendenze
90500370794
Cimitero di Vecchiano
90500370238
Immobile La Rocca
90500371261
Chiesa di Santa Maria in Castello
90500370919
Torre di Avane
90500370915
Chiesa e Convento della Vergine Assunta di Sant'Alessandro
90500370761
Oratorio della Madonna della Neve alla Pietà di Sant'Alessandro
90500370951
Chiesa di San Frediano
IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
D. Lgs. 42/2004, art. 136
108-1952: Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino
185-1985: La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la Pineta di Ponente e frange, la Tenuta già Giorni e l'area ex "Albergo Oceano"
I BENI ARCHITETTONICI
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004
StudUrbA - Studio Associato di Urbanistica e Architettura
Giovanni Maffei Cardellini e Alberto Monternagni
QC2
RICOGNIZIONE DEI VINCOLI
I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
scala 1:10.000
COMUNE DI VECCHIANO
PIANO STRUTTURALE
novembre 2024


MAR LIGURE
MAR LIGURE
luogo con evidenze di frequentazione
luogo con evidenze di frequentazione
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area di materiale mobile
area a uso funerario
area a uso funerario
area a uso funerario
strutture per il culto
strutture per il culto
strutture per il culto
struttura di fortificazione
struttura di fortificazione
struttura di fortificazione
struttura di fortificazione
struttura di fortificazione
struttura di fortificazione
struttura di fortificazione
struttura di fortificazione
struttura di fortificazione
struttura abitativa
struttura abitativa
struttura abitativa

3 LA RICOGNIZIONE DEGLI STRUMENTI VIGENTI

Sotto questo titolo si qualifica un'attività analitica che ripercorre la storia della pianificazione comunale, avviata dopo le discussioni prodotte dalle previsioni contenute nel piano intercomunale Viareggio-Vecchiano dei primissimi anni 60 e dalle conseguenti iniziative dei cittadini per la difesa delle pinete che portarono alle proposte di istituzione di un Parco naturale a Migliarino. Da qui si sono susseguiti il Programma di fabbricazione, il Piano regolatore del 1982/3, quello del 1996, i Piani del Parco, i vari piani di settore, il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico. A questi hanno fatto da cornice studi e piani provinciali, poi concretizzati con il PTC della Provincia di Pisa, e i piani di iniziativa regionale come lo Schema strutturale dell'area Pisa Livorno, per poi approdare al PIT con valenza di piano paesaggistico. Tutti questi piani hanno regolato una crescita che si è rivelata equilibrata e non ha prodotto la completa trasformazione dei luoghi. Trasformazione che si è avuta più dal punto di vista sociale con l'arrivo di cittadini dai comuni limitrofi e soprattutto dal capoluogo Pisa. Il territorio conserva parti di pregio paesaggistico e ambientale. I nuclei edificati hanno acquisito una personalità urbana, in alcuni casi superiore a più acclamate località.
Emergono i segni, per esempio a Filettole, di una presenza turistica che si fonda sulla qualità dei luoghi che diventa risorsa economica. Le parti di più recente edificazione, anche quando prive di una vera qualità architettonica, rivelano un equilibrio fra le proprie dimensioni, le aree scoperte e il contesto paesaggistico. Le aree produttive si sono rivelate giustamente dimensionate e stanno mostrando i segni di un'attuazione più qualitativa sia pure interrotta dalle problematiche idrauliche su cui è necessario costruire risposte innovative. La crescita della città diffusa e degli insediamenti sparsi tipica delle pianure toscane, si è contenuto con la distinzione fra campagna e città. Gli allagamenti, pur disastrosi, hanno evidenziato come la quantità enorme d'acqua del Serchio si sia potuta distendere in ampi campi aperti. In altri territori, per esempio versiliesi o della piana pisano-fiorentina, un evento di quella portata, avrebbe avuto un impatto devastante proprio sull'urbanizzazione sparsa e continua della campagna.
Qui ci concentriamo sui piani che hanno diretto impatto sul territorio o che sono stati elaborati successivamente ai piani vigenti: Il piano del Parco, il PIT piano paesaggistico, il piani comunali recenti o vigenti, che trattiamo con un approccio non solo analitico, ma anche progettuale che cominci a configurare il nuovo Piano strutturale.
Il Piano territoriale del **Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli** ha avuto un ruolo fondamentale sia come strumento di pianificazione, che culturale per costruire un metodo di progettazione avanzato, addirittura coerente con le novità prodotte dalle modifiche climatiche. È in discussione un nuovo Piano che, senza confrontarsi con quello precedente, propone nuovi confini e una diversa idea di parco. Nel corso del lavoro vedremo con la Regione, titolare a tutti gli effetti del Piano del parco, come integrarlo nella pianificazione comunale.
Al **PIT con valenza di Piano paesaggistico** della Regione, è necessario adeguare le previsioni del Piano strutturale, in particolare lo **Statuto del territorio**, individuare il perimetro del territorio urbanizzato secondo le analisi morfo-tipologiche indicate negli studi regionali, *conformarsi* agli indirizzi, direttive e prescrizioni di carattere paesaggistico.
Si tratta poi di definire la **Strategia dello sviluppo** verificando e aggiornando le previsioni attualmente vigenti.
Infine si descrivono il **PRG '96** che già conteneva maggiore attenzione al quadro ambientale, pur in una stagione ancora di espansione edilizia, per poi riprendere il **Piano strutturale** e il **Regolamento urbanistico**, dei quali si vedrà in modo più puntuale lo stato della loro attuazione.

.

1989

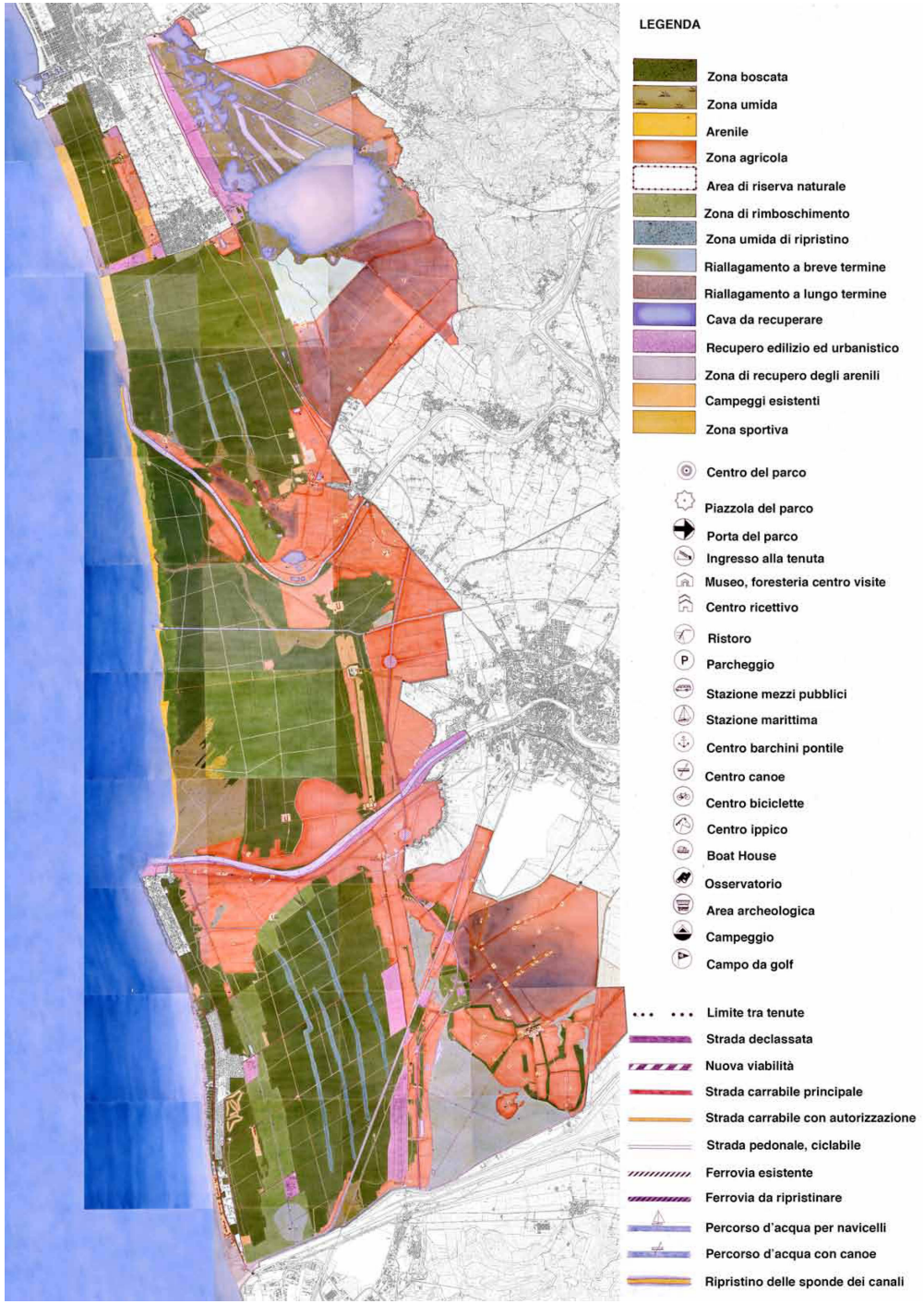
Il Piano territoriale del Parco naturale regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli Istituito con L.R. 61/79

versione a colori
Originale in scala
1/10.000

Ancora fondato sulla legge urbanistica 1150/1942 si presentava come un progetto di restauro e di rigenerazione del territorio e di valorizzazione turistico-ambientale secondo l'organizzazione delle tenute e fattorie storiche.

L'attuazione delle previsioni strategiche avveniva per Piani di Gestione: piani particolareggiati che delineavano un rinnovato approccio urbanistico

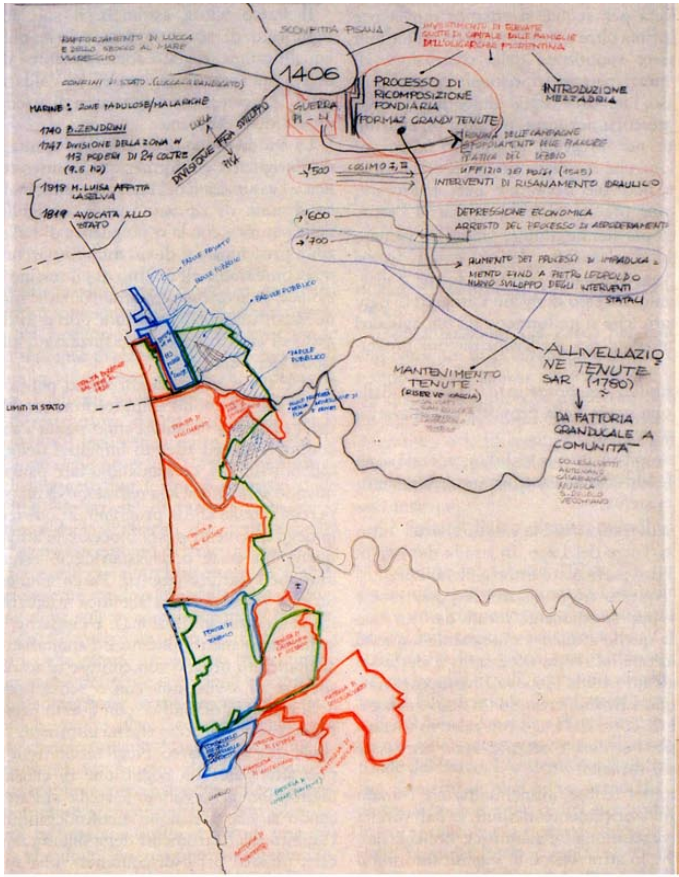
Il Piano territoriale ha avuto per questi luoghi la funzione di conservarli, ma soprattutto quella di fare capire che le aree agricole, umide, boscate, in definitiva quelle non costruite, non sono fogli bianchi in attesa di trasformazioni e su cui intervenire liberamente senza condizionamenti. Sono invece palinsesti ricchi di segni e di storia. È una storia determinata dall'arte consolidata nel tempo delle popolazioni di convivere con le acque, le risorse naturali, gli animali, i boschi, di coltivarle secondo saperi consolidati o innovativi. Una cultura materiale che ha prodotto un paesaggio e una struttura territoriale che ha il valore di una città storica perché come quella contiene l'identità della comunità stessa. Se la comunità riconosce le regole profonde che hanno determinato la costruzione di un paesaggio, rendendolo per questo unico, è in grado di conservarlo e rinnovarlo in modo consapevole.

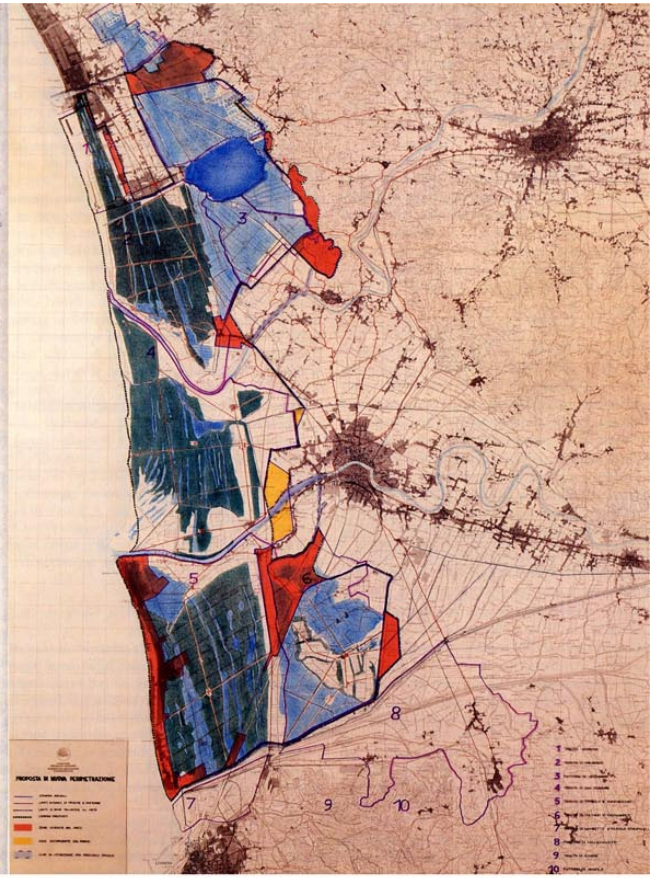


1989
Il Piano territoriale del Parco naturale regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli

I Confini del Parco

Nel caso di Migliarino-San Rossore il Piano territoriale di coordinamento ha individuato come elementi essenziali per la definizione del territorio e quindi del parco stesso, il tema della storia e del restauro territoriale insieme a quello della valorizzazione e della tutela delle parti naturalistiche di maggiore pregio. Per questo, sulla base di una attenta e scientifica lettura storico-cartografica, il confine è stato modellato nel rispetto delle Tenute e Fattorie insediate storicamente in questo territorio. Il Parco è stato pensato e organizzato con ingressi, percorsi, musei, centri visita, ristori, restauri ambientali per specifici ambiti omogenei che ripercorrono la suddivisione delle tenute. L'obiettivo del Parco, si diceva riprendendo una definizione caratteristica dei grandi parchi barocchi, è quello di **istruirsi** con la storia, dei luoghi e degli uomini, e di **stupirsi** con la meraviglia della natura tutelata e ripristinata.

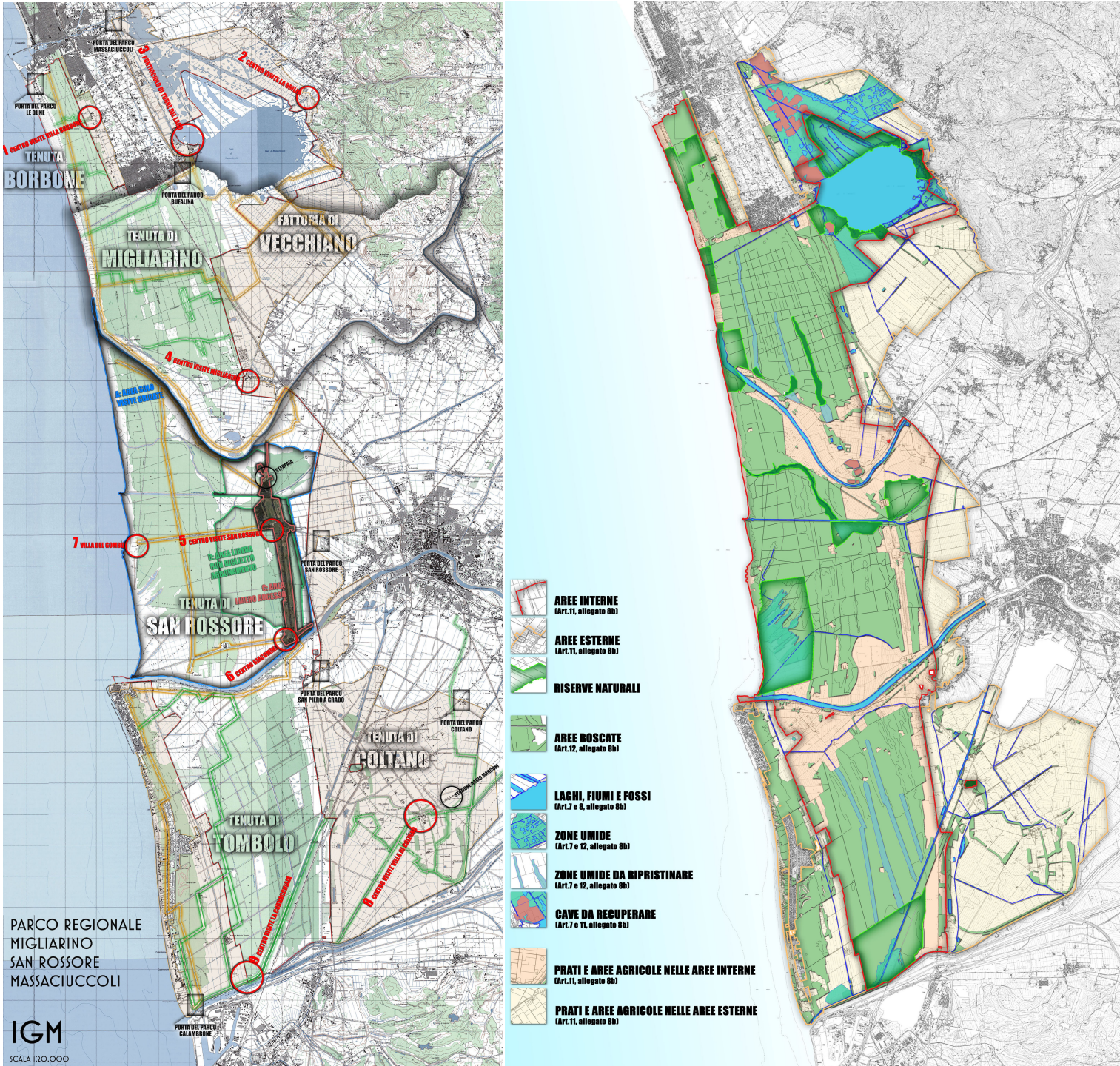




1989

Il Piano territoriale del Parco naturale regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli

Planimetria generale del territorio del parco suddiviso secondo le Tenute e le fattorie, la prima a destra. Per ogni Tenuta sono stati individuati percorsi, centri visite, musei osservatori, foresterie e tutte le strutture che compongono l'organizzazione del Parco, base di un sistema innovativo di lavoro. La seconda individua i confini, come sono stati riorganizzati dopo l'uscita della legge nazionale sui parchi (L.394/91) per cui, non potendo più cacciare nei parchi, sono state individuate aree interne ed aree esterne al solo fine della caccia. Entrambe fanno parte del Parco, che quindi tramite il Piano territoriale pianifica in tutta l'area del Parco. È quindi uno strumento eccezionale che si sostituisce alla progettazione comunale. Una soluzione specifica per questo Parco, in quanto le aree contigue previste dalla legge non sono aree di parco. Per questo trasformare in modo meccanico le aree esterne in aree contigue da molte parti è stato considerato un taglio al parco stesso.



