



ATLANTE / RELAZIONE ELEMENTI PER LO STATUTO DEL TERRITORIO E LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO

Volume II



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 – Claudia Strusi

4 LA RETE INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI

La mobilità è analizzata nelle prime tre tavole. La prima individua le viabilità secondo la loro classificazione tradizionale, che richiama la gestione e le manutenzioni: autostrada, strada statale, regionale, provinciale, comunale e rete ferroviaria, in questo momento solo di transito. La seconda considera il sistema viabilistico secondo le funzioni e definisce il quadro gerarchico, in modo da dividere gli utenti a seconda del loro punto di partenza e di arrivo. Lo sguardo si amplia anche verso i percorsi di interesse ambientale e paesaggistico e verso modalità d'uso non solo carabili. Infine nella terza tavola si mettono in evidenza una serie di nuovi interventi, programmati per un migliore funzionamento della rete.

Per la rete stradale e ferroviaria l'obiettivo primario del Piano strutturale e poi del Regolamento urbanistico non era quello di puntare su nuove infrastrutture stradali, ma quello di migliorare l'esistente aumentandone l'effetto di rete organica con una chiara gerarchia funzionale, capace di rispondere alle molteplici domande di mobilità presenti sul territorio.

Si indicavano poi alcuni interventi da inserire nel Regolamento urbanistico:

- la creazione di un nodo scorrevole all'intersezione fra Autostrada A11, Aurelia, via di Traversagna;
- la realizzazione di una strada che

dall'Aurelia, portasse alle marine senza attraversare Migliarino

- la realizzazione di un braccio di collegamento fra la via di Traversagna e la via di Pietrapadule per evitare Vecchiano
- la programmazione di un ponte, in accordo con la Provincia e il comune di S. Giuliano per migliorare le relazioni urbane e territoriali e contribuire alla imitazione dei traffici d'attraversamento;
- la realizzazione di una variante a carattere urbano della provinciale vecchianese a Migliarino,
- l'alleggerimento dei volumi di traffico pesante dall'Aurelia nel tratto urbano di Migliarino.

Sono segnalati quelli attuati e quelli non attuati

Altri risultati da raggiungere erano:

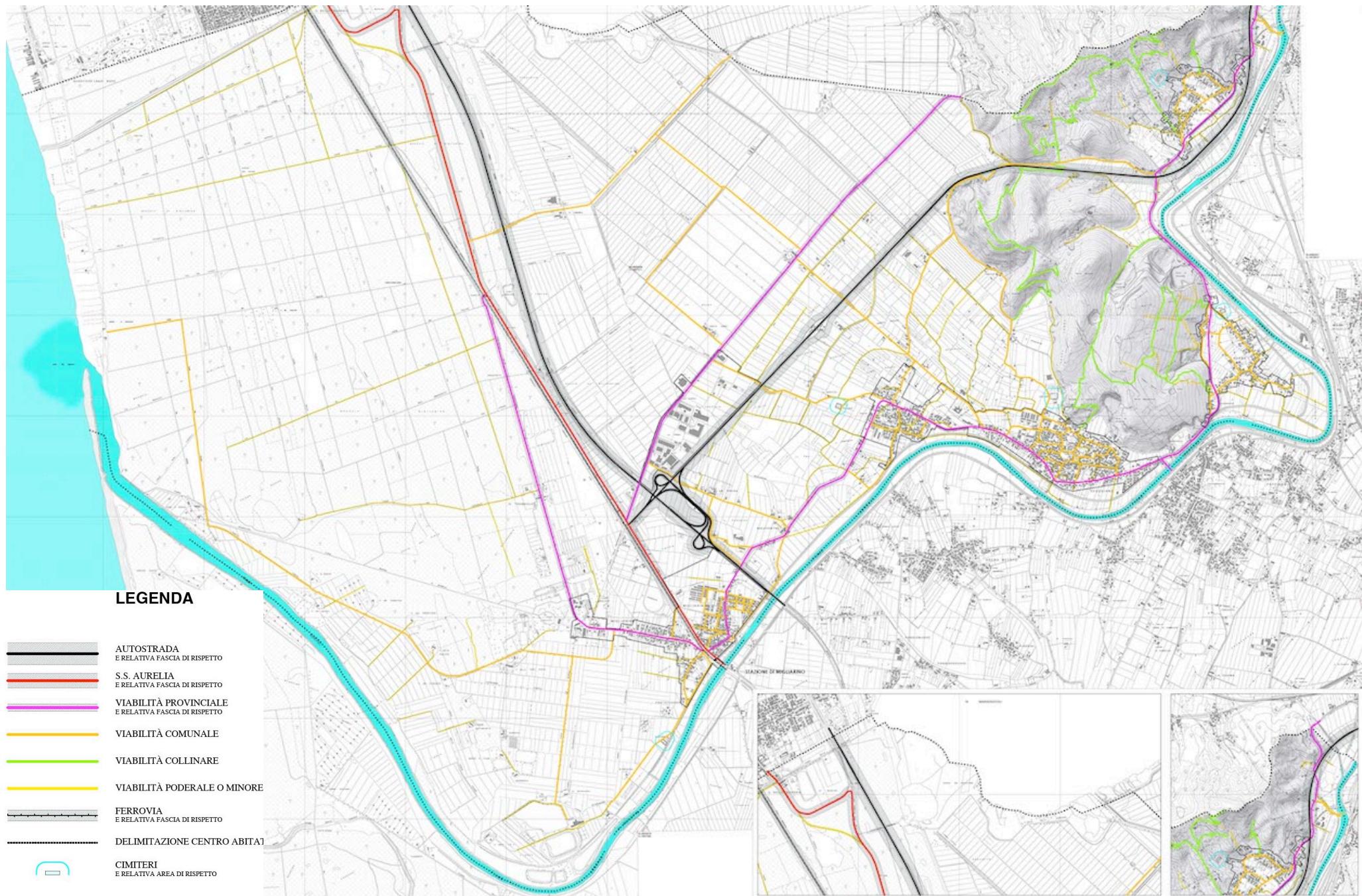
- miglioramento del sistema di trasporto pubblico, per alleggerire i volumi di traffico, migliorare la mobilità pedonale e ciclabile e la qualità ambientale con meno rumore e inquinamento atmosferico;
- un migliore uso del servizio ferroviario con il rilancio della stazione di Migliarino. Il rilancio della stazione si deve accompagnare all'organizzazione di un sistema di collegamento, tramite mezzi pubblici, con le marine da realizzare in accordo con il Parco naturale regionale.
- la verifica e il riordino della sosta

migliorando gli spazi esistenti;

- la definizione di banchine per la fermata e la sosta d'autocorriere,
- l'organizzazione di una rete cicloturistica sulla base della viabilità storica
- l'aumento della cura ambientale con nuove alberature e la riduzione di rilevati e opere d'arte, l'uso di materiali non in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, il rispetto della configurazione morfologica del territorio, il divieto di bitumare le banchine non asfaltate e quant'altro si ritenga necessario per un buon inserimento paesaggistico.

Alle tavole della mobilità segue una cartografia che analizza le reti tecnologiche: la rete del gas metano, la fognatura nera, la rete elettrica e gli impianti di telefonia mobile. Negli studi della valutazione ambientale si trova una più precisa verifica della loro condizione, anche se i nuovi approcci che hanno portato ad una gestione delle reti non più comunale, ma affidata a società di gestione che si sono nel tempo ampliate, fuse o ristrutturate, ha cambiato l'approccio alla materia. Gli Enti gestori, sono diventati titolari delle banche dati, hanno fornito il loro contributo per la formazione del Piano strutturale e ai quali ci si può rivolgere per ulteriori informazioni

2005 Piano strutturale: Infrastrutture per la mobilità di interesse generale



2011 Regolamento urbanistico: Infrastrutture per la mobilità - Gestione dell'esistente

GERARCHIA DELLA RETE E GESTIONE DELL'ESISTENTE

GRANDE DIRETTRICE NAZIONALE:
AUTOSTRADA A11, AUTOSTRADA A12 E LORO INTERCONNESSIONE

DIRETTRICE PRIMARIA DI INTERESSE REGIONALE:
S.S.1 AURELIA, DIRETTRICE LONGITUDINALE D'ACCESSO
E INTERNA ALL'AMBITO METROPOLITANO

ITINERARIO D'INTERESSE A CARATTERE
SOVRACCUMUNALE PER LE FUNZIONI DI
COLLEGAMENTO TRA AREE URBANIZZATE
RESIDENZIALI, AREE PER SERVIZI, AREE PRODUTTIVE:
S.P. 10 VECCHIANESE - S.P. 30 LUNGOMONTE PISANO
TRaversagna e suo completamento

VIABILITÀ DI CONNESSIONE DEI POLI URBANI

LA VIABILITÀ MINORE DEL TERRITORIO RURALE

LA RETE D'IMPIANTO URBANO

LINEA FERROVIARIA LITORANEA - GRANDE
DIRETTRICE NAZIONALE
POTENZIAMENTO DEL SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

STAZIONE DI MIGLIARINO E FUNZIONI CONNESSE
INTEGRAZIONE FRA MODALITÀ DI TRASPORTO CON PARCHEGGI
SCAMBIAZIATORI E COORDINAMENTO DEGLI ORARI

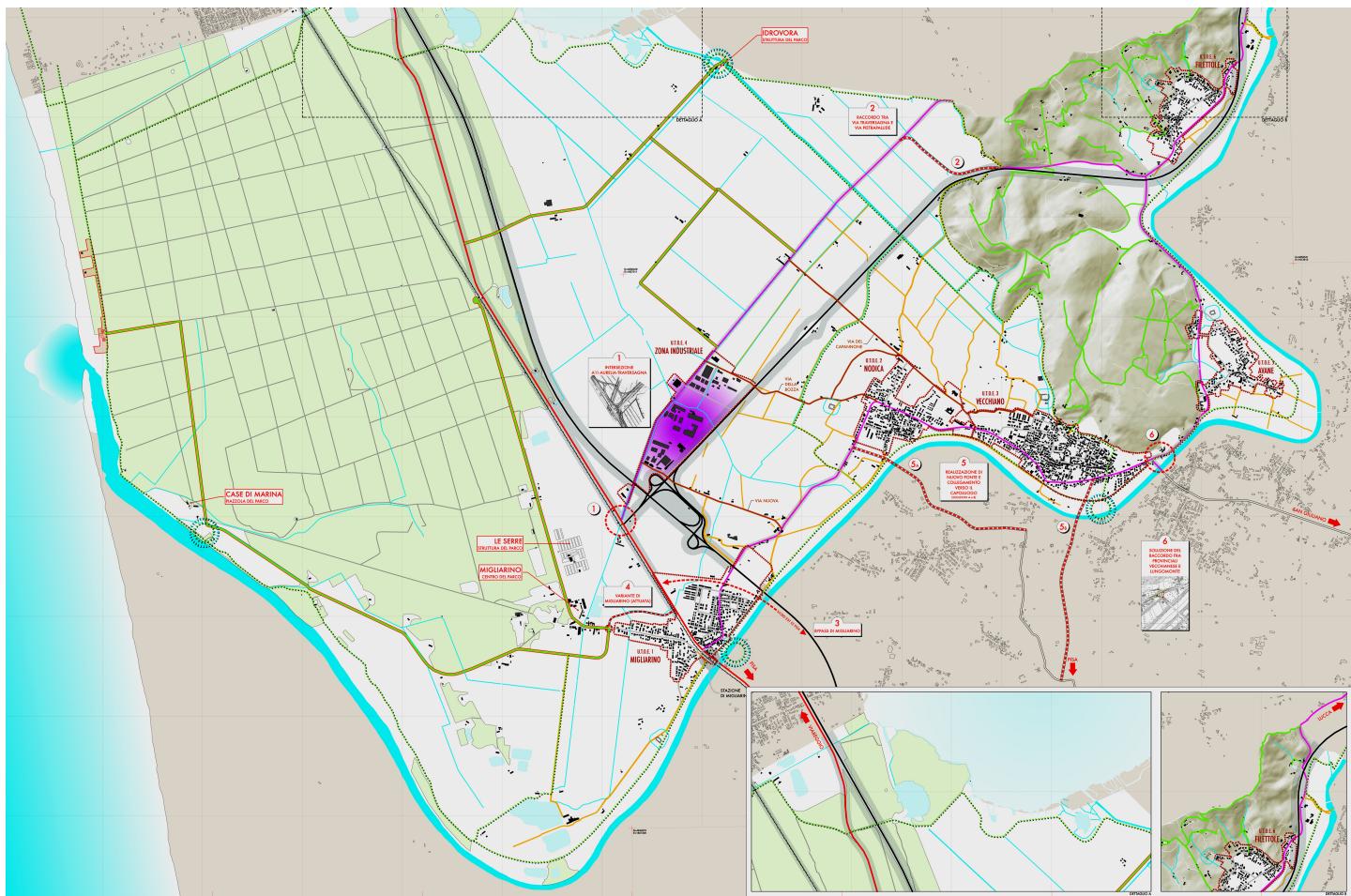
AREE URBANE / LIMITE U.T.O.E.

AMBITO PRODUTTIVO ATTRATTORE DI TRAFFICO
OPERATIVO E SPECIALIZZATO

Inquadramento delle infrastrutture in una chiara suddivisione gerarchica della rete, per raggiungere l'obiettivo primario del miglioramento dell'esistente, aumentando l'effetto di rete organica, capace di rispondere alle molteplici e diverse domande di mobilità presenti sul territorio. La lettura della legenda a sinistra consente di apprezzare come è stata concepita la gerarchia stradale. Ad essa si aggiunge la rete ferroviaria, per cui si ribadisce l'obiettivo di riattivare la Stazione di Migliarino, come una porta del Parco e della Marina di Vecchiano

Importante è stata la definizione dei percorsi per le funzioni ricreative e ambientali, che rappresentano per il Comune una risorsa da rilanciare e su cui costruire attività innovative:

- la via del Mare, il viale dei Pini per la tenuta di Migliarino, la via della Costanza e quelle che la collegano con la Traversagna per la fattoria di Vecchiano nella bonifica del Massaciuccoli;
- il Percorso ciclabile dell'argine del Serchio, da integrare con la Ciclabile tirrenica e la rete cicloturistica di pianura (Ciclabile Tabucchi-Puccini);
- la Rete dei percorsi e dei sentieri collinari;
- I punti di interscambio fra le vie ciclabili e le vie d'acqua con canoe e barchini



PERCORSI PER LE FUNZIONI RICREATIVE E AMBIENTALI

VIABILITÀ CARRABILE E CICLABILE PER LA MARINA DI
VECCHIANO E IL TERRITORIO DEL PARCO

PERCORSO CICLABILE DELL'ARGINE DEL SERCHIO E
RETE CICLOTURISTICA DELLA PIANURA

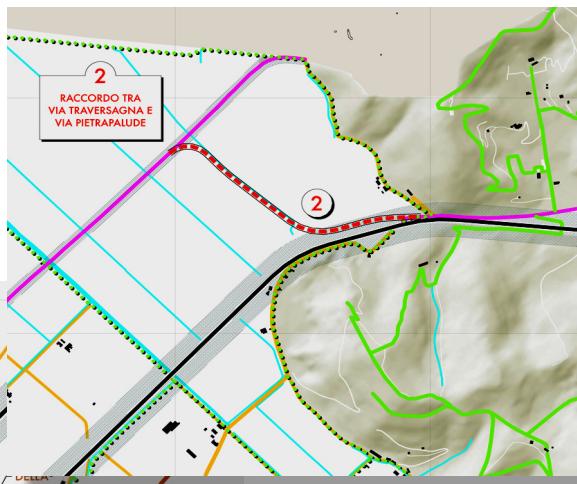
RETE DEI PERCORSI E SENTIERI COLLINARI DI
INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

INTERSCAMBIO FRA VIE CICLABILI E D'ACQUA PER
FINALITÀ RICREATIVE, DI STUDIO E AMBIENTALE

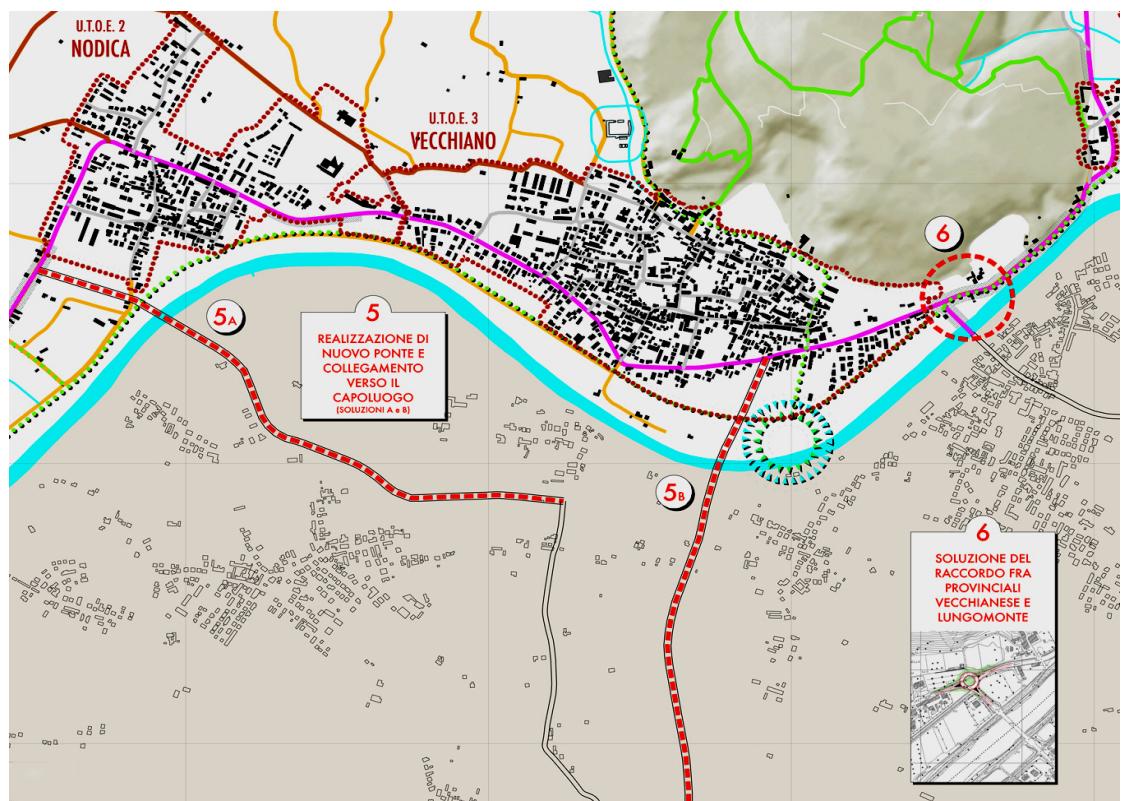
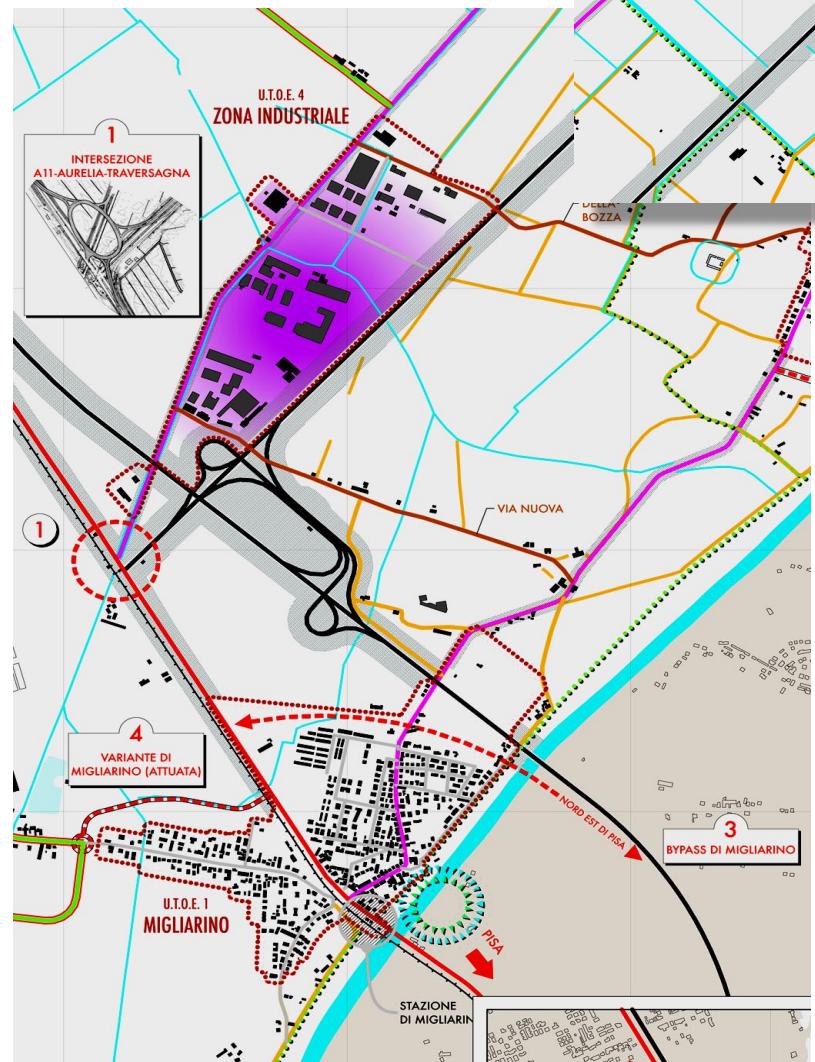
AREA ATTREZZATA A NUMERO CONTROLLATO DELLA
MARINA DI VECCHIANO

Regolamento urbanistico: Infrastrutture per la mobilità – Disciplina della trasformazione

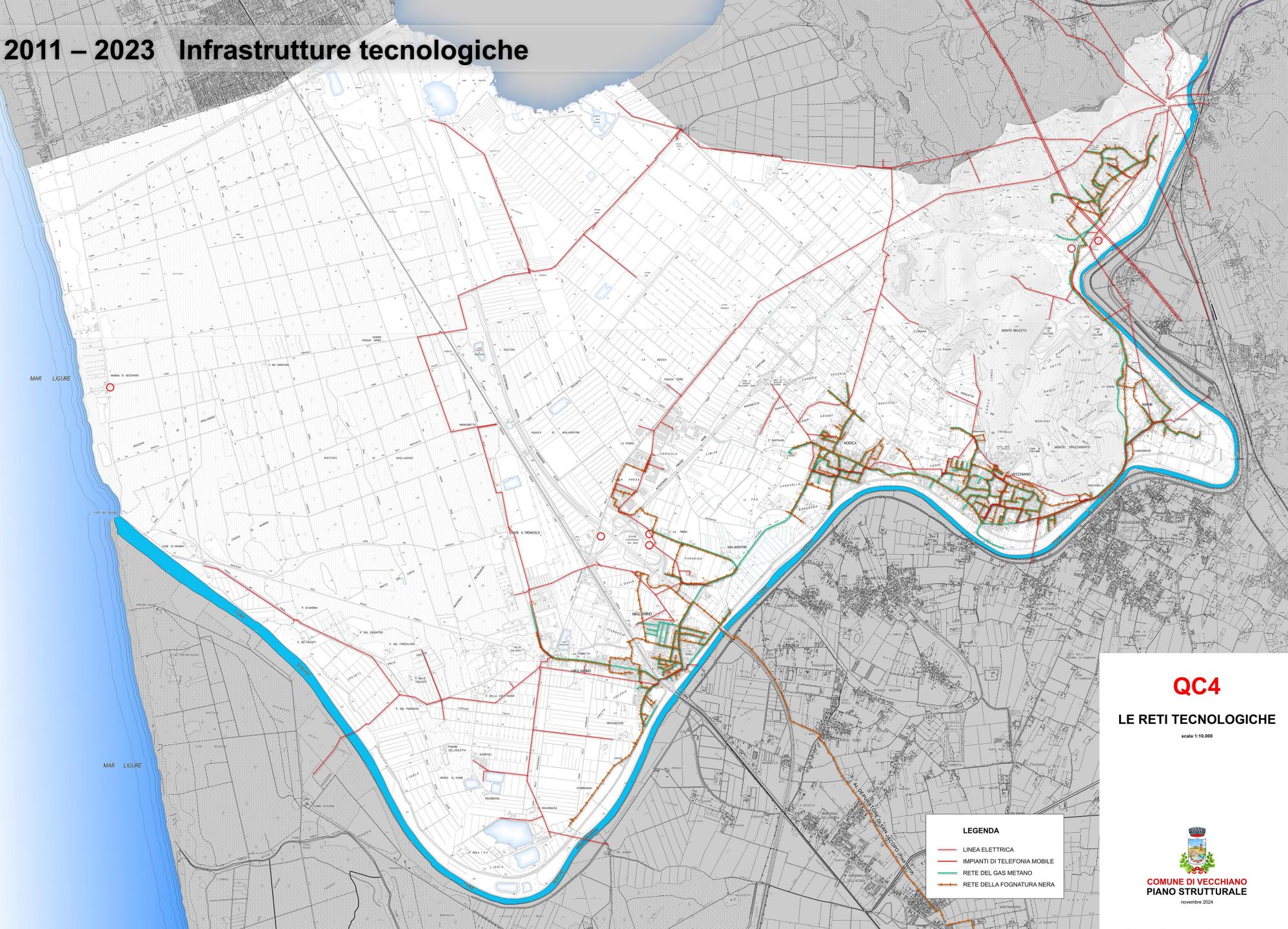
Nel Regolamento urbanistico sono stati approfonditi sei interventi, individuati già nel Piano strutturale, indicandoli in cartografia per verificare le fattibilità con enti e soggetti interessati. Tre sono stati attuati: l'intervento **numero 1, il numero 4 e il numero 6**, per gli altri è necessario valutare la loro attualità e l'eventuale cambio di strategia.



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



2011 – 2023 Infrastrutture tecnologiche



QC4

LE RETI TECNOLOGICHE

scala 1:10,000



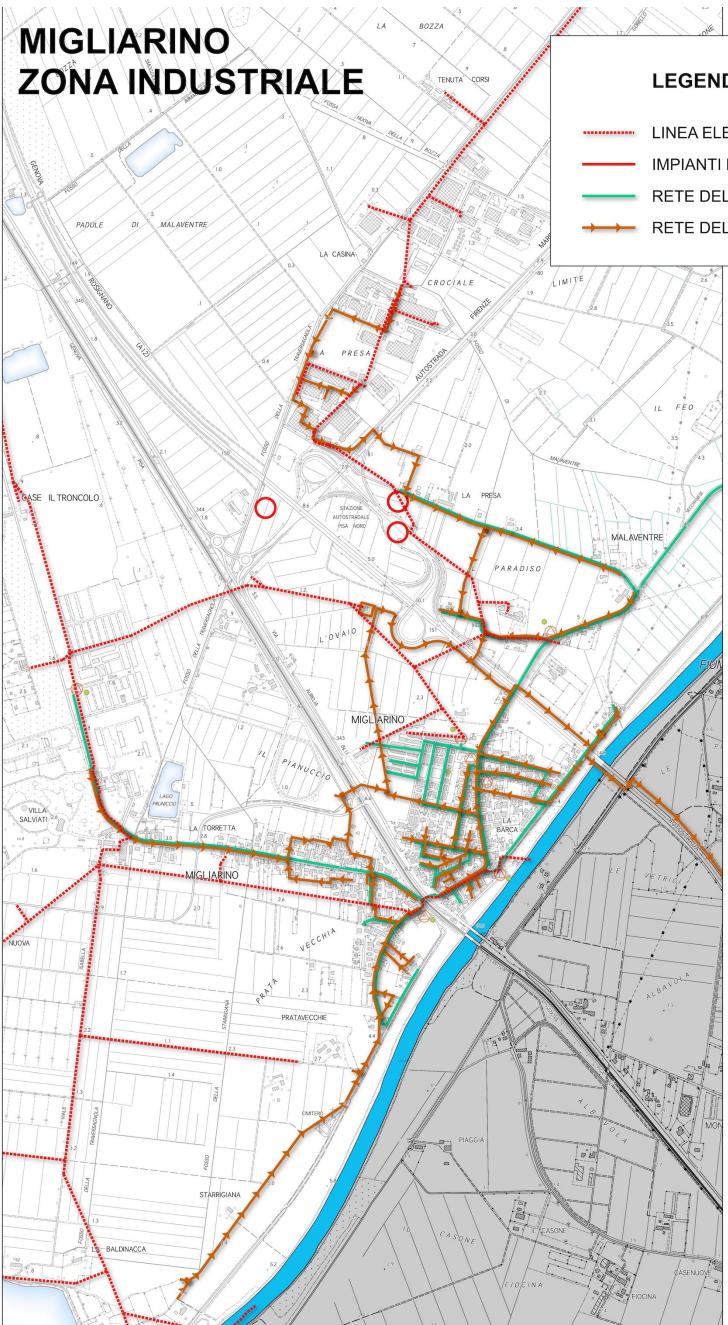
COMUNE DI VECCHIANO
PIANO STRUTTURALE

novembre 2024

LEGENDA

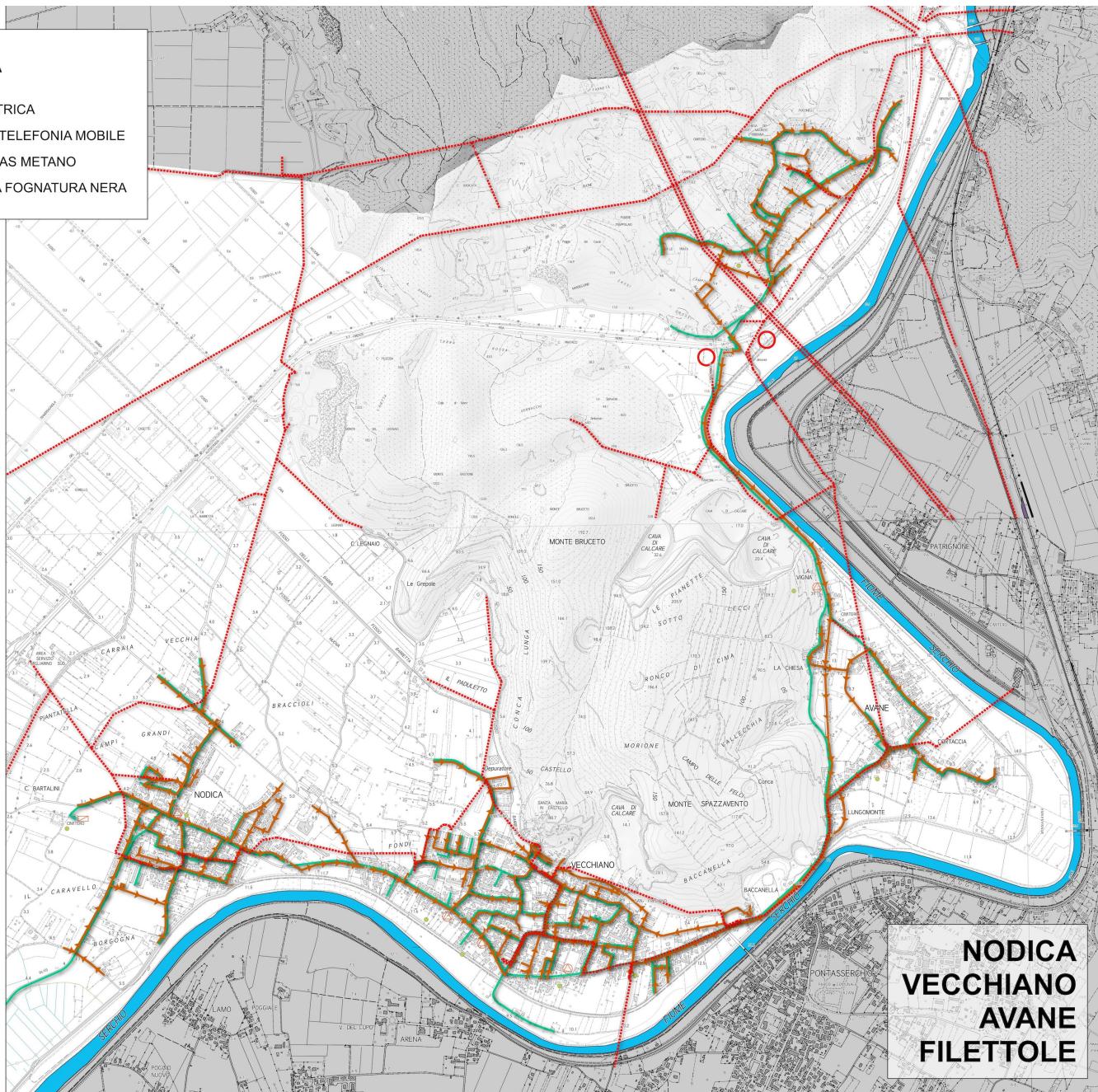
- LINEA ELETTRICA
- IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE
- RETE DEL GAS METANO
- RETE DELLA FOGLIATURA NERA

MIGLIARINO ZONA INDUSTRIALE



LEGENDA

- LINEA ELETTRICA
- IMPANTI DI TELEFONIA MOBILE
- RETE DEL GAS METANO
- RETE DELLA FOGNATURA NERA



L'analisi morfo-tipologica dei tessuti urbani è il metodo utilizzato per definire la struttura delle città di Vecchiano. Era già stato messo a punto in occasione della redazione del Regolamento urbanistico vigente e nelle pagine successive riproponiamo le tavole che erano state elaborate e che ci sembra mantengano una loro validità. Si componevano di un'indagine grafico-analitica con la quale si definisce, senza edifici, il tessuto in relazione ai segni cartografici, corrispondenti alle strutture del proprio ambiente di riferimento e alle linee principali infrastrutturali. Di qui si passava ad una trasposizione a colori senza uno sfondo cartografico in modo da avere una impressione più immediata della struttura urbana, per la

quale si rappresentavano gli edifici o i borghi storici con il loro ambito di pertinenza, l'insediamento lineare, l'edilizia di completamento e intasamento per singoli episodi edilizi, le espansioni recenti con interventi diretti o per piani particolareggiati pubblici o per comparti edificatori. Con l'approvazione del PIT piano paesaggistico tale operazione è stata codificata da più elementi. Il primo è la Carta del territorio urbanizzato, di cui si riproduce un estratto del comune e dell'immediato intorno di Vecchiano; altro elemento è l'Abaco dei morfo-tipi delle urbanizzazioni contemporanee, illustrati ed elencati pro memoria qui di fianco e dalle linee guida per la loro riqualificazione paesaggistica.

