



# COMUNE DI PESCIA

(Del .G. M. n. 160/2002)

# PIANO STRUTTURALE

L.R.T. 3 GENNAIO 2005, N° 1



PROF.ARCH. FRANCESCO GURRIERI  
(Gurrieri Associati Studio di architettura)

PROF.ARCH. BIAGIO GUCCIONE  
DOTT.ING.ARCH. PIER LUDOVICO RUPI  
DOTT.GEOLOGO FRANCO MENETTI

Responsabile del Procedimento DOTT.ARCH.  
SIMONE PEDONESE

Elaborazioni grafiche a cura dell'ufficio di piano  
arch. jenny Conti  
p.a. Gian Marco Lazzarini

## **N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**APPROVATE CON D.C.C. N° 4  
DEL 31/01/2012  
APPROVATO AGGIORNAMENTO  
CON D.C.C. N. 40 DEL 04.10.2018**

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Indice

### TITOLO I

#### NATURA E ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO STRUTTURALE

Art. 1- IL PIANO STRUTTURALE E IL SUO CAMPO DI APPLICAZIONE	PAG. 05
Art. 2- ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE E SUOI ELABORATI	PAG. 07
Art. 3- GOVERNO DEL TERRITORIO CONGRUENZE CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA (PROVINCIALE, REGIONALE, MINISTERIALE)	PAG. 10
Art. 4- CONVENZIONE EUROPEA SUL PAESAGGIO E DISCIPLINA PAESAGGISTICA	PAG. 11
Art. 5- EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE	PAG. 11
Art. 6- QUALITA' URBANA E URBANIZZAZIONE	PAG. 11

### TITOLO II

#### QUADRO CONOSCITIVO E LO STATUTO DEI LUOGHI

##### CAPO I

##### I SISTEMI, I SOTTOSISTEMI E LE INVARIANTI

Art. 7- IL QUADRO CONOSCITIVO	PAG. 13
Art. 8- IL TERRITORIO COMUNALE E LA SUA STRUTTURA IDENTITARIA	PAG. 13
Art. 9- LO SVILUPPO URBANO	PAG. 14
Art. 10- I SISTEMI E SOTTOSISTEMI CHE DEFINISCONO LA STRUTTURA DEL TERRITORIO	PAG. 15
Art. 11- LE INVARIANTI STRUTTURALI	PAG. 17

##### CAPO II

##### LA RISORSA STORICO CULTURALE

Art. 12- INTEGRITA' CULTURALE DEL TERRITORIO	PAG. 21
Art. 13- CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	PAG. 22
Art. 14- EDIFICI SPECIALISTICI SPARSI SUL TERRITORIO: OPIFICI STORICI, VILLE E FATTORIE	PAG. 23
Art. 15- PARCHI E GIARDINI STORICI (CORTILI)	PAG. 24
Art. 16- TESTIMONIANZE ARCHEOLOGICHE, PALEONTOLOGICHE, ETNOANTROPOLOGICHE	PAG. 25
TABELLA - ELENCO AREE ARCHEOLOGICHE TAV. P11 INDIZIATE DI FREQUENTAZIONE ANTICA SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI	PAG. 28
Art. 17- VIABILITA' STORICA E RURALE	PAG. 29

##### CAPO III

##### I SISTEMI TERRITORIALI

Art. 18- S.T.1. SISTEMA TERRITORIALE DEL PAESAGGIO MONTANO	PAG. 30
Art. 19- S.T.2. SISTEMA TERRITORIALE DEL PAESAGGIO COLLINARE	PAG. 33
Art. 20- S.T.3. SISTEMA TERRITORIALE DEL PAESAGGIO DI PIANURA	PAG. 36

Art. 21- S.T.U.3 SOTTOSISTEMA DEL PAESAGGIO URBANO DI PIANURA	PAG. 36
Art. 22- S.T.3.1 SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA DI VERSANTE	PAG. 37
Art. 23- S.T.3.2 SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA DI PESCIA E COLLODI	PAG. 39
Art. 24- S.T.3.3 SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA DELLE DUE PESCHIE	PAG. 40

#### CAPO IV I SISTEMI FUNZIONALI

Art. 25- IL SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI	PAG. 42
Art. 26- IL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI DIECI CASTELLA	PAG. 48
Art. 27- IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE	PAG. 53
Art. 28- IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TERRITORIO RURALE	PAG. 57
Art. 29 - IL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA	PAG. 60
Art. 30 - IL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA	PAG. 62
Art. 31 - LE AREE DELL'AGRICOLTURA TRADIZIONALE DELLA COLLINA	PAG. 62
Art. 32 - LE AREE DELLA PIANURA AGRICOLA SPECIALIZZATA	PAG. 63
Art. 33- IL SISTEMA FUNZIONALE DEL FLOROVIVAISMO	PAG. 64
Art. 34- IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI PAESAGGISTICO AMBIENTALI	PAG. 65
Art. 35- IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	PAG. 71
Art. 36- IL SISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI, DEGLI IMPIANTI E DELLE RETI TECNOLOGICHE	PAG. 75
Art. 37- IL SISTEMA FUNZIONALE DELL'OFFERTA TURISTICA SOSTENIBILE DELLA CULTURA E DELLE TRADIZIONI	PAG. 78

#### CAPO V I VINCOLI

Art. 38- DISCIPLINA VINCOLISTICA	PAG. 82
----------------------------------	---------

### TITOLO III INTEGRITA' GEOMORFOLOGICA E PREVENZIONE DEI RISCHI

Art. 39 - FINALITÀ ED AMBITO DI APPLICAZIONE	PAG. 84
Art. 40 - PREVENZIONE DEL RISCHIO DOVUTO ALLE PROBLEMATICHE GEOLOGICHE	PAG. 85
Art. 41 - PREVENZIONE DEL RISCHIO DOVUTO ALLE PROBLEMATICHE IDRAULICHE	PAG. 86
Art. 42 - PREVENZIONE DEL RISCHIO DOVUTO ALLE PROBLEMATICHE SISMICHE	PAG. 87
Art. 43 - PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO	PAG. 87
Art. 44 - INDIRIZZI GENERALI PER L'ASSETTO GEOMORFOLOGICO	PAG. 88
Art. 45 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE	PAG. 88
Art. 46 – MISURE DI SALVAGUARDIA GEOMORFOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA	PAG. 89
Art. 47 – RIFERIMENTO AL PTC	PAG. 89

### TITOLO IV LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Art. 48- GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO	PAG. 90
Art. 49- DIMENSIONAMENTO DEL PS TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO IN SUL CONSENTITO DAL PS TABELLA GENERALE PS - DIMENSIONAMENTO E STANDARD	PAG. 91
Art. 50- ATTUAZIONE DEL PIANO.	PAG. 96
Art. 51- LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	PAG. 96
Art. 52- UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	PAG. 111
Art. 53- UTOE 1. CASTELLI OVEST	PAG. 113

TABELLA RIASSUNTIVA CASTELLI-OVEST - UTOE 1	
Art. 54- UTOE 2. CASTELLI EST	PAG. 116
TABELLA RIASSUNTIVA CASTELLI-OVEST - UTOE 2	PAG. 117
Art. 55- UTOE 3. CENTRO	PAG. 118
TABELLA RIASSUNTIVA CENTRO - UTOE 3	
Art. 56- UTOE 4. COLLEVITI	PAG. 121
TABELLA RIASSUNTIVA COLLEVITI - UTOE 4	
Art. 57- UTOE 5. COLLODI	PAG. 123
TABELLA RIASSUNTIVA COLLODI - UTOE 5.	
Art. 58- UTOE 6. VENERI	PAG. 126
TABELLA RIASSUNTIVA VENERI - UTOE 6	
Art. 59- UTOE 7. LE DUE PESCHIE	PAG. 128
TABELLA RIASSUNTIVA LE DUE PESCHIE - UTOE 7	
Art. 60- DIRETTIVE E OBIETTIVI PER LA DEFINIZIONE DI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE COMUNALI	PAG. 131

## TITOLO V EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE E SALVAGUARDIE

Art. 61- EFFICACIA NEL TEMPO	PAG. 135
Art. 62- ATTIVITA' EDILIZIA ALL'INTERNO DEL LIMITE URBANO, FINO ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	PAG. 135
Art. 63- DIVIETI PER LE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE	PAG. 139
Art. 64- INTERVENTI AFFERENTI AL PATRIMONIO EDILIZIO DI PARTICOLARE VALORE STORICO	PAG. 140
Art. 65- ZONE A PREVALENTE ED ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA	PAG. 140
Art. 66- AREE EDIFICABILI ESTERNE AL LIMITE URBANO	PAG. 142
Art. 67- MISURE DI SALVAGUARDIA GEOMORFOLOGICA IDRAULICA E SISMICA DI CUI AL TITOLO III	PAG. 143
Art. 68- SALVAGUARDIE DA PIANI DELL'AUTORITA' DI BACINO DELL'ARNO	PAG. 145
Art. 69- SALVAGUARDIE DA PIANI DELL'AUTORITA' DI BACINO DEL SERCHIO	PAG. 145
Art. 70- SALVAGUARDIE DEL P.I.T	PAG. 145
Art. 71- SALVAGUARDIE DEL P.T.C.	PAG. 147
Art. 72- NORMA FINALE	PAG. 147

# TITOLO I

## NATURA E ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO STRUTTURALE

### Articolo 1

#### IL PIANO STRUTTURALE E IL SUO CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano Strutturale accoglie i principi generali e i fini della Legge Regionale 1/2005 promuovendo nell'ambito territoriale, lo sviluppo delle attività pubbliche e private, garantendo il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza dei diritti all'uso e al godimento degli stessi beni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.
2. Per perseguire le finalità del comma 1 il PS si attiene ai seguenti principi generali:
  - a. la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promuovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;
  - b. lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima integrazione tra i diversi territori della Regione;
  - c. lo sviluppo delle potenzialità della collina, della montagna e delle aree agricole, nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
  - d. l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti;
  - e. la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
  - f. una quantità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
    - la riduzione dei consumi energetici;
    - la salvaguardia dell'ambiente naturale;
    - la sanità ed il benessere dei fruitori;
    - l'eliminazione delle barriere architettoniche;
    - l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte; le disposizioni di cui al Titolo II, capo I delle presenti Norme sono dettate anche in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del consiglio del 27 giugno 2001 (concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente).
3. Il PS quale strumento della pianificazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R.T. 1/2005, esplica i propri effetti sull'intero territorio comunale ed ha valore prescrittivo per tutti gli "*Atti di Governo del Territorio*", dal "*Regolamento Urbanistico*", ai "*Piani Complessi di Intervento*", ai "*Piani Attuativi*", nonché ai "*Piani e Programmi di Settore*" ed "*Accordi di Programma*" o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati.

4. Il PS, assumendo come riferimento il P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana) e il P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia), nonché gli altri strumenti sovraordinati che interessano il territorio comunale (Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Fiume Serchio), individua e definisce:
  - a. le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale definita attraverso l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali e funzionali;
  - b. le invarianti strutturali;
  - c. i principi del governo del territorio;
  - d. i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali nonché i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità con riferimento a ciascuno dei sistemi territoriali e funzionali di cui alla lettera a);
  - e. la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali in attuazione del piano di indirizzo territoriale e del piano territoriale di coordinamento ai sensi dell'articolo 33 della L.R.T. 1/2005;
  - f. le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 32, comma 1 della L.R.T. 1/2005.
  
5. Il PS delinea le linee dello sviluppo territoriale comunale, mediante le implicazioni e le definizioni che seguono:
  - a. degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio;
  - b. delle Unità Territoriali Organiche Elementari che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
  - c. della dimensione massima sostenibile degli insediamenti nonché delle infrastrutture;
  - d. dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi nel rispetto del piano di indirizzo territoriale e del regolamento regionale, nonché sulla base degli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 68 del P.T.C. provinciale approvato con D.C.P. n. 123 del 21 aprile 2009 e nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) come da ultimo modificato dalla legge 24 marzo 1989, n. 122;
  - e. delle aree di cui all'articolo 48, comma 4, lettera c) e all'articolo 51, comma 3, lettera b) della L.R.T. 1/2005 con efficacia immediata;
  - f. delle prescrizioni per gli atti di cui all'articolo 52, comma 2 e degli atti comunali di cui all'articolo 10, comma 2 della L.R.T. 1/2005;
  - g. dei criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado;
  - h. della disciplina della valutazione integrata ai sensi dell'articolo 14 della L.R.T. 1/2005 e della valutazione ambientale strategica di cui alla L.R.T. 10/2010;
  - i. delle misure di salvaguardia, di durata non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione o all'adeguamento del regolamento urbanistico.

6. Il PS contiene:
  - a. il Quadro Conoscitivo idoneo a individuare, valorizzare o recuperare le identità locali integrandosi, a tale scopo, con quello delle risorse individuate dal piano territoriale di coordinamento;
  - b. la ricognizione delle prescrizioni del piano territoriale di coordinamento e del piano di indirizzo territoriale;
  - c. i criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale;
7. Il PS prescrive:
  - a. le quantità, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi, da rispettare con il regolamento urbanistico, nonché i relativi livelli prestazionali da garantire nella progressiva attuazione della strategia di sviluppo territoriale;
  - b. gli interventi da realizzare mediante i piani complessi di cui all'articolo 56 della L.R.T. 1/2005;
  - c. i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali.

## **Articolo 2**

### **ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE E SUOI ELABORATI**

1. La disciplina riportata al Titolo II definisce lo statuto del territorio pesciatino come previsto dal primo comma dell'art. 53 della L.R.T. 1/2005, detta direttive e criteri di utilizzazione delle risorse essenziali con l'obiettivo di valorizzare, modificando o salvaguardando, qualità, funzioni e valori territoriali esistenti. L'individuazione e definizione delle invarianti strutturali, le disposizioni per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni in esso contenuti, in attuazione del P.I.T e del P.T.C., unitamente alle direttive necessarie a dare attuazione allo statuto del territorio pesciatino, formano il contenuto sostanziale dello statuto stesso.
2. La disciplina riportata al Titolo IV definisce gli obiettivi, la strategia di sviluppo del territorio pesciatino come previsto dal secondo e terzo comma dell'art. 53 della L.R.T. 1/2005.
3. Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:
  - a. *Relazione generale*;
  - b. *Quadro conoscitivo* suddiviso in
    1. Documenti
      - parte I - Aspetti Ambientali:
        - 1a - Rapporto ambientale fino al 2007;
        - 2a - Rapporto ambientale aggiornamento 2007/2010; Allegato I - Schede di valutazione dei Piani Attuativi e di Recupero residui del PRG;
        - Allegato II - Matrici delle coerenze; Allegato III - Sintesi non tecnica;

- parte II - Aspetti ambientali: Geologia e Idraulica;
- parte III - Evoluzione socioeconomica 1951-2010;
- parte IV - Dinamiche demografiche e fabbisogni abitativi;
- parte V - Stato di attuazione dello PRGvigente;
- parte VI - Studio idrogeologico ed idraulico redatto dal Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio;
- parte VII - Le dieci Castella;
- parte VIII - Schede di valutazione storico architettoniche;
- parte IX - Schedatura del patrimonio edilizio (LR 10/79 e LR 59/80);
- parte X - Lo statuto dei luoghi;

## 2. Elaborati grafici

- QC01A - Lo Sviluppo Urbano e Territoriale (A)
- QC01B - Lo Sviluppo Urbano e Territoriale (B)
- QC02 - La Formazione dei Nuclei Abitativi
- QC3 - Valore Paesaggistico e Ambientale
- QC4A - Beni, Siti Culturali (A)
- QC4B - Beni, Siti Culturali (B)
- QC5 - Aree archeologiche
- QC6 - La Viabilità
- QC7 - La Perimetrazione dei Vivai
- QC8 - Funzioni e servizi di interesse generale
- QC9 - Reti Tecnologiche
- QC10A - Previsioni di P.R.G. (A), (stato di attuazione), alla luce delle "aree stralcio" della Regione
- QC10B - Previsioni di P.R.G. (B), (stato di attuazione), alla luce delle "aree stralcio" della Regione
- QC11 - Ambiti di paesaggio
- QC12 - Tipologia del mosaico paesaggistico dei soprassuoli
- QC13 - Grana del mosaico paesaggistico dei soprassuoli
- QC14 - Semiologia di sintesi del mosaico paesaggistico dei soprassuoli
- QC15 - Funzioni ecosistemiche primarie del mosaico paesaggistico dei soprassuoli
- QC16 - Le cave - Carta dei giacimenti e delle risorse
- QC17 - Carta geologica (a, b, c, d)
- QC18 - Sezioni geologiche
- QC19 - Carta geomorfologica (a, b, c, d)
- QC20 - Carta dei dati di base (a, b, c) - All. schede (1/60-61/140-141/263)
- QC21 - Carta della permeabilità – All. elaborati delle prove
- QC22 - Carta idrogeologica (a1, a2)
- QC23 - Carta della vulnerabilità degli acquiferi (a, b, c, d)
- QC24 - Carta dei corsi rilevati ai fini della difesa del suolo (a, b, c, d)
- QC25 - Carta delle aree allagabili
- QC26 - Carta geomorfologica Utoe (1/2, 3, 4, 5, 6, 7)
- QC27 - Carta litologico-tecnica Utoe (1/2, 3, 4, 5, 6, 7)

## c. Quadro progettuale (QP):

- P01a - I sistemi Territoriali



- P01b - I sottosistemi territoriali di paesaggio e sottosistemi di paesaggio urbano
- P02a - Il sistema funzionale degli insediamenti e il sistema funzionale delle aree produttive
- P02b - Il sistema funzionale del territorio rurale
- P03 - Le invarianti strutturali
- P04 - Il sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali
- P05a - Disciplina vincolistica. Aree di Conservazione e valorizzazione, "Immobili e Aree dichiarate di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 ed i "Beni Culturali" di cui all'art. 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004)
- P05b - Disciplina vincolistica. "Aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004) e proposta di vincolo archeologico
- P05c - Vincoli tecnici
- P06/1 - Carta della pericolosità geomorfologica derivata dalla perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante e dalla perimetrazione delle aree con pericolosità da frana dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- P06/2 - Carta della pericolosità geomorfologica derivata dalla carta della franosità dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio
- P06a - Carta della pericolosità geomorfologica
- P06b - Carta della pericolosità geomorfologica
- P06c - Carta della pericolosità geomorfologica
- P06d - Carta della pericolosità geomorfologica
- P07/1 - Carta della pericolosità idraulica derivata dalla perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- P07a - Carta della pericolosità idraulica
- P07b - Carta della pericolosità idraulica
- P07c - Carta della pericolosità idraulica
- P07d - Carta della pericolosità idraulica
- P08a - Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
- P08b - Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
- P08c - Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
- P08d - Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
- P09/1-2 - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
- P09/3 - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
- P09/4 - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
- P09/5 - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
- P09/6 - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
- P09/7 - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
- P10 - Il sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità e il sistema funzionale dei servizi, degli impianti e reti tecnologiche

- P11 - Il sistema funzionale dell'offerta turistica sostenibile della cultura e delle tradizioni
- P12 - L'insieme delle UTOE

d. *NTA (Norme Tecniche di Attuazione);*

e. *Allegato A (alle NTA) - Elenco edifici con vincolo architettonico*

f. *Studio di incidenza;*

g. *Relazione di sintesi;*

4. Il PS è da considerare una rappresentazione del territorio comunale, senza carattere precisamente conformativo della proprietà immobiliare, tesa a guidare i soggetti pubblici e privati nella richiesta di intervento e di eventuali trasformazioni, affidando al successivo Regolamento Urbanistico gli strumenti e le prescrizioni attuative.

### **Articolo 3**

#### **GOVERNO DEL TERRITORIO. CONGRUENZE CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA (PROVINCIALE, REGIONALE, MINISTERIALE)**

1. Per "Governo del territorio" va inteso l'insieme delle attività relative alla conoscenza e all'uso del territorio, con riferimento ai vari aspetti normativi e gestionali che afferiscono alla tutela, alla valorizzazione e alla trasformazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali: queste riguardano quale "riserva collettiva".
2. Il Piano Strutturale si conforma alle indicazioni e prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana, approvato con D.C.R.T. 25.01.2000, n. 12 e successiva implementazione con valore paesaggistico adottata con D.C.R.T. 24.07.2009, n. 72. Il P.I.T. è qui assunto come strumento strategico dello sviluppo territoriale mediante l'indicazione degli obiettivi ivi contenuti. Il P.I.T., quale strumento sovraordinato costituisce il quadro generale di riferimento; comprendendo anche le aree dichiarate di notevole "interesse pubblico" è assunto anche come "Piano Paesaggistico", ai sensi dell'Art. 143 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", alla luce del D.L. 63/2008.
3. Il Piano Strutturale si conforma alle indicazioni e prescrizioni del "Piano Territoriale di Coordinamento" della Provincia di Pistoia approvato con D.C.P. n. 123 del 21.04.2009, in quanto gli ambiti paesaggistici, i sistemi territoriali e funzionali, le invarianti strutturali, i criteri di utilizzazione delle risorse, gli ambiti paesaggistici e quant'altro indicato nell'art. 51 della L.R.T. 1/2005.
4. Il Piano Strutturale si conforma alle indicazioni e prescrizione del Piano di Bacino del fiume Arno e del Piano di Bacino Stralcio del Fiume Serchio.

## **Articolo 4**

### **CONVENZIONE EUROPEA SUL PAESAGGIO E DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

1. La “Convenzione Europea sul Paesaggio”, adottata il 20 ottobre 2000 e ratificata dal Parlamento italiano con Legge 14/2006 è ora fatta propria dal “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” (D.L. 42/2004, aggiornato dai DD.LL. 62,63/2008). La Disciplina paesaggistica, di cui alle presenti Norme, si basa sulla definizione di “Paesaggio” quale “territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni”. Si dà atto che l'assunzione istituzionale della “Convenzione Europea del Paesaggio” introduce nella Disciplina Paesaggistica elementi di “definizione”, di “misure di salvaguardia”, di cooperazione europea, di monitoraggio e di politica programmatica sui beni paesaggistici, che possono avere ulteriori messe a punto prescrittive rispetto a quanto contenuto nelle presenti Norme. Il Regolamento Urbanistico deve introdurre specifiche indicazioni in questo senso.

## **Articolo 5**

### **EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE**

1. A base dei criteri di formazione del Piano Strutturale vi sono le disposizioni del P.T.C.. Ogni valutazione di compatibilità dovrà fare riferimento ai parametri del P.T.C.; per gli effetti ambientali si terrà conto di eventuali sopravvenienze conseguenti alle modifiche e integrazioni del “Codice dei BB.CC. e del Paesaggio”.
2. Il Piano Strutturale (ancorché ragionevolmente dimensionato su una previsione ventennale), vale a tempo indeterminato ed è sottoposto a costante attività di monitoraggio; può essere modificato con varianti qualora si modificchino elementi sostanziali del “Quadro Conoscitivo” o si intenda modificare gli obiettivi già assunti.

## **Articolo 6**

### **QUALITA' URBANA E URBANIZZAZIONE**

1. Il PS persegue l'incremento della Qualità Urbana. Ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. 1/2005 e del D.P.G.R.T. 2/2007, la “Qualità Urbana” è definita in riferimento:
  - a. alla dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
  - b. alla dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali;

- c. alla qualità e alla quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
  - d. alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue;
  - e. alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
  - f. all'utilizzazione di materiali edilizi e alla realizzazione di requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti;
  - g. all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla legge.
  - h. al rispetto della valenza paesistica delle sommità collinari nel posizionamento di apparati di ricezione;
  - i. alla riconversione in senso biologico delle colture agricole e loro incentivazione;
  - j. all'espansione controllata della rete infrastrutturale (linee elettriche, installazione fonti energetiche, impianti di telecomunicazione).
2. Per una più dettagliata indicazione degli obiettivi di qualità urbana del sistema funzionale degli insediamenti e del sistema funzionale delle aree produttive si rimanda agli artt. 25 e 27 delle presenti norme.
  3. Gli atti di governo del territorio oltre alle disposizioni di cui al comma 1, devono rispondere agli indirizzi, le indicazioni e le direttive evidenziate al Titolo II ed alle prescrizioni e i limiti per la tutela del territorio di cui al Titolo III delle presenti norme.
  4. Gli atti di governo del territorio promuovono, mediante regole e indirizzi, incentivi premianti e obblighi finalizzati al risparmio energetico secondo quanto contenuto nella D.C.P. n. 87 del 28.04.2010.
  5. Ogni insediamento abitativo per nuova costruzione o ristrutturazione di edifici esistenti che incrementi significativamente la raccolta dei rifiuti, dovrà tener conto della realizzazione di aree idonee ad ospitare "punti ecologici" strutturati come da indicazione dell'Ente gestore dei rifiuti. Per la localizzazione dei "punti ecologici" si dovrà tener conto degli spazi necessari alle manovre dei mezzi e delle esigenze degli stessi rispetto al caricamento laterale (lato destro).
  6. Gli atti di governo del territorio promuovono la certificazione energetica degli edifici, la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e individuano, nell'edilizia pubblica e sociale - residenziale, comparti prioritari per la sostenibilità energetica.

# **TITOLO II**

## **QUADRO CONOSCITIVO E LO STATUTO DEI LUOGHI**

### **CAPO I**

#### **I SISTEMI, I SOTTOSISTEMI E LE INVARIANTI**

#### **Articolo 7**

##### **IL QUADRO CONOSCITIVO**

1. Il PS si avvale di uno specifico “Quadro Conoscitivo” (QC) che ne è parte integrante. La stesura del Quadro conoscitivo è atto fondamentale per la lettura e l’interpretazione del territorio e momento basilare per la definizione del progetto di PS, perché in esso vengono inseriti gli scenari di riferimento, gli argomenti di discussione e lo studio dei principali fenomeni che, analizzati e interpretati, hanno dato consistenza alle scelte e gli orientamenti dell’azione pubblica del PS.
2. Il Quadro Conoscitivo (QC) del PS è costituito, oltre che dalla Relazione e dagli allegati, dalle tavole già indicate all’art. 2 c. 3 lettera b) punto 2 delle presenti norme.
3. Gli uffici comunali, ognuno per le proprie competenze, oltre a seguire l’attuazione del PS sono tenuti ad aggiornare periodicamente il quadro conoscitivo ed a monitorare gli indicatori ambientali allo scopo di controllare lo stato delle risorse essenziali ed per verificare ogni eventuale modifica o integrazione degli obiettivi, tali da rendere necessaria una variante al PS.
4. Le cartografie del QC e del QP relative agli studi geologici e idraulici, in quanto trattasi di elementi fisici del territorio che sono in continua evoluzione, potranno essere oggetto, nei modi e nei termini di legge, di possibili aggiornamenti. In particolare a seguito di:
  - a. *nuove disposizioni emanate dagli Enti sovraordinati preposti alla tutela del territorio, relativamente alla individuazione di nuove o diverse classi di pericolosità geomorfologica-geotecnica, idraulica e sismica;*
  - b. *diversa classificazione della pericolosità geomorfologica- geotecnica e idraulica derivante dalla realizzazione di opere per la messa in sicurezza del territorio.*

#### **Articolo 8**

##### **IL TERRITORIO COMUNALE E LA SUA STRUTTURA IDENTITARIA**

1. Il Territorio Comunale di Pescia è parte costitutiva dei più generali “Sistemi Territoriali, Funzionali e Invarianti Strutturali” del P.T.C. della Provincia di

Pistoia (art. 10, delle NTA del P.T.C.); fa parte del “Sistema Territoriale” di programma *Valdinievole* e del più generale “Ambito di Paesaggio 15” della Valdinievole di cui al P.I.T..

2. La struttura identitaria del territorio Pesciatino, quale base conoscitiva per la definizione del PS, è composta sinteticamente da:
  - a. “Ambito “Urbano”. Fortemente connotato dal punto di vista storico; comprende tutta la parte di impianto urbano medievale definito dal circuito delle Mura fino alle trasformazioni ottocentesche. Del Sistema “Urbano” fanno parte i due Sotto-Ambiti : a) in sinistra del fiume (*Porta Fiorentina/Duomo/San Francesco*) b) in destra del fiume (*Piazza XX Settembre/Piazza Mazzini/Palagio*). Indicato anche come invariante strutturale per la città e gli insediamenti di cui al comma 3 lettera a) dell'art. 11;
  - b. “Sistema dei Castelli della Svizzera Pesciatina”. Aramo, Castelvecchio, Fibbialla, Medicina, Pietrabuona, Pontito, San Quirico, Sorana, Stiappa, Vellano, costituiscono una realtà paesaggisticamente, territorialmente e culturalmente autonoma; Indicato anche come invariante strutturale per la città e gli insediamenti di cui al comma 3 lettera b) dell'art. 11;
  - c. “Collodi”. Collodi ha, da sempre, anche storicamente, una sua autonomia geografico-culturale a cui, forse, non è estranea l'appartenenza alla Diocesi di Lucca (e non Pistoia, com'è per l'aspetto amministrativo). Si caratterizza fortemente per la presenza della “Villa Giardino Garzoni”. Indicato anche come invariante strutturale per la città e gli insediamenti di cui al comma 3 lettera e) dell'art. 11;
  - d. “Armatura Idrografica” del territorio, che ha fornito per secoli la forza- motrice alla base di ogni attività produttiva e, segnatamente, di quella delle “cartiere” e di quella del “vivaismo e della floricoltura”. Indicata anche come invariante strutturale del territorio rurale di cui al comma 4 lettera c) dell'art. 11.
  - e. “Ambito Paesaggistico”. Comprende sia il territorio afferente ai “Castelli”, a Collodi, nonché le parti relative al centro urbano e le colline circostanti. Tutto ciò ricondotto ai contenuti della Parte Terza del “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio” (D.Lgs. 42/2004 e D.Lgs. 63/2008), per quanto concerne la Pianificazione Paesaggistica e i procedimenti autorizzativi relativi.

## **Articolo 9 LO SVILUPPO URBANO**

1. Lo sviluppo urbano del territorio pesciatino al di là di più precise letture storiche e documentali presenti in Relazione e negli Allegati, è suddiviso in tre fasce temporali:
  - a. Edifici presenti al 1860;
  - b. Edifici presenti al 1954 (1861 - 1954);
  - c. Edifici recenti (post 1954).

Tale suddivisione, riportata nelle tavole QC1a, QC1b, QC2 e negli allegati "Le dieci Castella" e nelle "Schede di valutazione storico architettoniche", è fondamento per la schedatura e la catalogazione degli edifici in sede di Regolamento Urbanistico.

2. Con esclusione degli insediamenti isolati e i nuclei dei dieci "Castella", è nel Centro Storico che si concentra la sedimentazione urbana più remota, in "destra" e in "sinistra" del fiume; in "sinistra" lo sviluppo urbano va dalla Porta Fiorentina al Teatro Pacini; in "destra", l'intero fuso sviluppatosi intorno alla vecchia piazza del Mercato (oggi definita dal Palazzo del Vicario e dalla Chiesa della Madonna di Piè di Piazza).

## **Articolo 10**

### **I SISTEMI E SOTTOSISTEMI CHE DEFINISCONO LA STRUTTURA DEL TERRITORIO**

1. La struttura del territorio pesciatino si articola nei sistemi e sottosistemi territoriali di paesaggio e nei sistemi funzionali di cui ai successivi commi 2, 3 e 4. I sistemi e i sottosistemi territoriali di paesaggio sono riportati alle tav. P01a e P01b. Essi presentano caratteri di sostanziale omogeneità morfologica, naturale, artificiale, antropica e culturale. La loro correlazione organica, ai fini di quanto previsto al comma 1, dell'articolo 53 della L.R.T. 1/2005, è il presupposto analitico, cognitivo e propositivo per l'applicazione dello statuto del territorio pesciatino.
2. I sistemi e sottosistemi territoriali di paesaggio che definiscono la struttura del territorio pesciatino sono:
  - a. Sistema Montano (S.T.1)
    - a.1) Sottosistema Montano del Battifolle, di Croce a Veglia e di Lignana (S.T.1.1). Comprende le aree ubicate oltre i 600 mt. s.l.m. a nord del territorio comunale completamente o prevalentemente boscate appartenenti al sottosistema del paesaggio del Battifolle di cui all'art. 28 del P.T.C.;
    - a.2) Sottosistema Montano di Macchino (S.T.1.2). Comprende le aree ad est a confine con i Comuni di Massa e Cozzile e Marliana facenti parte del sottosistema territoriale del paesaggio agro-forestale dell'Appennino Pistoiese di cui all'art. 29 del P.T.C.;
  - b. Sistema Collinare (S.T.2)
    - b.1) Sottosistema dei Castella (S.T.2.1). Comprende le aree di collina a prevalenza di bosco di cui all'art. 30 del P.T.C. e il sottosistema della collina arborata di cui all'art. 31 del P.T.C.;
    - b.2.) Sottosistema collinare di Pescia (S.T.2.2). Comprende le aree collinare più prossime al nucleo di Pescia a prevalenza di bosco di cui all'art. 30 del P.T.C. e il sottosistema della collina arborata di cui all'art. 31 del P.T.C.;
  - c. Sistema di Pianura (S.T.3)

- c.1) Sottosistema di pianura di versante (S.T.3.1). Comprende le aree pedecollinari più prossime agli insediamenti di pianura in cui è ancora riconoscibile l'antica struttura agraria promiscua di cui all'art. 32 del P.T.C.;
- c.2) Sottosistema di Pescia e Collodi che comprende le aree pressoché urbanizzate di Pescia e di Collodi e le aree di margine ad esse più prossime (S.T.3.2).
- c.3) sottosistema delle due Pescie (S.T.3.3) Comprende le aree agricole di pianura ove sono concentrate la maggior parte delle aziende agricole e la zona produttiva di Macchie di San Piero.
3. I sistemi territoriali godono di un "armatura urbana", definita come sottosistema territoriale di paesaggio urbano (art. 26 del P.T.C.), inteso come insieme di nuclei aventi molteplicità di rapporti tra loro e con le zone circostanti. I sottosistemi del paesaggio urbano che definiscono la struttura del territorio pesciatino sono:
- d1) Sottosistema di paesaggio urbano della montana (S.T.U.1). Comprende due dei dieci castella della svizzera pesciatina e un piccolo nucleo abitato di più recente formazione denominato "Macchino";
- d2) Sottosistema di paesaggio urbano della collina (S.T.U.2). Comprende sette dei dieci castella della svizzera pesciatina e il nucleo storico dell'abitato di "Monte a Pescia";
- d3) Sottosistema di paesaggio urbano della pianura (S.T.U.3.). Suddiviso a sua volta in:
- d.3.a) Sottosistema di paesaggio urbano a prevalenza di residenziale e/o misto (S.T.U.3.a) Comprende il paese di Pietrabuona, i sistemi insediativi di Pescia, Collodi, Veneri e altri nuclei minori;
- d.3.b) Sottosistema di paesaggio urbano produttivo (S.T.U.3.b). Comprende i sistemi insediativi delle cartiere posti lungo il torrente "Pescia di Collodi" e lungo il torrente "Pescia di Pescia" facenti parte del "*Paper Park*" e le zone produttive esistenti di Macchie di San Piero, ricomprese nel "*Business Park*".
4. I sistemi funzionali sono trasversali ai sistemi e sottosistemi territoriali. Li integrano con specifiche indicazioni, attivando e controllando le interazioni fra di essi, risultando pertanto funzionali alla definizione di obiettivi strategici riferiti a specifici ambiti territoriali che presentano propri caratteri, a tematiche la cui funzione è ritenuta di particolare interesse socio-economico e storico-culturale ed a strutture di rete. I sistemi funzionali garantiscono, al contempo, le necessarie interconnessioni e integrazioni tra i diversi sistemi e sottosistemi territoriali, oltre che rappresentare il punto di connessione con i piani e programmi, anche settoriali, che investono il territorio o particolari risorse dello stesso. Essi sono stati individuati in:
- sistema funzionale degli insediamenti (art. 25 - tav. P02a), comprende anche il sottosistema funzionale dei dieci castella (art. 26);
  - sistema funzionale delle aree produttive (art. 27 - tav. P02a);
  - sistema funzionale del territorio rurale (art. 28 - tav. P02a e P02b), comprende anche il sottosistema funzionale delle aree a prevalente



- funzione agricola (art. 29) e il sottosistema funzionale delle aree ad esclusiva funzione agricola (artt. 30, 31 e 32);
- sistema funzionale del florovivaismo (art. 33 - tav. P02b);
  - sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali (art. 34 - tav. P04);
  - sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità (art. 35 - tav. P10);
  - sistema funzionale dei servizi, degli impianti e reti tecnologiche (art. 36 - tav. P10);
  - sistema funzionale dell'offerta turistica sostenibile, la cultura e le tradizioni (art. 37 - tav. P11);
5. In riferimento a ciascuno dei sistemi territoriali e funzionali elencati nel precedente commi il PS stabilisce i criteri di utilizzazione delle risorse essenziali allo scopo di garantire la loro tutela e, nelle azioni di trasformazione, di evitare la loro significativa riduzione o irreversibilità in riferimento agli equilibri dei differenti ecosistemi.
  6. Le norme dei sistemi e sottosistemi territoriali di paesaggio prevalgono su quelle dei sistemi funzionali ad eccezione delle disposizioni del sistema funzionale dell'offerta turistica sostenibile, la cultura e le tradizioni e del sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità. Le norme del sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali e del sistema funzionale del florovivaismo, trattandosi di sistemi che implementano e caratterizzano alcuni aspetti del territorio agricolo, prevalgono sulle norme del sistema funzionale del territorio rurale.
  7. I sottosistemi territoriali di paesaggio sono soggetti alle disposizioni indicate per gli obiettivi, le direttive e i criteri riportati nei rispettivi articoli e per le invarianti di cui al successivo articolo. Il PS assume inoltre quale parte integrante della propria disciplina le norme relative alle condizioni di fragilità ambientale e all'integrità fisica del territorio di cui al successivo Titolo III e rimanda le verifiche di fattibilità ai successivi atti di governo del territorio che dovranno provvedere alla redazione delle tabelle di fattibilità adattandone il contenuto alle prescrizioni del PAI Bacino Fiume Arno e PAI del Fiume Serchio e del PTC.

## **Articolo 11**

### **LE INVARIANTI STRUTTURALI**

1. Lo statuto del territorio ricomprende le invarianti strutturali di cui all'art. 4 della L.R.T. 1/2005. Il PS individua e disciplina le funzioni ad esse riferite, i conseguenti livelli di qualità e le relative prestazioni, non negoziabili. Attraverso le invarianti strutturali si intende tutelare, salvaguardare e valorizzare la corretta utilizzazione del territorio e delle sue risorse nonché il rapporto che le stesse hanno con la specificità dei luoghi.
2. Le invarianti, come riportato dall'art. 46 del P.T.C., sono suddivise in: "Invarianti per la città e gli insediamenti", "Invarianti per il territorio rurale" e "Invarianti per la rete delle infrastrutture della mobilità".

