



EDITORIALE

Un processo durato circa 2 anni e mezzo: è questo quello che conduce alla redazione del primo Regolamento Urbanistico adottato in Consiglio comunale lo scorso 20 dicembre 2010 e, conseguentemente, pubblicato sul B.U.R.T. il 5 gennaio 2011. Si è trattato di un iter piuttosto lungo e complesso, basato sul metodo della Valutazione Integrata, che ha consentito la partecipazione attiva della cittadinanza e degli enti coinvolti nella elaborazione di uno strumento urbanistico che determinerà la vita del territorio locale nel prossimo futuro. Il Regolamento Urbanistico, per definizione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Come altri piani di maggior dettaglio (i cosiddetti piani attuativi), costituisce lo strumento attraverso cui attuare le scelte strategiche adottate con il Piano Strutturale. Il RU non può quindi entrare in conflitto con queste ultime, rappresentandone anzi un approfondimento in dettaglio. Ad uno stesso Piano strutturale, che non ha una validità temporale limitata, possono seguire più Regolamenti Urbanistici. Nello specifico il Regolamento Urbanistico contiene due elementi fondamentali: la disciplina e gestione del patrimonio edilizio esistente che, una volta de-



Vecchiano

FOCUS

La gestione del patrimonio edilizio prevista dal RU

Opere pubbliche da realizzare, nuove infrastrutture sociali, un nuovo Piano di edilizia economica e popolare (PEEP), insieme alla costruzione di nuove case popolari, da mettere in atto, insediamenti produttivi e valorizzazione del fiume Serchio, ampliamenti di edifici esistenti ed annessi agricoli: queste previsioni sono soltanto alcuni degli aspetti che caratterizzano il primo Regolamento Urbanistico comunale di Vecchiano. Il RU, infatti, offre un ampio ventaglio di previsioni urbanistiche il cui scopo è quello di migliorare la qualità della vita all'interno del territorio comunale e, contem-

poraneamente, di offrire delle ottime alternative per i cittadini di Vecchiano.

Vediamo nello specifico alcune importanti proposte riguardanti il patrimonio edilizio.

Come operazione primaria, gli uffici del Comune di Vecchiano hanno provveduto ad elaborare una revisione della classificazione del patrimonio edilizio esistente, per tutti i fabbricati urbani ed extraurbani. È bene sottolineare che, nelle zone edificate, sono previsti dal RU ampliamenti una tantum, a seconda dell'edificio, fino ad un massimo di 30 mq. Il Regolamento Urbanistico ➔

In questo numero

Editoriale. Il comune dei servizi

Focus. La gestione del patrimonio edilizio prevista dal UR

Infrastrutture. Le infrastrutture, le aree agricole e quelle a degrado geofisico: la loro trattazione all'interno del RU

Urbanistica e occupazione. Non solo normativa urbanistica, ma anche sbocchi occupazionali

Novità frazione per frazione. Frazione che vai, novità urbanistiche che trovi

Regolamento Urbanistico e Piano di Bacino. Ultim'ora: l'aggiornamento del piano di bacino non pregiudica il Regolamento Urbanistico comunale

Info dal Comune

finiti, non sono soggetti a grandi modifiche, e la disciplina delle trasformazioni del territorio. Questa parte è sicuramente più variabile e comporterà probabilmente un aggiornamento del RU ogni 5 anni. Hanno preceduto la stesura del Regolamento Urbanistico le valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica della coerenza interna ed esterna. Il primo atto di indirizzo risale al 2 agosto 2007, si tratta della delibera del Consiglio avente per oggetto le "Linee d'indirizzo per la redazione del Regolamento Urbanistico", con cui il Consiglio Comunale ha dettato gli obiettivi per la stesura del primo Regolamento Urbanistico Comunale. Da qui ha avuto inizio la fase saliente del lungo iter procedurale che ha portato alla redazione dello strumento urbanistico, conclusosi con il parere favorevole da parte dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio, arrivato al Comune di Vecchiano in data 19 novembre 2010.

Mi preme ancora una volta ribadire che accanto alla fase istruttoria, è stata portata avanti un'ampia consultazione con tutti i soggetti coinvolti, con i cittadini e con tutti gli enti pubblici interessati.

Abbiamo deciso di elaborare un numero speciale di Vecchiano Informa per approfondire molte questioni inerenti i contenuti del RU: auspichiamo di dare ai cittadini una panoramica chiara ed esaustiva di quelli che sono i cambiamenti previsti per il futuro del territorio. Buona lettura a tutti!