Sulla base di questi studi deriva il perimetro del territorio urbanizzato, che dovrà comunque tenere conto anche dei vuoti funzionali alla vita urbana, quali piazze, giardini, spazi liberi che vanno a completare il tessuto e che spesso rappresentano quell'equilibrio di pieni e di vuoti che definisce il senso urbano di un contesto edificato. Il perimetro è uno dei contenuti della parte statutaria del Piano strutturale. Nel Piano strutturale e nel Regolamento urbanistico vigenti era già stato individuato il *limite urbano*, facendo ricorso ad analisi morfologiche che usano riferimenti tecnici e scientifici simili a quelli del PIT regionale e che per questo, come detto, richiamiamo nelle successive diapositive.

PIT PIANO PAESAGGISTICO

Classificazione dei morfo-tipi urbani: i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9 Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

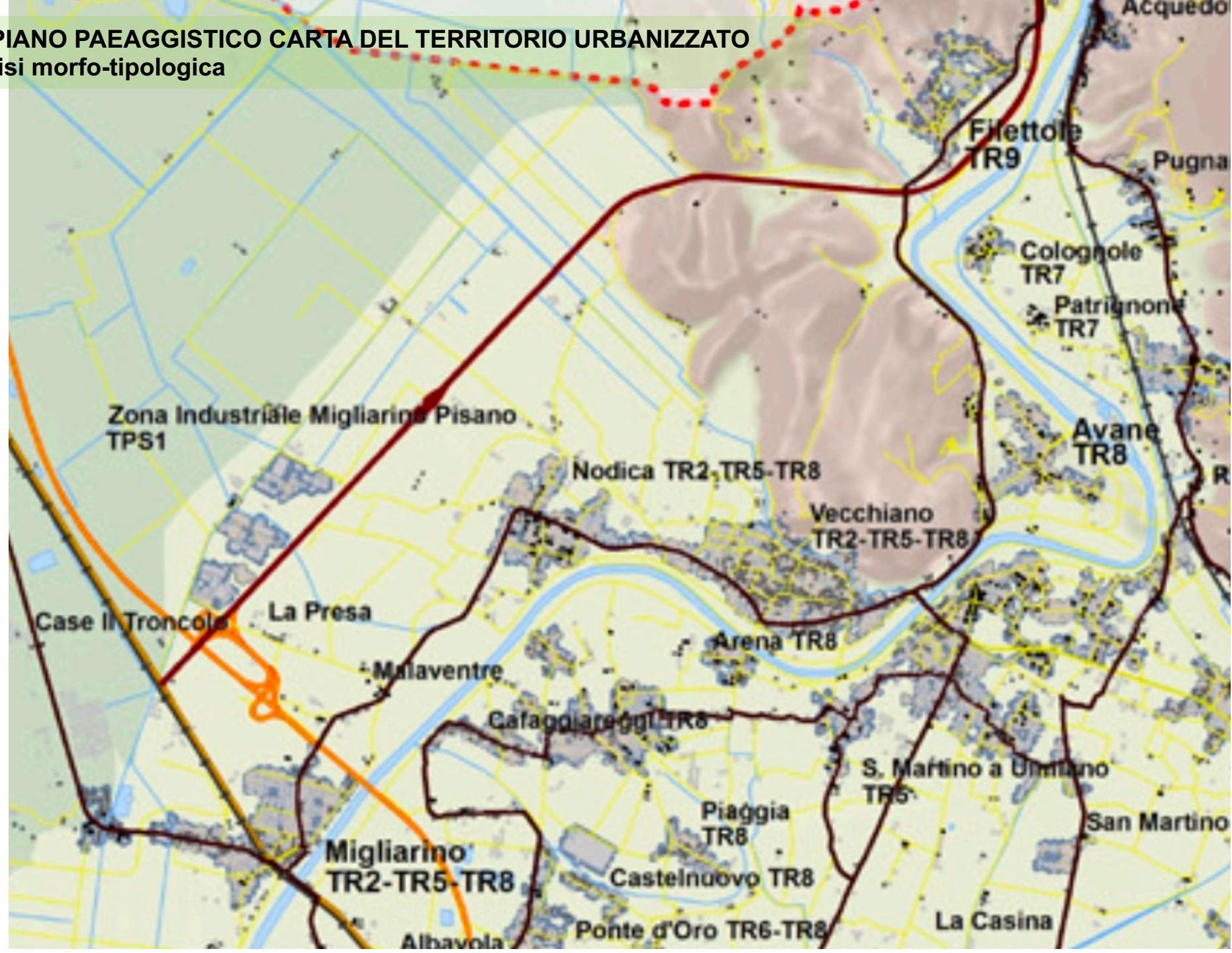
- T.R.10 Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12 Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

PIT PIANO PAEAGGISTICO CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Analisi morfo-tipologica



2005 - 2011 Analisi morfo-tipologica: Migliarino e la zona industriale



STUDIO MORFOLOGICO DEL TESSUTO EDILIZIO



LA ZONA INDUSTRIALE

Con l'elaborazione del Piano vigente fu deciso di puntare ad un'unica area produttiva, eliminando le previsioni di aree artigianali sparse nelle diverse realtà urbane.

Oggi questa area produttiva è una risorsa importante del comune, anche se è ancora necessario migliorare la qualità degli insediamenti. La posizione territoriale è strategica, al termine dell'autostrada, facilmente raggiungibile, lontana da insediamenti residenziali.

Forse quelli che sembrano pregi fino ad oggi sono stati limiti: l'eccessivo isolamento e la mancata partecipazione a sistemi di finanziamento pubblico ne ha rallentato una crescita brillante, che nel tempo potrà avvenire se il territorio non sarà sprecato.

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

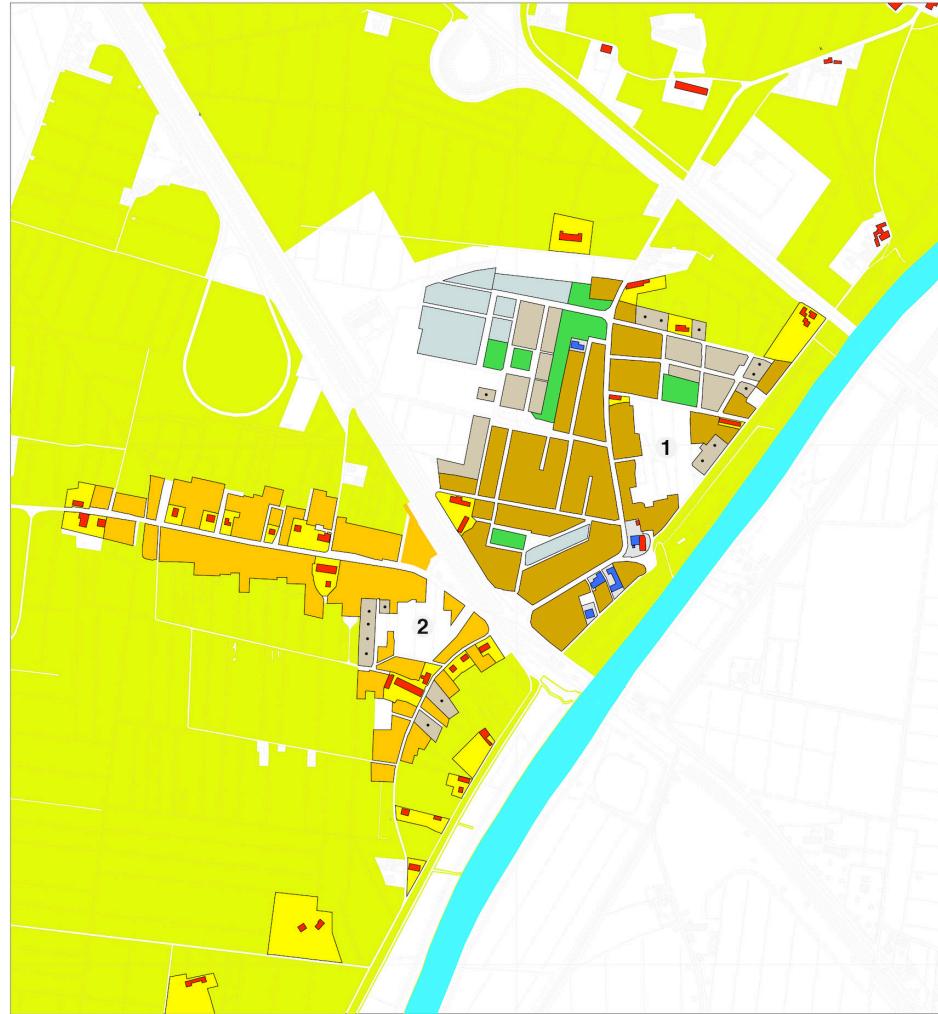
Nel piano vigente erano previsti completamenti residenziali, in buona parte attuati e un'area di espansione ancora da realizzare con una superficie territoriale di mq 10.500 per mc. 9.600.

L'ambito di levante è maggiormente sviluppato e qui si è tentato di realizzare un disegno urbano con nuova viabilità e spazi pubblici. È ancora in via di formazione, soprattutto nelle ampie espansioni recenti, che presentano un carattere frammentato e discontinuo. Questo anche se deve essere valutato in modo positivo l'esperienza dei compatti edificatori, che ha comunque consentito la realizzazione e l'acquisizione pubblica di spazi a verde e parcheggi.

L'insediamento meno recente è caratterizzato da edifici mono o plurifamiliari posti al centro del lotto di appartenenza organizzati lungo la viabilità in genere in fila doppia, disposti con orientamento nord-sud, seguendo la provinciale vecchianese, matrice dell'aggregato.

Oltre la provinciale verso l'Arno gli edifici si collocano lungo la viabilità con orientamento est ovest, formando complessi che assumono maggiormente la caratteristica di isolati. L'insediamento più recente è invece caratterizzato da soluzioni unitarie con edifici monofamiliari a schiera o da blocchi plurifamiliari in linea realizzati come edilizia agevolata o da complessi di edifici mono o plurifamiliari realizzati con compatti convenzionati.

Nel piano vigente erano previsti completamenti residenziali, in buona parte attuati e un'area di espansione ancora da realizzare con una superficie territoriale di mq 9.500 per mc. 7.500.



LEGENDA

	EDIFICI STORICI E LORO PERTINENZE		COMPATTI EDIFICATORI
	INSEDIAMENTI LINEARI		ESPANSIONE RECENTE PER SINGOLI INTERVENTI
	EDILIZIA DI COMPLETAMENTO E INTASAMENTO PER SINGOLI EDIFICI		2 COMPATTI NON REALIZZATI
	INSEDIAMENTI PUBBLICI E LORO PERTINENZE		VERDE PUBBLICO
	PIANI PARTICOLAREGGIATI PUBBLICI		VERDE PRIVATO

2005 - 2011 Analisi morfo-tipologica: Nodica e Vecchiano

NODICA

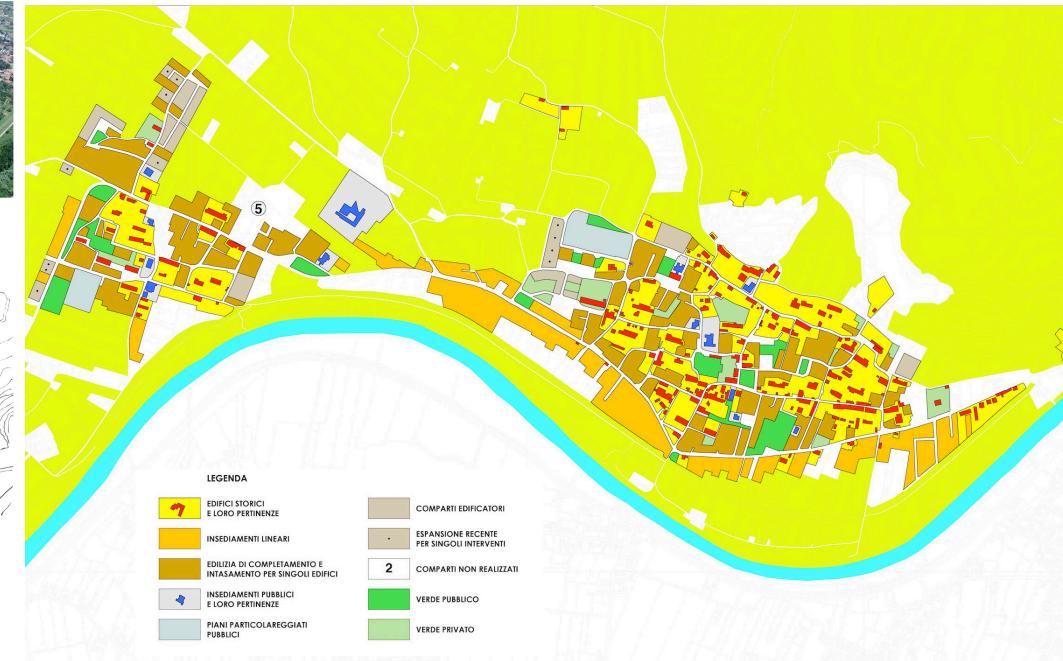
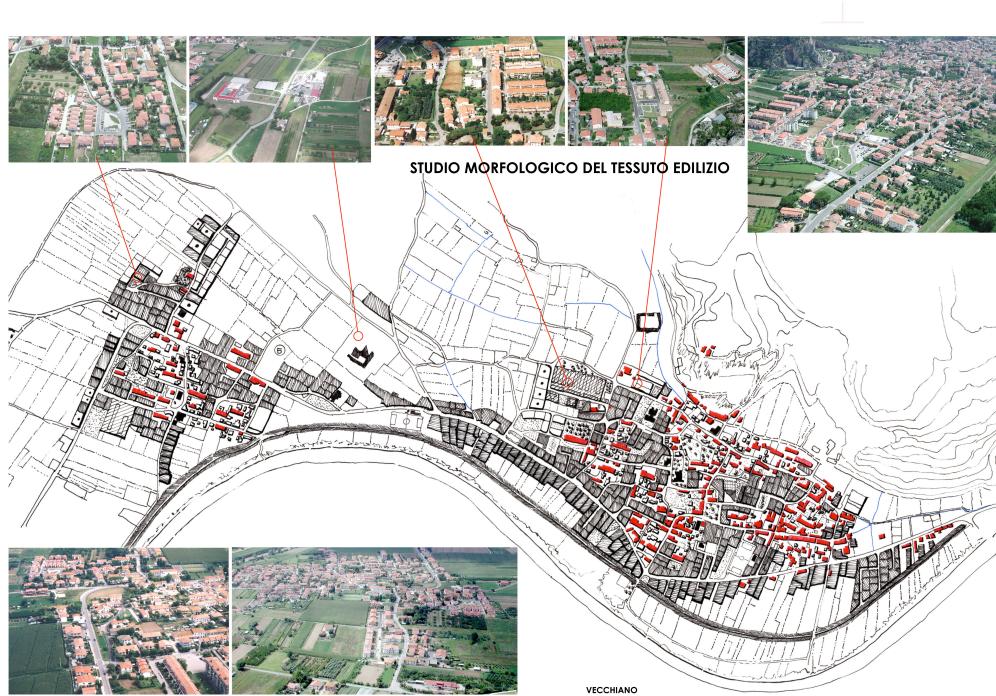
Si è formata, nei pressi e intorno ad una pieve, con un processo di aggregazione di edifici rurali disposti a corte lineare con orientamento est-ovest all'interno delle larghe trame irregolari delineate dalle viabilità originariamente poderali.

La crescita, soprattutto dal secondo dopoguerra, si è concretizzata secondo tre modalità insediative:

- la densificazione con un processo di intasamento degli spazi liberi nella maglia originaria con edifici mono o plurifamiliari a due o tre piani, con regole insediative, per l'occupazione dei suoli, dettate dall'edificio storico di riferimento in relazione alle dimensioni, ai rustici sopravvissuti, agli spazi comuni, alle servitù varie;

- la realizzazione di lottizzazioni autonome dalla trama originaria ma collegate al reticolo viario preesistente, con villette o edifici isolati nel lotto di pertinenza, mono o plurifamiliari con un massimo, in genere, di tre piani. Talvolta si notano in questo tessuto edifici a schiera che non seguono gli allineamenti prevalenti, ma si collocano nel lotto in modo da ottenere il maggiore sfruttamento fondiario, come già riscontrato per Migliarino;

- l'insediamento lineare di edifici, isolati nel lotto di pertinenza, mono o plurifamiliari, lungo le viabilità principali o poderali.



VECHIANO

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

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

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

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

A questa struttura di base si è poi affiancato, con un progressivo consolidamento, un piccolo sistema lineare, che volta le spalle al Serchio, lungo la via provinciale vecchianese, costituito da edifici isolati nel lotto di pertinenza, mono o plurifamiliari, che in alcuni casi hanno prodotto una edificazione anche in seconda fila o, sfruttando il terreno fra argine del Serchio e viabilità provinciale, piccole lottizzazioni con strade di servizio ai vari lotti.

2005 - 2011 Analisi morfo-tipologica: Avane

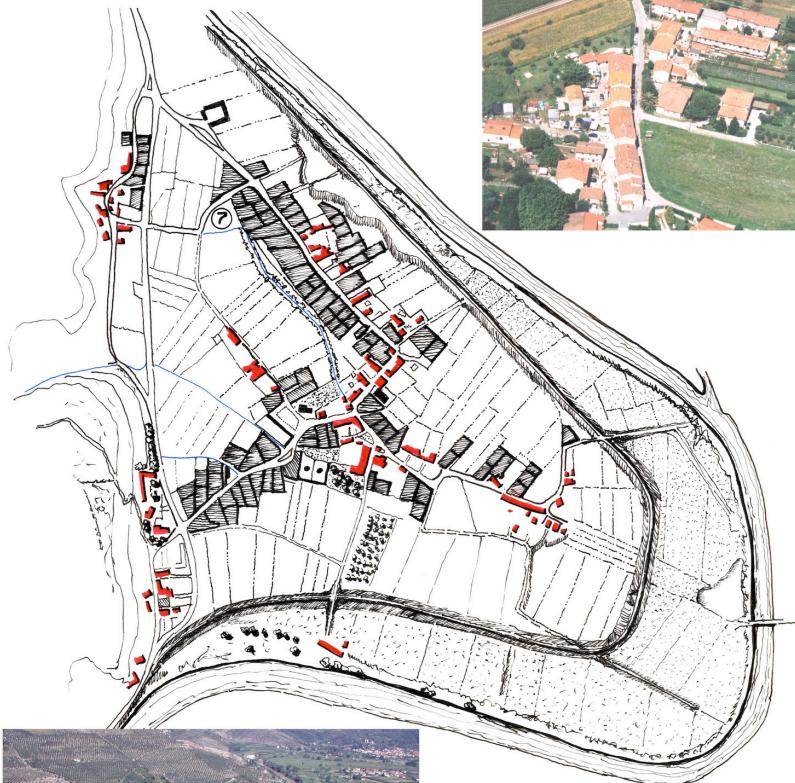
STUDIO MORFOLOGICO DEL TESSUTO EDILIZIO

Avane rappresenta l'area urbana di minore dimensione, storicamente formata da edifici agricoli di più abitazioni allineate con corte comune, da edifici specialistici per la lavorazione dei prodotti, con presenza di palazzetti ed edifici con caratteri più urbani.

Localizzandosi in un'ansa del Serchio, le viabilità poderali si snodano con un unico percorso sinuoso e qui non producono le larghe frange all'interno delle quali si è formato il tessuto urbano a Nodica e Vecchiano.

Gli edifici quindi si sono aggregati più semplicemente lungo la viabilità stradica, producendo un insediamento lineare.

A destra veduta di una delle antiche vie poderali diventata un asse dell'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.



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

A sinistra, una veduta aerea generale di Avane e dei suoi monti: si può apprezzare il rapporto fra l'insediamento urbano e il proprio ambiente di riferimento, costituito dalla pianura formata dall'ansa del Serchio, dal fiume e dai rilievi con le sistemazioni degli olivi che rappresentano una estensione delle coltivazioni della pianura.



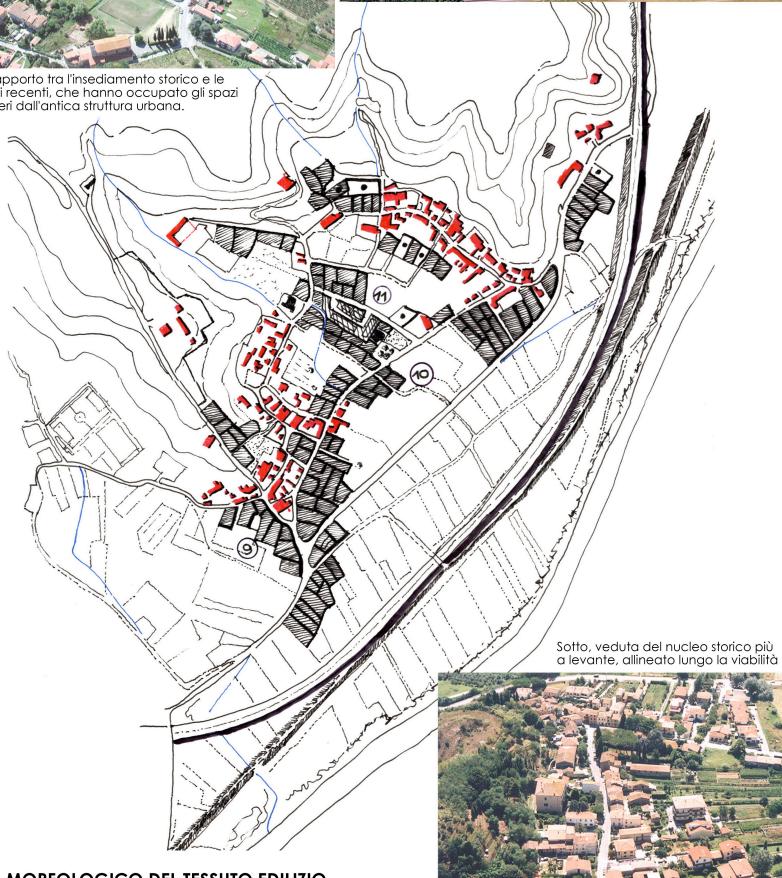
LEGENDA

	EDIFICI STORICI E LORO PERTINENZE
	INSEDIAMENTI LINEARI
	EDILIZIA DI COMPLETAMENTO E INTASAMENTO PER SINGOLI EDIFICI
	INSEDIAMENTI PUBBLICI E LORO PERTINENZE
	PIANI PARTICOLAREGGIATI PUBBLICI
	COMPARTI EDIFICATORI
	ESPANSIONE RECENTE PER SINGOLI INTERVENTI
	2 COMPARTI NON REALIZZATI
	VERDE PUBBLICO
	VERDE PRIVATO

2005 - 2011 Analisi morfo-tipologica: Filettole

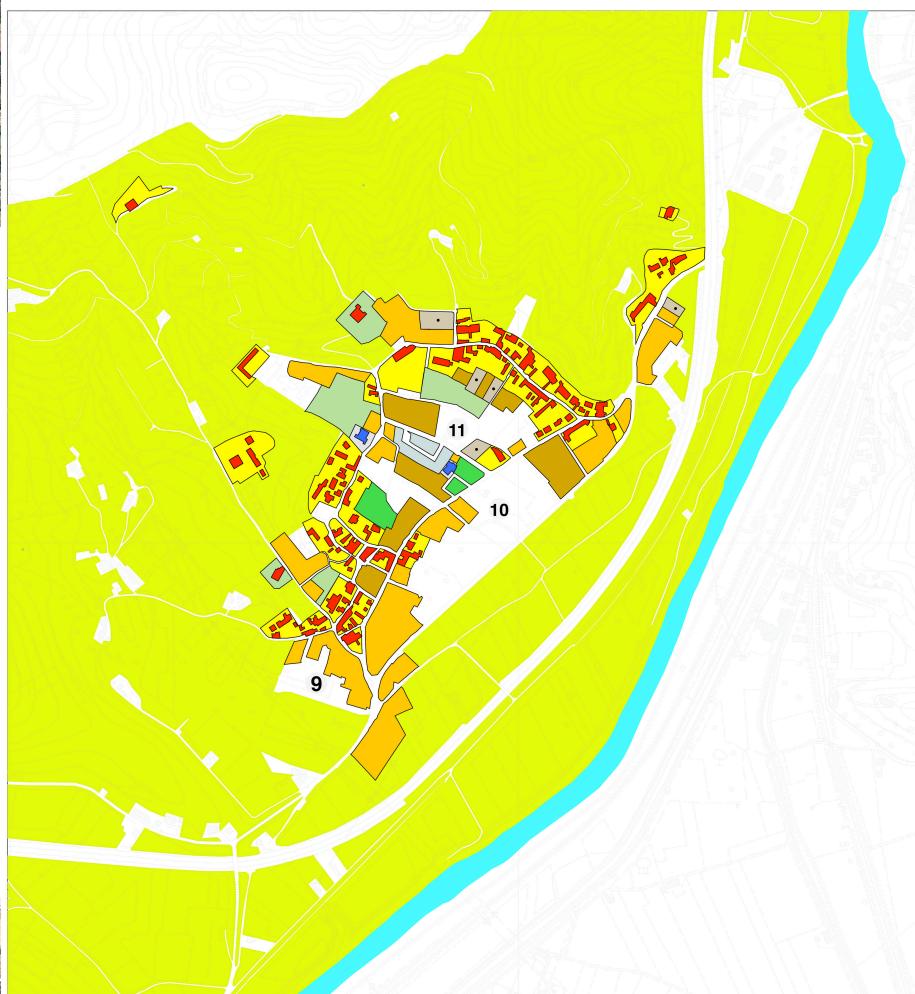


Sopra, il rapporto tra l'insediamento storico e le espansioni recenti, che hanno occupato gli spazi lasciati liberi dall'antica struttura urbana.



STUDIO MORFOLOGICO DEL TESSUTO EDILIZIO

Fra le aree urbane, Filettole è quella che presenta un nucleo storico che si è formato con uno schema e tipi edili più simili alla tradizione che si riscontra nel territorio pisano-luccese. Si localizza sull'antica viabilità che seguiva l'andamento dei primi rilevi, dando una caratteristica forma all'insediamento particolarmente connesso con le aree collinari retrostanti. L'edilizia è fatta di edifici lineari disposti a schiera a formare una cornice lungo la strada, direttamente aggredita come spazio da costruire. I tipi edili che producono un maggiore senso urbano rispetto a quelli segnati nel tessuto urbano tradizionale è anche chi dalla crescita di ville e di abitazioni più complesse. Questa struttura storica è stata in parte non valorizzata e sottoposta ad una crescita con tipologie edili diverse che vanno dalla villetta unifamiliare al condominio multipiano. In una prima fase si sono concentrate lungo la viabilità esistente, per poi tendere a saturare le aree di connessione rimaste libere, passando così da una chiara struttura di borgo lineare a forme più dense e consistenti. Da un punto di vista morfologico la percezione della struttura urbana è stata influenzata dalla realizzazione della nuova via Provinciale, avendo quest'ultima cambiato l'accesso e i punti di vista verso l'abitato, rendendo frante principale il retro del paese. Per questo la Variante al PRG aveva sviluppato previsioni di nuova urbanizzazione di terreni in modo da ricostruire una "facciata" con residenze e punti commerciali posti fra la Provinciale e viale Gambacorti. Lo stesso concetto si proponeva nella zona ovest, completando un tessuto edilizio strangiato e inserendo una nuova viabilità di servizio, utile anche all'area sportiva soprastante. Complessivamente erano previsti tre comparti edificatori di espansione per un totale di mq 49.500 di superficie territoriale e mc 35.650 edificabili, che non sono stati attuati.