3. Sono invariante per la città e gli insediamenti:

- a. Il Centro Storico di Pescia e il patrimonio Artistico/Storico. Costituiscono nel loro insieme un elemento identitario della città e del territorio; sia per la sua “forma urbis”, sia per la rilevante qualità dei monumenti presenti e delle opere d'arte. In parte ricompreso nel più generale sistema funzionale degli insediamenti. I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati al successivo art. 13. Fanno parte di tale invariante:
- “l'Ambito Urbano”. E' un area fortemente connotata dal punto di vista storico; comprende tutta la parte di impianto urbano medievale del centro storico di Pescia che si estende in sinistra del fiume dalla Porta Fiorentina (compreso il Duomo) fino a San Francesco (in prossimità dell'attuale Teatro Pacini), in destra del fiume dalla zona di Piazza XX Settembre fino a Piazza Mazzini e al Palagio”.
  - Il “Sottosistema delle Mura Urbane”, costituito da ciò che ancora residua di “cortine”, “torri”, “porte” (Tav. QC 02). Gli atti del governo del territorio dovranno in prossimità dei tratti esistenti, ove possibile in relazione alle emergenze presenti, prevedere una congrua superficie nastriforme a tutela e rigorosa conservazione. Dovranno inoltre essere previsti interventi di recupero e valorizzazione del “sistema delle mura urbane” al fine di salvaguardare la memoria storica di Pescia e incrementare l'offerta turistica.
  - Il “Sottosistema della Memoria”. E' costituito dal patrimonio storico di immobili e mobili, ville, parchi, giardini, testimonianze, archeologiche etnografiche e quant'altro, richiamato anche dall' art. 2 del “Codice dei beni Culturali e del Paesaggio”. Il patrimonio culturale del “Sistema della Memoria” è costituito da:
    - Beni Culturali. Le cose immobili e mobili che ai sensi degli artt. 10, 11 del “Codice BB.CC.” presentano l'interesse richiamato; fanno parte tutti i Beni Culturali “notificati” (o equiparati ai sensi di legge) da parte del Ministero per i Beni Culturali;
    - Beni Archivistici, Bibliografici, Etnoantropologici. Sono quei beni che, pur non essendo regolabili dal PS, concorrono al patrimonio culturale e identitario della realtà comunale;
- b. Il “Sistema dei Castella della Svizzera Pesciatina”. Costituiscono, ciascuno per se stesso e nel loro insieme di realizzazione territoriale, un'autonoma realtà, fortemente connotativa del più generale patrimonio culturale. Comprende i paesi di Aramo, Castelvecchio, Fibbiolla, Medicina, Pietrabuona, Pontito, San Quirico, Sorana, Vellano, Stiappa. Si tratta di una realtà culturale, paesaggistica e ambientale importantissima, da considerarsi omogenea e prioritaria. Fa parte del più generale sottosistema funzionale dei dieci Castella. I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati agli artt. 25 e 26;
- c. Cartiere e Opifici. E' un elemento storico–connotativo di cui, pur nell'ammissibilità di variazioni d'uso, va perseguita la conservazione. Compendia la presenza delle Cartiere, Filande, Concerie, Mulini (Tavv. QC 03A/ QC 03B). I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati all'art. 14.

Si segnalano:

- Cartiera Camminone, Cartiera Calamari, Cartiera Cerreto, Cartiera di Gemolano, Cartiera Inferno, Cartiera La Pettorina, Cartiera Le Carte, Cartiera San Caterina, Cartiera San Frediano, Cartiera San Giovanni, Cartiera San Lorenzo, Cartiera Paradisino, Cartiera Paradiso;
  - Conceria Biagi, Conceria Cecchi, Conceria Guidi Rosellini, Conceria Moschini, Conceria Piacentini, Conceria Riccioni;
  - Fabbrica del Ghiaccio, Fabbrica dei Marchi, Filanda La Torre, Filanda Scoti Mejean, Filanda del Valico, Gran Filanda;
  - Mulino Bonini, Mulino Cecchi, Mulino frantoio Anzilotti, Mulino e frantoio Giaccai, Mulino e frantoio Ginoidi, Mulino e frantoio La Torre, Mulino frantoio Matteucci,
  - Industria Del Magro, Vetreria Frateschi, Tramvia Monsummano-Lucca;
- d. Collodi. E' considerato come "invariante" per le sue connotazioni storiche e culturali: in particolare, per il complesso monumentale "Villa – Giardino Garzoni", per il borgo disteso sulla collina in continuità della villa (di notorietà internazionale) e per il "Parco di Pinocchio", meta di turismo per l'infanzia. Sono da perseguire tutte le azioni che tendono ad un maggior riconoscimento e qualificazione del nome di Collodi e di Pinocchio quale identità culturale e storica del territorio pesciatino. In tale senso sarà consentito l'ampliamento e la riqualificazione dell'attuale Parco e/o la creazione di un nuova struttura ad implementazione di quella esistente; Fa parte del più generale sistema funzionale dell'offerta turistica sostenibile, la cultura e le tradizioni. I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati all'art. 37;
- e. Polo Ospedaliero. L'ospedale è da considerare come invariante strutturale non nella sua entità fisica (il presidio ove è ubicato) ma esclusivamente per la funzione socio-economica che svolge per il territorio di Pescia e per tutta la Valdinievole. L'attuale struttura immobiliare, pur godendo di una previsione di ampliamento e di un'area attrezzata complementare, per la creazione della cosiddetta "Cittadella della salute", può essere oggetto di rilocalizzazione in altra area, sempre all'interno del territorio di Pescia, che per ubicazione, accessibilità e dimensioni risulti più idonea a garantire un maggior livello di qualità del servizio richiesta per l'utenza. Fa parte del più generale sistema funzionale dei servizi, degli impianti e reti tecnologiche di cui al successivo art. 36;

4. Sono invarianti per il territorio rurale:

- a. Le "aree a prevalente naturalità diffusa" quale risorsa essenziale della qualità del territorio pesciatino in quanto costituisce elemento paesaggistico irripetibile ed estremamente suggestivo. Fanno parte di questa invariante: i boschi, le formazioni forestali d'alto fusto, le aree a pascolo naturale e le praterie. Per i criteri di utilizzazione e valorizzazione si fa riferimento a quanto riportato ai successivi artt. 29 e 34, comma 3;

- b. L'agricoltura tradizionale della collina quale componente del paesaggio la cui permanenza è condizione essenziale per la conservazione degli equilibri idraulici e geomorfologici. Fanno parte di questa invariante le colline coltivate ad oliveto o con colture specializzate nella produzione di altri prodotti tipici locali. Per l'individuazione delle aree di produzione del "fagiolo di sorana", stante la difficoltà di determinare precisamente i lotti di produzione viene indicata un'area di massima. In tali aree la tutela quale invariante è limitata alle sole zone coltivate. Per i criteri di utilizzazione e valorizzazione si fa riferimento a quanto riportato ai successivi artt. 31 e 34, comma 4;
  - c. Sistema produttivo florovivaistico. Ancorché in leggero declino produttivo, è da considerarsi elemento di identità produttiva e culturale di Pescia. Fa parte del più generale sistema funzionale del florovivaismo. Il sistema è considerato invariante strutturale per la sua connotazione di attività agricola strutturalmente legata al territorio di Pescia. Per i criteri di utilizzazione e valorizzazione si fa riferimento a quanto riportato ai successivi artt. 32, 33 e 34. Le aree agricole residuali e/o contigue agli aggregati urbani localizzate entro il "limite urbano" o il "limite delle aree produttive interessate dal Business Park" utilizzate come vivaio e/o serra agricola di aziende esistenti dal momento che svolgono una funzione limitata e quasi totalmente compromessa a causa della pressione urbana non rientrano più fra le invarianti strutturali. Per tali aree si applicano i disposti di cui ai successivi art. 25, comma 4 e 27 comma 3;
  - d. Il sottosistema Fluviale. Oltre che costituire un dato "geografico" e storico-connotativo del territorio pesciatino, è ancor oggi importante sia come parziale fonte di forza motrice, sia come elemento di alimentazione per il trattamento della carta e supporto per il vivaismo. L'alveo fluviale è da considerarsi risorsa irrinunciabile di "corridoio naturalistico" e di percorso ("green way"). Fa parte del più generale sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali. I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati al successivo art. 34, comma 8.
5. Sono invarianti per la rete delle infrastrutture per la mobilità:
- a. La Ferrovia. Fin dalla prima rete ferroviaria granducale Pescia è parte essenziale della linea Firenze/Pistoia/Montecatini/Lucca. La Ferrovia fa parte del più generale sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità. I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati al successivo art. 35 commi 12 e 13;
  - b. La viabilità di impianto storico. La viabilità storica, alla base dei collegamenti e dello sviluppo dei primi insediamenti, è considerata come invariante strutturale per la sua importanza e connotazione storica da preservare. I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati al successivo art. 17;

## **CAPO II LA RISORSA STORICO CULTURALE**

### **Articolo 12 INTEGRITA' CULTURALE DEL TERRITORIO**

1. Il Piano Strutturale, in conformità all'art. 16 del P.T.C., individua e richiama le permanenze culturali, quale patrimonio inalienabile della comunità locale. In particolare ciò vale per:
  - Centri storici e nuclei di antica formazione come indicati al successivo art. 13;
  - Edifici specialistici presenti sul territorio;
  - Ville e Fattorie;
  - Opifici (Cartiere, Mulini, ecc);
  - Parchi e Giardini di pregio;
  - Alberi Monumentali;
  - Aree di interesse archeologico;
  - Mura storiche (Porte);
  - Viabilità storica;
  - Rete ferroviaria;
  - Biblioteche e Archivi;
  - Sedi di Centri Studi;
  - Patrimonio Artistico e Storico di proprietà religiosa (nei limiti delle competenze concordatarie).
  
2. L'integrità culturale fa riferimento alle “permanenze storiche”, individuate sulla base della documentazione di cui al:
  - Catalogo del Ministero BB.CC. afferente alla Soprintendenze territorialmente competenti;
  - Vincoli Paesaggistici ex L. 1497/1939 richiamati dal “Codice Beni e Attività Culturali”;
  - Schedature e classificazioni di iniziativa regionale;
  - Schedature e classificazioni di natura provinciale;
  - Schedatura e classificazione di immobili o altri beni, di iniziativa comunale, riferite alle Leggi Regionali;
  - Schedature e classificazioni di soggetti culturali che abbiano avuto il riconoscimento comunale;
  - Schedature e catalogazioni di beni di proprietà religiosa (nei limiti degli accordi concordatari).
  
3. Nell'allegato A alle NTA sono indicati i Beni architettonici vincolati, ai sensi della Legge n° 364/09, ex Legge 1089/39 e dei D.Lgs 490/99 e D.Lgs 42/04. La banca dati è ricavata dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Toscana (Direzione Generale Politiche Formative, Beni e Attività Culturali) e riportata al sito: <http://www.lamma-cres.rete.toscana.it/sitbc/default.asp>  
I dati riguardanti i beni di cui allegato non hanno ancora valore di certificazione ufficiale. Sull'esattezza di tali dati è infatti in corso il controllo

da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

L'elenco non comprende di norma le aree e gli edifici vincolati "*ope legis*", quali le chiese e gli edifici pubblici, anche se di significativo interesse storico artistico. Figurano tuttavia alcuni beni di proprietà di Enti che, in via di prima ricognizione, risultano tutelati "*ope legis*": si tratta di una prima inventariazione non esaustiva riportata per fornire una visione più esauriente del patrimonio culturale della Regione.

4. Ai fini della valorizzazione delle risorse storiche, ambientali e culturali nella tav. P11 del sistema funzionale del turismo, vengono indicati i Centri storici e i nuclei di antica formazione, le Ville e Fattorie, gli Opifici (Cartiere, Mulini, ecc), i Parchi e Giardini di pregio; gli edifici con vincolo architettonico, gli alberi monumentali, le aree di interesse archeologico, le Mura storiche (Porte) e la viabilità storica.

### **Articolo 13**

#### **CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Sono centri storici e nuclei di antica formazione quelli individuati nella cartografia del Quadro Conoscitivo. Si tratta di tutti i nuclei presenti nella "Svizzera Pesciatina", nel capoluogo, nonché quelli presenti nella Tav. QC01A, nell'edificato "esistente" al 1860.
2. I centri storici, ai sensi dell'art. 54 del P.T.C. sono suddivisi in:
  - Pescia, quale centro storico maggiore;
  - Collodi, quale centro antico minore e castello della Valdinievole;
  - Aramo, Castelvechio, Fibbiella, Medicina, Monte a Pescia, Pietrabuona, San Quirico, Sorano, Vellano, quali centri antichi minori della Svizzera Pesciatina;
  - Pontito e Stiappa, quali centri antichi minori della Montagna Pistoiese.
3. Gli atti di governo del territorio, in conformità a quanto stabilito dal P.T.C., definiscono nel maggior dettaglio:
  - a. le parti dei centri storici che conservano le caratteristiche fisiche riconoscibili e significative dal punto di vista storico proprie dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, della tipologia e della qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti. All'interno di questi perimetri, ove non sia palese e dimostrata un'alterazione irreversibile della morfologia e della tipologia, le trasformazioni sono da considerarsi limitate e, comunque, afferenti a:
    - restauro, conservazione, manutenzione;
    - ristrutturazione limitata al ripristino di comprovate parti funzionali e di parti costitutive originarie;
    - eliminazione di parti palesemente incongrue.Gli interventi proposti dovranno caratterizzarsi per proprietà di metodo, tendendo a:

- definire aree di pertinenza, capaci di conservare la qualità insediativa;
  - mantenere gli spazi scoperti propri dell'identità del manufatto (salvo particolari motivi riconducibili a iniziative pubbliche o di pubblico interesse.
- b. le parti dei centri storici nei quali le suddette caratteristiche sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette. Tali caratteristiche devono essere oggetto di ripristino mediante interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica soggetti a piano attuativo da attuare nel rispetto dei caratteri storico-architettonici, del disegno e della trama del tessuto antico.
4. Le direttive a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:
- assicurare una diffusa riqualificazione del tessuto edilizio e il recupero della leggibilità delle caratteristiche originarie dell'insediamento storico garantendo una adeguata qualità progettuale. Particolare attenzione deve essere posta per il mantenimento delle tipologie edilizie storiche e per all'eliminazione delle alterazioni dell'impianto originario;
  - tutelare la morfologia e i prospetti degli edifici più significativi, prevedendo la riqualificazione di quelli su cui si è intervenuti nel tempo con metodi impropri. A tal fine devono essere prescritti l'uso di materiali e tecnologie idonee a recuperare e preservare le caratteristiche storiche-architettoniche degli immobili;
  - mantenere e consolidare la corrispondenza fisica e simbolica dei luoghi storici e delle funzioni che hanno storicamente avuto una rilevanza identitaria per la collettività. In tal senso nei complessi architettonici che hanno avuto una importanza storico-architettonica con una titolarità pubblica o funzionalità pubblica, dovranno essere favoriti interventi di recupero che privilegino in via prioritaria la finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e attività orientate all'offerta culturale;

#### **Articolo 14**

### **EDIFICI SPECIALISTICI SPARSI SUL TERRITORIO: OPIFICI STORICI, VILLE E FATTORIE**

1. I seguenti manufatti: opifici (e architetture produttive in genere) preindustriali e di archeologia industriale, architetture religiose, architetture civili e militari, ville, fattorie ed estesi complessi coloniali, indipendentemente dalla loro inclusione nelle notifiche del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", sono soggetti ad interventi di conservazione per quanto attiene alle caratteristiche morfologiche, tipologiche e formali.
2. Le direttive a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:
- assicurare una diffusa riqualificazione degli edifici;
  - tutelare la morfologia e i prospetti degli edifici più significativi, prevedendo la riqualificazione di quelli su cui si è intervenuti nel tempo con metodi impropri. A tal fine devono essere prescritti l'uso di materiali e tecnologie

- idonee a recuperare e preservare le caratteristiche storiche-architettoniche degli immobili;
- ogni intervento, eseguito nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio, dovrà prevedere adeguate aree di pertinenza, così da configurare anche un organico paesaggio d'insieme;
  - per gli opifici e le cartiere è previsto il mantenimento e/o adeguamento delle destinazioni originarie qualora non diversamente localizzabili. Per il mantenimento della memoria storica delle invariati strutturali saranno comunque consentiti il recupero con cambio d'uso a condizione che:
    - le destinazioni risultino compatibili con la tipologia architettonica dell'edificio; qualora tali edifici rivestano un qualche interesse per la cultura architettonica ovvero risultino paesaggisticamente integrati nel contesto di riferimento, saranno preferibilmente destinati ai fini turistici ricettivi e/o d'interesse pubblico;
    - le trasformazioni siano realizzate in coerenza e continuità con la persistenza del valore, al fine di evitare che la riconversione ricettiva del patrimonio edilizio storico culturale introduca elementi dissonanti con il paesaggio storicizzato;
    - siano evitate soluzioni progettuali di tipo "vernacolare";

## **Articolo 15 PARCHI E GIARDINI STORICI (CORTILI)**

1. I Parchi e i Giardini storici presenti sul territorio, che concorrono al profilo culturale, e alla qualità urbana, sono da considerarsi soggetti a conservazione e tutela, indipendentemente dalla loro notifica ai sensi del “Codice dei Beni Culturali e il Paesaggio” (D.Lgs. 42/2004). Tutte le individuazioni presenti nelle tavv. QC04a e QC04b – “Beni e Siti Culturali” – qui di seguito riassunti, sono soggette a conservazione d'insieme e delle parti costitutive, architettoniche, arboree, di percorsi, di specchi d'acqua, di sistemazioni agrarie e tradizionali e altri elementi che concorrono al “disegno” generale del Giardino o del Palazzo:
  - Palazzo Cecchi - Palazzo Piacentini;
  - Palazzo Magnani - Casa Giusti;
  - Palazzo Martelli - Palazzo Ansaldo;
  - Palazzo del Vicario - Villa Magnani;
  - Palazzo Turini - Villa Guardatoia;
  - Palazzo Ricci - Villa Sainati;
  - Palazzo Matteucci - Villa delle Rose;
  - Palazzo Fiori – Sainati - Villa Puccinelli;
  - Villa Sismondi - Villa Garzoni;



**Articolo 16**  
**TESTIMONIANZE ARCHEOLOGICHE, PALEONTOLOGICHE,**  
**ETNOANTROPOLOGICHE**

1. Ad integrazione del Quadro Conoscitivo del presente PS, dovrà essere esperita una campagna di catalogazione, riordinata l'intera materia, avvalendosi di quanto disponibile nelle sedi delle Soprintendenze, degli Istituti Universitari e dell'eventuale Associazionismo qualificato del settore.
2. Il PS individua i vincoli archeologici attualmente esistenti e i beni immobili medievali ubicati nel territorio di Pescia come di seguito elencati:
  - vincolo archeologico: loc. Squarciabocconi. Declaratoria 10.02.1978. Struttura e basamento in gran parte medioevale;
  - beni immobili: Centro Città, Pieve di Castelvecchio, Castello e Pieve di Sorico, Pieve di Vellano, San Lorenzo a Cerreto, Terrazzana di Pontito, Monte Verruca, Lignana, Stiappa.
3. Nelle tavole QC5 sono evidenziate con punto e colorazione magenta le aree di probabile ritrovamento archeologico individuate su proposta di Associazioni locali e con punto e colorazione blu le aree indicate nella "Carta Archeologica della Provincia di Pistoia" elaborata a cura della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.
4. Nel QP sono riportate esclusivamente le aree di cui alla "Carta Archeologica della Provincia di Pistoia" in quanto costituiscono dati certi sia sotto il profilo del rischio archeologico che delle risorse archeologiche in base agli elementi disponibili al 2010 (vedi elenco successivo). L'implementazione di tali aree effettuata in sede di definizione degli atti di governo del territorio non costituisce variante al PS in quanto trattasi di mero aggiornamento del QC. Nelle tavole sono indicate le aree databili dalla preistoria alla tarda romanità mentre sono escluse, in quanto non di stretta competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (in seguito definita SBAT), i beni immobili in elevato di epoca medievale (pievi, castelli, rocche, torri, ecc..). Questa tipologia di beni culturali, già soggetta alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti, dovrà comunque essere oggetto di misure di tutela, in particolare in relazione ad opere di restauro o che interessino il sottosuolo; a tale proposito si ritiene opportuno l'invio alla SBAT del relativo progetto preliminare /definitivo.
5. Le aree di interesse archeologico sono mappate nelle tav. P05b e P11 mediante un segno puntiforme. In attesa di una perimetrazione esaustiva delle aree di potenziale ritrovamento da effettuare in sede di definizione degli atti di governo del territorio con le presenti norme si stabilisce una ulteriore fascia minima di rispetto di 50 mt definita come zona di potenziale ritrovamento a cui si applicano le norme di cui ai punti successivi.
6. Il conformità all'art. 22 del P.T.C. si dispone che le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni e complessi archeologici, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei

beni stessi, possono essere definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, d'intesa con la competente Soprintendenza. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle attività di studio, ricerca, scavo e restauro inerenti i beni archeologici, alle condizioni e nei limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni, anche la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività suddette, posti di ristoro, percorsi e spazi di sosta, infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché impianti tecnici di modesta entità.

7. Per una più accurata delimitazione delle aree archeologiche e delle relative norme di attuazione si stabiliscono i seguenti criteri e direttive a cui gli atti di governo del territorio devono attenersi:
- il "rischio archeologico" deve essere catalogato in base a quattro distinti livelli (A, B, C, D) che dovranno prevedere differenti misure di tutela:
  - "A" aree dichiarate di interesse archeologico particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3° del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni (cd, Codice dei Beni Culturali), e beni demaniali iscritti al ramo storico-artistico. Entrambi sono soggetti alla normativa contenuta nel Decreto citato, Capo III artt. 20-28;
  - "B" aree archeologiche fortemente indiziate di frequentazione antica, localizzate con sufficiente precisione;
  - "C" aree indiziate di frequentazione antica, in genere non localizzate con precisione;
  - "D" aree non indagate per le quali la presenza di resti archeologici non è esclusa a priori.
- nei primi tre casi (A, B e C), il progetto dei lavori che prevedano scavi/movimentazione terra dovrà essere inviato alla SBAT.
  - nelle aree di livello "A" le norme di tutela sopra richiamate prevedono limitatissime possibilità di interventi, in ogni caso soggetti a specifica autorizzazione della SBAT;
  - nelle aree di livello "B" è auspicabile effettuare indagini archeologiche preventive per evitare rallentamenti dei lavori in corso d'opera e possibili danneggiamenti ad eventuali resti archeologici. Tale prassi inoltre risulterebbe funzionale alla tutela delle professionalità coinvolte nella gestione dei cantieri. La verifica della presenza o meno di elementi di interesse archeologico è operazione realizzabile con metodiche da valutarsi di volta in volta, di norma in tempi contenuti;
  - nelle aree di livello "C" sarà opportuno procedere con prescrizioni che verranno precisate caso per caso (controllo di tutte le operazioni che comportino movimentazione di terreno, comunicazione inizio lavori per eventuali sopralluoghi ispettivi, ecc...);
  - nelle aree di livello "D" si applica la norma di tutela, valida in ogni caso, e cioè che qualora durante i lavori si verificassero scoperte archeologiche fortuite è fatto obbligo, ai sensi degli artt. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, degli artt. 822,823,826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e di informare la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei

- beni rinvenuti (cfr. art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) Si raccomanda comunque che nell'eventualità di lavori che prevedano escavazioni di particolare estensione, specialmente se di natura pubblica, vengano inviati i progetti e siano attivate le procedure di cui alle aree di livello "C";
- in tutti i casi le modalità di esecuzione della ricerca archeologica verranno stabilite dalla SBAT, che detiene competenza esclusiva in materia di tutela dei beni archeologici, e ne avrà la direzione scientifica.

ELENCO AREE ARCHEOLOGICHE TAV. P11 INDIZIATE DI FREQUENTAZIONE ANTICA SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI				
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Pe_1</b>	<b>Pe_2</b>	<b>Pe_3</b>	<b>Pe_4</b>
<b>NOMINATIVO</b>	Aramo	Case Obaca	Castelvecchio	Castelvecchio Chiesa SS. Tommaso e Ansano
<b>TIPOLOGIA</b>	presenza	presenza	presenza	sito complesso
<b>CRONOLOGIA</b>	epoca preistorica	periodo tardoantico	eneolitico	periodo tardoantico/ epoca medioevale
<b>ATTENDIBILITA'</b>	notizia	identificabile	bibliografico	identificabile
<b>LIVELLO RISCHIO</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>B</b>
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Pe_5_1</b>	<b>Pe_5_2</b>	<b>Pe_6</b>	<b>Pe_7</b>
<b>NOMINATIVO</b>	Fontanacce di Medicina	Fontanacce di Medicina	Fornaci	la Ferraia
<b>TIPOLOGIA</b>	presenza	insediamento	presenza	non definibile
<b>CRONOLOGIA</b>	epoca preistorica	età imperiale	età imperiale	epoca romana
<b>ATTENDIBILITA'</b>	bibliografico	identificabile	notizia	notizia
<b>LIVELLO RISCHIO</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Pe_8</b>	<b>Pe_9</b>	<b>Pe_10</b>	<b>Pe_11</b>
<b>NOMINATIVO</b>	le Graticole	le Pracchie	Madonna del Tamburino	Marzalla
<b>TIPOLOGIA</b>	presenza	frequentazione	frequentazione	non definibile
<b>CRONOLOGIA</b>	età imperiale	paleolitico superiore / mesolitico	paleolitico superiore / mesolitico	età imperiale (?)
<b>ATTENDIBILITA'</b>	notizia	identificabile	identificabile	notizia
<b>LIVELLO RISCHIO</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Pe_12</b>	<b>Pe_13</b>	<b>Pe_14</b>	<b>Pe_15</b>
<b>NOMINATIVO</b>	Monte a Pescia	Monte Romita	Monzone	Pescia
<b>TIPOLOGIA</b>	tomba	presenza	insediamento	presenza
<b>CRONOLOGIA</b>	epoca romana	eneolitico	età imperiale	1) neo -eneolitico 2)età del bronzo
<b>ATTENDIBILITA'</b>	notizia	notizia	identificabile	non localizzabile
<b>LIVELLO RISCHIO</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>non individuato</b>
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Pe_16</b>	<b>Pe_17</b>	<b>Pe_18</b>	<b>Pe_19</b>
<b>NOMINATIVO</b>	Pescia piazza XX settembre	Pescia via Carioli	Pescia via Nuova	Pian d'Ara
<b>TIPOLOGIA</b>	presenza	ponte	presenza	insediamento
<b>CRONOLOGIA</b>	epoca romana	epoca romana (?)	età imperiale	età ellenistica
<b>ATTENDIBILITA'</b>	notizie	notizie	notizie	identificabile
<b>LIVELLO RISCHIO</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>B</b>
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Pe_20</b>	<b>Pe_21_1</b>	<b>Pe_21_2</b>	<b>Pe_22_1</b>
<b>NOMINATIVO</b>	Pian delle Bombole	Poggio di Speri	Poggio di Speri	Polla d'Argento
<b>TIPOLOGIA</b>	1) insediamento 2) presenza	presenza	tomba	presenza
<b>CRONOLOGIA</b>	1) mesolitico (Sauveterriano) 2) neolitico	neo-eneolitico	età imperiale	paleolitico superiore
<b>ATTENDIBILITA'</b>	identificabile	notizia	notizia	identificabile
<b>LIVELLO RISCHIO</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>B</b>
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Pe_22_2</b>	<b>Pe_23</b>	<b>Pe_24</b>	
<b>NOMINATIVO</b>	Polla d'Argento	Valchiusa villa "il Mago"	Verruca	
<b>TIPOLOGIA</b>	presenza	presenza	insediamento	
<b>CRONOLOGIA</b>	età ellenistica(?)	epoca preistorica	periodo arcaico - età ellenistica	
<b>ATTENDIBILITA'</b>	identificabile	notizia	identificabile	
<b>LIVELLO RISCHIO</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	

**Articolo 17**  
**CAPO III**  
**I SISTEMI TERRITORIALI**

**Articolo 18**  
**S.T.1, SISTEMA TERRITORIALE DEL PAESAGGIO MONTANO**

1. Il sistema territoriale della montagna è una risorsa essenziale della qualità del territorio pesciatino in quanto costituisce elemento paesaggistico irripetibile ed estremamente suggestivo. Questo sistema è considerato come risorsa territoriale di valenza paesaggistica rilevante da preservare e valorizzare. Tali aree svolgono una rilevante funzione ambientale e sono caratterizzate dall'attività stagionale della pastorizia e dalle attività silvicolture facenti parte del ciclo produttivo del bosco. Il Piano Strutturale articola il sistema territoriale Montano in due sottosistemi di paesaggio e un sottosistema di paesaggio urbano montano.

I due sottosistemi di paesaggio:

- a. Il sottosistema Montano del Battifolle, di Croce a Veglia e di Lignana (S.T.1.1), comprende le aree boscate incluse tra la quota altimetrica di 600 mt s.l.m. e il confine comunale a nord;
- b. Il sottosistema Montano di Macchino (S.T.1.2), comprende le aree boscate incluse tra la quota altimetrica di 600 mt s.l.m. e il limite amministrativo ad est a confine con i Comuni di Massa e Cozzile e Marliana;

pur avendo una diversa definizione tematica hanno identici obiettivi di qualità, identiche direttive e criteri di utilizzazione delle risorse:

2. *Gli obiettivi di qualità del territorio sono:*

- favorire lo sviluppo del turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, i valori del paesaggio, le risorse ambientali e l'agriturismo;
- promuovere il turismo per finalità didattiche e per la rivalutazione delle tradizioni culturali e gastronomiche locali;
- il mantenimento del reticolo insediativo sparso;
- la promozione della conoscenza dei valori rurali della montagna e lo sviluppo delle attività agricole e forestali e delle attività ad esse connesse;
- valorizzare l'attività agricola garantendo gli interventi funzionali all'esercizio di tale attività, anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale locale;
- disincentivare le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria del mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio montano così da tutelare il valore paesaggistico e ambientale dell'area;
- individuare strumenti di tutela attiva che vadano oltre il semplice regime vincolistico, per incentivare forme di manutenzione e valorizzazione, senza le quali le risorse di origine antropica sono destinate a scomparire.

3. *Le direttive e criteri di utilizzazione delle risorse essenziali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:*

a. Risorse ambientali e naturali

- perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche con priorità di quelle potabili, evitandone il supersfruttamento;
- mantenere la capacità naturale di auto depurazione dei corpi idrici e la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e diversificate;
- ridurre i rischi di incendio;
- conservare le zone umide minori (sia ambienti naturali o seminaturali definibili con il termine di "pozza" sia artificiali quali vasche, abbeveratoi, lavatoi, ecc.);

b. Paesaggio

- mantenere, adeguare ed integrare la rete dei sentieri e delle piste, in funzione della accessibilità dei luoghi e per la promozione del turismo sportivo, anche di tipo equestre. Il R.U. dovrà prevedere uno specifico studio per la collocazione e per la grafica della cartellonistica;
- tutelare il patrimonio paesaggistico nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, assumendo come criterio costitutivo una progettazione che abbia canoni funzionali ed estetici adeguati alla loro tutela;
- conservare e mantenere la copertura boschiva sulla base di quanto indicato all'art. 83 del P.T.C.;
- favorire i ripristini, riconessioni e riorganizzazioni delle aree aperte, invase nel processo di naturale espansione del bosco, ed aventi una essenziale funzione ecologica anche in relazione alle presenze faunistiche;
- la realizzazione di piccole opere finalizzate all'attraversamento stradale degli anfibi in fase di spostamento stagionale verso le aree di riproduzione;
- la promozione del birdwatching e del turismo naturalistico;
- la tutela delle piantate di carattere storico e degli alberi monumentali;
- controllare le specie forestali esotiche e/o invasive;
- mantenimento degli elementi visuali privilegiati sia lineari quali i tratti di percorsi panoramici sia puntuali come con visuali emergenti da e verso le montagne.

c. Insedimenti

- il recupero e la riqualificazione di opifici e/o strutture produttive esistenti nei limiti di cui al precedente art. 14;
- in territorio rurale, al di fuori del "limite urbano", non sono ammesse nuove costruzioni ad esclusione:
  - degli interventi previsti al sistema funzionale del territorio rurale di cui al successivo art. 28;
  - di ampliamenti derivanti da eventuali adeguamenti igienico sanitari di edifici esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire, previa verifica della tipologia architettonica dei singoli edifici e del relativo contesto paesaggistico, la realizzazione di volumi tecnici, logge, portici, piscine ed altro manufatto legato in forma pertinenziale ad edifici esistenti. Eventuali garage pertinenziali potranno essere realizzati solo entro il perimetro dei centri abitati;
  - degli interventi posti in essere dagli enti pubblici (così come individuati dall'art. 1 comma 2 del D.lgs. 03/02/1993 n. 29) e le opere di pubblica utilità o di pubblico interesse, se realizzate dagli enti istituzionalmente

competenti o da soggetti privati ma a ciò delegati dal Comune. Tali interventi dovranno tuttavia essere realizzati nel rispetto di un corretto inserimento ambientale e nel rispetto delle finalità e degli obiettivi dettati dal presente Piano Strutturale;

- gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (compresi eventuali vani tecnologici) se conformi agli obiettivi di qualità del P.I.T. con valore paesaggistico riportati nelle schede del paesaggio n° 15 "Valdinievole" e se in linea con gli obiettivi di tutela ambientale indicati al successivo art. 34 ;
  - tutte le nuove costruzioni ed i recuperi dovranno assumere come criterio costitutivo una progettazione che sia espressione di canoni estetici tradizionali, adeguati alla tutela dei luoghi nonché dei requisiti di qualità di cui all'art. 3 e succ. del Regolamento di Attuazione dell'art. 37 della L.R.T. 1/2005, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R;
  - dovranno essere promossi l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, incentivando l'edilizia sostenibile, nel rispetto delle linee guida tecnico-costruttive ai sensi dell'articolo 145 comma 1 della L.R.T. 1/2005, del D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 regolamento 2/R, nonché delle prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del piano di indirizzo energetico regionale (PIER) di cui all'art. 34 bis del P.I.T.
4. Il sottosistema di paesaggio urbano della montagna (S.T.U.1) comprende due dei dieci castelli della "Svizzera Pesciatina", Pontito e Stiappa, e un nucleo di più recente formazione denominato "Macchino".
- Gli obiettivi di qualità del territorio sono:*
- la salvaguardia dei caratteri identitari del paesaggio urbano, mediante interventi volti alla conservazione dei valori estetico percettivi come la composizione dell'edificato, la colorazione, l'utilizzo di materiali tradizionali;
  - il mantenimento degli elementi di naturalità e di belvedere lungo i percorsi principali;
  - arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della montagna, adeguandone la qualità della vita a quello dei centri del fondovalle;
  - il Regolamento Urbanistico dovrà garantire il recupero e la riqualificazione del piccolo sottosistema insediativo di Macchino. L'edificazione di completamento in tali aree è consentita su lotti liberi che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici e al solo fine di ricucire i tessuti esistenti ed arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della montagna. Gli interventi di nuova costruzione eventualmente ammessi, nonché quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno tener conto del riconoscimento dell'interesse paesaggistico e ambientale dell'intero sistema territoriale. Per i nuclei storici di Pontito e Stiappa valgono le specifiche indicazioni riportate al successivo art. 26.

Tali nuclei unitamente a quelli della collina e quelli della pianura concorrono a definire il sistema funzionale degli insediamenti di cui ai successivi artt. 25 e 26, ai quali si rimanda per la relativa disciplina sulle risorse essenziali e sulle strategie generali.

## Articolo 19

### S.T.2 SISTEMA TERRITORIALE DEL PAESAGGIO COLLINARE

1. Il sistema territoriale della collina al pari del sistema montano è da considerare una risorsa essenziale della qualità del territorio pesciatino in quanto costituisce elemento paesaggistico irripetibile ed estremamente suggestivo. Questo sistema è considerato come risorsa territoriale di valenza paesaggistica da preservare e valorizzare. Tali aree svolgono una rilevante funzione ambientale e sono in prevalenza a bosco nelle zone altimetriche più elevate e in prevalenza a coltivazione dell'olivo ed in misura minore della vite per le zone più prossime al sistema di pianura. Il Piano Strutturale articola il sistema territoriale della collinare in due sottosistemi di paesaggio e un sottosistema di paesaggio urbano collinare.

I due sottosistemi di paesaggio:

- a. Il sottosistema Collinare dei Castella (S.T.2.1), comprende le aree di collina a prevalenza di bosco e le aree di collina caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore della vite;
- b. Il sottosistema Collinare di Pescia (S.T.2.2), comprende le aree collinari più prossime alla pianura che fanno da cornice al nucleo abitato di Pescia e di Collodi.

pur avendo una diversa definizione tematica hanno identici obiettivi di qualità, identiche direttive e criteri di utilizzazione delle risorse:

#### 2. Gli obiettivi di qualità del territorio sono:

- favorire lo sviluppo del turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, i valori del paesaggio, le risorse ambientali e l'agriturismo;
- valorizzare l'attività agricola garantendo gli interventi funzionali all'esercizio di tale attività, anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale locale;
- il mantenimento del reticolo insediativo sparso;
- la salvaguardia delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti) nonché i tipici elementi del paesaggio collinare agricolo legato alla coltivazione dell'olivo ed all'insediamento poderale;
- disincentivare le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria del mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare così da tutelare il valore paesaggistico e ambientale della collina;
- individuare gli strumenti di tutela attiva che vadano oltre il semplice regime vincolistico, per incentivare forme di manutenzione e valorizzazione, senza le quali le risorse di origine antropica sono destinate a scomparire.