1 CENTRO VISITE
TENUTA
BORBONE
PORTA DEL PARCO
BUFALINA
TENUTA DI
MIGLIARINO
FATTORIA DI
VECCHIANO
4 CENTRO VISITE MIGLIARINO
A: AREA SOLO
VISITE GUIDATE
STERPAIA

1989

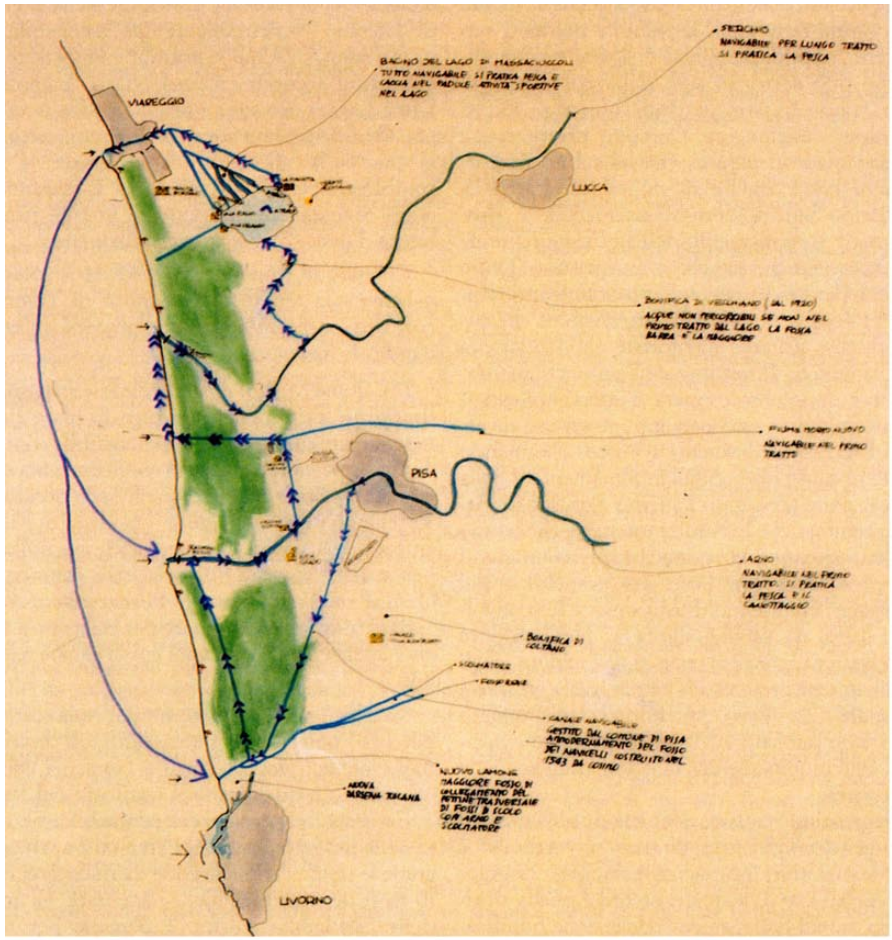
I confini del parco nel territorio comunale

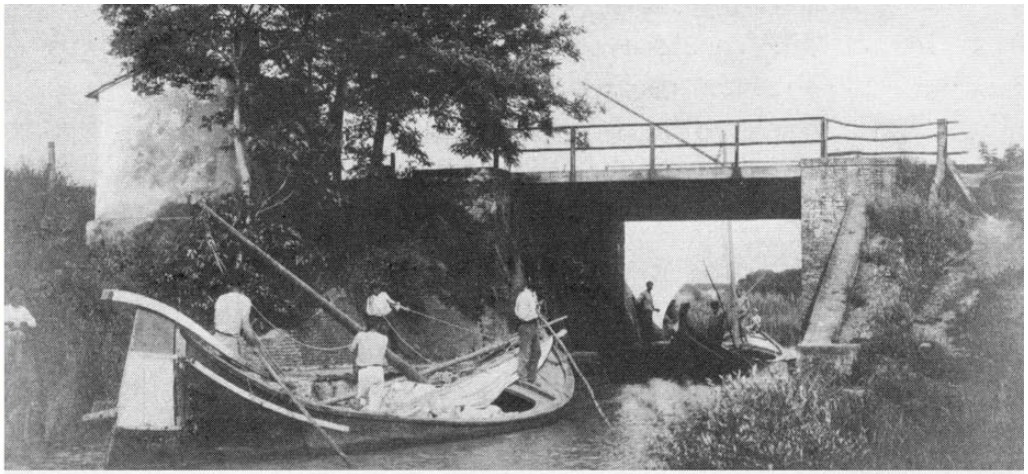
In rosso le aree interne

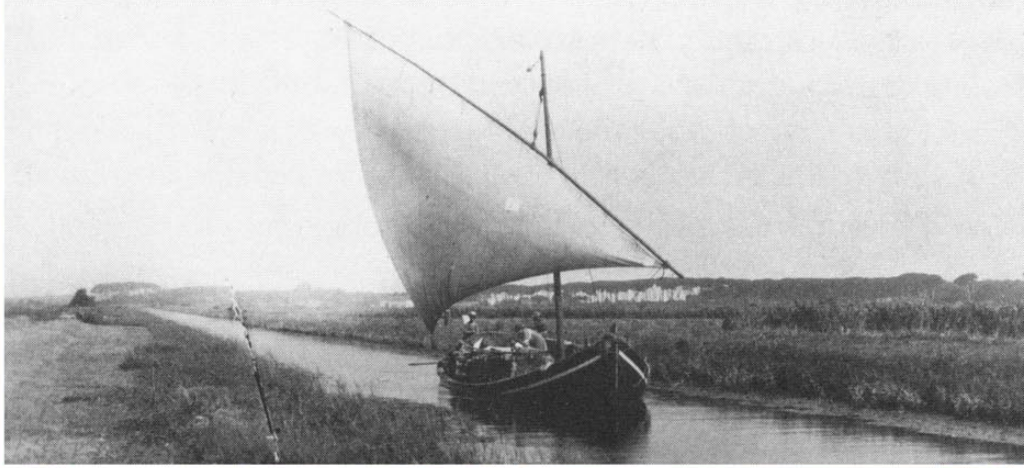
In giallo le aree esterne per la sola caccia

1989 – 2023

IL PARCO DELLE ACQUE: i percorsi sull’acqua e il circuito delle visite e le attività sportive e amatoriali







2023
Proposta di Piano Integrato del Parco

È stata presentata da parte del Parco la proposta del nuovo Piano integrato

È necessario specificare che la legge regionale 30/2015 ”Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale”, *stabilisce che la Regione, in particolare il Consiglio regionale,* ***adotta*** *e* ***approva*** *il Piano Integrato per il Parco. La legge quadro sulle aree protette 394/91 all’articolo 25 direbbe che: «*Il piano per il parco è adottato dall'organismo di gestione del parco ed è approvato dalla Regione.
Esso ha valore anche di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituisce i piani paesistici e i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello»*.*

L’Ente Parco quindi secondo la legge regionale 30/2015 ha predisposto la proposta di piano integrato per il parco. La Comunità del Parco, costituita dai Sindaci e dai Presidenti delle Province di appartenenza, ha espresso il proprio parere, come richiede la legge.

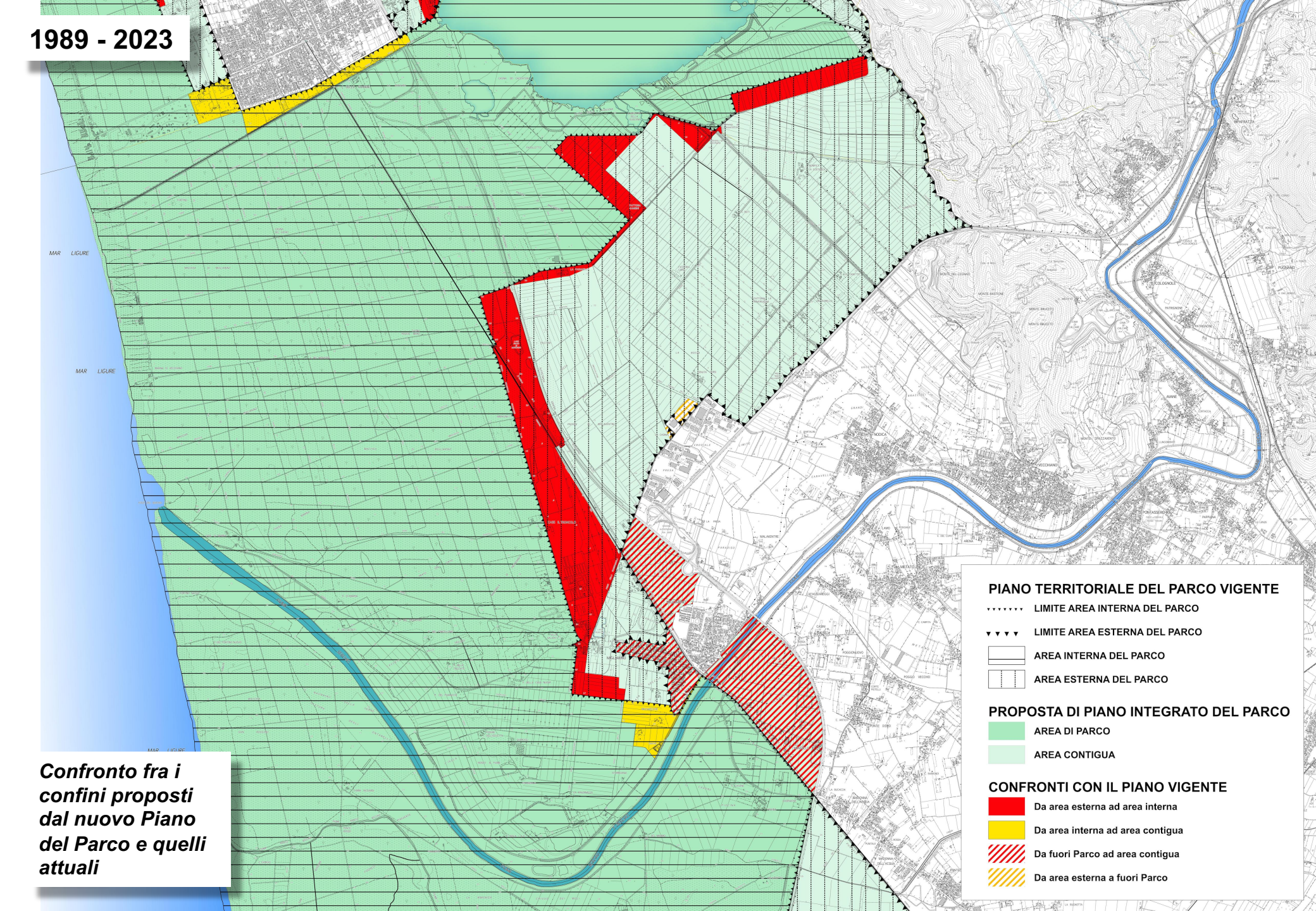
L’Ente ha ritenuto che tale proposta dovesse rimanere riservata.
Dal punto di vista normativo il differimento disposto dall’Ente parco, ai sensi dell’art. 24 della l. 241/1990, è conforme alle disposizioni di legge. Infatti la proposta di Piano integrato del Parco e tutti gli atti prodromici e propedeutici all’adozione del Piano predetto non sono oggetto di pubblicazione obbligatoria e sono esclusi dall’ambito applicativo dell’art. 39, comma 1, d.lgs. n. 33 del 2013 e, di conseguenza, non sono suscettibili di accesso civico cd. “semplice” ai sensi del d.lgs. 33/2013.

La proposta di Piano integrato del Parco e tutti gli atti connessi possono essere resi accessibili in sede di accesso civico generalizzato solo a seguito dell’adozione definitiva degli atti.

I nuovi confini
La proposta di piano del Parco, formalizza la presenza delle Aree contigue, nel rispetto della L394/91, per le quali si forniscono indirizzi. Le aree contigue poi saranno pianificate direttamente dal Comune. In tali aree non saranno più necessari i nulla osta del parco, i regolamenti d’uso e la vigilanza del parco.
Le aree contigue sono state riperimetrate, rispetto alle Aree esterne vigenti. L’ipotesi è quella di estenderle nella parte di ponente di Migliarino e nelle aree libere lungo l’Aurelia.
Si pensa poi di ridurle nella bonifica, aumentando l’area protetta.
Una fascia invece uscirebbe dal Parco, diventando area contigua, alla Bufalina, al confine con Torre del Lago

I confini interni
La pianificazione del territorio del parco, prevede anche confini interni in quanto viene suddiviso in zone a diverso grado di protezione, stabilite in relazione alla biodiversità. Esse sono:

Zona A: Riserve integrali
Zona B: Riserve generali orientate
Zona C: Aree di protezione
Zona D: Aree di promozione economica e sociale



Confronto fra i confini proposti dal nuovo Piano del Parco e quelli attuali

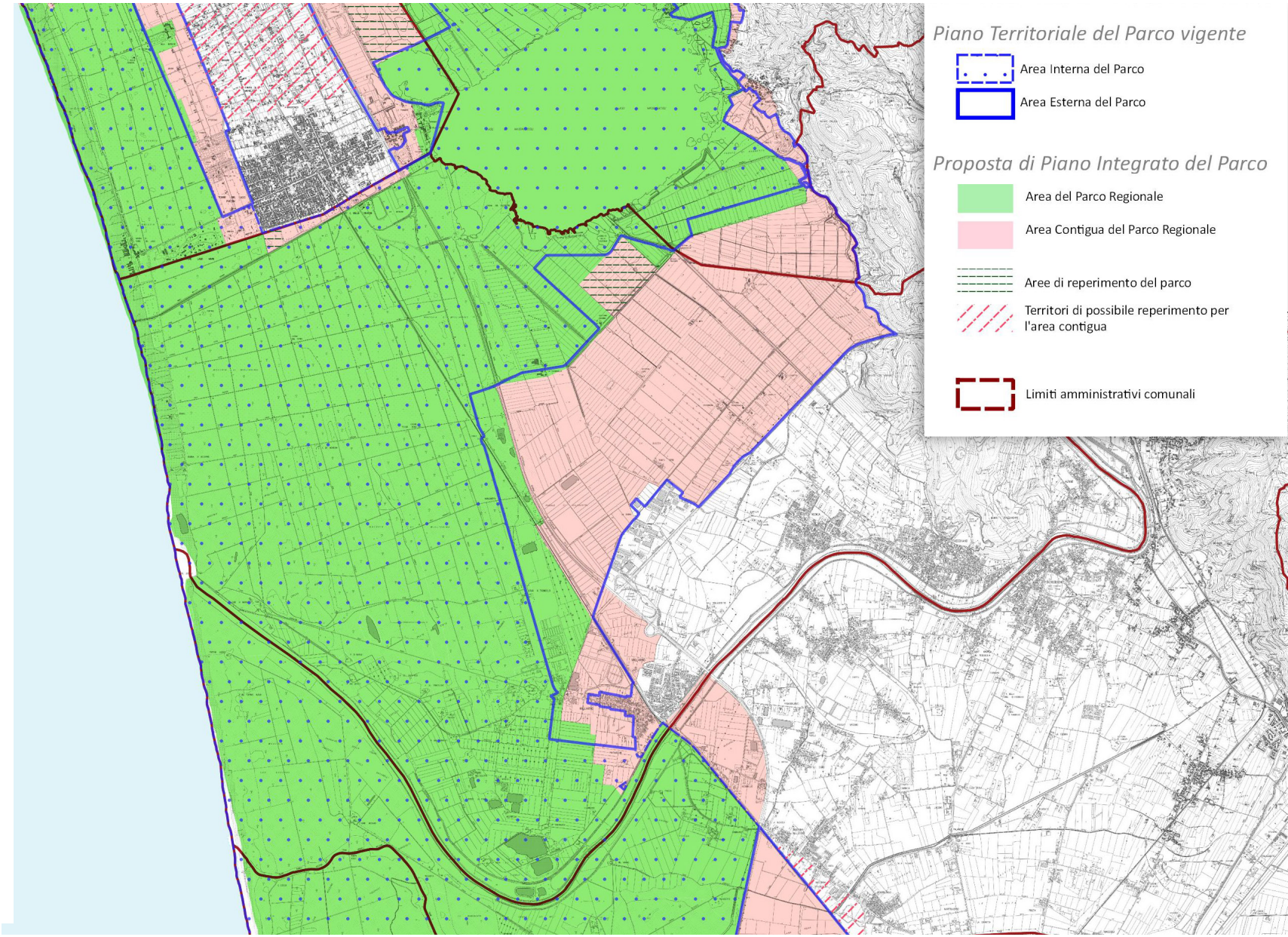
2023

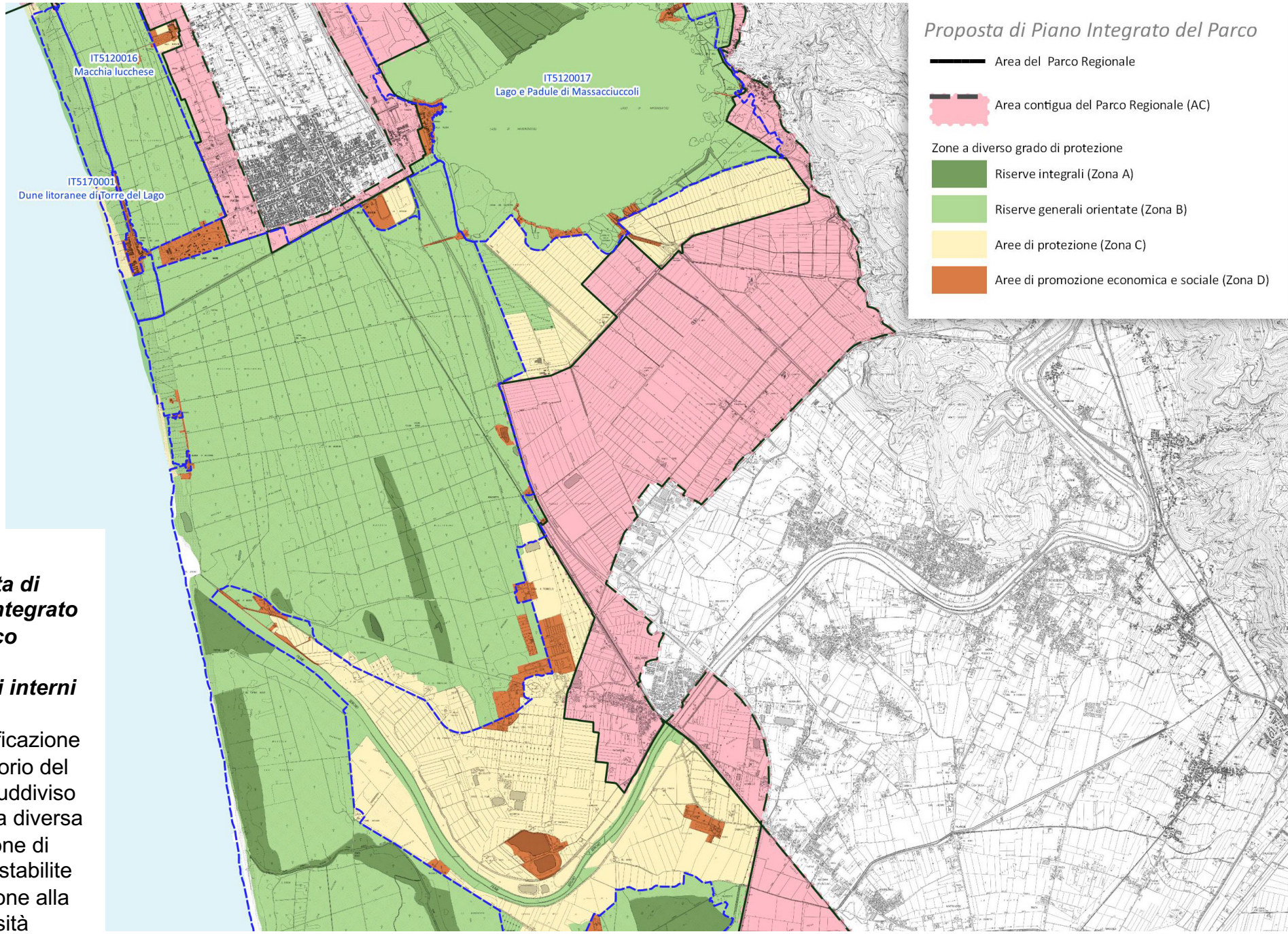
Proposta di Piano Integrato del Parco

I nuovi confini proposti

La proposta di piano del Parco, formalizza la presenza delle Aree contigue, per le quali si forniscono indirizzi, poi pianificati dal Comune, e dove non saranno più necessari nulla osta, regolamenti d'uso e vigilanza del Parco.