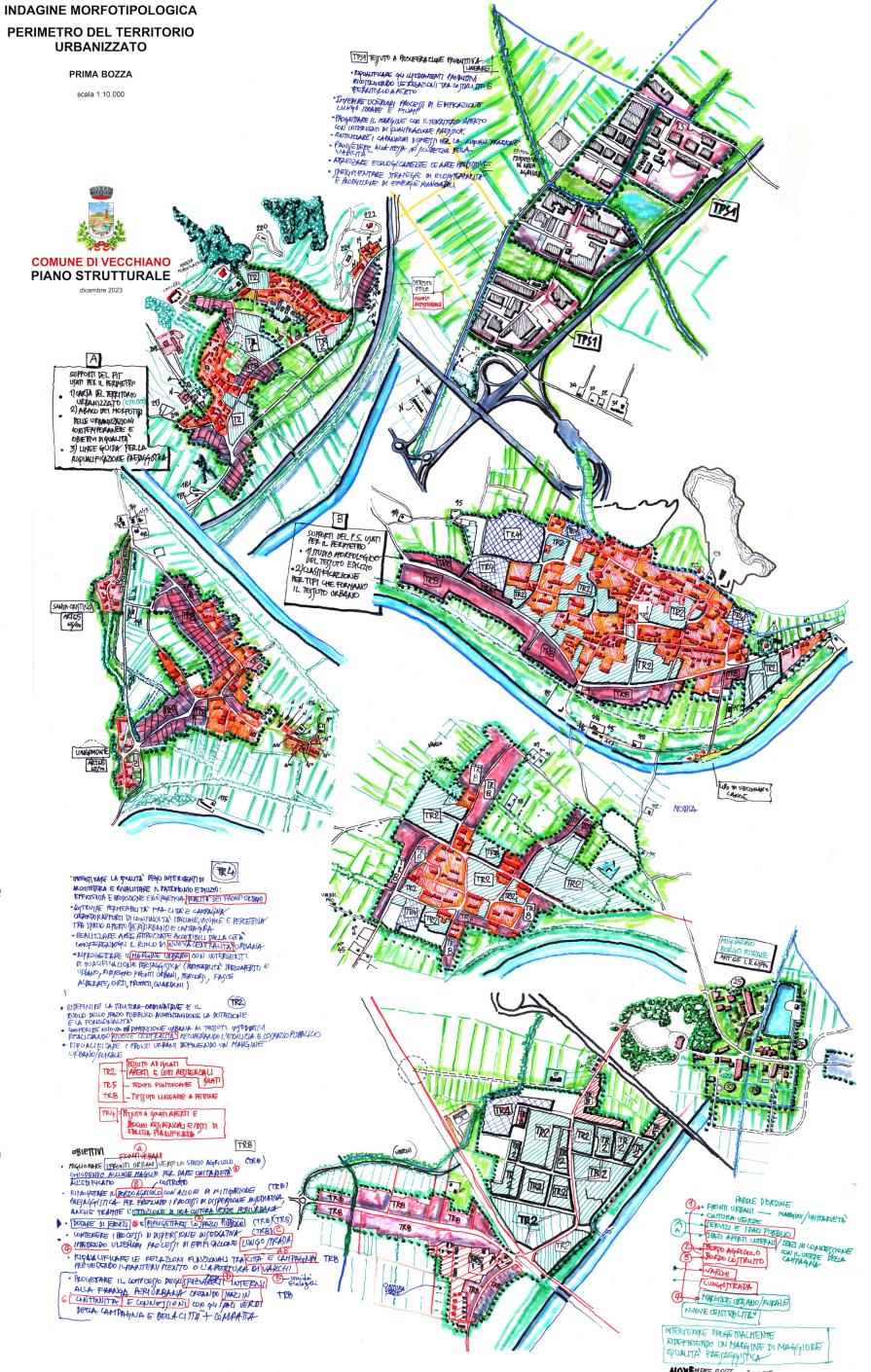


LEGENDA

	EDIFICI STORICI E LORO PERTINENZE
	INSEDIAMENTI LINEARI
	EDILIZIA DI COMPLETAMENTO E INTASAMENTO PER SINGOLI EDIFICI
	INSEDIAMENTI PUBBLICI E LORO PERTINENZE
	PIANI PARTICOLAREGGIATI PUBBLICI
	COMPARTI EDIFICATORI
	ESPANSIONE RECENTE PER SINGOLI INTERVENTI
	COMPARTI NON REALIZZATI
	VERDE PUBBLICO
	VERDE PRIVATO

Analisi morfo-tipologica delle urbanizzazioni contemporanee

La nuova analisi morfo-tipologica ha preso le mosse dall'elaborazione di una serie di disegni di studio, sviluppati nella scala 1/4.000, come si vede nella tavola a destra, nei quali si sono applicate le indicazioni del PIT piano paesaggistico, tratte dall'Abaco dei morfo-tipi delle urbanizzazioni contemporanee. Da qui ci siamo concentrati sulla Carta del territorio urbanizzato, verificando le ipotesi regionali con l'effettivo assetto delle aree urbane. Dalla fase di studio, siamo poi passati alla vera e propria identificazione di morfo-tipi urbani, riportati sulla base cartografica del Piano, che sono serviti di base per la definizione del **perimetro del territorio urbanizzato**. Nel rispetto della legge regionale infatti i tessuti edificati si sono integrati con gli spazi scoperti strettamente collegati ad essi e necessari per completare un assetto urbano ordinato con spazi pubblici, verde, attrezzature, parcheggi aree scolastiche e di servizio. Inoltre sono stati individuati gli obiettivi per la loro riqualificazione paesaggistica e funzionale sulla base delle Linee guida regionali che si ritrovano in normativa.



Classificazione dei morfo-tipi urbani: i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9 Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10 Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12 Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

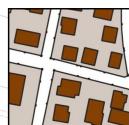
- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

MIGLIARINO

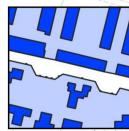
scala 1:4.000



TESSUTO
STORICO



TR2
Tessuto ad isolati aperti
e lotti residenziali isolati



TR4
Tessuto ad isolati aperti
e blocchi prevalentemente
residenziali di edilizia pianificata



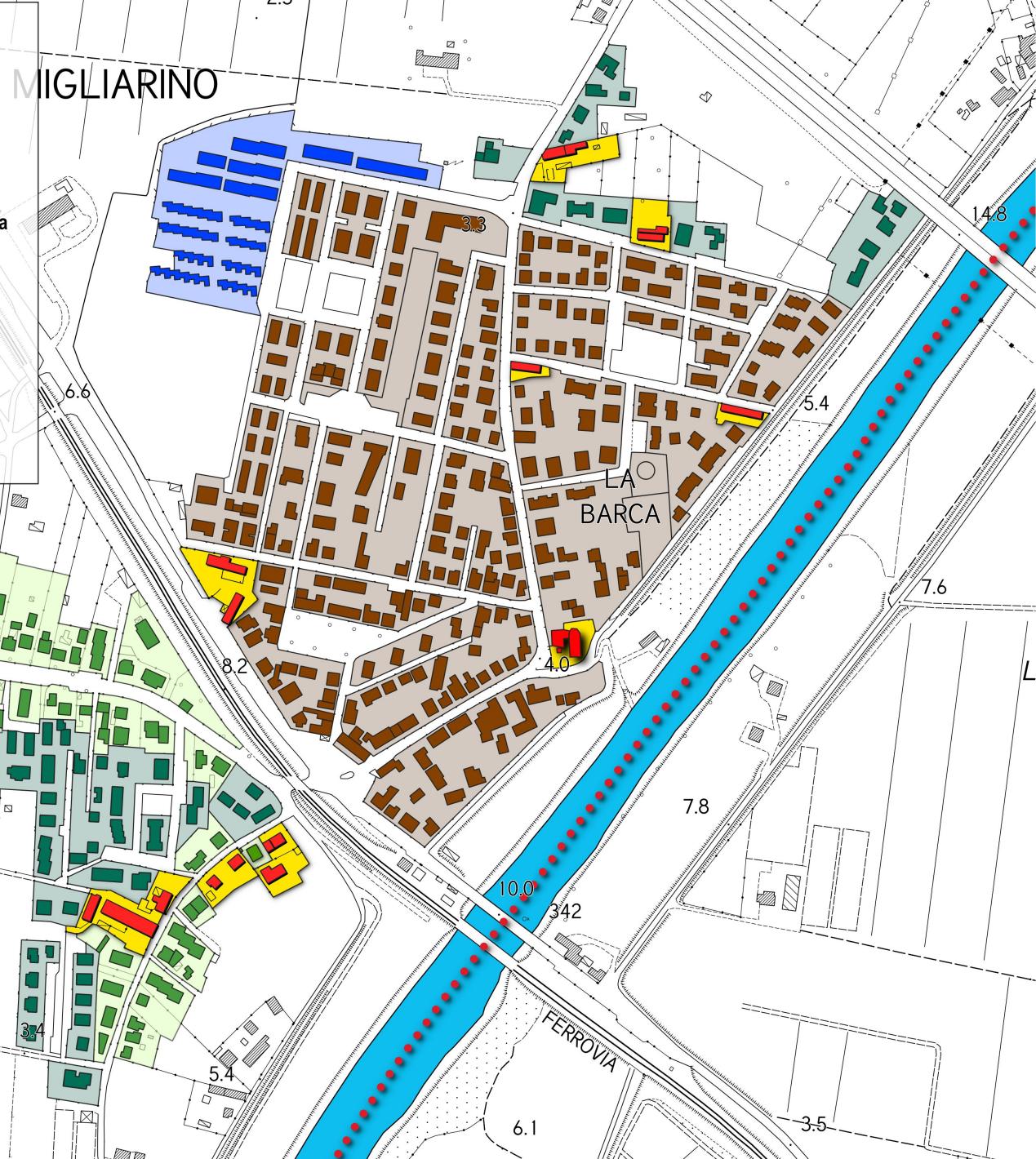
TR5
Tessuto puntiforme



TR8
Tessuto lineare

MIGLIARINO

2.3



Analisi morfo-tipologica: Migliarino

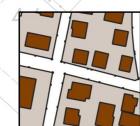
Analisi morfo-tipologica: Nodica

NODICA

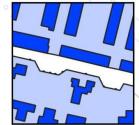
scala 1:4.000



TESSUTO STORICO



TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati



TR4
Tessuto ad isolati aperti
e blocchi prevalentemente
residenziali di edilizia pianificata



TR8
Tessuto lineare

Analisi morfo-tipologica: Nodica

NODICA
scala 1:4.000

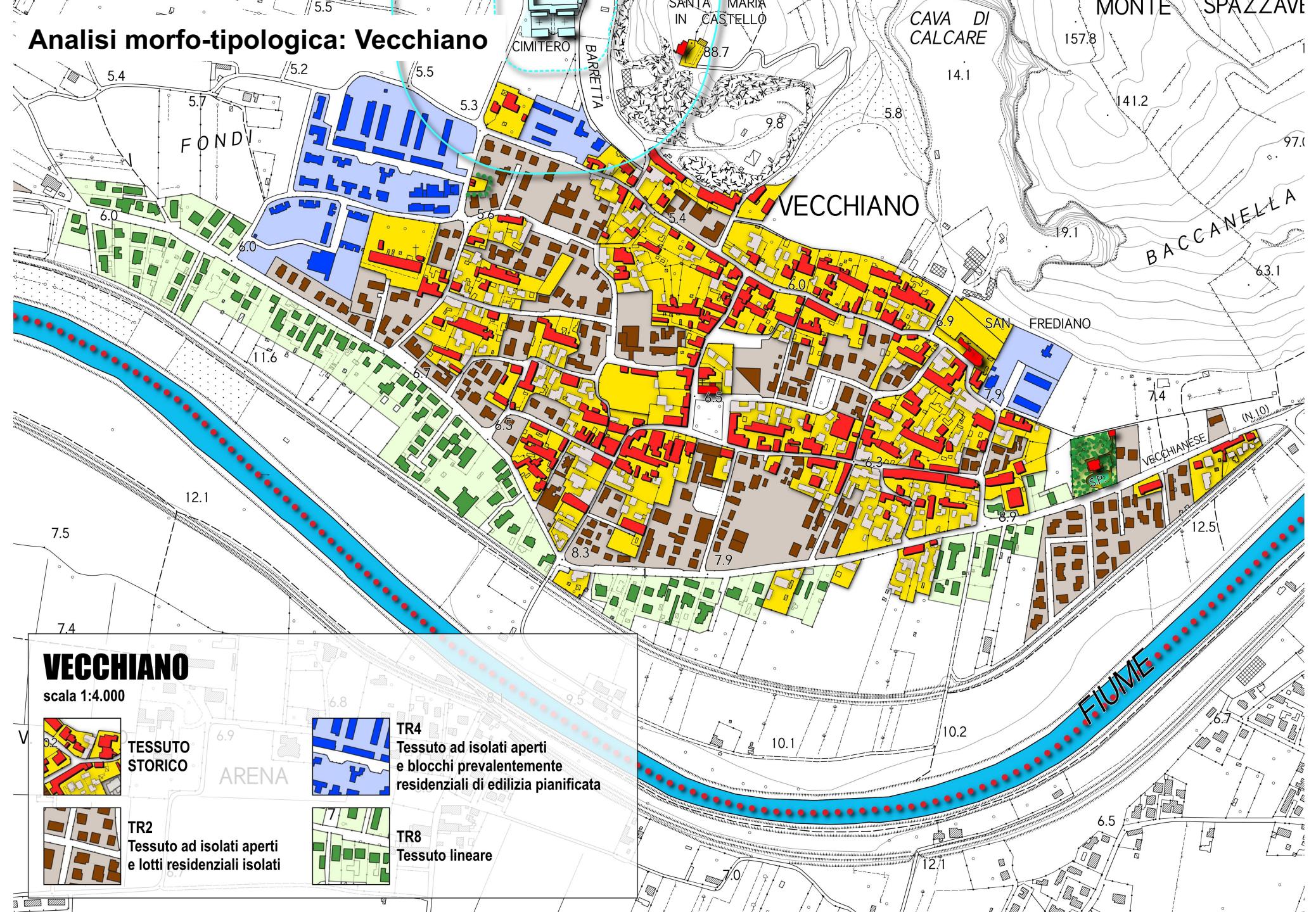
TESSUTO STORICO

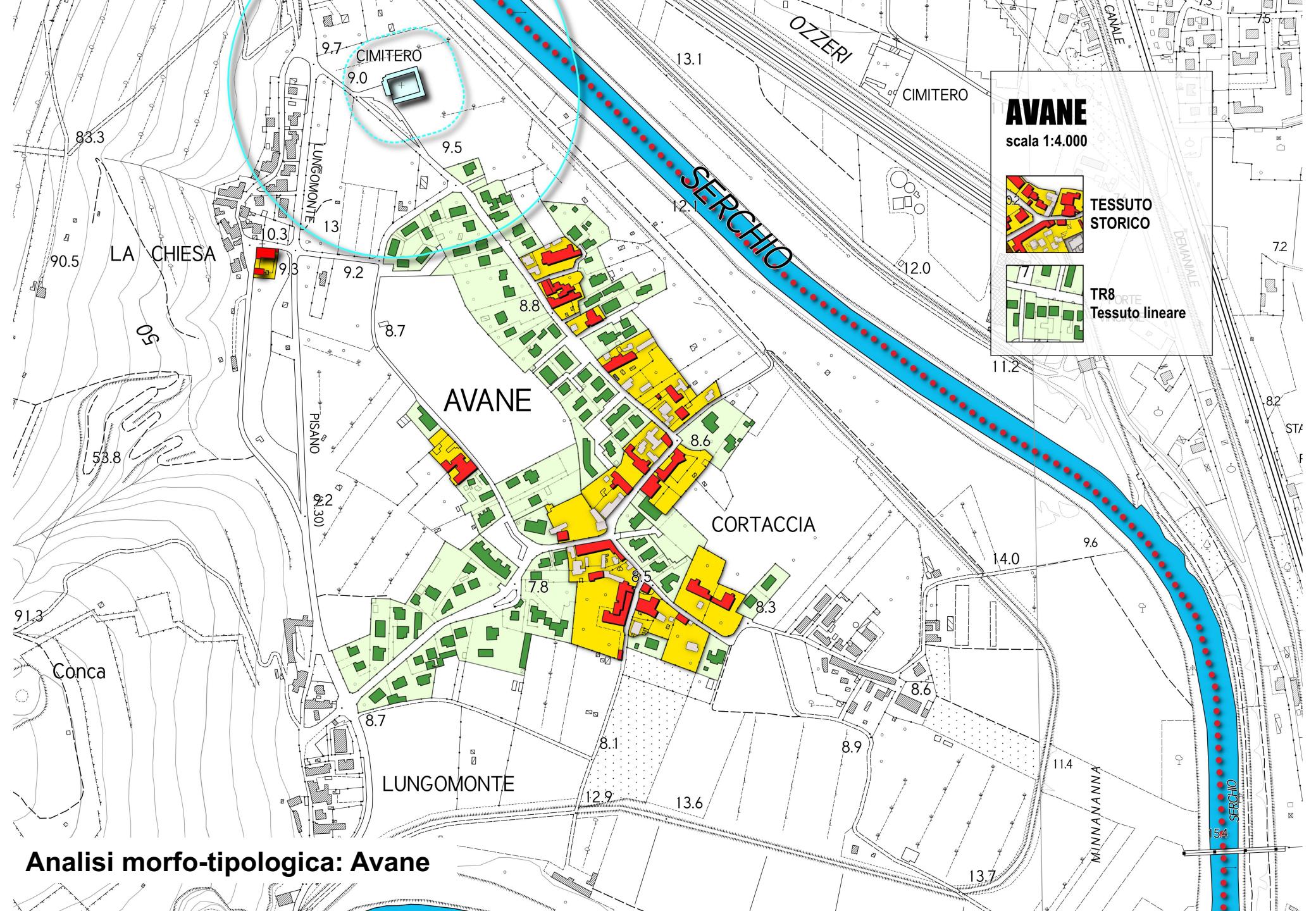
TR4
Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

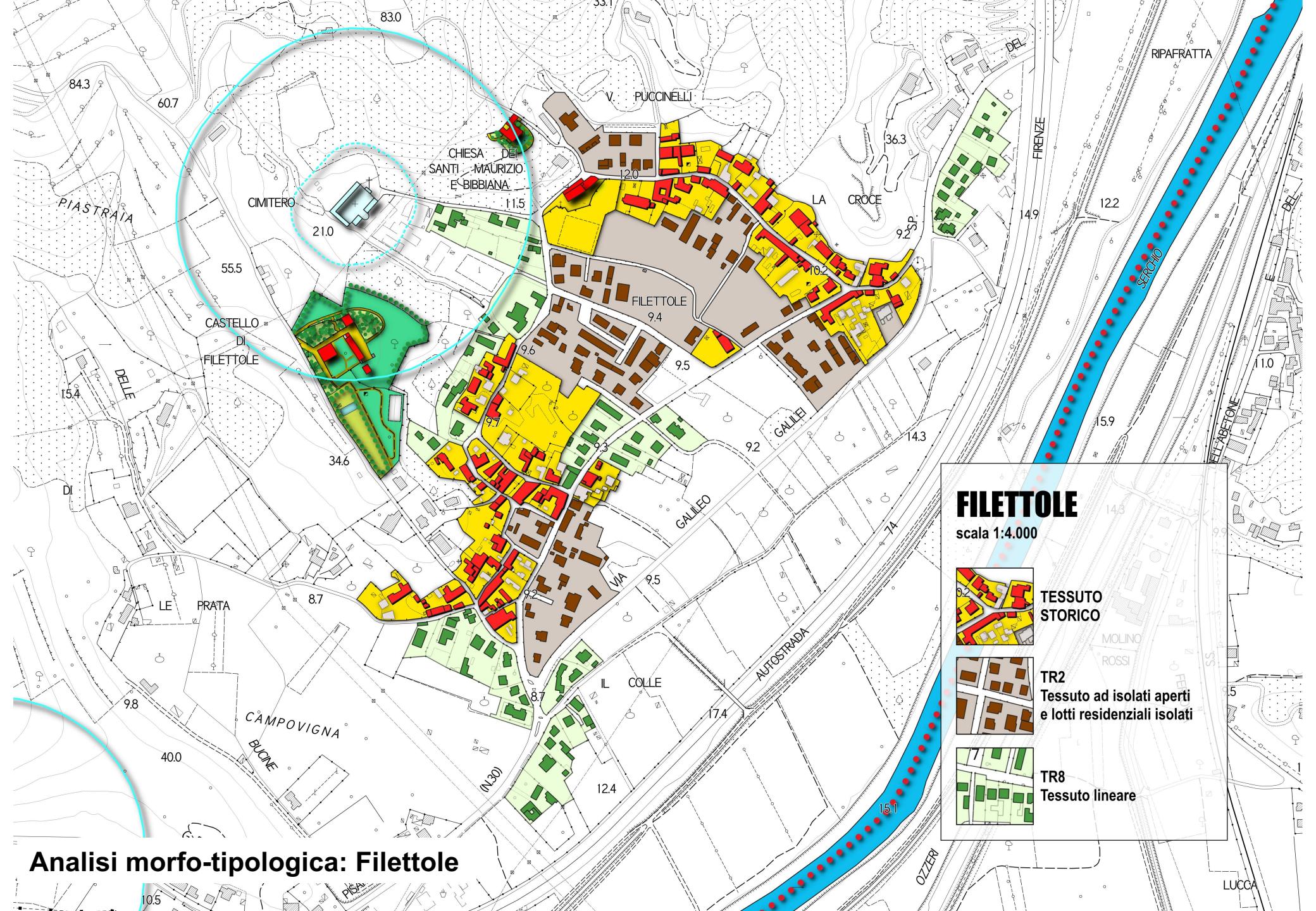
TR2
Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

TR8
Tessuto lineare

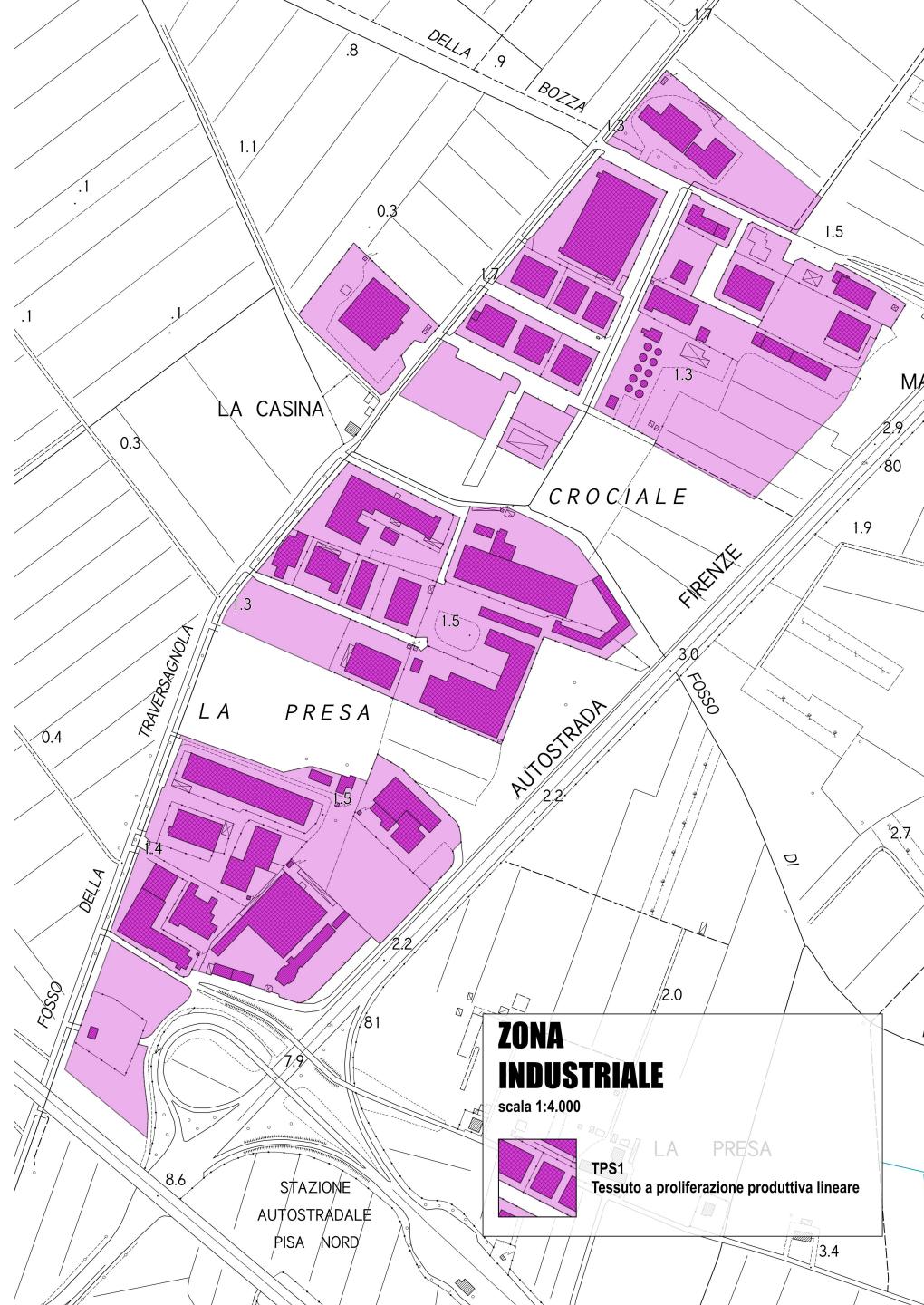
Analisi morfo-tipologica: Vecchiano







Analisi morfo- tipologica: Area produttiva della Traversagna



L'analisi socio-economica e i dati statistici per il dimensionamento.

L'andamento demografico si è sempre mantenuto crescente nel territorio comunale dai censimenti del dopoguerra fino al 2020. La crescita aveva già cambiato carattere: non più derivata da un saldo naturale positivo ma dalla scelta di cittadini di altre parti che hanno deciso di venire ad abitare nel territorio comunale.

Questo aspetto aveva influito sul tema del controllo della crescita e quindi del dimensionamento del piano. La domanda di alloggi è stata condizionata da un fenomeno esterno ai confini comunali, di difficile controllo e valutazione, in quanto seguiva logiche di mercato. È evidente infatti che vi è stata una forte capacità attrattiva del territorio comunale e quindi un'ampia domanda potenziale alla quale è stato necessario rispondere senza mettere in crisi l'assetto urbano con una caduta di qualità, fenomeni di congestione e un carico eccessivo del sistema territoriale, soprattutto in termini di viabilità e servizi, prodotto dall'aumentata domanda di mobilità.

La crescita quindi è stata influenzata dall'organizzazione di un'offerta piuttosto che dalla domanda. Mentre il tradizionale fabbisogno basato sui residenti, è stato valutato soprattutto in relazione alla dinamica sociale e ad esigenze arretrate non risolte. Questo particolare aspetto dei caratteri della crescita della popolazione ha

contribuito all'invecchiamento della stessa. Oggi più del 50 % della popolazione ha un'età superiore ai cinquanta anni. Se ne deve tenere conto nella dimensione e nei caratteri tipologici degli alloggi, nella previsione di servizi e attrezzature (tempo libero, aggregazione, assistenza) e forse anche nell'invenzione di nuovi modelli per l'intervento pubblico con abitazioni corredate di servizi comuni per persone più anziane singole o in coppia. Questi studi potranno sempre essere aggiornati con l'eventuale contributo di specialisti della materia. Dopo il 2020, in coincidenza con l'epidemia di COVID abbiamo un'inversione di rotta con una diminuzione dei fenomeni d'immigrazione, soprattutto dall'area pisana, per poi certificarsi nel 2021 con una vera e propria perdita di popolazione residente. Continua l'andamento delle nascite negativo (inferiore alle morti) ma, come detto, rallenta l'arrivo di nuova popolazione che nel tempo aveva cambiato l'assetto sociale e tradizionale della popolazione. Resta una dinamica sociale positiva, determinata dall'aumento delle famiglie anche nella fase di diminuzione complessiva della popolazione.

Nelle successive tavole, corredate da quadri statistici, sono riportati i dati e le riflessioni sugli andamenti del periodo

1981-1991-2001, un ventennio di espansione, che derivano dal Piano regolatore e strutturale vigente.

Nella prime due pagine sono recuperati i dati statistici relativi a popolazione, famiglie e abitazioni per l'intero comune e per frazioni, corredato da grafici. In quella successiva si analizzano gli interventi edilizi nel medesimo periodo per frazioni.

Un altro modo per cogliere il senso della crescita edilizia avvenuta nel periodo.

Nella pagina dopo si ripercorrono i dati del dimensionamento deciso per il Piano strutturale, diviso per aree urbane (non più le frazioni corrispondenti a sezioni censuarie, ma quelle individuate con apposito perimetro nelle cartografie di progetto) e tipo d'intervento:

completamento, nuova previsione (cioè già previste nel PRG vigente), revisione e nuovo impianto. Nella pagina successiva è invece rianalizzato il dimensionamento disponibile per il Regolamento urbanistico e quello effettivamente pensato per lo strumento vigente, suddiviso in

residenziale, turistico-ricettivo, produttivo. Infine nell'ultimo quadro sono riportati i dati della popolazione aggiornati ad oggi, numeri e spunti di riflessione per il nuovo dimensionamento

Popolazione e famiglie in un ventennio di espansione

La popolazione, (prima tabella) è sempre aumentata fino agli 11.393 abitanti del censimento 2001. Con i dati dell'anagrafe comunale, (seconda tabella) si sono confrontati tre anni -1990, 1996, 2000- per capire come la popolazione si colloca nelle diverse aree urbane. Nel 2000 il capoluogo resta la realtà urbana più popolosa, seguita da Migliarino, Nodica, Filettone, e Avane. La crescita si è orientata verso Migliarino dove si è concentrato il 55% dell'aumento di popolazione (+516 abitanti). E' seguita da Avane dove l'aumento è del 21% (+203 abitanti). Insieme accolgono il 76% della nuova popolazione. Sono due aree urbane particolari. Migliarino è più legata al mare e al lago, è al centro dei traffici estivi e delle comunicazioni dell'area metropolitana costiera, ha visto una recente e forte crescita edilizia in un contesto che mantiene notevole interesse ambientale. Avane è la frazione quasi più riservata, isolata in un'ansa del Serchio, ma dove più si apprezza la qualità dell'ambiente e del

contesto paesaggistico. A conferma di questa tendenza, cioè della ricerca nel cambio di residenza, di una qualità particolare, la terza per crescita è Filettone, che raccoglie l'11% della nuova popolazione. Anche questa area urbana è in un contesto di pregio e con un proprio edificato storico più strutturato rispetto alle altre aree urbane del comune. Infine seguono con una percentuale di crescita simile (7% e 6%) Vecchiano e Nodica, le aree urbane più legate alla lavorazione della terra e con una popolazione di origine più strettamente locale. La diversa crescita nelle varie frazioni può essere stata influenzata anche dalla politica di riequilibrio portata avanti dall'amministrazione comunale con le scelte e le previsioni contenute nei vari strumenti urbanistici. Tre frazioni hanno ora quasi la stessa dimensione in relazione alla popolazione residente (Nodica, Filettone e Avane), mentre Migliarino si è avvicinata, sempre per popolazione residente, al capoluogo.

I dati dei censimenti ISTAT per l'intero comune

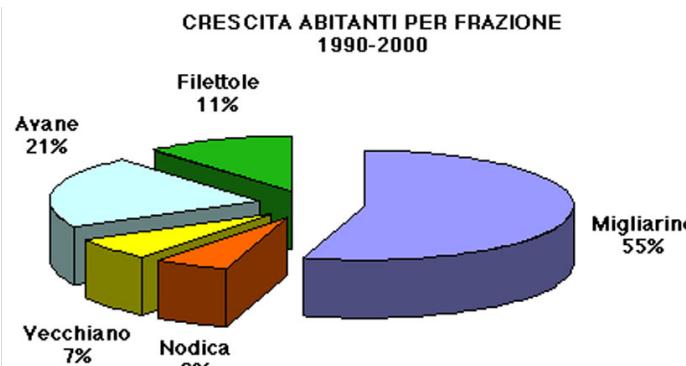
POPOLAZIONE, FAMIGLIE ABITAZIONI

VECCHIANO COMUNE	1981	1991	2001	1981 2001	1981 2001 variaz %	1991 2001 variaz %
Popolazione	9.678	10.412	11.393	1.715	18	9
Famiglie	3.506	3.642	4.250	744	21	17
Abitazioni	3.379	3.944	4.513	1.134	34	14

I dati dei censimenti comunali per frazioni

abitanti

FRAZIONI ABITANTI	1990	1996	2000	1990 2000	1990 2000 variaz %	1996 2000 variaz %
Migliarino	2.364	2.742	2.880	516	22	5
Nodica	1.694	1.705	1.749	55	3	3
Vecchiano	3.943	4.068	4.007	64	2	-1
Avane	894	1.069	1.097	203	23	3
Filettone	1.400	1.515	1.507	107	8	-1
Totali	10.295	11.099	11.240	945	9	1



Abitazioni in un ventennio di espansione

Nel 1981 gli alloggi erano 3379, dei quali 3006 occupati e 373 non occupati. Nel 1991 siamo passati a 3994 alloggi, con 3554 abitazioni occupate e 390 non occupate. Nel 2001 le abitazioni sono 4513 delle quali 4192 occupate e 321 non occupate (prima tabella). La crescita complessiva di abitazioni nel ventennio è stata quindi del 34% rispetto alla situazione del 1981, ma nell'ultimo decennio è rallentata ed è stata del 14%, quindi minore della crescita percentuale delle famiglie nello stesso periodo. In numeri assoluti nel decennio degli anni 80 le abitazioni sono aumentate di 615 unità e in quello successivo di 519. Nell'ultimo decennio sono però diminuite le case vuote, passate da 390 del 1991 a 321 del 2001. Una parte di abitazioni realizzate in meno è stata quindi recuperata attraverso la ristrutturazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente. La quota di case vuote in rapporto al patrimonio edilizio esistente è passata dall'11% del 1981, al 10% del 1991, al 7% del 2001. Dai dati del censimento 2001 il capoluogo è l'area urbana maggiore con 1558 abitazioni, seguita da Migliarino con 1104, Nodica con 649, Filettolo con 568 e Avane 401, mentre le case

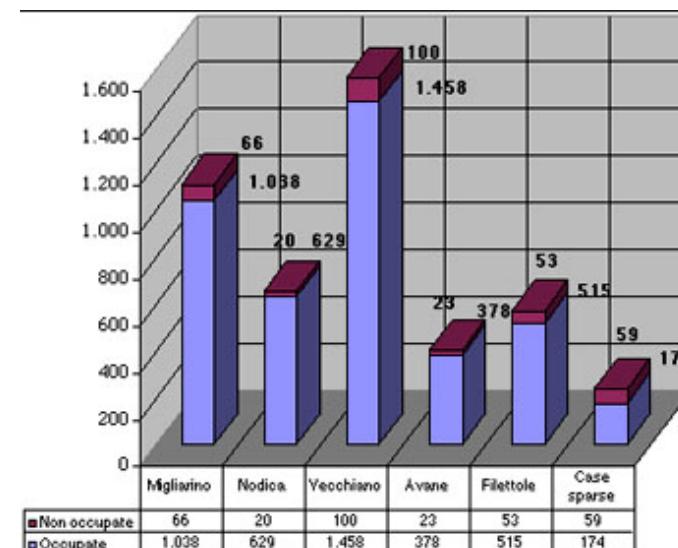
sparse in area agricola sono 233 (seconda tabella). Vecchiano, Migliarino e Avane hanno la stessa percentuale del 6% di case vuote, mentre a Nodica questo dato si dimezza al 3%. Quest'ultimo è un indicatore utilizzato per la localizzazione di nuova edilizia. Il numero maggiore in percentuale di case vuote è in area agricola: il 25% fra queste sono infatti non occupate, segno di una tendenza all'abbandono, a difficoltà per gli alti costi del recupero e una preferenza per situazioni di vita non isolate. Questo dato conferma l'opportunità di limitare al massimo l'ulteriore possibilità di realizzare residenze nel territorio aperto. Infine a Filettolo vi è il 9% del patrimonio edilizio non occupato. Anche in questo caso la maggiore percentuale di case vuote è forse da mettere in relazione alla difficoltà di recupero del consistente patrimonio storico collegata alla particolare struttura urbana. Qui è necessario pensare ad un sistema di incentivi economici e di norme che favoriscano il recupero e interventi di modernizzazione senza la perdita dei valori culturali che ancora si possono riscontrare.

ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE AI TRE CENSIMENTI CON IL LORO RAPPORTO PERCENTUALE

COMUNE ABITAZIONI	1981	1991	2001
Totale	3.379	3.944	4.513
Occupate	3.006	3.554	4.192
Non occupate	373	390	321
Rapporto % occ/non occ	11	10	7

ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE DIVISE PER FRAZIONI AL 2001

FRAZIONI ABITAZIONI	Migliarino	Nodica	Vecchiano	Avane	Filettolo	Case sparse
Totale	1.104	649	1.558	401	568	233
Occupate	1.038	629	1.458	378	515	174
Non occupate	66	20	100	23	53	59
Rapporto % occ/non occ	6	3	6	6	9	25



Gli interventi edilizi in un ventennio di espansione

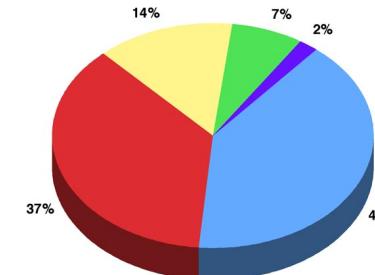
La nuova edilizia residenziale realizzata nel primo decennio in area urbana è di 163.144 metri cubi, divisi in 437 nuove unità immobiliari. A questi si aggiungono 16.860 metri cubi di nuova edificazione in area agricola, solo in parte riservati a residenze. Nel secondo decennio esaminato si sono aggiunti altri 60.000 metri cubi circa. Gli interventi hanno confermato Migliarino come l'area nella quale si è costruito maggiormente, seguita da Nodica, da Vecchiano, Avane e Filettolo. Da qui sono arrivate conclusioni per la situazione abitativa e per determinare i presunti fabbisogni futuri. Si sono concentrati sui fabbisogni arretrati, sulla dinamica sociale, sul ruolo che Vecchiano avrebbe potuto avere come recapito di ulteriori movimenti migratori nell'ambito dell'area pisana. Si ritenne che sarebbe continuato come nei due decenni precedenti in

quanto la caratteristica dell'area pisana è quella di una forte riconoscibilità che ha prodotto l'integrazione del sistema insediativo. Nella fascia dei comuni direttamente confinanti con il capoluogo si era avuta una vera e propria estensione dell'area urbana di Pisa, con la realizzazione di quartieri che hanno carattere periferico. Il risultato è che nel comune di Cascina dagli anni 90 si sono trasferiti circa 3.000 pisani e a San Giuliano circa 4.000. Nelle aree urbane mature l'aumento della popolazione nei comuni della prima fascia tende nel tempo a diminuire a favore della seconda fascia, nella quale Vecchiano rappresenta un riferimento preferito dai pisani rispetto a Calci o Vicopisano. Infatti dagli anni 90 almeno 850 sono i pisani trasferiti a Vecchiano, mentre circa 500 a Calci e 287 a Vicopisano. (fonte: Comune di Pisa, ufficio anagrafe).

INTERVENTI EDILIZI NEL COMUNE SUDDIVISI PER FRAZIONE

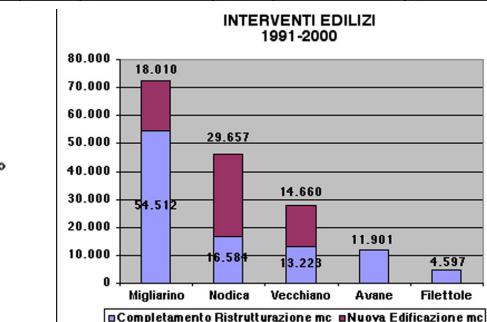
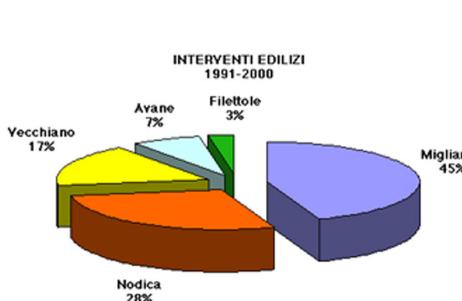
INTERVENTI EDILIZI FRAZIONI	TOTALE		Unità immobiliari
1991-2000	mc	%	n°
Migliarino	72.522	44	174
Nodica	46.241	28	134
Vecchiano	27.883	17	87
Avane	11.901	7	33
Filettolo	4.597	3	9
Totale	163.144	100	437

INTERVENTI EDILIZI FRAZIONI	TOTALE		Unità immobiliari
2001-2008	mc	%	n°
Migliarino	15.500	26	58
Nodica	36.900	61	221
Vecchiano	3.500	6	16
Avane	4.500	7	15
Filettolo	0	0	0
Totale	60.400	100	310



INTERVENTI EDILIZI PER TIPO E FRAZIONE

INTERVENTI EDILIZI FRAZIONI 1991-2000	Complettamento Ristrutturazione		Nuova Edificazione		Totale		Area Agricola	Totale
	mc	u.i.	mc	u.i.	mc	u.i.	mc	mc
Migliarino	54.512	111	18.010	63	72.522	174	538	73.060
Nodica	16.584	48	29.657	86	46.241	134	13.953	60.194
Vecchiano	13.223	34	14.660	53	27.883	87	895	28.778
Avane	11.901	33	0	0	11.901	33	903	12.804
Filettolo	4.597	9	0	0	4.597	9	572	5.169
Totale	100.817	235	62.327	202	163.144	437	16.861	180.005



Il dimensionamento residenziale nel Piano strutturale vigente. Il limite urbano

Il dimensionamento, si è determinato dalle valutazioni di tipo ambientale e paesaggistico, combinate con le indagini di tipo socioeconomico. Non è un problema astratto di numeri, ma una valutazione più articolata basata su compatibilità, caratteri morfologici, qualità degli insediamenti e dell'ambiente. Per questo si è ritenuto opportuno individuare i **limiti urbani**, con i quali si distinguono le aree urbane e gli ambiti trasformabili, da quelle non urbane e non edificabili. Il concetto di limite urbano (simile al perimetro del territorio urbanizzato) si lega all'individuazione del dimensionamento. Lo stretto legame serve per determinare un più chiaro controllo delle trasformazioni collegando un dato astratto di tipo dimensionale ad un determinato spazio fisico, sia pure stabilito con una certa genericità rispetto alla

puntuale individuazione dei lotti d'intervento, che sarà poi il compito del Regolamento urbanistico. In questo modo è possibile garantirsi che gli interventi programmati non andranno in contrasto con elementi dello statuto del territorio. L'individuazione del limite urbano ha anche la funzione di restituire un'identità all'assetto urbano e di fornire un riferimento chiaro per distinguere la città dalla campagna cercando di limitare la dispersione insediativa. Inoltre chiarisce l'idea che il territorio non è tutto trasformabile. Per questo si riteneva opportuno che il limite urbano, individuato sulla base delle letture storico-cartografiche ed ambientali, fosse realizzato, dove possibile, con tracciati e percorsi alberati e con altre sistemazioni naturali tali da formare "mura verdi" che ridisegnino i confini delle città di Vecchiano e della sua area produttiva

Interventi previsti nel P.R.G precedente ma in corso e da detrarre se attuati nel frattempo

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PER TIPO E UTOE

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

In aggiunta: 135 alloggi sono previsti con ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente

Sintesi numero di nuovi alloggi per tipo di intervento	Completamento	Nuovo impianto	Ristrutturazione dell'esistente	TOTALE
	105	445	135	
Individuazione di nuovi alloggi per tipo di domanda/offerta	indice d'affollamento	disagio economico	dinamica sociale	immigrazione da comuni limitrofi
	60	120	280	
Edificabilità ed abitanti insediabili	mc edificabili 330x550	abitanti insediab. ogni 100 mc	nuovi abitanti programmati	popolazione totale insediabile
	181.500	1.815	741	13.208

Nota: la differenza fra i metri cubi edificabili e il numero degli alloggi è data dalla possibilità di completare con uffici, negozi di quartiere, servizi, i singoli interventi edilizi

Il dimensionamento effettivamente disponibile nel Regolamento urbanistico vigente

Il dimensionamento si riferisce a quanto stabilito nel Piano strutturale.

Durante la redazione del Regolamento urbanistico, nella fase che fu chiamata di Valutazione intermedia, è stato definito quanto effettivamente disponibile per il Regolamento urbanistico stesso.

Nel Piano strutturale infatti erano considerati una serie di programmi edilizi e di compatti in corso di definizione o in attuazione. Sulla base degli approfondimenti analitici che ritroviamo nelle tavole, **Interventi attuati e spazi pubblici**, che vedremo dopo, sono stati identificati gli interventi realizzati e sono stati sottratti dal dimensionamento disponibile.

Il volume residuo è di 140.850 metri cubi, dei quali 129.360 sono destinati alle residenze, come si determina dal numero degli alloggi ancora da attuare, mentre

11.490 sono per interventi complementari destinati a uffici, direzionale, commerciale di vicinato. A questi si aggiungono i 135 alloggi degli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Si tratta di interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, nei quali rientrano i cambi di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale. L'obiettivo per il patrimonio edilizio esistente è quello di incentivare la ristrutturazione per adeguarlo alle esigenze attuali.

Sulla base dei dati definitivi sono state quindi sviluppate le nuove previsioni, che impegnano il 57% del residuo, programmato secondo un quadro previsionale strategico quinquennale, che vedremo nella pagina seguente. Il nuovo Piano Operativo si muove all'interno di questi numeri.

DIMENSIONAMENTO DISPONIBILE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

POPOLAZIONE INSEDIABILE

AREE URBANE	Popolazione			
	2001	2010	Insediabile Residuo PS	Insediabile RU
1 Migliarino	2.924	3.057	3.453	3.179
2 Nodica	1.974	2.248	2.528	2.456
3 Vecchiano	4.015	4.105	4.390	4.227
5 Avane	1.016	1.256	1.314	1.293
6 Filettone	1.496	1.528	2.126	1.976
TOTALE	11.425	12.194	13.811	13.131

Ristrutturazione dell'esistente:
sostituzione, ristrutturazione urbanistica cambio di destinazione
135 alloggi

Volume nuova edificazione:
140.850, suddiviso in
Volume residenziale:
mc 129.360
Volume complementare:
mc 11.490

Volume turistico ricettivo:
mc 22.000

Intervento misto
Migliarino: mq 35.000 st

Area industriale:
mq 221.270 st

TABELLA NUOVI ALLOGGI

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

Il dimensionamento utilizzato nel Regolamento urbanistico vigente: il Quadro previsionale strategico quinquennale

Nel dimensionamento del Regolamento urbanistico si utilizza una parte di quello disponibile, seguendo gli indirizzi comunali che indicavano di usarne una metà del totale, per realizzare compatti edificatori, al massimo di 20 unità immobiliari, accompagnati da verde di quartiere, parcheggi e spazi pubblici. I nuovi interventi formano il Quadro previsionale strategico quinquennale. È stato programmato circa il 57,6% del totale realizzabile con nuova edificazione, pari a 227 nuovi alloggi. Di questi il 7,6% è stato previsto a Migliarino, il 12,7% a Nodica, ancora il 7,6% a Vecchiano, il 2,2% ad Avane, il 27,5% del totale a Filettolo. Quasi la metà delle nuove previsioni sono quindi a Filettolo, che aveva avuto una minore crescita e dove si registrava una forte

domanda locale. Queste non si sono realizzate per il rischio idraulico. Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente di sostituzione, ristrutturazione e i cambi di destinazione da produttivo a residenziale, sono stati dimensionati con un controllo annuale a consuntivo, a partire dall'adozione del Regolamento urbanistico, fino ad un massimo di 135 alloggi. Per quanto riguarda il turistico ricettivo è stata confermato quanto già previsto nel piano previgente, pari a 15.000 metri cubi. Per l'intervento misto di Migliarino, lungo l'Aurelia, per attività commerciali, attrezzature e servizi è disponibile una superficie fondata di mq 22.000. Le aree produttive, per le quali sono disponibili circa 22 ettari, sono tutte concentrate nell'area industriale.

Tabella interventi residenziali di nuova attuazione

COMUNE	Completamento mc	Nuova previsione mc	Revisione e nuovo mc	Totale mc	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
Dimensionamento	Già attuato	4.900	0	47.400	52.300		
	Residuo PS	29.750	50.000	61.100	140.850	550	158
	RU Piano Previsionale Quinquennale	14.960	19.800	41.200	75.960		229
	Residuo a disposizione Totale	14.790	30.200	20.900	64.890		163

Ristrutturazione dell'esistente: sostituzione, ristrutturazione urbanistica cambio di destinazione: 135 alloggi a consuntivo

Volume nuova edificazione

140.850, suddiviso in:

Volume residenziale: mc 75.960

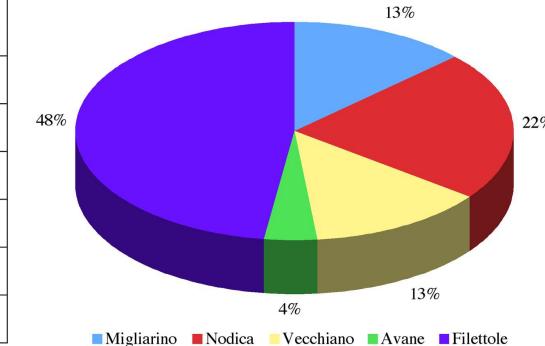
Volume turistico ricettivo: mc 15.000

Intervento misto Migliarino: mq 40.000 st

Area industriale: mq 221.270 st

Quadro previsionale strategico quinquennale Interventi residenziali di nuova attuazione e localizzazione per frazioni

UTOE	Volume da realizzare mc	Alloggi
Migliarino	10.780	32
Nodica	16.600	50
Vecchiano	9.800	30
Avane	2.980	9
Filettolo	35.800	108
Totale	75.960	229



Andamento attuale della popolazione per aree urbane: programmazione degli interventi

La revisione del Piano strutturale e la redazione del Piano operativo hanno implicato l'aggiornamento speditivo dei dati statistici, per definire le dimensioni massime sostenibili di nuovi insediamenti e funzioni all'interno del territorio urbanizzato.

Si può dire in generale che si ha una inversione di tendenza rispetto alla crescita costante di popolazione che si è registrata dal secondo dopoguerra, nella fase di inurbamento nei centri maggiori di mezzadri e lavoratori agricoli e poi in quella dell'immigrazione interna. Ci concentriamo nel periodo di riferimento 2010 / 2023 che consente il confronto fra le diverse frazioni: la popolazione diminuisce di 333 unità, pari al 2,7% degli abitanti del 2010. Il dato non è però omogeneo in tutte le frazioni. Quasi la metà della perdita si produce infatti a Filettole, con il dato di -155 abitanti, che corrisponde al 47% della diminuzione totale e al 10 per cento della popolazione del borgo. Era la frazione nella quale si concentravano molti degli interventi edilizi del piano vigente, anche per sostenere una politica della casa che favorisse le giovani coppie e i residenti. Gli interventi non si sono attuati -come vedremo- soprattutto per le problematiche idrauliche che riguardano sia la presenza

del Serchio che il reticolo idraulico minore, che porta le acque dei vicini rilievi. Importante è anche la posizione di confine con il comune di Lucca che svolge una funzione attrattiva con i suoi paesi sparsi ma rilevati sulla pianura e lontani dai rischi. Segue poi Migliarino, che perde 121 abitanti, che rappresentano il 36% della perdita totale e il 4% della propria popolazione. Il capoluogo perde 91 abitanti, pari al 27% della perdita totale, che corrisponde al 2% della propria popolazione, meno della media comunale. 65 in meno sono gli abitanti di Avane, pari al 20% circa della perdita totale, che corrisponde però al 5% della propria popolazione. Anche quest'ultimo è un dato abbastanza rilevante che, come nel caso di Filettole può essere in parte associato alla propria condizione geografica, all'interno di un'ansa del Serchio, sottoposta a consistenti vincoli idraulici, che dopo la rottura dell'argine del Serchio anche se più a valle, si sono fatti più stringenti. Infine abbiamo in controtendenza Nodica, che aumenta i propri abitanti di 99 unità, segno di una maggiore dinamica che ha coinvolto la frazione negli anni passati e ha visto aumentare la dotazione di edilizia disponibile per nuovi utenti e di servizi. In generale si conferma il saldo naturale

negativo per l'intero territorio comunale con i nati che sono circa la metà dei morti. Mentre per la migrazione, che aveva sostenuto la crescita, dopo una prima fase, nella quale si sono confermate le ipotesi del Piano strutturale con arrivi soprattutto dal comune di San Giuliano (24%) e dal comune di Pisa (18%), si è poi rallentata in modo tale da invertire il dato complessivo. Abbiamo anche un invecchiamento della popolazione e oltre il 50% della popolazione ha più di 50 anni. Il Regolamento urbanistico, mantenendo l'andamento di crescita precedente, aveva calcolato invece un ulteriore aumento di popolazione, anche se più prudente rispetto al Piano strutturale precedente. Nella tabella sottostante si possono valutare i diversi dati, da cui emerge, come dato sintetico principale, che possiamo restare all'interno del dimensionamento vigente.

POPOLAZIONE ATTUALE PER AREE URBANE

Area urbana	Popolazione			
	2001	2010	2023	Insediabile RU
1 Migliarino	2.924	3.057	2.936	3.179
2 Nodica	1.974	2.248	2.347	2.456
3 Vecchiano	4.015	4.105	4.014	4.227
5 Avane	1.016	1.256	1.191	1.293
6 Filettole	1.496	1.528	1.373	1.976
TOTALE	11.425	12.194	11.861	13.131

Fonte: Comune di Vecchiano

Andamento attuale di popolazione, famiglie e abitazioni: programmazione degli interventi

La tabella sottostante confronta l'andamento di popolazione, famiglie e abitazioni nel Comune dal 1981 al 2021, sulla base dei dati ISTAT. Si conferma il calo di popolazione nell'ultimo decennio (2011/2021) che, utilizzando un diverso intervallo (*range*) risulta di 456 unità, pari al 3,7% dei residenti nel 2011. Al 2023, fonte comunale, abbiamo notato che il calo di popolazione continua con un andamento che si attesta intorno allo 0,2% annuo che se lo ipotizzassimo come un dato medio nei prossimi anni fino al 2031 ci porterebbe ad una ulteriore perdita di popolazione fino ad attestarsi, arrotondando il numero, intorno agli 11.600 abitanti. Invece il numero delle famiglie cresce, anche nel decennio '11/'21. Pur in una fase di saldo negativo della popolazione le famiglie crescono di 169 unità, pari al 3% del totale del 2011. Se dividiamo abitanti per famiglie troviamo il numero di componenti medio per ognuna. Abbiamo al 1991, 2,9 componenti, 2,7 nel 2001, 2,5 nel 2011 e 2,3 nel 2021. Se ipotizziamo l'ulteriore diminuzione nel decennio in corso, come avvenuto negli ultimi 40 anni, possiamo dividere il dato di

11.600 abitanti del 2031 per 2,1 componenti che ci consegna 5524 famiglie ipotetiche nel 2031. A questo punto vediamo il numero delle abitazioni che sono sempre aumentate dal 1981 con una percentuale di crescita complessiva del 34%. Un terzo del patrimonio edilizio dunque lo possiamo considerare recente. Anche nell'ultimo decennio sono cresciute ma abbiamo purtroppo un dato di 4954 abitazioni che si ferma al 2019 e dunque sarebbe necessario arrotondarlo verso l'alto, intorno alle 5000 abitazioni. In conclusione la dinamica sociale e la differenza fra numero di famiglie e abitazioni porta ad ipotizzare una possibile domanda di case anche in presenza di un saldo negativo di abitanti. È questa la base per alcuni **spunti di riflessione**:

1) La popolazione non aumenta più in modo naturale dato il saldo negativo: i nati sono la metà dei morti. Inoltre cala la migrazione dai comuni limitrofi: il patrimonio edilizio è forse diventato caro sia per l'acquisto che per l'affitto?

2) Aumentano le coabitazioni di più famiglie: è un disagio sociale o piuttosto indica la presenza di badanti e un segno di invecchiamento della popolazione? Oltre il 50% degli abitanti ha più di 50 anni.

3) Si mantiene una dinamica sociale per cui aumentano le famiglie anche senza aumento di popolazione: è una spinta alla domanda di nuove abitazioni? Sulla base di semplici calcoli potrebbe essere intorno a 500 il numero superiore di famiglie rispetto alle abitazioni nel 2031, che si possono trovare con interventi di recupero, sostituzione o di nuova edificazione

4) La quota di dimensionamento prevista dal Piano strutturale e non utilizzata nel 1° Quadro previsionale quinquennale strategico sommata alla mancata attuazione di previsioni nel Regolamento urbanistico, fornisce un dato all'interno del quale si soddisfano le nuove esigenze del Piano operativo

VECCHIANO COMUNE	1981	1991	2001	2011	2021	1981/2021	1981 / 2001 variaz %	2011/2021	2011 / 2021 variaz %	2023	2031
Popolazione	9.678	10.412	11.393	12.366	11.910	2.232	23	-456	-3,7	11.861	11.600
Famiglie	3.506	3.642	4.250	4.963	5.132	1.626	46	169	3		5.524
Abitazioni	3.379	3.944	4.513	4.832	4954 *	1.134	34	122	2		?
Ab. per fam.	2,8	2,9	2,7	2,5	2,3						2,1

7

L'ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE

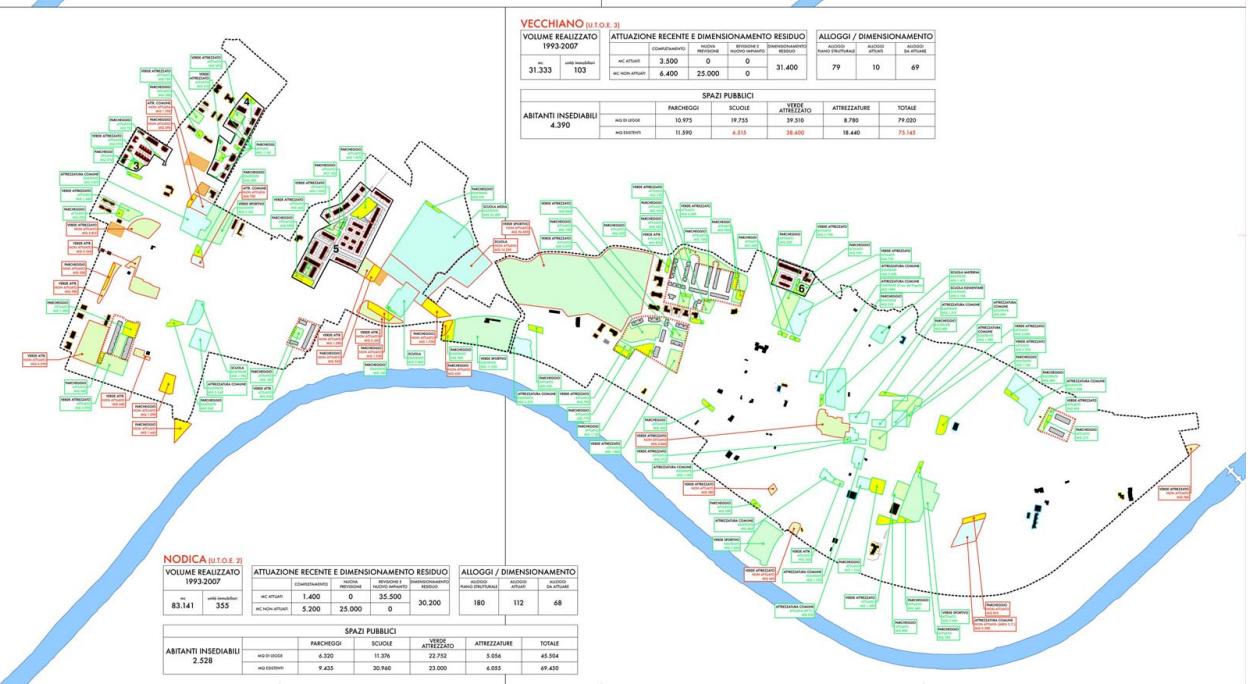
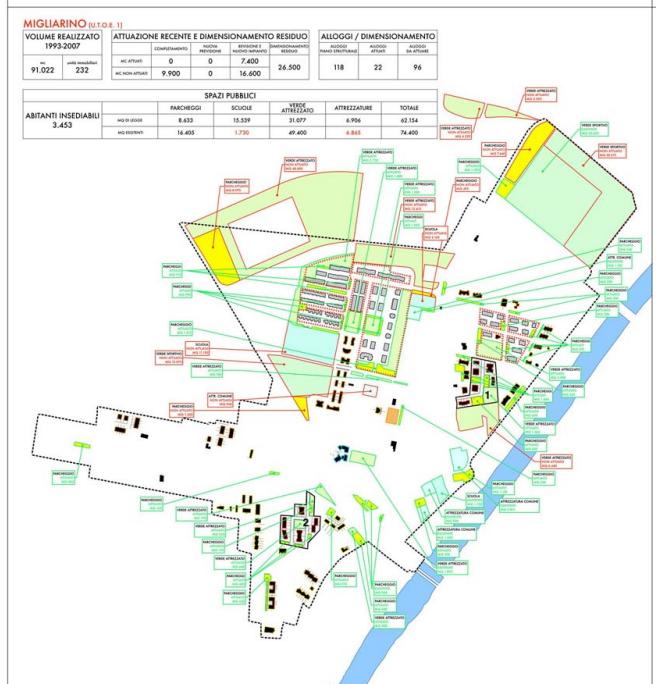
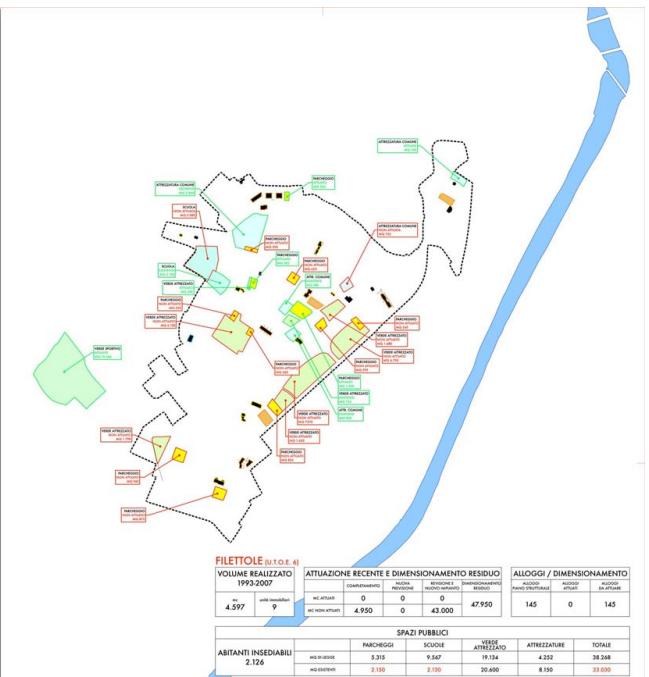
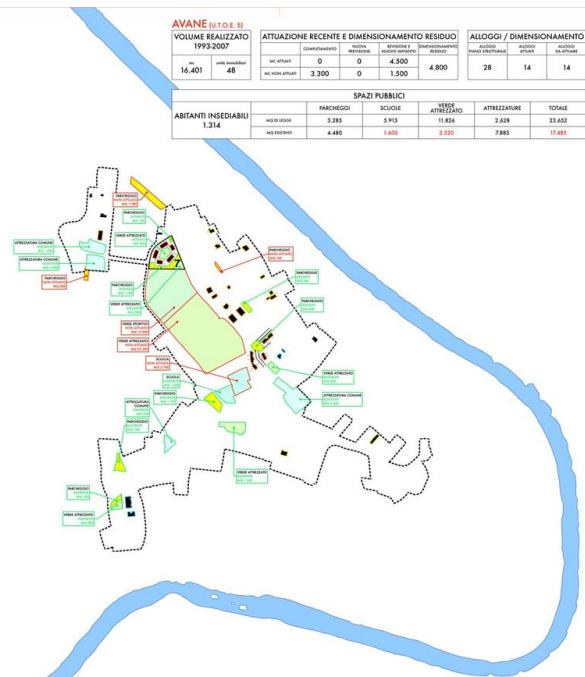
L'analisi del Piano vigente si configura con tre operazioni distinte che trattano sempre il tema degli spazi pubblici (standard) e la datazione degli edifici che formano così un mosaico del tessuto edilizio residenziale e produttivo. La prima operazione recupera per le singole aree urbane, che nel Regolamento urbanistico vigente corrispondevano alle UTOE, gli studi effettuati in occasione della preparazione dei piani vigenti (Piani strutturale e Regolamento urbanistico). Qui sono individuati con etichetta verde, gli spazi pubblici attuati e, con etichetta rossa, quelli previsti ma non attuati. Il bilancio era abbastanza buono, salvo per le aree scolastiche. In totale gli spazi pubblici (vedi la prima tavola successiva) si estendevano per circa 27 ettari: i parcheggi pubblici circa 4 ettari e mezzo, senza conteggiare quelli delle marine e quelli in zona industriale, pari quindi ad uno standard per oltre 17.000 abitanti. Superiore al minimo di legge. Da valutare per la qualità delle prestazioni offerte e delle reali esigenze. Le attrezzature comuni utilizzavano quasi 5 ettari, con uno standard per circa 23.000 abitanti: per lo più parrocchie e case del popolo, a testimonianza di una buona

tenuta della coesione sociale. È necessario pensare altre attrezzature per diversificare le funzioni di accoglienza e di servizio alle persone, per mitigare e superare condizioni di disagio.

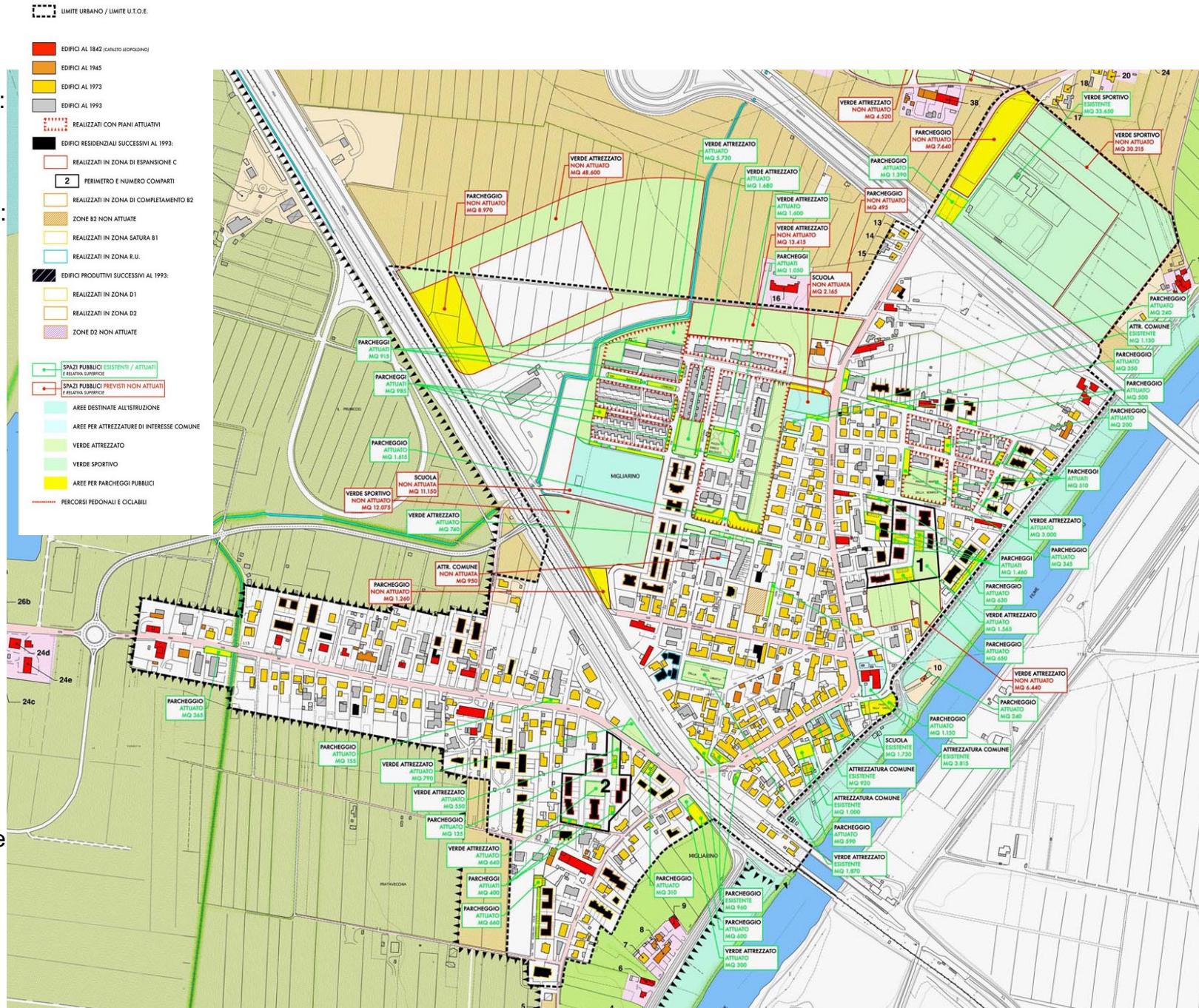
Le aree di verde attrezzato impegnavano 14 ettari, pari ad uno standard per 15.000 abitanti. È importante qualificare le aree sportive, in modo che rappresentino punti di aggregazione delle singole realtà urbane, ma importante è stato confermare le aree libere interne agli isolati, connaturate con la struttura storica, che forniscono preziosi polmoni di verde. Le aree scolastiche occupano poco più di 4 ettari: uno standard poco superiore ai 9.500 abitanti e teoricamente insufficiente. Quello delle scuole è un problema strutturale e diffuso. La bassa natalità porta ad accorpare le classi per diminuire i costi e migliorare la funzionalità. Nello stesso tempo però si è avuta una crescita di popolazione in gran parte non in età scolare, per cui si è determinato l'obbligo di un aumento di aree per soddisfare lo standard urbanistico di legge, mentre non si è avuto un contemporaneo aumento dell'utenza scolastica, confermando quindi la tendenza a non investire nelle nuove scuole.

La seconda operazione aggiorna il passaggio precedente utilizzando la base cartografica più recente in scala 1/2000 (2018). Qui troviamo gli spazi pubblici ancora divisi secondo le indicazioni del D.M. 1444/68: aree destinate all'istruzione, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e parcheggi e ne indica lo stato di attuazione. Insieme si trova la datazione degli edifici che rappresenta ormai un patrimonio informativo comunale che è giusto continuare ad alimentare. Sono gli edifici al 1842, al 1945, al 1973, al 1993, al 2011 e successivi al 2011. Sono indicate le aree realizzate con piani attuativi e quelle con compatti in zona di espansione, che hanno segnato in positivo l'espansione consentendo una contemporanea realizzazione di spazi pubblici. Per gli edifici realizzati dopo il 2011 sono individuate anche se realizzati in zona C1, B2 o B1, in ambito di ristrutturazione urbanistica o in zona D1 o D2 per i complessi produttivi. Infine la terza operazione è consistita nella verifica dell'attuazione della previsione delle nuove aree urbane nel Regolamento urbanistico vigente con la definizione delle quantità, utile per il prossimo dimensionamento.

2011 GLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI

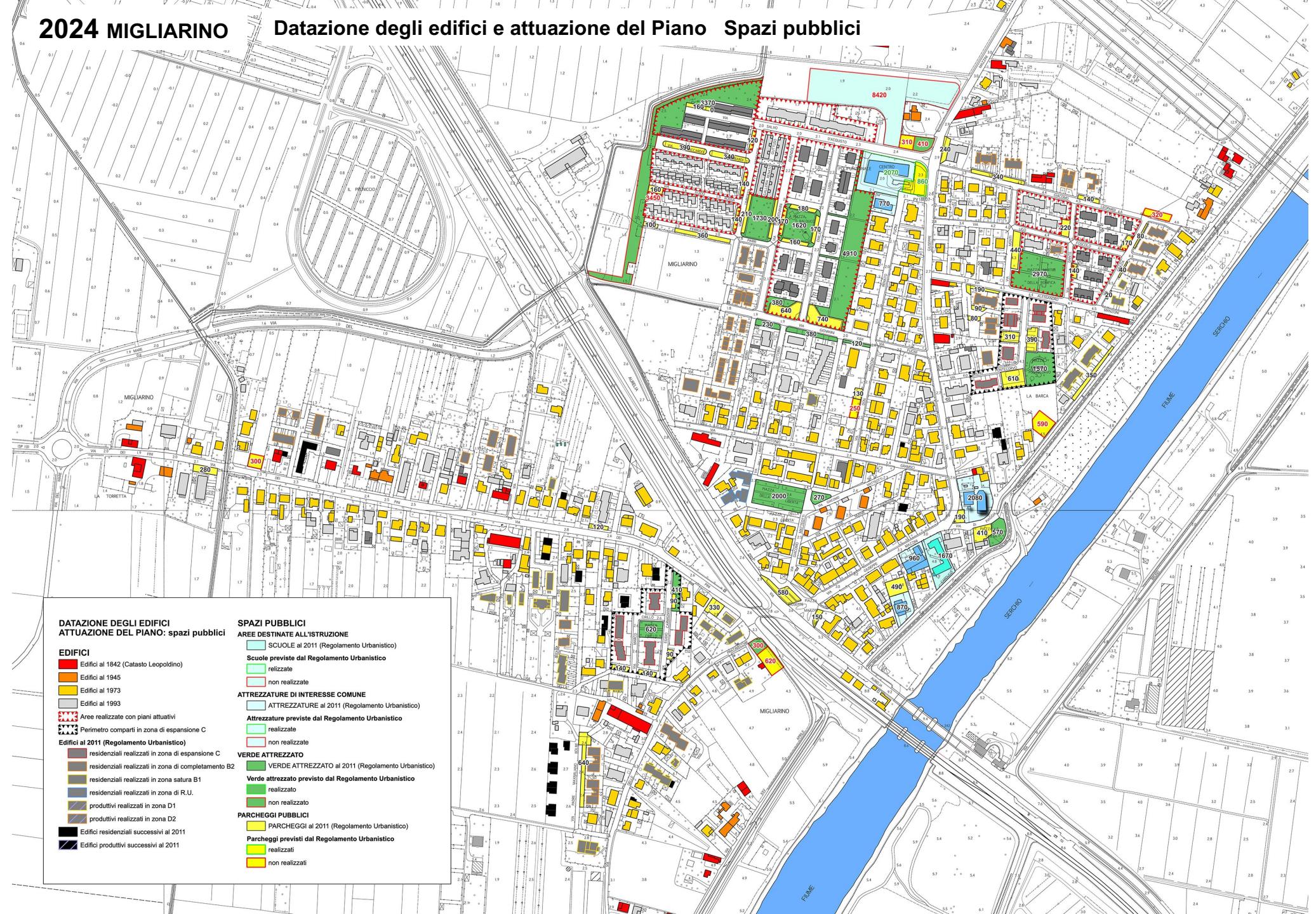


A Migliarino (abitanti nel 2010: 3.057, abitanti insediabili da RU: 3.179, abitanti nel 2023: 2936) gli spazi pubblici erano nella norma. Nuove previsioni: area scolastica non attuata; attrezzature sportive con una palestra attuata; caserma dei carabinieri: non attuata. I parcheggi risultavano per mq 15.804 (standard per 6.321 abitanti), ampliati con circa mq 5.000 per un totale di mq 20.960. Le attrezzature sono per mq 5.210 (standard per 2.605 abitanti) si ampliano con una struttura per servizi sociali (attuata). È stata individuata una nuova area scolastica di oltre 8.400 metri quadri, localizzata nel rispetto delle normative acustiche n (non attuata), che si somma con l'attuale che occupa mq 1730. Infine le aree a verde erano per mq 50.900 (standard per 5.655 abitanti) e sono ampliate di due ettari, in parte per completare l'area sportiva. La dotazione complessiva di standard raggiunge i 35,7 mq per abitante insediabile.



2024 MIGLIARINO

Datazione degli edifici e attuazione del Piano Spazi pubblici



MIGLIARINO NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

È suddivisa dalla ferrovia in due ambiti distinti. A ponente è un insediamento lineare, cresciuto lungo la viabilità principale storica, con edifici mono o plurifamiliari collocati al

centro del lotto di proprietà. A levante è cresciuto con strade d'impianto delle espansioni e spazi pubblici. Oltre la provinciale gli edifici, formano complessi che assumono quasi l'aspetto di isolati. In questo tessuto più omogeneo si inseriscono edifici a schiera o blocchi di maggiore consistenza,

realizzati in momenti diversi. L'insediamento più recente è invece caratterizzato da lottizzazioni unitarie con edifici monofamiliari a schiera o da blocchi plurifamiliari in linea realizzati come edilizia agevolata o da complessi di edifici mono o plurifamiliari realizzati con compatti convenzionati.



LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTA'

I PAESAGGI CONSOLIDATI E IL TERRITORIO RURALE

- PAESAGGIO DELLA PIANURA ALLUVIONALE E LE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (ART.12)
- AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA
- AREE A PREVENTIVE FUNZIONE AGRICOLA
- PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE (ART.12)
- AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE
- GOLENA E Fiume SERCHIO
- PAESAGGIO COLLINARE (ART.14)
- ZONE BOSCARTE
- MACCIA
- RURALE COLLINARE A CARATTERE MISTO
- OLIVETI E CULTURE ARBORESE TRADIZIONALI
- TERRAZZAMENTI / MURI A RETTA
- PARK NATURALE REGIONALE DI MIGLIARINO-SAN ROSSORE (ART.12)
- PINETE E BOSCHI LITORANEI
- ARENILI
- FILARI ALBERATI
- AREE AGRICOLE GIÀ PALUSTRI
- AREE AGRICOLE DEL PARCO
- CANALI, CORSI D'ACQUA E VERDE FLUVIALE DI PERTINENZA (ART.15)
- LA MAGLIA AGRARIA TRADIZIONALE
- FOSSETTI, CANTAZZI E OASI DI PROTEZIONE ESISTENTI AL CATTIVO LEGIONICO CONSERVATI

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

- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NEL PARCO REGIONALE
- EDIFICI DI VECCHIO IMPIANTO
- EDIFICI DI IMPIANTO NOVETOSCENTE O PIÙ RECENTI, A VARIA DESTINAZIONE

LE TESSUTI URBANI E URBANIZZATI

- LIMITE U.T.O.E. / LIMITE UBANO
- LE AREE STORICHE (ART.26)
- EDIFICI DI INTERESSE STORICO E ARCHETETTONICO
- EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- EDIFICI DEGRADATI O IN CONTRASTO

- EDIFICI LIBERATI DA RESTRIZIONI DI ZONALIZZAZIONE (ART.21)
- EDIFICI PRODUTTIVI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (ART.28)
- GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ART.28)
- AREE IN ATTIVAZIONE O ATTIVATE CON CONFINAZIONE IN CORSO DI VALIDITÀ (ART.24)
- IL VERDE PRIVATO E GLI ORTI (ART.29)

LE TRASFORMAZIONI QUADRO PREVISTONE QUINQUENALE

I PAESAGGI DA RIQUALIFICARE

- IL PARCO FLUVIALE DEL SERCHIO E IL PERCORSO CICLABILE DEL LONGOSERCHIO (ART.30)
- LE AREE DI DEGRADO GEOPROFICO (ART.30)

LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI DI NUOVA FORMAZIONE

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

I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO

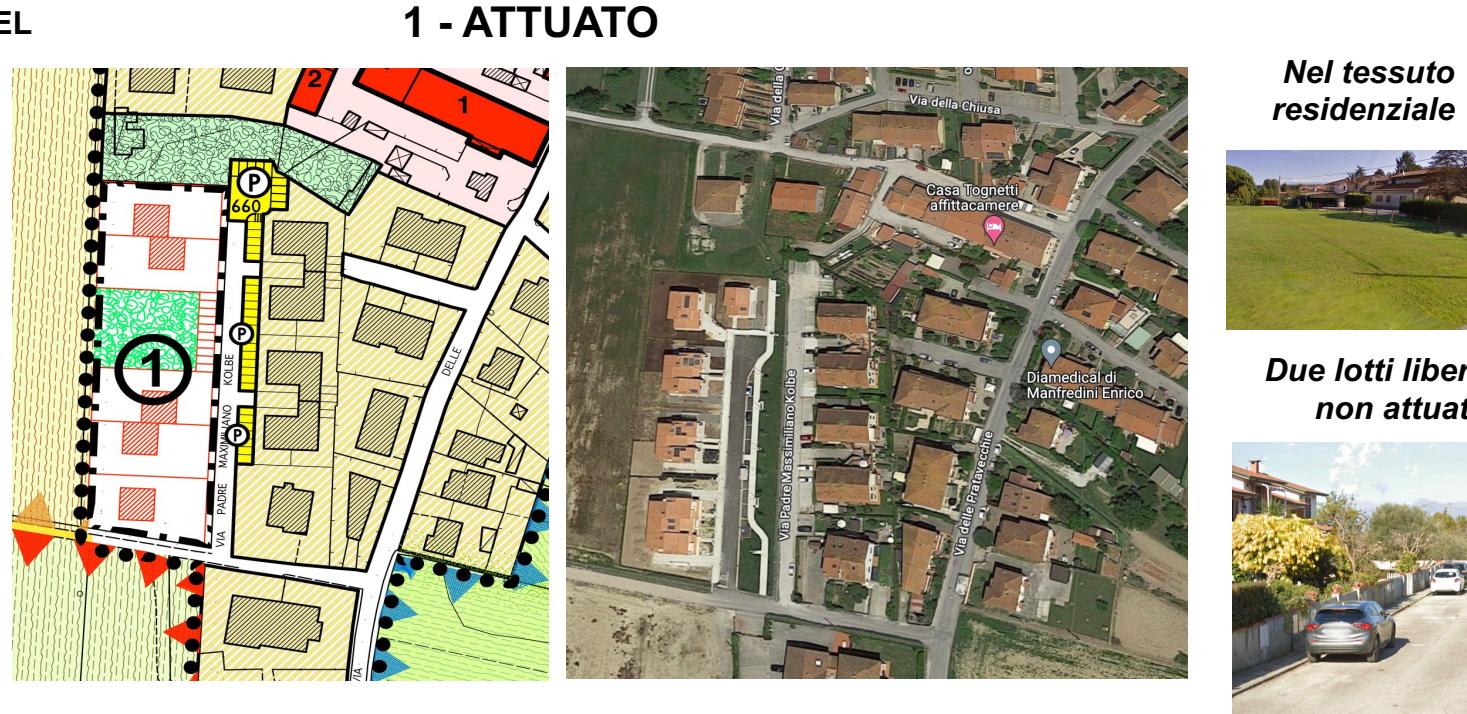
- 1 U.T.O.E. 1 - MIGLIARINO
- 2 U.T.O.E. 2 - NODICA
- 3 U.T.O.E. 3 - VECCHIANO
- 4 U.T.O.E. 4 - AREA INDUSTRIALE
- 5 U.T.O.E. 5 - AVANE
- 6 U.T.O.E. 6 - FILETTOLE

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO MIGLIARINO

AREE DI NUOVO IMPIANTO

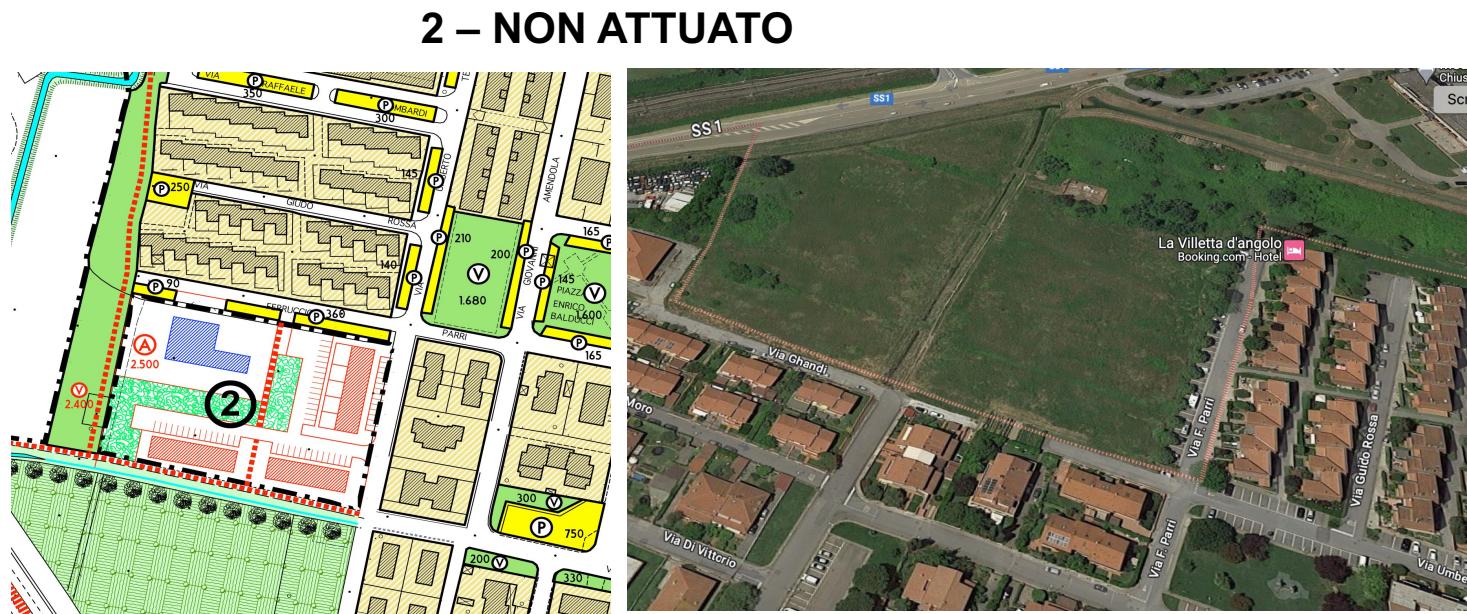
1) Completamento di via Kolbe

Gli obiettivi dell'intervento erano il completamento residenziale e la definizione del nuovo limite urbano. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 1000 (mc 3.000), per edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, a schiera in serie continua o spezzata. Gli spazi pubblici previsti sono parcheggi e sistemazioni a verde, corredata di percorsi pedonali.



2) Completamento residenziale del tessuto di ponente

Gli obiettivi dell'intervento erano il completamento del tessuto residenziale, con un riordino dei fronti e la realizzazione di spazi pubblici e della caserma dei Carabinieri. La dimensione dell'intervento è SUL mq. 2.334 (mc 7.000), per edifici a schiera o in linea, disposti a formare uno spazio pubblico interno aperto sulla caserma. L'area della caserma è dimensionata in 2.500 metri quadri, mentre gli spazi pubblici ulteriori sono circa 2.000 metri quadri a verde e per parcheggi..



ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO MIGLIARINO

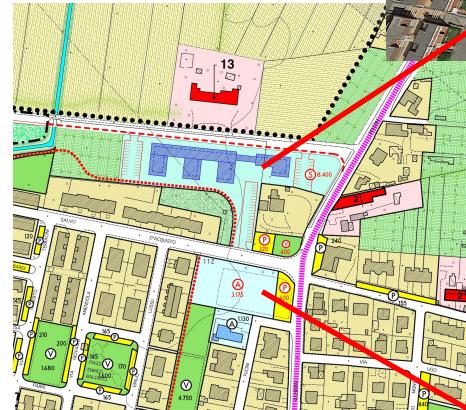
AREE DI NUOVO IMPIANTO

3) Completamento dell'area alberghiera lungo l'Aurelia

L'obiettivo dell'intervento era il completamento dell'area alberghiera, previsto nel piano previgente. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 5.000 (mc 15.000). Prescrizioni: la conservazione del fossato individuato in cartografia, da sistemare a verde di connettività urbana; attacco a terra degli edifici che segua gli allineamenti per il migliore rapporto con gli spazi pubblici e aperti limitrofi.

3 – NON ATTUATO

**Nuovo edificio scolastico
NON ATTUATO**



**Attrezzatura e parcheggio
ATTUATO**

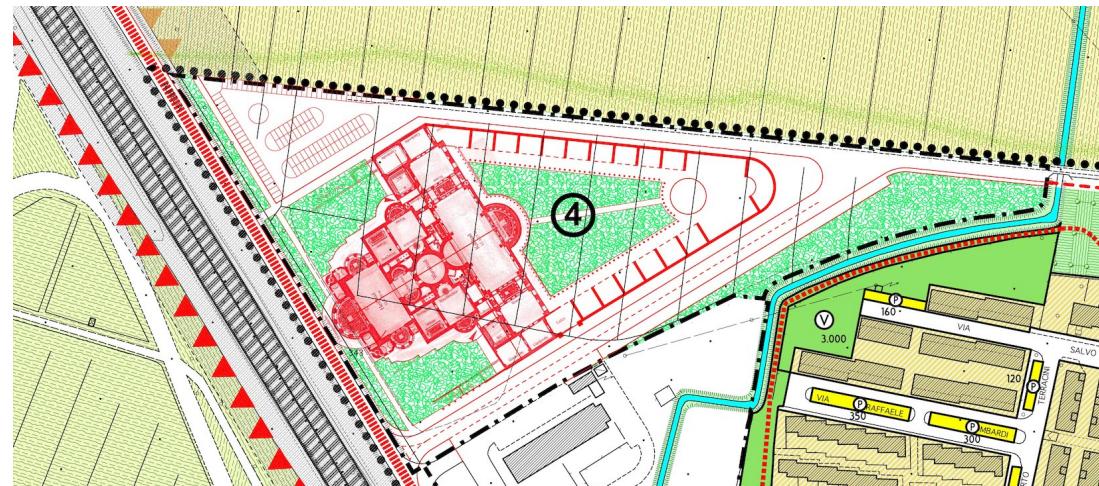


4) Area per attrezzature e servizi

Gli obiettivi dell'intervento erano la formazione di un nuovo complesso di attrezzature commerciali e servizi d'uso pubblico per arricchire l'offerta turistico-ricettiva, quali centro benessere, servizi termali, centro commerciale, realizzando un nuovo limite dell'abitato con sistemazioni a verde e una sistemazione della viabilità esistente.

La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 22.000

4 – NON ATTUATO



MIGLIARINO

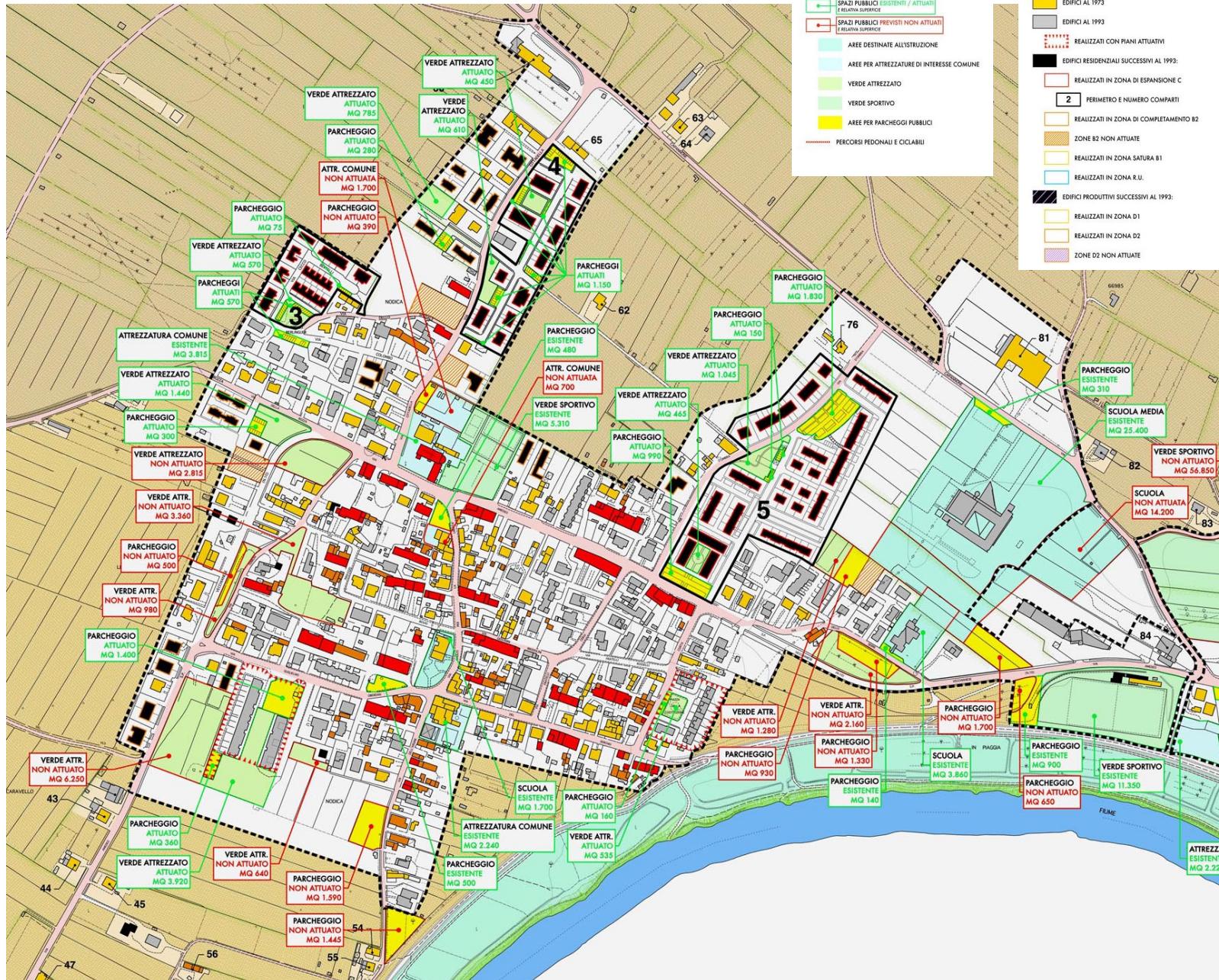
DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Area urbana Migliarino		Residenziale			Turistico-ricettivo completamento	Misto Produttivo Direzionale- commerciale nuovo impianto
		Zona B Completamento RU	Area di nuovo impianto	Totale		
		mc	mc	mc		
Dimensionamento vigente	Piano strutturale	9.900	16.600	26.500	22.000	22.000
	R.U. Piano Quinquennale	5.840	7.000	12.840	15.000	22.000
	P.S. non programmato	4.060	9.600	13.660	7.335	0
	Attuato	400	3.000	3.400	0	0
	Non Attuato	3.660	4.000	7.660	22.335	22.000
	P.S. non attuato e disponibile	7.720	13.600	21.320	22.335	22.000
	in mq di SUL	2.573	4.533	7.107	7445	22.000

2011 – 2024

NODICA

A Nodica (abitanti nel 2010: 2.248, abitanti insediabili da RU: 2.347, abitanti nel 2023: 2.456): la dotazione di servizi è abbastanza completa, con l'area scolastica (mq 25.400) che serve l'intero comune. I risultati attesi sono di tipo qualitativo, per specifiche funzioni e singoli contenitori, come il nuovo parcheggio per la scuola lungo la provinciale vecchianese. I parcheggi esistenti occupano mq 10.655 (uno standard per 4.262 abitanti), e si aggiungono aree per mq 3.200 circa. Le attrezzature sono per mq 6.055 (pari ad uno standard per 3027 abitanti). Le scuole occupano mq 30.960, ma quelle primarie sono di mq 5.560, alle quali si aggiunge un ulteriore lotto a completamento, mentre le aree a verde occupano mq 23.000 (pari ad uno standard per 2.555 abitanti), che vengono completate con circa mq 7.000 di spazi di quartiere. Le previsioni portano la dotazione di spazi pubblici a mq 88.000, pari ad uno standard di 36 mq per abitante insediabile.



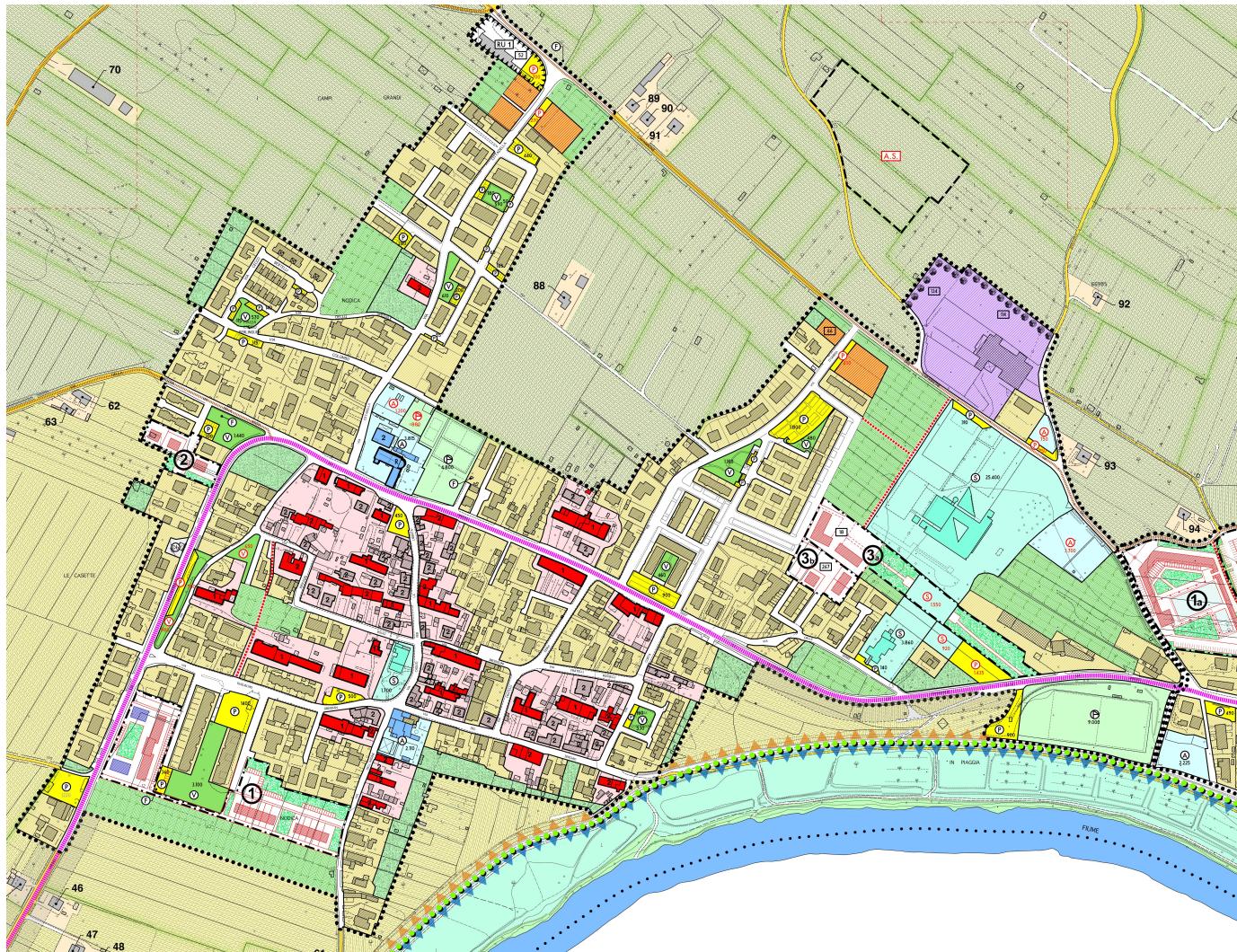
NODICA NEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

È cresciuta intorno alla pieve di San Simone con un infittimento della maglia originaria mediante un processo di occupazione degli spazi liberi. Sono seguite le lottizzazioni autonome dalla trama originaria, ma collegate al reticolo viario preesistente, con

villette o edifici isolati nel lotto di pertinenza. Infine si è avuto l'insediamento lineare di edifici, isolati nel lotto di pertinenza, mono o plurifamiliari, lungo le viabilità principali o poderali. Questo schema insediativo ha mantenuto spazi liberi interni comuni e a verde per cui restano dei caratteri di borgo suburbano e la stretta relazione con la campagna. A questo tessuto urbano si sono

aggiunti, interventi di edilizia agevolata nella parte meridionale, mentre nella parte settentrionale e in attuazione del piano vigente, due compatti edificatori, che vanno a formare due borghi lineari, con la campagna che entra nell'edificato che da una forma caratteristica al paese.

LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTA'



LE TRASFORMAZIONI QUADRATA PREVISIONE QUINQUENNALE

- 1 U.T.O.E. 1 - NODARNO
- 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

- 1 U.T.O.E. 1 - NODARNO
- 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

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO NODICA

AREE DI NUOVO IMPIANTO

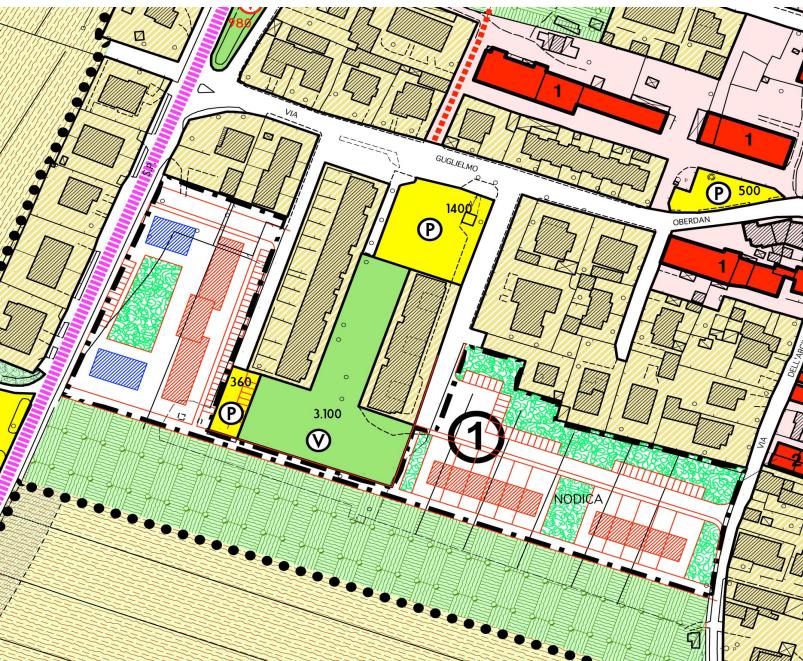
1) Area per edilizia agevolata

Gli obiettivi dell'intervento erano il completamento dell'edificato sul fronte meridionale con la formazione di un chiaro confine urbano, migliorare la dotazione degli spazi pubblici, realizzare una piazza lungo la provinciale e si completa la rete delle viabilità urbane d'impianto. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 3.135 (mc 9.400), per edifici residenziali, con case in schiera o a blocco, disposte a formare un fronte unitario e una piazza. Qui si prevedono attrezzature e servizi SUL mq. 400, somministrazione di alimenti e bevande, commerciale di vicinato SUL mq. 400.

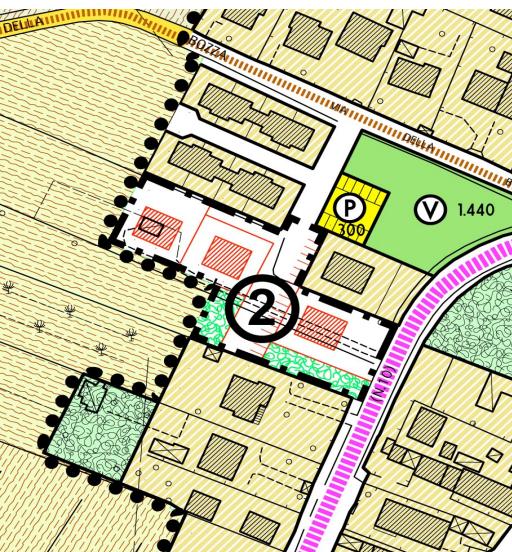
2) Completamento residenziale da via della Bozza

Obiettivo dell'intervento era il completamento del tessuto edificato, del riordino della viabilità d'impianto e della dotazione di spazi pubblici per verde e parcheggi. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 800 (mc 2.400), per case isolate e si interviene con piano attuativo o con intervento diretto convenzionato.

1 – NON ATTUATO



2 – NON ATTUATO



ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO NODICA

AREE DI NUOVO IMPIANTO

3) Completamento residenziale da via delle Serre, via D'Ombra

L'obiettivo è quello di realizzare un complesso di case isolate, a schiera o a blocco, completato con destinazioni commerciali e direzionali. Si amplia l'area scolastica, dotandola di un nuovo parcheggio e di percorsi pedonali nel verde per l'accesso alle scuole.

Si attua con due piani, distinti in cartografia dalla lettera a) e b). La dimensione dell'intervento a) è di SUL mq. 1.540 (mc 4.620), per edifici residenziali; b) è di SUL mq. 330 (mc 990), per direzionale e servizi SUL mq. 370 (mc.1.110).

3a – NON ATTUATO



3b – NON ATTUATO

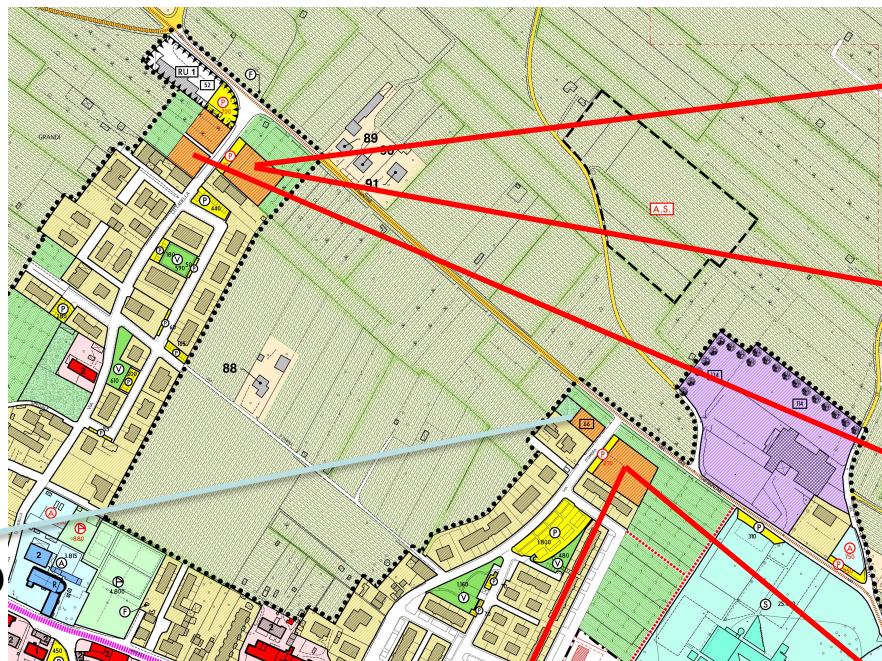


ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO NODICA

LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO

La dimensione degli interventi è:

SUL: mq. 1.720
(mc 5.178) per edifici residenziali



ATTUATI

mq 1570; mc 4718

NON ATTUATO

mq 150; mc 460



NODICA

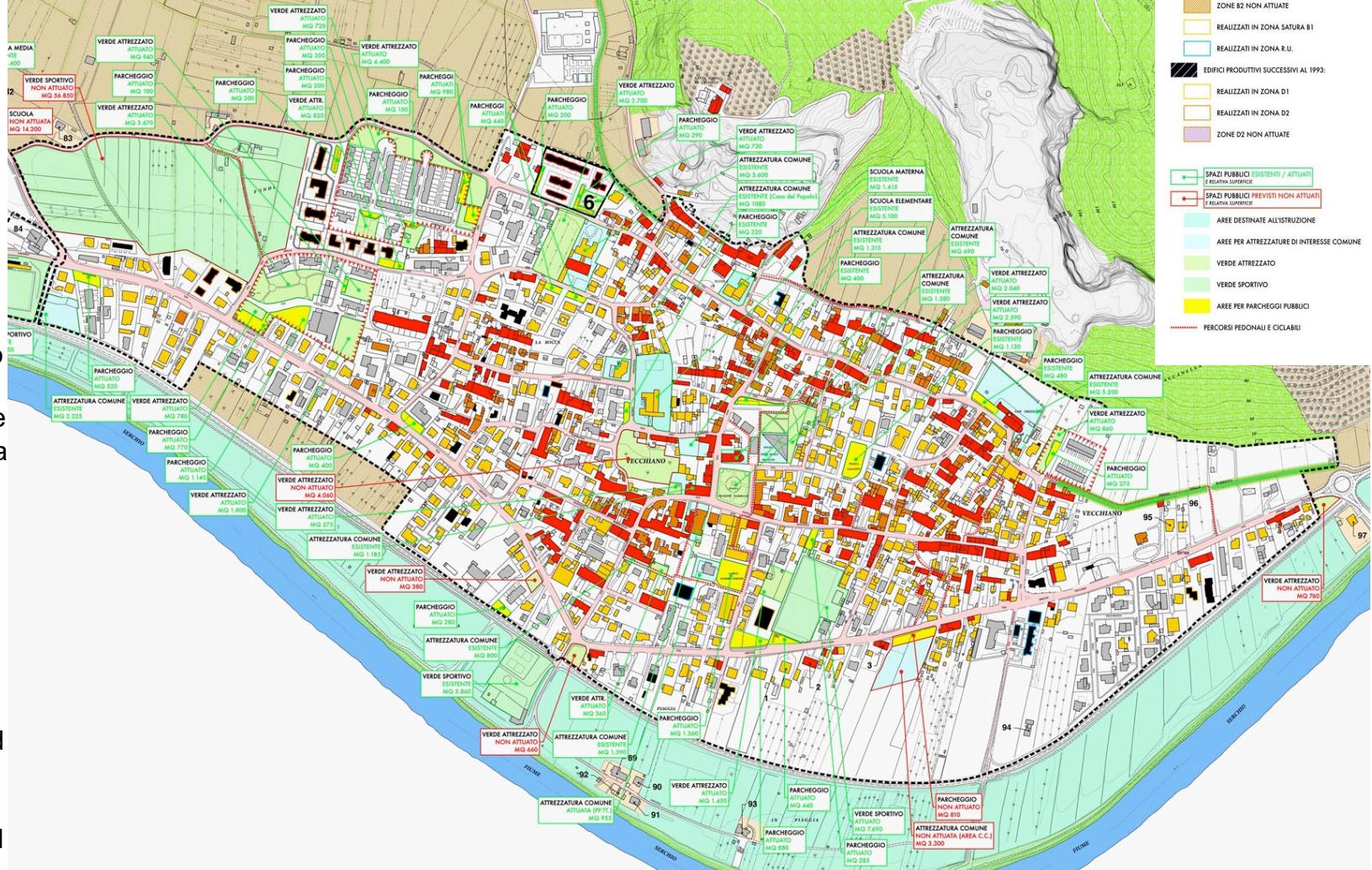
DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Area urbana Nodica		Residenziale			Direzionale- servizi nuovo impianto	Commerciale dett. nuovo impianto RU1
		Zona B Completamento RU	Area di nuovo impianto	Totale		
		mc	mc	mc		
Dimensionamento vigente	Piano strutturale	5.200	25.000	30.200		
	R.U. Piano Quinquennale	5.200	17.410	22.610	400	1.370
	P.S. non programmato	0	7.590	7.590		0
	R.U. Attuato	4.718	0	4.718	0	0
	R.U Non Attuato	482	17.410	17.892	400	1.370
	P.S. disponibile mc	482	25.000	25.482	400	1.370
	SUL mq	161	8.333	8.494	400	1.370

2011 – 2024

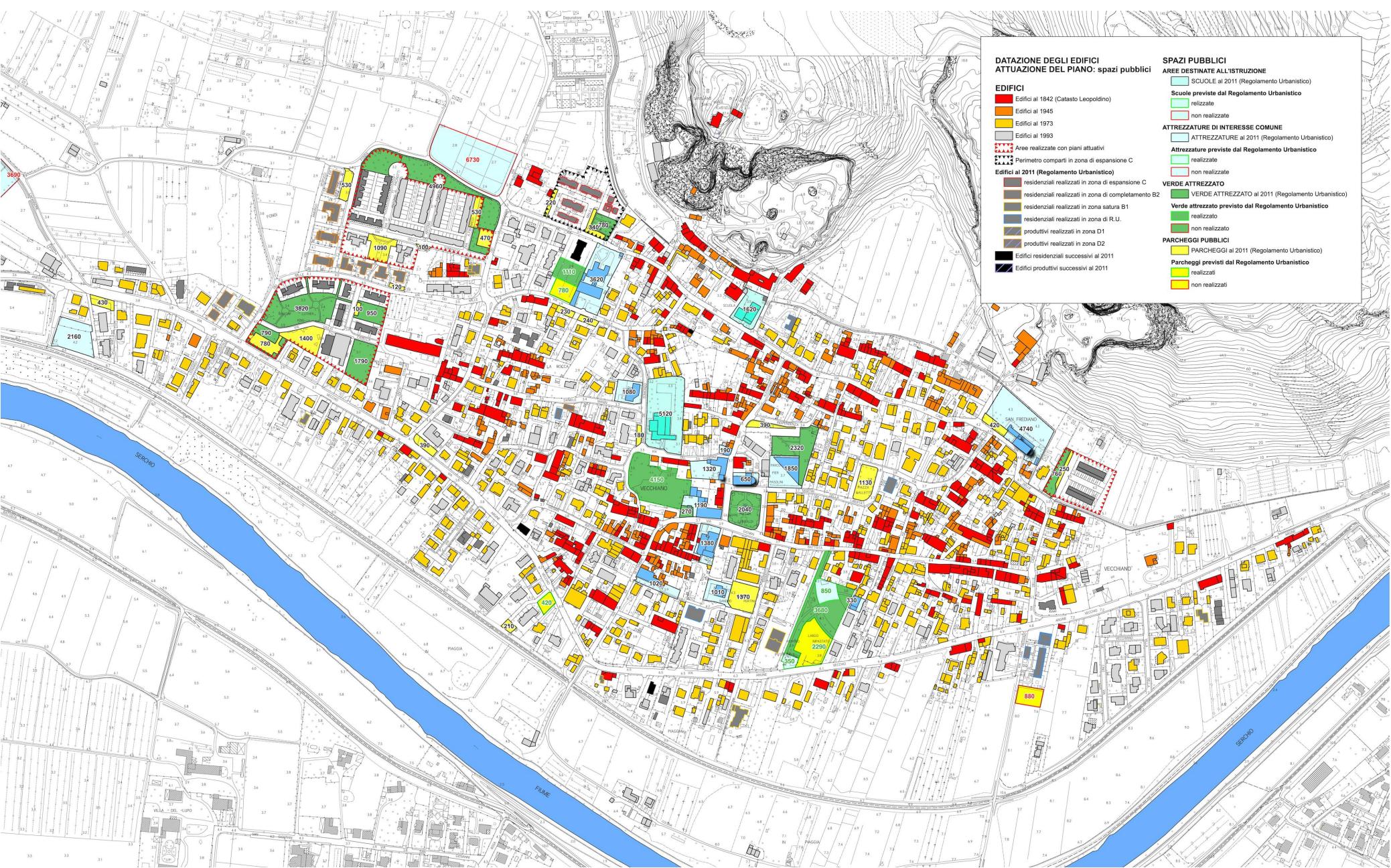
VECCHIANO

A Vecchiano (abitanti nel 2010: 4.105, abitanti insediabili da RU: 4.227, abitanti nel 2023: 4.014) È stato trasformato il vecchio campo sportivo, ormai in conflitto con il tessuto residenziale circostante, in verde attrezzato, parcheggi e spazi fieristici ed espositivi. I parcheggi occupano mq 11.590 (standard per 4.636 abitanti), incrementati, anche per le manifestazioni che vi si svolgono, per ulteriori 4.240 mq. Le attrezzature occupano mq 18.440 (pari ad uno standard per 9.220 abitanti), e sono state incrementate fino a raggiungere i mq 30.000 di servizi. Il verde attrezzato mq 38.600 (standard per 4.288 abitanti) è stato qualificato tenendo conto dei percorsi lungo l'argine del Serchio e le attività in golena. Infine le attrezzature scolastiche, occupano mq 6.515 (standard per 1.447 abitanti). Gli spazi pubblici diventano mq 117.945, pari ad uno standard di mq 27,9 per abitante.



2024 VECCHIANO

Datazione degli edifici e attuazione del Piano Spazi pubblici



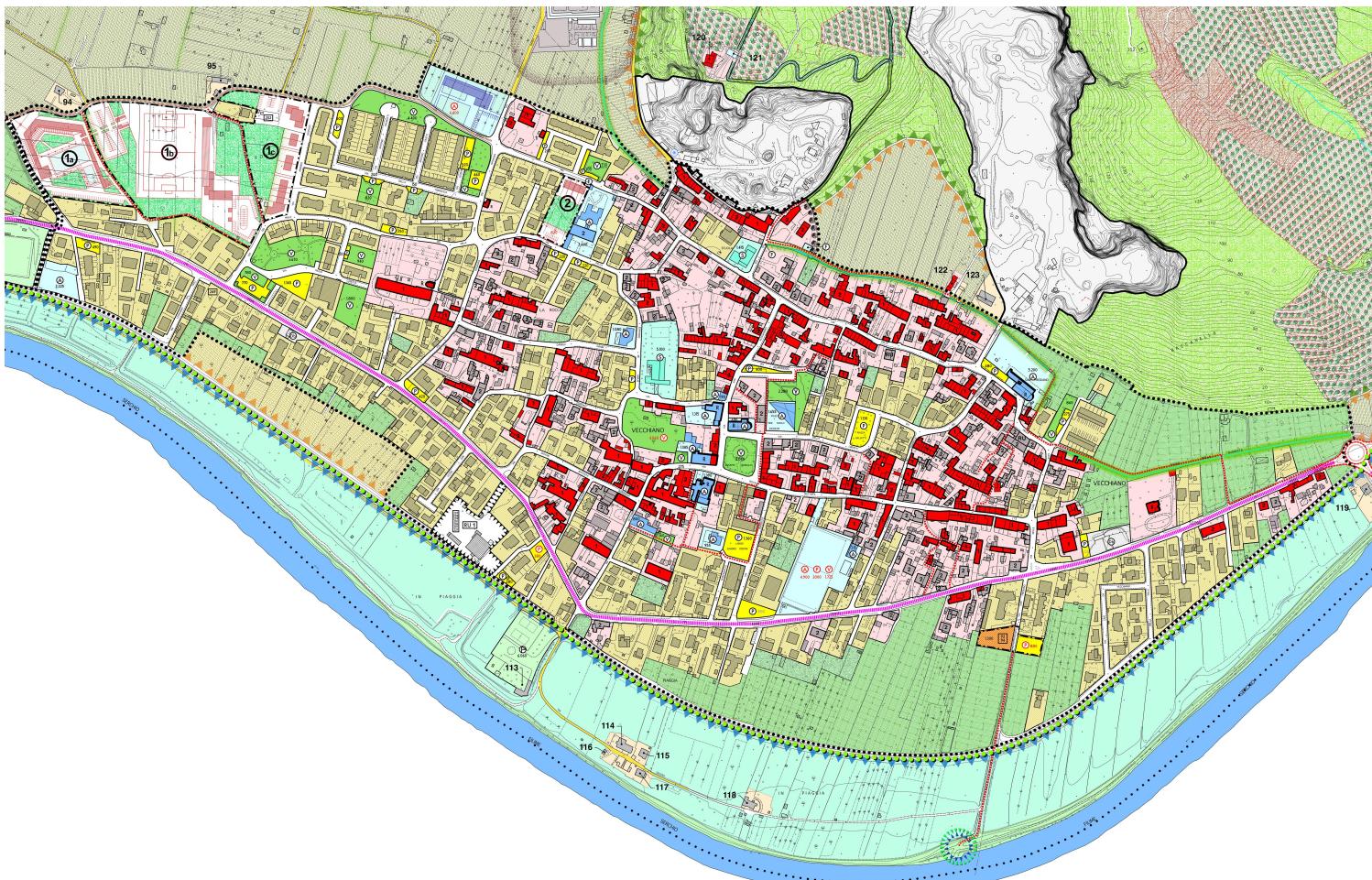
VECCHIANO NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Si è formato intorno alla pieve di San Alessandro e a quella di San Frediano. Il tessuto urbano è segnato dalle larghe trame sinuose delle viabilità polderali. Lungo le vie o in posizione centrale rispetto al disegno delle strade, si collocano gli edifici tipici lineari di più unità e la corte-aia, completata da edifici specialistici per il lavoro e per la trasformazione dei prodotti. Questa struttura

è stata densificata prima con villini, palazzetti o edifici speciali (il teatro) ottocenteschi e dei primi del novecento, con caratteri tipologici e decorativi più urbani rispetto al tipo edilizio di base. In epoca più recente, con villette e palazzine isolate nel lotto di pertinenza, che hanno prodotto l'intasamento degli spazi liberi nella maglia originaria. Non mancano episodi particolari, realizzati dopo gli anni 60, con complessi a blocco, che raggiungono altezze maggiori con elementi particolari come la galleria commerciale pedonale. Un

piccolo sistema lineare volta le spalle al Serchio, lungo la via provinciale vecchianese, con edifici isolati nel lotto, in alcuni casi edificati in seconda fila o in piccole lottizzazioni con strade di servizio fra argine del Serchio e viabilità provinciale. Sul fronte occidentale gli interventi di iniziativa pubblica hanno proposto un nuovo disegno urbano, con tre corti a forma di U di tre piani e due blocchi di cinque, che si distinguono nel tessuto.

LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ'



LE TRASFORMAZIONI QUADRO PREVISTIONE QUINTENNALE

I PAESAGGI DA RIQUALIFICARE

1. PARCO RIVERE DEL SERCHIO E IL PERCORSO CICLABILE DEL LONGOBARDICO (ART.30)

2. LE AREE DI DIGIADO GEORIGICO (ART.31)

3. LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI DI NUOVA FORMAZIONE

4. LA RETE CICLOTURISTICA E DEI PERCORSI PEDONALI (ART.33)

5. L'INTERSCAMBIO FRA VIE CICLABILI E D'ACQUA

6. UTOE 1 - MIGLIARINO

7. UTOE 2 - NODICA

8. UTOE 3 - VECCHIANO

9. UTOE 4 - AREA INDUSTRIALE

10. UTOE 5 - AVANE

11. UTOE 6 - FILETTOLE

I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO

1. UTOE 1 - MIGLIARINO

2. UTOE 2 - NODICA

3. UTOE 3 - VECCHIANO

4. UTOE 4 - AREA INDUSTRIALE

5. UTOE 5 - AVANE

6. UTOE 6 - FILETTOLE

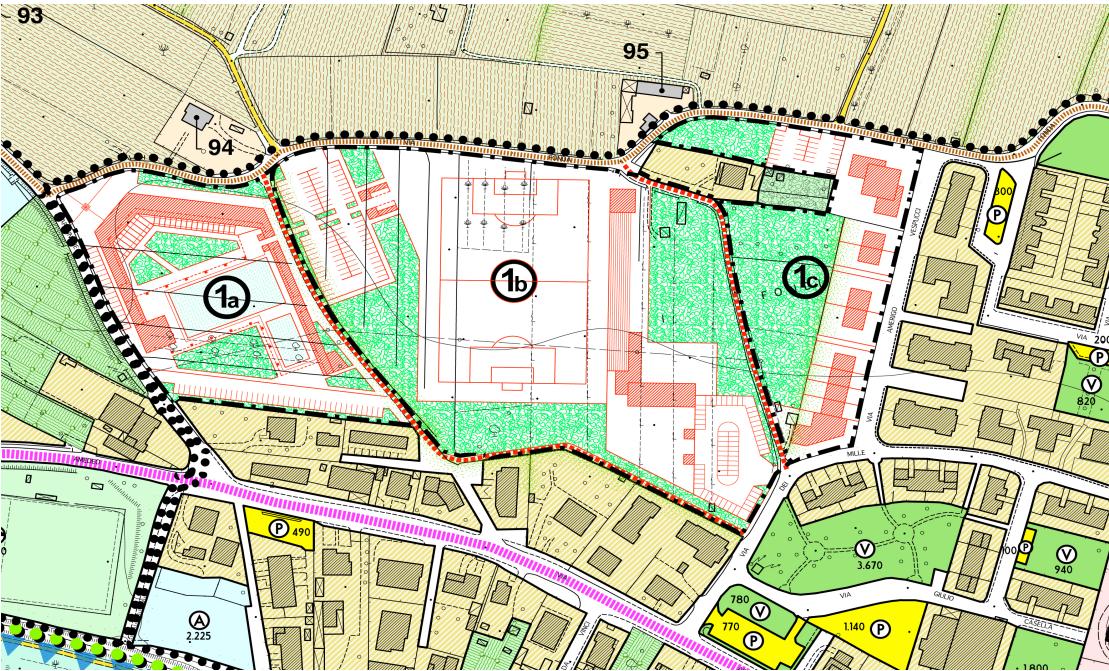
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO VECCHIANO

Arene di nuovo impianto

1 NON ATTUATO

1) Area residenziale e sportiva

Gli obiettivi dell'intervento erano il completamento del tessuto edificato sul fronte occidentale, con edifici preferibilmente disposti lungo via Vespucci, l'ampliamento di via Fonda, la realizzazione di un centro sportivo attrezzato. L'intervento si componeva di tre aree: un complesso natatorio attrezzato con piscine e strutture di servizio (Superficie territoriale mq. 12.000); L'area sportiva, che va a sostituire l'impianto nel centro di Vecchiano, con tribunette, servizi, ristoro, palestre, attrezzature e parcheggi (Superficie territoriale mq. 31.000). Infine un'area residenziale con una dimensione dell'intervento di SUL mq. 2.200 (mc 6.600), per edifici residenziali, con case in schiera o a blocco. Qui si prevede attrezzature commerciali di vicinato per una SUL di mq. 270 e direzionali e di servizio per una SUL di mq. 200.



ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO VECCHIANO

Aree di nuovo impianto

2) Area di completamento fra via Roma e via della Rocca

Gli obiettivi dell'intervento erano il completamento del tessuto edificato con la formazione di spazi pubblici, parcheggio e verde, utili per il vicinato e per la struttura socio-sanitaria. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 600 (mc 1.800), per edifici residenziali; si realizzano case isolate o a schiera con intervento diretto convenzionato.

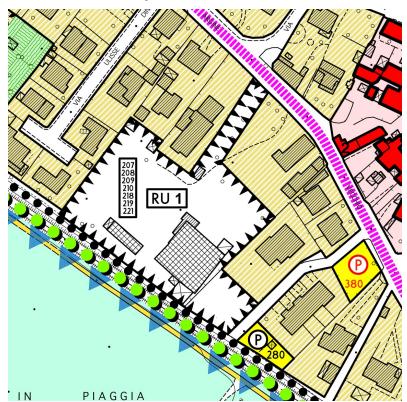
Lotti liberi di completamento

SUL: mq. 430
(mc 1300)

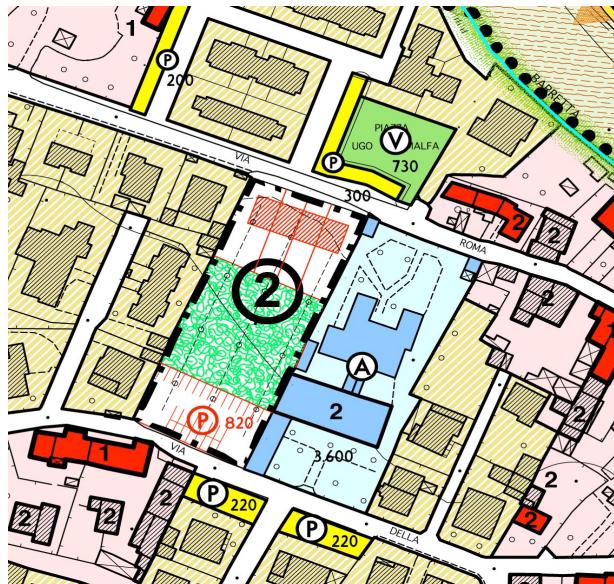
ATTUATO

NON ATTUATO

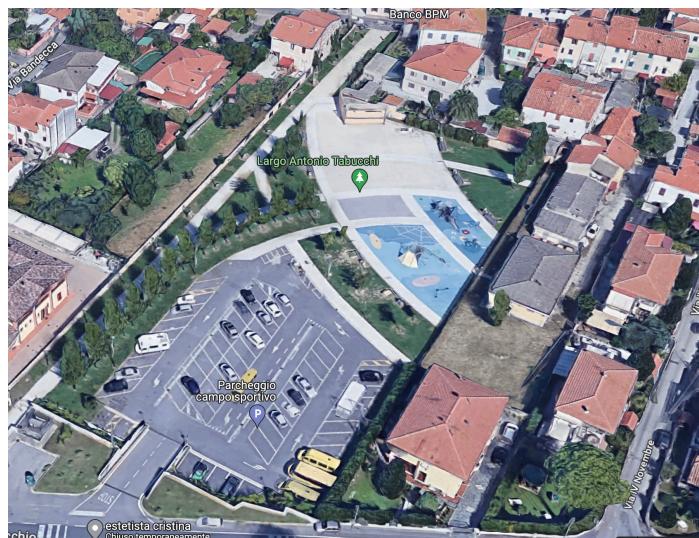
RU 1: mq 870



2 – ATTUATO



Trasformazioni: Attrezzature pubbliche



ATTUATO

Ieri

Oggi



VECCHIANO

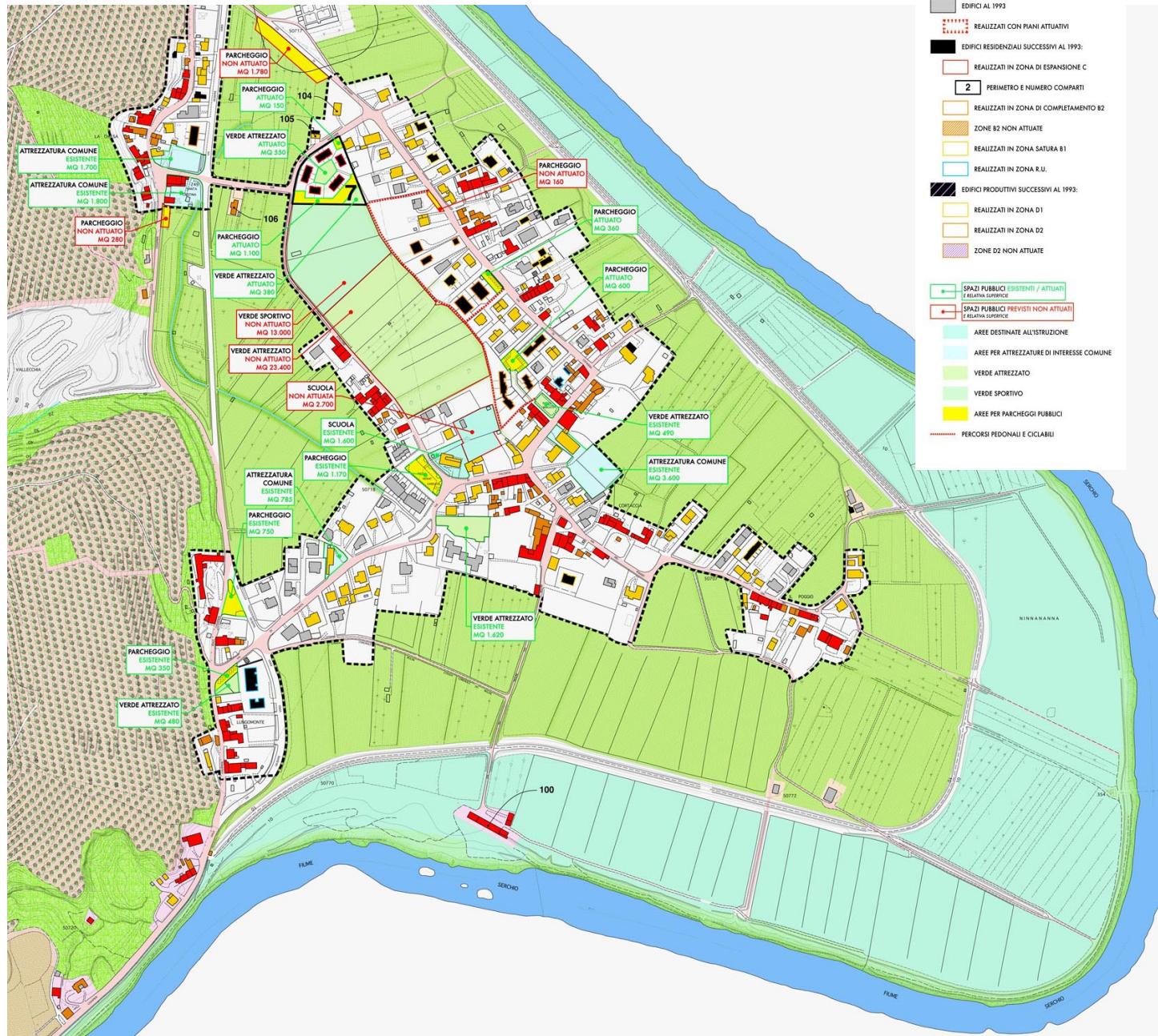
DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Area urbana Vecchiano		Residenziale			Direzionale- servizi nuovo impianto	Commerciale dett. nuovo impianto
		Zona B Completamento RU	Area di nuovo impianto	Totale		
		mc	mc	mc		
Dimensionamento vigente	Piano strutturale	6.400	25.000	31.400		
	R.U. Piano Quinquennale	4.000	8.400	12.400	1.500	470
	P.S. non programmato	2.400	16.600	19.000		0
	R.U. Attuato	1.300	1.800	3.100	0	0
	R.U Non Attuato	2.700	6.600	9.300	1.500	470
	P.S. disponibile mc	5.100	23.200	28.300	1.500	470
	SUL mq	1.700	7.733	9.433	1500	470

2011 – 2024

Avane

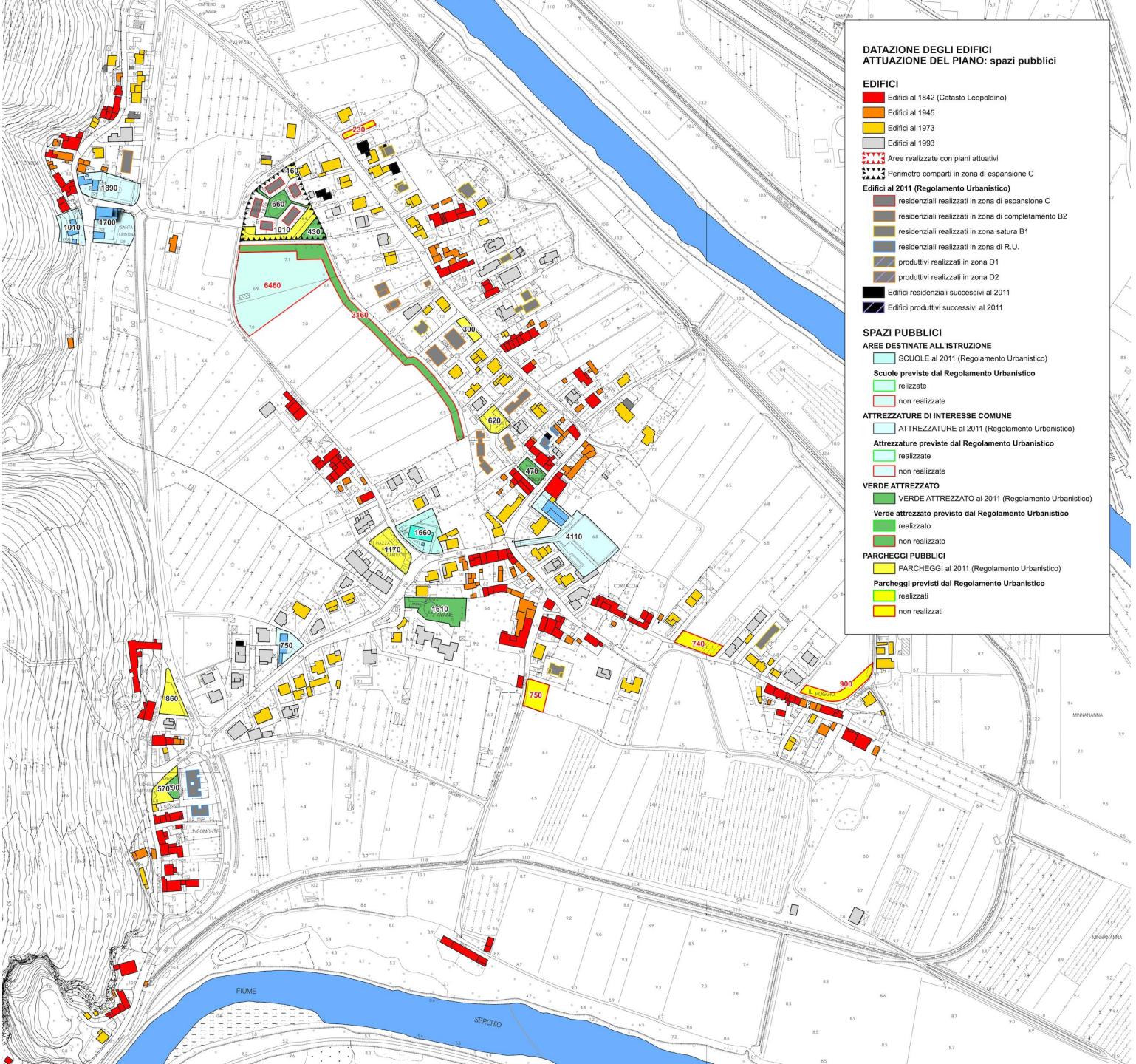
Ad Avane (abitanti nel 2010: 1.256; abitanti insediabili da RU: 1.293; abitanti nel 2023: 1.191) si sono riscontrati spazi per la scuola e di verde attrezzato minori degli standard di legge. Questo è dovuto soprattutto al carattere particolare di piccolo centro urbano isolato in un'ansa del Serchio, dove si può usufruire di spazi per lo svago e per il tempo libero nella campagna e nel lungo fiume e pochi sono i residenti in età scolare. I parcheggi risultano mq 4.480 (standard per 1.792 abitanti) e sono previsti ampliamenti fino a raggiungere i mq 6.750, dove si hanno richieste della comunità. Le attrezzature esistenti sono per mq 8.965 (standard per 4.482 abitanti), il verde sportivo e attrezzato prende mq 3.520 (standard per 782 abitanti), e veniva incrementato con la formazione di una spina laterale all'edificato, da confermare, lungo una redola, da sistemare con percorso pubblico che collega una nuova scuola con il cuore dell'urbanizzato. La scuola progettata, da rivalutare per la conferma, occupa mq 6.500, che si somma all'esistente, di mq 1600. La dotazione di spazi pubblici, con il progetto, raggiungeva i 24,9 mq per abitante insediabile.



2024 Avane

Datazione degli edifici e attuazione del Piano

Spazi pubblici



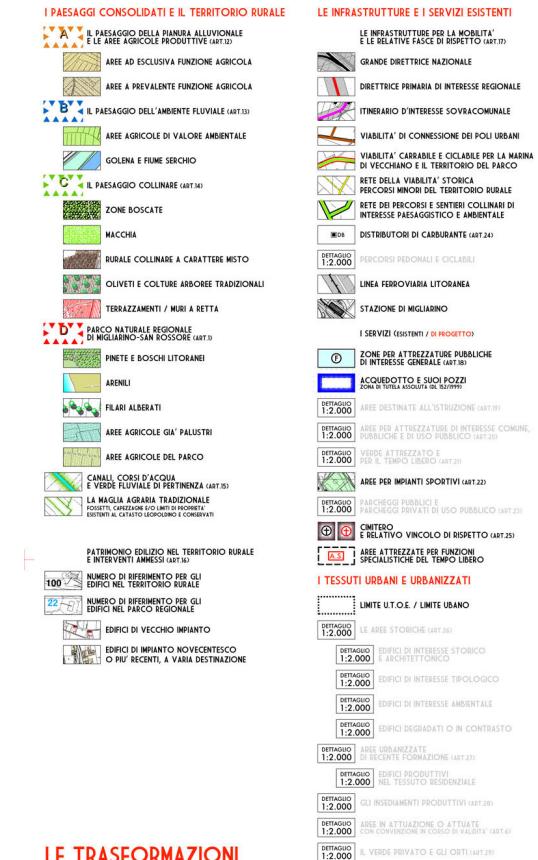
AVANE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'area urbana si snoda lungo un unico percorso viario sinuoso che, essendo in un'ansa del Serchio chiusa dalle colline, non produce le larghe trame all'interno delle quali si è formato il tessuto urbano a Nodica e Vecchiano. Gli edifici si sono aggregati lungo

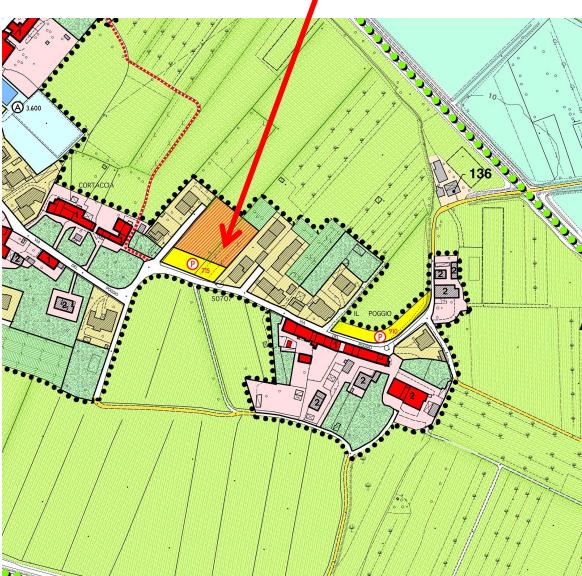
la viabilità storica, producendo un insediamento lineare. La crescita recente ha mantenuto questo sistema e i nuovi edifici, mono o plurifamiliari a uno o più piani isolati nel lotto di riferimento, hanno continuato a disporsi lungo le vie, talvolta in seconda fila e con caratteri in parte estranei alla tradizione per un maggiore sfruttamento fondiario del lotto. Con il piano vigente erano state

eliminate alcune nuove previsioni insediative e viarie che rispondevano all'idea di realizzare un luogo con più carattere urbano ed era stato stralciato dalla regione un nuovo comparto edificatorio, vicino al Serchio ed esposto a rischi idraulici, rischi che continuano a condizionare l'intero insediamento

LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ



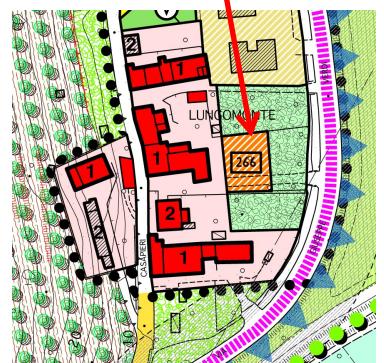
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO AVANE



NON ATTUATI

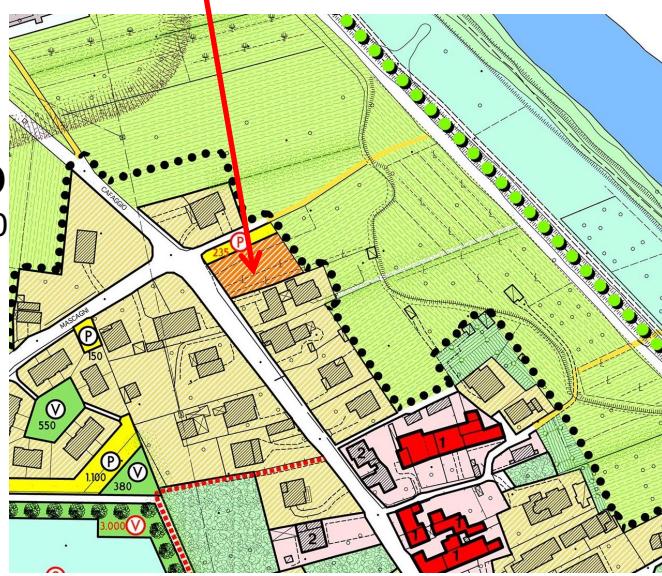
SUL: mq. 830
mc 2.500

Lotti liberi di completamento
SUL: mq. 1.100 (mc 3.300)



ATTUATO

SUL: mq. 260
mc 800



AVANE

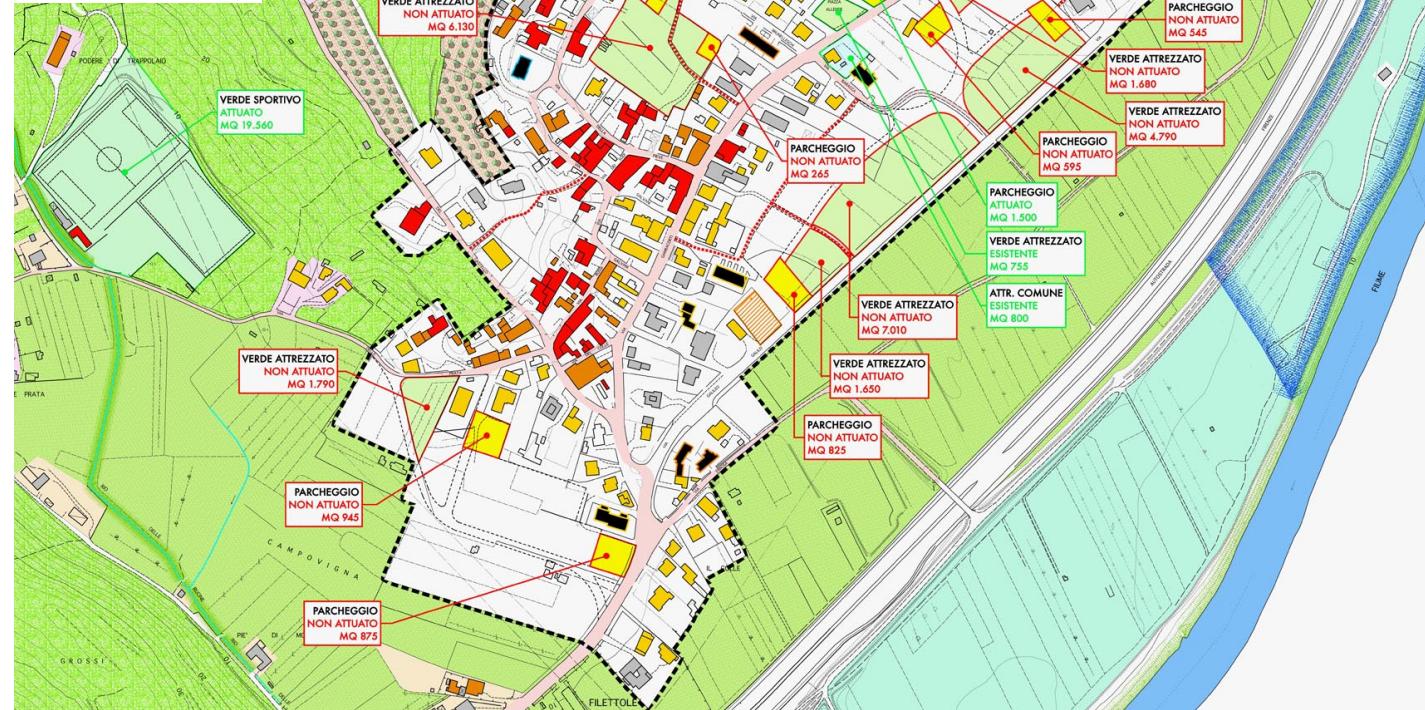
DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Area urbana Avane		Residenziale			Direzionale- servizi nuovo impianto	Commerciale dett. nuovo impianto
		Zona B Completamento RU	Area di nuovo impianto	Totale		
		mc	mc	mc		
Dimensionamento vigente	Piano strutturale	3.300	1.500	4.800		
	R.U. Piano Quinquennale	3.300	0	3.300	0	0
	P.S. non programmato	0	1.500	1.500		0
	R.U. Attuato	800	0	800	0	0
	R.U Non Attuato	2.500	1.500	4.000	0	0
	P.S. disponibile mc	2.500	1.500	4.000	0	0
	SUL mq	833	500	1.333	0	0

2011 – 2024

Filettolle

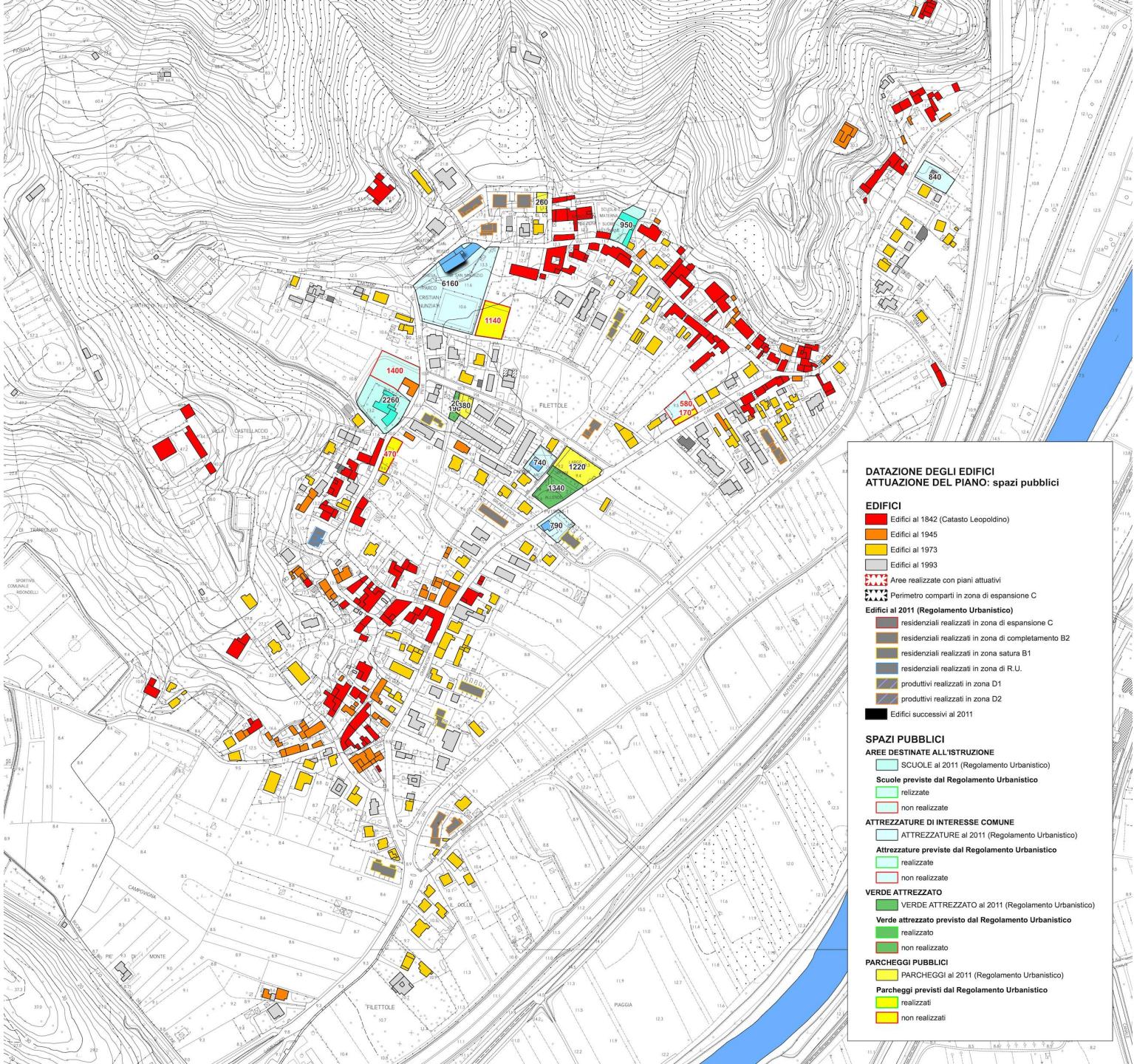
A Filettolo (abitanti nel 2010: 1.528; abitanti insediabili da RU: 1.976; abitanti nel 2023: 1.373) il completamento degli spazi pubblici era affidato a due comparti di nuova attuazione. La previsione era originata dalla nuova provinciale che ha cambiato l'accesso all'area urbana e soprattutto i punti di vista verso l'abitato, rendendo principale il retro del paese. Per questo si era cercato di ricostruire una facciata, con residenze, punti commerciali e spazi pubblici che riproponessero una nuova scena urbana, modificando una precedente ipotesi di realizzarvi aree artigianali. Dai comparti, non attuati per i problemi idraulici, si ricavavano quasi mq 19.000 di nuovi spazi pubblici. Attualmente i parcheggi esistenti sono per mq 2.150, del tutto insufficienti (standard per 860 abitanti), le attrezzature occupano mq 8.150 (standard per 4.075 abitanti), con gli spazi aperti e le aree parrocchiali della pieve di San Maurizio. Il verde attrezzato è di mq 20.600 (uno standard per 2.288 abitanti). Infine l'area scolastica, occupa mq 2.130, equivalente ad uno standard per 473 abitanti. Con le previsioni di progetto, gli spazi pubblici diventavano mq 55.480, corrispondenti ad una dotazione di 28 mq per abitante insediabile.



2024 Filettole

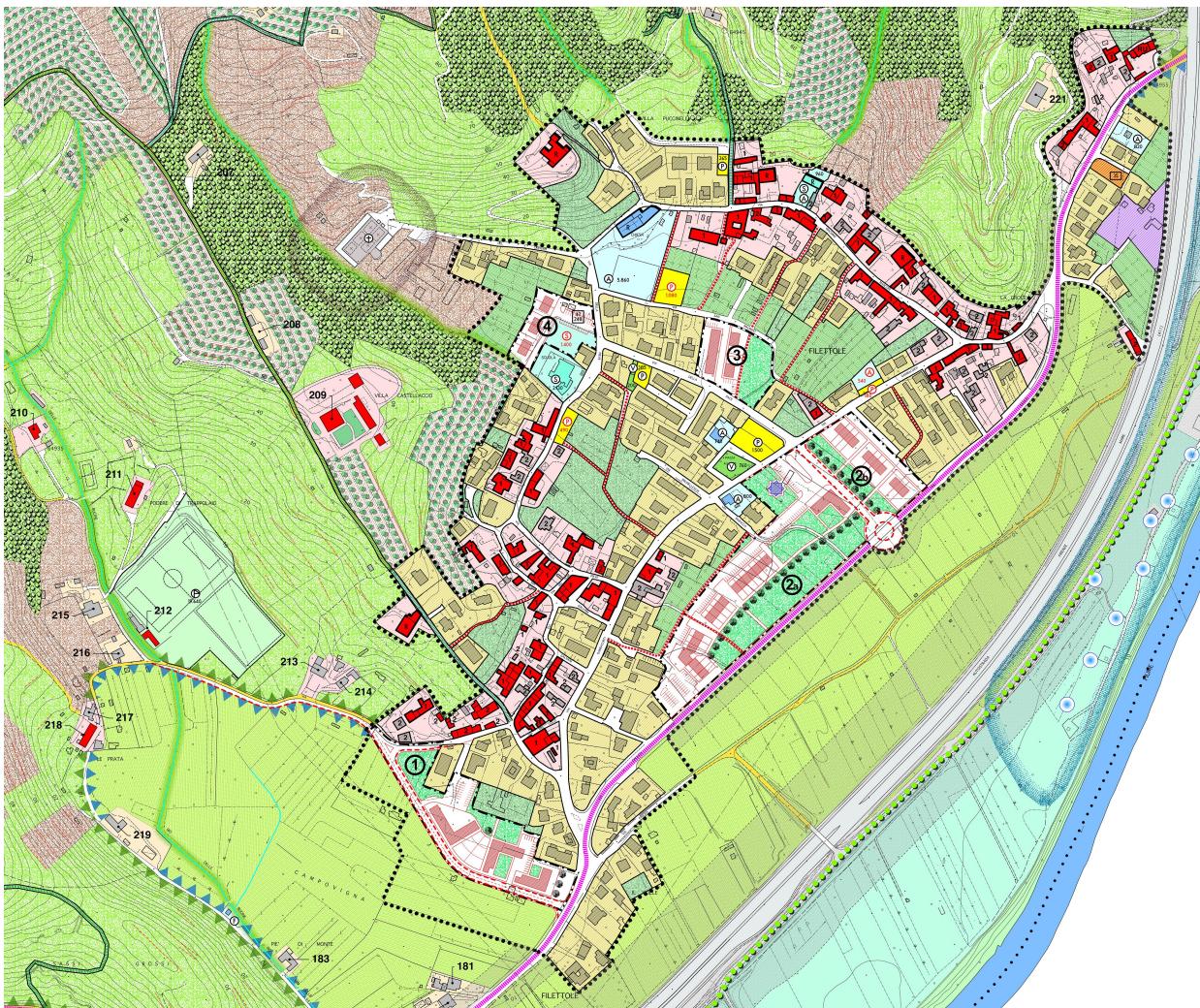
Datazione degli edifici e attuazione del Piano

Spazi pubblici



FILETTOLE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

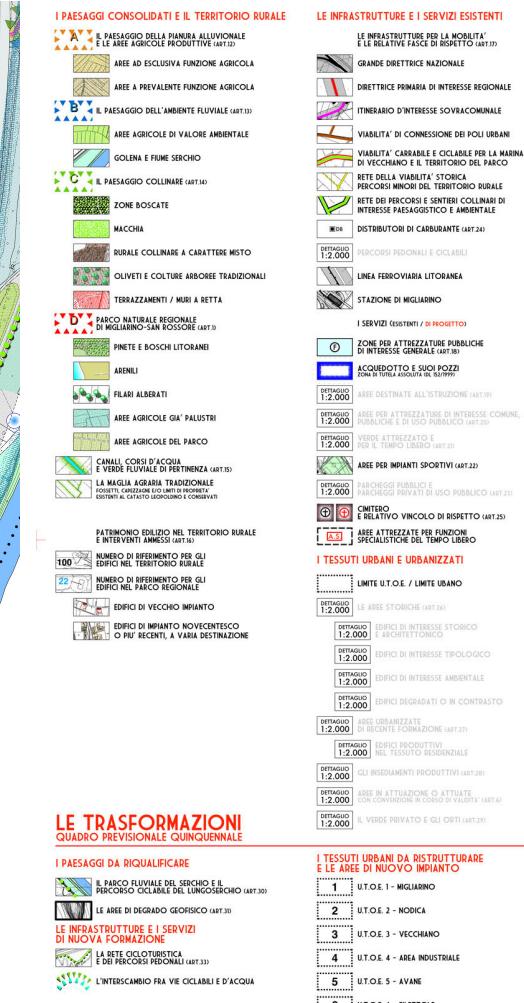
Ha un nucleo storico formato con uno schema e tipi edilizi più simili alla tradizione del territorio pisano-lucchese. Si localizza sull'antica viabilità che seguiva l'andamento dei primi rilievi, dando una caratteristica forma all'insediamento, connesso con le aree collinari retrostanti.



L'edilizia è fatta di edifici lineari disposti a schiera a formare una cortina lungo la viabilità o aggregati in modo da costruire ambiti che creano un maggiore senso urbano rispetto ai casi precedenti. Il tessuto edilizio tradizionale è arricchito da ville e da tipi edilizi più complessi. Agli edifici storici si sono aggiunte villette unifamiliare e condomini multipiano. In una prima fase si sono concentrati lungo la viabilità esistente per poi

tendere a saturare le aree di connessione rimaste libere, passando così da una chiara struttura di borgo lineare a forme più articolate. Da un punto di vista morfologico la percezione della struttura urbana è stata influenzata dalla nuova via Provinciale, avendo quest'ultima cambiato l'accesso ma soprattutto i punti di vista verso l'abitato e reso principale il retro del paese.

LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTA'

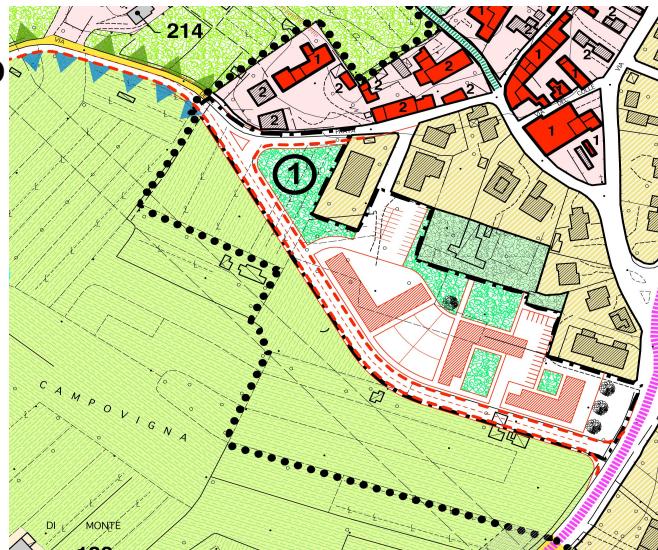


ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO FILETTOLE

Aree di nuovo impianto

1) Area residenziale di ponente

Gli obiettivi dell'intervento erano il completamento del tessuto edificato con la definizione del limite urbano occidentale, la realizzazione di una piazza e verde pubblico e della nuova viabilità di accesso al campo sportivo. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 3.335 (mc 10.000) per complessi a schiera o in linea, realizzati con uno o più piani attuativi.

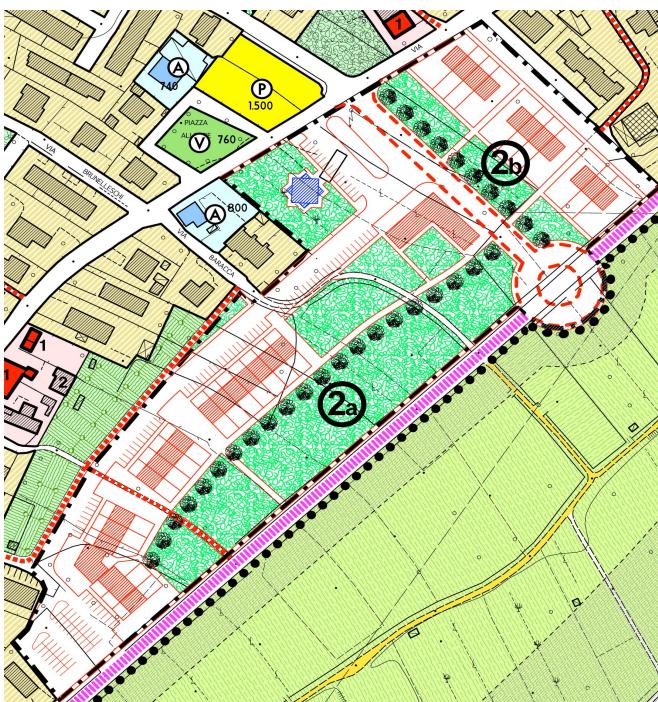


1 – NON ATTUATO



2) Area residenziale e per attrezzature fra via Provinciale e viale GAMBACORTI

Gli obiettivi dell'intervento erano il completamento del tessuto per qualificare il contesto, con la formazione di una nuova facciata urbana e l'organizzazione della stazione delle autocorriere. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 6.835 (mc 20.500). Nei compatti si prevedeva di mantenere orti, vigne, verde privato, evitando dove possibile le recinzioni in modo da mantenere unitario l'intervento.



2 – NON ATTUATO

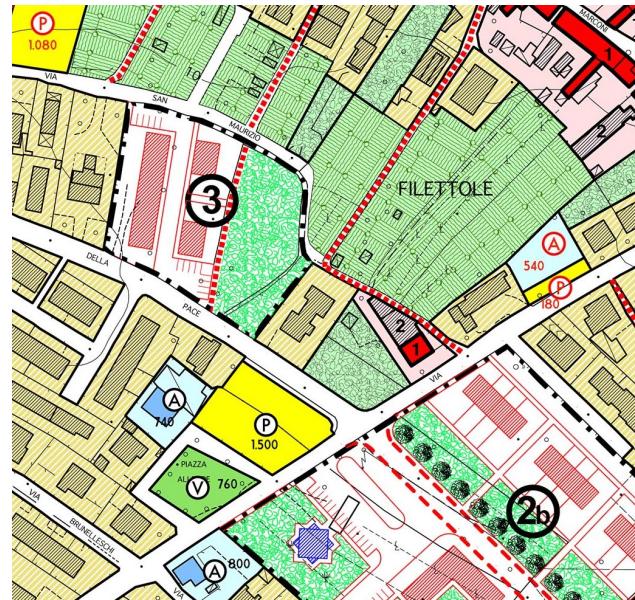


ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO FILETTOLE

Arene di nuovo impianto

3) Area residenziale via della Pace

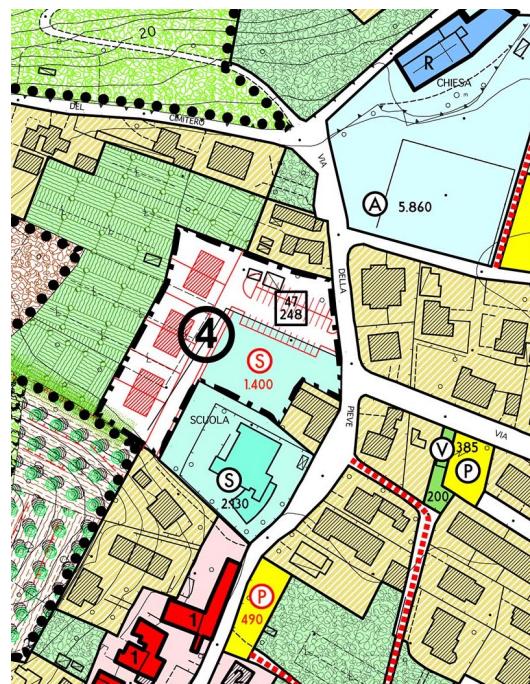
L'obiettivo dell'intervento era il completamento del tessuto edificato con l'ampliamento di parcheggi e del sistema dei percorsi pedonali. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 1.235 (mc 3.700) per edifici a schiera o in linea.



3 – NON ATTUATO

4) Completamento via della Pieve

L'obiettivo è il completamento del tessuto edificato con dell'area scolastica con un'area di 1.800 metri quadri di spazi funzionali e a verde. La dimensione dell'intervento è di SUL mq. 1.000 (mc 3.000).



4 – NON ATTUATO

Lotti liberi di completamento
SUL: mq. 210 (mc 630)

NON ATTUATO



FILETTOLE

DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Area urbana Filettole		Residenziale			Direzionale- servizi nuovo impianto	Commerciale dett. nuovo impianto
		Zona B Completamento RU	Area di nuovo impianto	Totale		
		mc	mc	mc		
Dimensionamento vigente	Piano strutturale	4.950	43.000	47.950		
	R.U. Piano Quinquennale	630	37.200	37.830	0	0
	P.S. non programmato	4.320	5.800	10.120		0
	R.U. Attuato	0	0	0	0	0
	R.U Non Attuato	630	37.200	37.830	0	0
	P.S. disponibile mc	4.950	43.000	47.950	0	0
	SUL mq	1.650	14.333	15.983	0	0

COMUNE DI VECCHIANO

DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE VECCHIANO		Residenziale			Turistico- ricettivo completamento mq Sul	Direzionale- servizi nuovo impianto mq Sul	Commerciale dett. nuovo impianto RU1 mq Sul	Misto Produttivo Direzionale- commerciale nuovo impianto mq SulL
		Zona B Completa- mento RU mc	Area di nuovo impianto mc	Totale mc				
Dimensionamento vigente	Piano strutturale	29.750	111.100	140.850	7.333			22.000
	R.U. Piano Quinquennale	18.070	70.720	88.790	5.000	1.900	1.840	22.000
	P.S. non programmato	11.680	40.380	52.060	2.333			
	Attuato	7.218	4.800	12.018	0		0	0
	Non Attuato	10.852	65.920	76.772	7.333	1.900	1.840	22.000
	P.S. non attuato e disponibile	22.532	106.300	128.832	7.333	1.900	1.840	22.000
	in mq di SUL	7.511	35.433	42.944	7.333	1.900	1.840	22.000

CRONACHE DELL'AREA INDUSTRIALE – AREA PRODUTTIVA DELLA TRAVERSAGNA

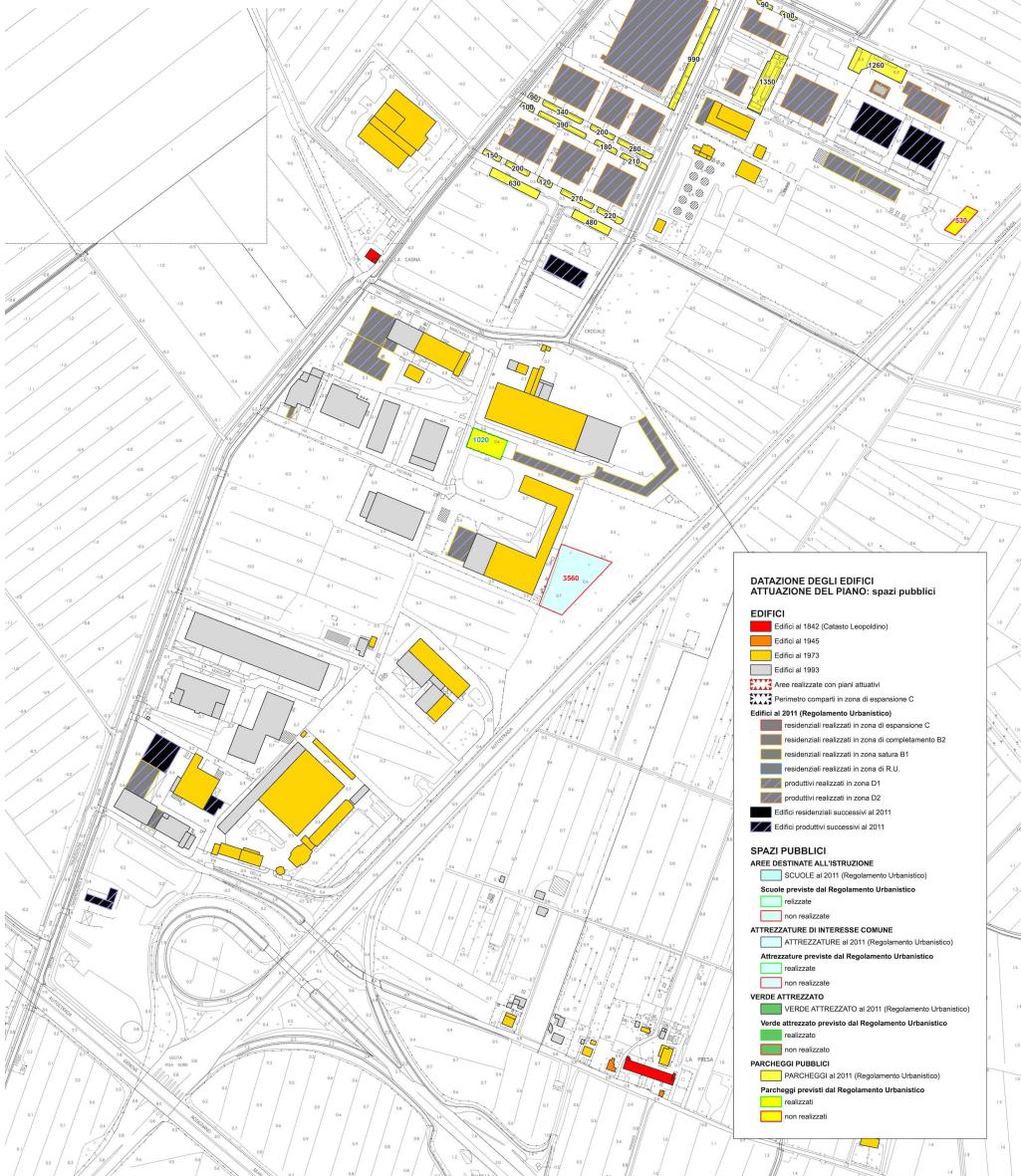
Era nata con un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Si è svolta, in occasione del Regolamento urbanistico una riconoscenza attenta dell'evoluzione e dei caratteri degli edifici con una breve scheda analitica, realizzata dall'ufficio tecnico comunale, con la destinazione degli immobili ed una loro storia (vedi tavola successiva). Si può apprezzare la lenta e difficile urbanizzazione che si è avuta nel corso degli ultimi quaranta anni: è ancora necessario migliorare la qualità degli insediamenti. La posizione è strategica, al termine dell'autostrada, facilmente raggiungibile, lontana da insediamenti residenziali. L'idea del piano precedente, che si sarebbe poi dovuta sostenere con una attività di gestione consortile delle stesse imprese, era quella di concentrare servizi e infrastrutture e di specializzare l'insediamento per rami di attività che potessero integrare le produzioni in modo da favorire un insediamento più

qualificato. Si propose così una revisione degli indici che consentisse l'adeguamento di attività esistenti, una maggiore duttilità nella destinazione, una diversa disposizione per le attrezzature, nuove aree edificabili. Si suggeriva inoltre di sperimentare tipologie edilizie diverse dal solito capannone isolato nel lotto, proponendo edifici più complessi, unitari, pluriuso e con diversi utenti, organizzati planimetricamente in modo da usufruire di spazi e servizi esterni in modo comune. Molte di queste indicazioni non sono state attuate e restano ancora valide, diventando obiettivi di governo da raggiungere. Le aree libere rimaste misurano 230.270 metri quadri, quindi si ha ancora una grande disponibilità di superfici a disposizione, che non devono essere sprecate, per cui si tratta di favorire gli interventi che garantiscano il decollo definitivo e il migliore inserimento paesaggistico e ambientale nel contesto territoriale.



2024 AREA PRODUTTIVA DELLA TRAVERSAGNA

Datazione degli edifici e attuazione del Piano Spazi pubblici



Gli spazi pubblici al momento della redazione del Regolamento urbanistico

La qualificazione degli spazi aperti e degli edifici produttivi inseriti nell'area produttiva della Traversagna è un obiettivo strategico assunto dal Regolamento urbanistico. Passava anche dalla verifica degli spazi pubblici esistenti e dal loro adeguamento rispetto alle quantità di legge. Fra gli spazi pubblici l'unica voce era quella dei parcheggi, che occupavano circa mq 10.000, in buona parte realizzati con gli interventi più recenti, che hanno consentito un maggiore controllo, in quanto attuati con piani di lottizzazione.

La situazione rimaneva carente, per cui sono stati previsti ulteriori parcheggi e aree attrezzate e di servizio per le persone e le imprese e spazi sistemati a verde attrezzato. Le aree pubbliche sono state programmate partendo dall'idea di

strutturare l'area produttiva, nata con episodi edilizi distinti e disomogenei, raccordati dalla sola via Traversagna, che non ha le caratteristiche per supportare ulteriormente la crescita dell'area. Per questo è stata ipotizzata la realizzazione di una nuova viabilità (non attuata) che forma una spina laterale, con funzioni anche di protezione idraulica, attrezzata con aree a verde e parcheggi, dalla quale si innestano le viabilità di impianto degli edifici produttivi.

Da qui le aree verdi si allungano verso l'interno con sistemazioni e percorsi lungo i canali e i corsi d'acqua presenti, qualificandoli da un punto di vista ambientale e paesaggistico e assegnandoli una funzione di verde di connessione. Inoltre è individuata un'area centrale nella quale collocare le attrezzature di servizio alle imprese e un centro di rappresentanza dell'area produttiva.

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO AREA INDUSTRIALE

Arene di completamento

Zona D1

Mq 14.320

ATTUATE

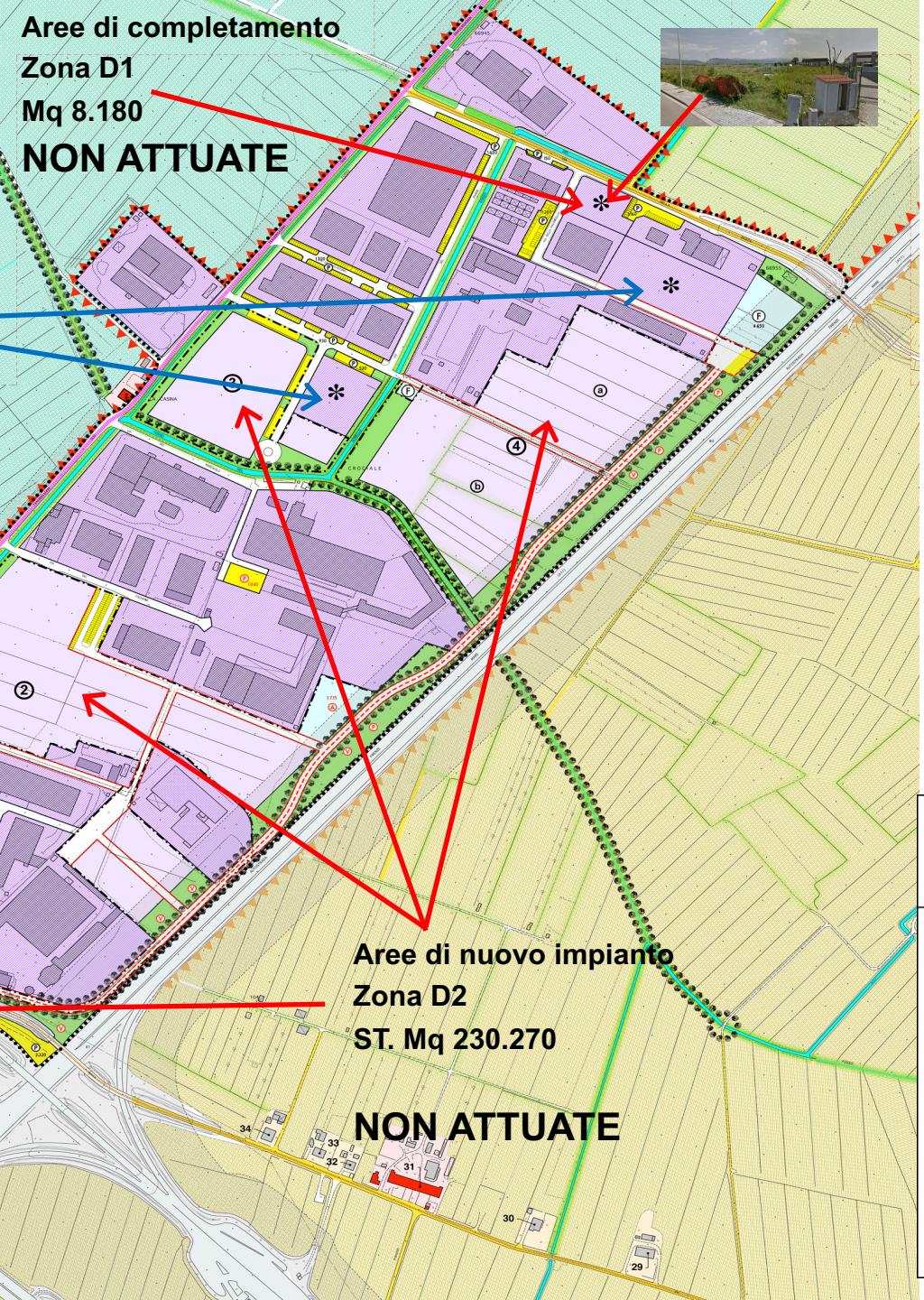


Arene di completamento

Zona D1

Mq 8.180

NON ATTUATE



Per l'area produttiva l'obiettivo è qualificare l'insediamento, rendendolo più vivo durante tutto l'arco della giornata. È negativo che una delle aree urbanizzate più estese del comune chiuda con la fine dell'orario di lavoro. Si sono inserite funzioni di servizio alle imprese (banca, informatica, formazione) e alle persone, (lavanderia, nursery, farmacia, palestra). Sono escluse nuove attività logistiche e i depositi ad alto consumo di suolo, forte carico urbanistico e uno scarso coefficiente di occupazione. È proposto un ridisegno morfologico con una nuova viabilità: una spina laterale, che dia anche protezione idraulica, una specie di duna attrezzata con verde e parcheggi, dalla quale si innestano le viabilità di impianto degli edifici produttivi. Infine aumentano gli spazi pubblici per la qualità ambientale

Area produttiva Traversagna		Attività produttive		
		Zona D1 Complettamento	Zona D2 Area di nuovo impianto	Totale
Dimensionamento vigente	Piano strutturale	ST mq	ST mq	ST mq
	R.U. Piano Quinquennale	327.023 all'interno dei limiti vigenti	230.270	
	P.S. non programmato	0	0	0
	R.U. Attuato	14.320	0	14.320
	R.U Non Attuato	8.180	230.270	238.450
	P.S. disponibile ST mq	8.180	230.270	238.450

2023

PIANO STRUTTURALE E PIANO OPERATIVO

UN PROGETTO QGIS

Atlante e progetto a cura di:

StudUrba

Studio Associato di Urbanistica e Architettura
Giovanni Maffei Cardellini e Alberto Montemagni
Firenze, Via fra' Giovanni Angelico 76

posta@pianiregolatori.it
www.pianiregolatori.it



Il nuovo Piano strutturale e il Piano operativo faranno parte di un progetto Qgis, con il quale viene realizzato il lavoro.

In un unico contenitore informatico si concentrano i dati di natura diversa: oggetti geometrici (edifici, aree, perimetri, viabilità, strade storiche) associati a degli attributi (numero, scheda, toponimo, tipologia, zona omogenea), e sono inseriti nel contesto geografico. I Piani sono disegnati sulle basi cartografiche aggiornate regionali in scala 1/10.000 e 1/2.000 ma potranno essere sovrapposti a diverse basi in quanto il Progetto è collegato con il sistema WMS della Regione Toscana (Catasti, Aerofotogrammetrie, Volo GAI, Carte Tecniche) o utilizzare le cartografie di nostra elaborazione, residenti nel progetto. Il Progetto permette di consultare i vari elementi conoscitivi che si riterrà opportuno, ma soprattutto le schede d'indagine dei singoli edifici, anche quelle precedentemente elaborate. Puntando su un edificio individuato sulla base cartografica compare il modulo con i dati associati organizzati per campi che riportano le informazioni contenute nelle schede. I campi appropriati consentono anche, a richiesta, di aprire in formato .pdf la scheda o di accedere agli altri dati collegati relativi ai vincoli paesaggistici e a quelli architettonici.

Il Progetto Qgis quindi è il sistema con il quale si rende efficiente e consultabile agilmente in modo informatico i Piani urbanistici e le varie informazioni su edifici e le varie componenti territoriali che si riterrà di inserire nel progetto stesso. È anche un viaggio nello spazio e nel tempo, in quanto sostituendo la base cartografica o aerofotografica si può vedere cosa è successo in un determinato contesto occupato da un edificio: come si è mantenuto o come si è modificato e anche da qui avere un contributo per la costruzione di un aggiornato metodo di governo del territorio.

COMUNE DI VECCHIANO

PIANO STRUTTURALE

prima bozza (dicembre 2023)