#### 3. Le direttive e criteri di utilizzazione delle risorse essenziali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:

##### a. Risorse ambientali e naturali

- perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche con priorità di quelle potabili, evitandone il supersfruttamento;



- mantenere la capacità naturale di auto depurazione dei corpi idrici e la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e diversificate;
  - ridurre i rischi di incendio;
  - conservare le zone umide minori (sia ambienti naturali o seminaturali definibili con il termine di "pozza" sia artificiali quali vasche, abbeveratoi, lavatoi, ecc.);
- b. Paesaggio
- mantenere, adeguare ed integrare la rete dei sentieri e delle piste, in funzione della accessibilità dei luoghi e per la promozione del turismo sportivo, anche di tipo equestre Il R.U. dovrà prevedere uno specifico studio per la collocazione e per la grafica della cartellonistica;
  - favorire i ripristini, riconessioni e riorganizzazioni delle aree aperte, invase nel processo di naturale espansione del bosco, ed aventi una essenziale funzione ecologica anche in relazione alle presenze faunistiche;
  - tutelare il patrimonio paesaggistico nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, assumendo come criterio costitutivo una progettazione che abbia canoni funzionali ed estetici adeguati alla loro tutela;
  - la realizzazione di piccole opere finalizzate all'attraversamento stradale degli anfibi in fase di spostamento stagionale verso le aree di riproduzione;
  - la promozione del birdwatching e del turismo naturalistico;
  - la tutela delle piantate di carattere storico e degli alberi monumentali;
  - mantenimento degli elementi visuali privilegiati sia lineari quali i tratti di percorsi panoramici sia puntuali come con visuali emergenti da e verso le colline.
- c. insediamenti
- il recupero e la riqualificazione di opifici e/o strutture produttive esistenti nei limiti di cui al precedente art. 14
  - qualificare gli insediamenti, in territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola, dei piccoli centri abitati e/o nuclei di edifici denominati "centri minori", riportati in tav. P02a. Il Regolamento Urbanistico, provvederà alla perimetrazione, di tali nuclei all'interno dei quali dovranno essere distinte le zone storiche da quelle di più recente formazione, prevedendo interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico nonché l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 55, comma 2 della L.R.T. 1/2005. L'edificazione di completamento in tali aree è consentita su lotti liberi che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici e al solo fine di ricucire i tessuti esistenti ed arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della collina. Gli interventi di nuova costruzione eventualmente ammessi, nonché quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno tener conto del riconoscimento dell'interesse paesaggistico e ambientale dell'intero sistema territoriale;
  - in territorio rurale, al di fuori del "limite urbano" e dei "centri minori" di cui sopra non sono ammesse nuove costruzioni a esclusione:

- degli interventi previsti al sistema funzionale del territorio rurale di cui al successivo art. 28;
  - di ampliamenti derivanti da eventuali adeguamenti igienico sanitari di edifici esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire, previa verifica della tipologia architettonica dell'edificio e del relativo contesto paesaggistico, la realizzazione di volumi tecnici, logge, portici, piscine ed altro manufatto legato in forma pertinenziale ad edifici esistenti. Eventuali garage pertinenziali potranno essere realizzati solo entro i centri abitati;
  - degli interventi posti in essere dagli enti pubblici (così come individuati dall'art. 1 comma 2 del D.lgs. 03/02/1993 n. 29) e le opere di pubblica utilità o di pubblico interesse, se realizzate dagli enti istituzionalmente competenti o da soggetti privati ma a ciò delegati dal Comune. Tali interventi dovranno tuttavia essere realizzati nel rispetto di un corretto inserimento ambientale e nel rispetto delle finalità e degli obiettivi dettati dal presente Piano Strutturale;
  - gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (compresi eventuali vani tecnologici) se conformi agli obiettivi di qualità del P.I.T. con valore paesaggistico riportati nelle schede del paesaggio n° 15 "Valdinievole" e se in linea con gli obiettivi di tutela ambientale indicati al successivo art. 34;
  - tutte le nuove costruzioni ed i recuperi dovranno assumere come criterio costitutivo una progettazione che sia espressione di canoni estetici tradizionali, adeguati alla tutela dei luoghi nonché dei requisiti di qualità di cui all'art. 3 e succ. del Regolamento di Attuazione dell'art. 37 della L.R.T. 1/2005, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R;
  - dovranno essere promossi l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, incentivando l'edilizia sostenibile, nel rispetto delle linee guida tecnico-costruttive ai sensi dell'articolo 145 comma 1 della l.r. 1/2005, del D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 regolamento 2/R, nonché delle prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del piano di indirizzo energetico regionale (PIER) di cui all'art. 34 bis del P.I.T.
4. Il sottosistema di paesaggio urbano della collina (S.T.U.2) comprende sette dei dieci castelli della "Svizzera Pesciatina": Aramo, Castelvecchio, Fibbiella, Medicina, San Quirico, Sorano, Vellano e il nucleo storico minore di "Monte a Pescia".
- Gli obiettivi di qualità del territorio sono:*
- la salvaguardia dei caratteri identitari del paesaggio urbano, mediante interventi volti alla conservazione dei valori estetico percettivi come la composizione dell'edificato, la colorazione, l'utilizzo di materiali tradizionali;
  - il mantenimento della struttura degli insediamenti storici e dei borghi di antica costruzione, nel paesaggio collinare delle Valdinievole. Per tali nuclei storici valgono le specifiche indicazioni riportate al successivo art. 26;
  - arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della collina, adeguandone la qualità della vita a quello dei centri del fondovalle;
  - favorire il recupero ai fini turistici dei borghi storici della collina;

- disincentivare le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria del mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare così da tutelare il valore paesaggistico e ambientale dell'area;

Tali nuclei unitamente a quelli della montagna e quelli della pianura concorrono a definire il sistema funzionale degli insediamenti di cui ai successivi artt. 25 e 26, ai quali si rimanda per la relativa disciplina sulle risorse essenziali e sulle strategie generali.

## **Articolo 20**

### **S.T.3, SISTEMA TERRITORIALE DEL PAESAGGIO DI PIANURA**

1. Il sistema territoriale della pianura comprende la parte di territorio in cui è concentrata la maggior porzione di area urbanizzata e produttiva del comune di Pescia. Si sviluppa dal confine sud fino alle prime propaggini delle zone collinari di Pescia e Collodi.
2. Il Piano Strutturale articola il sistema territoriale di pianura in tre sottosistemi di paesaggio e un sottosistema di paesaggio urbano di pianura a sua volta suddiviso in insediativo prevalentemente residenziale e insediativo produttivo del Paper Park e di Macchie di San Piero (Business Park esistente).

I tre sottosistemi di paesaggio sono:

- a. Il sottosistema della pianura di versante (S.T.3.1). Comprende le aree pedecollinari più prossime agli insediamenti di pianura in cui è ancora riconoscibile l'antica struttura agraria promiscua;
- b. Il sottosistema di Pescia e Collodi (S.T.3.2). Comprende le aree pressoché urbanizzate di Pescia e Collodi e le aree marginali ad esse più prossime;
- c. Il sottosistema delle due Pescie (S.T.3.3). Comprende le aree agricole di pianura ove sono concentrate la maggior parte delle aziende agricole e la zona produttiva di Macchie di San Piero.

## **Articolo 21**

### **S.T.U.3, SOTTOSISTEMA DEL PAESAGGIO URBANO DI PIANURA**

1. Il sottosistema del paesaggio urbano della pianura (S.T.U.3.) comprende le parti urbanizzate della pianura. E' suddiviso a sua volta in:
  - Sottosistema del paesaggio urbano prevalentemente residenziale (S.T.U.3.a) Comprende il paese di Pietrabuona, i sistemi insediativi di Pescia, Collodi, Veneri, Alberghi ed altri nuclei minori;
  - Sottosistema del paesaggio urbano produttivo del Paper Park e di Macchie di San Piero (S.T.U.3.b). Comprende i sistemi insediativi delle cartiere posti lungo il torrente "Pescia di Collodi" e lungo il torrente "Pescia di Pescia", nonché il sistema insediativo produttivo esistente del Business Park a Macchie di San Piero;

Tali nuclei unitamente a quelli della montagna e quelli della collina concorrono a definire il sistema funzionale degli insediamenti e il sistema funzionale delle aree produttive di cui ali successivi artt. 25, 26 e 27, ai quale si rimanda per la relativa disciplina sulle risorse essenziali e sulle strategie.

**2. Gli obiettivi di qualità del territorio per il sottosistema del paesaggio urbano prevalentemente residenziale (S.T.U.3.a) sono:**

- la salvaguardia dei caratteri identitari del paesaggio urbano;
- il mantenimento della struttura degli insediamenti storici e dei borghi di antica costruzione, nel paesaggio delle Valdinievole;
- disincentivare le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria del mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare così da tutelare il valore paesaggistico e ambientale dell'area;

**3. Gli obiettivi di qualità del territorio per il sottosistema del paesaggio urbano produttivo del Paper Park e di Macchie di san Piero (S.T.U.3.b) sono:**

- promuovere la presenza, il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività di tipo produttivo;
- riqualificare l'immagine urbana e architettonica delle zone produttive, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti con sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti.

## **Articolo 22**

### **S.T.3.1 , SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA DI VERSANTE**

1. Il sottosistema della pianura di versante (S.T.3.1), comprende le aree pedecollinari poste al di sotto della quota di 200 mt s.l.m. e più prossime agli insediamenti di pianura in cui è ancora riconoscibile l'antica struttura agraria promiscua e per questo aventi una peculiarità paesaggistica rilevante. Fanno parte di questo sottosistema le aree pedecollinari che circondano l'abitato di Pescia e che correndo lungo il torrente Pescia di Pescia si insinuano fino all'abitato di Pietrabuona, le aree pedecollinari a nord di Collodi e le aree poste a est dell'abitato di Veneri a confine con i comuni di Capannori e Montecarlo. Tali aree svolgono una essenziale funzione ambientale di connessione fra quelle di pianura più intensamente coltivate e la fascia pedecollinare e di separazione fra i diversi nuclei insediativi.
2. Gli obiettivi del sottosistema di pianura di versante sono:
  - favorire lo sviluppo del turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, i valori del paesaggio, le risorse ambientali e l'agriturismo;
  - valorizzare l'attività agricola garantendo gli interventi funzionali all'esercizio di tale attività, anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale locale;

- sostegno alle aziende agricole per l'impiego di fonti da energia rinnovabile anche attraverso l'utilizzo delle coperture delle serre o degli annessi agricoli produttivi esistenti;

3. Le direttive e criteri di utilizzazione delle risorse essenziali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:

a. Risorse ambientali e naturali

- perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche con priorità di quelle potabili, evitandone il supersfruttamento;
- mantenere la capacità naturale di auto depurazione dei corpi idrici e la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e diversificate;

b. Paesaggio

- mantenere, adeguare ed integrare la rete dei sentieri e delle piste, in funzione della accessibilità dei luoghi e per la promozione del turismo sportivo, anche di tipo equestre. Il R.U. dovrà prevedere uno specifico studio per la collocazione e per la grafica della cartellonistica;
- tutelare il patrimonio paesaggistico nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, assumendo come criterio costitutivo una progettazione che abbia canoni funzionali ed estetici adeguati alla loro tutela;
- salvaguardare i corsi d'acqua e le formazioni arboree di argine e di ripa;
- la promozione del birdwatching e del turismo naturalistico;
- la tutela delle piantate di carattere storico e degli alberi monumentali;
- mantenimento degli elementi visuali privilegiati sia lineari quali i tratti di percorsi panoramici sia puntuali come con visuali emergenti da e verso le colline.

c. Insedimenti

- disciplinare le nuove edificazioni rurali con la finalità di contenere l'espansione delle coltivazioni florovivaistiche ed in particolare delle coltivazioni in serra ed in vaso;
- il recupero e la riqualificazione di opifici e/o strutture produttive esistenti nei limiti di cui al precedente art. 14;
- qualificare gli insediamenti, in territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola, dei piccoli centri abitati e/o nuclei di edifici denominati "centri minori", riportati in tav. P02a. Il Regolamento Urbanistico, provvederà alla perimetrazione, di tali nuclei all'interno dei quali dovranno essere distinte le zone storiche da quelle di più recente formazione, prevedendo interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico nonché l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 55, comma 2 della L.R.T. 1/2005. L'edificazione di completamento in tali aree è consentita su lotti liberi che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici e al solo fine di ricucire i tessuti esistenti ed arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della collina. Gli interventi di nuova costruzione eventualmente ammessi, nonché quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno tener conto del

- riconoscimento dell'interesse paesaggistico e ambientale dell'intero sistema territoriale;
- in territorio rurale, al di fuori del "limite urbano" di cui al successivo articolo 25 e dei "centri minori" di cui sopra non sono ammesse nuove costruzioni a esclusione:
    - degli interventi previsti al sistema funzionale del territorio rurale di cui al successivo art. 28;
    - di ampliamenti derivanti da eventuali adeguamenti igienico sanitari di edifici esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire, previa verifica della tipologia architettonica dell'edificio e del relativo contesto paesaggistico, la realizzazione di volumi tecnici, logge, portici, piscine ed altro manufatto legato in forma pertinenziale ad edifici esistenti. Eventuali garage pertinenziali potranno essere realizzati solo entro i centri abitati;
    - degli interventi posti in essere dagli enti pubblici (così come individuati dall'art. 1 comma 2 del D.lgs. 03/02/1993 n. 29) e le opere di pubblica utilità o di pubblico interesse, se realizzate dagli enti istituzionalmente competenti o da soggetti privati ma a ciò delegati dal Comune. Tali interventi dovranno tuttavia essere realizzati nel rispetto di un corretto inserimento ambientale e nel rispetto delle finalità e degli obiettivi dettati dal presente Piano Strutturale;
    - gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (compresi eventuali vani tecnologici) se conformi agli obiettivi di qualità del P.I.T. con valore paesaggistico riportati nelle schede del paesaggio n° 15 "Valdinievole" e se in linea con gli obiettivi di tutela ambientale indicati al successivo art. 34;
  - tutte le nuove costruzioni ed i recuperi dovranno assumere come criterio costitutivo una progettazione che sia espressione di canoni estetici tradizionali, adeguati alla tutela dei luoghi nonché dei requisiti di qualità di cui all'art. 3 e succ. del Regolamento di Attuazione dell'art. 37 della L.R.T. 1/2005, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R;
  - dovranno essere promossi l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, incentivando l'edilizia sostenibile, nel rispetto delle linee guida tecnico-costruttive ai sensi dell'articolo 145 comma 1 della L.R.T. 1/2005, del D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 regolamento 2/R, nonché delle prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del piano di indirizzo energetico regionale (PIER) di cui all'art. 34 bis del P.I.T.

### **Articolo 23**

#### **S.T.3.2 , SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA DI PESCIA E COLLODI**

1. Il sottosistema della pianura di Pescia e Collodi (S.T.3.2) è caratterizzato da una diffusa e consistente urbanizzazione, frammista a aree agricole residuali e/o contigue agli aggregati urbani, nelle quali esse svolgono una funzione limitata e sono totalmente compromesse a causa della pressione urbana.

2. Questo sottosistema comprende i centri urbani di Pescia e Collodi facenti parte del sottosistema di paesaggio urbano della pianura (S.T.U.3.a), che unitamente agli altri centri della pianura, della collina e della montagna concorrono a definire il sistema funzionale degli insediamenti di cui ai successivi art. 25 e 26, ai quali si rimanda per la relativa disciplina sulle risorse essenziali e alle strategie di sviluppo. Per le aree esterne al limite urbano si applicano gli obiettivi, le direttive e i criteri definiti al precedente articolo.

#### **Articolo 24**

##### **S.T.3.3 , SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA DELLE DUE PESCHIE**

1. Il sottosistema della pianura delle due pescie (S.T.3.3), comprende le aree a sud, caratterizzate principalmente dalle attività produttive. In questa parte di territorio sono concentrate le maggior parte dell'attività florovivaistiche.
2. *Gli obiettivi del sottosistema di pianura delle due pescie sono:*
  - favorire lo sviluppo del turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, i valori del paesaggio, le risorse ambientali e l'agriturismo;
  - valorizzare l'attività agricola garantendo gli interventi funzionali all'esercizio di tale attività, anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale locale;
  - sostegno alle aziende agricole per l'impiego di fonti da energia rinnovabile anche attraverso l'utilizzo delle coperture delle serre o degli annessi agricoli produttivi esistenti;
  - promuovere la presenza, il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività di tipo produttivo esistenti e di futura previsione come indicate al successivo art. 27.
3. *Le direttive e criteri di utilizzazione delle risorse essenziali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:*
  - a. *Risorse ambientali e naturali*
    - perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche con priorità di quelle potabili, evitandone il supersfruttamento;
    - mantenere la capacità naturale di auto depurazione dei corpi idrici e la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e diversificate;
  - b. *Paesaggio*
    - mantenere, adeguare ed integrare la rete dei sentieri e delle piste, in funzione della accessibilità dei luoghi e per la promozione del turismo sportivo, anche di tipo equestre. Il R.U. dovrà prevedere uno specifico studio per la collocazione e per la grafica della cartellonistica;
    - tutelare il patrimonio paesaggistico nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, assumendo come criterio costitutivo una progettazione che abbia canoni funzionali ed estetici adeguati alla loro tutela;

- la tutela delle piantate di carattere storico e degli alberi monumentali;
- mantenimento degli elementi visuali privilegiati sia lineari quali i tratti di percorsi panoramici sia puntuali come coni visuali emergenti da e verso le colline.

c. Insedimenti

- quanto già indicato al precedente art. 22 comma 3 lettera c);
- nelle aree poste all'interno del limite urbano delle zone prevalentemente produttive si applicano quanto previsto dal sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27;
- dovranno essere promossi l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, incentivando l'edilizia sostenibile, nel rispetto delle linee guida tecnico-costruttive ai sensi dell'articolo 145 comma 1 della L.R.T. 1/2005, del D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 regolamento 2/R, nonché delle prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del piano di indirizzo energetico regionale (PIER) di cui all'art. 34 bis del P.I.T.



## **CAPO IV I SISTEMI FUNZIONALI**

### **Articolo 25 IL SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Il sistema funzionale degli insediamenti (riportato in tav. P02a) si configura come città policentrica e rappresenta un elemento fondamentale dell'identità Pesciatina. Esso comprende i nuclei storici, le aree urbane di recente formazione e le aree industriali esistenti, già facenti parte del sottosistema del paesaggio urbano di cui al comma 3 del precedente art. 10 e le aree di sviluppo dell'edificato residenziale e produttivo poste all'interno del "limite di urbano". Questo insieme riunisce la struttura insediativa del Comune.
2. Non costituiscono variante al PS le modifiche di modesta entità apportate al perimetro del "limite urbano", indicato nella tavola P02a del quadro progettuale, effettuate in sede di definizione del Regolamento Urbanistico in quanto eseguite a una scala di maggior dettaglio. In tale senso è consentita una variazione massima del 5% in incremento e/o decremento di superficie territoriale del "limite urbano" per singola UTOE.
3. Ai fini di quanto previsto dalla L.R.T. 1/2005 e nel rispetto del P.I.T. e del P.T.C., il sistema funzionale degli insediamenti è suddiviso in tre sottosistemi: della montagna, della collina e della pianura.
  - a. Fanno parte del sottosistema insediativo della montagna i nuclei di:
    - Pontito
    - Stiappa
    - Macchino
  - b. Fanno parte del sottosistema insediativo della collina i nuclei di:
    - Aramo
    - Castelvechio
    - Fibbialla
    - Medicina
    - Monte a Pescia
    - San Quirico
    - Sorana
    - Vellano
  - c. Fanno parte del sottosistema insediativo della pianura i nuclei di:
    - Pescia
    - Alberghi
    - Collodi
    - Veneri
    - Macchie di San Piero
    - Pesciamorta
4. Per la qualificazione degli insediamenti esistenti il PS sostiene il miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e

tipologiche. A tal fine gli atti del governo del territorio dovranno definire regole e prescrizioni per assicurare che la riqualificazione urbanistica ed edilizia e le trasformazioni del territorio avvengano nel rispetto delle seguenti componenti ritenute essenziali per la qualità degli insediamenti:

a. Indirizzi generali.

- rispetto della dotazione minima delle opere di urbanizzazione;
- il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto degli art.li 16 e 17 del D.P.G.R. 2/2007, il risparmio idrico nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. n. 29/R del 26/05/08 (Regolamento di attuazione dell'art. 8 bis della L.R.T. 81/95 "Norme di attuazione della L. 36/94". Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato) e la regimazione delle acque superficiali;
- la promozione dell'impiego di tecnologie bioclimatiche, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, e il contenimento dei consumi energetici;
- il collegamento alla rete fognaria esistente o, nel caso di case isolate o di nuclei periferici, la presenza degli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- la messa in sicurezza della viabilità esistente, l'abbattimento dell'inquinamento acustico, l'abbattimento delle barriere architettoniche, al fine di migliorare accessibilità territoriale ed urbana per un corretto l'interscambio con la rete del trasporto pubblico;
- l'utilizzo di materiali edilizi che assicurino il benessere fisico delle persone e la salubrità degli immobili e del territorio oltre al risparmio energetico;
- prevedere interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica soggetta a piano attuativo, all'interno delle aree connotate da condizioni di degrado, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici, del disegno e della trama del tessuto esistente;
- i progetti di trasformazione urbanistica devono prevedere lo sbocco diretto solo su strade comunali che a sua volta confluiscono su strade provinciali e regionali con idonee intersezioni;
- lo spostamento delle attività rumorose e inquinanti poste all'interno degli ambiti insediativi residenziali verso le nuove aree industriali, incentivando la delocalizzazione mediante il recupero dei vecchi edifici con nuove destinazioni compatibili al contesto urbano di appartenenza. Per gli edifici produttivi con caratteristiche storiche e/o di interesse storico si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 14;
- prevedere negli atti di governo del territorio una equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;
- garantire la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione e il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;
- garantire la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico- culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata di centri commerciali naturali;
- per la previsione di nuove aree a destinazione commerciale ed in particolare per la localizzazione di nuove medie strutture di vendita e per la

- riqualificazione di quelle esistenti si richiama quanto stabilito dall'art. 15, comma 2 del P.I.T. e dal comma 2 dell'art. 63 delle presenti NTA;
- le serre ed i vivai posti all'interno del "limite urbano" qualora siano utilizzati per la produzione di aziende agricole dovranno essere oggetto di attenta valutazione in sede di definizione degli atti di governo del territorio. Al fini della salvaguardia della produzione agricola le attività potranno essere mantenute se non in contrasto con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto edilizio; In tal caso si applicheranno le disposizioni di cui ai successivi art. 28 e 33 del sistema funzionale del territorio rurale e del florovivaismo. Qualora il mantenimento dell'attività agricola sia ritenuta incompatibile con gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del sistema funzionale degli insediamenti gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica saranno subordinati alla delocalizzazione delle strutture e/o delle coltivazioni in aree di cui al sistema funzionale del territorio rurale;
  - negli insediamenti residenziali di nuova previsione, come indicato dall'art. 70 c. 4 lettera i) del P.T.C., la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire almeno il 90% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità è prevista la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi;
  - le nuove urbanizzazioni e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera m) del P.T.C., dovranno prevedere il ricorso obbligatorio a fonti di energia rinnovabile per soddisfare almeno il 60% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria ed il 30% dell'energia necessaria alla climatizzazione. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia, si deve prevedere che almeno il 60% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria provenga da fonti energetiche rinnovabili. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici;
  - per il soddisfacimento del fabbisogno termico delle aree di nuovo insediamento, come previsto dall'art. 71 del P.T.C., in via prioritaria si deve valutare la realizzabilità di una rete di teleriscaldamento o l'introduzione di sistemi sfruttino fonti energetiche rinnovabili in particolare mediante sistemi funzionanti in regime di cogenerazione.
- b. per i nuclei storici e l'integrità culturale del territorio:
- la tutela delle identità storiche, architettoniche, documentarie e culturali e dell'integrità fisica del territorio nel rispetto delle prescrizioni indicate all'art. 11 e 13 delle presenti norme;
- c. per le aree urbane di recente formazione comprendenti i tessuti edilizi che si sono formati dal dopoguerra fino ai giorni nostri, le direttive a cui gli atti di governo del territorio devono conformarsi sono quelle riportate alla lettera a), 1 comma, dell'articolo 55 della L.R.T. 1/2005 e al D.P.G.R. 2/R del 9/02/2007, in particolare a quanto previsto agli art.li 9, 10 e 11. In specifico si dovrà:
- riqualificare i differenti ambiti urbani attraverso regole organizzative, dimensionali, tipomorfologiche e d'uso;

- riqualificazione delle parti di territorio poste ai margini del sistema insediativo caratterizzate da uno sviluppo urbano spontaneo e occasionale, allo scopo di dare continuità ai tessuti edilizi esistenti già consolidati;
  - disciplinare gli interventi urbanistico-edilizi con riferimento alle disposizioni di cui agli articoli 78 e 79 della L.R.T. 1/2005 e s.m.i.;
  - definire gli edifici o gli aggregati per i quali si potranno consentire ampliamenti e/o sopraelevazioni per conformare le tipologie architettoniche e dimensioni a quelle dell'ambito urbano di appartenenza;
  - stabilire i criteri per l'edificazione di completamento che dovrà uniformarsi a quella prevalente all'ambito urbano di riferimento. L'uso a scopo edilizio di lotti liberi è comunque consentita a condizione che tali aree non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per la realizzazione di standards urbanistici e servizi e purché non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti, o non costituiscono un elemento fondante per la continuità del verde di connettività; per le eventuali localizzazioni insediative di completamento che attengono a porzioni di territorio ubicate in zona pedecollinare si applicano i disposti di cui al successivo punto d) secondo e terzo alinea;
  - individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado ai sensi dell'articolo 9 del D.P.G.R. 3/R del 9/02/2007, lettere b) c) d), nelle quali prevedere operazioni di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante piano attuativo convenzionato;
  - nelle aree libere connotate da condizioni di degrado urbanistico così come definite alla lettera a), comma 1 dell'art. 9 del D.P.G.R. 3/R del 9/02/2007, potranno essere previsti interventi di trasformazione urbana ai sensi dell'articolo 55, comma 4, lettera a) della LRT 1/2005, secondo i principi della perequazione urbanistica di cui al successivo art. 54.
- d. per le aree periurbane contigue agli abitati poste fuori dal sottosistema del paesaggio urbano ma all'interno del "limite urbano" come indicate alla tav. P02a, essendo strategiche per il conseguimento degli obiettivi del PS relativi alla città policentrica si devono attuare e rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:
- evitare la realizzazione di nuovi insediamenti in aree contraddistinte da criticità geologica e/o idraulica elevata e molto elevata se non con preventiva o contestuale messa in sicurezza;
  - è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti in aree ove non è verificata la compatibilità con gli elementi del paesaggio di cui alla scheda 15 "Valdinievole" del P.I.T. con valore paesaggistico. Tali aree potranno essere destinate, nel rispetto della salvaguardia del valore ambientale, ad interventi di tutela e incentivazione dell'attività agricola biologica, prevedendo la delocalizzazione delle coltivazioni a alto uso di pesticidi, diserbanti o prodotti chimici, favorendo una attività agricola sociale o per il tempo libero per garantire la finalità di presidio ambientale o in alternativa, dove l'attività agricola ha carattere di marginalità, si potranno prevedere aree per attività ludiche per il tempo libero e attività sportive all'aria aperta purché non comportino realizzazione di nuove superfici edificabili, né impermeabilizzazioni estese dei suoli e che siano compatibili con la tutela paesaggistica;

- le eventuali localizzazioni insediative che attengono a porzioni di territorio ubicate in zona pedecollinare, qualora rispettino la verifica di compatibilità delle schede del paesaggio del P.I.T., dovranno prevedere una bassa densità edilizia, mantenere e salvaguardare per quanto possibile i terrazzamenti e l'assetto culturale esistente, concentrando l'edificazione ai margini dell'attuale tessuto insediativo o in luoghi di minore impatto visivo. Le infrastrutture a servizio dell'intervento come la viabilità e i parcheggi, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'ambiente circostante prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti con inserimenti strutturali che non alterino lo stato dei luoghi;
- le nuove addizioni edilizie su ambiti di intervento con superficie > 0,5 ha, sono effettuate attraverso la predisposizione di specifici piani/progetti di trasformazione urbanistica, realizzate mediante i piani attuativi di cui al Titolo V, Capo IV, della L.R.T. 1/2005, o mediante i piani complessi di intervento previsti all'articolo 56 della medesima legge. Tali progetti devono preventivamente valutare l'aumentare del traffico veicolare indotto sulla rete stradale dalle nuove previsioni e prevedere, ove necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di nuove e conseguenti infrastrutture ai fini della loro sostenibilità;
- i progetti di trasformazione urbanistica saranno consentiti previa dimostrazione dell'impossibilità a rispondere alla domanda abitativa dei residenti nelle aree comprese nel perimetro del centro abitato, e per colmare la condizione di degrado urbanistico dovuta a una insufficienza degli standards urbanistici o alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tali interventi sono sempre subordinati alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti è soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale come prescritto dall'art. 35 del P.I.T.;
- alle trasformazioni urbane si applicano i principi della perequazione urbanistica di cui al successivo art. 54;
- nelle zone di trasformazione urbana di media-grande dimensione (maggiore di 1 ha) sono previsti interventi per le politiche della casa secondo i seguenti criteri:
  - l'utilizzazione di una quota delle aree di cessione gratuita per la localizzazione di interventi ERP - edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata e convenzionata e agevolata) aggiuntiva a quella destinata agli interventi privati;
  - la superficie fondiaria corrispondente a tale Sul aggiuntiva viene individuata nell'ambito delle aree di cessione pubblica compensativa, rispetto alle quali non dovrà superare il 10%, ed è ceduta gratuitamente al Comune e da questo assegnata a imprese, cooperative ed ai relativi

- consorzi mediante apposito bando pubblico in cui saranno individuate le condizioni di assegnazione;
- il corrispettivo economico che i soggetti attuatori dell'ERP verseranno all'Amministrazione a seguito dell'assegnazione dei lotti di intervento dovrà essere utilizzato quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti nell'ambito di cessione della singola area di trasformazione;
  - previo parere del Consiglio Comunale e nei casi di interventi diretti da parte della proprietà, sarà comunque consentito concedere che la suddetta superficie, in luogo della cessione pubblica, possa essere lasciata ai soggetti attuatori e proprietari, purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune;
- e. Per le aree a prevalente carattere produttivo di cui al Paper Park e al Business Park, come indicate alla tav. P02a, si fa riferimento al sistema funzionale delle aree produttive di cui al successivo articolo 27.
5. Al di fuori del "limite urbano", nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni di cui all'art. 34, saranno comunque consentiti, oltre a quanto già indicato nei vari sistemi territoriali:
- il recupero e la riqualificazione di opifici e/o strutture produttive esistenti nel rispetto degli indirizzi e criteri definiti al precedente art. 14;
  - la perimetrazione, in territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola, dei nuclei di edifici, denominati "centri minori" già indicati nella tav. P02a; all'interno di tali centri saranno consentiti interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, nonché, previa verifica di compatibilità paesaggistica con le schede del paesaggio del P.I.T. n° 15 "Valdinievole", l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 55, comma 2 L.R.T. 1/05;
  - gli interventi previsti dai sistemi funzionali di cui ai successivi articoli;
  - previo accordo di programma con la Regione e la Provincia e eventuali comuni limitrofi:
    - a. l'intervento di cui al successivo art. 36 comma 1 in merito alla eventuale localizzazione di un nuovo ospedale;
    - b. l'intervento di cui al successivo art. 37 in merito alla realizzazione di un nuovo parco tematico a completamento del Parco di Collodi. Il nuovo parco da ubicarsi all'interno dell'UTOE 6 dovrà essere collocato in area strategicamente significativa (per viabilità e centralità), potrà contenere al suo interno oltre alle strutture ludiche e di servizio eventuali strutture aggiuntive a carattere commerciale (attinenti al parco) e/o turistico ricettive pertinenti al parco stesso. Tali strutture potranno essere realizzate solo successivamente o in contemporanea al nuovo Parco, nei limiti di cui al dimensionamento massimo già indicato per l'UTOE 6 e solo se rispettano le indicazioni di cui all'art. 23 comma 4 del P.I.T;

## Articolo 26

### IL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI DIECI CASTELLA

1. Si tratta di un “incastellamento” del più vasto omonimo sistema della Valdinievole, qui documentato fra il 1201 e il 1298 (J.A. Quiros Castillo). Coincide, in buona parte, con la *Valleriana* (Valle Ariana), quale territorio della parte settentrionale del Comune di Pescia. La denominazione di “Svizzera Pesciatina” fu coniata dallo storico Sismondi, che fu esule a Pescia, alla fine del XVIII secolo e che ritenne di ritrovare in questa zona il carattere dei paesaggi tipici della sua terra d'origine; i “Castella” fanno riferimento, del più generale sistema orografico, della Val di Torbola (ovest) e della Val di Forfora (est).
  
2. Il “*Sistema funzionale dei dieci Castella della Svizzera Pesciatina*” è costituito dai paesi di Aramo, Castelvecchio, Fibbialla, Medicina, Pietrabuona, Pontito, San Quirico, Sorana, Stiappa, Vellano. Costituiscono, ciascuno per se stesso e nel loro insieme di realizzazione territoriale, un'autonoma realtà, fortemente connotativa del più generale patrimonio culturale e del sistema funzionale degli insediamenti. Si tratta di una realtà culturale, paesaggistica e ambientale importantissima, da considerarsi omogenea e prioritaria. Per ciascuna realtà è stato predisposto uno studio conoscitivo a supporto del Piano Strutturale (vd. Allegati al QC), articolato secondo il seguente schema:
  - Inquadramento del territorio e della viabilità di accesso;
  - Considerazioni storiche;
  - Impianto urbanistico e “spazio urbano”;
  - Emergenze architettoniche;
  - Luoghi pubblici;
  
3. Caratteristiche e peculiarità del sistema funzionale:
  - a. *Il Sismondi* (1773–1842) Jean Charles Léonard Sismonde de Sismondi (italianizzato dopo il trasferimento in Italia del 1795) è da considerarsi un “bene immateriale” di questo Sistema. La sua notorietà internazionale di storico e di storico dell'economia è in crescente apprezzamento. Va considerato un potenziale virtuale per ogni processo di restauro e valorizzazione dell'area della “Svizzera Pesciatina”;
  - b. *Le Pievi*. Costituiscono l'elemento sostanzialmente generativo dei “Castella”. Se ne ricordano:
    - Pieve di San Frediano, per Aramo;
    - Pieve di Castelvecchio;
    - S. Michele, per Fibbialla;
    - S. Martino, per Medicina;
    - S. Matteo, per Pietrabuona;
    - S. Andrea, per Pontito;
    - S. Pietro, per Sorana;
    - S. Maria, per Stiappa.

- c. *Tipologie insediative*. La conformazione dell'insediamento dei "Castella" (orografia / sviluppo edilizio) è riconducibile alle seguenti tipologie, a cui si associano i singoli casi:
- C1. *Castelli (o insediamenti) di sommità o sperone*. Vi appartengono Castelvecchio, Medicina, Pietrabuona, Fibbialla e Sorano;
  - C2. *Castelli di versante (sul fianco valle)*. Vi appartengono Pontito, Vellano, Stiappa e San Quirico;
  - C3. *Castelli di crinale*. E' il caso di Aramo, sullo spartiacque fra il Torbola e il Pesca di Pesca.
- d. *Viabilità e Sentieristica*. Il sistema viario dei "Castella" è relativamente recente. L'assetto matura fra il 1849 (ancora in periodo granducale) e il 1935; ancora oggi non c'è, non è realizzato un sistema anulare di collegamento e alcune realtà sono da considerare "strade senza uscita". Con i "sentieri della montagna pesciatina", sono ancora rilevabili strade *specialistiche*, come la Via dei Mulini.
4. Le direttive a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:
- assicurare una diffusa riqualificazione del tessuto edilizio e il recupero della leggibilità delle caratteristiche originarie dell'insediamento storico garantendo una adeguata qualità progettuale. Particolare attenzione deve essere posta per il mantenimento delle tipologie edilizie storiche e per all'eliminazione delle alterazioni dell'impianto originario;
  - tutelare la morfologia e i prospetti degli edifici più significativi, prevedendo la riqualificazione di quelli su cui si è intervenuti nel tempo con metodi impropri. A tal fine devono essere prescritti l'uso di materiali e tecnologie idonee a recuperare e preservare le caratteristiche storiche - architettoniche degli immobili;
  - mantenere e consolidare la corrispondenza fisica e simbolica dei luoghi storici e delle funzioni che hanno storicamente avuto una rilevanza identitaria per la collettività. In tal senso nei complessi architettonici che hanno avuto una importanza storico-architettonica con una titolarità pubblica o funzionalità pubblica, dovranno essere favoriti interventi di recupero che privilegino in via prioritaria la finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e attività orientate all'offerta culturale;
  - per tutelare l'impianto morfologico ed edilizio originario dei nuclei storici e la relazione visuale che gli stessi creano con il contesto rurale in cui essi si collocano sono da vietate le nuove costruzioni all'interno dei nuclei storici e nel raggio di 150 metri dal perimetro esterno. Sono escluse da tale limitazioni i vani tecnologici e le piccole pertinenze qualora consentite.
5. Gli obiettivi di qualità del sistema funzionale sono:
- la rivitalizzazione dei nuclei storici al fine di incrementare il presidio abitativo e quindi evitare fenomeni di spopolamento della montagna e della collina. In alternativa, nel caso in cui non sia possibile un completo recupero abitativo degli edifici dismessi o non utilizzati, si auspica un incremento dell'offerta turistica da attuare o con l'approvazione di un progetto unitario, anche attraverso soggetti tecnico-finanziari che riescano a pervenire ad un "protocollo di accordo" con la proprietà diffusa o con



interventi puntuali di tipo ricettivo con trasformazione delle unità abitative non utilizzate in hotel diffuso, residence, residenze d'epoca, B&B o casa vacanze;

6. Per il presente sistema funzionale valgono gli obiettivi generali già definiti nel sistema funzionale degli insediamenti di cui al precedente articolo e le prescrizioni e direttive di cui all'art. 13.
7. Descrizione e aspetti distintivi dei singoli castella:
  - a. **ARAMO.** Si sviluppa fra i 150 e i 428 metri s.l.m. Raggiungibile dalla via Mammianese e distante circa 8 km dal capoluogo, si caratterizza per l'irreversibile calo demografico (i residenti oggi sono circa 93). E' raggiungibile anche con "percorsi sentieristici". Dal punto di vista insediativo, è posato sulla Val di Torbola, nascendo come borgo fortificato (insediamento di crinale). Fra Aramo e Calamari è presente la nota Cartiera Magnani, storico e compatto edificio di esemplare importanza. Il tessuto urbano, di importante rilevanza storico – urbanistica, ha le sue emergenze così riassumibili:
    - Chiesa di San Frediano (diocesi di Lucca);
    - Le Mura (Porte);
    - la Viabilità e la Piazza medievale;
    - la pavimentazione;
    - l'espansione Sei – Settecentesca;
    - I Percorsi "a terrazza" verso valle.
  - b. **CASTELVECCHIO.** Si sviluppa fra i 430 e i 470 m. s.l.m.. La popolazione attuale è di circa 222 abitanti. Il tessuto urbano medievale conserva la sua organizzazione radiocentrica che ha avuto la Rocca quale elemento centrifugo. Si caratterizza per la rilevante presenza della Pieve che è l'elemento paesaggisticamente dominante. Il sistema stradale medievale, concentrico, si è conservato e non è suscettibile di trasformazioni ma solo conservazione e consolidamento. Non vi sono scuole e le attività commerciali, di fatto, sono inesistenti, fatta eccezione per un piccolo bar/appalto che svolge piccola ristorazione. Potenzialmente vi sarebbero altri esercizi, un Circolo, Confraternita, Ambulatorio, Ufficio Postale. Costituisce una importante opportunità turistica. Occorre rendere più adeguati i parcheggi al margine esterno dell'antico centro.
  - c. **FIBBIALLA.** Si distende sul territorio con una altitudine variabile fra 170 e 668 m. s.l.m.. Ad oggi risultano circa 32 abitanti. E' stata a lungo nei confini comunali di Villa Basilica, poi dal 1890 ricongiunta al comune di Pescia. Il piccolo ma importante impianto urbano si sviluppa intorno alla Chiesa di San Michele Arcangelo (e la piazzetta antistante) e la Piazza del Forno. Importanti sono le testimonianze residue della Rocca (nella zona sopra la Chiesa). Il processo di progressivo abbandono ha portato ad avere un notevole numero di unità disabitate o pressoché in abbandono. Non è rilevabile alcuna attività in grado di esprimere un'autonomia produttiva.