Le aree contigue vengono poi perimetrate, con allargamento a Migliarino rispetto alle precedenti aree esterne e riduzione con spostamenti in area dei parco nella bonifica.
Una fascia esce dal Parco anche al confine con Torre del Lago





2023

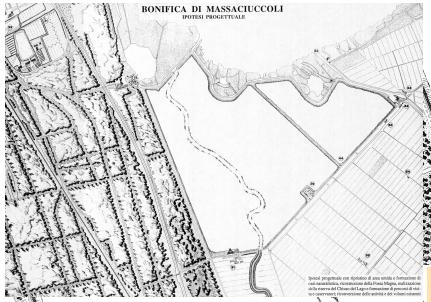
Proposta di Piano Integrato del Parco

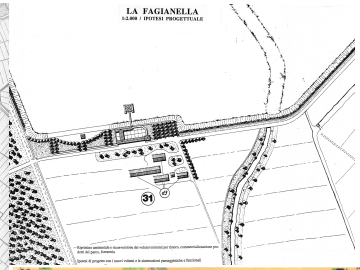
I confini interni

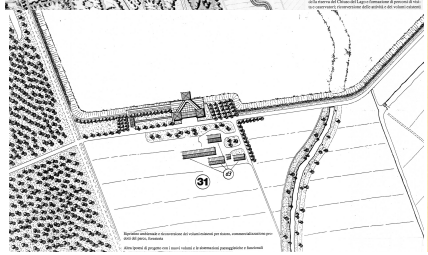
La pianificazione del territorio del parco, suddiviso in zone a diversa gradazione di vincolo, stabilite in relazione alla biodiversità

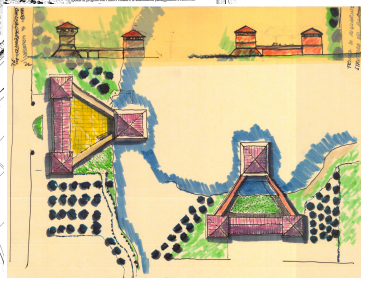
1994

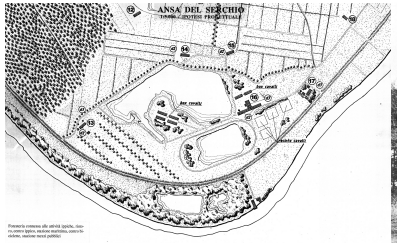
PIANO DI GESTIONE DELLA TENUTA DI MIGLIARINO E DELLA FATTORIA DI VECCHIANO

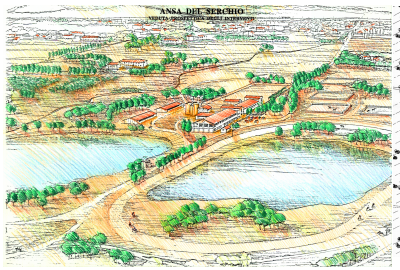


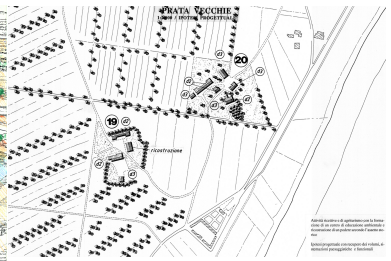


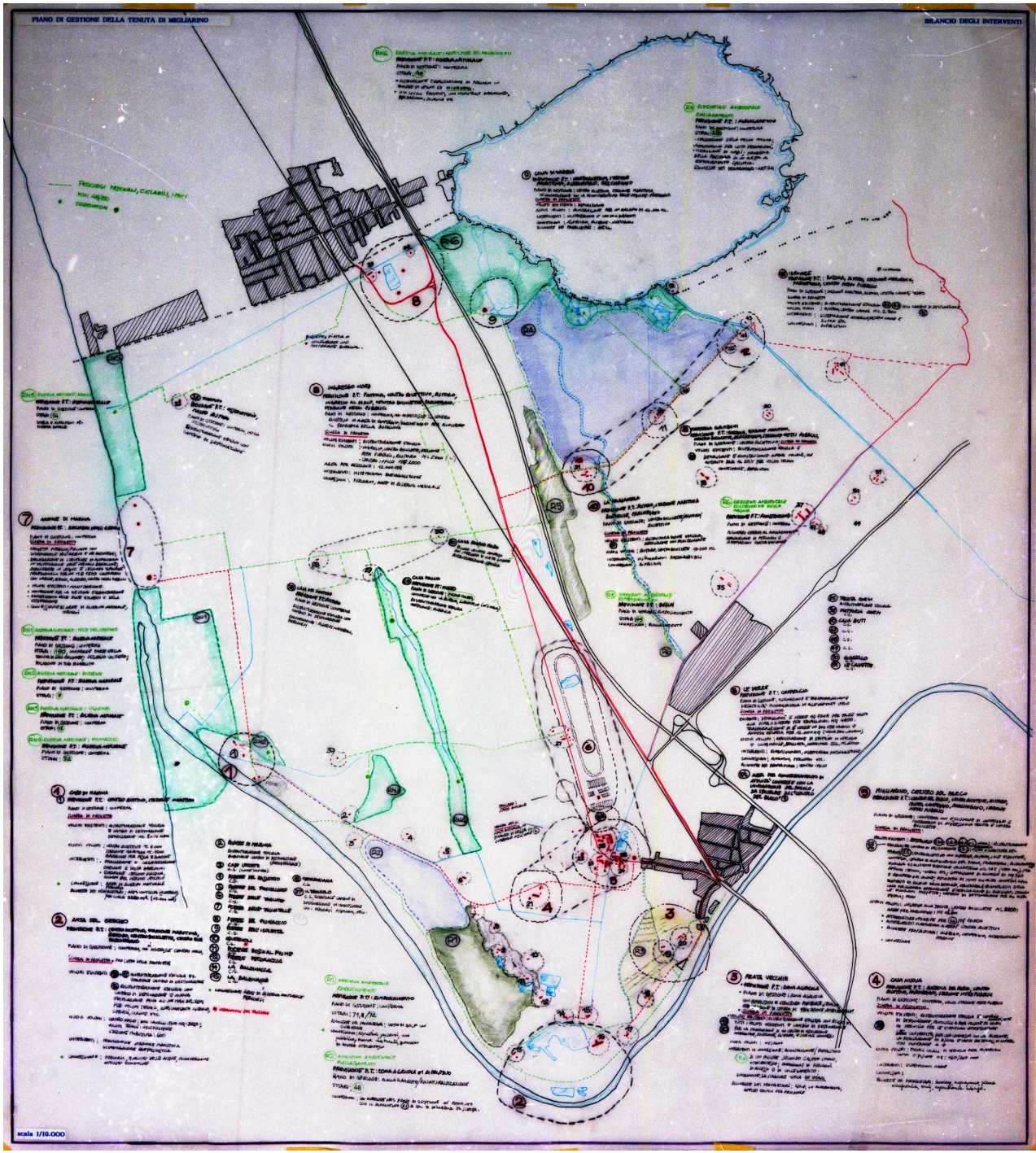












1994 - 2023
PIANO DI GESTIONE DELLA TENUTA DI MIGLIARINO E DELLA FATTORIA DI VECCHIANO

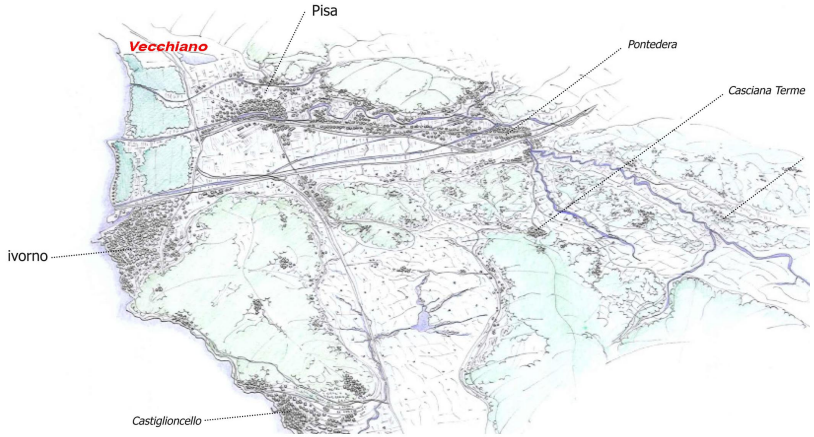
La schedatura degli edifici esistenti

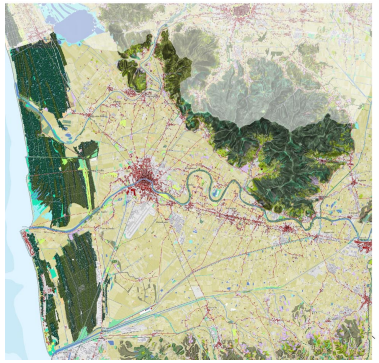
In occasione della redazione del Piano di gestione della Tenuta di Migliarino e della Fattoria di Vecchiano, a cura del Comune per conto del Parco, fu effettuata la schedatura degli edifici presenti nel territorio. Fu fatta una nuova e completa battuta fotografica, corredata di cartografie di riferimento: catasto leopoldino, per gli edifici ottocenteschi o precedenti, catasto d'impianto, carta tecnica regionale. La classificazione si è basata su una definizione tipologica degli edifici, e non su valutazioni dei valori molto più soggette alle interpretazioni personali. Per ogni tipologia è indicata la modalità d'intervento.

Sono state digitalizzate ed è in programma l'aggiornamento, da concordare con il Parco

2015
PIT con valenza di piano paesaggistico

Il PIT colloca il Comune nella Piana Pisa-Livorno-Pontedera, ma forti sono i legami con Lucca, Viareggio e Massarosa. Con questi ultimi due Comuni si ritrova insieme nel Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, come si vede nella carta di destra.





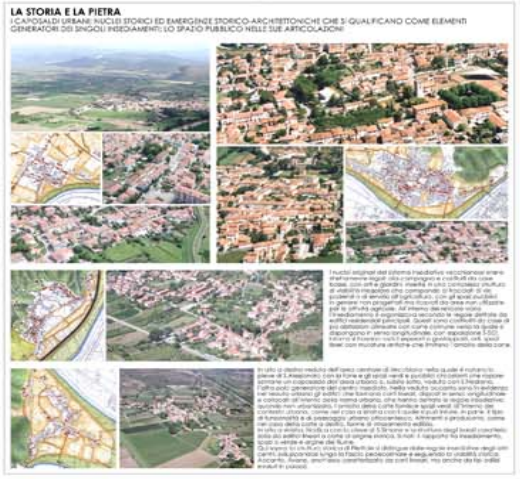
2005 – 2015 – 2024
L’adeguamento al PIT

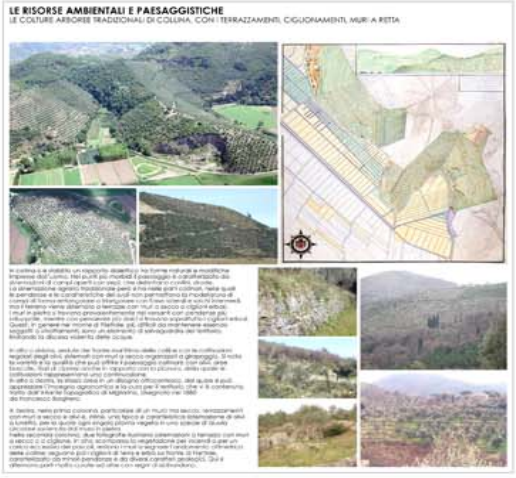
Il patrimonio territoriale

Le invarianti strutturali regionali

Il patrimonio territoriale e le relative invarianti strutturali sono gli elementi cardine dell’identità collettiva dei luoghi e sono da sottoporre a tutela o ad azioni di trasformabilità condizionata. Sono un complesso diffuso di elementi puntuali, lineari, aree, categorie di beni, risorse paesaggistiche e ambientali la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio.
È necessaria la verifica e l’aggiornamento di quelle descritte nel piano vigente, inquadrandole nelle quattro invarianti individuate dal PIT con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana e che sono:

Invariante I: I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
Invariante II: i caratteri eco-sistemici del paesaggio
Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali;
Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali





2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO
PIT: Invariante I: I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

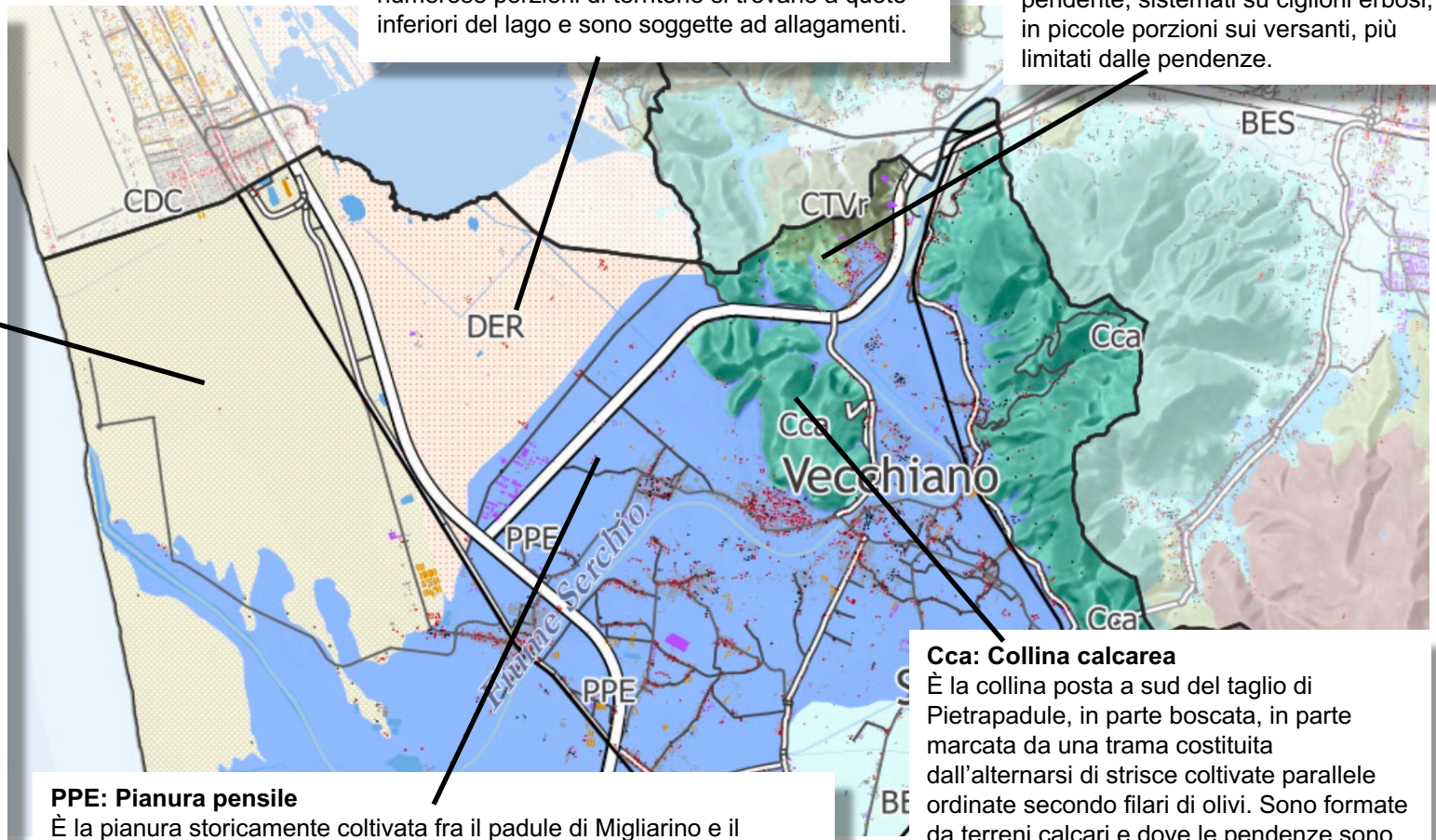
e

La declinazione comunale

CDC: Costa a dune e cordoni
È il territorio costiero, tutto compreso nel Parco regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, occupato fin da epoca storica dalla Tenuta Salviati e costituito dalla spiaggia costiera, dal bosco, sistemato in quadri geometrici nell'ottocento, e dall'area agricola nell'ansa del Serchio. È formato da sedimenti quaternari recenti, depositi sabbiosi, sabbiosi limosi e limoso-argillosi. Il litorale sabbioso, dalla Bocca di Serchio a Viareggio, è caratterizzato da dune con vegetazione pioniera, cespuglieti e macchia. Alle sue spalle si hanno allineamenti di dune parallele alla costa, alternate con le lame occupate da zone umide e bosco igrofilo che così si alterna a quello asciutto.