Il Sindaco
Rodolfo Pardini

adottato prevede, inoltre, che nelle aree edificate siano ammesse attività commerciali di vicinato ed artigianali che non comportino molestia alle residenze limitrofe. Per quanto riguarda gli interventi edilizi, è importante dire che il RU prevede un corretto impatto ambientale sul territorio locale, sia dal punto di vista del risparmio energetico sia per quanto riguarda l'inquinamento acustico. Nello specifico, i nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati in modo da essere in classe A, mentre gli edifici residenziali soggetti a ristrutturazione edilizia integrale dovranno essere realizzati in modo da essere in classe B. Gli interventi di realizzazione di nuovi edifici dovranno usare le migliori tecnologie per il risparmio energetico, idrico e acustico. Il RU prevede infatti di favorire la produzione di energia attraverso fonti rinnovabili. Ad esempio, per quanto riguarda la realizzazione di nuovi edifici, sono state previste coperture fotovoltaiche per autoalimentare gli edifici esistenti. Una precisazione è dovuta per

quanto riguarda l'impiego di energie alternative: è stato considerato che l'impiego del fotovoltaico sia adatto in alcuni casi, ad esempio sulle coperture degli edifici esistenti o nelle zone di degrado geofisico quali le ex cave, mentre non è collocabile all'interno delle zone agricole ed in quelle boscate. Inoltre, per quanto riguarda il risparmio idrico, sono stati previsti alcuni accorgimenti per il recupero delle acque metroniche e degli inserimenti di frangiflusso per il risparmio dell'acqua potabile.

Accanto all'espansione residenziale, dunque, che verrà messa in atto soprattutto grazie alla realizzazione di un nuovo PEEP (Piano di edilizia economica popolare) e di nuove case popolari, il Comune di Vecchiano ha messo in campo una serie di norme affinché l'ampliamento edilizio dei fabbricati si svolga attraverso un impatto ambientale adatto e non invasivo per il territorio locale, affinché la qualità della vita sia di buon livello per tutti i cittadini.

INFRASTRUTTURE

Le infrastrutture, le aree agricole e quelle a degrado geofisico: la loro trattazione all'interno del RU.

Rete infrastrutturale - Il Regolamento Urbanistico presenta alcune previsioni per quanto riguarda le infrastrutture su territorio locale. È fondamentale infatti una definizione della gerarchia della rete stradale. Per quanto riguarda la viabilità ordinaria, è bene sottolineare che, come descritto nell'articolo inerente le previsioni per ciascuna frazione comunale, sarà alleggerito il traffico su alcuni tratti poiché è prevista la creazione di nuovi accessi viari ad alcune località.

Per ciò che concerne la rete ferroviaria, questa è costituita da quella litoranea che fa parte della grande direttrice nazionale tirrenica: per questa ultima, il Piano Territoriale della Provincia prevede il potenziamento del servizio metropolitano. La stazione di Migliarino è oggetto di interventi che incrementino le funzioni della rete ferroviaria, in collaborazione con l'azione del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, di attività commerciali, di ristoro e di servizi alla persona. I percorsi storici sono la base per organizzare la rete cicloturistica comunale con itinerari guidati per la conoscenza delle caratteristiche storico-ambientali e nelle cartografie sono individuati alcuni percorsi pedonali o ciclabili, per definire una mobilità alternativa alle auto nelle aree urbane.

Aree agricole - Significative novità riguardano

anche le aree agricole: la nuova disciplina prevede, infatti, che gli agricoltori abbiano la possibilità di realizzare o ampliare annessi in tutte le zone agricole o realizzare nuove residenze solo nell'area agricola di pianura. A tali interventi si affiancherà la realizzazione di impianti sportivi (piscine e campi da tennis per le attività agrituristiche). Sono poi previste alcune norme per realizzare annessi temporanei. Sempre per ciò che concerne le aree agricole, è prevista la realizzazione di un parco goleno e di due zone specialistiche da cui ottenere una pista da motocross ed un centro ippico con 20 box per cavalli ed un'area per le manifestazioni ed allenamenti.

Aree a degrado geofisico - È previsto un intervento tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata nelle aree indicate, con l'obiettivo di superarne il degrado, grazie alla loro valorizzazione, al ripristino degli assetti preesistenti e alla messa in opera di impianti per la produzione di energia, così come è prevista la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, grazie al recupero delle strutture e volumetrie preesistenti per attività ricreative e/o sportive. È escluso, inoltre, qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di sicurezza.

Non solo normativa urbanistica, ma anche sbocchi occupazionali

Molte prospettive per la zona industriale ed un parco fluviale: sono anche queste alcune importanti novità per il territorio vecchianese, contenute nel Regolamento Urbanistico. Novità che porteranno sul territorio locale circa 1780 nuovi posti di lavoro.