- d. **MEDICINA.** Si sviluppa fra i 240 e i 720 m. s.l.m.; il centro abitato è intorno ai 530 m.. L'ultima popolazione rilevata è di circa 120 abitanti. Si raggiunge dalla via Mammianese (circa 9 km dal centro di Pescia), superando verso ovest il bivio di Pietrabuona. E' ubicato e si sviluppa alle pendici del Monte Battifolle; è un insediamento di crinale, con forma conseguentemente ellittica, al circuito delle mura ove restano evidenti alcuni "torrioni" semicircolari". Caratteristici e importanti sono i percorsi lungo le linee di livello. Un particolare di questo nucleo è la presenza di piccole "aie" o "giardini pensili", realizzati sfruttando i dislivelli fra le strade. La Chiesa di San Miniato e la Rocca sono le due emergenze che dovranno essere oggetto di attenzione.
- e. **PIETRABUONA.** Si sviluppa dal Fosso Cerreto (e la Cartiera San Giovanni) a nord; lambisce la Cartiera Toscana fino a San Lorenzo a est; poi riprende lungo la via Mammianese. Nell'intera zona vi sono circa 354 abitanti. E' considerata la "Porta Sud" della Svizzera Pesciatina. Vi sono importanti opifici. Obiettivo per gli atti di governo del territorio è: il mantenimento e riqualificazione di tali opifici per la sopravvivenza delle realtà lavorative e la risoluzione di alcune problematiche in merito alle "strette" presenti nella viabilità (in particolare il Ponte), anche perché la vita di relazione e l'attività economica e produttiva del centro, si svolgono prevalentemente nella zona bassa, lungo la via Mammianese. Il paese di Pietrabuona può ormai ragionevolmente considerarsi il prolungamento a nord del sistema insediativo di Pescia. Il Regolamento Urbanistico, dovrà introdurre una equilibrata modalità che, da una parte conservi la sedimentazione storica ancora presente, dall'altra garantisca lo sviluppo delle attività commerciali, artigianali, industriali e produttive in genere, ancora presenti.
- f. **PONTITO.** E' il più distante dal centro di Pescia (18,6 km), si sviluppa intorno ai 745 m. s.l.m..Morfologicamente, è il più caratterizzato dei castella, sviluppandosi piramidalmente sulla pendice montana del Battifolle. La popolazione ufficiale è di circa 69 abitanti. La viabilità carraia per raggiungerla è abbastanza recente (anni ' 30). La suggestiva forma "a ventaglio", con la Rocca in alto, la Chiesa dei SS. Andrea e Lucia, si sviluppa con la viabilità a seguire le curve di livello e altre ortogonali di massima pendenza. Il tessuto edilizio è, di conseguenza, organizzato per terrazzamenti, vere e proprie "scalinate edilizie" appare staticamente fragile e bisognoso di sistematici consolidamenti, anche per lo svilupparsi degli edifici su più piani. La Chiesa dei SS.Andrea e Lucia, la Rocca e le Porte, costituiscono emergenze da curare e valorizzare.
- g. **SAN QUIRICO.** Il centro abitato si colloca intorno ai 530 m. di altitudine, conta circa 281 abitanti. Dominante sull'intera valle fino a Montecarlo, è circondato da castagneti e oliveti (poco curati o in via di abbandono). Si tratta di una realtà di alto valore storico, monumentale, paesaggistico, ove permangono ancora piccole tracce di "vita di relazione" che occorre salvaguardare e fortificare. Il conformarsi della forma urbana è legato alle condizioni naturali, simbiotiche alla posizione collinare (insediamento "di costa" o di "versante"). La trama dei vicoli sottopassa buona parte degli

edifici ed è segmentata anche negli sviluppi longitudinali. Prevalso l'impiego della pietra a caratterizzare l'immagine generale dell'insediamento. Particolare attenzione dovrà essere data ai luoghi pubblici, come la Piazza Garibaldi, con la sua Fontana e la Rocca con le Strutture di difesa. Dovrà essere sviluppato il "Museo etnografico di arte contadina".

- h. **SORANA**. Il paese è posto a circa 11 km dal capoluogo, si sviluppa intorno ai 420 m. di altitudine. La popolazione censita ad oggi è di 203 abitanti. Topograficamente, si trova a cavallo fra la Val di Torbola e la Val di Forfora, è stato per lungo tempo crocevia delle mulattiere di collegamento con gli altri Castella. Con la tradizionale coltivazione a oliveto e vigneto è qui presente quella specializzata dei fagioli (molto rinomati). Ebbe autonomia comunale fino al 1775, poi accorpato a Vellano, infine a Pescia. Ha un impianto a forma pressoché radiocentrica, con sistema viario curvilineo che si sviluppa lungo le linee di livello. Nella cerchia muraria sono ancora visibili delle Porte (Porta Balda, Porta Bonvicini); altre emergenze sono costituite dalle piazze, dalla Chiesa dei SS. Pietro e Paolo, dall'Oratorio di S. Giuseppe.
- i. **STIAPPA**. Posto a circa 15 km dal capoluogo, si attesta intorno ai 615 m. di altitudine, con 67 abitanti. Topograficamente appartenente alla Val di Torbola, ha costituito a lungo il confine fra il Ducato di Lucca e il Granducato di Toscana. Di particolare interesse storico e paesaggistico, anche se posta più a valle del nucleo storico, è la via dei Mulini, che raccoglieva quattro bellissimi manufatti in pietra, oggi abbandonati (Mulino di Sopra, Mulino di Sotto, Mulino del Fontanone e Mulino di Stiappa). La fragile economia si caratterizzava per il bosco, i castagni, il carbone di legna e un modesto allevamento di bestiame. Tipologicamente è un insediamento di versante, cuneiforme, adattatosi alla morfologia esistente.
- j. **VELLANO**. Dista circa 10 km dal capoluogo, assieme a Pietrabuona, è l'unico dei castella che conserva ancora una apprezzabile vitalità produttiva e sociale. Ha il nucleo storico attestato sui 600 m. di altitudine. Attraversato dalla via Mammianese che da Pescia va verso Femmina Morta, San Marcello Pistoiese, conserva un ruolo importante nell'intera area pesciatina. E' da considerarsi il capoluogo della Svizzera Pesciatina e l'insediamento più rilevante del territorio compreso tra la Val di Forfora e la Val di Torbola, derivante anche dalla realizzazione di un accessibile strada rotabile, messa a punto nel 1883. Il borgo, con la Pieve dei SS. Martino e Sisto autonoma e all'esterno, è sviluppato in maniera nastriforme fra la strada e la sommità; può contare su 563 abitanti (non tutti presenti). Fu comune autonomo fino al 1929, quando fu riassorbito da Pescia. Pur caratterizzato da piccole attività economiche (e persino micro – turistiche) non è riuscito a sottrarsi dalla generale decadenza dei paesi della montagna e della collina. La forma urbana – che va assolutamente conservata – si conforma quale adattamento fra le linee di livello e necessità difensive del nucleo originario. Le Porte e le "rughe" queste ultime, veri e propri solchi nella trama edilizia, sono elementi

caratteristici da conservare. Salvo il Circolo ARCI non vi è alcun locale o attività pubblica capace di aggregazione sociale. Vi sono due piccoli "Teatri" (il "Teatro Risorgimento" e il "Teatro Avvenire") in completo abbandono. Il paese è già discretamente servito da un parcheggio che potrebbe esser facilmente ampliato per servire non solo il turismo ma anche il Teatro "L'Avvenire". Con uno specifico *Piano attuativo* (o di Recupero) potrebbero essere consentite le ricostruzioni dei volumi fatti saltare nell'ultimo conflitto mondiale. Ciò incentiverebbe un po' di attività e di impiego di risorse, contribuendo alla rivitalizzazione dell'intero nucleo storico. E' presente un evento turisticamente interessante la corsa motociclistica "Vellano-Macchino" e un circolo ARCI che in collaborazione con il "Lambretta Club", organizza raduni di motod'epoca.

## Articolo 27

### IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE

1. Il PS individua nel sistema funzionale delle aree produttive i principali comparti delle attività manifatturiere, artigianali e terziarie esistenti nel territorio pesciatino. Le attività inserite nel presente sistema costituiscono componente economico, sociale e identitaria del patrimonio territoriale del comune. Oltre alle piccole aree dislocate diffusamente sul territorio costituiscono parte integrante del sistema le zone prevalentemente produttive del Paper Park e del Business Park già facenti parte del sistema territoriale del paesaggio urbano della pianura e riportate anche alla Tav. P01b.
2. Obiettivo prioritario del PS è promuovere la presenza, il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività di tipo produttivo. Il "*limite delle aree produttive*" che individua il sistema funzionale delle aree produttive è riportato alla Tav. P02a .
3. Le direttive e i criteri generali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:
  - la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica delle zone produttive, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti con sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti;
  - il riordino del sistema della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ai comparti, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
  - rispetto della dotazione minima delle opere di urbanizzazione;
  - il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto degli art.li 16 e 17 del D.P.G.R. 2/2007, il risparmio idrico nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. n. 29/R del 26/05/08 (Regolamento di attuazione dell'art. 8 bis della L.R.T. 81/95 "Norme di attuazione della L. 36/94". Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua

- erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato) e la regimazione delle acque superficiali;
- dovrà essere incentivato l'impiego di circuiti per il ricircolo delle acque usate e delle acque piovane;
  - prevedere la localizzazione dei servizi alle imprese all'interno delle aree produttive anche in relazione alle attività dell'indotto del florovivaismo e del cartario, favorendo nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
  - in conformità a quanto stabilito dal D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 2/R devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati;
  - negli insediamenti produttivi di nuova previsione, come indicato dall'art. 70 c. 4 lettera j) del P.T.C., la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire il 100% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità è prevista la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi;
  - per gli edifici industriali e artigianali, di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere l'uso di impianti di produzione di energia basati sull'utilizzo di impianti di cogenerazione o fonti di energia rinnovabile, fino al soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno di energia elettrica ed il 60 % del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici;
  - negli edifici industriali e artigianali di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere che venga realizzato un impianto fotovoltaico. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici. La norma si applica ad edifici ed ampliamenti di essi non inferiori a 100 mq;
  - la predisposizione di uno specifico studio di dettagliato sulla situazione idraulica, per la zona di Macchie di San Piero, che indichi e prescriva le opere per la messa in sicurezza;
  - il contenimento ed il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, mediante l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;
  - protezione e salvaguardia dei nuclei abitati esistenti posti all'interno delle zone prevalentemente produttive o in prossimità delle stesse, mediante la creazione di spazi a verde di filtro ecologico ambientale o fasce di rispetto di inedificabilità assoluta con funzione di protezione dal rumore e polveri

derivanti dai cicli produttivi. Da attuare anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 56 del P.T.C. per gli insediamenti misti;

- le serre ed i vivai posti all'interno del "*limite delle aree produttive*" qualora siano utilizzati per la produzione di aziende agricole dovranno essere oggetto di attenta valutazione in sede di definizione degli atti di governo del territorio. Al fini della salvaguardia della produzione agricola le attività potranno essere mantenute se non in contrasto con gli obiettivi definiti dal presente articolo; In tal caso si applicheranno le disposizioni di cui ai successivi art. 32 e 33 del sistema funzionale del territorio rurale e del florovivaismo. Qualora il mantenimento dell'attività agricola sia ritenuta incompatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del sistema funzionale delle aree produttive gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica saranno subordinati alla delocalizzazione delle strutture e/o delle coltivazioni in aree contigue non utilizzate dal Business Park o in aree di cui al sistema funzionale del territorio rurale. Nella definizione di una progettazione urbanistica unitaria del Business Park di cui al successivo comma 5, al fine di salvaguardare le aziende esistenti, saranno consentiti spostamenti e/o accorpamenti di aziende agrarie anche mediante lo scambio perequativo di aree.

4. Per le piccole aree produttive dislocate diffusamente sul territorio e già facenti parte del sistema funzionale degli insediamenti gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 e nel rispetto di quanto riportato all'art. 18 del P.I.T. e artt. 56 e 57 del P.T.C., dovranno applicare le seguenti direttive:
  - verificare la sostenibilità urbanistica al mantenimento delle attività produttive esistenti; In caso negativo prevedere la rilocalizzazione delle stesse in contesti idonei con previsione di recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;
  - per gli edifici dismessi o non più utilizzati per attività produttive verificare la possibilità di riutilizzo produttivo anche mediante la limitazione ad insediare attività produttive non rumorose e non moleste; In caso negativo si procede con il recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;
  - nei contesti consolidati saranno consentiti ampliamenti e adeguamenti funzionali delle attività esistenti ma nel rispetto delle direttive e dei criteri di cui al comma precedente e dell'art. 25;
5. Sottosistema del Business Park. A questo Sottosistema è affidato buona parte del riequilibrio dell'assetto produttivo dell'economia pesciatina. L'area nel suo complesso comprende la zona produttiva esistente di Macchie di San Piero, che dovrà essere oggetto di una puntuale riorganizzazione urbanistica, e la vasta area del Business Park definita come nuova zona di espansione produttiva. Tale zona di espansione è individuata come area- sistema ai sensi dell'art. 47 comma 7 lettera g) del P.T.C. dove, in modo specializzato, è possibile rilocalizzare le attività produttive del comparto

artigiano-industriale della Valdinievole, garantendone un nuovo sviluppo. Il "Business Park", è una realtà innovativa tendente ad equilibrare il declino della orto – floricoltura e del vivaismo, con l'insediamento di artigianato, macro – artigianato, piccola industria, attività di commercio all'ingrosso, outlet dei fiori e gardens, attività direzionali. Alla base della proposta c'è il concetto di un'area di insediamento nel verde, ove ogni edificio, così come ogni gerarchia di viabilità è connotata da ampie fasce di alberatura in più filari o addirittura con "miniparchi" (pocket – park). Ciò diventa un "dato distintivo, utile anche a ricordare la memoria di preesistenti aree a serra. In tale sottosistema per la sua connotazione di area vasta con forte presenza di verde, è consentito il mantenimento delle residenze esistenti, l'utilizzo e/o lo sviluppo/incremento delle attività agricole e/o florovivaistiche presenti nei terreni non oggetto di sistemazione a "Business Park" nel rispetto degli indirizzi di cui al precedente comma 3. La nuova zona produttiva si attua attraverso specifici progetti di trasformazione urbanistica realizzati mediante piani attuativi di cui al Titolo V, Capo IV, della L.R.T. 1/2005, o piani complessi di intervento previsti all'articolo 56 della medesima legge. Le aree che in sede di definizione dell'atto di governo del territorio non vengono incluse nella sistemazione urbanistica a "Business Park" devono essere destinate per le attività agricole con i criteri e le disposizioni di cui ai successivi artt. art. 32 e 33.

Alle trasformazioni si applicano i principi della perequazione urbanistica e sono realizzate sulla base di un progetto unitario che, nel rispetto delle direttive e criteri generali definiti al precedente comma 3, stabilisca:

- regole edilizie unitarie;
- l'utilizzo di criteri di bioarchitettura e del risparmio delle risorse idriche ed energetiche;
- l'utilizzazione di energie rinnovabili;
- la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione e il riciclaggio dei materiali;
- soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che prevedano:
  - inserimento di arredi urbani e vegetazionali;
  - riduzione del fabbisogno idrico ed energetico;
  - riduzione della produzione di rifiuti con riciclo di materiali (compresi gli imballaggi);

6. Sottosistema del Paper - Park: Si tratta del sottosistema produttivo delle cartiere e degli opifici legati alla risorsa acqua. Il PS individua tre distinte aree:
  - una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Calamari;
  - una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Pietrabuona;
  - una posta lungo il torrente "Pescia di Collodi", in prossimità dell'abitato di Collodi;

Gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 dovranno applicare, nel rispetto di quanto all'art. 18 del P.I.T. e degli art. 56 e 57 del P.T.C., le seguenti direttive:

- recupero, valorizzazione e riqualificazione delle cartiere e degli opifici esistenti nei limiti e nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- adeguamento funzionale degli edifici per il mantenimento delle attività produttive esistenti, nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- riconversione degli edifici produttivi non più utilizzati e/o utilizzabili nel rispetto delle indicazioni di cui alle invarianti dell'art. 11;
- recupero, riqualificazione e adeguamento dell'abitato di Calamari. L'edificazione di completamento in tali aree è consentita su lotti liberi che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici e al solo fine di ricucire i tessuti esistenti ed arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della montagna.

## **Articolo 28**

### **IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TERRITORIO RURALE**

1. Il PS, in riferimento alle disposizioni contenute nella L.R.T. 1/2005 e del Titolo IV del PTC, individua le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola e le riporta alla Tav. P02a.
2. Il PS in coerenza con le disposizioni del P.T.C., persegue i seguenti obiettivi generali:
  - incrementare la competitività delle attività agricole, sia nel settore del florovivaismo che nelle coltivazioni tradizionali;
  - assicurare la persistenza della tradizionale relazione fra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio, soprattutto nelle aree di maggiore pregio ambientale;
  - indirizzare le risorse finanziarie regionali, nazionali e comunitarie, anche attraverso specifici progetti e programmi, alla valorizzazione delle attività agricole e del territorio rurale secondo gli obiettivi e gli indirizzi del P.T.C. e del P.I.T.;
  - valorizzare l'agricoltura nel suo ruolo di tutela della qualità del paesaggio potenziando le condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo.
  - rispetto della normativa sull'approvvigionamento idropotabile nelle aree rurali ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L.R.T. n. 1/05.
3. All'interno delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono individuate ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 le seguenti sottozone:
  - le aree a prevalente naturalità diffusa (inserite nelle aree a prevalente funzione agricola);
  - le aree dell'agricoltura tradizionale della collina (inserite nelle aree ad esclusiva funzione agricola);



- le aree dell'agricoltura specializzata (inserite nelle aree ad esclusiva funzione agricola).
4. Al fine di definire una cartografia e una normativa omogenea per l'individuazione delle zone a prevalente e/o esclusiva funzione agricola non si è tenuto conto esclusivamente dell'uso del suolo ma anche delle caratteristiche dimensionali dei lotti e della loro ubicazione. In tal senso alcune piccole aree potranno essere state collocate all'interno dell'una o dell'altra perimetrazione su base della prevalenza a prescindere dalla effettiva destinazione d'uso del terreno.
  5. Gli atti di governo del territorio, nel rispetto delle limitazioni di cui ai successivi articoli, in relazione alle diverse zone di territorio agricolo, e delle limitazioni eventualmente derivanti dalle norme dei sistemi e sottosistemi territoriali, del sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali e nel rispetto dei criteri di utilizzazione delle risorse essenziali, definiscono:
    - le condizioni per la costruzione di nuovi edifici a uso abitativo da parte di Imprenditori Agricoli. Tale opportunità è prevista solo nel caso non vi sia già la presenza di immobili esistenti, già destinati alla residenza stabile, da sottoporre a recupero edilizio. In ogni caso i nuovi edifici a uso abitativo non potranno essere maggiori di mq. 160 di sul. Particolare attenzione deve essere posta all'uso dei materiali che dovranno essere quelli della tradizione locale e/o tipici, con l'esclusione di serramenti in metallo anodizzato e di strutture prefabbricate; la tipologia architettonica dovrà essere in relazione alla tradizione architettonica dei luoghi, in genere rappresentata da edifici semplici di forma geometrica regolare, con tetto a falde inclinate e copertura in cotto;
    - le condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli con la relativa disciplina in ordine all'uso dei materiali e agli elementi tipologici confacenti a un corretto inserimento paesaggistico e ambientale;
    - le condizioni per l'installazione degli annessi agricoli da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli che dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, vengano realizzate in forma regolare con copertura a una o due falde in legno o in tegole di laterizio, pavimento in terra battuta o in legno o pietra semplicemente appoggiato su letto di sabbia. Il rilascio del permesso da parte del Comune è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo da trasciversi da parte del soggetto attuatore che dovrà prevedere l'impegno alla rimozione alla cessazione dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo e le relative garanzie; il tutto nel rispetto di quanto previsto dal regolamento di attuazione al Titolo IV, Capo III, della L.R.T. 1/2005;
    - le condizioni per l'installazione di manufatti precari nel rispetto dei valori paesaggistici per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole realizzati in legno o altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati al suolo, a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi e

- alle condizioni previste dal regolamento di attuazione al Titolo IV, Capo III, della L.R.T. 1/2005;
- le condizioni per l'installazione delle serre temporanee e di serre con copertura stagionale sulla base degli indirizzi stabiliti nel regolamento di attuazione al Titolo IV, Capo III, della L.R.T. 1/2005.
  - le condizioni per il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato ai fini agricoli con le seguenti limitazioni. Al fine di rispettare quanto previsto dall'art. 21 comma 8 del P.I.T., il Regolamento urbanistico dovrà schedare gli edifici esistenti posti fuori dal "*limite urbano*" di cui al precedente art. 25 con destinazione non agricola al fine di valutare il loro valore testimoniale. La schedatura consentirà di definire una specifica disciplina di dettaglio per regolare le possibili trasformazioni che potranno avvenire solo per salvaguardare e recuperare i manufatti e il relativo contesto ambientale. Nel rispetto della tipologia architettonica del singolo edificio si potrà attuare:
    - il recupero con la sola destinazione a deposito/magazzino (sono in questo caso escluse destinazioni residenziali) al solo fine di mantenere un presidio rurale per la proprietà dei terreni. Trattasi in prevalenza di piccoli metati o edifici rurali di piccole dimensioni;
    - il recupero al fine di favorire il turismo rurale mediante la realizzazione di strutture ricettive extra-alberghiere con caratteristiche di civile abitazione o strutture di servizio alla rete sentieri e al turismo come piccoli punti informazione e/o ristoro;
    - il recupero ai fini abitativi con il solo scopo del mantenimento a presidio del territorio rurale. In tale ipotesi e previa verifica di sostenibilità degli interventi nelle aree a prevalente funzione agricola si potrà realizzare una unità abitativa aggiuntiva rispetto all'esistente mentre nelle aree ad esclusiva funzione agricola si potranno realizzare al massimo due unità abitative oltre all'esistente;
    - gli interventi di cui ai punti precedenti saranno consentiti nei limiti del dimensionamento stabilito per ogni singola U.T.O.E. e sono soggetti, limitatamente al cambio d'uso turistico ricettivo o abitativo, ad atto di convenzione o atto d'obbligo attraverso il quale il proprietario si impegna alla realizzazione di interventi/opere di recupero e sistemazione ambientale come indicato al successivo comma. Il rispetto di tali limiti può determinare il recupero e la valorizzazione dei luoghi e non comporta un mutamento sostanziale del paesaggio montano/collinare.

6. *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola che prevedono almeno:*

- la sostituzione edilizia e/o la ristrutturazione urbanistica, ove previste dagli atti di governo del territorio;
- le opere connesse all'eventuale attività turistica o agrituristica;
- il mutamento della destinazione d'uso agricola ai sensi dell'art. 45 della L.R.T. 1/2005;

saranno subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari a cura del soggetto attuatore, con il quale i proprietari identificano i terreni costituenti le aree di pertinenza

degli edifici oggetto dell'intervento e si obblighino per sé e per gli aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, garantendo un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, con particolare riguardo, oltre a quanto previsto al comma sesto, punto 6), dell'art. 9 del D.P.G.R. 7R/2010 e s.m., ai seguenti indirizzi:

- alla manutenzione dei terrazzamenti. Per consentire una coltivazione meccanizzata o per la collocazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, sarà ammessa, ove ambientalmente compatibile, la ricostruzione dei terrazzamenti anche con rettifiche di sedime, purché con tecniche e materiali di tipo tradizionale;
- alla salvaguardia ed alla manutenzione del reticolo idrografico superficiale;
- alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua;
- al mantenimento della vegetazione arborea;
- al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate;
- alla tutela di eventuali presenze di manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
- al rinverdimento delle superfici di terreno denudato;
- alle opere necessarie a diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, eventualmente favorendo, ove le condizioni geomorfologiche e idrogeologiche lo consentono, l'infiltrazione nei terreni;
- all'impiego di colture tradizionali e ambientalmente compatibili
- a evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità;
- alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico, con l'eccezione di quelli che costituiscano pertinenza di abitazioni private.

### **Articolo 29**

#### **IL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**

1. Le aree a prevalente funzione agricola comprendono i boschi, le aree a pascolo naturale e le praterie. Tali aree denominate a " *prevalente naturalità diffusa* " ed individuate alla tav. P02a e P02b, sono considerate componente naturale e paesaggistica del territorio pesciatino.
2. Le aree boscate sono fondamentali per gli assetti idrogeologici e di consolidamento dei versanti, per il mantenimento degli ecosistemi della flora e della fauna e pertanto, da considerare quale risorsa essenziale oggetto di tutela integrale come invariante strutturale di cui al precedente art. 11 comma 4 lettera a).
3. I perimetri delle aree boscate così come individuati nelle tavole del QP sono indicativi in quanto la copertura vegetazionale è in continua trasformazione. Saranno considerate quali aree boscate (e relativa tipologia vegetazionale

forestale) quelle che al momento della verifica corrispondono alla definizione di cui alla L.R.T. n° 39/2000 e al Regolamento Forestale D.P.G.R. n. 48/R dell'08.08.2003;

4. Costituiscono prescrizioni per gli atti di governo del territorio le seguenti disposizioni, fatte salve le limitazioni eventualmente derivanti dalle norme dei sistemi e sottosistemi territoriali, del sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali e nel rispetto dei criteri di utilizzazione delle risorse essenziali:
- attraverso l'approfondimento delle tavole del QC gli strumenti di pianificazione specialistica e i piani di settore assoggettano le aree boscate ai regimi di intervento di cui all'art. 83 comma 5 del P.T.C.;
  - nelle aree boscate, ad esclusione delle zone indicate con "formazioni forestali di alto fusto", sono consentiti:
    - previo P.A.P.M.A.A., annessi agricoli ai sensi del comma 4 dell'articolo 41 della L.R.T. 1/2005, a condizione che ciò non comporti alcuna modifica morfologica dei luoghi, siano realizzati in materiali tipici della zona, le opere di fondazione siano limitate al minimo di legge (sono escluse pertanto cantine o locali interrati), la dotazione di impianti non ne consenta l'uso abitativo; vengano realizzati in forma regolare con copertura a due falde con travi e travicelli e tegole di laterizio.
    - annessi per aziende con superficie inferiore ai minimi di cui al comma 7 dell'articolo 41 della L.R.T. 1/2005, alle seguenti condizioni: il lotto di terreno abbia una superficie non inferiore a mq. 30.000, si realizzi un unico annesso di Sul non superiore a mq. 20, comprensivo di quanto eventualmente già esistente, comunque, alle condizioni e prescrizioni di cui al punto precedente; Tali annessi non dovranno comportare la realizzazione di nuova viabilità di accesso e sono vincolati alla destinazione agricola ai sensi del comma 6 dell'art. 41 della L.R.T. 1/2005;
    - l'installazione di manufatti precari per le aziende agricole nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 5 dell'art. 28;
    - sono vietate le nuove costruzioni per edifici rurali ad uso abitativo;
    - il recupero degli edifici con le limitazioni di cui al precedente comma 5 dell'art. 28. Il recupero abitativo, ove consentito dagli atti di governo del territorio, potranno essere attuato al scopo del mantenimento a presidio del territorio rurale.
5. Per le radure, le praterie od aree coltivate si applicano le discipline delle aree dell'agricoltura tradizionale di cui al successivo art. 31. In tali zone l'installazione di annessi agricoli, manufatti precari, serre e di edifici a uso abitativo da parte di imprenditori agricoli sono ammessi previa approvazione da parte del Comune di uno studio specialistico agronomico - ambientale attraverso il quale saranno individuate le aree nelle quali consentire la nuova edificazione.
6. Per l'area indicata come zona di produzione del "fagiolo di sorana", ai fini di incentivare la coltura del fagiolo come prodotto tipico particolarmente pregiato, si applicano le discipline delle aree dell'agricoltura tradizionale di cui al successivo art. 31.

**Articolo 30**  
**IL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE AD**  
**ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA**

1. Le aree ad esclusiva funzione agricola comprendono le aree coltivate dell'agricoltura tradizionale della collina e le aree utilizzate per l'agricoltura specializzata floricola della pianura. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate nella tav. P02a.
2. Gli atti di governo del territorio provvedono a disciplinare le aree ad esclusiva funzione agricola in conformità alle disposizioni legislative regionali per il governo del territorio rurale contenute al Titolo IV, Capo III, della L.R.T. 1/2005 e dal successivo regolamento di attuazione.

**Articolo 31**  
**LE AREE DELL'AGRICOLTURA TRADIZIONALE DELLA COLLINA**

1. Le aree dell'agricoltura tradizionale della collina, coltivate ad oliveto, vigneto o con colture specializzate nella produzione di altri prodotti tipici locali, sono individuate nella tav. P02b. Tale sistema agrario è considerato come componente paesaggistica del territorio pesciatino e, pertanto, risorsa essenziale e invariante strutturale oggetto di tutela integrale ai sensi del precedente art. 11 comma 4 lettera b). Tali aree di elevato pregio ai fini della produzione agricola, anche potenziale e per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo, ai sensi dell'art. 40, comma 1, della L.R.T. 1/2005, sono individuate come zone a esclusiva funzione agricola.
2. Per le aree dell'agricoltura tradizionale della collina costituiscono prescrizioni per gli atti di governo del territorio le seguenti disposizioni, fatte salve le limitazioni eventualmente derivanti dalle norme dei sistemi e sottosistemi territoriali, del sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali e nel rispetto dei criteri di utilizzazione delle risorse essenziali:
  - ai fini di incentivare una coltura particolarmente significativa dal punto di vista paesaggistico, ma onerosa da quello economico e logistico, e in considerazione dell'accentuato frazionamento fondiario, le zone per l'agricoltura tradizionale della collina sono considerate come aree nella quali sono consentiti annessi ai sensi del comma 5 dell'articolo 41 della L.R.T. 1/2005. E' pertanto consentita, su lotti di superficie non inferiore a mq. 5.000, la realizzazione di un unico annesso agricolo di Sul non superiore a mq. 20, destinato all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, comprensivo di quanto eventualmente già esistente e, comunque, a condizione che non comporti alcuna modifica morfologica dei luoghi; sia realizzato in legno o con altri materiali leggeri;

- non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio e dotazioni che ne consentano l'uso abitativo; venga realizzato in forma regolare con copertura a una o due falde in legno o in tegole di laterizio, pavimento in terra battuta o in legno o pietra semplicemente appoggiato su letto di sabbia. Gli annessi, se fuori terra, dovranno essere realizzati in aree non interessate dai terrazzamenti; in alternativa potranno essere parzialmente interrati in modo da non fuoriuscire dal terrazzamento stesso. Tali annessi non dovranno comportare la realizzazione di nuova viabilità di accesso e dovranno essere subordinati alla stipula di un atto d'obbligo con la quale i proprietari si impegnano alla coltivazione dell'oliveto con metodi preferibilmente biologici, escludendo diserbanti e pesticidi, alla manutenzione dei terrazzamenti e al recupero delle aree eventualmente abbandonate;
- annessi per aziende con superficie inferiore ai minimi di cui al comma 7 dell'articolo 41 della L.R.T. 1/2005, alle seguenti condizioni: il lotto di terreno abbia una superficie non inferiore a mq. 10.000, si realizzi un unico annesso di Sul non superiore a mq. 25, comprensivo di quanto eventualmente già esistente ed a condizione che ciò non comporti alcuna modifica morfologica dei luoghi, siano realizzati in materiali tipici della zona, le opere di fondazione siano limitate al minimo di legge (sono escluse pertanto cantine o locali interrati), la dotazione di impianti non ne consenta l'uso abitativo; vengano realizzati in forma regolare con copertura a due falde con travi e travicelli e tegole di laterizio. Tali annessi sono vincolati alla destinazione agricola ai sensi del comma 6 dell'art. 41 della L.R.T. 1/2005;
  - sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di recupero fino alla sostituzione edilizia nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 5 dell'art. 28. Il recupero abitativo, ove consentito dagli atti di governo del territorio, potrà essere attuato al scopo del mantenimento a presidio del territorio rurale.
  - la nuova costruzione e il recupero edilizio per gli imprenditori agricoli è consentito nei limiti di cui al precedente comma 5 dell'art. 28 ed a condizione che il nuovo fabbricato, da ubicarsi ai margini delle zone coltivate, si inserisca sul terreno limitando le modifiche morfologiche del terreno e in particolare dei terrazzamenti e non comporti abbattimenti delle alberature ma solo eventuali spostamenti;
  - l'installazione di manufatti precari per le aziende agricole, nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 5 dell'art. 28, è consentita solo se non comporta alterazioni significative del paesaggio agrario;

## **Articolo 32**

### **LE AREE DELLA PIANURA AGRICOLA SPECIALIZZATA**

1. Le aree della pianura agricola specializzata sono destinate alle attività agricole e del florovivaismo e sono individuate nella tav. P02b. Per il sistema florovivaistico si applicano oltre alle direttive del presente comma anche le più specifiche disposizioni previste nel relativo sistema funzionale.

2. Costituiscono prescrizioni per gli atti di governo del territorio le seguenti disposizioni, fatte salve le limitazioni eventualmente derivanti dalle norme dei sistemi e sottosistemi territoriali, del sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali e nel rispetto dei criteri di utilizzazione delle risorse essenziali:
- la nuova costruzione e il recupero edilizio per gli imprenditori agricoli è consentito nei limiti di cui al precedente comma 5 dell'art. 28 ed a condizione che il nuovo fabbricato, da ubicarsi ai margini delle zone coltivate, sia posto preferibilmente in prossimità di edifici già presenti, si inserisca sul terreno limitando le modifiche morfologiche e non comporti abbattimenti delle alberature ma solo eventuali spostamenti;
  - sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di recupero fino alla sostituzione edilizia nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 5 dell'art. 28. Il recupero abitativo, ove consentito dagli atti di governo del territorio, potrà essere attuato al scopo del mantenimento a presidio del territorio rurale;
  - annessi per aziende con superficie inferiore ai minimi di cui al comma 7 dell'articolo 41 della L.R.T. 1/2005, alle seguenti condizioni: il lotto di terreno abbia una superficie non inferiore a mq. 10.000, si realizzi un unico annesso di Sul non superiore a mq. 30, comprensivo di quanto eventualmente già esistente ed a condizione che ciò non comporti alcuna modifica morfologica dei luoghi, siano realizzati in materiali tipici della zona, le opere di fondazione siano limitate al minimo di legge (sono escluse pertanto cantine o locali interrati), la dotazione di impianti non ne consenta l'uso abitativo; vengano realizzati in forma regolare con copertura a due falde con travi e travicelli e tegole di laterizio. Tali annessi sono vincolati alla destinazione agricola ai sensi del comma 6 dell'art. 41 della L.R.T. 1/2005;
  - gli annessi ai sensi del comma 5 dell'articolo 41 della L.R.T. 1/2005 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, sono consentiti per lotti con superficie superiore a 10.000 mq e con le caratteristiche di cui al precedente comma 2 dell'art. 31;
  - l'installazione di manufatti precari e serre nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 5 dell'art. 28;

### **Articolo 33 IL SISTEMA FUNZIONALE DEL FLOROVIVAISMO**

1. Il sistema funzionale del florovivaismo è costituito dalle aziende e dalle strutture di servizio ed a supporto dell'attività produttiva del florovivaismo, così come individuate dalla tavola P02b. Le aree della pianura agricola specializzata sono destinate principalmente alle attività del florovivaismo.
2. Il PS individua nelle infrastrutture per la mobilità, a servizio delle "aree per l'agricoltura specializzata" risorse fondamentali a supporto del sistema florovivaistico: tali risorse, come indicato dal comma 5 dell'art. 35 "sistema

funzionale delle infrastrutture per la mobilità", possono essere integrate con gli atti di governo del territorio.

3. *Gli obiettivi del sistema sono:*

- valorizzare il florovivaismo quale attività agricola strutturalmente legata al territorio di Pescia garantendo interventi funzionali al suo esercizio;
- incentivare l'impiego di fonti da energia rinnovabile, al fine di integrare la produzione agricola ed evitare il consumo di nuovo suolo, anche attraverso l'utilizzo delle coperture delle serre o degli annessi agricoli produttivi esistenti;
- incentivare i progetti mirati alla realizzazione d'impianti per il ricircolo delle acque, per ridurre i consumi irrigui con l'introduzione di tecnologie di erogazione a domanda, in funzione delle esigenze idrologiche. Particolare attenzione dovrà essere posta ai progetti per la riutilizzazione delle acque degli impianti di trattamento dei reflui civili e industriali per scopi irrigui;
- adeguare il sistema produttivo al fine di realizzare nuovi vivai e coltivazioni floricole dotati di moderne tecnologie, il tutto, nell'ottica di una riduzione dell'impatto ambientale e di risparmio energetico;
- ristrutturare l'edificio del nuovo mercato dei fiori ed incentivare il suo utilizzo anche in relazione a quanto indicato al successivo comma 1 dell'art. 36;
- finalizzare le eventuali risorse ottenute con il "Piano di Sviluppo Rurale" al sostegno dei progetti aziendali e territoriali realizzati in attuazione del presente articolo ed in particolare per quelli che non prevedano l'impermeabilizzazione del suolo.