DER: Depressioni retrodunali
È la pianura di Migliarino, subito a sud del lago di Massaciuccoli, in parte interna al Parco regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, in parte in area contigua. Dopo la metà del settecento sede della Fattoria di Vecchiano. Per lungo tempo area palustre, dopo diversi tentativi fu bonificata con mezzi meccanici. L'area è coltivata da numerose aziende agricole, ma oggetto di subsidenza e numerose porzioni di territorio si trovano a quote inferiori del lago e sono soggette ad allagamenti.

CTVr: Collina a versanti ripidi
È la collina posta a nord del taglio di Pietrapadule, che si allunga poi in Lucchesia, e vede Filettole insediato nel suo margine inferiore. È in buona parte boscata e coperta da macchie, con colture di pregio (oliveti) che si sviluppano lungo il piede collinare meno pendente, sistemati su ciglioni erbosi, o in piccole porzioni sui versanti, più limitati dalle pendenze.



PPE: Pianura pensile
È la pianura storicamente coltivata fra il padule di Migliarino e il Serchio, dove si è insediato il sistema urbano policentrico. È la porzione di una più vasta area ricoperta dalle alluvioni del Serchio e dell'Arno, con terreni costituiti in prevalenza da sabbie limose e limi inorganici. Chiari restano i segni dei paleo-alvei che testimoniano l'andamento del Serchio, prima del suo assetto stabile.

Cca: Collina calcarea
È la collina posta a sud del taglio di Pietrapadule, in parte boscata, in parte marcata da una trama costituita dall'alternarsi di strisce coltivate parallele ordinate secondo filari di olivi. Sono formate da terreni calcari e dove le pendenze sono più sviluppate sono caratterizzate da muri in pietra realizzati con scaglie di pietra locale, sassi e ciottoli disposti ad opera incerta con muratura a secco e leggermente interrata.

2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

Ecosistemi costieri

Morfotipo degli arenili e delle dune fisse e mobili

Ecco la sabbia tra i ginepri rari,
vergine d'orme come nei deserti.

È la fascia sabbiosa di arenile senza o con dune mobili e fisse e la zona retrodunale caratterizzata da vegetazione psammofila, cespugli e macchia. È interna al Parco e per il Comune un grande patrimonio naturale e turistico, oltre che culturale. Tre sono le invarianti strutturali:
linea di costa: il limite naturale soggetto a fenomeni evolutivi, che devono essere monitorati;
dune e arenile: spiaggia con dune e vegetazione tipica che deve essere conservata;
la marina attrezzata: servizi alla persona, parcheggi e spazi pubblici realizzati dal Comune, strategici per la fruizione delle risorse naturali e il recupero di quelle materiali per la manutenzione dell'intera Marina e la sua gestione pubblica.

2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

Ecosistemi fluviali e palustri

Il Serchio, gli argini, gli alvei e i paleoalvei, le formazioni ripariali e le aree di golena

Ecco il fiume, ecco il nato dei monti.
Oh meraviglia!
Ei porta in bocca l'adunata sabbia
fatta come la foglia d'alloro.

Il corso del fiume **Serchio** accompagna l'intero territorio comunale, costituendone il confine meridionale, fino alla Bocca. Comprende il suo ecosistema con boschi e vegetazione ripariale, specchi d'acqua, edifici di pregio quali il mulino di Avane e l'acquedotto di Filettole, impianti di cave dismessi. Rientra, nella sua parte terminale, nei confini del Parco regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.
Costituisce una risorsa essenziale, sia dal punto di vista idraulico che paesaggistico

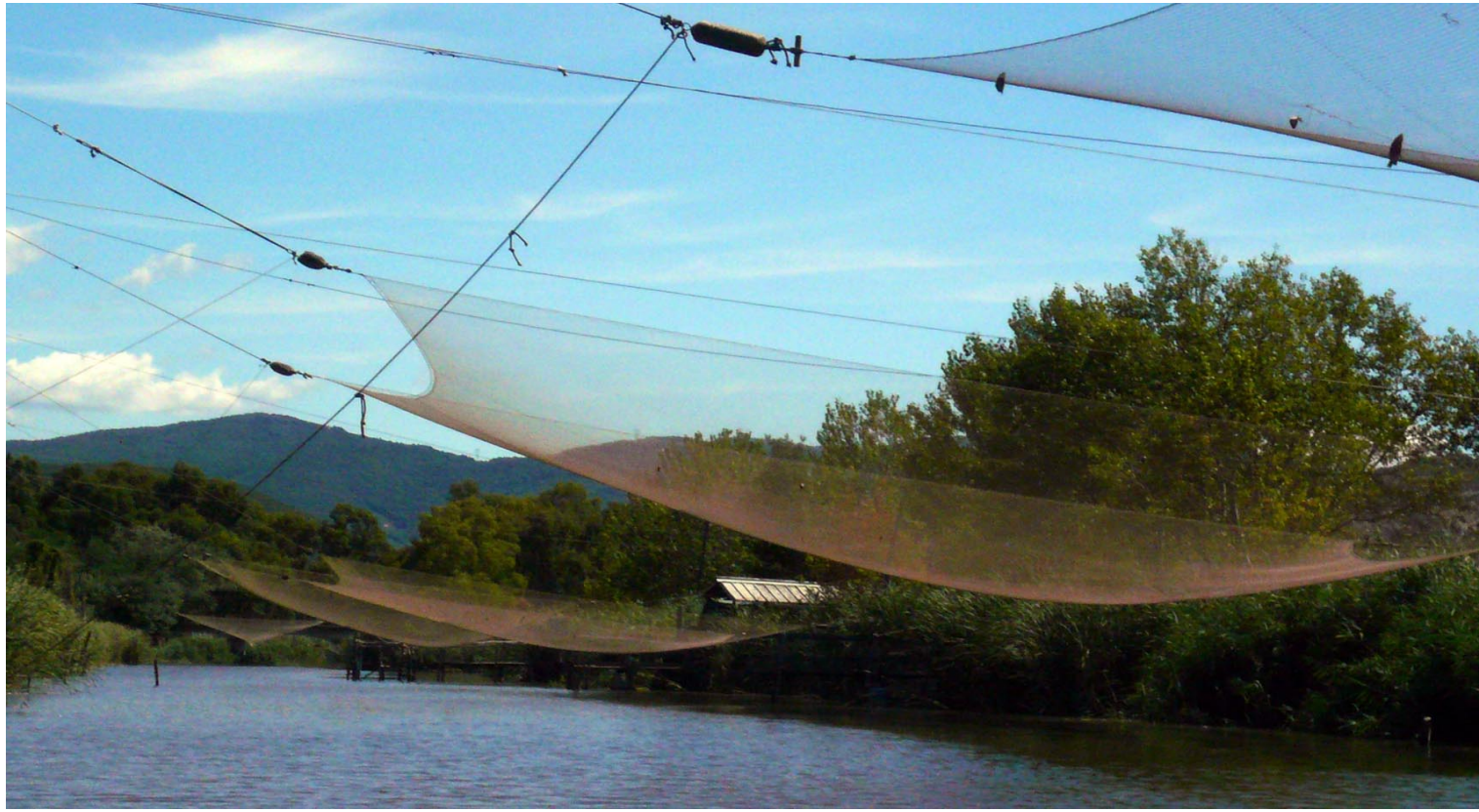
2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

Ecosistemi fluviali e palustri

La Barra-Barretta, la Traversagna, il fosso Malaventre, il fosso Gorello, la fossa Nuova; i canali e le strutture della bonifica, la Fossa Magna e i canali storici da ripristinare, il rio delle Bucine, i compluvi con i borri di collina, le sorgenti, i pozzi e le risorse connesse

Vecchiano è un territorio d'acqua, anche se spesso non si vede. Per questo i corsi d'acqua sono parte integrante della storia del territorio e della comunità che per secoli ha affrontato il problema del loro controllo e del recupero all'agricoltura dei terreni palustri. I corsi d'acqua, oltre che una funzione idraulica e irrigua, hanno un valore ambientale e paesaggistico e un contenuto culturale (l'arte di stare sul territorio). Per questo assumono un ruolo decisivo nella pianificazione definendosi come segni direttori degli ambienti che attraversano ed elementi di riferimento per gli interventi di manutenzione e restauro territoriale e di riqualificazione degli insediamenti. Nel territorio rurale tendono a trasformarsi da elementi dell'organizzazione territoriale in monumenti del paesaggio.
Nelle colline le acque di superficie sono più scarse (il rio delle Bucine è il principale) e hanno invece una notevole circolazione in profondità con diffusi fenomeni di carsismo. Riemergono in numerose sorgenti, all'incontro con terreni meno permeabili e intercettate dall'acquedotto, e in redole che si allungano verso il Serchio, attraversando le aree urbanizzate di Avane e Filettole.

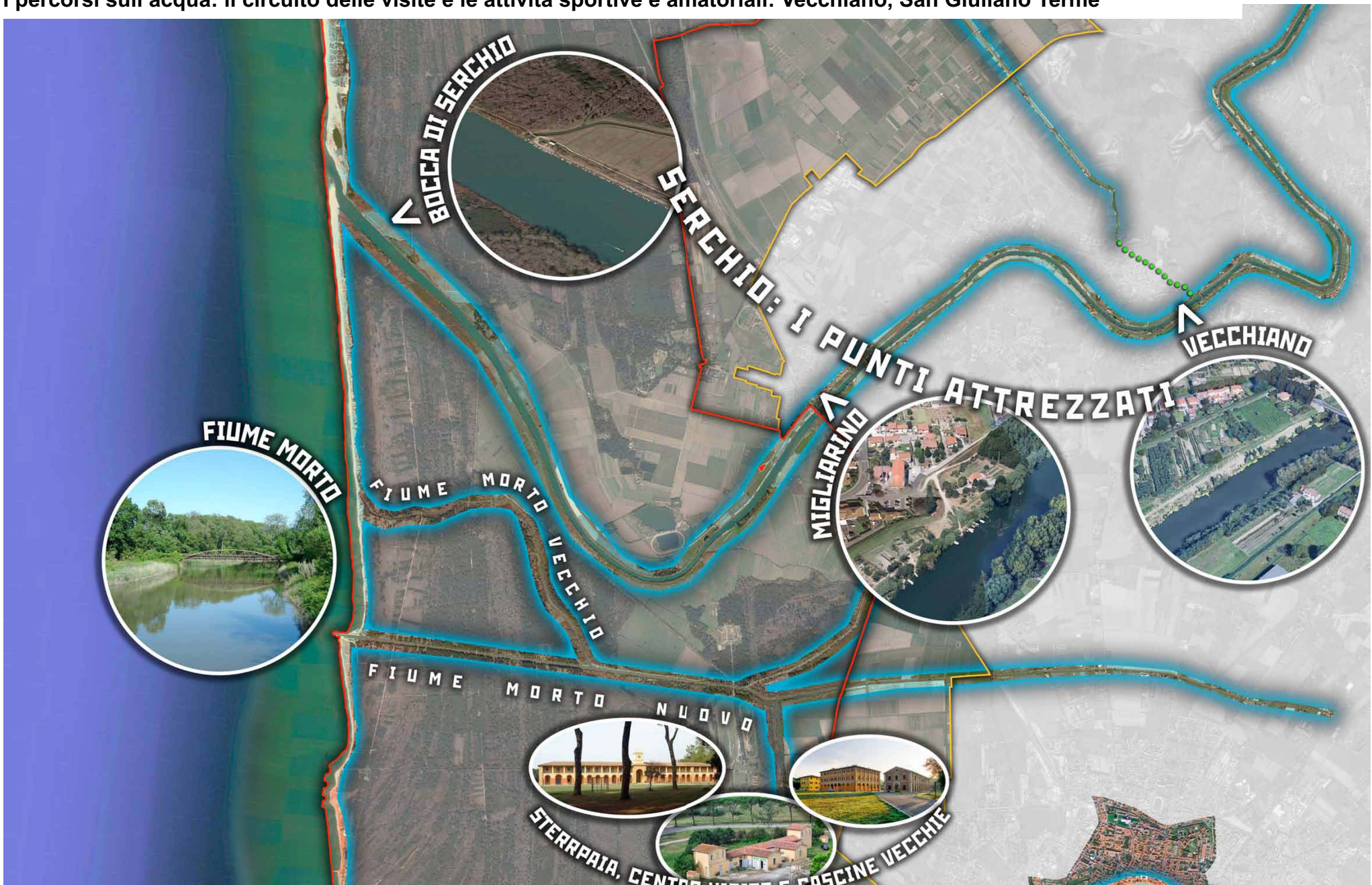


1989 – 2023

I percorsi sull'acqua: il circuito delle visite e le attività sportive e amatoriali: Viareggio, Massarosa, Vecchiano

1989 – 2023

I percorsi sull’acqua: il circuito delle visite e le attività sportive e amatoriali: Vecchiano, San Giuliano Terme



2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

Ecosistemi fluviali e palustri

Le aree palustri, gli specchi d'acqua, l'impianto di San Niccolò con la fitodepurazione e i processi di riallagamento

Un canto sale dall'umida ombra remota. La figlia del limo lontana, la rana, canta nell'ombra più fonda, chi sa dove, chi sa dove.

Comprende una parte di sponde del lago di Massaciuccoli e i tipici ambienti palustri, canneti e cladieti, non interessati dalla bonifica di Migliarino, con il laghetto della Gusciona e gli specchi d'acqua originati dall'estrazione di sabbia silicea. Ad essi si aggiungono i terreni dell'ex padule di Malaventre, nei quali si trova l'impianto di San Niccolò con le attività sperimentali di fitodepurazione e riallagamento**.** Rientrano, nei confini del Parco e costituiscono per il Comune una risorsa essenziale, sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico.

Le aree palustri, gli specchi d’acqua

2016
L'AREA DI FITODEPURAZIONE DI SAN NICCOLÒ

Foto area della porzione ad evoluzione naturale (natural wetland) durante l'estate 2016 **con l'identificazione delle aree omogenee. Le aree 1, 2, 3, 4, 5, 8 e 9 sono colonizzate da *P. australis* (in arancione), mentre le aree n. 6, 7 e 10 sono colonizzate da *M. aquaticum* (in rosso).**

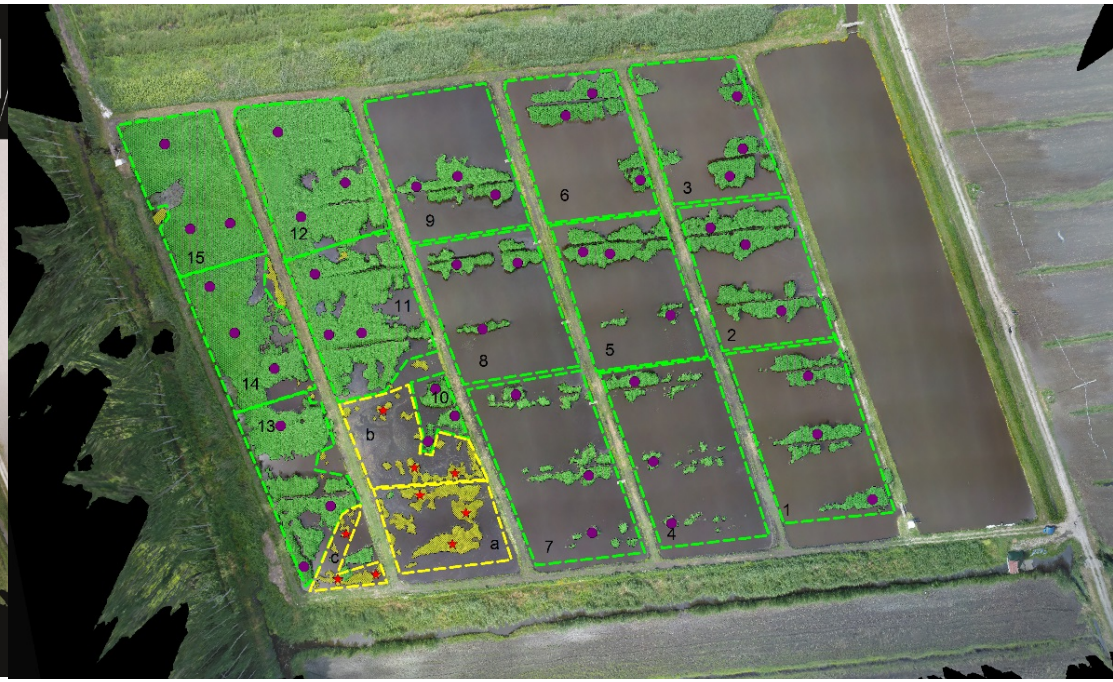


Foto area della porzione gestita a fitodepurazione (*constructed wetland*) durante l'estate 2016 **con l'identificazione delle aree omogenee. Le aree 1-13 sono colonizzate da *P. australis* (in porpora), mentre le aree n. a, b e c sono colonizzate da *T. Latifolia* (in rosso).**

Fonte: Giannini, V., Bertacchi, A., Bonari, E., & Silvestri, N. (2018). Rewetting in Mediterranean reclaimed peaty soils and its potential for phyto-treatment use. *Journal of environmental management*, *208*, 92-101.

2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

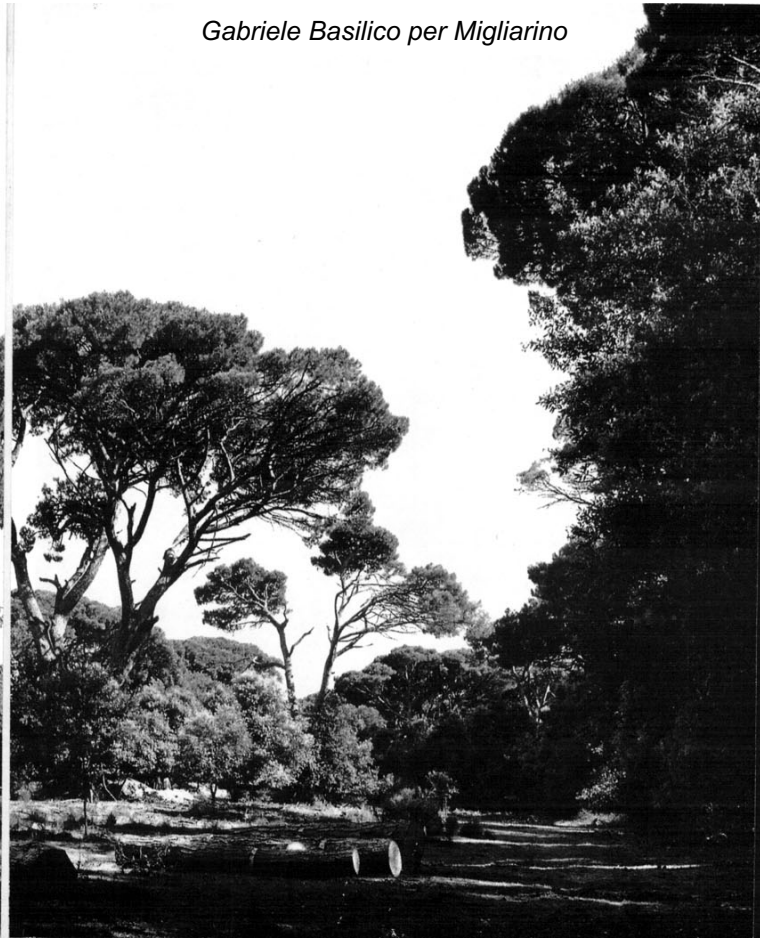
Ecosistemi forestali

Pinete e boschi litoranei

La verde chiostra accoglie i voti,
qual vestibolo di tempio silvano.
I pini alzan colonne d'ombra
intorno al sacro stagno liminare
che ha per suo letto
un prato di smeraldi.