Un nuovo look per l'area industriale - Per quanto riguarda la zona industriale è stato previsto un riordino dal punto di vista edilizio, con annessa una nuova viabilità parallela all'autostrada che consenta un migliore accesso all'area. La nuova infrastruttura si aggiunga all'attuale ed unica via di entrata costituita dalla Via Traversagna, garantendo una maggiore fluidità al traffico. L'area produttiva, inoltre, sarà fortemente interessata anche da novità per la nascita di attività: per quanto riguarda infatti i circa 20 ettari di terreno ancora liberi, è previsto che una parte di questi lotti siano destinati ad interventi diretti proposti da soggetti privati. Quattro di questi ettari, comunque, saranno presto oggetto di un PIP (Piano di intervento produttivo) e messi a disposizione, in seguito all'esproprio dell'Amministrazione Comunale, di un consorzio di imprese che punta ad insediarsi in tale zona. In totale, questa operazione consentirà la nascita di 1400 nuovi posti di lavoro.

Il RU prevede anche la nascita di **un parco fluviale**: il principale obiettivo è la valorizzazione delle aree golenali del fiume e degli immobili lì presenti. Queste aree dovrebbero diventare zone ricreative per il godimento del tempo libero, arricchite da percorsi ciclabili e zone di interscambio. E qui si avrà anche la possibilità di navigare il fiume Serchio grazie al noleggio di im-

barcazioni. È pertanto un'azione che prevede la valorizzazione degli immobili di natura ricreativa e ristorativa presenti in quell'area. A questi interventi si accompagnerà anche la ristrutturazione per gli alberghi fuori dall'area golenale e di immobili esistenti, quali la ex centrale dell'Acquedotto di Acque Spa a Filettole ed il complesso edilizio di Malaventre a Migliarino. La nascita del parco golenale dunque avverrà all'unisono con la realizzazione di un percorso cicloturistico, ma anche con la realizzazione di aree per l'accesso al fiume ed altre attrezzate per lo svago ed il tempo libero. Il tutto connesso con strutture ricettive, come dicevamo, realizzate attraverso il recupero dei fabbricati esistenti fuori dall'area golenale. Tutto ciò permetterà di mettere sul piatto altri 80 posti di lavoro, a cui si aggiungono ulteriori 100 posti derivanti dal completamento dell'area alberghiera di Migliarino.

Sbocchi ricreativi, sbocchi occupazionali - Il Regolamento Urbanistico, dunque, non contiene soltanto delle precise indicazioni normative, ma apre la strada anche a concrete opportunità di lavoro. Per il nostro territorio sono, infatti, fondamentali interventi di questa portata: da una parte si investe nella zona produttiva dando spazio a nuove attività e a nuovi posti di lavoro, e dall'altra si pianifica la nascita di un parco fluviale che assolverà due obiettivi: quello di offrire opportunità ricreative per la popolazione locale ed i turisti, e quello di creare nuove opportunità professionali. Tutto ciò nella logica di uno sviluppo economico concreto e sostenibile.

Frazione che vai, novità urbanistiche che trovi

Uno strumento che interverrà sulle singole frazioni vecchianesi: è questo l'obiettivo del primo Regolamento Urbanistico che cercherà di favorire le caratteristiche naturali e produttive di tutto il territorio comunale. Le previsioni del RU si sono concentrate sul miglioramento di molti spazi di interesse pubblico, sulla valorizzazione delle infrastrutture locali e sulla vivibilità delle singole località del territorio comunale. È bene ricordare che tali previsioni avranno una validità di 5 anni dal momento della definitiva adozione del RU da parte del Consiglio comunale. Vediamo, frazione per frazione, alcune previsioni significative contenute nel RU.

Migliarino - Qui, il Regolamento Urbanistico disciplina il completamento della zona alberghiera con la nascita di un secondo albergo di dimensioni pari all'attuale e la creazione di una struttura ricreativa, cioè un centro benessere. A Migliarino inoltre è prevista la realizzazione di una nuova caserma dei Carabinieri tramite il project financing. Tra le novità in arrivo per questa frazione anche una nuova palestra ed una nuova area scolastica.

Nodica - Per quanto riguarda Nodica, sarà applicata una lotizzazione diversificata. In un primo lotto infatti è previsto un nuovo PEEP (piano di edilizia economica popolare), mentre

in un secondo lotto si prevede la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Vecchiano - A Vecchiano invece le previsioni del RU mettono sul piatto l'adeguamento dell'area sportiva con la realizzazione di un nuovo campo sportivo dotato di tribune e servizi. È prevista inoltre un'area destinata ad una piscina comunale che verrà edificata anch'essa attraverso la metodologia del project financing. Un nuovo parcheggio sarà realizzato presso il distretto socio-sanitario vecchianese, mentre una nuova Residenza sociale assistita andrà a sostituire quella già esistente all'Ospedaletto.

Avane - Per quanto riguarda la frazione di Avane, qui sono state ipotizzate minori previsioni. Sarà tuttavia allestita una nuova area scolastica ed alcuni nuovi parcheggi pubblici.

Filettole - A Filettole, infine, è prevista l'individuazione di un'area in cui edificare il nuovo cimitero. Sono poi stati mantenuti i due comparti esistenti. Nello specifico è stata prevista la realizzazione di una nuova viabilità di accesso alla frazione, grazie al transito in Via della Pace in direzione della Via Provinciale e della Lungomonte. Tutto ciò garantirà anche l'accesso ad una nuova stazione dei mezzi pubblici, fondamentale poiché Filettole è capolinea del trasporto pubblico gestito dalla Provincia di Pisa.

Ultim'ora: l'aggiornamento del piano di bacino non pregiudica il Regolamento Urbanistico comunale

L'Amministrazione Comunale desidera dare alcune precisazioni in merito all'aggiornamento del Piano di Bacino prodotto dall'ente competente, l'Autorità di Bacino del fiume Serchio. Tale aggiornamento è stato recepito il 21 dicembre scorso dal Comitato Interministeriale. In pratica, ciò significa che saranno modificate le carte inerenti il rischio idraulico e che sarà riscritta la normativa a riguardo.

Ad oggi, l'aggiornamento del Piano di Bacino non è ancora stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale; quando ciò avverrà, ci saranno 45 giorni di tempo per approfondire la materia e, successivamente, altri 45 giorni di tempo affinché gli interessati possano produrre osservazioni in merito.

L'Amministrazione Comunale di Vecchiano presenterà le osservazioni, non tanto perché ci siano effettivamente dei vincoli maggiori inerenti l'ampliamento edilizio nel piano di bacino così come presentato, ma per approfondire e chiarire le questioni riportate nel suddetto piano. È ovvio comunque che il Regolamento Urbanistico comunale non può conformarsi alle norme di salvaguardia che sono vigenti, bensì dovrà conformarsi al Piano di Bacino aggiornato, una volta che sarà stato approvato in via definitiva. Infatti, nessuno può ad oggi garantire che il Piano di Bacino definitivo sarà quello adottato, perché come già detto ci sarà una fase interlocutoria in cui potranno essere apportate delle significative modifiche. L'Amministrazione Comunale ha trattato la questione inerente il piano di bacino già nelle assemblee pubbliche locali che si sono svolte dal 10 al 15 gennaio scorso: coloro che hanno partecipato a tali incontri sono stati messi al corrente dell'aggiornamento del piano di bacino. Una volta che il Piano di Bacino sarà rivisto definitivamente, dovranno essere a loro volta adeguati rivisti non soltanto il Regolamento Urbanistico, ma anche le UTOE del Piano Strutturale d'Area.

Infine, il Comune di Vecchiano ha già preso contatti con il professor Raffaello Nardi, presidente dell'Autorità di Bacino, affinché venga lui stesso a Vecchiano in Consiglio Comunale ad illustrare l'aggiornamento del Piano, per poter comprendere da vicino la ragione che motiva il nuovo Piano di Assetto idrogeologico.



il fiume Serchio

Info dal Comune sul sito

www.comune.vecchiano.pisa.it

Produrre le osservazioni al RU: Fino al prossimo 19 febbraio è possibile presentare le osservazioni al primo Regolamento Urbanistico comunale. Sul sito web dell'Ente trovi tutte le informazioni su chi può fare osservazioni al RU e come sia possibile presentarle. Per info è possibile contattare: la Responsabile del Procedimento Arch. Ombretta Santi tel. 050 859640; oppure il Garante della Comunicazione Dott.ssa Laura Fiamma tel. 050 859638.

Tutti i documenti del Regolamento Urbanistico disponibili sul sito: Nella colonna di destra della homepage, alla pagina "Il primo Regolamento Urbanistico comunale" è possibile scaricare tutti i documenti e le cartografie inerenti il RU.

Le prossime fasi del RU: dopo che si esauriranno i 45 giorni di tempo per produrre le osservazioni al Regolamento Urbanistico, termine stabilito per il 19 febbraio p.v., il documento tornerà in Consiglio comunale per la definitiva approvazione.

Per ricevere tutte le info iscriviti alla newsletter del Comune dal sito web!

Numeri utili del Comune di Vecchiano

www.comune.vecchiano.pisa.it

Centralino - 050/859611; fax 050/868778

URP - Ufficio Relazioni con il Pubblico 050/859659

Biblioteca Comunale - 050/859660; fax 050/864836

Ufficio Ambiente - 050/859624

Ufficio Edilizia Privata - 050/859639

Polizia Municipale - 050/859637

Carabinieri Stazione di Migliarino - 050/804033

Segnalazione guasti pubblica illuminazione (Toscana Energia) - 800 98 30 00

Segnalazione guasti acquedotto/fognatura nera (Acque Spa) - 800 982 982

Segnalazione problematiche raccolta rifiuti (Geofor) - 800 959 095