4. *Le direttive e criteri di utilizzazione delle risorse essenziali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:*

- perseguire l'utilizzazione delle acque degli impianti di trattamento dei reflui civili e industriali per scopi irrigui;
- il perseguimento degli usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche con priorità di quelle potabili, evitandone il sovrasfruttamento e rispettando il minimo deflusso vitale dei corsi d'acqua superficiali.

5. Il PS fa proprie le disposizioni previste dall'art. 50, comma 10 del P.T.C. in merito alla promozione di tutte le iniziative necessarie per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione delle infrastrutture e dei servizi per il florovivaismo come specificati nel programma denominato "Linee progettuali per la ristrutturazione dei servizi al florovivaismo toscano", predisposto dalla Provincia di Pistoia nel novembre 2000.

### **Articolo 34**

#### **IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI PAESAGGISTICO AMBIENTALI**

1. Il PS, in conformità all'art. 48 del P.T.C., individua nel sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali, l'insieme degli elementi areali, lineari e puntuali che, in relazione fra di loro e sovrapponendosi ai sistemi territoriali di cui ai precedenti articoli, determinano l'identità e la specificità ambientale



e paesaggistica del territorio Pesciatino. Il sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali è individuato alla tav. P04.

2. Sito di Importanza Regionale (SIR) e pSIC (Sito di Importanza Comunitaria proposto) "Alta valle del torrente Pescia di Pescia" (IT5130008). Pare opportuna l'introduzione di norme di salvaguardia in attesa del Piano di gestione e della normativa di settore sovraordinata in corso di approvazione. Il Sito costituisce invariante del PS e ogni progetto che ricade all'interno dello stesso o all'esterno e che possa esercitare anche potenzialmente, in maniera diretta o indiretta interferenze con gli habitat e le specie di flora e di fauna per i quali il Sito è stato designato, è sottoposto a preventiva valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 15 della l.r. 56/00 e s.m.i. Il livello di dettaglio della relazione di incidenza deve essere commisurato al livello di dettaglio dell'atto di governo del territorio, del piano (anche settoriale) e del progetto e deve tenere in considerazione eventuali effetti cumulativi. L'approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione competente è subordinata all'accertamento, nella relazione di incidenza, che la loro attuazione non pregiudichi l'integrità del Sito (art. 15, comma 4). I piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come SIC (o proposti come tale) e SIR si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e della Dir. 92/43/CEE sono obbligatoriamente sottoposti a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 2 lettera b) della L.R.T. 10/2010. Per i piani e progetti che ricadono all'interno e nelle immediate vicinanze del SIR ma che possono interferire in maniera significativa con le risorse per le quali lo stesso è stato designato, è necessaria la redazione dello studio di incidenza ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 56/00 e s.m.i.. Nel caso di opere, progetti e interventi ricadenti all'esterno del SIR e che interessino le zone limitrofe al SIR, deve essere effettuata la verifica di assoggettabilità a VAS corredando il documento preliminare con lo studio di incidenza. Qualora dalla valutazione emergano incidenze anche indirette o potenziali sugli habitat e le specie per i quali il sito è stato designato, l'attuazione degli interventi deve essere sottoposta alle procedure della VAS. I progetti ricadenti e aventi effetti su Siti di Importanza Regionale, sono sottoposti alla procedura di VIA con le procedure previste per legge. Nelle aree interne al SIR e nelle immediate vicinanze, gli strumenti urbanistici recepiscono quanto previsto in merito alla riduzione dell'inquinamento luminoso contenuto nel D.G.R.T. n. 815 del 27/08/2004 e secondo la D.C.P. del n. 87 del 2010.
3. I Boschi. Ai fini della valorizzazione, salvaguardia e del miglioramento delle qualità funzionali ambientali delle aree boscate, quale componente essenziale della più generale invariante strutturale delle aree a prevalente naturalità diffusa di cui al precedente art. 11 comma 4 lettera a), vengono definite alcune prescrizioni a cui gli atti di governo del territorio devono sottostare. Le prescrizioni, che assumono valore anche ai fini dell'utilizzazione delle risorse ambientali, sono:
  - ad esclusione dei boschi compresi nel regime di conservazione, da individuare in sede di definizione del Regolamento Urbanistico, e fermo restando gli obiettivi indicati all'art. 83 del P.T.C. e le finalità di tutela del

- paesaggio, sono ammessi interventi volti alla trasformazione di limitate aree boscate in altre qualità di coltura per:
- la realizzazione di radure all'interno dei soprassuoli per fini ecologici, faunistici, paesaggistici ovvero turistico - ricreativi;
  - svolgimento di attività agricole compatibili con l'ambiente;
  - per sistemazioni di pertinenze di fabbricati o altri manufatti come meglio indicato al precedente art. 29 comma 4;
  - per le attività forestali, per la loro pianificazione e per gli interventi da realizzarsi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico si applica quanto previsto dalla L.R.T. 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana) e dal Regolamento Forestale D.P.G.R. n. 48/R dell'08.08.2003.

Costituiscono componente essenziale delle aree boschive le "*Formazioni forestali d'alto fusto*" a cui il PS riconosce valenza paesaggistica irrinunciabile e come tale inserita tra le invarianti strutturali del paesaggio. Per tale invariante vigono le seguenti limitazioni:

- per una fascia di 30 ml. esterna al margine del bosco, misurata al piede delle piante di confine, non sono ammesse nuove edificazioni di alcun tipo e destinazione;
  - per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione fino alla ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo; gli edifici esistenti potranno essere utilizzati, nei limiti già indicati all'art. 28 comma 5, per: servizi di prevenzione incendi, attività agricolo-forestali, residenza, attività turistico-ricreative, attività faunistica-venatorie, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali. ;
  - ai fini di preservare l'integrità delle formazioni boschive e del sottobosco, migliorarne la qualità e per il mantenimento di un alto grado di biodiversità sono prescritte fasce ecotonali non coltivate di almeno 10 metri dal piede delle piante più esterne del bosco.
4. *Gli Oliveti*: Sono aree agricole con presenza rilevante di sistemazioni idraulico-agrarie di versante facenti parte del più generale sottosistema funzionale dell'agricoltura della collina di cui al precedente art. 31 e delle invarianti strutturali dell'agricoltura tradizionale della collina di cui al precedente art. 11 comma 4 lettera b). Si definiscono le seguenti direttive e prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
- le sistemazioni idraulico-agrarie sono conservate con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria idonei per frequenza e modalità coerenti con il tipo di manufatto presente sul lotto;
  - nel caso di degradi profondi, limitatamente ai punti con crolli parziali o completi, le sistemazioni possono essere ripristinate con le medesime morfologie e tecnologie presenti nell'area nelle sistemazioni conservate in efficienza;
  - le modificazioni morfologiche e tipologiche delle sistemazioni sono ammesse solo nei casi di motivate esigenze di sicurezza idrogeologica e di produzione agraria previa presentazione di un piano aziendale di miglioramento agricolo e ambientale con contenuti conoscitivi e progettuali idonei a motivare l'entità e il tipo di interventi proposti;

- le modificazioni morfologiche e tipologiche delle sistemazioni sono ammesse:
    - per le aziende agricole solo nei casi di motivate esigenze di sicurezza idrogeologica e di produzione agraria previa presentazione di un piano aziendale di miglioramento agricolo e ambientale con contenuti conoscitivi e progettuali idonei a motivare l'entità e il tipo di interventi proposti;
    - per i fondi non facenti parte di un'azienda agricola sono consentite per motivate esigenze di sicurezza, per limitati interventi, e solo per attuare il recupero e la valorizzazione del paesaggio agrario tipico;
    - in sede di definizione degli atti di governo del territorio verranno indicate eventuali specificazioni per l'attuazione di tali interventi;
  - ai fini della salvaguardia delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante, deve essere conservata la vegetazione arbustiva presente ai margini dei coltivi, per le operazioni agricole meccanizzate deve essere rispettata una distanza di sicurezza dal bordo del terrazzamento e/o ciglione per evitare ogni forma di danneggiamento alle sistemazioni idraulico-agrarie e debbono essere effettuati interventi manutentivi manuali;
  - sia nei casi di manutenzione e ripristino, che nelle eventuali trasformazioni, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti nelle aree di intervento debbono essere salvaguardate le prestazioni paesaggistiche invariabili indicate nel presente articolo e ottimizzate le condizioni di sostenibilità degli interventi, la vegetazione arbustiva presente ai margini dei coltivi, con salvaguardia degli individui arborei isolati; deve essere privilegiato il recupero del materiale lapideo derivante dai crolli o dallo smontaggio delle murature a secco presenti; nel caso di sistemazioni con ciglioni in terra deve essere prestata particolare attenzione alla pendenza delle scarpate e ai sistemi di raccordo fra i diversi livelli.
5. Aree a pascolo naturale e praterie. Ai fini della salvaguardia e del miglioramento delle qualità funzionali ambientali delle "Aree a pascolo naturale e praterie" vigono le seguenti prescrizioni specifiche vincolanti per gli atti di governo del territorio:
- conservazione, protezione, integrazione e potenziamento dei prati pascolo, compresi gli erbari, gli incolti e le aree aperte delimitate da tratti di filari e siepi, a garanzia di una più efficiente gestione della risorsa faunistica e degli allevamenti;
  - tutela delle praterie e dei prati - pascoli seminaturali da fenomeni di rapida ingressione di specie arbustive (ginestre, ginepri, rose selvatiche, biancospini e specie analoghe), incentivando gli allevamenti al pascolo e limitando anche attraverso tagli periodici la rinnovazione spontanea dei margini del bosco per limitarne l'espansione a scapito delle aree a pascolo;
  - in considerazione del valore ecologico di prati pascolo, erbari ed incolti, programmazione di sfalci, potature e lavorazione dei terreni per limitare l'interferenza con le stagioni riproduttive ed avviare ad una conduzione rispettosa dei cicli biologici, per il mantenimento di un alto grado di biodiversità e di qualità paesaggistica - ambientale.

6. Brughiere e cespugli. Ai fini della salvaguardia e del miglioramento delle qualità funzionali ambientali delle “Brughiere e cespuglieti” vigono le seguenti prescrizioni specifiche vincolanti per gli atti di governo del territorio:
- limitazione della progressiva espansione dei cespuglieti in particolare nelle zone collinari e sub – montane a scapito di prati e pascoli al fine di garantire un alto livello della diversità floristica, vegetazionale e faunistica;
  - favorire l'espansione spontanea degli arbusti nelle zone destinate a riforestazione o a protezione idrogeologica, al fine di mantenere un mosaico ambientale ben differenziato, in cui siano a contatto aree aperte con aree boscate;
  - conservazione e/o ripristino delle siepi come elementi lineari di notevole valore che danno luogo a corridoi ecologici essenziali anche per gli spostamenti e lo sviluppo delle comunità faunistiche.
7. Vegetazione ripariale di prevalente origine naturale – Reticolo idrografico superficiale. Per la salvaguardia delle qualità funzionali delle aree di “Vegetazione ripariale di prevalente origine naturale” e del “Reticolo idrografico superficiale” valgono le seguenti prescrizioni specifiche vincolanti per gli atti di governo del territorio:
- protezione e miglioramento ecologico e morfologico complessivo dei corsi d'acqua attraverso il recupero di spazi agli alvei e il ripristino di andamento meandriforme, il rallentamento del deflusso delle acque ed il mantenimento dei livelli di deflusso minimo vitale;
  - realizzazione delle opere di cui al punto precedente e di quelle per la messa in sicurezza idraulica di aree soggette ad esondazione in via preferenziale mediante tecniche di ingegneria naturalistica secondo modalità idonee alla conduzione degli ecosistemi fluviali ad un progressivo recupero di naturalità e di capacità di autoregolazione e protezione;
  - conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dei corsi d'acqua superficiali a regime perenne e a regime stagionale anche mediante prioritarie misure di conservazione e incremento qualitativo e quantitativo delle formazioni vegetali ripariali.
8. I fiumi e le aree di pertinenza: L'alveo fluviale è da considerarsi risorsa irrinunciabile del benessere urbano ed elemento di percorso naturalistico. Il PS riconosce gli alvei dei torrenti "Pescia di Pescia" e "Pescia di Collodi", nonché gli alvei degli altri affluenti minori, come risorse irrinunciabili del paesaggio. Essi concorrono sostanzialmente al benessere collettivo e alla qualità della vita negli insediamenti e costituiscono spazi privilegiati per la fruizione naturalistica del paesaggio. Il PS assume l'obiettivo di qualità paesaggistica della conservazione e del miglioramento dei paesaggi fluviali nel rispetto delle peculiarità intrinseche dei corsi e in coerenza con le opportunità di valorizzazione delle peculiarità relazionali degli stessi, date dai rapporti con gli insediamenti aggregati, con gli edifici e i complessi dell'archeologia industriale, con il mosaico rurale e agrario. Il PS prescrive i seguenti criteri a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi per la salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei paesaggi fluviali, quale invariante strutturale di cui al precedente art. 11 comma 4 lettera d):

- per la valorizzazione ricreativa dei corsi d'acqua non sono ammesse sistemazioni in alveo con destinazioni diverse da percorsi e relativi spazi di sosta lungo gli stessi. Sono consentite, previo parere vincolante degli Enti competenti alla tutela del bene idrico, installazioni temporanee al solo fine di incrementare i servizi ricreativi e di fruizione dei percorsi naturalistici;
  - è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclo – pedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
  - è vietata, all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
  - i lavori di manutenzione fluviale dovranno essere mirati esclusivamente a prevenire o rimuovere condizioni di ostruzione del regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare profondamente l'ambiente fluviale e adottando tecniche di taglio selettivo della vegetazione arborea ed arbustiva;
  - i percorsi negli alvei fluviali sono ammessi senza opere in muratura di sostegno delle terre, di fondazione o di pavimentazione con leganti di qualunque genere; la destinazione dei percorsi è esclusivamente pedonale e equestre;
  - l'equipaggiamento funzionale dei percorsi è realizzato con dotazioni limitate allo stretto necessario e senza l'utilizzo di sistemi di arredo di produzione industriale;
  - le opere di piantagione per consolidamento spondale o per ricostituzione e potenzialmente della vegetazione di ripa sono realizzate con specie della vegetazione naturale potenziale fluviale per favorire o ripristinare una buona qualità ecosistemica degli spazi fluviali.
  - gli atti di governo del territorio sulla base dei criteri e degli indirizzi formulati dal presente PS, dal P.T.C. e in coerenza con gli obiettivi di qualità contemplati nelle “schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità” del P.I.T., potranno disciplinare l'eventuale localizzazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia con l'utilizzo della risorsa acqua;
9. PS riconosce la valenza patrimoniale della qualità identificata dai “Mosaici di soprassuoli a preminente idoneità faunistica generale”, ai quali riferisce le seguenti prescrizioni di salvaguardia:
- conservazione di fasce ecotonali ai margini delle formazioni forestali, indipendentemente dalle modalità di governo a ceduo, alto fusto o naturalistico;

- conservazione delle siepi e delle macchie di equipaggiamento vegetale non colturale del mosaico agrario e delle loro caratteristiche di diversità biologica e morfologica;
- e i seguenti indirizzi da sostenere con idonee forme di incentivo:*
- potenziamento delle formazioni vegetali di equipaggiamento vegetale non colturale del mosaico agrario eventualmente attraverso piantagioni con morfologia e composizione naturalistica;
  - formazione di spazi di pastura attraverso colture a perdere frammiste al mosaico colturale agrario.

### **Articolo 35**

#### **IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

1. Il PS in conformità al P.T.C. e al P.I.T., non comprendendo all'interno del proprio territorio una rete primaria, articola la rete stradale del comune in:
  - a) rete secondaria;
  - b) rete di supporto alla viabilità secondaria;
  - c) rete locale minore;
  
2. I corridoi infrastrutturali indicati per i nuovi tracciati della viabilità di progetto riportati dal presente PS nella tav. 10 si intendono di massima e pertanto gli atti di governo del territorio, tra cui i piani di settore, dovranno recepire dette previsioni tenendo conto della possibilità di ampliamento e di modifiche dei percorsi nel progetto definitivo, sia per le nuove realizzazioni che per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento. Tali adeguamenti non costituiscono variante al PS, come indicato all'art. 76 comma 2 del P.T.C.
  
3. La rete secondaria è costituita dalla Strada Provinciale n° 50, via dei Fiori e dalla Strada Regionale n° 435, via Lucchese. Le varianti e gli interventi puntuali previsti sulla strada regionale dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 3 del D.P.G.R. 02.08.2004 n° 41/R "Regolamento regionale per l'esercizio delle funzioni di competenza regionale in materia di viabilità, ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R.T. 1.12.1998, n° 88".
  
4. La rete di supporto è costituita dalle strade comunali di rilevante importanza e dai tratti di strade provinciali che non hanno le funzioni di primario collegamento intercomunale e che pertanto assolvono ad una funzione di collegamento fra aree e centri di interesse comunale. Tali strade sono elencate nella tav. QC5a, QC5b, QC5c, e riportate in tav. P10. Il PS individua alla tav. P10 le varianti di tracciato e gli interventi di riqualificazione della rete di supporto ritenuti prioritari e necessari per adeguare la rete viaria alla funzione di sostegno alla rete secondaria, già indicati nella tav. P07 del P.T.C. e integralmente recepite dal presente PS. Tali tracciati sono:
  - il raccordo tra la Strada Regionale n° 435 e la Strada Provinciale n° 11 (attraversamento con nuovo Ponte della Pescia e raccordo ovest – est, nella zona fra l'attuale sottopasso Ferroviario, e il "Crocevia via Fiorentina/via Arcangioli;

- parte del collegamento della Strada Provinciale n° 50, via dei Fiori in loc. Rocconi con la Strada Regionale n° 436 attraverso la variante già in esercizio;
- la variante alla Strada Provinciale n° 12 di Collodi (viabilità per superare il centro di Collodi, con tratto di Galleria artificiale a protezione del Parco di Pinocchio);

5. La rete locale minore è costituita dalla restante parte della viabilità presente sul territorio comunale e ricomprende le vie Comunali, le vie vicinali e le piccole viabilità private. Il PS individua alcuni corridoi infrastrutturali per nuovi tracciati della viabilità di interesse comunale aventi una certa rilevanza e definiti per:

- migliorare la accessibilità alle aree urbane principali;
- completare gli anelli e/o i tratti di circonvallazione del sistema insediativo e di interconnessione con la rete viaria principale;

Tali tracciati sono:

- nuovo collegamento Pescia – Collodi. Tale sistema viario con punto di partenza dalla via di Marzalla, quale prolungamento della via Dante Alighieri, ed innesto nella nuova viabilità predisposta dalla Provincia a nord della rotonda di Ponte all'Abate, dovrebbe consentire il collegamento veloce tra il capoluogo e il centro abitato di Collodi;
- nuova viabilità a ovest dell'abitato di Pescia. Tale sistema viario con punto di partenza dalla zona dell'ex Del Magro a ovest dell'abitato di Pescia dovrebbe consentire il collegamento collinare con la via di Marzalla;
- nuova viabilità "Meridiana del Polo Ospedaliero" per tale tracciato in conformità a quanto indicato al successivo comma 9 in cartografia vengono indicati solo il punto di partenza (A) e il punto di arrivo (B);

In sede di definizione degli atti di governo del territorio oltre alle viabilità riportate nel PS potranno essere progettati ulteriori tracciati di minor valenza strategica ma necessari a:

- migliorare l'accessibilità alle aree urbanizzate;
- completare o integrare tratti di viabilità esistente al fine di migliorare e razionalizzare il sistema della mobilità;
- adeguare la viabilità a servizio delle aree produttive artigianali ed industriali e dei comparti agricoli specializzati della floricoltura;

6. Sono considerate come invarianti strutturali della rete delle infrastrutture per la mobilità di cui all'art. 11, le seguenti funzioni:

- il ruolo di connessione dei tessuti insediativi locali svolto dalla viabilità carrozzabile di interesse storico nel tratto che interessa il territorio comunale;
- il ruolo di matrice storica del sistema insediativo svolto dalla Strada Regionale Lucchese e, conseguentemente, quello di elemento socialmente aggregante;
- un adeguato collegamento locale fra il sistema insediativo di Pescia e la parte collinare e Montana dei dieci Castella della Svizzera Pesciatina;
- l'introduzione di sistemi di mobilità alternativa a quella motorizzata;

7. Il PS individua le seguenti azioni prioritarie per il mantenimento delle invariati strutturali di cui al precedente comma:
- la viabilità alternativa prevista dal presente PS permetterà l'alleggerimento del traffico delle viabilità esistenti e il recupero, attraverso mirati interventi di parcheggi ed eventuali rettifiche della sede stradale, alla funzione originaria di servizio agli insediamenti e una migliore fruizione per le relazioni locali;
  - la salvaguardia del ruolo di collegamento locale dell'itinerario Pescia/Svizzera Pesciatina rettificando, migliorando ed adeguando i tracciati esistenti;
  - l'individuazione di una rete per la mobilità alternativa quali piste pedonali, ciclabili, ed equestri, legato alla valorizzazione del sistema funzionale dell'offerta turistica e della Svizzera Pesciatina.
8. Le direttive a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi per adeguare le diverse componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità sono:
- a) la sosta e i parcheggi:
- si dovrà provvedere all'individuazione di aree di parcheggio, finalizzate alla riqualificazione della viabilità, liberandola, ove possibile, dall'uso improprio della carreggiata per la sosta;
  - il regolamento urbanistico o l'eventuale piano di settore individuerà un sistema di parcheggi pubblici in corrispondenza dei principali accessi ai più importanti nuclei abitati, con funzione di interscambio con i servizi di trasporto collettivo o con l'accessibilità pedonale verso il centro abitato;
  - si dovranno evitare le localizzazioni di nuove attrezzature e insediamenti residenziali, commerciali e produttivi direttamente accessibili dalla sede stradale;
  - si dovrà, tramite adeguate infrastrutture o barriere e misure di fluidificazione del traffico veicolare, perseguire la riduzione degli inquinamenti acustici e atmosferici e dei rischi di incidente;
  - si dovranno perseguire azioni di potenziamento del servizio pubblico locale per una maggiore integrazione e utilizzazione del sistema di mobilità su rotaia per il collegamento con le altre città;
- b) infrastrutture a servizio dei pedoni e la mobilità ciclistica
- sono considerate infrastrutture a servizio dei pedoni i marciapiedi e le piazze. Dovranno essere previste specifiche aree urbane, opportunamente segnalate e delimitate, dedicate alla mobilità pedonale e provvedere alla costruzione di attrezzature utili alla segnalazione e regolazione visiva e acustica degli attraversamenti stradali, nonché le opere e infrastrutture per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale e urbana;
  - dovranno essere previste piste ciclabili attraverso la definizione di una rete di percorsi e di collegamento tra i diversi nuclei abitati, alternative all'uso del mezzo veicolare.
9. Il PS individua i seguenti elementi di criticità delle infrastrutture per la mobilità che devono essere risolti:



- nuova viabilità “Meridiana del Polo Ospedaliero” che consegue alla necessità di servire più direttamente le strutture ospedaliere e di svincolare il collegamento Nord – Sud (collina/pianura) della viabilità attuale. A tal proposito trattandosi di area particolarmente problematica sotto il profilo paesaggistico e geologico, posta in prossimità del centro storico di Pescia, ed al fine di non limitare eventuali alternative future su possibili tracciati da valutare solo in sede di progettazione definitiva previa verifica di VAS nel presente PS, quale prescrizione per gli atti di governo del territorio, si indicano solo un punto “A” di partenza (da collocarsi prima dell’istituto agrario lungo la via provinciale) e un punto “B” di arrivo della nuova viabilità (da collocarsi sulla via Mammianese a nord dell’abitato di Pescia). La nuova viabilità avrà lo scopo di alleggerire il traffico dal tratto di viabilità provinciale esistente che attraversa il centro di Pescia e la funzione di servizio per l’attuale ospedale;
- risoluzione delle problematiche di viabilità del centro storico di Collodi con realizzazione della variante di competenza della provincia di Pistoia (Accordo di programma stipulato in data 07/05/2001) a protezione dell’ingresso al Parco di Pinocchio che giornalmente è interessato dal passaggio di numerosi Tir che transitano per e da le zone produttive della Collina;
- viabilità a servizio del Business – Park. Nella progettazione della nuova area produttiva si potrà prevedere o l’ampliamento della via Romana o in alternativa una viabilità secondaria da affiancare alla via Romana per il tratto interessato dalla nuova edificazione al fine di sgravare la viabilità esistente dai nuovi flussi di traffico derivanti dall’insediamento produttivo;
- crocevia di “Alberghi”. Gli atti di governo del territorio devono risolvere le problematiche del centro di Alberghi con l’alleggerimento del traffico per evitare le code di semaforizzazione all’incrocio tra la via Francesca e via degli Alberghi. E’ previsto uno svincolo che parta dalla parte terminale della via Romana, a 80/100 mt dall’incrocio e che si raccordi ad est con la via Francesca.

10. Costituiscono prescrizioni sulle criticità i seguenti interventi:

- in considerazione delle criticità ambientali dell’aree interessate dai progetti infrastrutturali per la realizzazione della nuova viabilità “Meridiana del Polo Ospedaliero” e della viabilità in prossimità del Parco di Collodi, si dovrà attivare ogni possibile pratica di concertazione con le Amministrazioni interessate per ottimizzare la pianificazione e la localizzazione di tali interventi. Ciò premesso, in relazione agli studi conoscitivi di supporto al PS, si prescrive che:
  - i collegamenti dovranno configurarsi mediante un tracciato a basso impatto ambientale il più possibile integrato con la viabilità esistente;
  - nelle zone di attraversamento delle aree agricole dovranno essere previste fasce verdi di raccordo con la maglia agraria interrotta, con inserimento di eventuali piste pedonali e ciclabili, anche con funzione di riduzione dell’impatto acustico, di mitigazione dell’inquinamento luminoso nelle aree circostanti di valore ecologico e ambientale, oltre che di connessione ecologica e di valenza paesaggistica, comunque in

coerenza con gli obiettivi di qualità contemplati nelle “schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità” del PIT.

11. Con gli atti di governo del territorio sarà contemplata una puntuale disciplina di valorizzazione dei tracciati storici e delle opere e manufatti pertinenziali, secondo le direttive di cui all'art. 17 e di quanto contemplato nell'art. 23 del P.T.C..
12. Conformemente a quanto disposto dall'art. 78 del P.T.C., il PS individua la stazione di Pescia quale area che, per le sua caratteristica e localizzazione, può svolgere la funzione di interconnessione fra le diverse modalità di trasporto. Gli atti di governo del territorio devono tendere a migliorare l'accesso alle stazioni mediante la realizzazione di strutture di interscambio, quali parcheggi auto, moto, cicli, terminali - bus, punti di partenza di percorsi ciclabili.
13. Il PS definisce i seguenti criteri di utilizzazione e valorizzazione della ferrovia: Al fine di preservare il tracciato ferroviario e di attuare quanto previsto dall'intervento di potenziamento e raddoppio della linea Pistoia- Lucca-Viareggio, in particolare per la velocizzazione del tratto Montecatini- Lucca, è previsto un ambito di salvaguardia, comprendente almeno le due fasce di rispetto di 30 ml. dalla rotaia più vicina, da ridurre, sentito il parere dell'Ente proprietario della ferrovia e nel rispetto delle normative vigenti, in presenza di insediamenti esistenti. Gli atti di governo del territorio dovranno uniformarsi alle previsioni di potenziamento e velocizzazione del tratto ferroviario previsto dal P.I.T. assumendo quale criterio progettuale la salvaguardia dell'attuale tracciato, la salvaguardia delle visuali panoramiche percepite dai fruitori e la valorizzazione della funzione di interconnessione del collegamento su rotaia. Nel rispetto di quanto previsto dalla D.C.R.T. del 24/7/2007 n° 72, i manufatti e le aree ferroviarie poste in prossimità della stazione di Pescia, qualora in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario, potranno essere suscettibili di trasformazione in altra destinazione purché prioritariamente funzionale alle mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex art. 21 della L.R.T. 1/2005.
14. In applicazione dei disposti dell'art. 8 comma 2 del D.P.G.R. 2/R/2007, gli atti di governo del territorio assicurano il migliore inserimento nel territorio delle infrastrutture di cui al successivo art. 36 definite come "poli urbani", avendo cura di garantire la massima accessibilità ed il potenziamento del trasporto pubblico e del trasporto privato anche alternativo a quello motorizzato.

### **Articolo 36**

#### **IL SISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI, DEGLI IMPIANTI E DELLE RETI TECNOLOGICHE**

1. Il PS individua le seguenti attrezzature a scala sovracomunale che costituiscono capisaldi per il territorio pesciatino e per la Valdinievole in

generale. Gli atti di governo del territorio dovranno prevedere ogni azione utile per il recupero, la valorizzazione e il mantenimento di tali attrezzature:

- Polo Ospedaliero. L'attuale struttura immobiliare, pur godendo di una previsione di ampliamento e di un'area attrezzata complementare, per la creazione della cosiddetta "Cittadella della salute", può essere oggetto di rilocalizzazione in altra area all'interno del territorio di Pescia, che per ubicazione, accessibilità e dimensioni risulti più idonea a garantire un maggior livello di qualità del servizio richiesto per l'utenza. La realizzazione di un nuovo ospedale potrà attuarsi solo nel caso in cui in futuro si prevedano stanziamenti di fondi per la delocalizzazione dell'attuale struttura ospedaliera con realizzazione di un nuovo complesso a servizio della Valdinievole. L'individuazione della nuova area potrà avvenire solo previo accordo di programma con la Regione e la Provincia e eventuali comuni limitrofi, e dovrà essere collocata nell'UTOE 7 preferibilmente fuori dal "limite urbano" ma in prossimità di infrastrutture idonee a consentire il facile collegamento a tutta la Valdinievole. In tale ipotesi gli edifici esistenti posti nel centro di Pescia potranno essere oggetto di recupero con destinazioni pubbliche e/o private ma compatibili con il contesto urbano di appartenenza nei limiti del dimensionamento consentito dall'UTOE di appartenenza;
- Nuovo Mercato dei Fiori. L'attuale struttura immobiliare, in accordo con la Regione, deve essere trasferita al Comune per una migliore e più puntuale gestione e manutenzione. Si tratta di una realtà dimostratasi, negli ultimi anni, sovrabbondante rispetto alla sua funzione originaria. Gli atti di governo del territorio dovranno prevedere la sua ristrutturazione ed individuare nuove funzioni che consentano un corretto utilizzo e fruizione della struttura anche nelle ore in cui non è presente la vendita dei fiori. Tale possibilità potrebbe incentivare nuovi investimenti anche a carattere pubblico-privato per valorizzare e consolidare l'area come polo attrattivo della Valdinievole. Eventuali destinazioni aggiuntive devono rispettare il dimensionamento stabilito per l'UTOE di appartenenza.

2. Il PS individua le seguenti nuove attrezzature a scala comunale che gli atti di governo del territorio dovranno attuare:

- Parco Fluviale (Parco Giangastone dei Medici). Si sviluppa in modo fusiforme lungo l'alveo del fiume "Pescia di Pescia";
- Parco di Città. Il Nuovo Parco di Città si svilupperà su entrambi i lati del fiume (con prevalenza a est), fra il Ponte del Viale Europa (a nord) e il Ponte Marchi (a sud). In quest'area il Parco di Città assorbirà la parte fusiforme del Parco Fluviale;
- Polo Sportivo. Il Polo Sportivo può essere riorganizzato e integrato, nel perimetro compreso fra la via Circonvallazione, la via Mentana e la via del Castellare, al fine di creare una "cittadella dello sport". Gli atti di governo del territorio potranno prevedere la creazione di eventuali strutture di servizio e/o attività commerciali per la sostenibilità pubblica dell'intervento nei limiti del dimensionamento dell'UTOE di appartenenza.
- Polo scolastico. L'eventuale polo scolastico si dovrà collocare all'interno sottosistema di paesaggio urbano della pianura (S.T.U.3.), con

- accentramento di vari istituti (scuole materne, scuole elementari, medie e superiori), qualora le attuali sedi scolastiche risultassero non più adeguate e/o economicamente non recuperabili;
- Funzione Universitaria di 2° Grado. Nel recupero di edifici pubblici esistenti si potrà trovare collocazione ad una Infrastruttura capace di ospitare una Funzione Universitaria di 2° Grado (Scuola di Specializzazione, Corsi post – laurea, Master);
  - Museo Sismondi. L'attuale sistema museale potrà essere implementato con una importante struttura da caratterizzarsi come "Museo dell'Europa pre–Novecentesca: agricoltura, industria, economia, scienze sociali (da affidare al Centro Studi S. Sismondi).
3. Il PS individua le seguenti infrastrutture a scala comunale esistenti e ne definisce gli obiettivi e le direttive per gli atti di governo del territorio:
- Vecchio Mercato dei Fiori. Si tratta di un'architettura da conservare e riqualificare con interventi che non dovranno, in alcun modo, alterare il valore architettonico dell'impianto originale. Sotto la grande volta possono essere ospitate funzioni legate ad attività artigianali, commerciali, ludiche, culturali.
4. Le reti tecnologiche sono costituite dalle reti di smaltimento dei reflui, di approvvigionamento idrico e dalle attrezzature di depurazione. Gli obiettivi del PS sono:
- adeguare la rete fognaria dei centri urbani per gli edifici esistenti e quelli in nuova previsione;
  - adeguare gli impianti di depurazione attualmente in essere alle reali esigenze dell'intero territorio comunale. L'eventuale adeguamento tecnologico dovrà prevedere un processo depurativo di tipo biologico, finalizzato a un riuso a scopo irriguo.
5. In materia di gestione dei rifiuti gli obiettivi generali sono fissati dal Piano regionale e possono essere così elencati:
- riduzione dei consumi di merci a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni - da prodotti riutilizzabili più volte;
  - sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;
  - sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti - riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici attraverso la valorizzazione e l'incentivo dell'autocompostaggio;
  - riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;
  - promozione della raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia;
  - nella definizione dei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi, nonché nella trasformazione degli insediamenti esistenti, si dovranno soddisfare le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della

produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97, dal Piano Regionale, da eventuali accordi di programma con la Regione Toscana e dal Piano Provinciale di Gestione dei consumi dei Rifiuti.

6. Gli atti di governo del territorio ed i Regolamenti specifici del Comune, sulla base dei criteri e degli indirizzi formulati dal presente PS, dal P.T.C. e in coerenza con gli obiettivi di qualità contemplati nelle “schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità” del P.I.T. e con le limitazioni e indicazioni già evidenziate per ogni singolo sistema territoriale, dovranno disciplinare distinguendo tra produzione di energia per autoconsumo o produzione energia per servizio:
  - l'eventuale localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia con l'utilizzo della risorsa acqua;
  - l'eventuale localizzazione e realizzazione degli impianti eolici ai sensi dei commi 5, 6, 7 dell'art. 34 bis del P.I.T.;
  - l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici ai sensi dei commi 8, 10, 11 dell'art. 34 bis del P.I.T.;
  - l'eventuale localizzazione e realizzazione di impianti alimentati a biomasse ai sensi del comma 11 dell'art. 34 bis del PIT;

### **Articolo 37**

## **IL SISTEMA FUNZIONALE DELL'OFFERTA TURISTICA SOSTENIBILE DELLA CULTURA E DELLE TRADIZIONI**

1. Il PS individua nel turismo e nell'insieme delle risorse e delle strutture che lo sostengono, lo alimentano e lo diversificano un sistema funzionale teso a favorire le relazioni ed i flussi fra i sistemi territoriali. Obiettivo strategico del sistema funzionale è la qualificazione e l'incremento dell'offerta turistica, funzionale alla valorizzazione delle risorse storiche, ambientali e culturali.
2. Il PS individua nella tav. P11 le risorse turistiche distinte in relazione a:
  - il turismo culturale e d'arte rivolto al patrimonio storico culturale;
  - il turismo naturalistico, ecologico, della salute e dello sport, che include il l'ecoturismo o il turismo rurale, il turismo equestre, la rete escursionistica e le piste ciclabili;
  - il turismo dei parchi e dei giardini tematici: che comprende il parco tematico di Pinocchio.
3. Strettamente connesso al sistema delle risorse turistiche è il sistema della mobilità ecoturistica costituita dalla rete escursionistica e dalla rete dei percorsi ciclabili. Per indicazioni puntuali si rimanda a quanto già indicato all'art. 64 comma 6 delle presenti NTA.
4. Gli obiettivi del sistema funzionale sono:
  - la promozione del turismo in tutte le sue forme, nel rispetto dei valori storici, culturali, ambientali e naturali del territorio comunale e con la finalità di valorizzarne le specificità;

- la valorizzazione delle peculiarità della “Svizzera Pesciatina” e del suo territorio in relazione alle indicazioni di cui al precedente art. 26 e anche mediante l’inserimento nella rete delle strutture ecomuseali connesse alla valorizzazione delle risorse naturali, culturali e produttive della montagna e dell’alta collina pistoiese;
  - la creazione di eventuali A.N.P.I.L. al fine di connotare e valorizzare le peculiarità naturali del territorio pesciatino ed incrementare il turismo naturalistico;
  - la valorizzazione di Collodi, e del nome di Pinocchio con le indicazioni di cui al successivo comma 6,
  - la previsione di un campo da golf all'interno dell'UTOE 6 con le direttive e le indicazioni di cui al successivo comma 7;
  - favorire la diffusione di strutture agrituristiche e di turismo rurale anche in relazione a quanto indicato al comma 8;
  - favorire il recupero delle strutture turistiche e complementari turistiche esistenti;
  - favorire le iniziative turistiche per il turismo giovanile attraverso la costruzione di ostelli, le attività campeggistiche.
5. Le direttive a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:
- prevedere adeguati interventi urbanistici ed edilizi per l’ammodernamento delle strutture turistico ricettive esistenti allo scopo di ottenere i requisiti minimi di legge di classificazione stellare a parità di posti letto, nonché della capacità ricettiva. La dotazione aggiuntiva di ricettività delle strutture turistiche esistenti è prevista allo scopo di consentire alle stesse di raggiungere la dimensione ottimale in termini economico-gestionali;
  - consentire la realizzazione di nuove strutture ricettive attraverso il cambio di destinazione di edifici esistenti anche con l’aumento della Sul, sulla base di progetti motivati da un programma aziendale. Il rispetto degli obiettivi indicati nel piano aziendale sarà oggetto di convenzione fra il proponente e l’amministrazione comunale. Gli interventi edilizi necessari al cambio di destinazione dovranno risultare compatibili con le norme di tutela degli edifici compresi nei centri storici e nei beni storici diffusi;
  - consentire la realizzazione di attrezzature sportive di supporto a attività agrituristiche e agli esercizi turistici quali: piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori. Nella gestione degli impianti sportivi si dovrà prevedere l’utilizzazione di tecniche per il risparmio idrico;
6. Per la valorizzazione del “Parco di Collodi”, del paese di Collodi e del nome di “Pinocchio”, gli atti di governo del territorio dovranno prevedere una adeguata implementazione dell’attuale Parco in prossimità e in continuità dell’area già utilizzata, senza con ciò precludere l’eventuale realizzazione di un nuovo Parco tematico a completamento del primo. Il nuovo Parco potrà essere realizzato, in conformità a quanto indicato al comma 5 dell’art. 25 e previo accordo di programma, in area strategicamente significativa (per viabilità e centralità) Al fine di incrementare le potenzialità turistiche del paese di Collodi valgono gli obiettivi indicati all’art. 60 comma 4 dell’UTOE5.