È la Macchia di Migliarino con la sua lunga storia per cui da querceta planiziaria si è trasformata, con gli impianti sistematici di pino domestico, organizzati secondo quadrati delimitati da una rete di sentieri, e di pino marittimo, nel **morfotipo delle formazioni forestali a dominanza di conifere**. Al loro interno si conservano quercete e soprattutto leccete che, a contatto con le lame interdunali, formano le aree di particolare pregio naturalistico di Fiumaccio, Bozzone e Ugnone. Costituiscono una risorsa essenziale, sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico.

Gabriele Basilico per Migliarino



2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

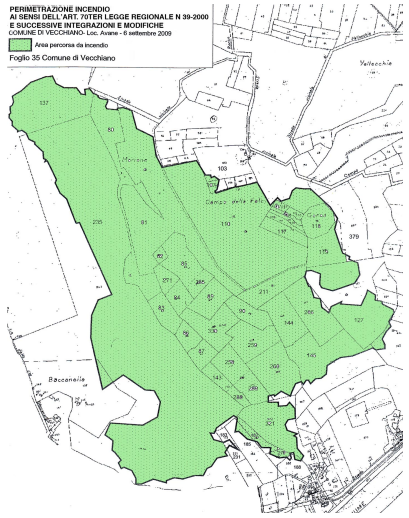
PIT: Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

Ecosistemi forestali

Il bosco e la macchia collinare

Guarda, al fondo, guarda i monti
Pisani corrucciati sotto le vaste
nuvole di Nembo

Sono i boschi collinari rivolti verso il mare, che in parte rappresentano lo sfondo paesaggistico del Parco, o rivolti verso l'interno e il Serchio. Nei primi prevale la leccete e la macchia, negli altri si trovano gruppi di roverella, ornielli, aceri, ligustri e ancora qualche castagno testimonianza della cultura agro-silvo-pastorale. Rappresentano forme paesaggistiche di pregio, ma anche elementi di difesa dell'assetto naturalistico e idrogeologico, nonostante la loro diminuzione, con la trasformazione in gariga per l'intenso pascolo soprattutto delle parti più pianeggianti delle vette e i danni prodotti dagli incendi e dalle attività estrattive. Costituiscono una risorsa essenziale, sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico.



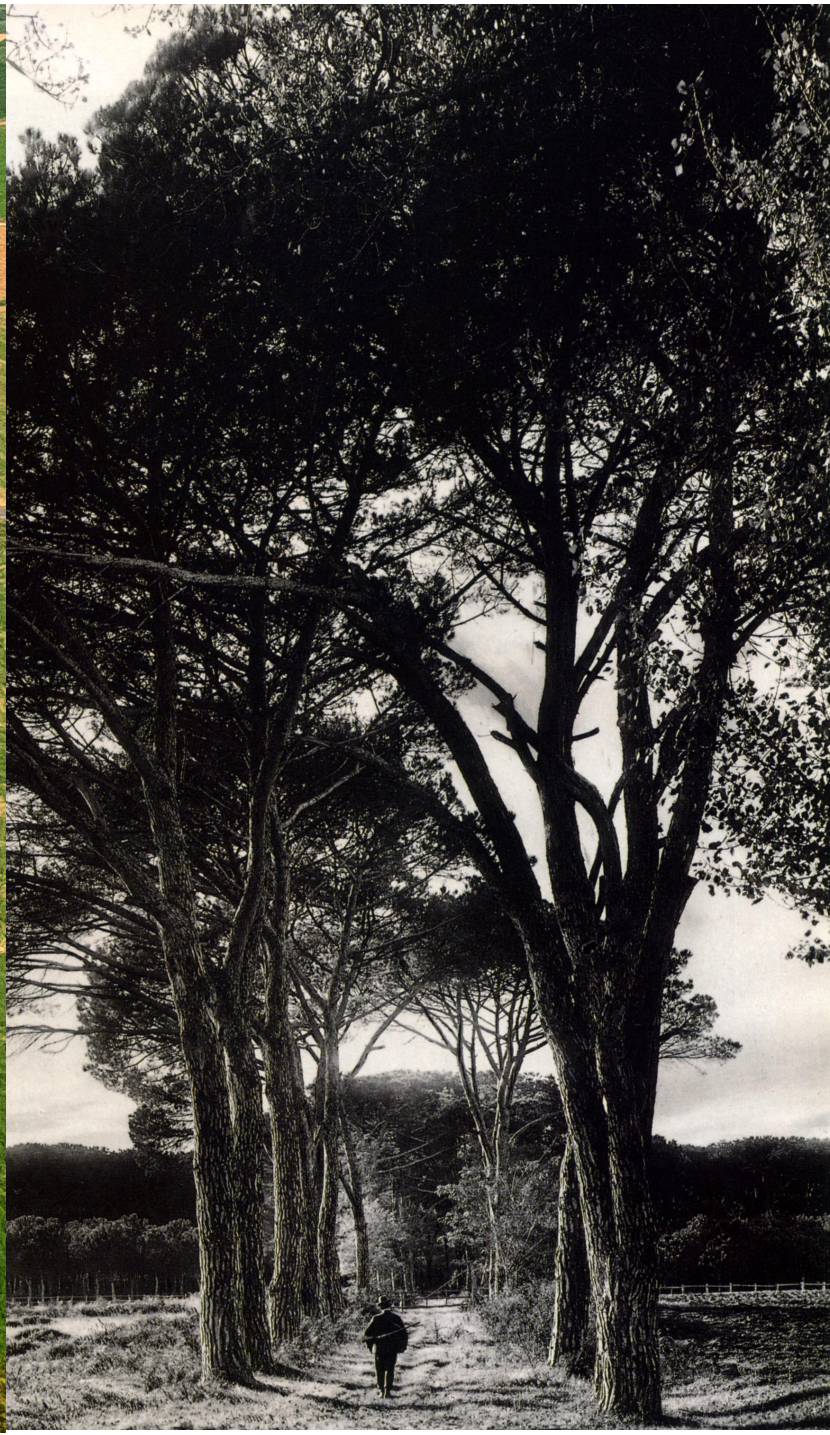
2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

Ecosistemi forestali

Corridoi ecologici: *I filari alberati*

I filari alberati lungo le viabilità, i canali o altri elementi del territorio, sono costituiti da diverse alberature: dai pini che producono cannocchiali arborei, ai tigli, pioppi ed altre piante tipiche a carattere più ornamentale. Sono espressamente individuati nella cartografia in scala 1/10.000: quelli esistenti, quelli da completare o ripristinare con progetti che rientrano nelle iniziative di agroforestazione
Qualificano il contesto paesaggistico caratterizzandolo: sono un caposaldo visivo del paesaggio, migliorano la qualità ambientale in quanto corridoi ecologici, favoriscono la fruizione in quanto percorsi ombreggiati.



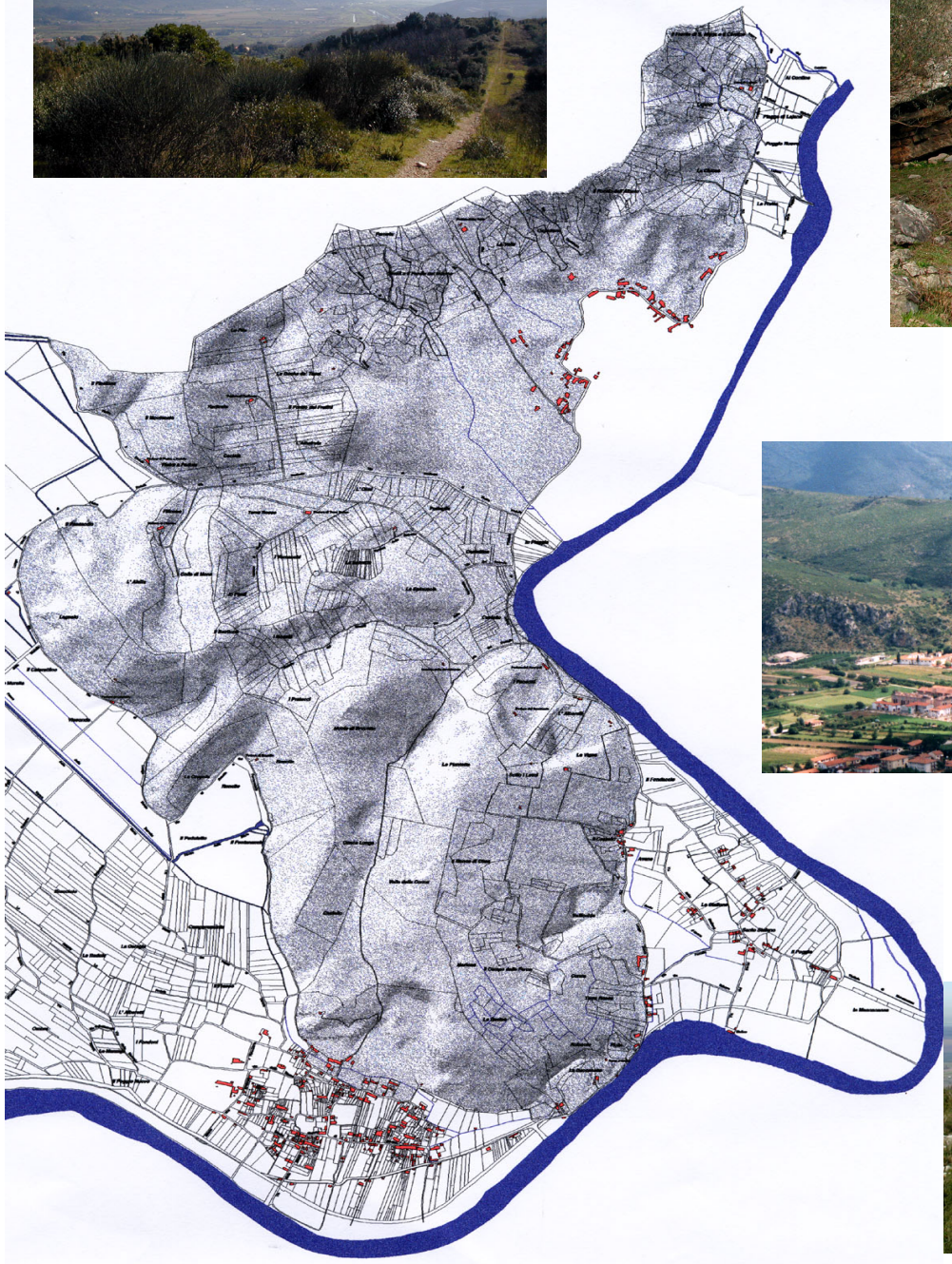
2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio

Ecosistemi rupestri

La struttura morfologica dei rilievi, i crinali, le grotte e gli elementi di interesse geologico, le aree di degrado geofisico

I crinali con gli affioramenti rocciosi e gli speroni rappresentano elementi strutturali e caratteristici del territorio. Sono un riferimento paesaggistico diretto per la pianura costiera e per quella interna.
Particolarmente caratteristiche sono le parti nelle quali gli allineamenti degli strati geologici si confondono con le sistemazioni agrarie tipiche dei terrazzi con i muri a secco. Interessanti formazioni rupestri sono ospitate sui vecchi fronti di cava e nelle praterie rade su litosuoli e garighe ricche di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

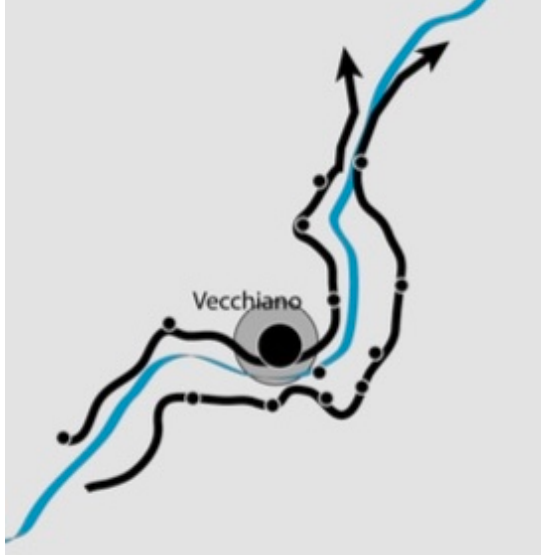


2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi

Morfotipo insediativo policentrico delle grandi piane alluvionali

Il sistema insediativo del Comune è inquadrato dal PIT con valenza di piano paesaggistico nella “Piana Pisa-Livorno-Pontedera” e nella specifica Scheda d’ambito è individuato con una propria definizione: *Sistema lineare di pianura del Serchio inferiore* che comprende i centri di Migliarino, Nodica, Vecchiano, Avane e Filettole, per i quali deve essere specificato il *Perimetro del territorio urbanizzato*. Ad essi si aggiunge l’area industriale della Traversagna



PIT

Scheda 8:
Piana Pisa-Livorno-Pontedera

Sistema lineare di pianura del Serchio

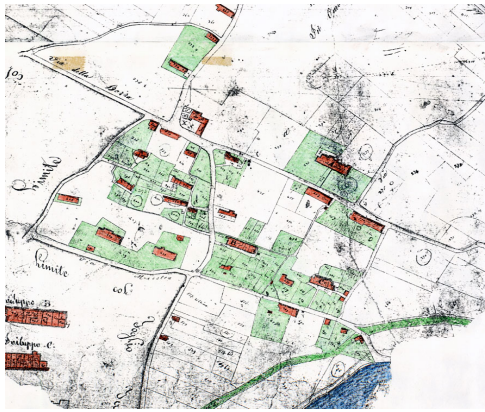
2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi
Morfotipo insediativo policentrico delle grandi piane alluvionali

I Capisaldi urbani

Sono i nuclei storici di Nodica, Vecchiano, Avane e Filettole, identificati tramite le indagini storico-cartografiche e già individuati nello strumento urbanistico vigente. Costituiscono i principi generativi dell'intero insediamento urbano e rivestono un interesse storico in quanto vi sono edifici di valore architettonico o tipologico, caratteristici della fase originale del processo di urbanizzazione.

I capisaldi urbani: nuclei storici ed emergenze storico/architettoniche che si qualificano come elementi generatori delle singole frazioni.



2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi

Morfotipo insediativo policentrico delle grandi piane alluvionali

Gli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e ambientale

Sono elementi che hanno uno specifico valore storico-architettonico e tipologico e svolgono un ruolo di riferimento e d'organizzazione territoriale.
Sono gli edifici specialistici religiosi, gli edifici specialistici civili e le ville

Gli edifici di interesse tipologico sono gli edifici di base singoli o a schiera, villini otto/novecenteschi, case rurali inserite nel tessuto residenziale che rappresentano elementi di identità per la formazione delle compagini urbane.

le chiese
le pievi
i castelli
le torri
le ville

2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi

Morfotipo insediativo policentrico delle grandi piane alluvionali

L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, cascine, corti lineari e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli

Le case coloniche di tipologia tradizionale e gli edifici speciali per la produzione e lavorazione dei prodotti agricoli sono un patrimonio collettivo di valori civili e culturali oltre che economico. A seguito della parziale scomparsa o della trasformazione di edifici nei nuclei aggregati, completano la memoria storica, diventando un'estensione del centro storico

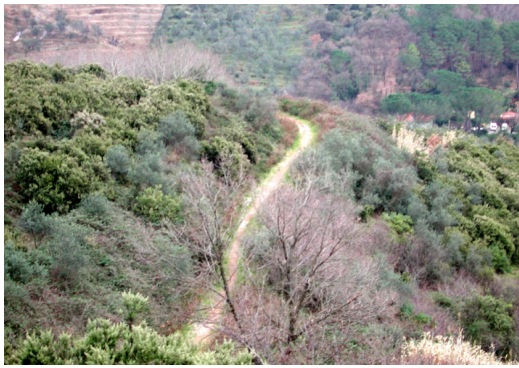
L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, cascine, corti lineari e annessi agricoli per la trasformazione dei prodotti agricoli

2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi

La viabilità poderale di carattere storico, mulattiere e sentieri nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali

La rete viaria minore, è costituita dai tracciati storici e 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 funzionali e agli insediamenti poderali, rappresenta la struttura profonda del territorio. Per questo costituisce una risorsa essenziale



La pianura storicamente coltivata con le larghe trame irregolari delle strade che guidano il disegno dei campi. Le antiche vie poderali assumono un diverso valore nella rete viaria quando collegano il sistema dei centri con i principali insediamenti sparsi.

Esempi di viabilità storica in vari contesti ambientali. L'atlante cartografico ha individuato i percorsi già presenti al catasto leopoldino che rappresentano un patrimonio da conservare.

2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

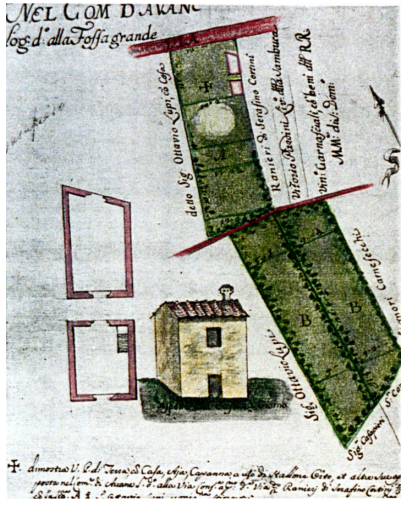
È la pianura di Migliarino, a sud del lago di Massaciuccoli, dopo la metà del settecento sede della Fattoria di Vecchiano. Per lungo tempo area palustre, dopo diversi tentativi fu bonificata con mezzi meccanici. Il paesaggio agrario è organizzato dalla maglia agraria e insediativa impressa dalle opere della bonifica, con l'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento con fattorie e case coloniche e il sistema gerarchico dei canali di scolo

2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura

È la parte di campagna storicamente coltivata, caratterizzata da un reticolo a maglia fitta e medio fitta di scoline legate alle colture cerealicole, con impianti ad indirizzo ortofrutticolo che soprattutto caratterizzano gli ambiti periurbani.
Il reticolo è formato da una trama significativa di segni storici: redole, fossetti, prode, viabilità poderale, canali. Sono stati individuati in cartografia tramite confronti catastali e cartografici. Insieme con filari alberati, siepi frangivento, alberi da frutta, gelsi, viti, producono una trama agricola più tradizionale con la quale si conservano le forme paesaggistiche tipiche. In questi contesti l'importanza del presidio paesaggistico e ambientale dovrebbe prevalere su alcuni aspetti agricolo-produttivi.



Nella campagna della pianura storicamente coltivata e appoderata, la viabilità segue andamenti non rettilinei, su cui si affacciano i campi rettangolari lavorati e delimitati da prode e alberature con gli edifici a metà o all'estremità del lotto. Si notano alberature isolate e filari di gelsi che tenevano le viti a festoni, elementi tipici delle sistemazioni tradizionali della campagna.

Sopra disegno di un piccolo podere con casa in un Campione di beni settecentesco organizzato secondo la struttura tradizionale tipica.

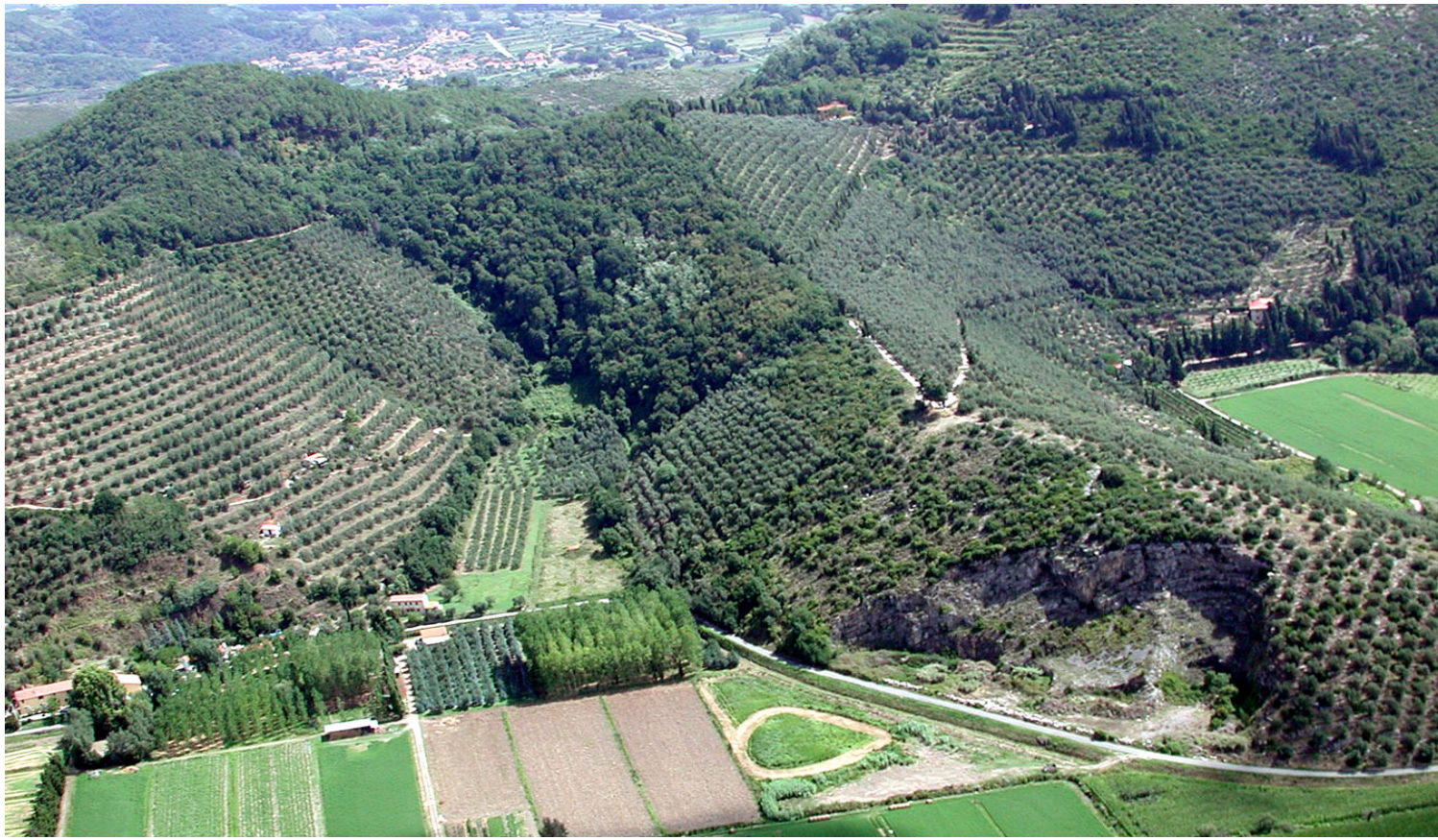
2015 - 2023
STATUTO DEL TERRITORIO

PIT: Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Morfotipo dell'olivocoltura

Caratterizzano il paesaggio d'origine storica delle aree collinari e si trovano su versanti e sommità, con olivi disposti in filari che in alcuni casi nelle colline di Avane, assumono l'aspetto di estensione delle coltivazioni di pianura. La coltivazione, soprattutto dove aumentano le pendenze, sono terrazzate con muri a secco o con le tipiche sistemazioni a lunetta, di particolare pregio paesaggistico. Altrimenti nei versanti più dolci i filari si dispongono su ciglioni erbosi

Le colline con le coltivazioni regolari degli olivi, sistemati con muri a secco organizzati a girapoggio e, sopra, una sistemazione a lunetta.



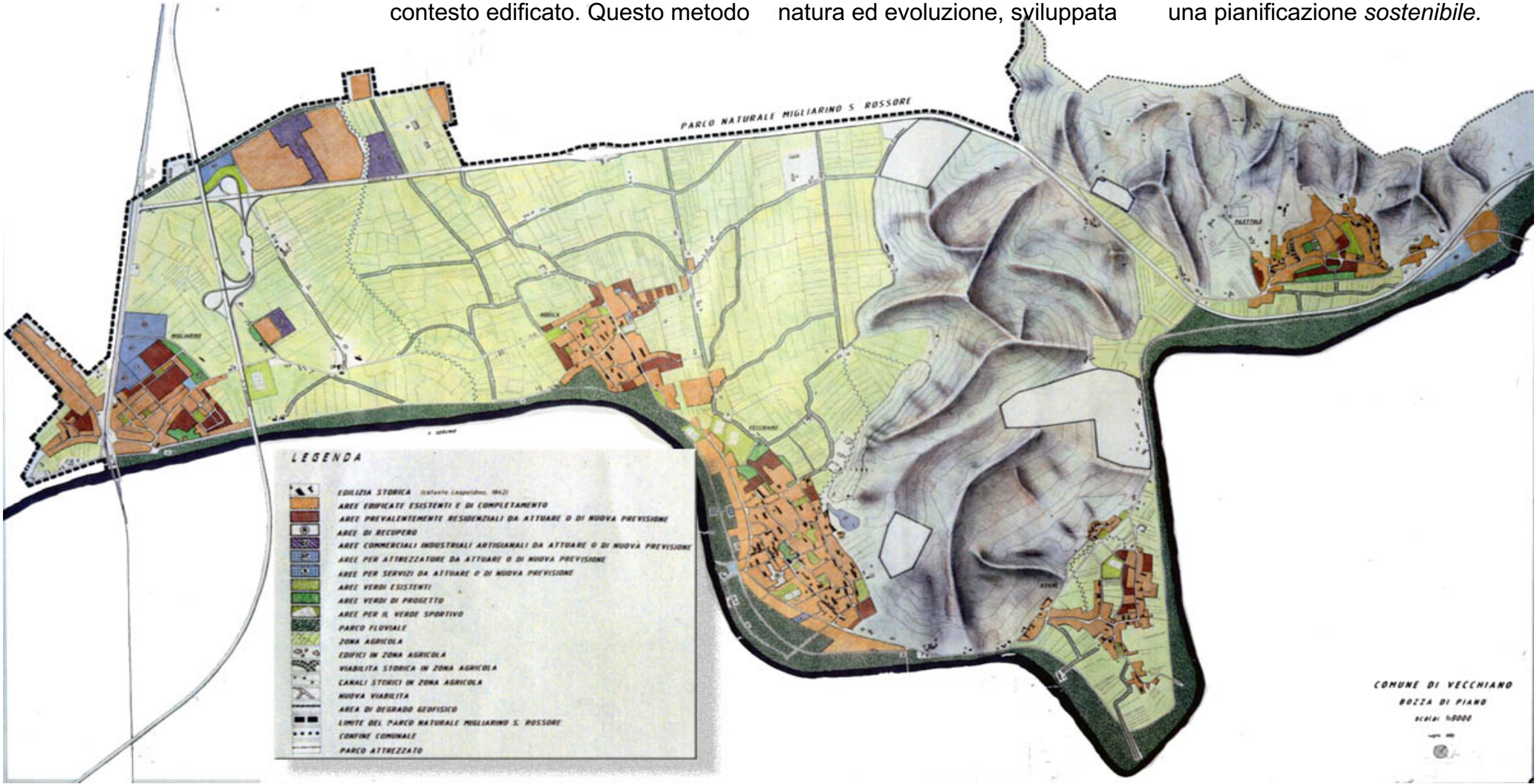
La stessa area in una foto recente e in un disegno del 1880 tratto dall'Atlante topografico di Migliarino

I PIANI COMUNALI

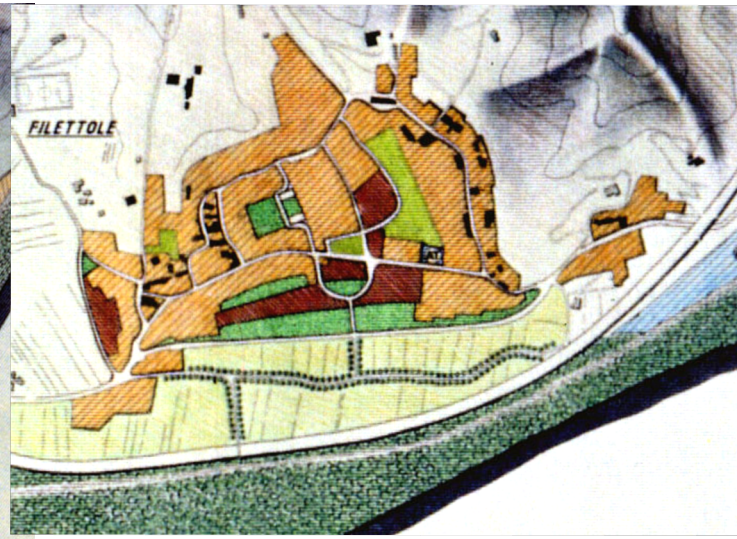
1992 - 1996

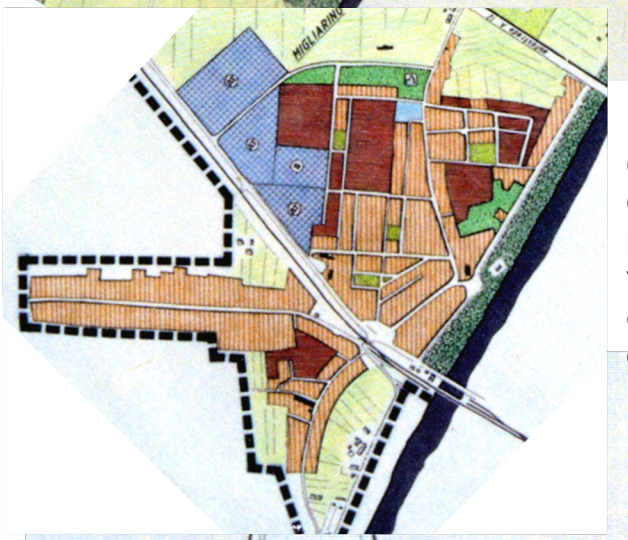
Il Piano regolatore generale

Adottato nel 1992 e approvato nel 1996 il piano conteneva molti elementi che sono diventati protagonisti dei contenuti della pianificazione più recente e delle nuove leggi regionali. Già si ponevano al centro delle analisi conoscitive e poi delle previsioni i temi ambientali e i caratteri del contesto edificato. Questo metodo portò ad individuare l'*ossatura del piano*: la pianura storicamente coltivata, le colline, il Serchio, per i quali erano previste norme per il controllo delle trasformazioni. L'identificazione della struttura ambientale e delle relative norme si basava sull'analisi approfondita della storia dei luoghi, della sua natura ed evoluzione, sviluppata con un metodo che traeva origine dall'esperienza di pianificazione del parco regionale. I tre ambienti rappresentavano quindi dei riferimenti di cui si è tenuto conto anche nella pianificazione degli insediamenti, realizzando in questo modo, pur senza definirla con un termine ora inflazionato, una pianificazione *sostenibile.*

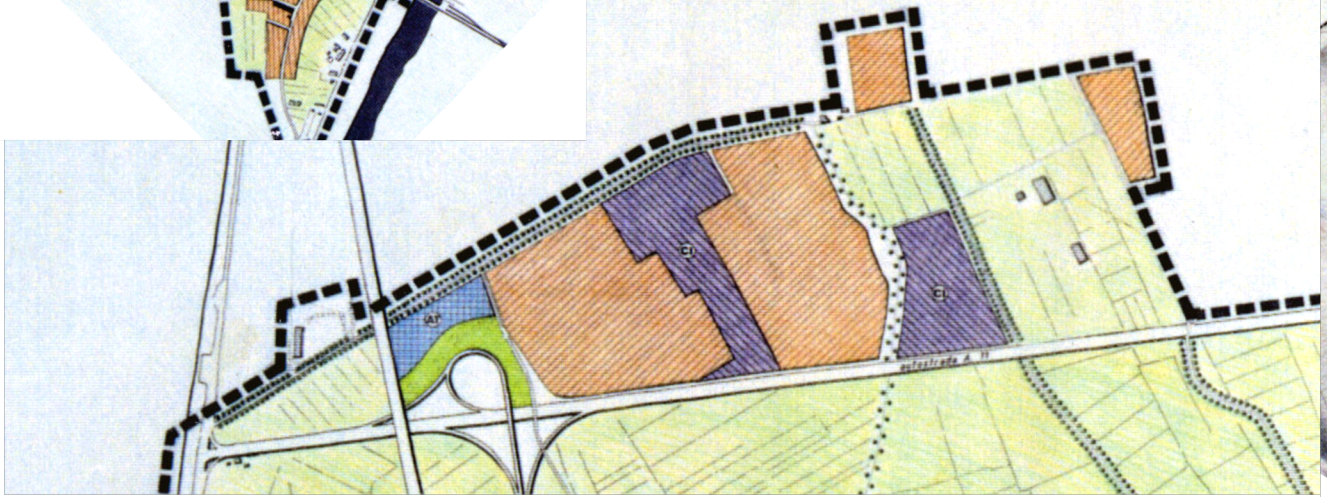


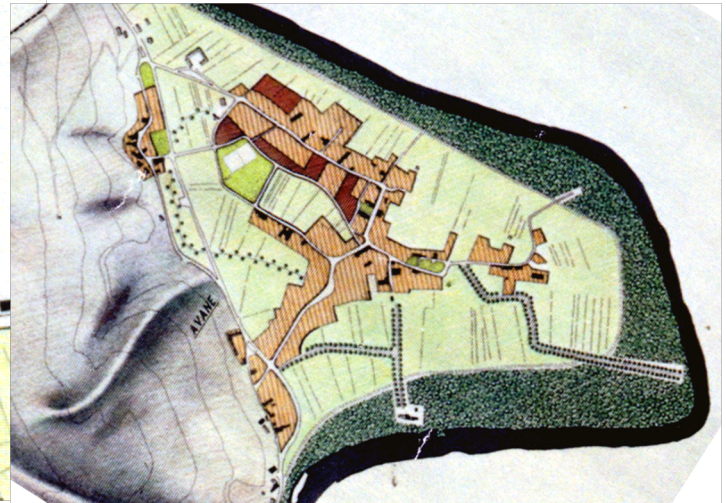
I PIANI COMUNALI **1992 Il Piano regolatore generale** **Oggi**: Il sistema insediativo policentrico e lineare di pianura del Serchio





Nelle aree urbane fu introdotto il concetto di contesto storico (basato sulla casa in linea con la corte di riferimento) individuato nei vari borghi, nel quale intervenire con maggiore attenzione verso i caratteri originari, sia per le strutture edilizie che per gli spazi aperti. Il dimensionamento e la dotazione infrastrutturale era andata in direzione di una crescita controllata con il taglio di previsioni precedenti, valutate in contrasto con i caratteri paesaggistici e ambientali. Interessante era anche il disegno compatto delle aree urbane, quasi contenute in un perimetro, con l'attenzione per un disegno dei fronti e dei margini urbani



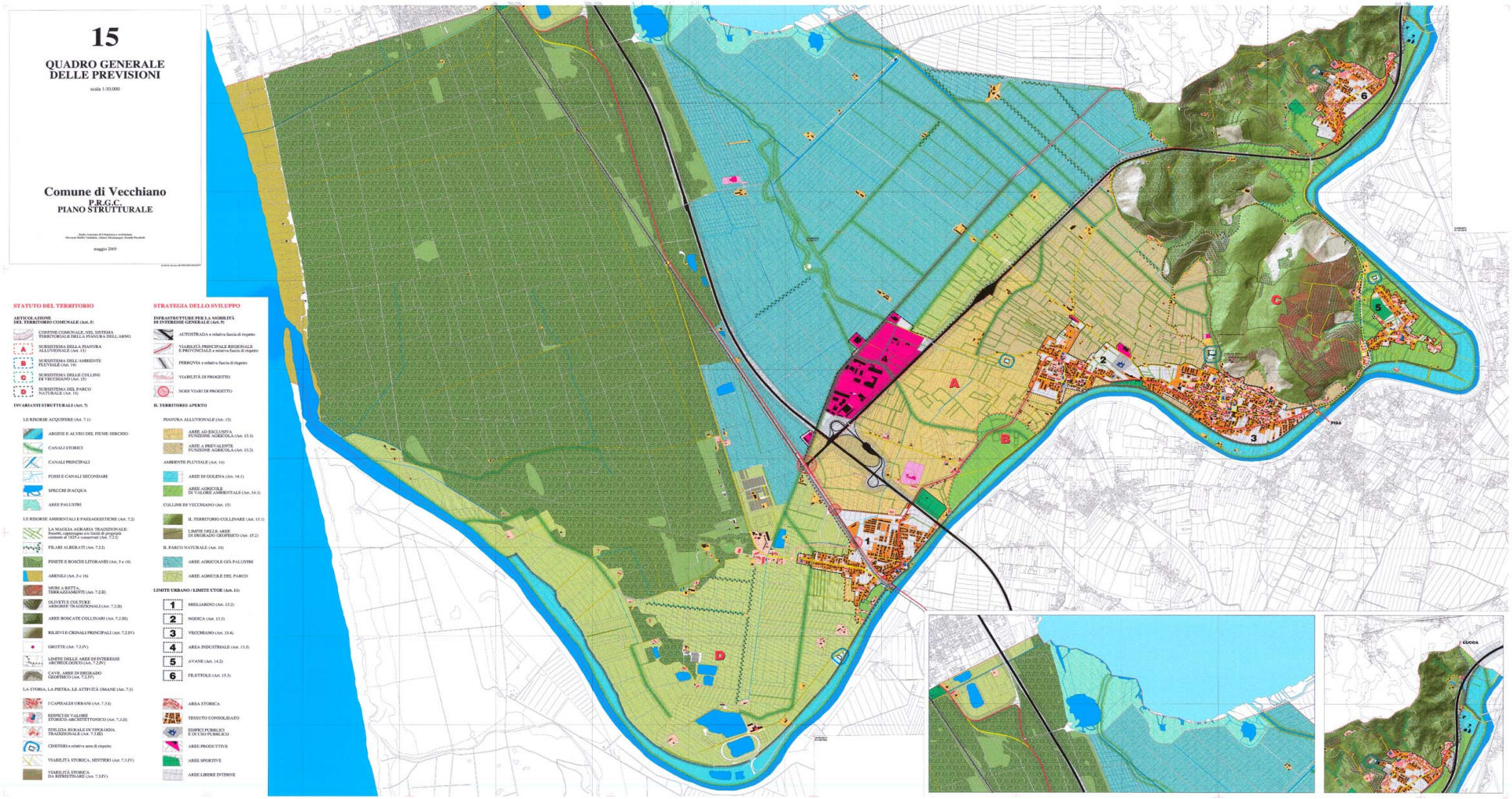


I PIANI COMUNALI

2005 - 2007 Piano Strutturale

Il Piano strutturale fu elaborato sulla base della fresca legge regionale 1/2005, che diede una nuova forma al piano, pur confermando elementi distintivi messi a punto con la precedente L.R. 5/95. Contiene le decisioni strategico-direzionali, offre un disegno di lunga durata (in teoria è senza scadenza) e individua i caratteri fondamentali, quindi “strutturali”, del territorio. È stato però ridisegnato nella forma ed ora è suddiviso in due parti distinte: lo Statuto del territorio e la Strategia dello sviluppo. Una divisione che lo semplifica e lo rende più comprensibile. Sono state, infatti, eliminate parti e dizioni, per esempio lo statuto dei *luoghi*. La definizione di quest’ultimi aveva dato spazio ad interpretazioni e discussioni, anche del mondo accademico, che avevano portato incertezze e disegni di piani molto differenti. Lo **Statuto del territorio** è quella parte del piano che rappresenta una specie di *costituzione,* che contiene le regole e i riferimenti generali per la gestione e la pianificazione del territorio comunale. I valori che non devono essere persi e, in quanto tali, il patrimonio della collettività.

La **Strategia dello sviluppo** raccoglie la parte più dinamica del governo del territorio con la programmazione delle azioni di ristrutturazione e trasformazione che, proprio confrontandosi con lo statuto del territorio, non devono produrre peggioramenti. Per questo definisce: gli obiettivi e gli indirizzi di governo; le unità territoriali organiche elementari, le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti delle infrastrutture e degli spazi pubblici.



STATUTO DEL TERRITORIO

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (Art. 5)

- CONFINE COMUNALE, NEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA DELL'ARNO
- A — SUBSISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE (Art. 13)
- B — SUBSISTEMA DELL'AMBIENTE FLUVIALE (Art. 14)
- C — SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI VECCHIANO (Art. 15)
- D — SUBSISTEMA DEL PARCO NATURALE (Art. 16)

INVARIANTI STRUTTURALI (Art. 7)

LE RISORSE ACQUIFERE (Art. 7.1)

- ARGINE E ALVEO DEL FIUME SERCHIO
- CANALI STORICI
- CANALI PRINCIPALI
- FOSSI E CANALI SECONDARI
- SPECCHI D'ACQUA
- AREE PALUSTRI

LE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE (Art. 7.2)

- LA MAGLIA AGRARIA TRADIZIONALE: fossetti, capezzagne e/o limiti di proprietà esistenti al 1825 e conservati (Art. 7.2.I)
- FILARI ALBERATI (Art. 7.2.I)
- PINETE E BOSCHI LITORANEI (Art. 5 e 16)
- ARENILI (Art. 5 e 16)
- MURI A RETTA, TERRAZZAMENTI (Art. 7.2.II)
- OLIVETI E COLTURE ARBOREE TRADIZIONALI (Art. 7.2.II)
- AREE BOSCATE COLLINARI (Art. 7.2.III)
- RILIEVI E CRINALI PRINCIPALI (Art. 7.2.IV)
- GROTTE (Art. 7.2.IV)
- LIMITE DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (Art. 7.2.IV)
- CAVE, AREE DI DEGRADO GEOFISICO (Art. 7.2.IV)

LA STORIA, LA PIETRA, LE ATTIVITÀ UMANE (Art. 7.3)

- I CAPISALDI URBANI (Art. 7.3.I)
- EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO (Art. 7.3.II)
- EDILIZIA RURALE DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE (Art. 7.3.III)
- CIMITERI e relativa area di rispetto
- VIABILITÀ STORICA, SENTIERI (Art. 7.3.IV)
- VIABILITÀ STORICA DA RIPRISTINARE (Art. 7.3.IV)

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ DI INTERESSE GENERALE (Art. 9)

- AUTOSTRADA e relativa fascia di rispetto
- VIABILITÀ PRINCIPALE REGIONALE E PROVINCIALE e relativa fascia di rispetto
- FERROVIA e relativa fascia di rispetto
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- NODI VIARI DI PROGETTO

IL TERRITORIO APERTO

PIANURA ALLUVIONALE (Art. 13)

- AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA (Art. 13.1)
- AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Art. 13.2)

AMBIENTE FLUVIALE (Art. 14)

- AREE DI GOLENA (Art. 14.1)
- AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE (Art. 14.1)

COLLINE DI VECCHIANO (Art. 15)

- IL TERRITORIO COLLINARE (Art. 15.
- LIMITE DELLE AREE DI DEGRADO GEOFISICO (Art. 15.2)

IL PARCO NATURALE (Art. 16)

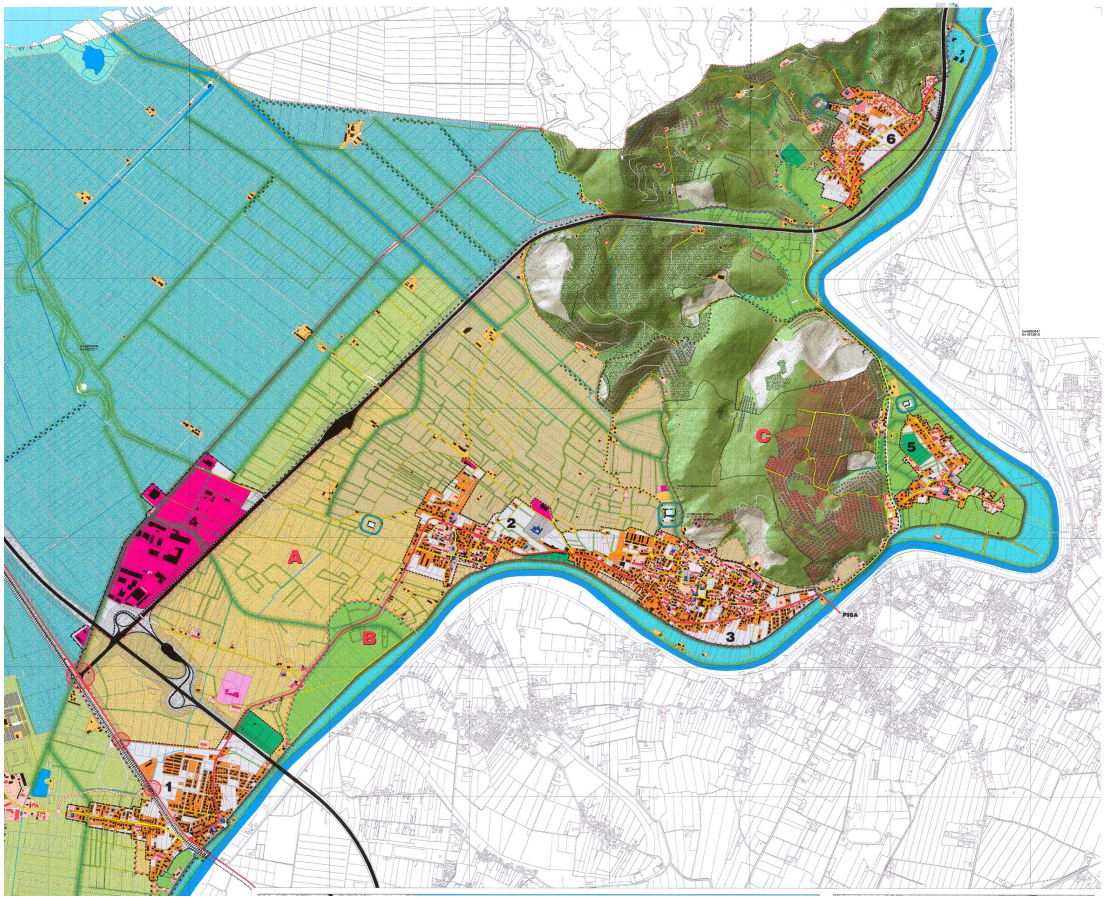
- AREE AGRICOLE GIÀ PALUSTRI
- AREE AGRICOLE DEL PARCO

LIMITE URBANO / LIMITE UTOE (Art. 11)

1. MIGLIARINO (Art. 13.2)
2. NODICA (Art. 13.3)
3. VECCHIANO (Art. 13.4)
4. AREA INDUSTRIALE (Art. 13.5)
5. AVANE (Art. 14.2)
6. FILETTOLE (Art. 15.3)

- AREA STORICA
- TESSUTO CONSOLIDATO
- EDIFICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
- AREE PRODUTTIVE
- AREE SPORTIVE
- AREE LIBERE INTERNE

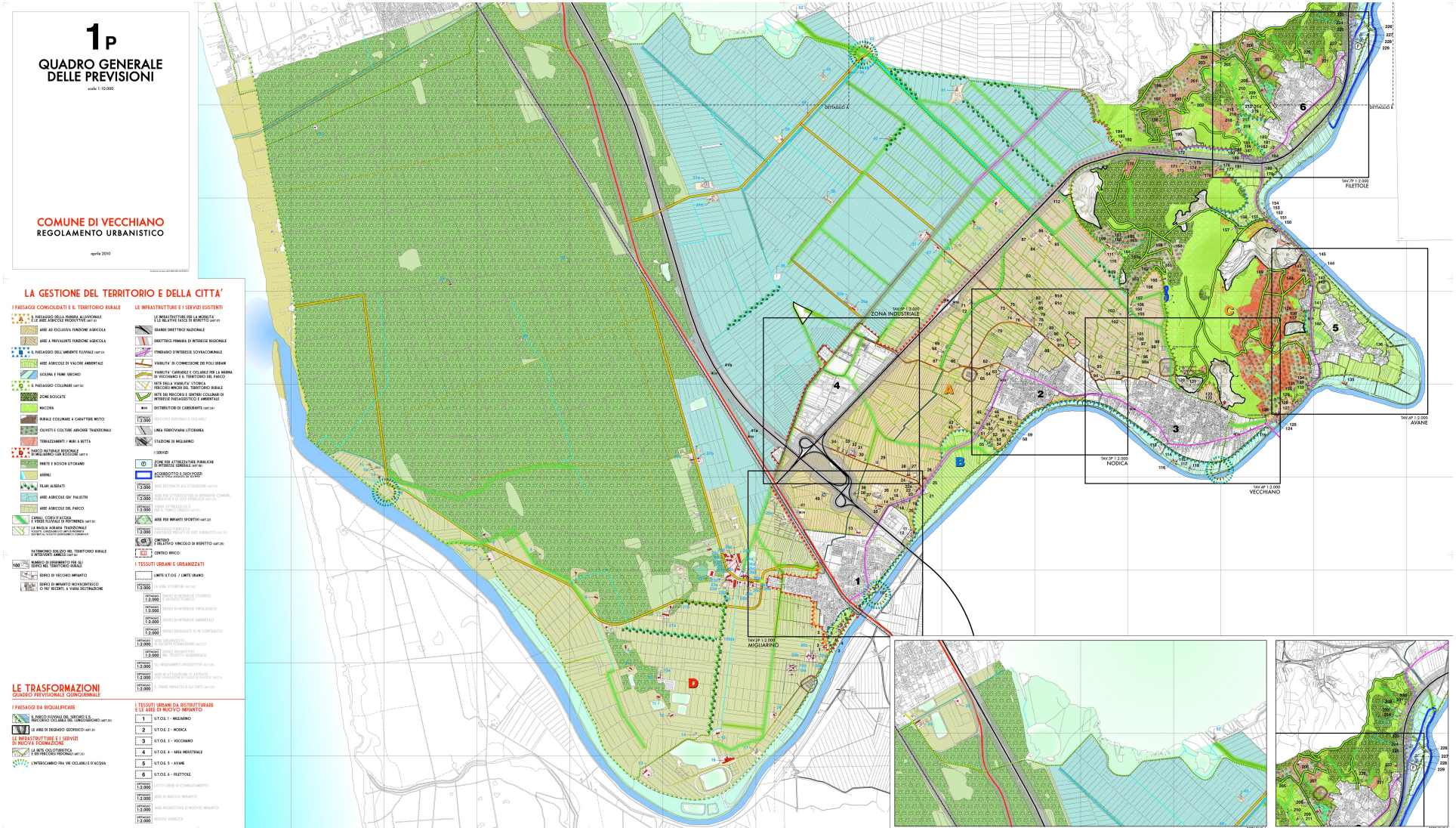
Il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico si inseriscono in una lunga e coerente storia di pianificazione iniziata con la difesa delle pinete e l'istituzione del Parco. Si sono susseguiti il Programma di fabbricazione, il Piano regolatore del 1983 e del 1996, i Piani del Parco, i piani di settore e questi ultimi. Hanno regolato una crescita che si è rivelata equilibrata e non ha stravolto i luoghi, più cambiati dal punto di vista sociale con l'arrivo di cittadini dai comuni limitrofi e dal capoluogo. Il territorio conserva parti di pregio. I nuclei edificati hanno acquisito una personalità urbana, forse superiore di più acclamate località. Emergono i segni, per esempio a Filettole, di una presenza turistica che si fonda su una qualità dei luoghi che diventa risorsa economica. Le parti di più recente edificazione, mantengono un equilibrio fra edificato, aree scoperte e il loro contesto. Le aree produttive si sono rivelate giustamente dimensionate. La crescita della città diffusa e degli insediamenti sparsi è stato contenuto con la distinzione fra campagna e città. La rottura del Serchio, pur disastrosa, ha evidenziato come la quantità enorme d'acqua si sia potuta distendere in ampi campi aperti. In altri territori, per esempio versiliesi o della pianura pisana-fiorentina, un evento di questa portata, avrebbe avuto un impatto devastante proprio sull'urbanizzazione sparsa e continua della campagna.



I PIANI COMUNALI

2010 - 2011
Regolamento Urbanistico

Il Regolamento urbanistico completa il rinnovo degli strumenti voluto dalla legge regionale 1/2005. Non abbiamo più il Piano regolatore: il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico sono due strumenti distinti che hanno una loro propria identità e funzione. Il Regolamento urbanistico è lo strumento che attua con decisioni operative e puntuali gli obiettivi e gli indirizzi generali. Può essere modificato quando si ritiene necessario con un atto di consiglio comunale. Alcune sue previsioni, per esempio le espansioni edilizie da realizzarsi con piani attuativi preventivi, decadono se non attuate nei cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento stesso. Molti Regolamenti urbanistici potranno essere fatti senza cambiare il Piano strutturale. L'unico vincolo è che siano rispettati gli obiettivi e le prescrizioni, in particolare il dimensionamento, del Piano strutturale.
È più calibrato sul tema edilizio, ma contiene temi territoriali sui quali impegnare l'amministrazione per l'attuazione di programmi o progetti specifici.
Non contiene quindi decisioni diverse dal Piano strutturale. Ha però i caratteri di un progetto che si esprime ad una scala diversa dalla precedente. È diviso in due parti: **Gestione dell'esistente** e **Trasformazioni**



LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTA'

I PAESAGGI CONSOLIDATI E IL TERRITORIO RURALE

- A — IL PAESAGGIO DELLA PIANURA ALLUVIONALE E LE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (ART.12)
  - AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA
  - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA
- B — IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE (ART.13)
  - AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE
  - GOLENA E FIUME SERCHIO
- C — IL PAESAGGIO COLLINARE (ART.14)
  - ZONE BOSCATE
  - MACCHIA
  - RURALE COLLINARE A CARATTERE MISTO
  - OLIVETI E COLTURE ARBOREE TRADIZIONALI
  - TERRAZZAMENTI / MURI A RETTA
- D — PARCO NATURALE REGIONALE DI MIGLIARINO-SAN ROSSORE (ART.1)
  - PINETE E BOSCHI LITORANEI
  - ARENILI
  - FILARI ALBERATI
  - AREE AGRICOLE GIA' PALUSTRI
  - AREE AGRICOLE DEL PARCO
- CANALI, CORSI D'ACQUA E VERDE FLUVIALE DI PERTINENZA (ART.15)
- LA MAGLIA AGRARIA TRADIZIONALE
  FOSSETTI, CAPEZZAGNE E/O LIMITI DI PROPRIETA' ESISTENTI AL CATASTO LEOPOLDINO E CONSERVATI

PATRIMONIO EDILIZIO NEL TERRITORIO RURALE E INTERVENTI AMMESSI (ART.16)

- 100 — NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE
- 22 — NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NEL PARCO REGIONALE
- EDIFICI DI VECCHIO IMPIANTO
- EDIFICI DI IMPIANTO NOVECENTESCO O PIU' RECENTI, A VARIA DESTINAZIONE

LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI ESISTENTI

LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E LE RELATIVE FASCE DI RISPETTO (ART.17)

- GRANDE DIRETTRICE NAZIONALE
- DIRETTRICE PRIMARIA DI INTERESSE REGIONALE
- ITINERARIO D'INTERESSE SOVRACOMUNALE
- VIABILITA' DI CONNESSIONE DEI POLI URBANI
- VIABILITA' CARRABILE E CICLABILE PER LA MARINA DI VECCHIANO E IL TERRITORIO DEL PARCO
- RETE DELLA VIABILITA' STORICA PERCORSI MINORI DEL TERRITORIO RURALE
- RETE DEI PERCORSI E SENTIERI COLLINARI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE
- DB — DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (ART.24)
- DETTAGLIO 1:2.000 — PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
- LINEA FERROVIARIA LITORANEA
- STAZIONE DI MIGLIARINO

I SERVIZI (ESISTENTI / DI PROGETTO)

- F — ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ART.18)
- ACQUEDOTTO E SUOI POZZI
  ZONA DI TUTELA ASSOLUTA (DL 152/1999)
- DETTAGLIO 1:2.000 — AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (ART.19)
- DETTAGLIO 1:2.000 — AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART.20)
- DETTAGLIO 1:2.000 — VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO (ART.21)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (ART.22)
- DETTAGLIO 1:2.000 — PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO (ART.23)
- CIMITERO E RELATIVO VINCOLO DI RISPETTO (ART.25)
- A.S — AREE ATTREZZATE PER FUNZIONI SPECIALISTICHE DEL TEMPO LIBERO

I TESSUTI URBANI E URBANIZZATI

- LIMITE U.T.O.E. / LIMITE UBANO
- DETTAGLIO 1:2.000 — LE AREE STORICHE (ART.26)
  - DETTAGLIO 1:2.000 — EDIFICI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO
  - DETTAGLIO 1:2.000 — EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
  - DETTAGLIO 1:2.000 — EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
  - DETTAGLIO 1:2.000 — EDIFICI DEGRADATI O IN CONTRASTO
- DETTAGLIO 1:2.000 — AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (ART.27)
  - DETTAGLIO 1:2.000 — EDIFICI PRODUTTIVI NEL TESSUTO RESIDENZIALE
- DETTAGLIO 1:2.000 — GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ART.28)
- DETTAGLIO 1:2.000 — AREE IN ATTUAZIONE O ATTUATE CON CONVENZIONE IN CORSO DI VALIDITA' (ART.6)
- DETTAGLIO 1:2.000 — IL VERDE PRIVATO E GLI ORTI (ART.29)

LE TRASFORMAZIONI
QUADRO PREVISIONALE QUINQUENNALE

I PAESAGGI DA RIQUALIFICARE

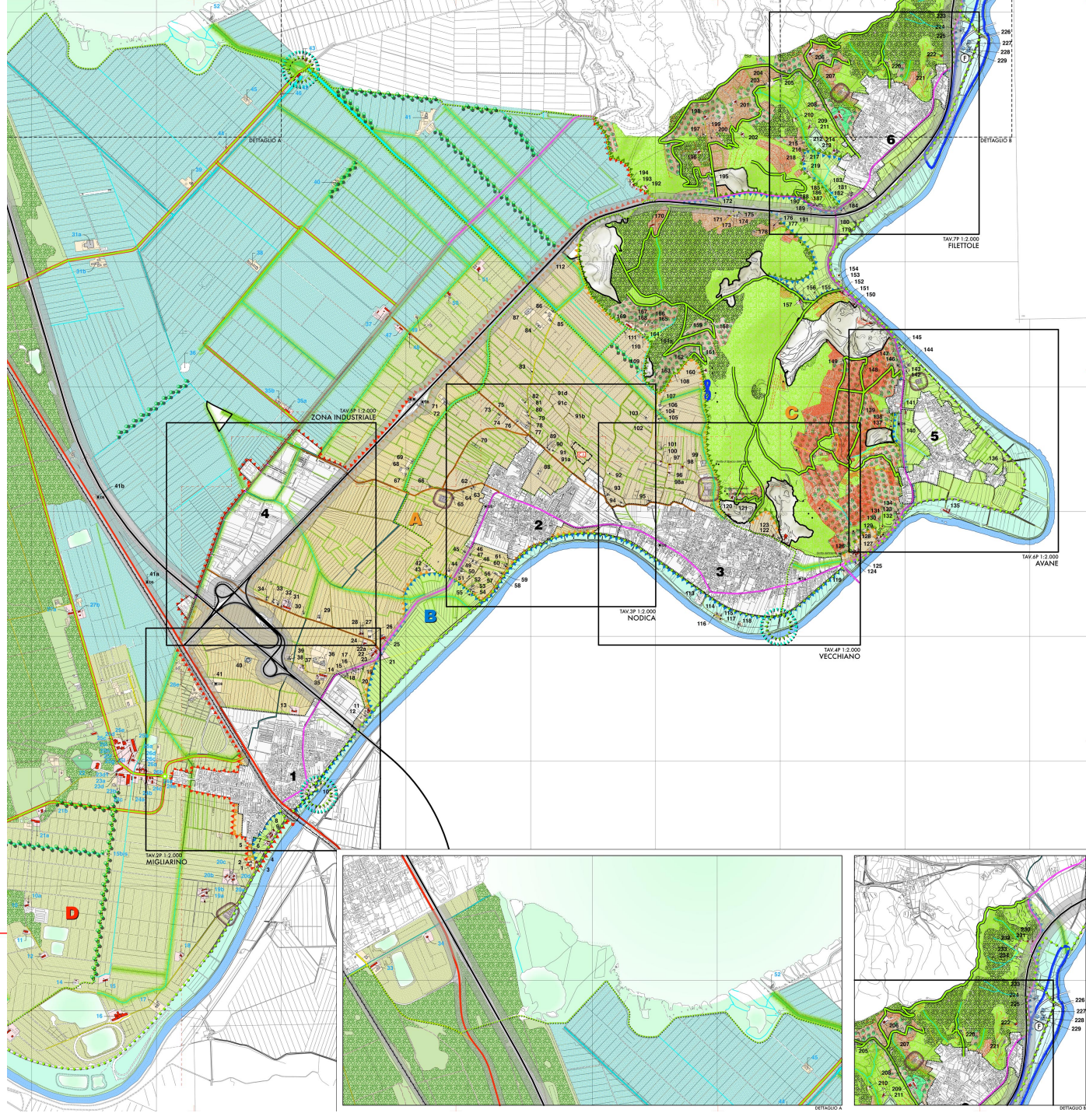
- IL PARCO FLUVIALE DEL SERCHIO E IL PERCORSO CICLABILE DEL LUNGOSERCHIO (ART.30)
- LE AREE DI DEGRADO GEOFISICO (ART.31)

LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI DI NUOVA FORMAZIONE

- LA RETE CICLOTURISTICA E DEI PERCORSI PEDONALI (ART.33)
- L'INTERSCAMBIO FRA VIE CICLABILI E D'ACQUA

I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO

- 1 — U.T.O.E. 1 - MIGLIARINO
- 2 — U.T.O.E. 2 - NODICA
- 3 — U.T.O.E. 3 - VECCHIANO
- 4 — U.T.O.E. 4 - AREA INDUSTRIALE
- 5 — U.T.O.E. 5 - AVANE
- 6 — U.T.O.E. 6 - FILETTOLE



I PIANI COMUNALI

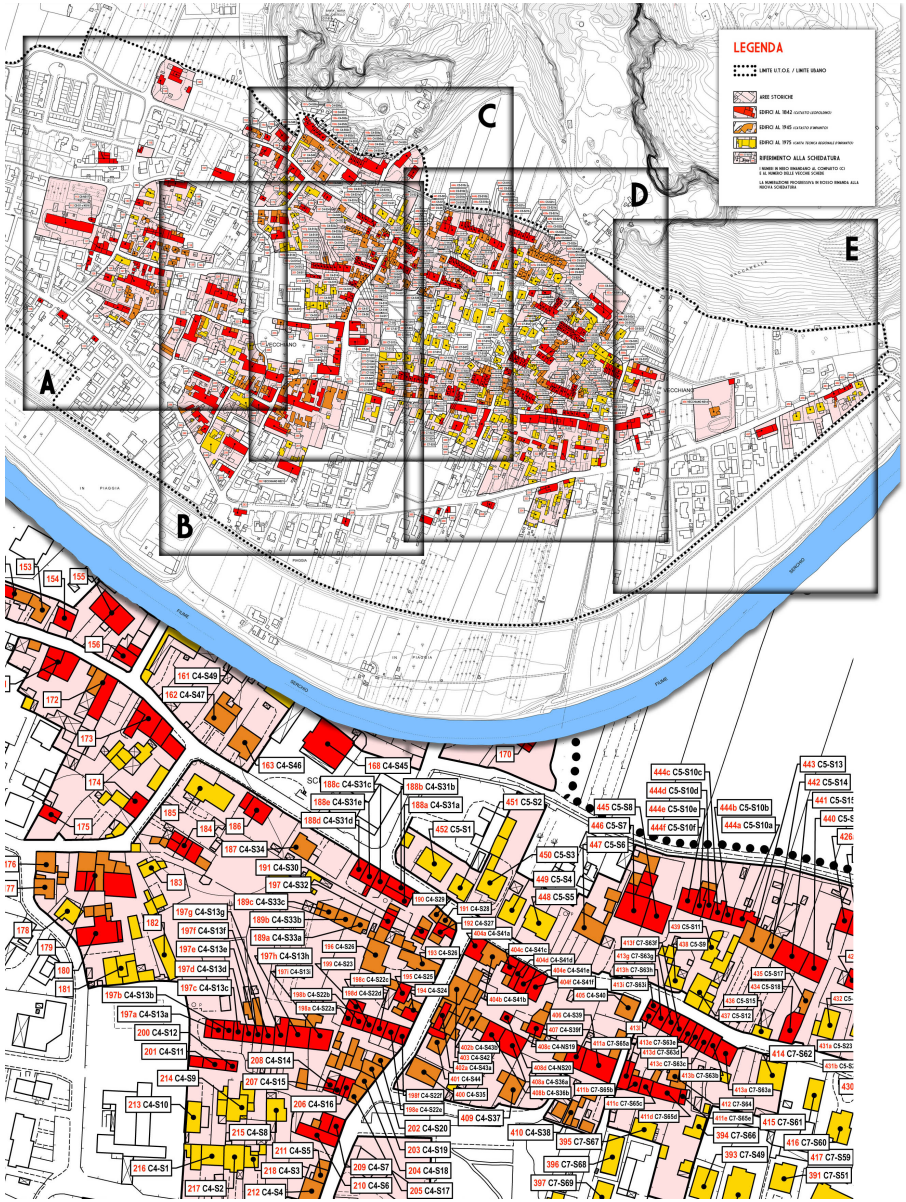
1982 – 2009 - 2024

La schedatura degli edifici storici urbani.

Con il Regolamento urbanistico fu rivista la prima schedatura realizzata nel 1982 dall'architetto Daniela Fiaschi. Sono state recuperate le foto originarie, in bianco e nero che, affiancate a quelle nuove realizzate a colori nel 2008, hanno fornito un confronto (com'era/com'è), utile per capire l'efficacia delle regole e i metodi d'intervento utilizzati.

Le schede sono **884**:
29 a Migliarino,
101 a Nodica,
507 a Vecchiano,
76 a Avane,
171 a Filettole.

È in programma il loro aggiornamento.



COMUNE DI VECCHIANO
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO
AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO NELLE UTOE

n°	scheda	localizzazione	PRG / Piano Strutturale	datazione
353g	C 06 S 06g	Vecchiano Via G. B. Barsuglia	Terzo elenco Edifici recenti Area storica	■ catasto leopoldino catasto d'impianto C.T.R./recente non cartografato

classificazione tipologica	stato di conservazione / destinazione
Edificio di base di più abitazioni aggregate, corte lineare	Ristrutturato, conserva l'assetto tipologico e in parte le caratteristiche delle componenti edilizie. Residenziale

1982 2009

Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Edificio di interesse tipologico art. 26b. Ristrutturazione edilizia R1

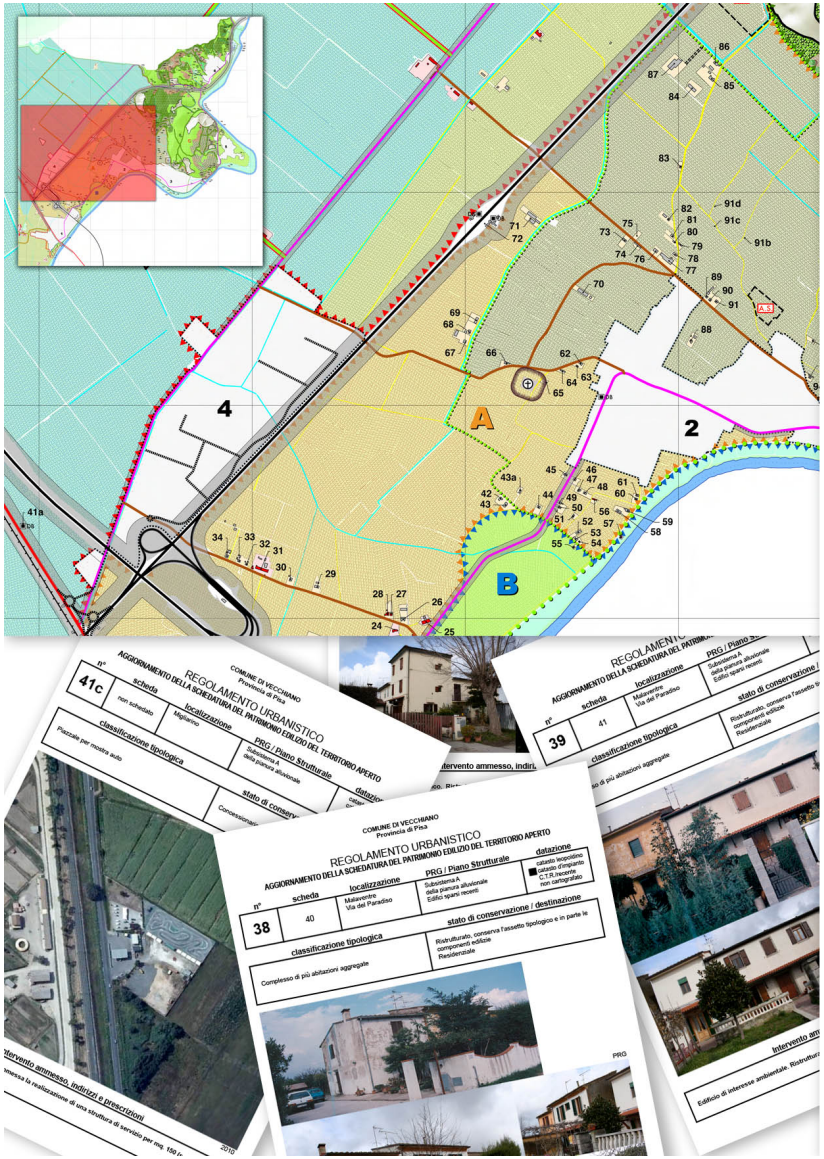
I PIANI COMUNALI 1992 – 2010 - 2024

La schedatura degli edifici esistenti nel territorio rurale

Con il Regolamento urbanistico fu aggiornata la schedatura degli edifici nel territorio rurale che era stata effettuata nel 1991 in occasione del PRG. Anche in questo caso fu fatta una nuova e completa battuta fotografica e sono state messe a confronto le diverse immagini nelle schede, per valutare l'evoluzione dei caratteri edilizi dei complessi esistenti e per registrare i nuovi manufatti realizzati in area agricola.

Come nel caso degli edifici urbani, la classificazione si è basata su una definizione tipologica degli edifici, e non su valutazioni dei valori molto più soggette alle interpretazioni personali. Per ogni tipologia è indicata la modalità d'intervento.

È in programma il loro aggiornamento



COMUNE DI VECCHIANO
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO
AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	PRG / Piano Strutturale	datazione
31	34	Malaventre Via Nuova	Subsistema A della pianura alluvionale Ed. rurale di tip. tradizion. (art.7.3.III)	■ catasto leopoldino catasto d'impianto C.T.R./recente non cartografato

classificazione tipologica	stato di conservazione / destinazione
Complesso di vecchio impianto di più abitazioni allineate	Ristrutturato, conserva l'assetto tipologico e in parte le componenti edilizie Residenziale

PRG

2010

Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Edificio di interesse tipologico. Ristrutturazione edilizia art. 16a R1

2023 PROGETTO QGIS

PARCO NATURALE DI MIGLIARINO, SAN ROSSORE, MASSACIUCCOLI
Comune di Vecchiano
PIANO DI GESTIONE DELLA TENUTA DI MIGLIARINO

RILIEVO del patrimonio edilizio — 9

TOPONIMO Isoletta — N. Unita'

Via — N.

Data ril.

Foglio di mappa 40 — Particella 4

INQUADRAMENTO TERRITORIALE 1:10000

Podere dell' Isoletta

PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

MAPPA STORICA

Visto da: o nord o sud x est o ovest

Struttura tipologica
- o Abitazione rurale
- o Residenziale
- o Villa
- o Altro (.....)

Classificazione temporale
- o Anteriore al 1848 (catasto Leopoldino)
- o Dal 1848 al 1945
- o Dopo il 1945

Uso attuale
- o Originario
- o Trasformato
- o Abbandonato
- o Residenza singola
- o Residenza collettiva

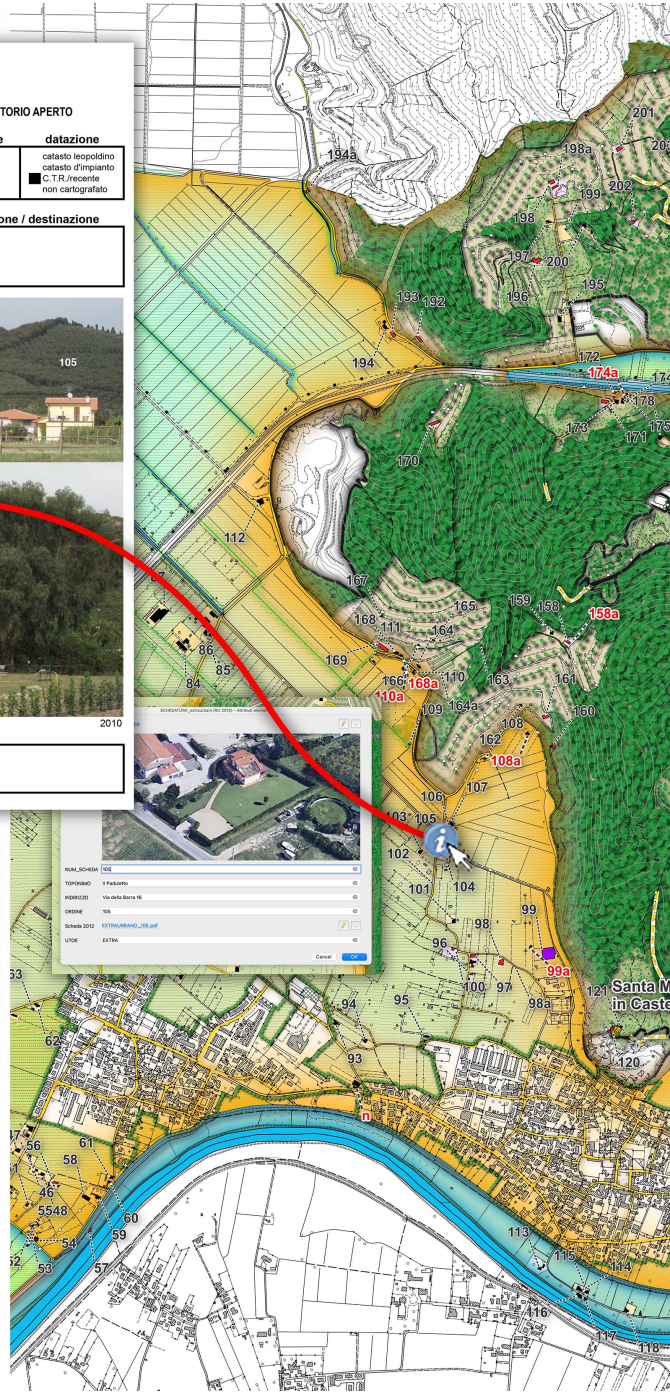
COMUNE DI VECCHIANO
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO
AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	PRG / Piano Strutturale	datazione
105	non schedato	Vecchiano Via della Barra	Subsistema A della pianura alluvionale Edifici sparsi recenti	catasto leopoldino catasto d'impianto ■ C.T.R./recente non cartografato

classificazione tipologica	stato di conservazione / destinazione
Edificio recente	Residenziale

2010

Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Edifici recenti. art. 16b