7. La previsione di un campo da golf all'interno dell'UTOE 6, costituisce un ulteriore elemento di sviluppo del circuito turistico. Il campo da golf potrà essere integrato da una struttura turistico ricettiva (club house per l'accoglienza, pubblico esercizio ed eventuali altre strutture di servizio) complementare dell'attività sportiva che dovrà essere posta in prossimità del Campo. Tale struttura dovrà essere realizzata contestualmente a quella del campo da golf, non potrà precederla e dovrà essere convenzionata quale pertinenza del campo stesso. L'altezza non sarà superiore a due piani fuori terra con una Sul massima di nuova costruzione non superiore a mq. 600 oltre il recupero degli edifici esistenti. Il campo da golf dovrà integrarsi nell'ambito agricolo, la sua realizzazione, in conformità a quanto indicato dall'art. 24 e 25 del P.I.T., è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati. Inoltre, per quanto definito dalle "Istruzione Tecniche" per la pianificazione degli impianti da golf di cui alla D.G.R.T. n° 646 del 22.06.1998, è necessario in via preliminare una verificare dell'adeguatezza dei luoghi soggetti alla trasformazione territoriale tenuto conto del contesto rurale e delle relative risorse agricole ambientali, nonché dei caratteri morfologici e paesaggistici dei luoghi. Dovrà essere effettuata una verifica puntuale delle componenti territoriali paesaggistiche-ambientali, della struttura geomorfologica dei terreni, delle alberature e dei cespugliamenti, del disegno dei campi e della rete idrografica, delle opere di assestamento del suolo nonché del patrimonio edilizio esistente. In ultima analisi dovranno essere verificate le componenti economiche dell'intervento sia per quanto attiene i costi di realizzazione che di gestione in relazione al bacino di utenza previsto. Il campo da golf e le relative strutture potrà essere costituito come pertinenza ed implementazione di un'azienda agricola esistente e quindi qualificarsi come attività complementare e connessa all'agricoltura (turismo rurale) oppure essere indipendente e qualificarsi come attività turistico/ricettiva.
8. *“La previsione di un “bio-parco” nell'UTOE 7 e di parchi naturalistico - ludici nel territorio comunale per l'implementazione del turismo rurale. I progetti potranno prevedere la realizzazione di un piccolo centro turistico immerso nel verde e nella natura da attuare mediante il recupero e il riuso degli edifici esistenti anche eventualmente quale pertinenza di azienda agricola. Gli interventi sono subordinati al pieno rispetto dell'ambiente e al recupero dell'architettura tipica locale. Non è ammesso l'utilizzo di nuovo suolo edificato né interventi che alterino la peculiarità agricola delle aree. La perimetrazione delle aree interessate dalla previsione di bio-parco e/o di parchi naturalistico - ludici dovrà avvenire in sede di redazione del Regolamento Urbanistico. La localizzazione di impianti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero in aggiunta al recupero degli edifici è subordinata, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 25 del P.I.T., alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2, dell'articolo 3 della L.R.T. 1/2005, e alla condizione che non si alteri il*

*valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.*<sup>1</sup>

9. Si individuano le seguenti strutture turistico - ricettive di nuova costruzione da realizzarsi:
  - nell'UTOE di Pescia (3), in funzione della valorizzazione del centro storico di Pescia;
  - nell'UTOE di Collodi (5), come servizio al nucleo storico di Collodi e all'attuale parco di Pinocchio;
  - nell'UTOE di Veneri (6) in funzione di valorizzazione del Campo da golf e dell'eventuale nuovo parco tematico. Tale superficie non potrà essere realizzata se non dopo o contestualmente alla realizzazione del campo da golf o del parco tematico;
  
10. I beni di interesse storico culturale e i documenti materiali della cultura così come descritti nei relativi sistemi e sottosistemi e nelle invarianti, assolvono un ruolo fondamentale per il mantenimento della memoria collettiva oltre che rappresentare delle risorse qualificanti per l'offerta turistica sostenibile. Oltre ai beni descritti agli artt. da 11 a 17, concorrono a definire l'offerta turistica sostenibile, le risorse della cultura e delle tradizioni, in particolare:
  - Il Palio di Pescia;
  - le manifestazioni per la promozione del settore florovivaistico;
  - le manifestazioni della tradizione locale;
  - le sagre organizzate da associazioni locali del volontariato per la valorizzazione del territorio pesciatino.

Considerato che le manifestazioni sopra indicate offrono una forte valenza per la riconoscibilità dell'immagine del territorio Pesciatino, è compito del Comune sostenerle, garantendo la disponibilità di spazi pubblici e dei servizi connessi allo svolgimento di tali manifestazioni per assicurarne la loro permanenza e valorizzazione.

---

<sup>1</sup> comma modificato con Emendamento dal Consiglio Comunale in sede di approvazione definitiva



## CAPO V I VINCOLI

### Articolo 38 DISCIPLINA VINCOLISTICA

1. Il presente PS individua aree di tutela ambientale denominate di "*conservazione e valorizzazione*" nelle quali la realizzazione delle opere e degli interventi consentiti, in considerazione del livello di eccellenza dei valori storici e ambientali o della opportunità di valutare gli impatti su scala progettuale, richiede particolare attenzione e per le quali gli atti di governo del territorio possono prevedere un preventivo Nulla Osta. In alternativa al Nulla Osta, se previsto dal RU, la realizzazione di opere e degli interventi può avvenire sulla base della verifica della conformità alle previsioni della disciplina contenuta negli atti del governo del territorio, effettuata nell'ambito del procedimento inerente al titolo edilizio e con le modalità previste dalla relativa disciplina. Tali aree riportate alla tav. P05a sono richiamate con il simbolo CeV. Per gli interventi di trasformazione ricadenti anche nelle aree di cui ai successivi commi 2 e 3 già soggette a specifica Autorizzazione Paesaggistica o parere ex L. 1089/39 il Nulla Osta non è necessario.
2. Alla tav. P05a, oltre alle aree di cui al comma 1, sono individuate:
  - le aree ricomprese nella cartografia del P.I.T. come "immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, del codice dei beni culturali e del paesaggio" ex legge 1497/39 (codice soprintendenza 63, codice vincolo 83-1960b, identificativo univoco vincolo 9047289, "zona collinare sita nel territorio di Pescia" e codice soprintendenza 63, codice vincolo 143-19711, identificativo univoco vincolo 9047063, "zona dell'antico borgo e castello di collodi posti su uno sperone montagnoso sui cui fianchi sono colture ortive vivaistiche floristiche e boschi di pino e castagno");
  - gli "edifici di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, codice dei beni culturali e del paesaggio" ex legge 1089/39, indicati al precedente comma 3, dell'art. 12 e già elencati nell'allegato "A" delle NTA, "beni architettonici vincolati, ai sensi della L. 364/09, ex L. 1089/39 e dei D.Lgs 490/99 e 42/04".
3. Alla tav. P05b sono individuate:
  - le "aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del codice dei beni culturali e del paesaggio";
  - le localizzazioni e le aree di rispetto di cui alla proposta di vincolo archeologico già indicate al precedente art. 16 comma 3 e 4;
  - i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. n° 1775/33;
  - le aree percorse dal fuoco. Per le aree percorse dal fuoco il Comune provvede, ai sensi della L.R.T. 39/2000 e s.m. e del relativo Regolamento attuativo, a redigere annualmente il censimento degli incendi boschivi predisponendo l'apposita cartografia per l'imposizione del vincolo di

“terreno percorso dal fuoco” sui quali si applicano le disposizioni di cui alla citata L.R.T. 39/2000 e del relativo Regolamento attuativo. Su tali aree, ai sensi della L. 353/2000 “Legge quadro in materia di incendi boschivi”, per la durata di 15 anni non sono consentiti cambi di destinazione d'uso diversi da quelli preesistenti all'incendio è inoltre vietata per la durata di 10 anni la realizzazione di edifici, strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili e ad attività produttive.

4. Alla tav. P05c sono riportati gli ulteriori vincoli presenti sul territorio pesciatino. In particolare nella tavola sono indicati:
- gli elettrodotti. Per le relative fasce di rispetto si rimanda alla specifica normativa di settore;
  - le aree soggette a vincolo idrogeologico istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267;
  - la ferrovia. Per le fasce di rispetto si rimanda alla specifica normativa e a quanto indicato nel precedente art. 35 comma 12 e 13;
  - i cimiteri. Le fasce di rispetto possono essere oggetto, nei limiti di legge, di modifica in sede di predisposizione degli atti di governo del territorio.

# **TITOLO III**

## **INTEGRITA' GEOMORFOLOGICA E PREVENZIONE DEI RISCHI**

### **Articolo 39**

#### **FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Obiettivo fondamentale del Piano Strutturale è garantire l'integrità fisica del territorio e mitigare i rischi geologico, idraulico e sismico con particolare riguardo al rischio di alluvioni in considerazione delle specifiche caratteristiche del territorio comunale. A tal fine, attraverso gli studi elencati al comma 1 punto IV dell'art.3, definisce le dinamiche idrogeologiche in essere e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti delle trasformazioni previsti.
2. Lo studio geologico di supporto al Piano Strutturale definisce, ai sensi dell'art.104 comma 2 della LR 65/2014 e del DPGR.n.53/R/11, le caratteristiche di pericolosità del territorio di Pescia. In particolare definisce la pericolosità geologica, idraulica e sismica sulla base degli aggiornamenti delle cartografie geologiche del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, dello studio di Microzonazione Sismica di primo livello e degli studi idrologico-idraulici di dettaglio condotti specificatamente sul reticolo maggiormente significativo ai fini del rischio idraulico.
2. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo, si dovrà fare riferimento alla Carta della Pericolosità Geologica (Tav.G1), alla Carta della Pericolosità Idraulica (Tav.G2), alla Carta della Pericolosità Sismica (Tav.G3), alla Carta delle Problematiche Idrogeologiche ed alla cartografia del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.
3. I suddetti elaborati individuano le problematiche fisiche rispetto alle quali ciascun nuovo intervento dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o sulle strutture esistenti. Il Piano Operativo definisce le condizioni di fattibilità degli interventi secondo le indicazioni contenute nei successivi articoli del presente Capo.

## Articolo 40

### PREVENZIONE DEL RISCHIO DOVUTO ALLE PROBLEMATICHE GEOLOGICHE

La Carta della Pericolosità Geologica (TAV.G1) individua zone omogenee del territorio all'interno delle quali si evidenziano i fattori geologici e geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico.

Qualsiasi azione di trasformazione dei caratteri geomorfologici del suolo e del suo uso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche geologiche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:

Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi;

Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;

Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%;

Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza, aree interessate da estesi fenomeni di soliflusso.

Il Piano Operativo dovrà definire:

una classificazione di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal PO sulla base del rapporto tra grado di pericolosità dell'area di intervento e la vulnerabilità delle realizzazioni previste;

le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità tenendo conto degli indirizzi previsti nel Regolamento 53R al punto 3.2..

## Articolo 41

### PREVENZIONE DEL RISCHIO DOVUTO ALLE PROBLEMATICHE IDRAULICHE

1. La Carta della Pericolosità Idraulica (TAV. G2) individua zone omogenee del territorio soggette ad allagamenti per eventi di piena con diversi tempi di ritorno sulla base degli esiti degli studi idraulici di dettaglio specificatamente condotti per la definizione del rischio idraulico. Qualsiasi intervento ammesso dal Piano Operativo che possa prevedere un nuovo impegno di suolo e/o la significativa trasformazione dello stesso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche idrauliche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:

- Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni: non vi sono notizie storiche di inondazioni; sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda;
- Pericolosità idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi fra 200 e 500 anni;
- Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni;
- Pericolosità molto elevata (classe I.4): in questa classe sono comprese le aree interessate da allagamenti, sia dalle acque di transito che di accumulo, per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni.

2. Il Piano Operativo dovrà definire:

- una classificazione di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal RU sulla base del rapporto tra grado di pericolosità dell'area di intervento e la vulnerabilità delle realizzazioni previste;
- le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità;
- i criteri progettuali per limitare gli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- i criteri applicativi per le procedure di compensazione dei maggiori volumi di acque meteoriche prodotti dalla impermeabilizzazione dei suoli e dalle trasformazioni morfologiche attuate per la messa in sicurezza delle nuove realizzazioni.

3. Le carte dei battenti e delle velocità facenti parte dello studio idraulico sono elementi determinanti per la caratterizzazione della magnitudo del fenomeno e potranno servire nell'attuazione della futura norma attualmente approvata solo come proposta di Legge n° 41 dalla Giunta Regione Toscana nella seduta del 02/05/2017.

## **Articolo 42**

### **PREVENZIONE DEL RISCHIO DOVUTO ALLE PROBLEMATICHE SISMICHE**

La Carta della Pericolosità Sismica (Tav. G3) elaborata sulla base delle carte delle MOPS derivata dallo studio di microzonazione sismica di primo livello, riporta l'articolazione delle classi di pericolosità sismica per i principali centri abitati del territorio comunale:

Pericolosità sismica locale elevata (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Pericolosità sismica locale elevata (S.2): zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);

Pericolosità sismica locale elevata (S.3): zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico- meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;

Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4): zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;

Il Piano Operativo dovrà definire:

una classificazione di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal RU sulla base del rapporto tra grado di pericolosità dell'area di intervento e la vulnerabilità delle realizzazioni previste;

le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità tenendo conto degli indirizzi previsti nel Regolamento 53R al punto 3.2.

## **Articolo 43**

### **PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

La "Carta delle problematiche idrogeologiche (Tav.P08) individua differenti areali di vulnerabilità delle acque sotterranee rispetto ai quali è necessario attuare azioni di tutela e di salvaguardia rispetto alla possibilità di inquinamento.

Il Piano Operativo dovrà prevedere specifiche normative per la salvaguardia della risorsa idrica mediante valutazione dell'impatto di attività particolarmente inquinanti.

**Articolo 44**  
**INDIRIZZI GENERALI PER L'ASSETTO GEOMORFOLOGICO DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME SERCHIO**

1. Una limitata estensione del territorio montano ricadente nel bacino imbrifero del Torrente Lima è soggetto alle norme dell'Autorità di Bacino del Serchio. All'interno di tali aree vigono i vincoli e le limitazioni di cui alla cartografia "P06/2 - Carta della pericolosità geomorfologica derivata dalla carta della franosità dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio" riportante la suddivisione delle zone in base alla nuova Variante al Piano dell'Autorità di Bacino del Serchio - Primo aggiornamento. Per le NTA si fa esplicito riferimento alle norme di PAI attualmente in vigore. In particolare le aree ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica P4 (molto elevata), P3 (elevata), P2 (media) e P1 (bassa) sono sottoposte ai vincoli indicati rispettivamente dagli articoli 12, 13, 14, 15 delle Norme di attuazione del PAI
2. In tali aree vigono inoltre i limiti di fattibilità di cui alle norme e alle carte del presente Piano Strutturale.
3. Gli atti di governo del territorio dovranno verificare la sostenibilità geomorfologica delle azioni di trasformazione del territorio, eventualmente proposte su aree classificate dal P.A.I. del Fiume Serchio a pericolosità da frana "P3", e a pericolosità e "P2", attraverso opportuni approfondimenti di indagine.
4. Gli altri atti di governo del territorio dovranno escludere ogni previsione di trasformazione del territorio all'interno delle aree classificate a pericolosità da frana "P4", qualora, ai sensi dell'art. 9 comma terzo del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, siano possibili localizzazioni alternative.

**Articolo 45**  
**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ DI ESCAVAZIONE**

1. Le attività di cava sono regolamentate dalla L.R.T. n° 78/98, dal PRAE, dal PRAER, dalle IT e dal Regolamento. In assenza di PAERP (Piano Provinciale) continua a vigere il PRAE. Il presente PS e il Regolamento Urbanistico recepiscono il PRAE ed il PRAER.
2. Il PRAE prevede nel Comune di Pescia solo aree del Settore II ornamentali pertanto, in applicazione delle IT del PRAE, il Comune nel presente PS recepisce tali aree.
3. La provincia di Pistoia ha avviato il procedimento per la definizione del PAERP che ad oggi non risulta approvato. In attesa della programmazione provinciale il presente PS, in conformità a quanto disposto dall'art. 94 del P.T.C., viene aggiornato con le indicazioni di cui ai piani regionali PRAE e PRAER).

4. Gli atti di governo del territorio dovranno recepire le perimetrazioni dei siti individuati dal PRAE e dal PRAER, o se definito dal PAERP all'interno dei quali potrà svolgersi l'attività estrattiva. L'approvazione del PAERP in fase successiva al presente PS non comporta la necessità di variante al PS, salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 94 del P.T.C. se richiesto espressamente dalla Provincia. E' fatto comunque obbligo di adeguare gli atti di governo del territorio al PAERP in fase successiva.
5. Il PRAE e il PRAER individuano per il territorio di Pescia esclusivamente risorse minerali per usi ornamentali. Non sono individuate cave del settore 1 "Materiale per usi industriali, per costruzioni di usi civili" così come definito dalla lettera a), comma 1, art. 2 della L.R.T. 78/98, pertanto non potranno essere autorizzate cave di questo tipo; Il materiale di tale categoria potrà essere ottenuto esclusivamente dallo scarto dell'estrazione del materiale ornamentale.
6. Relativamente all'utilizzazione e valorizzazione della risorsa lapidea di tipo ornamentale, si rimanda ai contenuti del PRAER, parte II, punto 2 dell'elaborato 2, dove viene quantificata nel 20% della produzione complessiva di progetto, la percentuale minima da trasformare in blocchi, lastre e affini. Il Comune dovrà aumentare tale percentuale in sede di autorizzazione quando dagli approfondimenti progettuali ne emerga la possibilità.
7. Il PRAE prevede le seguenti aree di risorsa: OR 813 A 8 (ar) e OR 813 B 8 (mg); tali aree sono riportate nella tavola QC16 e QP04 del PS. Gli atti di governo del territorio dovranno definire le destinazioni d'uso delle aree indicate dal PRAE.
8. Il PRAER individua per il comune di Pescia i seguenti giacimenti: OR - 813 - I - 8, OR - 813 - II - 8, OR - 813 - IV - 8 e le seguenti risorse: OR - 813 - I - 8, OR - 813 - II - 8, OR - 813 - III - 8, OR - 813 - IV - 8.04; tali aree sono riportate nella tavola QC16 del PS;
9. Gli interventi di recupero delle cave autorizzate saranno eseguiti in conformità con le indicazioni del RU e nel rispetto delle condizioni di cui al comma successivo. Il Comune, in sede di definizione del Regolamento Urbanistico, individua le cave dismesse o i ravaneti di cave non più attive che presentano situazioni di degrado ambientale e per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione. A tal fine possono essere individuate anche aree esterne ai perimetri individuati nelle cartografie del PAERP secondo quanto disposto al punto successivo, avvalendosi del quadro conoscitivo e degli indirizzi contenuti nel PAERP.
10. Per la riqualificazione di cave dismesse individuate dal Regolamento Urbanistico saranno consentiti interventi di escavazione, di movimentazione di terre e di materiali lapidei, prevedendo anche la possibilità di una parziale commercializzazione del materiale escavato purché vengano rispettate le seguenti condizioni:
  - l'attività di escavazione deve essere finalizzata al recupero funzionale e di messa in sicurezza del sito di cava prevedendo la possibilità di commercializzare una quantità di materiale non superiore al 30% di quanto già estratto nella cava al momento della cessazione dell'attività estrattiva. Entro tale limite i comuni individuano le effettive quantità massime di materiale da escavare e da commercializzare in funzione delle necessità del corretto recupero del sito;
  - la realizzazione di interventi di recupero ambientale, funzionale e di messa in sicurezza è subordinata a una apposita convenzione tra il comune ed il soggetto richiedente, da sottoscrivere prima del rilascio dell'autorizzazione all'escavazione; tale convenzione deve individuare le opere e gli interventi nonché le modalità di



- attuazione per il progetto di recupero;
- la durata complessiva degli interventi di recupero non può essere superiore a sei anni.
  - le azioni di recupero dovranno essere indirizzate a riportare, ove possibile, l'uso del suolo dell'area interessata allo stato precedente alla coltivazione di cava, oppure a migliorare, sotto il profilo ambientale, i caratteri dell'area interessata dalle attività estrattive. Ciò potrà essere attuato mediante interventi che producano un assetto finale tale da consentire un effettivo reinserimento del sito nel paesaggio e nell'ecosistema circostante.

11. Nel sottosistema territoriale del paesaggio Montano di Macchino (S.T.1.2) di cui all'art. 18 delle presenti norme, in conformità a quanto indicato all'art. 29 del P.T.C, è consentito, in sede di definizione degli atti di governo del territorio, per attuare il recupero di edifici e/o realizzare nuove costruzioni con materiali tipici locali, regolamentare le estrazioni di tali materie prime in loco, tramite l'esecuzione di piccoli scavi in conformità con quanto disposto dall'art. 94 del P.T.C.. L'estrazione di tale materiale deve essere finalizzata alla realizzazione dell'intervento in loco, e non è possibile commercializzarlo.

#### **Articolo 46**

#### **MISURE DI SALVAGUARDIA GEOMORFOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA.**

Fino all'adozione del Piano Operativo Comunale le condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica relative a tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere definite sulla base dei criteri di cui ai punti 3.2.1, 3.2.2 e 3.5 della DPGR 25/10/11 n. 53/R.

#### **Articolo 47**

#### **MISURE DI RIFERIMENTO AL PTC**

I riferimenti agli articoli del PTC riguardano la versione attualmente in vigore, approvata con D.C.P. n. 123 del 2009, eventuali modifiche a tale strumento in fase di aggiornamento, non comporteranno la necessità di variante al PS, ove non si riscontrino profili di incompatibilità, contrasto e incoerenza con i contenuti della nuova normativa.

# **TITOLO IV**

## **LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE**

### **Articolo 48**

#### **GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

- 1.
2. Gli obiettivi e gli indirizzi strategici per la programmazione del governo del territorio comunale sono definiti nel rispetto di quanto indicato nello "statuto del territorio" di cui al Titolo II che riporta gli obiettivi di qualità del territorio, le direttive, i criteri e le prescrizioni di utilizzazione delle risorse essenziali, nonché le regole relative all'uso delle invarianti strutturali.
- 3.
4. Costituiscono obiettivi generali del Piano Strutturale:
5. la salvaguardia e la valorizzazione della "struttura identitaria" del territorio comunale;
6. il miglioramento delle qualità generali, ambientali e di vita, con incisive azioni di programma di tutela, con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici, del patrimonio culturale e storico in generale, ambientale e naturalistico in accordo con le finalità del P.T.C. e del P.I.T;
7. il miglioramento della qualità di vita nei centri abitati attraverso la dotazione dei servizi e delle infrastrutture, e una progettazione coordinata dell'immagine architettonica;
8. il soddisfacimento delle esigenze di edilizia residenziale per la prima casa dei residenti;
9. il contenimento del consumo energetico ed idrico;
10. il rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti per ogni tipologia di utenza;
  - la promozione dell'attività agricola tradizionale, del florovivaismo e dei prodotti locali.
  - la qualificazione e l'incremento dell'offerta turistica funzionale alla valorizzazione delle risorse storiche e ambientali.
  - al fine di favorire lo sviluppo e la crescita del turismo gli atti di governo del territorio potranno consentire la realizzazione di un campo da golf ed eventuali strutture turistico ricettive annesse;
  - la soluzione degli elementi di criticità del sistema della mobilità e della accessibilità;
  - Il rafforzamento del polo Ospedaliero quale invariante strutturale. E' prevista la creazione della "Cittadella della Salute" tramite riqualificazione e potenziamento dell'attuale struttura o la rilocalizzazione della struttura in altra area sempre sul territorio pesciatino;
  - la valorizzazione del "Parco di Collodi", del paese di Collodi e del nome di "Pinocchio".

## Articolo 49

### DIMENSIONAMENTO DEL PS

11. Il dimensionamento del PS rappresenta il “carico massimo ammissibile per il territorio comunale” in riferimento agli obiettivi di sviluppo e al grado di riconducibilità delle risorse nel rispetto della sostenibilità attestata dagli esiti della "Valutazione Ambientale Strategica".
12. Il dimensionamento generale è il risultato complessivo dei valori di sostenibilità per nuova edificazione e recupero definiti per ciascuna delle sette (7) U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari) in cui è suddiviso il territorio comunale di Pescia. Esso è stato dimensionato in base:
- alla potenzialità urbana esprimibile all'interno degli insediamenti esistenti in relazione alla dotazione dei servizi e delle infrastrutture;
  - alle esigenze di riqualificazione dell'edificato esistente e alla necessità di potenziamento degli standard urbanistici anche in relazione ad interventi puntuali di perequazione urbanistica di cui al successivo art. 54;
  - alla necessità di attuare interventi di recupero e mantenimento a presidio del territorio montano;
  - alle ulteriori previsioni insediative nelle aree di potenziale trasformazione urbanistica per l'incremento dei servizi e degli standards.
13. Il Regolamento Urbanistico in conformità a quanto stabilito dal P.I.T. e dal P.T.C. deve orientare in via prioritaria il soddisfacimento della domanda insediativa attraverso il recupero, la riorganizzazione, il completamento e la ricucitura degli insediamenti esistenti. Nuove trasformazioni urbanistiche, nelle aree periurbane contigue agli abitati poste fuori dal sottosistema del paesaggio urbano ma all'interno del "limite urbano" sono attuabili previa verifica di quanto contenuto all'art. 25 comma 4 lett. d).
14. Il primo Regolamento Urbanistico non potrà attuare più del 50% del dimensionamento massimo previsto dal PS per le nuove costruzioni residenziali. Il calcolo per la verifica del dimensionamento ammissibile con il primo RU si attua come segue:
- $$\text{DIM 1}^\circ \text{RU} = (126.000 \text{ mq} - \text{Dim. N.C. Res. attuato con PRG in salvaguardia})/2$$
15. Il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti del PS è articolato nelle seguenti funzioni:
- a. “residenziale (comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato e delle attività private di tipo diffusivo purché di Sul complessiva non superiore a mq. 250 e delle strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui alla L.R.T. 42/2000 e s.m.)”: mq. 214.000 di SUL (pari a circa 2.303 alloggi, comprensivi di quelli utilizzati per le strutture ricettive extra-alberghiere con caratteristiche di civile abitazione). Il dimensionamento così stabilito, con i limiti e le prescrizioni indicate per ogni singola U.T.O.E., è suddiviso in 126.000 mq di SUL per nuove costruzioni/ampliamenti (superficie massima) e 88.000 mq di SUL (superficie minima) per il recupero del patrimonio edilizio esistente (pari a

circa il 40% del valore complessivo). Almeno il 20% del dimensionamento residenziale complessivo (pari a circa 460 alloggi) deve essere destinato per la prima casa. Gli edifici posti fuori del sistema insediativo che mutano la destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 45 comma 5 della L.R.T. 1/2005, sono computati ai fini del dimensionamento;

- b. "industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e i depositi": mq. 140.000 di SUL;
- c. "commerciale relativa a concentrazione di esercizi di vicinato con superficie maggiore di 250 mq, di media o grande struttura di vendita": mq. 31.000 di SUL (comprensiva delle superfici per magazzini) di cui almeno 15.500 mq di SUL per il recupero del patrimonio edilizio esistente (pari a circa il 50% del valore complessivo);
- d. "turistico – ricettiva": mq. 30.000 di SUL (pari a 1.200 posti letto) di cui almeno 20.000 mq di SUL per il recupero del patrimonio edilizio esistente (pari a circa il 67% del valore complessivo - 800 posti letto);
- e. "direzionale, comprensiva delle attività private di servizio": mq. 35.000 di cui almeno 14.000 mq di SUL per il recupero del patrimonio edilizio esistente (pari a circa il 40% del valore complessivo);
- f. "agricola e funzioni connesse e complementari per superfici realizzate senza Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale – Comprensivo del recupero ai fini agrituristici": mq 30.000 di SUL di cui almeno 20.000 mq di SUL per il recupero del patrimonio edilizio esistente (pari a circa il 67% del valore complessivo);

16. Il dimensionamento non comprende:

- a. gli interventi edilizi realizzati ai sensi del comma 2 art. 79 della L.R.T. 1/2005 e s.m.i. che non comportano aumento di SUL;
- b. gli edifici realizzati da parte di imprenditore agricolo attraverso il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale;
- c. gli edifici previsti negli atti di governo del territorio all'interno delle zone per servizi e attrezzature pubbliche quali: scuole uffici pubblici, servizi pubblici, ospedali, caserme, case protette, case parcheggio, ecc...;

17. E' ammesso il trasferimento di quantità di incrementi da una U.T.O.E. a un'altra limitrofa, a condizione che ciò non determini un mutamento strutturale e che risulti compatibile con le soglie di sostenibilità delle stesse U.T.O.E. interessate al trasferimento.

18. Il dimensionamento è calcolato a far data dall'adozione del PS.

19. Per ogni U.T.O.E., nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 68 del P.T.C. approvato con D.C.P. 21 aprile 2009, n. 123, è previsto:

- a. per insediamenti residenziali uno standard minimo di 24 mq/abitante. La verifica per il soddisfacimento dello standard minimo è effettuata:
  - per quanto attiene agli spazi a parcheggio ed a verde pubblico con riferimento ad ogni singola U.T.O.E.;

- per quanto attiene agli spazi per le attrezzature scolastiche, quelle di interesse collettivo e gli impianti sportivi, in quanto programmabili all'interno di specifici piani di settore e, quindi, rivolti a un bacino di utenza più vasto di quello rappresentato dalla singola U.T.O.E sono verificati avendo come riferimento la popolazione dell'intero territorio del Comune;
- b. per insediamenti industriali ed artigianali uno standard minimo di spazi pubblici riservati a verde e parcheggi rispettivamente del 12% e dell'8% (complessivamente con un minimo del 20%) della SUL da realizzare (sono escluse le sedi stradali);
- c. per insediamenti a carattere commerciale e direzionale si prevede una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive in misura dell'80% della SUL da realizzare. Sono fatte salve maggiori quantità previste dalle normative di settore per i centri commerciali;
- d. per insediamenti a carattere turistico ricettivo (alberghiero e similari) uno standard minimo di spazi pubblici riservati a verde e parcheggi pari almeno a 20 mq per ogni posto letto.
- e. nelle aree scolastiche esistenti, ove confermate dagli strumenti di governo del territorio, dovranno essere garantiti gli standards minimi di funzionalità didattica di cui al DM. 18/12/75. In tal senso le aree non edificate poste a confine con i plessi scolastici, in quanto utilizzabili per garantire lo standards minimo di funzionalità didattica, potranno essere vincolate ed espropriate dal Comune anche attraverso l'applicazione delle misure compensative di cui al successivo punto;
- f. il Comune può prevedere l'acquisizione delle aree per standards attraverso i meccanismi della perequazione o per mezzo delle misure compensative di cui all'articolo 15 della L.R.T. 30/2005;
- g. per le aree e gli immobili destinati a servizi dovranno essere stabiliti i requisiti morfologici e architettonici, ma non i parametri dimensionali che saranno forniti sulla base delle esigenze funzionali o da quanto eventualmente stabilito dalle norme che regolamentano le diverse tipologie di servizio/attrezzature pubbliche.

**TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO IN SUL CONSENTITO DAL PS**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICI</b>	
Residenziale / commerciale / servizi assimilati (per non residenziale sup. < 250 mq)	214.000	
	<b>NC.</b> 126.000	<b>RECUP.</b> 88.000
Direzionale superfici > 250 mq	35.000	
	<b>NC.</b> 21.000	<b>RECUP.</b> 14.000
Commerciale superfici > 250 mq	31.000	
	<b>NC.</b> 15.500	<b>RECUP.</b> 15.500
Turistico – Ricettiva	30.000	
	<b>NC.</b> 10.000	<b>RECUP.</b> 20.000
Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;	140.000	
Agricola e funzioni connesse e complementari per superfici realizzate senza Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale – Comprensivo del recupero ai fini agrituristici	30.000	
	<b>NC.</b> 18.000	<b>RECUP.</b> 12.000
<b>TOTALE</b>	<b>480.000</b>	

N.B. Incrementi di superficie per gli edifici esistenti (AMPL.) rientrano nel parametro della SUL a nuova costruzione (N.C.)

**TABELLA GENERALE PS - DIMENSIONAMENTO E STANDARD**

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	SUPERFICIE TERRITORIALE (ha)				7.906,10	
		ABITANTI				19.762	
		DENSITA' (pop. per kmq)				249,96	
		FAMIGLIE				8.250	
		ALLOGGI				9.183	
		STANDARD	ESISTENTE	PREVISTI PRG	VERIFICA ART. 68 PTC	DA REALIZZARE	
		VERDE	219.924	497.744	237.144 non verificato	17.220	
		PARCHEGGI	87.874	155.569	108.691 non verificato	20.817	
		ISTRUZIONE	204.885	204.885	88.929 verificato	-	
		ATTREZZATURE DI INT. COMUNE	171.605	452.041	39.524 verificato	-	
		<b>TOTALE</b>	<b>684.288</b>	<b>1.310.239</b>	<b>474.288</b>	<b>38.037</b>	
RESIDENZA	PROGETTO	INCREMENTO ABITANTI				<b>2.847</b>	
		TOTALE ABITANTI (ESIST+ INCREM)				<b>22.609</b>	
		TOTALE FAMIGLIE				10.277	
		ALLOGGI RESIDUO PRG (NC+REC)				1.116	
		NUOVA PREVISIONI ALLOGGI A RECUPERO (REC)				1.250	
		NUOVA PREVISIONE ALLOGGI (NC)				1.053	
		TOTALE ALLOGGI (in nuova previsione comprensivi del residuo di PRG)				2.303	
		TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) RESIDUA (NUOVA + RECUPERO)				89.250	
		TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) (in nuova previsione comprensivi del residuo di PRG)				<b>214.000</b>	
		STANDARD	ESISTENTE	INCREMENTO DA PS	VERIFICA ART. 68 PTC	DA REALIZZARE	
		VERDE	219.924	34.164	271.308 non verificato	51.384	
PARCHEGGI	87.874	15.659	124.350 non verificato	36.476			
ISTRUZIONE	204.885	12.812	101.741 verificato	-			
ATTREZZATURE DI INT. COMUNE	171.605	5.694	45.218 verificato	-			
<b>TOTALE</b>	<b>684.288</b>	<b>62.635</b>	<b>542.617</b>	<b>87.860</b>			
ALTRE DESTINAZIONI	COMM./DIREZ.	RESIDUO PRG		PREVISIONE DI PS	DIFFERENZA		
		SUPERFICIE UTILE LORDA		165.450	66.000	-99.450	
		STANDARD		INCREMENTO PS		STANDARD DA REALIZZ. (DM 1444/68)	STANDARD MQ/SUL
		VERDE	26.400	26.400	40%		
	PARCHEGGI	26.400	26.400	40%			
	<b>TOTALE</b>	<b>52.800</b>	<b>53.800</b>	<b>80%</b>			
	TURISTICO	RESIDUO PRG		PREVISIONE DI PS	DIFFERENZA		
		SUPERFICIE UTILE LORDA		4.300	30.000	+ 25.700	
		STANDARD		INCREMENTO PS		STANDARD DA REALIZZ. (DM 1444/68)	STANDARD MQ/SUL
		VERDE	12.000	12.000	40%		
	PARCHEGGI	12.000	12.000	40%			
<b>TOTALE</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>80%</b>				
PRODUTTIVO	RESIDUO PRG		INCREMENTO PS	TOTALE			
	SUPERFICIE UTILE LORDA		116.400	140.000	+23.600		
	STANDARD		INCREMENTO PS		STANDARD DA REALIZZ. (DM 1444/68)	STANDARD MQ/SUL	
	VERDE	16.800	16.800	12%			
PARCHEGGI	11.200	11.200	8%				
<b>TOTALE</b>	<b>28.000</b>	<b>28.000</b>	<b>20%</b>				
TOTALE STANDARD	STANDARD	ESISTENTE	VERIFICA ART. 68 PTC CON PREVISIONI PS RESIDENZIALI E ALTRE DESTINAZIONI		DA REALIZZARE		
	VERDE	219.924	$(271.308+26.400+12.000+16.800)=$ 326.508		non verificato 106.584		
	PARCHEGGI	87.874	$(124.350+26.400+12.000+11.200)=$ 173.950		non verificato 173.950		
	ISTRUZIONE	204.885	101.741	verificato	-		
	ATTREZZATURE DI INT. COMUNE	171.605	45.218	verificato	-		
<b>TOTALE</b>	<b>684.288</b>	<b>647.417</b>		<b>280.534</b>			

**Parametro medio standard mq abitanti = 28,64 (647.417/22.609)**

## **Articolo 50**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. Il Piano Strutturale si attua attraverso il “Regolamento Urbanistico” che disciplinerà l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, articolandosi in due parti:
  - a. disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
  - b. disciplina per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
2. Il PS si attua anche attraverso “Piani Complessi di intervento”. I Piani Complessi di intervento possono essere adottati per quelle “trasformazioni del territorio che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati (art. 53, L.R.T. 1/2005)”. L'applicazione dei “Piani Complessi” è regolata dagli artt. 56, 57 della L.R.T. 1/2005; l'efficacia è limitata alla permanenza della Giunta Comunale che l'ha promossa e si intende prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta, salvo diversa determinazione del Comune. L'attuazione si conformerà al quadro normativo del P.T.C. Provinciale.
3. Altre forme attuative sono:
  - a. Accordi di Programma e/o di Pianificazione;
  - b. Eventuali Progetti sovraordinati della Provincia, concertati col Comune e/o con altri Enti Pubblici, per la definizione di interventi coordinati di comune interesse;

## **Articolo 51**

### **LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. La perequazione urbanistica in sede di definizione del Regolamento Urbanistico, dei Piani Complessi d'intervento e dei Piani Attuativi, è assunta come strumento per il governo del territorio al fine di disincentivare le aspettative di valorizzazione finanziaria del mercato immobiliare come indicato dall'art. 27 del PIT ed al fine una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, ai sensi dell'art. 60 della L.R.T. 1/05.
2. Il PS delinea la strategia dello sviluppo territoriale, non assegna diritti edificatori e non conforma la proprietà, ma si limita a definire potenzialità edificatorie e carichi urbanistici massimi. I diritti edificatori sono assegnati dagli atti di governo del territorio, che conformano i diritti di edificazione perequati e le quote di cessione gratuita.
3. Con la perequazione urbanistica i privati sono chiamati alla cessione gratuita delle aree pubbliche per colmare il deficit di standards urbanistico in quantità superiore ai minimi fissati per legge quale compenso dovuto alla comunità, che in cambio assegna alla proprietà fondiaria diritti di edificazione privata. La disciplina perequativa ricerca, attraverso un disegno urbanistico che è



indifferente rispetto alla proprietà (intesa come ubicazione e dimensione) perché indirizzata al raggiungimento di un corretto assetto urbanistico, un'equa ripartizione del valore fondiario tra singoli proprietari che partecipano pro quota all'edificabilità complessiva e agli oneri derivanti, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie. Lo stesso rapporto proporzionale è applicato anche alle cessioni di area per uso pubblico.

4. La perequazione interessa ambiti di trasformazione aventi caratteristiche territoriali omogenee e viene attuata secondo le modalità disciplinate nel RU. Laddove tale criterio non possa essere applicato a causa della necessità di conseguire obiettivi di interesse pubblico generale (totale cessione delle aree) è previsto il ricorso a forme di compensazione, in base alle quali i diritti edificatori non goduti possono essere compensati tramite il trasferimento in altre aree edificabili secondo il principio di equivalenza dei valori immobiliari.
5. La perequazione urbanistica si basa su accordi di tipo convenzionale, che costituiscono condizione necessaria per l'avvio della procedura; tali accordi disciplinano i rapporti tra privati e pubblica amministrazione nel rispetto e secondo le modalità attuative che saranno previste nel RU.
6. Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumano le iniziative idonee alla realizzazione degli interventi previsti nel RU entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune può procedere, in caso di interesse pubblico per l'acquisizione delle aree di cessione compensativa, alla sua attuazione attraverso la predisposizione di piani di iniziativa pubblica o in alternativa con sistema espropriativo per le sole aree di interesse pubblico.
7. Per l'utilizzo del sistema perequativo negli atti di governo del territorio si stabiliscono i seguenti criteri:
  - a) Individuazione delle tipologie di aree: Preliminarmente si attua una classificazione delle aree con riferimento alle condizioni dello stato di fatto sia urbanistico che di diritto (precedenti previsioni di PRG) Il sistema perequativo può essere utilizzato in aree per le quali lo strumento urbanistico prevede una radicale riforma della struttura urbanistica come ad esempio nelle aree dismesse, nelle aree a servizi con vincolo decaduto, nelle aree periurbane destinate a nuova città;
  - b) Definizione degli indici e delle percentuali di cessione delle aree: Ad ogni tipologia di area, avente caratteristiche omogenee, viene attribuito un indice minimo di edificazione territoriale di riferimento e medesime percentuali di cessione compensativa gratuita di aree per servizi pubblici, verde e parcheggi. Di regola l'indicazione della quota di superficie territoriale sottoposta a cessione pubblica compensativa è generalmente più alta nelle aree destinate a servizi non realizzati (ex aree a verde a parcheggio o servizi il cui vincolo espropriativo è oramai decaduto) e più bassa nelle altre;
  - c) Definizione di eventuali regole premiali: Gli indici stabiliti con riferimento alla classificazione delle aree può essere oggetto di conferma o eventuale

incremento in funzione dell'applicazione di incentivi legati a precise prestazioni aggiuntive.

d) Definizione dei criteri progettuali: Ogni area di trasformazione deve essere generalmente suddivisa in tre differenti zone: due private (superficie privata di concentrazione dell'edificabilità e aree a verde privato/parcheggio) e una pubblica (cessione compensativa per il soddisfacimento dei fabbisogni sociali e ambientali della città). Per ogni area di trasformazione devono essere stabilite: le singole quote relative alle funzioni ammissibili, le regole e i parametri ambientali finalizzate alla conservazione e all'accrescimento del potenziale di rigenerazione ambientale ed ecologica della città. In particolare per quest'ultimo punto si deve rispettare quanto indicato all'art. 70 c. 4 lettera i) e j) del P.T.C. in merito alla previsione di aree a verde per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica;

e) Definizione delle prestazioni aggiuntive: Nelle trasformazioni a vocazione residenziale gli incentivi urbanistici, come diritti di edificazione aggiuntivi a quelli previsti, potranno essere applicati in presenza di interventi finalizzati a:

- realizzare opere per la messa in sicurezza idraulica;
- realizzare quote ERP, maggiori rispetto alla minima prevista;
- realizzare particolari attrezzature, servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, richiesti dalla Pubblica Amministrazione;
- cessione di aree a standard significativamente maggiori di quelle previste dalla disciplina perequativa.
- migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative (es. uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico, se superiori a quelle già previste per legge, il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici, il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli, ecc.).

## **Articolo 52**

### **UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

1. Per U.T.O.E. si intende una parte del territorio comunale, riconoscibile per ragionevole organicità e relativa autonomia culturale e funzionale.
2. Il perimetro della U.T.O.E. determina la sua dimensione territoriale, all'interno della quale sono indicate le *dimensioni massime ammissibili* per gli insediamenti, le funzioni accoglibili, le infrastrutture e i servizi, le tipologie di intervento per il patrimonio edilizio abitativo (da "nuovo suolo" e da "recupero").
3. Ciascun intervento previsto nella singola U.T.O.E. deve esser soggetto a "verifica di mitigazione" per garantire il contenimento del carico ambientale, intendendo per questo "l'equilibrio fra realtà urbana e utenza che comunemente vi vive o la esercita"; riferibile anche al concetto, ormai diffuso, di "sostenibilità urbana".

4. Per gli interventi che prevedono l'impiego di nuovo suolo, dovranno essere garantite le seguenti condizioni:
  - opere di difesa del suolo, ove necessarie;
  - opere di prevenzione, recupero e valorizzazione;
  - opere atte a prevenire il degrado ambientale;
  - messa in sicurezza del suolo, secondo le indicazioni di cui al Titolo III;
  - approvvigionamento idrico;
  - depurazione e smaltimenti;
  - disponibilità di energia;
  - accessibilità, mobilità, sosta;
  - risistemazione dell'area, atta a garantire il decoro urbano.
  
5. Le U.T.O.E. In cui è organizzato il territorio comunale di Pescia sono (tav. P12):
  - U.T.O.E. 1 - Castelli di Ovest
  - U.T.O.E. 2 - Castelli Est
  - U.T.O.E. 3 - Centro
  - U.T.O.E. 4 - Colleviti
  - U.T.O.E. 5 - Collodi
  - U.T.O.E. 6 - Veneri
  - U.T.O.E. 7 - Le due Pescie
  
6. Il quadro riassuntivo che segue, sintetizza le previsioni d'insieme delle 7 U.T.O.E..

## **Articolo 53**

### **UTOE 1 - CASTELLI OVEST**

1. L'UTOE 1 (Castelli Ovest) con una superficie di 3.666 ha è la più estesa di quante individuate dal Piano. Interessa tutta la parte nord e nord ovest del territorio comunale: a sud è delimitata dal corso del Fosso Bareglia che la separa dall'UTOE 4; a est è delimitata dal Torrente Pescia di Pescia che la separa dall'UTOE 2 e, più a nord, confina con il territorio comunale di Piteglio; a nord con il comune di Bagni di Lucca; e ad ovest con i comuni ancora di Bagni di Lucca e di Villa Basilica.
2. Il territorio di questa UTOE è caratterizzato principalmente da zone boscate e zone agricole montane e di alta collina. Il paesaggio è quello dell'Appennino con quote che arrivano anche a superare i 1100 m s.l.m. (1130 m s.l.m. Biffa del Troglio). Ricompreso all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio S.T.1.1, S.T.2.1, S.T.2.2 e piccola parte S.T.3.1 di cui agli artt. 18, 19 e 22.
3. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati del sottosistema di paesaggio urbano della montagna (S.T.U.1): Pontito e Stiappa, i nuclei abitati del sottosistema di paesaggio urbano della collina (S.T.U.2): Aramo, Castelvecchio, Fibbialla, Medicina e San Quirico, il nucleo abitato di Pietrabuona e piccola parte del Paper Park di cui al sottosistema del paesaggio urbano della pianura (S.T.U. 3.1).
4. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - la rivitalizzazione dei nuclei storici della collina e della montagna al fine di incrementare il presidio abitativo e quindi evitare fenomeni di spopolamento. Tale obiettivo dovrà essere attuato nel rispetto dei caratteri identitari del paesaggio urbano, mediante interventi volti alla conservazione dei valori estetico percettivi come la composizione dell'edificato, la colorazione, l'utilizzo di materiali tradizionali. In tale ottica dovranno essere risolte eventuali carenze di standards a parcheggio.
  - l'incremento del turismo e la valorizzazione dei territori della "Svizzera Pesciatina". Tale obiettivo potrà essere attuato con il recupero ai fini turistici dei borghi storici mediante l'approvazione di un progetto unitario, anche attraverso soggetti tecnico-finanziari che riescano a pervenire ad un "protocollo di accordo" con la proprietà diffusa o mediante interventi puntuali di tipo ricettivo. Dovranno essere incentivati gli interventi per il turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, con i valori del paesaggio, con le risorse ambientali e l'agriturismo.
  - si dovrà perseguire la valorizzazione dell'attività agricola locale anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale;
  - il recupero e la riqualificazione di opifici e/o strutture produttive esistenti nei limiti di cui ai precedenti art. 14 e 27;

- dovrà essere attentamente valutato, in sede di definizione del Regolamento Urbanistico e previa verifica di incidenza trattandosi di aree interessate dal SIR, l'eventuale adeguamento - implementazione del tratto viario "di Val di Torbola" per il collegamento alla S.S. 12 nel Comune di Piteglio. In caso di esito positivo delle valutazioni oltre alle prescrizioni e indicazioni definite in sede di valutazione d'incidenza si dovranno attuare tutte le indicazioni di cui al precedente art. 35 comma 10.

## TABELLA RIASSUNTIVA CASTELLI-OVEST - UTOE 1

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>				
Superficie territoriale dell'UTOE in ettari				3.666,9
Abitanti attuali				1.347
Abitanti insediabili previsti dal PS				57
Abitanti complessivi previsti				1.404
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	4.600	600	1.400	2.600
Commercio m.s.v.	500	0		500
Turistico ricettiva	4.500	0		4.500
Direzionale	500	0		500
Industriale,Artigianale	1.500	0	1.500	0
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	3.750		1.500	2.250
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI</b>				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	16.164	84.001	-67.837	
Parcheggi	7.409	6.659	750	
Istruzione	6.062	0	6.062	
Attrezzature interesse collettivo	2.694	11.958	-8.994	
<b>Totale</b>	<b>32.329</b>	<b>102.618</b>	<b>-68.164</b>	
<b>STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI</b>				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	684	<b>0</b>	67.153	
Parcheggi	314	<b>1.064</b>	- 1.064	
Istruzione	257	<b>6.319</b>	- 6.319	
Attrezzature interesse collettivo	114	<b>0</b>	8.880	
<b>Totale</b>	<b>1.369</b>	<b>9.238</b>	<b>68.650</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 52, comma 8, lettera a). Il dimensionamento per le nuove costruzioni residenziali (NC) potrà essere realizzato, nel rispetto e con le limitazioni indicate al sistema funzionale degli insediamenti e al sottosistema funzionale dei "dieci castella", all'interno dei "centri minori" come perimetrati in sede di Regolamento Urbanistico e all'interno del "limite urbano" ma ad una distanza minima di 150 mt dai centri storici "dei dieci castella".

Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).

## **Articolo 54**

### **UTOE 2 - CASTELLI EST**

1. L'UTOE 2 (Castelli Est) ha una superficie di 1.921 ha ed è la seconda per estensione individuate dal Piano Strutturale. Interessa tutta la parte Nord Est del territorio comunale: a Sud confina con l'abitato di Pescia (UTOE 3); a Ovest è delimitata dal Torrente Pescia di Pescia che la separa dall'UTOE 1; a Nord il Fosso di Casa Rozza la separa sempre dall'UTOE 1; a Est confina con i territori comunali di Piteglio, Marliana, Massa a Cozzile, Baggiano e Uzzano.
2. Il territorio di questa UTOE è caratterizzato principalmente da zone boscate e zone agricole montane. Il paesaggio è quello dell'Appennino con quote che arrivano fino a 860 m s.l.m. (Monte Lignana). Ricompreso all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio S.T.1.2, S.T.2.1, S.T.2.2 e piccola parte S.T.3.1 di cui agli artt. 18, 19 e 22.
3. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati del sottosistema di paesaggio urbano della montagna (S.T.U.1): Macchino, i nuclei abitati del sottosistema di paesaggio urbano della collina (S.T.U.2): Sorana e Vellano, e piccola parte del Paper Park di cui al sottosistema del paesaggio urbano della pianura (S.T.U. 3.1).
4. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - la rivitalizzazione dei nuclei storici della collina al fine di incrementare il presidio abitativo e quindi evitare fenomeni di spopolamento. Tale obiettivo dovrà essere attuato nel rispetto dei caratteri identitari del paesaggio urbano, mediante interventi volti alla conservazione dei valori estetico percettivi come la composizione dell'edificato, la colorazione, l'utilizzo di materiali tradizionali. In tale ottica dovranno essere risolte eventuali carenze di standards a parcheggio.
  - l'incremento del turismo e la valorizzazione dei territori della "Svizzera Pesciatina". Tale obiettivo potrà essere attuato con il recupero ai fini turistici dei borghi storici mediante l'approvazione di un progetto unitario, anche attraverso soggetti tecnico-finanziari che riescano a pervenire ad un "protocollo di accordo" con la proprietà diffusa o mediante interventi puntuali di tipo ricettivo. Dovranno essere incentivati gli interventi per il turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, con i valori del paesaggio, con le risorse ambientali e l'agriturismo;
  - si dovrà perseguire la valorizzazione dell'attività agricola locale anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale;
  - il recupero e la riqualificazione di opifici e/o strutture produttive esistenti nei limiti di cui ai precedenti art. 14 e 27;

## TABELLA RIASSUNTIVA CASTELLI-EST - UTOE 2

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari				1.921,9
Abitanti attuali				874
Abitanti insediabili previsti dal PS				48
Abitanti complessivi previsti				922
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	4.000	700	1.200	2.100
Commercio m.s.v.	500	0		500
Turistico ricettiva	5.500	0		5.500
Direzionale	500	0		500
Industriale,Artigianale	2.000	0	2.000	0
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	3.750		1.500	2.250
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI</b>				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	10.488	24.604	- 14.116	
Parcheggi	4.807	1.417	3.390	
Istruzione	3.933	3.403	530	
Attrezzature interesse collettivo	1.748	2.095	- 347	
<b>Totale</b>	<b>20.976</b>	<b>31.519</b>	<b>-10.543</b>	
<b>STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI</b>				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	576	<b>0</b>	13.540	
Parcheggi	264	<b>3.654</b>	- 3.654	
Istruzione	216	<b>746</b>	- 746	
Attrezzature interesse collettivo	96	<b>0</b>	351	
<b>Totale</b>	<b>1.152</b>	<b>4.400</b>	<b>9.491</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art.10, comma 9, lettera a)

Il dimensionamento per le nuove costruzioni residenziali (NC) potrà essere realizzato, nel rispetto e con le limitazioni indicate al sistema funzionale degli insediamenti e al sottosistema funzionale dei "dieci castella", all'interno dei "centri minori" come perimetrati in sede di Regolamento Urbanistico e all'interno del "limite urbano" ma ad una distanza minima di 150 mt dai centri storici "dei dieci castella".

Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).



## Articolo 55 UTOE 3 - CENTRO

1. L'UTOE 3 (Centro) ha una superficie di 345 ha. Comprende tutto il centro storico della città di Pescia. È in assoluto l'UTOE con il maggior numero di abitanti (attuali e previsti). L'UTOE confina a Nord con le UTOE 1 e 2; a Est con le UTOE 4 e 5; a Sud con l'UTOE 7 e a Ovest con il territorio comunale di Uzzano.
2. L'UTOE 3 ricade tutta all'interno del sottosistema territoriale del paesaggio di pianura di Pescia e Collodi (S.T.3.2). Il "limite urbano", sostanzialmente coincidente con l'area urbana del capoluogo, si può perimetrare a nord con la punta fra il Fosso di Corsigliano e il Paradisino; a est con la terminazione pedecollinare, il confine comunale, l'alveo della Pescia ("di Pescia" o "Principale"); a sud con la Pescia – Morta e il confine comunale; a ovest con Valchiusa, Colleviti e il Castellare. Raccoglie e compendia tutte le più importanti funzioni istituzionali – amministrative, religiose, scolastiche, culturali, commerciali, artigianali, ecc. Abbastanza densamente abitato, si è sviluppato e si caratterizza per il suo fuso nord – sud, sulle due parti della Pescia (tradizionalmente, a est l'insediamento "religioso" con la Cattedrale, a ovest quello "civile"). Gli insediamenti sono sedimentati lungo le strade e le maggiori piazze (prima fra tutte l'attuale Piazza Mazzini). Fino al XVIII secolo contenuta entro le mura, negli ultimi anni dello stesso secolo si è sviluppata prima intorno al Prato di San Francesco (con la costruzione dell'Ospedale, del Seminario e del Teatro); poi, abbattute le porte, fuori Porta Lucchese, col Viale Garibaldi e l'impianto della Piazza XX Settembre, ove si andranno collocando il Politeama e la Casa del Fascio (oggi sede dell'Archivio di Stato). La Ferrovia e la relativa Stazione sono a un chilometro dal centro, costituendo l'asse Sud di sviluppo, ove si attestarono la Nuova Pretura (funzione migrata nella Fattoria Gerini/ex Convento di San Francesco), il Vecchio Mercato dei Fiori, gli Edifici Scolastici, il supermercato e gran parte dello sviluppo residenziale.
3. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - miglioramento e/o implementazione del Polo Ospedaliero con creazione della "Cittadella della salute". Occorrerà definirne il perimetro di intervento e studiarne la soluzione viaria, che interessa anche l'attraversamento nord-sud per scaricare in parte il "lungo Pescia Forti". Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere all'interno della "Cittadella della salute" anche l'insediamento di attività complementari al Polo Ospedaliero, intendendosi per tali anche quelle destinate ad offrire adeguati servizi e ospitalità al personale sanitario, ai pazienti ed ai loro parenti o visitatori. Dovranno essere messe in atto azioni a tutela della invariante strutturale di cui all'art. 11 comma 3 lettera e) nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 36;
  - creazione di un Parco di Città. E' una infrastruttura necessaria a qualificare l'area centrale dell'UTOE, costituendo un polmone a verde lungo la Pescia. In tale area dovranno trovare collocazione standards pubblici a verde per colmare l'attuale carenza;

- creazione del Parco Fluviale (Green Ways) lungo la Pescia. Ad implementazione del Parco di Città, segue il lungo fiume "Pescia di Pescia" per creare un percorso naturalistico ed ecologico che collega la città alla zona extraurbana;
- riassetto del Polo Scolastico e relativa viabilità. Qualora tale soluzione non risultasse perseguibile l'Amministrazione individuerà un nuovo polo scolastico in altra area più idonea come previsto dal precedente art. 36;
- riassetto del "Sistema Cultura", sia con la migliore utilizzazione degli spazi già disponibili (Musei, Complessi monumentali sottosviluppati o in abbandono), sia attivando nuove strutture;
- previsione di un nuovo Museo "Innocenti" dedicato allo scooter Lambretta e ai "Tubolari Innocenti" per i ponteggi da costruzione;
- individuazione di funzioni non invasive e non deformanti del Vecchio Mercato dei Fiori nel rispetto di quanto indicato al precedente art 36, comma 3;
- individuazione di "Piani di Intervento" per la valorizzazione nel centro storico di realtà come Ruga degli Orlandi e il barocco Palazzo Forti;
- valorizzazione e ampliamento del Museo Capitolare;
- individuazione di un Piano per l'utilizzazione di compendi monumentali ove allocare funzioni culturali o eventuali funzioni universitarie di secondo e terzo livello (Dottorati di ricerca umanistici e Master); definizione dei percorsi pedonali, quali le Green Ways fluviali, i percorsi lungo le Mura oltre Porta Fiorentina;
- riorganizzazione dei sistemi di parcheggio per un migliore accesso alla città;
- valorizzazione della via della Fiaba;

## TABELLA RIASSUNTIVA CENTRO - UTOE 3

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari				345,87
Abitanti attuali				9.555
Abitanti insediabili previsti dal PS				1.230
Abitanti complessivi previsti				10.785
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	85.500	36.500		48.500
Commercio m.s.v.	11.500	4.000		7.500
Turistico ricettiva	8.000	4.000		4.000
Direzionale	14.500	7.000		7.500
Industriale,Artigianale	8.500		8.500	
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	2.000	1.000		1000
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI</b>				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	114.660	50.430	64.230	
Parcheggi	52.553	64.307	- 11.754	
Istruzione	42.998	183.225	- 140.227	
Attrezzature interesse collettivo	19.110	81.339	-62.229	
<b>Totale</b>	<b>229.321</b>	<b>379.301</b>	<b>-149.980</b>	
<b>STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI</b>				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	14.760	<b>78.990</b>	-78.990	
Parcheggi	6.765	<b>0</b>	4.989	
Istruzione	5.535	<b>0</b>	134.692	
Attrezzature interesse collettivo	2.460	<b>0</b>	59.769	
<b>Totale</b>	<b>29.520</b>	<b>78.990</b>	<b>120.460</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art.10, comma 9, lettera a)

Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).

**Articolo 56**  
**UTOE 4 - COLLEVITI**

1. L'UTOE 4 (Colleviti) ha una superficie di 527 ha. Interessa tutta la parte collinare a Ovest della città Pescia. Quindi a Est è contermina con l'UTOE 3 (Centro) mentre ad Ovest confina con il territorio comunale di Villa Basilica. A nord e a sud è contermina rispettivamente con L'UTOE 1 (Castelli Ovest) e con L'UTOE 5 (Collodi).
2. Il territorio di questa UTOE è caratterizzato principalmente da oliveti terrazzati e da boschi nelle zone più alte che arrivano fino a quota massima di 579 m s.l.m. Ricompreso all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio S.T.2.2, S.T.3.1 di cui agli artt. 19 e 22.
3. Fanno parte di questa UTOE il nucleo storico di Monte a Pescia, numerosi edifici sparsi (ville o case di origine rurale) e una fitta rete di tracciati viari storici.
4. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - la rivitalizzazione del nucleo storico di Monte a Pescia e dei nuclei sparsi posti nel territorio collinare al fine di incrementare il presidio abitativo e quindi evitare fenomeni di spopolamento. Tale obiettivo dovrà essere attuato nel rispetto dei caratteri identitari del paesaggio urbano, mediante interventi volti alla conservazione dei valori estetico percettivi come la composizione dell'edificato, la colorazione, l'utilizzo di materiali tradizionali.
  - l'incremento del turismo e la valorizzazione dei territori della collina. Dovranno essere incentivati gli interventi per il turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, con i valori del paesaggio, con le risorse ambientali e l'agriturismo.
  - si dovrà perseguire la valorizzazione dell'attività agricola locale anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale;
  - valorizzazione della via della Fiaba;

## TABELLA RIASSUNTIVA COLLEVITI - UTOE 4

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari				527,10
Abitanti attuali				214
Abitanti insediabili previsti dal PS				53
Abitanti complessivi previsti				267
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	4.400	900	1.200	2.300
Commercio m.s.v.	0	0		0
Turistico ricettiva	1.000	0		1.000
Direzionale	0	0		0
Industriale,Artigianale	0	0		0
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	3.500	2.000		1.500
VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	2.568	0	2.568	
Parcheggi	1.177	0	1.177	
Istruzione	963	0	963	
Attrezzature interesse collettivo	428	0	428	
<b>Totale</b>	<b>5.136</b>	<b>0</b>	<b>5.136</b>	
STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	636	<b>3.204</b>	0	
Parcheggi	292	<b>1.469</b>	0	
Istruzione	239	<b>1.202</b>	0	
Attrezzature interesse collettivo	106	<b>534</b>	0	
<b>Totale</b>	<b>1.273</b>	<b>6.409</b>	<b>0</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art.9, comma 9, lettera a)

Il dimensionamento per le nuove costruzioni residenziali (NC) potrà essere realizzato, nel rispetto e con le limitazioni indicate al sistema funzionale degli insediamenti e al sottosistema funzionale dei "dieci castella", all'interno dei "centri minori" come perimetrati in sede di Regolamento Urbanistico e all'interno del "limite urbano" ma ad una distanza minima di 150 mt dai centri storici "dei dieci castella".

Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).

## **Articolo 57**

### **UTOE 5 - COLLODI**

1. L'UTOE 5 (Collodi) ha una superficie di 273 ha ed è la più piccola per estensione delle UTOE individuate dal Piano Strutturale. Interessa la zona collinare e di pianura in prossimità del borgo di Collodi. Si trova pertanto nella parte sud ovest del territorio comunale confinate con il comune di Capannori. A nord e nord est è contermina con l'UTOE 4 (Colleviti) e a sud con l'UTOE 6 (Veneri).
2. L'UTOE 5 è ricompresa quasi per intero all'interno del sottosistema territoriale del paesaggio di pianura di Pescia e Collodi (S.T.3.2) esclusa la parte più a nord che ricade nel sottosistema Collinare di Pescia (S.T.2.2). Qui si trova il Monte Verruca 543 m s.l.m. che rappresenta la quota più alta di questa UTOE. Per il resto l'UTOE ha un territorio di media collina o di pianura. Fanno parte di questa UTOE il nucleo storico di Collodi Castello, il sistema insediativo di Collodi e per intero il sottosistema insediativo produttivo delle Cartiere denominato "Paper Park Pescia di Collodi".
3. Si caratterizza per il prezioso sistema collinare (Celle di Sopra, Celle di Sotto) che determina e circonda la parte bassa della Pescia. Il Borgo Medievale, incuneato e sviluppato in direzione Nord/Sud è uno dei più caratteristici e noti dell'intera Toscana; si è conservato perfettamente sia nell'articolazione dei volumi edilizi che nella stretta e ripida viabilità. La parte terminale a valle, si conclude col singolarissimo compendio della Villa Garzoni (visibile da tutta la valle) e dal suo Giardino monumentale di rilevanza europea. La continuità insediativa "Borgo Medievale - Villa - Giardino" è da considerarsi una assoluta invariante di Collodi. Questa zona storicamente ha sempre avuto una sua ragionevole autonomia dalle altre parti del territorio comunale. Si caratterizza fortemente innanzitutto per il toponimo, che evoca Carlo Lorenzini (detto il Collodi) e dunque il supremo personaggio di Pinocchio, eroe della letteratura per l'infanzia. Questa UTOE ha una sua spiccata omogeneità che dev'esser conservata e valorizzata con gli obiettivi che seguono.
4. Sullo sviluppo di Collodi quale polo turistico attrattivo si scommette il futuro dell'economia di Pescia. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - consolidamento e ampliamento dell'attuale Parco di Pinocchio;
  - riqualificazione e recupero dell'opificio ex Panigada e di altri opifici dismessi (in prossimità del parco) per la creazione di standard pubblici e strutture complementari (direzionali/culturali/ commerciali) a servizio dell'attuale Parco o quale implementazione dello stesso;
  - realizzazione di eventuali strutture collaterali all'attuale "Parco di Collodi" con carattere ludico/culturale/ricreativo e/o strutture commerciali per la valorizzazione e promozione del nome di "Pinocchio";
  - realizzazione di parcheggi funzionali al Parco;

- conservazione e implementazione delle realtà architettoniche, funzionali e paesaggistiche legate al tema di Pinocchio;
- creazione del “Museo del Balocco”, quale nuova struttura attrattiva ludica per infanzia e famiglie;
- riorganizzazione della viabilità e del sistema dei parcheggi al fine di attrezzare l'intera area di Collodi come una moderna realtà ricettiva, gradevole, nel verde e integrata tra le varie funzioni;
- creazione di un corridoio bioclimatico a protezione e rispetto della nuova variante (Strada Provinciale) per l'accesso a Collodi; tale corridoio va collocato a valle della viabilità stessa e per la profondità di almeno 20 mt a partire dalla rotonda di accesso a collodi e fino all'intersezione con l'attuale perimetro del sottosistema del paesaggio urbano di pianura a prevalenza di residenziale;
- protezione dell'alveo della Pescia di Collodi con corridoio “a verde infrastrutturale” (non edificabile);
- valorizzazione del borgo storico di Collodi Castello come realtà unica e irripetibile nel contesto paesaggistico. Per attuare tali indirizzi valgono le disposizioni di cui al precedente art. 13;
- attuare una più estesa e rigorosa tutela della Villa Garzoni e del Giardino, nonché del Borgo, estendendo il perimetro di attenzione, ben oltre i vincoli ex L.1497 e L. 1089 del 1939.
- valorizzazione della via della Fiaba;

## TABELLA RIASSUNTIVA COLLODI - UTOE 5

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari				273,67
Abitanti attuali				2.061
Abitanti insediabili previsti dal PS				358
Abitanti complessivi previsti				2.416
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	27.500	14.500		13.000
Commercio m.s.v.	5.000	2.000		3.000
Turistico ricettiva	6.000	4.000		2.000
Direzionale	5.250	3.000		2.250
Industriale,Artigianale	1.500		1.500	
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	2.000	1.000		1.000
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI</b>				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	24.732	0	24.732	
Parcheggi	11.336	3.201	8.135	
Istruzione	9.275	8.803	472	
Attrezzature interesse collettivo	4.122	1.701	2.421	
<b>Totale</b>	<b>49.465</b>	<b>13.705</b>	<b>35.760</b>	
<b>STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI</b>				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	4.296	<b>29.028</b>	0	
Parcheggi	1.969	<b>10.104</b>	0	
Istruzione	1.611	<b>2.083</b>	0	
Attrezzature interesse collettivo	716	<b>3.137</b>	0	
<b>Totale</b>	<b>8.592</b>	<b>44.352</b>	<b>0</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art.9, comma 9, lettera a).

Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).

*Area dell'attuale "Parco di Collodi" 16.000 mq circa.*



**Articolo 58**  
**UTOE 6 - VENERI**

1. L'UTOE 6 (Veneri) ha una superficie di 478 ha. Interessa la zona collinare e di pianura della parte sud ovest del territorio comunale di Pescia. L'UTOE confina a Ovest con il comune di Capannori e a Sud con il comune di Montecarlo. A nord è contermina con l'UTOE 5 (Collodi) e a est con l'UTOE 7 (Le due Pescie).
2. L'UTOE 6 è ricompresa all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.1, S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 22, 23 e 24. Comprende in parte i nuclei abitati di Ponte all'Abate, Al Giusti e San Vittori a sud della via Lucchese e più prossimi a Collodi e i nuclei abitati di Cardino e Castellare a sud della via Lucchese e più prossimi a Pescia e per intero il nucleo abitato di Veneri. Nel complesso si tratta di un'area che si sviluppa al margine ovest della Pescia di Collodi a sud-ovest del territorio comunale, caratterizzata dalla compresenza di residenza, attività artigianali e microindustria. Questo nucleo urbano è cresciuto con poche regole e senza una razionalità urbanistica, se non l'insediamento nastriforme lungo la rete stradale.
3. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Veneri, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/ qualificazione a verde degli spazi aperti;
  - le trasformazioni urbanistiche di cui all'art. 25 comma 4 lettera d) potranno essere attuate previa risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui;
  - riorganizzazione e messa in sicurezza della viabilità con contestuale abbattimento dell'inquinamento acustico anche in relazione alla zona produttiva esistente;
  - creazione di aree a parcheggio per incrementare la dotazione di standard urbanistici;
  - creazione di Pocket – Park per incrementare e migliorare la qualità della vita del nucleo di Veneri;
  - realizzazione di Green Ways lungo fiume "Pescia di Collodi" per creare un percorso naturalistico ed ecologico;
  - compatibilmente con il trend produttivo, conservazione del sistema vivaistico;
  - recupero dell'ex Carcere di Veneri con destinazioni pubbliche o di interesse pubblico.

## TABELLA RIASSUNTIVA VENERI - UTOE 6

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari				478,84
Abitanti attuali				1.880
Abitanti insediabili previsti dal PS				494
Abitanti complessivi previsti				2.374
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	38.500	26.500		12.000
Commercio m.s.v.	4.500	2.000		2.500
Turistico ricettiva	4.000	2.000		2.000
Direzionale	4.750	3.000		1.750
Industriale,Artigianale	1.500	1.500		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	6.500	5.000		1.500
VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	22.560	22.866	- 306	
Parcheggi	10.340	3.080	7.260	
Istruzione	8.460	0	8.460	
Attrezzature interesse collettivo	3.760	44.326	- 40.556	
<b>Totale</b>	<b>45.120</b>	<b>70.272</b>	<b>-25.142</b>	
STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	5.928	<b>5.622</b>	0	
Parcheggi	2.717	<b>9.977</b>	0	
Istruzione	2.223	<b>10.683</b>	0	
Attrezzature interesse collettivo	988	<b>0</b>	39.568	
<b>Totale</b>	<b>11.856</b>	<b>26.282</b>	<b>39.568</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 9, comma 9, lettera a).

Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).

## **Articolo 59**

### **UTOE 7 - LE DUE PESCIE**

1. L'UTOE 7 (Le Due Pescie) ha una superficie di 691 ha. Interessa la zona di pianura della parte sud del territorio comunale di Pescia. L'UTOE confina a ovest con il territorio comunale di Montecarlo, a sud con il territorio di Chiesina Uzzanese e ad est con il territorio di Uzzano. A nord la ferrovia la separa dall'UTOE 6 (Veneri) e dall'UTOE 3 (Centro).
2. L'UTOE 7 è ricompresa all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 23 e 24.
3. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati di Alberghi e Castellare che risultano separati dal centro urbano di Pescia dal tratto ferroviario e i nuclei abitati di Macchie di San Piero e Pesciamorta, nonché il sistema insediativo produttivo esistente di Macchie di San Piero e la previsione di una nuova area produttiva (Business Park).
4. La previsione caratterizzante di questa UTOE afferisce alla realizzazione della nuova zona produttiva di Pescia il cosiddetto "Business Park". Si tratta di una previsione importante, già indicata nel sistema funzionale delle aree produttive di cui al precedente art. 27, tendente a riequilibrare un'economia che si sta progressivamente spostando dalla mono-valenza vivaistica. Il Regolamento Urbanistico valuterà più precisamente ed esecutivamente, il rapporto con la viabilità esistente, realizzando una "viabilità parallela e specialistica" per il Business Park, evitando di aggravare il traffico sulla rete ordinaria. Il nuovo insediamento potrà essere attuato con un unico progetto/comparto (Piano attuativo) o per sub comparti purché funzionali.
5. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Alberghi, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/ qualificazione a verde degli spazi aperti;
  - interventi volti alla valorizzazione del florovivaismo come indicato al precedente art. 33 con risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico;
  - la riqualificazione e completamento degli insediamenti produttivi esistenti, di cui al sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27;
  - miglioramento del sistema stradale, anche ad integrazione delle previsioni provinciali;
  - risoluzione delle problematiche derivanti dal nodo viario di Alberghi, oggi non più funzionale, nonostante la semaforizzazione;
  - nuovo collegamento viario dalla Via Romana alla Via Francesca Vecchia, svincolandosi dal semaforo del quadrivio di Alberghi;
  - individuare funzioni diverse e complementari del Nuovo Mercato dei Fiori (oggi in via di superamento, in ragione della commercializzazione

- informatizzata del mercato) anche in relazione a quanto indicato al precedente art. 36 comma 1;
- la riorganizzazione del polo Sportivo anche in relazione a quanto definito al precedente art. 36 comma 2;
  - realizzazione green-ways lungo i corsi d'acqua per creare percorsi naturalistici ed ecologici per il collegamento tra la città e le zone agricole della campagna;
  - per i nuclei abitati di Pesciamorta Macchie di San Piero caratterizzati da piccole residenze prevalentemente unifamiliari, e in buona parte dedicati ad attività vivaistiche alternate con piccoli fabbricati artigianali/produttivi con annesso residenze devono essere definite regole per la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica. Per tale area sono necessari interventi di "Messa in Sicurezza" come definiti dagli studi idrogeologici a supporto del presente PS. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere spazi pubblici a verde e parcheggio e regole per il mantenimento delle attività produttive esistenti che risultano compatibili con la residenza. Per la zona di Macchie di San Piero, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 27 dovranno essere previsti accorgimenti per l'abbattimento del rumore e delle polveri provenienti dalla zona produttiva esistente e in progetto. Per la zona di Pesciamorta va valutata la previsione di un Ponte che, attraversata la Pescia, ricollegli la zona alla viabilità oltre il fiume;
  - la previsione di un "bio-parco" per l'implementazione del turismo rurale come previsto dal comma 8 del precedente art. 37.

## TABELLA RIASSUNTIVA LE DUE PESCHIE - UTOE 7

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari				691,82
Abitanti attuali				3.956
Abitanti insediabili previsti dal PS				606
Abitanti complessivi previsti				4.562
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	49.500	42.000		7.500
Commercio m.s.v.	9.000	7.500		1.500
Turistico ricettiva	1.000	0		1.000
Direzionale	9.500	8.000		1.500
Industriale,Artigianale	125.000	125.000		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	7.500	6.000		1.500
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI</b>				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	47.472	34.023	13.449	
Parcheggi	21.758	9.210	12.548	
Istruzione	17.802	9.454	8.348	
Attrezzature interesse collettivo	7.912	30.186	- 22.274	
<b>Totale</b>	<b>94.944</b>	<b>82.873</b>	<b>12.071</b>	
<b>STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI</b>				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	7.272	<b>20.721</b>	0	
Parcheggi	3.333	<b>15.881</b>	0	
Istruzione	2.727	<b>11.075</b>	0	
Attrezzature interesse collettivo	1.212	<b>0</b>	21.062	
<b>Totale</b>	<b>14.544</b>	<b>47.677</b>	<b>21.062</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 9, comma 9, lettera a).

Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).

**Articolo 60**  
**DIRETTIVE E OBIETTIVI PER LA DEFINIZIONE DI PIANI**  
**E PROGRAMMI DI SETTORE COMUNALI**

1. Essendo il PS strategico nei confronti delle trasformazioni che potranno avvenire all'interno del territorio comunale, i piani e i regolamenti di settore dovranno adeguarsi alle sue previsioni e prescrizioni. A tal proposito i piani e programmi comunali di settore dovranno:
  - essere fondati su obiettivi e prestazioni definiti e raffrontabili con quelli del PS, del P.T.C., del P.I.T. e con le relative normative;
  - avere come ambito di riferimento i sistemi territoriali, i sistemi funzionali e le UTOE come indicato dal PS;
  - essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui all'art. 3 della L.R.T. 1/05 e s.m.i.; in particolare si devono verificare preventivamente: la relazione con le aree di interesse ambientale, l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione, gli effetti indotti sulle risorse essenziali.
  
2. Programmazione urbanistica commerciale:
  - il Comune definisce la programmazione commerciale in base ai contenuti della L.R.T. 7/2/2005 n° 28 e del successivo regolamento di attuazione D.P.G.R. 1/4/09 n° 15/R;
  - ai fini della formazione del Regolamento Urbanistico il Comune dovrà:
    - prevedere la valorizzazione degli esercizi commerciali definiti "esercizi di vicinato" nel centro storico e nelle strade laterali limitrofe; con tale soluzione si agevolerà il mantenimento del commercio di vicinato a servizio della residenza all'interno di tutti i quartieri del capoluogo e delle frazioni maggiori o nuclei abitati concentrati evitando la loro dispersione in altre parti del territorio comunale;
    - individuare le aree da ritenersi sature rispetto alla possibilità di localizzare nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a) della L.R.T. 28/2005 e secondo i criteri di cui all'art. 15 del P.I.T.;
    - definire la programmazione commerciale delle medie strutture di vendita tenendo conto degli indirizzi di cui all'art. 9, comma 1, del regolamento D.P.G.R. 15/R 2009 e s.m.i.;
    - prevedere per le strutture esistenti interventi di riqualificazione ambientale e funzionale anche con previsione di adeguamenti e/o ampliamenti al solo scopo di concorrere a tale riqualificazione;
    - individuare le aree produttive in cui il P.S. consente la localizzazione di attività commerciali per medie strutture di vendita o per l'insediamento di quelle attività commerciali al minuto che necessitano di estese superfici e sono relative ad esempio a vendita di mobili o arredamento, autoveicoli, macchine ed attrezzature per l'industria e l'agricoltura, outlet dei fiori e gardens.
  
3. Piano della distribuzione delle funzioni. Tale piano è facoltativo; Nella redazione, qualora sia ritenuta di interesse per l'Amministrazione, si dovrà prevedere una ponderata distribuzione delle funzioni terziarie e direzionali,

turistiche, commerciali, produttive nelle diverse parti del territorio, in relazione ai seguenti indirizzi:

- tutela e valorizzazione degli insediamenti storici ed in particolare di quelli di Pescia, di Collodi e della Svizzera Pesciatina;
- evitare la monofunzionalità mediante l'integrazione delle destinazioni residenziali con quelle attività che risultano compatibili con la stessa (attività di servizio, commerciali, direzionali, ecc..) come indicato anche agli artt. 56 e 61 del P.T.C.;
- verificare la dotazione di opere di urbanizzazione e prevedere un adeguato riordino del traffico veicolare e del trasporto pubblico;
- attuare la riqualificazione dei tessuti insediativi degradati;
- valutare la possibilità di limitazione del traffico con esclusiva accessibilità pedonale e ciclabile per alcune aree più prossime al centro storico e alle aree commerciali naturali;

4. Piano triennale delle opere pubbliche. Tale piano dovrà:

- definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del RU per il periodo considerato;
- determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di governo del territorio;
- verificare le opere da realizzare con il contributo degli operatori privati.

5. Piano urbano del traffico. Tale piano dovrà:

- prevedere il riordino della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare);
- prevedere in via prioritaria il riutilizzo delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili, viarie per soddisfare le esigenze di mobilità;
- definire nel dettaglio le prestazioni delle diverse tipologie di infrastruttura in relazione alla classificazione funzionale così come definita dal PS;
- integrare le risorse infrastrutturali esistenti e di progetto con il sistema del trasporto pubblico;
- garantire l'accessibilità ai sistemi insediativi esistenti e di previsione;
- consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli in particolare al servizio dei centri e delle aree più congestionate;
- assumere come prioritarie le valutazioni riguardanti le emissioni inquinanti sonore e l'adozione di idonee misure finalizzate alla loro riduzione, nel rispetto del piano di classificazione acustica approvato dal Comune di Pescia.

6. Piani della mobilità, piste ciclabili, parcheggi. Tale piano dovrà:

- valutare le esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi ed in relazione al territorio comunale e sovracomunale;
- individuare le aree carenti di spazi di sosta, in particolare nelle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie;
- individuare misure specifiche per la regolamentazione della circolazione dei mezzi all'interno dei centri abitati, individuando, se necessario, sistemi per la limitazione dell'accesso ai veicoli in alcune aree particolarmente sensibili;

- favorire la partecipazione di operatori privati alla realizzazione delle aree di sosta;
- definire l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio in particolare per limitare le superfici impermeabili;
- definire le politiche per l'incentivazione all'uso di mezzi pubblici per ridurre l'incidenza del traffico, causa di inquinamento atmosferico e acustico, soprattutto all'interno dei centri abitati. Promuovere le iniziative di formazione e informazione volte alla riduzione del traffico, all'utilizzo di spazi di sosta esterni ai nuclei abitati e all'uso di piste ciclabili;
- il Comune nella progettazione della viabilità in aree urbane e di pianura ove possibile prevederà anche la contestuale realizzazione di percorsi ciclo-pedonali paralleli all'andamento della viabilità stessa;
- individuare le reti già esistenti di viabilità agricole da riutilizzare anche ai fini di un collegamento ciclabile tra i vari territori;
- definire percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per i collegamenti ciclabili e pedonali con valorizzazione delle aree poste lungo i fiumi e torrenti come il "Pescia di Pescia" e "Pescia di Collodi";

7. Piano di protezione civile. Tale piano deve:

- valutare i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio ed il loro utilizzo;
- individuare procedure e modalità di attivazione delle diverse componenti della Protezione Civile, ai fini dell'immediato avvio delle operazioni di soccorso ed assistenza connesse ad eventuali emergenze che dovessero verificarsi sul territorio pesciatino;
- valutare i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi;
- valutare la fragilità del territorio e dell'ambiente (rischio geologico, idraulico e sismico) come già indicato nelle norme di PS;

8. Piano dell'illuminazione pubblica. Tale piano definito su indicazione dell'art. 70 comma 3 lettera a) del P.T.C. e in conformità ai disposti della L.R.T. 39/2005, deve:

- dettare disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna individuando modalità e termini per l'adeguamento degli impianti pubblici esistenti alle prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso;
- ridurre, sul territorio, l'inquinamento luminoso e i consumi energetici da esso derivanti;
- aumentare la sicurezza stradale per la riduzione degli incidenti, evitando abbagliamenti e distrazioni che possano ingenerare pericoli per il traffico ed i pedoni (nel rispetto del Codice della Strada);
- promuovere la riduzione della criminalità e degli atti di vandalismo che tendono ad aumentare là dove si illumina in modo disomogeneo creando zone di penombra nelle immediate vicinanze di aree sovra illuminate;
- promuovere un più razionale sfruttamento degli spazi urbani disponibili;
- migliorare l'illuminazione delle opere architettoniche e della loro bellezza, con l'opportuna scelta cromatica (per es. il giallo - oro delle lampade al sodio ad alta pressione risulta particolarmente adatto nei centri storici),



- delle intensità e del tipo di illuminazione, evitando inutili e dannose dispersioni della luce nelle aree circostanti e verso il cielo e senza creare contrasti stucchevoli con l'ambiente circostante (es. con un'illuminazione troppo intensa);
- Integrare gli impianti di illuminazione con l'ambiente che li circonda, sia diurno che notturno;
  - ottimizzare gli oneri di gestione e relativi agli interventi di manutenzione;
  - conservare gli equilibri ecologici sia all'interno che all'esterno delle aree naturali protette urbane ed extraurbane;
  - preservare la possibilità per la popolazione di godere del cielo stellato, patrimonio culturale primario.
9. Il Comune è dotato di un piano di classificazione acustica (Del. C.C. 9 novembre 2009 n° 74). Tale piano dovrà essere continuamente aggiornato ed essere elemento di valutazione ai fini delle localizzazioni insediative che saranno previste dagli atti di governo del territorio e dai piani di settore.

# TITOLO V

## EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE E SALVAGUARDIE

### Articolo 61 EFFICACIA NEL TEMPO

1. Il Piano Strutturale (PS) ha validità a tempo indeterminato e trova attuazione attraverso il Regolamento Urbanistico (R.U.), i Piani complessi di intervento ed i Piani Attuativi e di Settore di competenza comunale.
2. Il Piano Strutturale conferma le misure di salvaguardia di cui all'art. 36 della disciplina del PIT.
3. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono ammesse varianti allo Strumento Urbanistico Vigente, purché coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nel presente Piano Strutturale, nei Piani di Bacino e negli strumenti della pianificazione territoriale della Provincia e della Regione.

### Articolo 62 ATTIVITA' EDILIZIA ALL'INTERNO DEL LIMITE URBANO FINO ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Fino all'approvazione del R.U., le attività edilizie ed urbanistiche, sono disciplinate dal vigente P.R.G. e relative varianti, con le specificazioni che seguono:
  - tutti i piani attuativi convenzionati, potranno essere portati a compimento, nel rispetto dei parametri previsti dallo strumento urbanistico vigente;
  - tutte le previsioni del vigente P.R.G. la cui attuazione è sottoposta alla redazione di piano attuativo, potranno essere attuate, con le condizioni e prescrizioni riportate al comma 2, ad eccezione di quelle di seguito elencate:
    - a. Piani attuativi sospesi fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, per non precludere possibili programmi di riqualificazione in ambito più esteso:
      - CF/U13 Pescia - Il comparto urbanistico è inserito in un'area strategica per l'accessibilità ai servizi del centro di Pescia e al parco fluviale del lungo Pescia; è consigliabile sospendere l'attuazione per non precludere possibili programmi di riqualificazione e riorganizzazione funzionale e distributiva che interessino oltre al comparto un'area urbana significativamente più estesa;
    - b. Piani attuativi inattuabili poiché ritenuti incompatibili con gli indirizzi e le prescrizioni impartite dal Piano Strutturale:

- C/FU7 Collodi - Da non attuare la parte relativa all'edificio localizzato al di fuori del perimetro del "limite urbano" di Collodi. Sospesa l'attuazione per la parte ricadente all'interno del "limite urbano" al fine di salvaguardare gli obiettivi di sviluppo di Collodi. Attuabile nella parte di ampliamento a verde pubblico e di sistemazioni idrauliche del Parco Fluviale Pescia di Collodi.
- tutte le previsioni residue del vigente P.R.G. sottoposte ad intervento diretto, ricadenti entro la perimetrazione del "limite urbano", potranno essere attuate con le condizioni e prescrizioni riportate al comma 3, e se il lotto di terreno o l'immobile oggetto intervento è dotato di adeguate opere di urbanizzazione e dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica, a fronte delle destinazioni d'uso previste;
- ogni determinazione sulle richieste di permesso di costruire è sospesa, ove si riscontrino elementi di contrasto con le norme e le prescrizioni contenute nelle salvaguardie del Piano Strutturale;
- è altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per le quali non si sia dato corso ai lavori, ove emergano elementi di contrasto con le norme e le prescrizioni contenute nelle salvaguardie del Piano Strutturale.

## 2 Condizioni e prescrizioni per l'edificabilità delle zone soggette a Piano Attuativo:

- a. Piani di Recupero: I piani di recupero sono consentiti in fase di salvaguardia in quanto riguardanti aree già urbanizzate e programmi di riqualificazione urbanistica e di riuso e recupero di edifici storici o produttivi in disuso, nei limiti di intervento consentiti all'interno dei centri storici e di integrazione e salvaguardia del patrimonio edilizio storico, dei suoi caratteri tipologici (materiali, altezze, orientamento e disposizioni volumetriche) e nell'inserimento con la rete viaria storica.
  - Per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia gli indici volumetrici dell'attuale PRG sono ridotti di  $\frac{1}{4}$  (volume x 0,75) con il limite massimo di recupero delle SUL esistente.
  - Per interventi di ristrutturazione edilizia (dove non è prevista la demolizione di oltre il 50% dell'esistente) si utilizzano gli attuali indici volumetrici e/o di superficie.
- b. Piani di Lottizzazione/ Comparti:
  - Per interventi in zona C1 gli indici di utilizzazione territoriale sono ridotti a 0,25 mq/mq;
    - La zona C1 lungo la Statale Lucchese in località "Il Paradiso" ai sensi dell'art. 38 delle presenti norme è da sottoporre a parere della Commissione Paesaggistica e attuabile nel rispetto delle visuali verso i terrazzamenti collinari, nell'integrazione con il contesto di ville rurali storiche e delle direttrici tipiche del territorio rurale.
  - Per interventi in zona C2 gli indici di utilizzazione territoriale sono ridotti a 0,45 mq/mq;
  - Per interventi in zona C/F vale quanto sotto riportato:
    - C/FU6 Alberghi - Attuabile per lo stralcio che riguarda la realizzazione di servizi scolastici, del verde pubblico, delle attrezzature connesse e

dei collegamenti necessari all'inserimento nel contesto urbano; attuabile anche la parte residenziale a nord del comparto in continuità con il tessuto edilizio consolidato di Alberghi. Da sospendere le previsioni urbanistiche previste per la parte sud del comparto per verifiche di fattibilità e monitoraggio della qualità urbana e dell'aumento del carico insediativo.

- CF/U9 Veneri - Attuabile in quanto contribuisce alla riqualificazione dell'immagine urbana di Veneri, con opportune verifiche in sede di approfondimento progettuale di conformità degli interventi rispetto alla fascia fluviale e alle aree di pericolosità idraulica elevata. Si consiglia la riduzione del numero degli abitanti insediabili per adeguare il dimensionamento di servizi e attrezzature previsti agli obiettivi di qualità urbana del comparto e rendere sostenibile il carico insediativo in riferimento alle caratteristiche dell'area (localizzazione, contesto urbano e ambientale). Gli abitanti insediabili nell'area previsti sono 100 (art. 55/9 delle NTA, modificate con D.C.C n.84 del 29.11.2007) e saranno ridotti a 80, utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  pari a 0,17 mc/mq, con un volume residenziale edificabile di 8.000 mc;
- CF/U10 Veneri - Attuabile la parte di riassetto urbanistico e riqualificazione residenziale prevista per l'area 167 (St 16.000 mq), riducendo l'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  da 1,00 mc/mq a 0,875 mc/mq per un volume residenziale di 10.000 mc per 100 abitanti insediabili. Sospesa la parte di intervento che riguarda suolo non ancora urbanizzato (ST 10.500 mq).
- CF/U11 Veneri - Le previsioni del comparto urbanistico sono attuabili per la parte di verde pubblico e collegamenti connessi, riducendo il volume residenziale ammissibile a 3.000 mc, con un indice  $I_t$  pari a 0,125 mc/mq e 30 abitanti insediabili. Da prevedere opportuni studi di inserimento paesaggistico e di conformità alle caratteristiche morfologiche e ambientali dell'area in sede di approfondimento progettuale.
- Per gli interventi in zona D2 si continuano utilizzare gli attuali indici volumetrici e/o di superficie.

### 3. Condizioni e prescrizioni per l'edificabilità nelle zone soggette ad attuazione diretta:

- Per interventi di in zona B1, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art 44 delle NTA del vigente PRG, trattandosi di zona a bassa densità, si potranno realizzare solo edifici mono/bifamiliari con i seguenti indici:
  - si confermano i limiti di 0,25 mq/mq per la realizzazione di un unico edificio con tipologia mono/bifamiliare per lotto edificabile, nelle aree vincolate dalla Soprintendenza (codice soprintendenza 63, codice vincolo 83-1960b, identificativo univoco vincolo 9047289, "zona collinare sita nel territorio di Pescia" e codice soprintendenza 63, codice vincolo 143-19711, identificativo univoco vincolo 9047063, "zona dell'antico borgo e castello di collodi posti su uno sperone montagnoso sui cui fianchi sono colture ortive vivaistiche floristiche e boschi di pino e castagno");

- si riducono 0,25 mq/mq per le zone collinari con pendenza del versante (area oggetto di intervento) superiore al 30% per la realizzazione di un unico edificio con tipologia mono/bifamiliare per lotto edificabile;
- si riducono a 0,35 mq/mq per gli altri casi.
- Per interventi in zona B2 gli indici di utilizzazione fondiaria sono ridotti a 0,60 mq/mq;
- Per interventi in zona B3 gli indici di utilizzazione fondiaria sono ridotti a 1 mq/mq;
- Per interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, in quanto attengono a riuso di suolo già edificato, è consentito il mantenimento della SUL esistente nel rispetto degli indici massimi già consentiti dal vigente PRG senza le riduzioni di cui ai commi precedenti (zona B1 = 0,50 mq/mq o 0,25 mq/mq se vincolata - zona B2 = 0,75 mq/mq - B3 = 1,25 mq/mq);
- Per interventi in zona D1 si continuano utilizzare gli attuali indici volumetrici e/o di superficie;
- Per interventi in zona FB gli indici di utilizzazione fondiaria sono ridotti di  $\frac{1}{4}$ ;
- Per interventi in zona FC gli indici di utilizzazione fondiaria sono ridotti a 0,50 mq/mq e quelli di utilizzazione territoriale a 0,75 mq/mq;

Le precedenti riduzioni non si applicano alle pratiche edilizie che alla data di entrata in vigore della presente normativa hanno ottenuto parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio Comunale.

Le precedenti riduzioni non si applicano anche nei seguenti casi:

- per il rinnovo di titoli edilizi (DIA e Permessi di Costruire) i cui lavori sono regolarmente iniziati prima dell'adozione del presente atto ma non risultano ancora ultimati. Il rinnovo potrà essere concesso limitatamente alla realizzazione e completamento delle opere già autorizzate nel rispetto delle superfici, dei volumi e del numero di fabbricati/numero di unità autorizzate;
  - per la realizzazione di addizioni funzionali ad edifici residenziali esistenti e già ultimati alla data di adozione del PS. L'ampliamento è consentito, nel rispetto degli indici di zona (senza riduzioni), fino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente e senza che ciò comporti un incremento del numero delle unità;
4. Non potranno essere realizzati gli interventi edilizi in contrasto con le salvaguardie a tutela delle invarianti strutturali riportate all'art. 11 e alle salvaguardie a tutela del sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali di cui all'art. 34.
  5. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, è sospesa ogni determinazione in merito alla realizzazione di nuovi interventi edilizi in zona B all'interno del sistema territoriale del paesaggio montano (S.T.1.1 e St.1.2), del sottosistema territoriale del paesaggio collinare dei Castella (S.T.2.1).

6. Fino alla definizione del Regolamento Urbanistico è sospesa ogni determinazione in merito agli interventi sulle serre previsti dalla variante approvata con D.C.C. n°83 del 29.11.2007 e riportate all'art. 59 commi da 5 a 14 delle NTA. del vigente PRG, fatto salvo interventi di adeguamento impiantistico e miglioramento funzionale secondo i principi del risparmio energetico e dell'utilizzo delle risorse rinnovabili con finalità produttive floro- vivaistiche, come definito all'art. 6 - "Qualità urbana e urbanizzazione" e all'art. 24 S.T.3.3, Sistema territoriale della pianura delle due Pescie delle presenti NTA.
7. Fino all'approvazione del RU, tutti gli interventi edilizi determinanti mutamento all'esteriore aspetto dei luoghi interessanti immobili esistenti od aree ricadenti entro la zona di "*conservazione e valorizzazione*" di cui al comma 1 dell'art. 38 e riportate in tav. P5a, ove non sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/04, dovranno essere sottoposti all'esame della commissione per il paesaggio per l'acquisizione di specifico *Nulla Osta*.
8. Per le zone A previste nel vigente P.R.G. continuano ad operare le normative vigenti, con la precisazione che in sede di redazione del Regolamento Urbanistico verrà effettuata un'analisi più approfondita, la quale potrà anche definire categorie di intervento superiori rispetto a quelle attualmente consentite.
9. In attesa della definizione del progetto di Business Park nel sistema insediativo produttivo dell'UTOE 7, sono comunque consentiti tutti gli interventi previsti dal vigente PRG e quelli volti al recupero delle attività agricole esistenti comprese le nuove realizzazioni attuate a seguito dell'approvazione di specifici P.A.P.M.A.A.

**Articolo 63**  
**DIVIETI PER LE AREE DESTINATE ALLA**  
**REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE**

1. Nelle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture viarie di progetto e nei corridoi infrastrutturali non potranno esser eseguite nuove costruzioni e, pertanto, eventuali lotti edificabili previsti dal vigente P.R.G. non potranno essere edificati. Sugli immobili ricadenti entro la perimetrazione di aree destinate alla realizzazione di infrastrutture viarie di progetto, salvo ulteriori limitazioni, potranno essere eseguiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che il nuovo edificio sia collocato sul lotto ad una distanza maggiore dall'asse stradale di progetto, rispetto a quella esistente, al fine di favorire la realizzazione della strada. Sono comunque ammessi interventi di ampliamento funzionale, ristrutturazione edilizia ed adeguamento a condizione che venga stipulato dal soggetto proponente un atto d'obbligo attraverso il quale il privato si impegna nei confronti del Comune, in caso di esproprio, a non richiedere il pagamento del maggior valore acquisito dal bene a seguito dell'intervento concesso e l'impegno a demolire le eventuali opere realizzate;

**Articolo 64**  
**INTERVENTI AFFERENTI AL PATRIMONIO EDILIZIO**  
**DI PARTICOLARE VALORE STORICO**

1. Sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico-architettonico evidenziato nelle schede allegate al presente Piano, potranno essere eseguiti interventi edilizi fino alla categoria del Restauro e Risanamento Conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente alla possibilità di modificare la destinazione d'uso esistente ed incrementare il numero delle unità immobiliari, purché l'intervento edilizio (di restauro) risulti compatibile con le esigenze di tutela dell'immobile. Con l'approvazione di specifico Piano di Recupero potranno essere consentite modalità di intervento fino alla R1. Anche per tali interventi dovrà essere acquisito specifico atto d'assenso, previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio. Il R.U. a seguito di un'analisi più approfondita potrà definire per tali immobili categorie di intervento superiori

**Articolo 65**  
**ZONE A PREVALENTE ED ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA**

1. Nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola (vedi tav. P02a e P02b) sono ammessi i seguenti interventi, con le specifiche limitazioni:
  - la nuova edificazione di fabbricati rurali ed annessi agricoli, potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dal sistema funzionale del territorio rurale di cui ai precedenti artt. da 28 a 33 e dalle norme di cui al Titolo IV Capo III "Il territorio Rurale" della legge Regionale n. 01/2005 del 03.01.2005 e dal relativo Regolamento di attuazione n. 5/R approvato con D.P.G.R. in data 09.02.2007 e s.m.i,
  - sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico-architettonico, così come individuato dalla schedatura effettuata ai sensi delle Leggi Regionali n. 10/79 e n. 59/80, potranno essere eseguiti interventi edilizi nel rispetto dei limiti previsti dalla relativa schedatura. Il R.U. a seguito di un'analisi più approfondita potrà definire per tali immobili categorie di intervento superiori;
  - su tutto il patrimonio edilizio esistente edificato in epoca antecedente all'anno 1954 (vedi tavole del QC), ove non diversamente previsto dalle schedature sopra richiamate, potranno essere eseguiti interventi edilizi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia di tipo, R1 così come definita dal vigente Regolamento Edilizio. Interventi di grado superiore, ma comunque nei limiti della R3, potranno essere eseguiti, previo parere della Commissione del Paesaggio e ove sia dimostrata, in sede di presentazione del progetto, la perdita o la sostanziale alterazione dei valori testimoniali (elementi tipologici, architettonici e strutturali) conseguente ad interventi edilizi realizzati in precedenza oppure nel caso in cui lo stato di degrado strutturale ed igienico sanitario dell'immobile sia tale, da farlo ritenere tecnicamente irrecuperabile. Il R.U. a seguito di un'analisi più approfondita potrà definire per tali immobili categorie di intervento superiori;

- su tutto il patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini agricoli o con destinazione d'uso diversa da quella agricola, escluso dalla schedatura e realizzato successivamente all'anno 1954, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia al solo scopo del mantenimento a presidio del territorio rurale. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente art. 28 comma 5, nei limiti del dimensionamento stabilito per ogni singola UTOE e sono soggetti ad atto di convenzione o atto d'obbligo attraverso il quale il proprietario si impegna alla realizzazione di interventi/opere di recupero e sistemazione ambientale come indicato al precedente art. 28 comma 6. Gli interventi di sostituzione edilizia, nei limiti di cui sopra, potranno essere eseguiti nel caso di mantenimento delle destinazioni attuali con intervento diretto, nel caso di cambio d'uso, attraverso piani di recupero;
- la realizzazione di impianti sportivi (piscine, campi da tennis etc.) purché di natura pertinenziale rispetto al bene principale ed a basso impatto ambientale. Nelle invariants e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, dovrà esser posta particolare attenzione all'inserimento di tali opere nel contesto ambientale di riferimento, al fine di contenere al minimo gli effetti prodotti sull'ambiente stesso;
- sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola saranno assentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05 e s.m.i. se conformi alle norme del vigente PRG;
- gli annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda, così come previsto dall'art. 59 delle vigenti NTA del P.R.G., potranno essere eseguiti da Imprenditori Agricoli, anche non professionali a condizione che la superficie agricola mantenuta in produzione non risulti inferiore a mq. 5000 e nel rispetto di quanto previsto dal sistema funzionale del territorio rurale di cui ai precedenti artt. da 28 a 33 e dall'art. 41 della LRT 1/2005 e dal D.P.G.R. 5/2007 e s.m.i.;
- interventi finalizzati alla riduzione dell'impatto da inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico o la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;
- le trasformazioni colturali connesse allo svolgimento dell'attività agricola;
- gli interventi di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico anche relativi ad aree compromesse o dimesse;
- gli interventi previsti dalle specifiche norme delle sottozone e del vigente P.R.G. finalizzate alle attività agricole.
- gli annessi agricoli destinati all'agricoltura amatoriale o per autoconsumo o per piccole produzioni aziendali, in relazione a quanto disposto dal 5° comma dell'art. 41 della L.R.T. n. 01/05, potranno essere autorizzati soltanto se conformi al vigente PRG e nei limiti di cui ai precedenti artt. da 28 a 33;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione riguardanti aree che presentano particolari condizioni di degrado fisico-ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali e quelli atti a ridurre il rischio idrogeologico, nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;



- gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (compresi eventuali vani tecnologici) se conformi al vigente PRG e in linea con gli obiettivi di tutela ambientale del presente Piano;
2. Fino all'approvazione del RU, tutti gli interventi edilizi determinanti mutamento all'esteriore aspetto dei luoghi interessanti immobili esistenti od aree ricadenti entro la zona di "*conservazione e valorizzazione*" di cui al comma 1 dell'art. 38 e riportate in tav. P5a, ove non sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/04, dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione per il paesaggio per l'acquisizione di specifico Nulla Osta.

## **Articolo 66**

### **AREE EDIFICABILI ESTERNE AL LIMITE URBANO**

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, nelle aree esterne alla perimetrazione del "limite urbano" come riportato alla tav. P02a, non potranno essere rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi di nuova edificazione su lotti liberi edificabili, ancorché previsti dal vigente PRG. Restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia:
- a. gli interventi posti in essere dagli enti pubblici (così come individuati dall'art. 1 comma 2 del D.lgs. 03/02/1993 n. 29) e le opere di pubblica utilità o di pubblico interesse, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. Tali interventi dovranno tuttavia essere realizzati nel rispetto di un corretto inserimento ambientale e nel rispetto delle finalità e degli obiettivi dettati dal presente Piano Strutturale;
  - b. gli interventi edilizi in corso di esecuzione, in forza di titoli abilitativi divenuti efficaci antecedentemente alla data di adozione del Piano Strutturale, che presentano elementi di contrasto con le norme adottate, potranno essere portati a compimento nel rispetto del termine di validità previsto dal titolo abilitativo conseguito. Nel caso in cui al termine di validità del titolo abilitativo i lavori non siano conclusi ed il fabbricato e/o i fabbricati siano stati realizzati almeno per la parte strutturale (fino al tetto) l'Amministrazione potrà concedere il rinnovo del Permesso di Costruire per un anno;
  - c. gli ampliamenti consentiti dal vigente PRG per adeguamenti igienico sanitari di edifici esistenti nel rispetto delle limitazioni indicate al precedente comma 3 dell'art. 65;
  - d. la realizzazione di volumi tecnici, logge, portici, garage, piscine ed altro manufatto legato in forma pertinenziale ad edifici esistenti;
  - e. gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (compresi eventuali vani tecnologici) se conformi al vigente PRG e in linea con gli obiettivi di tutela ambientale del presente Piano;

**Articolo 67**  
**MISURE DI SALVAGUARDIA GEOMORFOLOGIA,**  
**IDRAULICA E SISMICA DI CUI AL TITOLO III**

1. Le presenti misure di salvaguardia geomorfologia, idraulica e sismica si applicano alle disposizioni dello Strumento Urbanistico vigente e restano in vigore fino all'approvazione del R.U.
2. Relativamente alle aree con pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata (classi G.3 e G.4), gli interventi che prevedano la ristrutturazione urbanistica o la realizzazione di nuovi volumi saranno realizzabili solo dopo l'approvazione da parte del Comune dei progetti di consolidamento e messa in sicurezza dei terreni derivanti da una specifica indagine geologica preliminare che valuti la stabilità dei versanti prima e dopo gli effettivi interventi di ripristino proposti, e l'impatto di questi sulle aree limitrofe. Dopo l'approvazione del piano di messa in sicurezza, gli interventi edilizi saranno realizzabili a seguito della contestuale esecuzione del progetto di consolidamento dei terreni. Lo studio geologico preliminare per la messa in sicurezza dei luoghi non sostituisce la relazione geologica-geotecnica ai sensi del D.M.14.1.2008, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali.
3. Per gli interventi edilizi di nuova costruzione e adeguamento sismico ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata ed elevata (S.4 - S.3), oltre a rispettare le prescrizioni di tipo geomorfologico correlate a tali categorie, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica, della morfologia del bedrock e di eventuali strutture tettoniche, nonché i contrasti di rigidità sismica.
4. Si prescrivono le seguenti salvaguardie:
  - nelle aree in classe I4b non sarà possibile inserire nessuna previsione, tranne che infrastrutture a rete non diversamente localizzabili;
  - nelle aree in classe I4a e I3 esterne al tessuto insediativo gli interventi di nuova edificazione, **così come definita al comma 6**, o ristrutturazione, ad esclusione delle sopraelevazioni, dovranno prevedere la preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza strutturale dell'area per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
  - nelle aree in classe I4a e I3 interne al tessuto insediativo esistente, **così come definito al successivo comma 6**, gli interventi edificativi sono consentiti anche con adeguati sistemi di autosicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.
  - In tutti i casi la messa in sicurezza va realizzata rispetto ai battenti attualmente individuati nello studio idraulico esistente per il tempo di ritorno duecentennale, con franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.
5. Gli eventuali nuovi studi idraulici atti a definire i battenti, e quindi a superare le salvaguardie del precedente comma 4, dovranno essere realizzati prendendo come base topografica gli elaborati cartografici del progetto Lidar, ottenuti mediante rilievo laser scanning. Gli studi finalizzati a nuove edificazioni dovranno dimostrare che gli interventi si inseriscono nel contesto idraulico locale mantenendo inalterata e/o migliorando la capacità di raccolta e di deflusso della rete idraulica esistente, senza determinare aumento delle pericolosità in altre aree. Il progetto dovrà descrivere le modalità di isolamento di eventuali piani interrati e/o seminterrati, la cui realizzazione è comunque ammissibile solo se il battente duecentennale risulta inferiore a 30 cm.
  6. Ai fini dell'applicazione del D.P.G.R.27 aprile 2007, n° 26/R si specificano le seguenti definizioni:
    - per tessuto insediativo esistente si intende tutto ciò che ricade all'interno delle zone A o ad esse parificate, zone B, zone D1, zone FA ed FB;
    - per nuova edificazione si intende qualsiasi intervento che crei un aumento della superficie coperta; restano esclusi gli ampliamenti funzionali in quanto trattasi di adeguamento di edifici esistenti;
    - sono da considerare nuove previsioni eventuali varianti al vigente PRG per le quali valgono le limitazioni previste dal punto 3.2.2. del Regolamento e sue s.m.i.;
  7. Nelle zone caratterizzate da problematiche idrogeologiche contraddistinte da un grado di vulnerabilità alto (classe 4 a , 4 a \* ), i depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili, le attività estrattive e le opere destinate a raccogliere e convogliare sostanze liquide, solide, gassose potenzialmente inquinanti (cisterne, reti fognarie, oleodotti ecc.) sono ammessi solo se accompagnati da un piano di sicurezza che escluda il rischio di contaminazione della falda mediante interventi mirati, in accordo ad uno specifico studio idrogeologico appositamente redatto.
  8. Nelle zone inserite in classe 4 a \* la realizzazione di pozzi è ammissibile solo se venga certificata dalla ditta esecutrice e dal progettista la corretta esecuzione dell'opera, escludendo la messa in contatto di falde acquifere diverse e garantendo l'isolamento della falda freatica da possibili contaminazioni.
  9. Nei terreni ricadenti in classe 4 a \* non è consentita la realizzazione di smaltimento reflui mediante subirrigazione o pozzi perdenti, e la dispersione diretta nel suolo di sostanze chimiche ed organiche inquinanti quali pesticidi e diserbanti abitualmente usati nella pratica agricola.

## Articolo 68

### SALVAGUARDIE DA PIANI DELL'AUTORITA' DI BACINO DELL'ARNO

1. Gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare i vincoli e le limitazioni imposte dal PAI del Fiume Arno e riportate nelle due cartografie denominate "**P06/1** - Carta della pericolosità geomorfologica derivata dalla perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante e dalla perimetrazione delle aree con pericolosità da frana dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno" e "**P07/1** - Carta della pericolosità idraulica derivata dalla perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno" e le limitazioni derivanti dalla fattibilità degli interventi di cui al titolo III delle presenti NTA.
10. Qualora sia predisposta la variante al PAI, come indicata al comma 3 dell'art. 48 delle presenti NTA, per il rispetto del presente articolo si fa riferimento alla cartografia aggiornata del PAI e non più alle tav. P06/1 e P06/2 del PS in quanto superate.

## Articolo 69

### SALVAGUARDIE DA PIANI DELL'AUTORITA' DI BACINO DEL SERCHIO

1. Gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare i vincoli e le limitazioni imposte dal PAI del Fiume Serchio e riportate nella cartografia denominata "**P06/2** - Carta della pericolosità geomorfologica derivata dalla carta della franosità dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio" e le limitazioni derivanti dalla fattibilità degli interventi di cui al titolo III delle presenti NTA.

## Articolo 70

### SALVAGUARDIE DEL P.I.T.

1. Nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) sono individuati i principali corsi d'acqua soggetti a misure di salvaguardia, tra cui n. 45 scorrenti nel territorio comunale di Pescia, e precisamente:  
PT1992 Rio dell'Asino PT2004 Rio Bareglia  
PT2005 Rio Basso Vada o Rio del Vada PT2013 Rio Binestre  
PT2050 Rio Cappella PT1010 Fosso Casa Raspo PT2066 Rio delle Cave  
PT2152 Rio di Cerreto e Rio Pezzana PT2060 Rio Dogana o Castellare  
PT2110 Rio Fobbia  
PT2118 Rio di Fonti o di Grugnolo PT2121 Rio Forra Fredda PT1202 Fosso di Forregrandi PT2095 Fosso del Saliceto  
PT2132 Rio Framigno detto anche Cerreto

PT2142 Rio Furicaia o d'Uzzano PT2154 Rio Giocatoio  
 PT1341 Fosso della Lanciolaia PT2180 Rio di Lezza o Dilezza PT2194 Rio Magno  
 PT2197 Rio Maleto PT2209 Rio di Mezzana  
 PT1430 Fosso Monte di Lucchiarello  
 PT1436 Fosso di Montecarlo e fosso del Tomolo PT1445 Fosso della Mora  
 PT2753 Torrente Pescia di Collodi o Pescia Minore PT741 Fiume Pescia di  
 Pescia e Pescia Pontito PT2751A Torrente Pescia di Vellano  
 PT2251 Rio Pescia Morta PT2757 Torrente Pescia Nuova PT2993 Fosso  
 Pesciolino PT2255 Rio Pianizzori  
 PT2277 Rio Ponte PT2294 Rio Puzzola PT3035 Rio Rimaggio  
 PT2316 Rio di Rimigliano o Rimigliari PT2317 Rimolini o di Botro  
 PT2378 Rio S. Rocco PT2338 Rio San Giovanni PT2341 Rio San Michele  
 PT2344 Rio Santo Stefano  
 PT2384 Rio di Terzo o Metatuccio PT1844 Fosso Torbola di Fibbialla PT2388 Rio  
 di San Quirico  
 PT1845 Fosso Torbola in Righignana

2. Le misure di salvaguardia sono così definite: "Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio non devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del PIT. Tale prescrizione non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Sono fatte salve dalla prescrizione le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:
- a. non siano diversamente localizzabili;
  - b. non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
  - c. non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;
  - d. non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

## **Articolo 71 SALVAGUARDIE DEL P.T.C.**

1. In merito alla fragilità dei corpi idrici profondi, l'art. 41 del P.T.C. prevede che per gli interventi conservativi come per ogni trasformazione suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti e/o interferenza negativa con la circolazione idrica sotterranea, devono essere osservate le seguenti direttive:
  - tutte le superfici, coperte e scoperte, adibibili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali, di intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce, potenzialmente inquinanti devono essere adeguatamente impermeabilizzate, e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
  - le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia;
  - le acque di prima pioggia, devono essere convogliate nella rete fognante per le acque nere, con o senza pretrattamento secondo quanto concordato con il soggetto gestore della medesima rete fognante, oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento;
  - le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti;
  - i pozzi dovranno prevedere la separazione dei circuiti idrogeologici evitando la captazione comune di falde protette e falde non protette;
  - le attività di escavazione non dovranno aumentare la vulnerabilità idrogeologica ed alterare le caratteristiche quali-quantitative delle acque.

## **Articolo 72 NORMA FINALE**

1. Tutti i vincoli e le prescrizioni di cui sopra costituiscono valore di salvaguardia fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.
2. Le presenti salvaguardie entrano in vigore dalla data di conseguimento dell'esecutività, della delibera di adozione del Piano Strutturale e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico