

Piano Operativo

del Comune di Pescia (PT)



Città di Pescia

REL - Relazione Illustrativa

PREMESSA	5
1 - IL PIANO OPERATIVO: RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI	7
2 - IL PIANO OPERATIVO DI PESCIA: OBBIETTIVI E FINALITA'	9
3 - IL QUADRO CONOSCITIVO	16
IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE	16
AGGIORNAMENTO DEGLI STUDI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI	20
4 - IL PROGETTO DEL PIANO OPERATIVO DI PESCIA	22
IL TERRITORIO URBANIZZATO	24
IL TERRITORIO RURALE	28
LE AREE DI TRASFORMAZIONE	29
LA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	32
LE CONDIZIONI AMBIENTALI ALLA TRASFORMABILITÀ	32
5 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO	35
VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	45
6 - GLI ELABORATI E LA STRUTTURA DEL PIANO OPERATIVO	48

PREMESSA

Il Comune di Pescia è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n°4 del 31/01/2012, redatto in base alla L.R. n.1/2005, D.C.C. n. 4/2012; dal punto di vista operativo, prima dell'adozione del presente Piano Operativo, il Comune di Pescia era dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con la D.C.C. n°108/1999, al quale sono seguite diverse varianti. Con l'approvazione della nuova legge regionale sul governo del territorio, la L.R. n° 65/2014 che ha abrogato la legge regionale n°1/2005, lo strumento urbanistico operativo comunale ha assunto la definizione di Piano Operativo ai sensi degli artt.10 e 95 della stessa legge; esso, pur mantenendo alcuni contenuti simili al R.U., deve tenere di conto dei nuovi contenuti della Legge Regionale 65 e del nuovo P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico regionale approvato con Delibera C.R.T. n.37 del 27.03.2015, che sostituisce il precedente P.I.T.

Il procedimento per la formazione del I Piano Operativo del Comune di Pescia ha preso formalmente Avvio con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale con la D.C.C. n. 106 del 24/11/2016 del Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n°65/2014 e art.20 e 21 della Disciplina di P.I.T./P.P.R., e del Rapporto Ambientale Preliminare, redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. n°10/2010.

Nell'ambito della redazione del Piano Operativo si è reso necessario effettuare la Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014 e svolta il giorno 19/04/2019, per alcune aree che sono poste al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.224 della medesima legge regionale, e nello specifico:

- nuove previsioni al di fuori del Territorio Urbanizzato:
- realizzazione di una Area Sosta Camper 1 - Veneri;
- realizzazione di una Area Sosta Camper 2 - Veneri;
- realizzazione di una Area per attività ricreative riconducibili all'Associazione Arcieri di Pescia;
- riattivazione della Cava sita in loc. "Ponte a Cosce";
- nuova area a destinazione commerciale di Alberghi;
- nuove previsioni di viabilità al di fuori del Territorio Urbanizzato:
- realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra Via Pasquinelli con Via delle Cartiere con ponte sul Torrente Pescia di Collodi;
- realizzazione di una parcheggio scambiatore in fregio alla Strada Provinciale a Sud di Collodi;
- realizzazione di una nuova area a parcheggio in località "Valchiusa" a Pescia a servizio del complesso scolastico;
- realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Via degli Ammannati e Via Pietro Mascagni;
- realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Via Lucchese e la Via dei Fiori con la realizzazione di due rotatorie e un sottopasso ferroviario;
- realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra il Viale Ricciano e la Via Colli per Uzzano in prossimità dell'"Istituto Tecnico Agrario Statale Dionisio Anzilotti";
- realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla Via di Tomolo a Macchie di San Piero.

Il nuovo Piano Operativo è stato adottato con D.C.C. 53 del 31.05.2019.

Dopo la pubblicazione sono pervenute osservazioni e contributi da parte degli enti pubblici di seguito elencati e osservazioni da parte di privati cittadini che sono state esaminate dalla Commissione Comunale competente e dal Consiglio Comunale in varie sedute .

Le osservazioni degli Enti Pubblici sono 10 :

- 1) Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato;
- 2) ARPAT-Area Vasta Centro- Dipartimento Pistoia;
- 3) Autorità Bacini Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- 4) Regione Toscana- Settore Pianificazione del territorio;
- 5) Regione Toscana -Settore VAS Valutazione Ambientale Strategica;
- 6) Comune di Pescia -Pianificazione del Territorio;
- 7) Provincia di Pistoia - Settore Pianificazione del Territorio;
- 8) Azienda USL Toscana Centro;
- 9) Regione Toscana- Settore Agricoltura;
- 10) Regione Toscana .Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti.

Le Osservazioni degli Enti pubblici, come meglio precisato nelle Delibere Consiliari di esame e approvazione sono accolte con alcune precisazioni di carattere pianificatorio e normativo dopo confronti diretti con gli enti .

Le Osservazioni di privati cittadini sono 200, anche se alcune contengono al proprio interno sottoosservazioni, come meglio descritto nelle Delibere consiliari esame e approvazione ,delle quali risultano accolte 34 , parzialmente accolte 91 e non accolte 75 ,in quanto in contrasto con la L.R. 65/2014 e con il PIT/PPR.

L'esame di alcune osservazioni di privati cittadini, seppur motivate con argomentazioni diverse , si è potuta incrociare con l'esame di alcune osservazioni della Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio , ed ha portato ad una revisione di alcune previsioni pianificatorie, in particolare in località Alberghi (TU_t16) , località Colleviti (TU_t8), Via Torre/Via Nieri (TU_t1), come meglio descritto nelle controdeduzioni allegare alle Delibere consiliari esame e approvazione delle Osservazioni

Alla fine del percorso di esame e accoglimento delle osservazioni , le previsioni iniziali del PO adottato in termini dimensionali sono state ridotte , come meglio precisato al paragrafo 5 del presente documento di c. il 20% rispetto al PO adottato, portando le previsioni del presente PO rispetto al PS vigente ad una percentuale del 30% rispetto al 48% del PO adottato.

Al fine di rendere più semplice ed immediata la lettura della Relazione, il presente documento, all'interno della quale sono sinteticamente illustrati i contenuti del Piano Operativo redatto ai sensi della L.R. n°65/2014, è stata suddivisa in sei capitoli: nel primo capitolo sono sinteticamente descritte le principali disposizioni normative previste dalla L.R. n°65/2014 relative agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale; nel secondo capitolo sono illustrati gli obiettivi che il Piano Operativo si prefigge di raggiungere; il terzo capitolo è dedicato all'illustrazione dell' aggiornamento del quadro conoscitivo; il quarto capitolo tratta più nello specifico la parte progettuale del Piano Operativo articolando la descrizione nelle seguenti tematiche: i) il Territorio Urbanizzato; ii) Il Territorio Rurale; iii) le Aree di trasformazione; iiiii) Le condizioni ambientali alla trasformabilità; il quinto capitolo riguarda il dimensionamento del Piano Operativo mentre il sesto ed ultimo capitolo tratta la struttura del Piano evidenziando quali sono gli elaborati grafici, tecnici e documentali che lo compongono.

1 - IL PIANO OPERATIVO: RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

Il Piano Operativo, ai sensi dell'art. 95 della L.R. n°65/2014, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di una parte che ha valore per un tempo indeterminato e riguarda la gestione degli insediamenti esistenti e di una parte che ha valore temporale di cinque anni e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Nello specifico l'articolo di legge di cui sopra riporta che:

“2. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il piano operativo individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;*
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla l.r. 65/2014);*
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;*
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;*
- e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86;*
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.*

3. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;*
- b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;*
- c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;*
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);*
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);*
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);*
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);*
- h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'articolo 100, la compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, la perequazione territoriale di cui all'articolo 102, il piano comunale di protezione civile di cui all'articolo 104, comma 4, e le relative discipline.*

4. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a

tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

5. Le previsioni del piano operativo sono supportate:

a) dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lettera e), compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;

b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;

c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;

d) dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti;

e) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.”

2 - IL PIANO OPERATIVO DI PESCIA: OBIETTIVI E FINALITA'

Il presente Piano Operativo si compone di due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale, art.18 e 26.3 NTA ;
- la disciplina del territorio rurale, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale e la specifica disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente, art.18 e 24.4. NTA;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, art.17 NTA;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, qualora prevista come parte integrante del Piano Operativo,art.15 NTA;
- le zone connotate da condizioni di degrado, art. 26.11 NTA.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi individua e definisce invece:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi convenzionati , art. 11.1 e 11.2 NTA;
- gli interventi di recupero e rigenerazione urbana, art. 11.3 e 11.4 NTA
- i progetti unitari convenzionati, art.12 NTA ;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, art.17.9 NTA;
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale, art.9.5 NTA;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese aree standard di cui al D.M. n°1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, art. 16 e art. 26.12, 26.13,26.18. NTA;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, art.6.7 NTA;
- le modalità di applicazione della perequazione e compensazione urbanistica, art. 10 NTA.

Gli obiettivi del Piano Operativo perseguono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio territoriale del Comune di Pescia così come definito all'art. 3 della L.R. 65/2014 e all'art. 5 NTA : a tale scopo vengono definiti raggruppandoli in due capitoli principali, corrispondenti ciascuno ai temi delle quattro Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R., il primo relativo alla I e alla II Invariante Strutturale che si riferisce alle risorse fisico-ambientali del territorio, il secondo relativo alla III e IV Invariante Strutturale che si riferisce alle risorse antropiche sia di tipo urbano, socio-culturale e produttivo, che agricolo. Ciò consente di finalizzare gli stessi al superamento dei livelli di criticità e alla valorizzazione delle risorse presenti sul territorio. Al tempo stesso ciò consente anche di inquadrare gli obiettivi nell'ambito dell'adeguamento del nuovo P.O. al P.I.T./P.P.R.

Il nuovo strumento della pianificazione urbanistica comunale individua in prima istanza degli obiettivi di carattere generale, che perseguono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio territoriale comunale validi per tutto il territorio comunale, indistintamente dal territorio urbanizzato/territorio rurale; tali obiettivi, da perseguire e da raggiungere, al fine di garantire uno sviluppo sostenibile del territorio, possono essere riassunti nei seguenti punti:

- **Obbiettivo 1** - riduzione del consumo di suolo per finalità insediative, con una netta definizione dei limiti urbani rispetto al territorio rurale, con riqualificazione e riorganizzazione urbana dei tessuti insediativi recenti, i quali nella maggior parte dei casi sono attualmente privi di spazi pubblici e/o di identità urbana;
- **Obbiettivo 2** - riqualificazione e riorganizzazione urbana attraverso interventi di rigenerazione urbana di aree occupate da manufatti ex-produttivi, ormai in stato di abbandono e di degrado urbanistico e ambientale, attraverso il recupero in loco ovvero con trasferimento della S.E. in aree di atterraggio localizzate all'interno del territorio urbanizzato;
- **Obbiettivo 3** - recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico e tipologico attraverso l'attribuzione e attribuzione della relativa classe di valore, con conseguente attribuzione di categorie d'intervento ammissibili ed efficaci ai fini della tutela e valorizzazione;
- **Obbiettivo 4** - tutela e valorizzazione del sistema urbano policentrico delle "Dieci Castella" della Svizzera Pesciatina attraverso l'introduzione di deroghe alle norme igienico-edilizie per facilitare da una parte l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e dall'altra la previsione di un nuovo utilizzo del patrimonio edilizio di tali centri, oltre che per finalità residenziali anche per finalità turistico-ricettive con soluzioni del tipo "albergo diffuso", la messa a sistema di tutti i dieci centri collinari/montani al fine di migliorare l'offerta turistica complessiva;
- **Obbiettivo 5** - valorizzazione del centro storico di Pescia e del suo patrimonio culturale e architettonico con iniziative anche di tipo urbanistico per reperire parcheggi pubblici nelle vicinanze del centro storico al fine di favorire la funzione residenziale, commerciale e di servizio;
- **Obbiettivo 6** - miglioramento del sistema infrastrutturale con la prefigurazione di nuovi corridoi infrastrutturali Nord/Sud in sinistra del Fiume Pescia di Pescia per alleggerire il traffico su Pescia centro e di una nuova arteria da Collodi verso le strutture produttive delle cartiere localizzate nel territorio comunale di Villa Basilica al fine di evitare il passaggio dei mezzi pesanti nel centro di Collodi con possibilità di un collegamento diretto a Sud prima del nuovo Mercato dei Fiori verso le arterie dirette alla A11;
- **Obbiettivo 7** - tutela e valorizzazione delle attività florovivaistiche presenti ed operanti sul territorio comunale attraverso una più netta individuazione delle aree a vocazione vivaistica, da mantenere in territorio rurale, superando la promiscuità oggi esistente fra attività vivaistiche e tessuti edilizi. Valorizzazione del ruolo commerciale e sovracomunale del MEF;
- **Obbiettivo 8** - tutela e valorizzazione del territorio rurale per le attività agricole aziendali e per le attività agricole minori di tipo amatoriale con la facilitazione alla realizzazione di piccoli annessi per l'attività agricola amatoriale e per la tenuta di animali ad uso domestico e il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato per finalità agricole;
- **Obbiettivo 9** - valorizzazione del polo produttivo di Macchie di San Piero con un miglioramento della accessibilità, della dotazione di parcheggi pubblici e di nuove aree per attività produttive nuove o di trasferimento dal centro urbano;
- **Obbiettivo 10** - conferma dell'attività cartaria attraverso il consolidamento della presenza di alcune attività lungo i corsi d'acqua Pescia di Collodi e Pescia di Pescia;
- **Obbiettivo 11** - sviluppo della filiera turistica legata all'escursionismo in montagna e alle attività ludiche e didattiche legate a Collodi e alla figura di Pinocchio;
- **Obbiettivo 12** - valorizzazione dei servizi scolastici attraverso un miglioramento della accessibilità agli stessi, una maggiore dotazione di parcheggi e ad un ampliamento degli spazi a disposizione;
- **Obbiettivo 13** - valorizzazione delle strutture socio-sanitarie della città di Pescia con il miglioramento della accessibilità alle strutture ospedaliere;

- **Obiettivo 14** - valorizzazione delle emergenze culturali, paesaggistiche, ambientali attraverso la prefigurazione di un sistema di mobilità dolce che attraversa tutto il territorio recuperando anche tracciati storici;
- **Obiettivo 15** - tutela e valorizzazione delle aree a ridosso dei principali corsi d'acqua prevedendo, laddove possibile anche la realizzazione di un parco fluviale, con particolare riferimento al Torrente Pescia di Collodi e al Fiume Pescia di Pescia, e favorendo una serie di interventi di rigenerazione urbana anche attraverso il trasferimento di quei volumi che allo stato attuale versano in stato di abbandono prevedendone l'atterraggio in altre zone più idonee;
- **Obiettivo 16** – mantenimento e/o ripristino dell'equilibrio idrogeologico e della stabilità dei versanti anche attraverso un'efficace gestione delle aree boscate e dei fenomeni di deflusso superficiale;
- **Obiettivo 17** – iniziative per favorire il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali che caratterizzano in particolare la parte montana del territorio comunale al fine di conservare l'alto valore naturalistico dell'intera zona, con particolare riferimento alla Z.S.C. "Alta Valle del torrente Pescia di Pescia";
- **Obiettivo 18** – mantenimento dei coltivi di impronta tradizionale, in particolare oliveti e vigneti, compreso le opere ad essi connessi, con particolare priorità per quelli prossimi ai centri abitati di collina e di montagna con i quali costituiscono un unicum che caratterizza il paesaggio collinare e montano;
- **Obiettivo 19** – tutela, integrazione e/o ripristino delle reti ecologiche presenti nel territorio comunale, laddove queste sono compromesse, costituite dai corsi d'acqua, dalle aree boscate, dalle bordure verdi ai lati dei campi coltivati e dalle aree verdi interne ai centri urbani;
- **Obiettivo 20** – promozione d'interventi di riduzione del rischio idraulico limitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo delle aree, anche con funzione di cassa d'espansione, poste a valle del centro abitato di Pescia per il contenimento delle acque piovane e del reticolo idrografico minore.

Gli obiettivi di carattere generale, di cui ai punti precedenti, sono poi declinati in azioni che possono essere raggruppate in due macrogruppi, corrispondenti ciascuno ai temi delle quattro Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R.: **i)** il primo relativo alla I e alla II Invariante Strutturale, che si riferisce alle risorse fisico-ambientali del territorio; **ii)** il secondo relativo alla III e IV Invariante Strutturale, che si riferisce alle risorse antropiche sia di tipo urbano, socio-culturale e produttivo, che agricolo. Ciò consente di finalizzare gli stessi al superamento dei livelli di criticità e alla valorizzazione delle risorse presenti sul territorio e al tempo stesso anche di inquadrare gli obiettivi nell'ambito dell'adeguamento del nuovo P.O. al P.I.T./P.P.R.

Obiettivi relativi alle risorse fisico-ambientali del territorio:

- Il nuovo P.O., sulla base delle analisi del geologo e dell'Ing. Idraulico a supporto della pianificazione urbanistica, evita di occupare suoli a fini insediativi che presentano gradi di pericolosità idraulica elevata. Considerato che buona parte degli interventi sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione urbana anche con trasferimenti di volumi, l'uso della "perequazione urbanistica a distanza" favorisce anche il trasferimento di volumi posti in aree a pericolosità idraulica elevata verso aree con minor grado di pericolosità.
- Per quanto concerne gli aspetti geologici e geomorfologici il P.O., sulla base delle indagini del geologo a supporto della pianificazione urbanistica, favorisce la messa in sicurezza dei territori collinari attraverso l'incentivazione allo sviluppo dell'agricoltura collinare di qualità, anche favorendo forme di agricoltura part-time, al recupero dei borghi anche per nuove funzioni, quali il turismo, per favorire la presenza dell'uomo in collina, unico deterrente al degrado del territorio collinare.
- Per quanto concerne gli aspetti idrogeologici, pur essendo il territorio di Pescia molto ricco di acqua nel sottosuolo, il P.O. incentiva e favorisce il mantenimento di un elevato grado di permeabilità del suolo sia nell'ambito privato che nell'ambito pubblico con l'utilizzo di materiali drenanti per le

pavimentazioni esterne, imponendo e incentivando la manutenzione del reticolo idraulico minore, favorendo forme di risparmio idrico per usi non potabili.

- Il P.O. impone e incentiva nel territorio rurale la manutenzione dei corridoi ecologici naturali (corsi d'acqua, fasce di verde, boschi, ecc) e nel territorio urbano la previsione di fasce di verde di connessione con il verde naturale esterno;
- Il P.O. incentiva la salvaguardia e la manutenzione dei corsi d'acqua maggiori e minori: il torrente Pescia di Pescia e Pescia di Collodi attraversano in senso nord-sud tutto il territorio e il centro urbano e costituiscono un forte elemento di connessione ecologica e ambientale fra la montagna, la collina e la pianura.
- Il P.O. attraverso le NTA impone e incentiva la riduzione delle emissioni industriali inquinanti in atmosfera, per il mantenimento di un elevato grado di qualità dell'aria come condizione per il mantenimento degli ecosistemi naturali.
- Per quanto concerne il mantenimento di bassi livelli di inquinamento acustico il P.O. evidenzia gli elementi di criticità da traffico, che oltre a nuocere ai residenti, producono effetti negativi anche sotto il profilo ecologico attraverso l'introduzione e l'imposizione di misure di mitigazione dell'inquinamento e con la modifica del P.C.C.A. vigente.

Obiettivi relativi alle risorse antropiche (insediamenti urbani e produttivi, attività agricole, turismo, cultura, servizi..) del territorio:

- La struttura urbana di pianura del Comune di Pescia è ormai definita, il Capoluogo, Collodi Macchie di San Piero, Veneri e Alberghi: il capoluogo Pescia ha una sua forma urbana ben definita intorno al centro storico e al fiume che l'attraversa; il centro storico ricco di edifici di valore storico e architettonico presenta anche elementi di abbandono e degrado in alcune parti che il P.O. analizza al fine di individuare le più idonee strategie di recupero, almeno sul piano programmatico e normativo; le parti più recenti verso sud hanno bisogno di interventi di riorganizzazione e riqualificazione urbana e infrastrutturale con la creazione di nuove centralità urbane; Alberghi e Veneri si configurano di fatto come parti periferiche del capoluogo e di Collodi. Esse rappresentano modelli di urbanizzazione della campagna tipici del periodo postbellico: per tali realtà il P.O. propone soluzioni di riqualificazione e riorganizzazione urbana in rapporto con il capoluogo e con Collodi. Macchie di San Piero costituisce la parte periferica a forte connotazione produttiva del capoluogo: essa necessita di una riorganizzazione e razionalizzazione interna per rendere la piccola zona produttiva più efficiente e munita delle infrastrutture oggi carenti; l'eliminazione del Business Park con la recente variante al P.S. non esime dal migliorare urbanisticamente la zona produttiva esistente anche attraverso forme di riorganizzazione tramite trasferimento in questa parte di attività improprie poste attualmente in ambiti urbani; Collodi, centro più importante dopo il capoluogo, vive all'ombra di Pinocchio e del parco di Villa Garzoni, e manca di una sua vera e propria forma urbana: il paese è completamente strutturato lungo la strada principale di accesso e il fiume Pescia di Collodi non costituisce l'elemento centrale del paese, almeno come percezione, anche se lo attraversa, essendo pressoché nascosto dietro gli edifici: il P.O. si pone l'obiettivo, assieme al rilancio del progetto culturale educativo di Pinocchio a cura dei soggetti già in questo impegnati, quali la Fondazione Collodi, anche di prefigurare una riorganizzazione del borgo di Collodi che definisca un migliore assetto urbano con luoghi centrali pedonalizzati possibilmente in prossimità del fiume Pescia e del Parco di Pinocchio (zona ex cartiera Vambert ed ex cartiera Panigada) .
- Obiettivo prioritario del P.O. è quello di riqualificare i tessuti edilizi esistenti operando all'interno del territorio urbano favorendo processi di riorganizzazione urbanistica attraverso operazioni di integrazione urbana e di rigenerazione urbana con possibili trasferimenti di volumi da luoghi impropri ad aree più idonee sotto il profilo urbanistico e paesaggistico. In molti tessuti urbani esistenti vi sono alloggi mancanti di spazi pubblici e parcheggi ; il problema è quello di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente intervenendo sia sul miglioramento dei servizi a rete che sugli spazi e servizi pubblici. Il P.O. introduce , assieme agli standard urbanistici anche una quota di standard di "social housing", come previsto dalla L.R. 65/2014 nell'ambito di nuove costruzioni, per

rispondere ad una domanda di edilizia abitativa a prezzi calmierati finalizzata anche a favorire forme di integrazione sociale urbanistica.

- Le dieci Castella della Svizzera Pesciatina costituiscono invece la struttura urbana collinare a forte valenza storico-culturale e urbanistica e rappresentano una vera struttura urbana policentrica della collina. Purtroppo questi centri vivono situazioni di isolamento e di semiabbandono in alcuni periodi dell'anno: per tale patrimonio il P.O. favorisce forme di rifunionalizzazione anche turistica, del tipo albergo diffuso, oltre che residenziale del patrimonio immobiliare, individuando soluzioni per migliorare l'accessibilità e l'uso dei servizi, oltre che facilitare gli interventi sul patrimonio. Altre iniziative il PO prevede dal punto di vista ricreativo come elementi incentivanti il turismo montano (zip line..parco avventura).
- Il P.O. prevede una riorganizzazione urbanistica finalizzata anche al recupero delle parti storicizzate della città a cominciare dai centri storici, in particolare Pescia. Il P.O. favorisce l'ampliamento della dotazione di parcheggi a servizio dei centri storici; il miglioramento delle urbanizzazioni e dei sottoservizi (reti acquedottistiche, reti di smaltimento dei liquami, reti tecnologiche) in particolare negli insediamenti recenti. Ogni intervento di trasformazione sia esso nuovo o di recupero è subordinato all'adeguamento o realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria attraverso l'utilizzo generalizzato del piano attuativo o di recupero convenzionato di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014 o del progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della stessa legge. Il Rapporto Ambientale V.A.S. subordina la valutazione positiva sulle trasformazioni previste dal P.O. alla introduzione nelle norme tecniche di prescrizioni finalizzate alla effettuazione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie. Laddove, per il miglioramento degli spazi pubblici, è necessario demolire parti non storicizzate che hanno il carattere di superfetazioni urbanistiche recenti, il P.O. incentiva con premialità di SE, demolizioni e trasferimenti in aree di atterraggio (CA e DMA) destinate e regolamentate attraverso il meccanismo della "perequazione urbanistica a distanza".
- Il P.O. incentiva la riqualificazione e rigenerazione urbana. Il nuovo P.O. inquadra con schede-norma puntuali le modalità attuative di tali interventi. A tale scopo il P.O. fa una ipotesi di riorganizzazione urbana al fine di definire in maniera razionale le nuove funzioni da attribuire a parti edificate da sostituire o trasferire: se non vi è una visione urbanistica d'insieme la riqualificazione urbanistica di singoli episodi può produrre buoni effetti dal punto di vista edilizio, ma cattivi effetti dal punto di vista urbanistico: anziché rigenerazione urbana si ottiene solo recupero edilizio ed in qualche caso anche nuove criticità urbane. In tal senso il modello della forma urbana che caratterizza la parte storicizzata della città costituisce la matrice urbanistica per la riorganizzazione urbana anche delle parti più periferiche poste a sud del centro: una città allungata lungo il corso del fiume che rappresenta sotto forma di parco fluviale la centralità urbana e ambientale per eccellenza. Le cartiere venivano edificate lungo i fiumi per la presenza dell'acqua, nel momento in cui tali manufatti vengono dismessi non possono essere recuperati in loco, salvo che per le parti di archeologia industriale. Le parti di scarso valore architettonico devono essere trasferite altrove in aree che il P.O. individua come aree di atterraggio. Liberare spazi lungo il fiume consente di migliorare l'aspetto paesaggistico e la sicurezza idraulica lungo il corso del fiume, oltre al recupero di spazi che possono arricchire il parco fluviale.
- Il mantenimento del carattere policentrico insediativo, prefigurato dal P.I.T. e presente in tutta la Toscana e anche nel territorio comunale di Pescia, presuppone un efficiente sistema di mobilità e di reti di collegamento, sia ferroviarie e carrabili che ciclabili e pedonali. Il P.O. fa una ricognizione del sistema di mobilità, che presenta elementi di criticità, razionalizzando e gerarchizzando i sistemi infrastrutturali in modo da rendere più fluidi gli spostamenti di persone e merci ma soprattutto per migliorare la qualità della vita degli abitanti: ciò con la previsione di interventi strutturali, ma in alcuni casi con semplici previsioni di riorganizzazione viaria. Il previsto raddoppio, già programmato, della linea ferroviaria Pistoia-Lucca-Viareggio può ridare slancio alla struttura della stazione ferroviaria come polo di intercambio e centralità urbana per tutte le attività di servizio scolastiche, sociosanitarie, amministrative presenti sul territorio di Pescia e per il rilancio di Collodi come luogo di eccellenza del turismo culturale, didattico e ludico legato alla figura di Pinocchio, oltre a opportunità di servizio alle imprese per il trasporto di merci su rotaia;

- La struttura del “Mercato dei Fiori”, opera interessante dal punto di vista architettonico e strutturale, risulta sottoutilizzata in quanto le attività commerciali legate al mercato dei fiori non ricoprono l’intero arco della giornata, per cui, data la sua ubicazione centrale, essa può svolgere altre funzioni di servizio alle attività produttive ovvero luogo per attività culturali per Pescia e per il territorio senza eliminare la funzione principale per cui è nata, ma in sinergia con essa, anche al fine di una ottimizzazione degli spazi. Ciò consentirebbe anche di favorire iniziative tese alla manutenzione della struttura e alla messa in sicurezza della stessa. Nell’ambito della pianificazione urbanistica, il P.O. si propone di facilitare destinazioni d’uso utili e compatibili: esso deve divenire una nuova centralità urbana della parte sud della città.
- Collodi e Pinocchio costituiscono una risorsa non solo per Pescia e la Valdinievole, ma per la Toscana e l’Italia, sia sotto il profilo culturale e didattico sia sotto il profilo turistico. Vi sono iniziative in programma già da tempo da parte della Fondazione Collodi per rilanciare Collodi e soprattutto per istituire nuovi spazi a parco a carattere didattico e culturale oltre che ludico. Il rilancio del centro di Collodi passa anche attraverso la valorizzazione della “Via della Fiaba”, che unisce l’abitato di Pescia con quello di Collodi e con il giardino di Villa Garzoni: il PO intende valorizzare tale percorso, oggi semiabbandonato, per favorire un collegamento ideale e materiale fra il centro storico di Pescia, le sue strutture scolastiche poste all’inizio del percorso e Collodi con tutto ciò che esso rappresenta sul piano culturale e didattico.
- Il P.O. , per quanto riguarda Collodi, pone particolare particolare attenzione alle problematiche legate alla accessibilità, alla mobilità e alla sosta: il turismo didattico-culturale e ricreativo incentrato su Collodi e sulla figura di Pinocchio, potrebbe favorire anche opportunità di sviluppo economico in settori collaterali, quali ad esempio i servizi, il turismo rurale e montano, e costituire anche una diversificazione economica rispetto alle tradizionali attività produttive del territorio, che attraversano momenti di difficoltà. Il rilancio culturale di Collodi e di Pinocchio passa anche attraverso, come sopra accennato, una riorganizzazione urbanistica del borgo di Collodi che tenga conto del borgo storico, della Villa e del Parco storico di Villa Garzoni, del Parco di Pinocchio, e delle potenzialità che tali strutture già oggi esprimono in termini di attrattività turistica: in tal senso il PO prefigura alcuni temi di riorganizzazione urbana..
- La previsione di un nuovo polo sanitario ospedaliero è presente come obiettivo nel Piano Strutturale vigente, tuttavia visti gli indirizzi dell’attuale piano sanitario regionale che escludono ciò, il P.O. cerca di creare le condizioni al contorno dell’ attuale struttura sanitaria per ampliare gli spazi di servizio, in modo da garantire l’efficienza funzionale dell’attuale ospedale, favorendo la ristrutturazione e riqualificazione di ex opifici posti in prossimità, nel rispetto delle parti che rivestono valore storico-architettonico e migliorando le condizioni di parcheggi e di accessibilità anche pedonale;
- Il sistema produttivo pesciatino, non direttamente legato alle attività florovivaistiche diffuse nei territori agricoli della piana attraverso le serre, stagionali e fisse, è ubicato nella piccola zona di Macchie di San Piero e diffuso, soprattutto per quanto concerne le attività artigianali, nel tessuto urbano; le cartiere residue invece sono poste lungo il corso del Pescia, per ovvie ragioni legate alla presenza della risorsa idrica. Alcune cartiere sono oramai dismesse e per queste si pone un problema di recupero anche con trasferimento in altre zone. Il P.O. garantisce la permanenza delle attività artigianali minori nei tessuti urbani, purché non in contrasto con la funzione residenziale prevalente, mentre, per le attività di maggiore impatto, il P.O. favorisce il trasferimento nella zona produttiva di Macchie di San Piero, dove si prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica con la dotazione degli standard e delle infrastrutture necessarie;
- Il fiume Pescia di Pescia attraversa in senso nord-sud tutto il territorio e il centro urbano e costituisce un forte elemento di connessione ecologica e ambientale fra la montagna, la collina e la pianura. L’acqua ha rappresentato nel corso degli anni una risorsa non solo ambientale ma anche economica, lungo il corso d’acqua e gli affluenti sono nate cartiere, filande, mulini, oggi testimonianza culturale della capacità produttiva di questo territorio, alcune ancora in attività e altre dismesse. Il PO persegue con gli interventi di trasformazione la valorizzazione del fiume e del parco fluviale esistente. L

- L'attività florovivaistica costituisce per il territorio di Pescia la maggiore attività produttiva. A tal fine il P.O. ha cercato di superare la commistione esistente fra aree agricole florovivaistiche inserite nei tessuti urbani da quelle esterne, che alla luce del PS vigente ancora rientrano all'interno del territorio urbanizzato. Per quelle interne ai tessuti urbani il PO ha cercato di operare trasformazioni in senso urbano, mentre per quelle esterne si è cercato di interrompere l'invasione di previsioni urbanistiche in promiscuità con le attività florovivaistiche, facendo sì che queste ultime possano svolgersi liberamente nel territorio rurale secondo criteri completamente diversi da quello urbanizzato: nel prossimo PS tali aree andranno a far parte presumibilmente del territorio rurale: in tal senso il PO ha anticipato una distinzione fra territorio rurale e territorio urbanizzato da effettuare ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.
- Il territorio del Comune di Pescia ha un ricco patrimonio collinare e montano dove sono presenti attività agricole di qualità, Fagiolo di Sorana su tutti, ma che tuttavia richiedono modalità di coltivazione di tipo artigianale e puntuale, essendo territori impervi. Il P.O. cerca di incentivare il mantenimento di presidi umani in collina ed in montagna, unica garanzia per la conservazione degli assetti idrogeologici e paesaggistici e architettonici, favorendo il riuso di borghi e cascinali, il recupero di metati, la costruzione di piccoli annessi per la conduzione di forme di agricoltura anche part-time ma utile per il mantenimento della presenza umana nei territori, la sistemazione di tracciati viari abbandonati, superando rigidità normative attraverso la finalizzazione degli interventi al recupero e al mantenimento del territorio e del paesaggio. In tal senso il P.O. favorisce anche processi di valorizzazione agrituristica e turistica della collina e della montagna, peraltro già in corso. Tuttavia tali processi affinché producano effetti anche di reddito per gli abitanti dei territori, è necessario che siano ricondotti a sistema, anche attraverso la valorizzazione di parti dei borghi ("le Dieci Castella" della Svizzera pesciatina) come "alberghi diffusi". Il P.O. cerca di favorire normativamente e con l'individuazione dei servizi necessari tali processi, che naturalmente hanno bisogno di forme di marketing territoriale da parte della pubblica amministrazione e degli enti preposti allo sviluppo delle attività turistiche. Tali iniziative possono trovare forti sinergie con il turismo culturale e naturalistico del Parco di Collodi.
- La ricca articolazione altimetrica del territorio pesciatino, dalla pianura alla montagna, la presenza di borghi, corsi d'acqua, boschi, e una ricca viabilità storica consente di arricchire il tema del turismo con il miglioramento e soprattutto la messa a sistema di tutta la sentieristica che può trovare anche nelle attività di trekking un'altra variabile che può favorire la presenza di attività di servizio e di ristoro lungo i percorsi. Il P.O. prefigura con la carta delle mobilità sostenibile (PG03) il sistema dei percorsi esistenti e di progetto che possono essere sviluppati come strategia di valorizzazione turistica del territorio in sinergia con la valorizzazione dei singoli borghi e risorse ambientali e culturali.

3 - IL QUADRO CONOSCITIVO

Nell'ambito del presente Piano Operativo si è fatto riferimento al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente, integrato con le indicazioni del nuovo PIT/PPR; nello specifico il Quadro Conoscitivo del Piano Operativo si è soffermato in particolare sulla ricognizione dei:

- vincoli a carattere paesaggistico, desunti dal P.I.T./P.P.R., e ambientali, riassunti nella tav. Q.C.03;
- vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica individuati e riportati all'interno della tavola Q.C.04.

Nello specifico il Comune di Pescia è interessato da cinque vincoli a carattere paesaggistico, di cui tre per Decreto ex art. 136 del D.Lgs 42/2004 e due vincoli per legge ex art. 142 D.Lgs 42/2004, che il P.I.T./P.P.R. "riveste" con nuove direttive e prescrizioni inquadrate nella filosofia complessiva del piano paesaggistico. Di questi il P.O. deve tenere di conto nella pianificazione urbanistica, tuttavia essi rivestono una particolare autonomia anche rispetto alla stessa pianificazione, che deve recepirli, soprattutto per quanto riguarda le prescrizioni, nel proprio corpus normativo. I vincoli per decreto ex art. 136 del D.Lgs 42/2004 sono:

- "zona del Borgo di Collodi nel comune di Pescia", n. 143-1971: motivato dalla particolare bellezza del borgo di Collodi intorno al castello medioevale posto su un'altura appenninica sovrastante la stretta valle del Pescia di Collodi e circondato da una ricca vegetazione di particolare interesse paesaggistico e naturalistico;
- "zona collinare sita nel comune di Pescia", n. 83-1960b: motivato dalla particolare bellezza delle colline poste ai lati del centro storico di Pescia e del corso del fiume Pescia che lo attraversa ricche di vegetazione di castagni, di olivi e di altre specie tipiche.
- "Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, Bagni di Lucca, Borgo a Mozzano, Capannori, Massarosa, Montecarlo, Porcari, Villa Basilica e San Giuliano Terme", n. 190-1985, motivato dalla particolare bellezza del contesto paesaggistico rappresentato dalle ville padronali e dal territorio agricolo circostante. Il vincolo in questione interessa per una piccola porzione il territorio comunale di Pescia nella parte Sud.

I vincoli per legge ex art. 142 D.Lgs 42/2004 sono:

- "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)";
- "i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)".

La cartografia, prodotta in sede di P.I.T./P.P.R., e riproposta in sede di P.O., ha carattere puramente ricognitivo: ciò non esaurisce e non identifica esattamente la localizzazione e l'estensione del bene soggetto a vincolo, entità che dovranno comunque essere riverificate in modo puntuale in occasione della conferenza paesaggistica per la conformazione del PO al PIT/PPR e/o delle reali trasformazioni. La quasi totalità delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 si trovano nella parte a Nord, caratterizzata da un territorio collinare e montano. Sul territorio comunale sono presenti inoltre numerosi beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, ex 1089/39, i quali rivestono notevole interesse paesaggistico per la loro qualità architettonica e per il contesto urbano-rurale entro cui sono inseriti.

Il territorio comunale di Pescia è inoltre interessato, nella sua porzione Nord, dalla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) -ex SIC "Alta Valle del torrente Pescia di Pescia"; quest'area è costituita da due porzioni separate di territorio e presenta un'estensione totale di 1.586 ettari di cui circa 826 sono ricompresi all'interno del territorio comunale. Ad oggi non risulta essere stato redatto il piano di gestione dell'area. Il sito si caratterizza per la presenza in alcuni tratti di un'ampia fascia ripariale a dominanza di Ontano nero a cui corrisponde una flora di tipo igrofilo e mesoigrofilo. La maggior parte della superficie è occupata da castagneti governati a ceduo tra cui alcune rare zone a castagneto da frutto, soprattutto in prossimità dei

nuclei abitati. Nella porzione più settentrionale, al limite della linea spartiacque tra il Torrente Pescia e il bacino del Fiume Serchio, si trovano pascoli arbustato-arborati e pascoli a substrato roccioso dove l'attività pastorale è ancora presente e dove si concentra la maggior parte delle emergenze floristiche. Lungo i crinali si trovano faggete governate a ceduo spesso miste con altre specie arboree di natura mesofila in buono stato di conservazione.

Per quanto concerne i vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo ha permesso di individuare e di riportare su cartografia i seguenti vincoli:

- Reti lineari tecnologiche:
 - Rete acquedottistica
 - Rete fognaria
 - Metanodotto
 - Elettrodotti a 132 kW
 - Elettrodotti a 220 kW
 - Elettrodotti a 380 kW
 - D.P.A. - distanza di prima approssimazione da elettrodotti.
- Impianti puntuali:
 - Impianti RTV - Radio televisivi
 - Impianti SRB - Stazioni Radio-Base
 - Punti captazioni idriche per fini idropotabili da fiumi
 - Punti captazioni idriche per fini idropotabili da pozzi
 - Punti captazioni idriche per fini idropotabili da sorgenti
 - Fascia di rispetto pozzi e sorgenti di 200 mt
 - Impianti di depurazione - fonte Publiacqua
 - Sito interessato da processo di bonifica - Sito contaminato; fonte SISBON
 - Sito interessato da processo di bonifica - Sito con certificazione di bonifica MISO/MISP; fonte SISBON
 - Sito interessato da processo di bonifica - Sito potenzialmente contaminato; fonte SISBON
 - Sito interessato da processo di bonifica - Sito con mancata necessità di intervento; fonte SISBON;
- Siti estrattivi:
 - Sito estrattivo attivo
 - Sito da sottoporre a ripristino
 - Risorse - siti di potenziale interesse estrattivo P.R.A.E.R.
 - Giacimenti - zone undividuate sulla base delle aree di risorsa depurate dai vincoli ostatici accertati sul territorio P.R.A.E.R.
- Linea Ferroviaria - tratto "Viareggio-Firenze" e relativa fascia di rispetto;
- Vincolo cimiteriale

Il Piano Strutturale vigente

Il nuovo Piano Operativo del Comune di Pescia deve essere conforme al nuovo P.I.T./P.P.R. ma al tempo stesso rispettare le linee del Piano Strutturale vigente se non in contrasto con lo strumento regionale, approvato con D.C.C. n. 4/2012. Il Piano Strutturale, redatto sulla base della L.R. 1/2005 e del P.I.T. allora vigente, articola il territorio nei Sistemi e Sottosistemi territoriali di paesaggio e nei Sistemi funzionali.

Il Piano Strutturale del Comune di Pescia articola il territorio comunale in Sistemi e Sottosistemi territoriali secondo le caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, urbanistiche e culturali e sono così definiti:

- Sistema territoriale montano ST1:
 - ST1.1 Sottosistema Montano del Battifolle, di Croce a Veglia e di Lignana;
 - ST1.2 Sottosistema Montano di Macchino;
- Sistema territoriale collinare ST2:
 - ST2.1 Sottosistema dei Castella;
 - ST2.2 Sottosistema Collinare di Pescia;
- Sistema territoriale di pianura ST3:
 - ST3.1 Sottosistema di pianura di versante;
 - ST3.2 Sottosistema di Pescia e Collodi;
 - ST3.3 Sottosistema delle due Pescie;
- Sottosistemi del paesaggio urbano
 - STU1 Sottosistema di paesaggio urbano della montagna;
 - STU2 Sottosistema di paesaggio urbano della collina;
 - STU3 Sottosistema di paesaggio urbano della pianura;
 - STU3a Sottosistema di paesaggio urbano a prevalenza di residenziale e/o misto;
 - STU3b Sottosistema di paesaggio urbano produttivo.

Il Piano Strutturale articola le funzioni presenti sul territorio comunale in Sistemi funzionali. Essi sono trasversali ai Sistemi e Sottosistemi territoriali, li integrano con specifiche indicazioni, attivando e controllando le interazioni fra di essi, finalizzati 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 le necessarie interconnessioni e integrazioni tra i diversi sistemi e sottosistemi territoriali e rappresentano il punto di connessione con piani e programmi settoriali che interessano il territorio o le risorse dello stesso:

- Sistema funzionale degli insediamenti
- Sistema funzionale delle aree produttive
- Sistema funzionale del territorio rurale
- Sistema funzionale del florovivaismo
- Sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali
- Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità
- Sistema funzionale dei servizi, degli impianti e reti ecologiche
- Sistema funzionale dell'offerta turistica sostenibile, la cultura e le tradizioni.

Per ogni Sistema territoriale e funzionale il P.S. stabilisce 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

reversibilità in riferimento agli equilibri dei differenti ecosistemi. Il Piano Strutturale vigente suddivide l'interno territorio comunale in 7 U.T.O.E. territoriali e quindi contigue tra loro:

- U.T.O.E. 1 – Castelli 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:

Il P.S. vigente identifica lo Statuto del Territorio attraverso l'individuazione delle Invarianti Strutturali, articolate nelle tre fattispecie del primo P.I.T. costruito sulla base della legge regionale 5/95, e del P.T.C.P. della Provincia di Pistoia, e nello specifico:

- Invarianti per la città e gli insediamenti:
 - il Centro Storico di Pescia e il patrimonio artistico/storico: elemento identitario della città e del territorio, sia per la "forma urbis" sia per la rilevante qualità dei monumenti presenti e delle opere d'arte. Fanno parte di tale invariante: Ambito urbano, Sottosistema delle Mura Urbane e il Sottosistema della Memoria (Beni Culturali);
 - sistema dei Castella della Svizzera Pesciatina: costituiscono singolarmente e nel loro insieme una autonoma realtà, fortemente connotativa del più generale patrimonio culturale. Comprende i centri di: Aramo, Castelvecchio, Fibbialla, Medicina, Pietrabuona, Pontito, San Quirico, Sorana, Vellano;
 - cartiere e Opifici: elemento storico connotativo da conservare, pur nella ammissibilità funzionale dei cambi di destinazione. Rientrano fra questa Invariante: Cartiere, Filande, concherie, Mulini storicizzati;
 - Collodi: importante per gli aspetti storici e culturali, in particolare: il complesso monumentale "Villa-Giardino Garzoni, il Borgo collinare in continuità con la Villa, il Parco di Pinocchio;
 - Polo Ospedaliero: l'invariante riguarda non tanto gli aspetti fisici e ubicazionali, ma la funzione socio-economica che il presidio svolge per tutta la Valdinievole.
- Invarianti per il territorio rurale:
 - aree a prevalente naturalità diffusa: risorsa essenziale della qualità del territorio pesciatino, elemento paesaggistico tipico, suggestivo e irripetibile. Fanno parte di questa invariante: boschi, formazioni forestali d'alto fusto, aree a pascolo naturale e praterie.
 - agricoltura tradizionale della collina: componente del paesaggio la cui permanenza è condizione essenziale per la conservazione degli equilibri idraulici ed e geomorfologici. Fanno parte di questa invariante: le colture ad oliveto e le colture specializzate nella produzione di prodotti tipici locali (Fagiolo di Sorana)
 - sistema produttivo florovivaistico: elemento di identità produttiva e culturale di Pescia, esso fa parte del più generale sistema funzionale del florovivaismo: rientrano in questa invariante le attività agricole strutturalmente legate al territorio di Pescia.
 - sottosistema fluviale: elemento geografico e storico connotativo del territorio pesciatino, sia come parziale fonte di forza, sia come elemento di alimentazione per il trattamento della carta e supporto per il vivaismo. Esso fa parte del più generale sistema funzionale dei valori paesaggistici ambientali. Rientra in questa invariante: l'alveo fluviale in quanto corridoio naturalistico e di percorso "green way". In particolare l'alto corso del torrente Pescia è quello

più rilevante per i valori naturalistici presenti: essa rappresenta l'area di importanza regionale e comunitaria denominata "Alta valle del torrente Pescia di Pescia" – S.I.C. IT5130008.

- Invarianti per la rete delle infrastrutture per la mobilità
 - la ferrovia: nata in epoca granducale essa fa parte essenziale della linea Firenze-Pistoia-Montecatini-Lucca. Essa fa parte del più generale Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità.
 - la viabilità di impianto storico: base dei collegamenti e dello sviluppo dei primi insediamenti è considerata invariante per la sua importanza e connotazione storica da salvaguardare.

Allo stesso tempo il Piano Strutturale vigente identifica le strategie di sviluppo per il territorio del Comune di Pescia delineando specifici obiettivi che il Piano Operativo ha cercato di recepire ; nello specifico:

- la salvaguardia e la valorizzazione della struttura identitaria del territorio comunale;
- il miglioramento delle qualità generali, ambientali con azioni di tutela degli aspetti paesaggistici, culturali, storici, ambientali e naturalistici;
- il miglioramento della qualità della vita nei centri abitati attraverso la dotazione dei servizi e delle infrastrutture e una progettazione coordinata dell'immagine architettonica;
- il contenimento del consumo energetico e idrico;
- 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;
- la soluzione degli elementi di criticità del sistema della mobilità e della accessibilità;
- il rafforzamento del Polo Ospedaliero con la previsione della "Cittadella della Salute" tramite la riqualificazione e il potenziamento dell'attuale struttura ;
- la valorizzazione del Parco e del paese di Collodi.

Aggiornamento degli studi geologici, idraulici e sismici

A supporto del presente Piano Operativo, in aggiunta agli studi effettuati e già approvati relativi alla variante di quadro conoscitivo sismico, idraulico e geomorfologico ai sensi del D.P.G.R. 25/2011 N. 53/R., si è proceduto a:

- definire la fattibilità delle tipologie di intervento indicate nel quadro progettuale;
- definire la fattibilità degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree agricole;
- fornire le prescrizioni sul tipo di indagini ed approfondimenti da eseguire in fase di strumento urbanistico intermedio nelle aree di trasformazione.

In ottemperanza all'entrata in vigore della L.R. 41/2018 sono state prodotte due nuove tavole conoscitive:

- Tav. 6b – Carta della magnitudo idraulica;
- Tav. 6c – Carta delle aree presidiate da sistemi arginali ex art. 14 della L.R. 41/18.

Nello specifico per quanto riguarda le zonazioni di pericolosità Geologica, Idraulica e Sismica, è stato fatto riferimento agli elaborati allegati al Piano Strutturale, che, come detto, risulta aggiornato al Regolamento 53/R/2011; per tutte le aree di trasformazione che per la loro attuazione passano attraverso uno strumento urbanistico intermedio (PUC o PA) sono state redatte specifiche Schede Norma con indicate le eventuali criticità che hanno determinato la fattibilità e le condizioni per il loro superamento. Inoltre, in accordo con un'interpretazione ormai consolidata del punto 3.1 del Regolamento regionale 53/R/2011, la fattibilità F3

(condizionata) è stata assegnata solamente ai comparti urbanistici soggetti a piano attuativo ricadenti anche solo in parte in Classe 3 di pericolosità geologica e/o sismica. Sarà quindi in fase di piano attuativo che verranno eseguiti gli approfondimenti alla scala di dettaglio, necessari per definire l'utilizzabilità delle varie porzioni di ciascuna sottozona all'interno del comparto.

In presenza di criticità di natura idraulica, si è preferito invece assegnare direttamente la fattibilità limitata (F4) anche quando le aree di previsione ricadevano in classe di pericolosità I3 (elevata). Alla base di questa scelta c'è il fatto che allo stato attuale il quadro conoscitivo è già sufficientemente dettagliato per definire fin d'ora le soluzioni progettuali necessarie per l'utilizzo delle aree soggette a rischio idraulico. I processi di attribuzione delle classi di fattibilità in ambito idraulico sono adeguati alla L.R. 41/18; si tratta di una normativa "per fattispecie", che risponde ad una serie di casi particolari, dichiarando ammissibile, per sottrazione, tutto ciò che non è vietato. Al fine di far conciliare quanto ancora in vigore del Regolamento 53/R/2011 con la nuova normativa, le classi di fattibilità sono state fatte collimare con gli articoli della Legge Regionale 41/18. Si è ottenuto in questo modo un sistema di consultazione relativamente semplice sia per gli utenti che per i tecnici istruttori.

In sintesi quindi nell'ambito del presente Piano Operativo, sulla base degli studi precedentemente affrontati, sono state attribuite le relative classi di fattibilità agli interventi previsti dallo strumento della pianificazione urbanistica comunale, così come definite dal D.P.G.R. 53/R/2011:

- fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
- fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

4 - IL PROGETTO DEL PIANO OPERATIVO DI PESCIA

Come detto in precedenza il Piano Operativo oltre a definire:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla l.r. 65/2014);

contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art.98 della L.R. 65/2014. Queste è stata effettuata attraverso la suddivisione del territorio in Zone Omogenee, come previsto dall'ancora vigente D.M. n°1444/68. 2. Le Zone Omogenee definite dal P.O. per il territorio urbanizzato sono le seguenti:

- A - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico;
- B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione;
- C - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati in quanto carenti o prive di opere di urbanizzazione;
- CA - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale;
- DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione;
- DM2 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati in quanto carenti o prive di opere di urbanizzazione;
- DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica.
- DMA - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo destinate all'atterraggio di volumi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale;
- RU - Parti del territorio urbanizzato soggette a Progetti di Riqualficazione e/o Rigenerazione Urbana;
- F1 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde pubblico e/o parchi urbani;
- F2 - Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico;
- F3 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato;
- F4 - Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato;
- F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate verde a tutela degli insediamenti;
- F6 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto;
- P - Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici.

Per ogni Zona Omogenea sono state definite le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse; sulla base di questa principale definizione, che rispetta quanto definito dalla L.R. n°65/2014 e dal 32/R/Reg., il Piano Operativo ha adottato ulteriori specificazioni allo scopo di garantire il carattere di polifunzionalità degli

insediamenti, siano essi ubicati all'interno del territorio urbanizzato che all'interno del territorio rurale. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:

- a) residenziale:
 - 1) *residenza ordinaria;*
 - 2) *residenza specialistica (anziani, disabili, ecc);*
 - 3) *residenza collettiva: (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, case famiglia, ecc.);*
- b) industriale e artigianale:
 - 1) *attività manifatturiere per la produzione di beni: attività di produzione in senso stretto, connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, formazione delle conoscenze e dell'informazione;*
 - 2) *attività di spedizione e trasporto;*
 - 3) *artigianato di servizio: tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed ad altre attività urbane in genere (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, attività di estetiste, acconciatori, tatuatori e similari, riparazione cicli e moto, calzolai, sarti, studi fotografici e simili, riparazione computer, studi fotografici e simili) oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, latterie, rosticcerie artigiane, piccole tipografie e simili);*
 - 4) *attività estrattive;*
 - 5) *impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;*
 - 6) *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo;*
- c) commerciale al dettaglio:
 - 1) *esercizi di vicinato;*
 - 2) *pubblici esercizi: esercizi destinati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, caffè e bar, osterie ed osterie con cucina, spacci di analcolici e di cibi cotti con consumo sul posto, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food, mense costituenti autonoma attività, e simili);*
 - 3) *medie strutture di vendita;*
 - 4) *grandi strutture di vendita;*
- d) turistico-ricettiva:
 - 1) *attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici: strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità (alberghi; residenze turistico-alberghiere; alberghi diffusi; condhotel; campeggi; villaggi turistici; marina resort; aree di sosta; parchi di vacanza);*
 - 2) *attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: case per ferie; ostelli per la gioventù; rifugi escursionistici; rifugi alpini; bivacchi fissi;*
 - 3) *attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: esercizi di affittacamere; bed and breakfast; case e appartamenti per vacanze; residenze d'epoca; i residence; le locazioni turistiche;*
- e) direzionale e di servizio:
 - 1) *studi professionali e uffici direzionali;*
 - 2) *attrezzature sociali e culturali: centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, centri congressuali polivalenti;*

- 3) *attrezzature scolastiche in genere;*
 - 4) *attrezzature sanitarie ed assistenziali: ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori, ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari;*
 - 5) *strutture associative: sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche;*
 - 6) *attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo;*
 - 7) *attrezzature sportive: impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, centri benessere, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;*
 - 8) *attrezzature religiose;*
 - 9) *attrezzature cimiteriali;*
 - 10) *attrezzature militari: caserme e simili;*
 - 11) *attrezzature tecnologiche: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante;*
 - 12) *mobilità meccanizzata, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi, autorimesse, autostazioni, attività di manutenzione mezzi di trasporto;*
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Il Territorio Urbanizzato

L'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato è una delle più importanti novità introdotte con la L.R. n°65/2014 all'interno dell'ambito della pianificazione territoriale e urbanistica. Tale perimetro permette di individuare ciò che è considerato appartenente al contesto urbano e ciò che è considerato territorio rurale, con tutto ciò che ne consegue a livello di normativa urbanistica e possibilità di nuove previsioni. La L.R. n°65/2014 definisce, all'art.4 tale perimetro:

"[...]

3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

5. Non costituiscono territorio urbanizzato:

le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;

l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza [...]"

Nel caso specifico del Comune di Pescia, nell'ambito della redazione del Piano Operativo, il perimetro del Territorio Urbanizzato è individuato secondo quanto disposto all'art. 224 della L.R. 65/2014 e s.m.e.i.:

"Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali

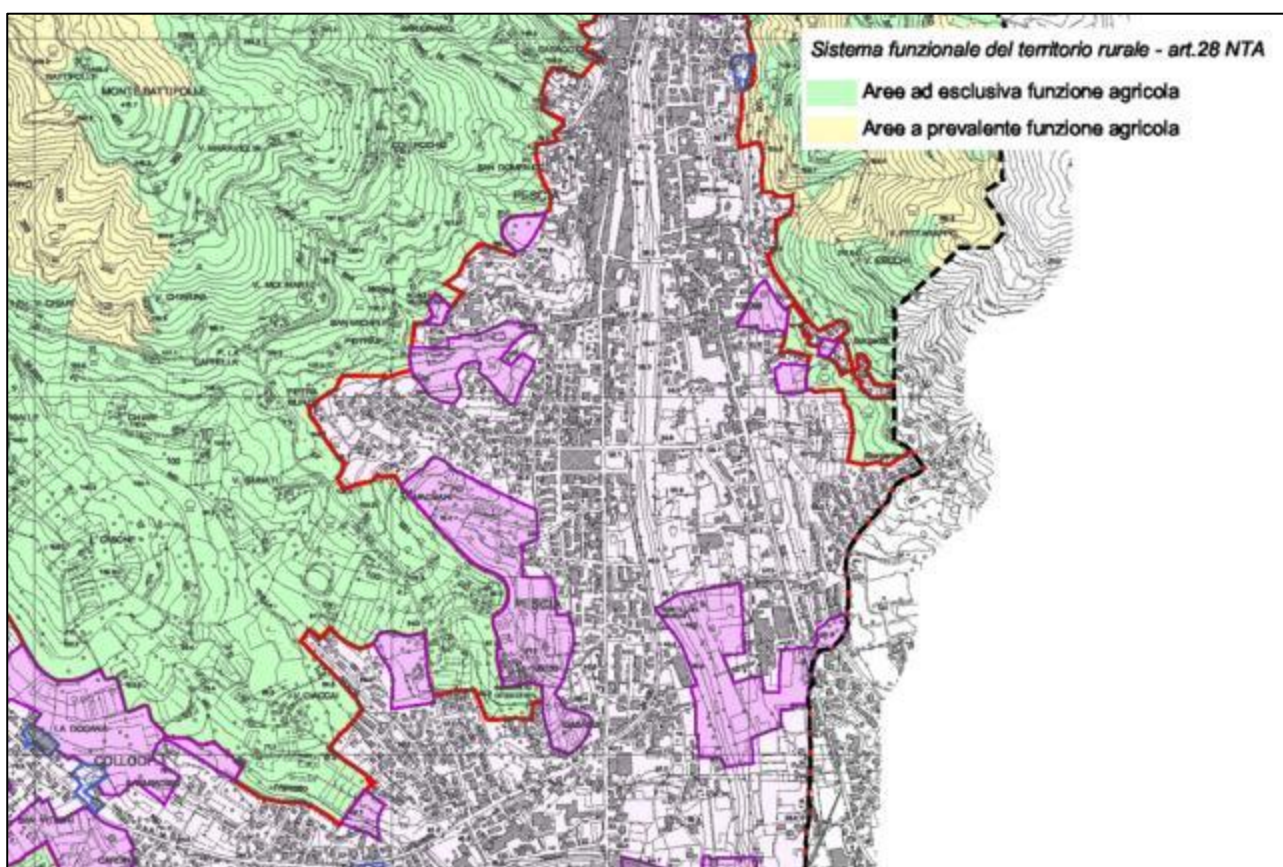
vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM. "

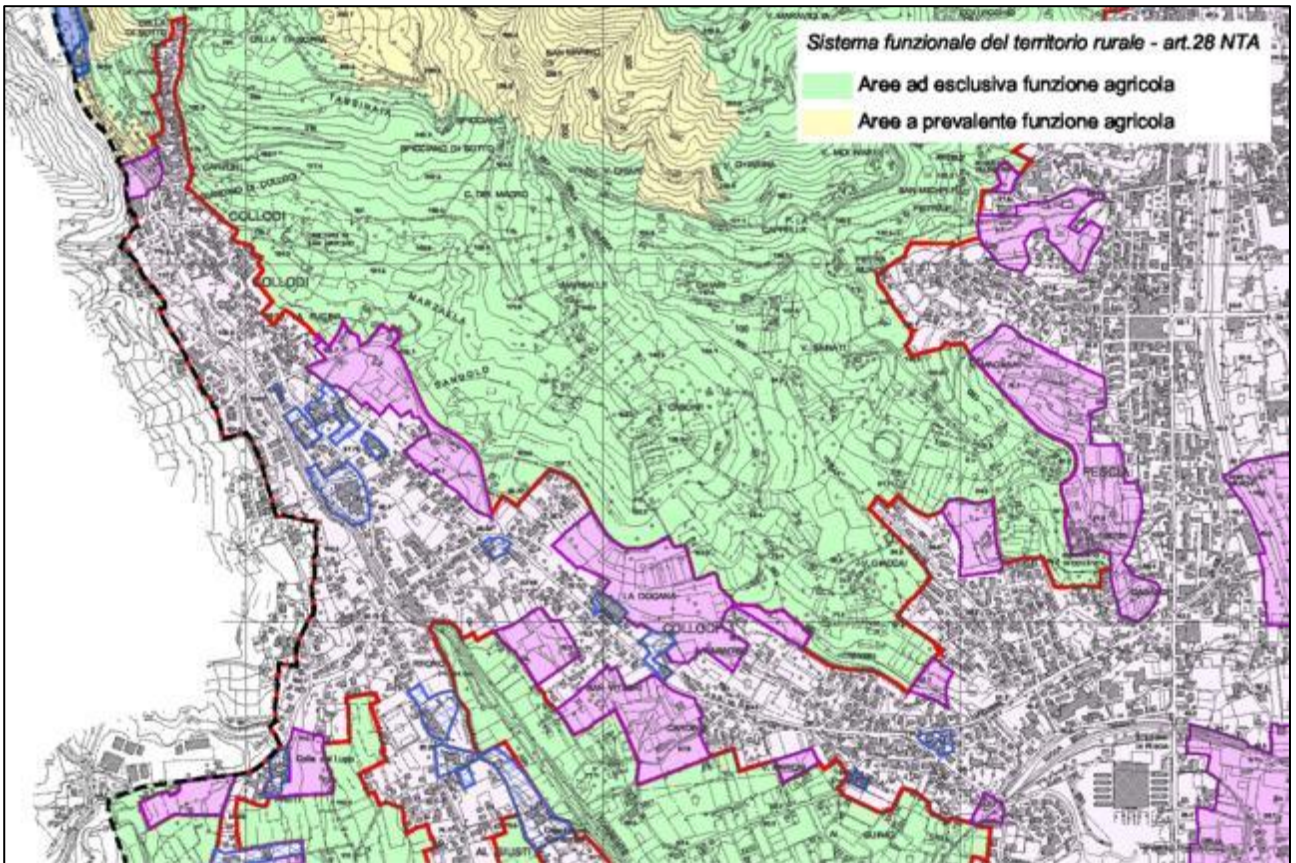
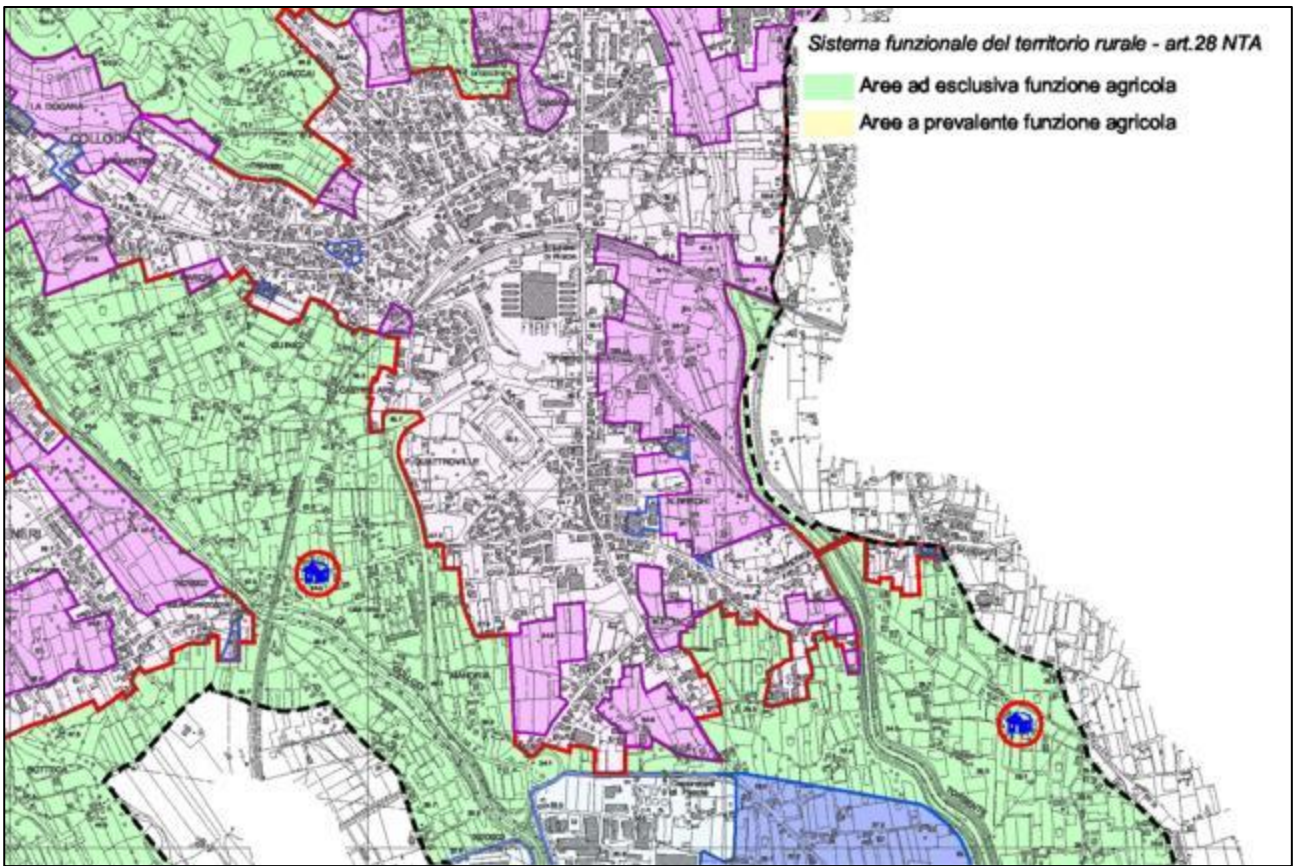
Il Piano Strutturale vigente, redatto ai sensi della L.R. n°1/2005, individua le aree a prevalente e a esclusiva funzione agricola agli artt. 29 e 30 delle N.T.A.; in particolare:

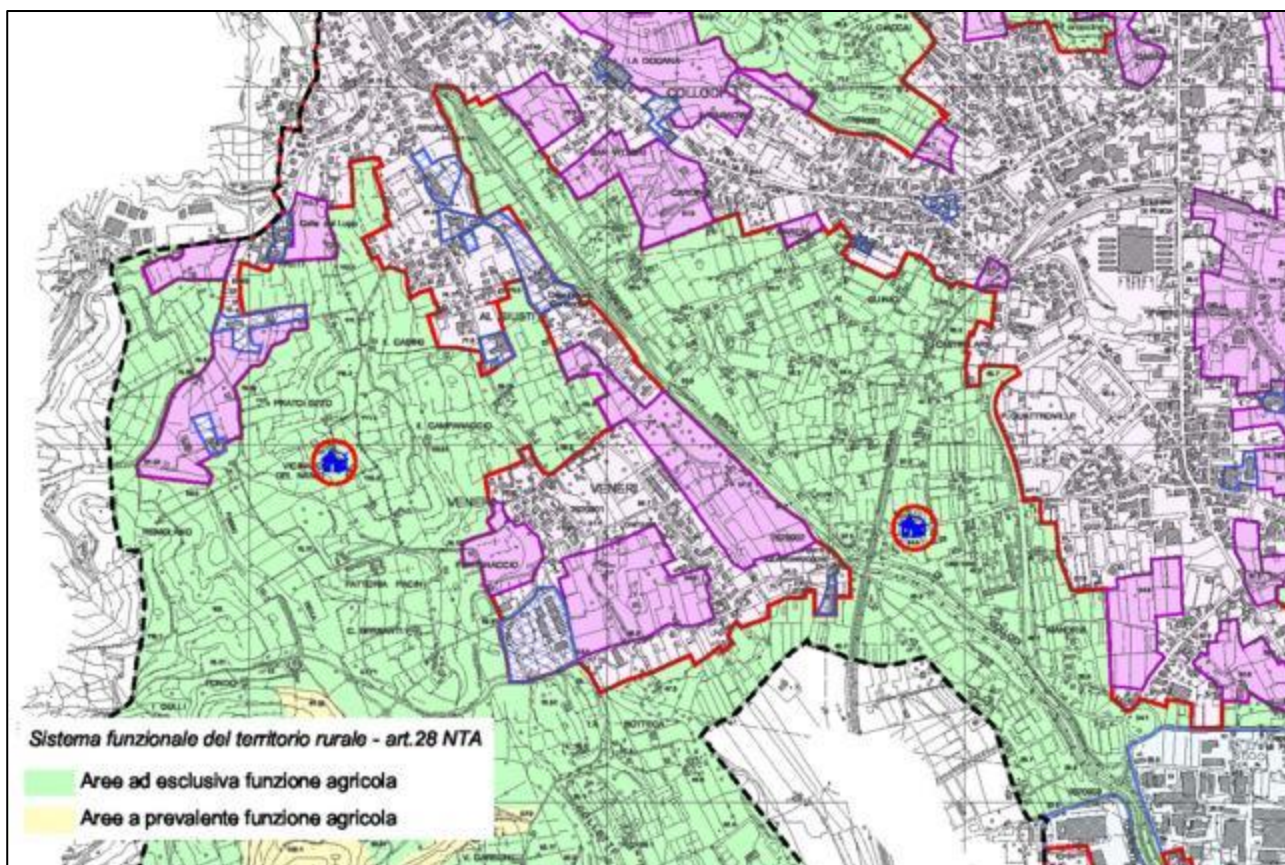
art.29 - "le aree a prevalente funzione agricola comprendono i boschi, le aree a pascolo naturale e le praterie. Tali aree denominate "a prevalente naturalità diffusa" ed individuate alla tav.P02a P02b sono considerate componente naturale e paesaggistica del territorio pesciatino"

art.30 - "le aree a esclusiva funzione agricola comprendono le aree coltivate dell'agricoltura tradizionale della collina e le aree utilizzate per l'agricoltura floricola della pianura. Le aree a esclusiva funzione agricola sono individuate alla tav.P02a."

Di seguito si riporta un estratto cartografico delle tavole di cui sopra rispettivamente al centro urbano di Pescia, di Alberghi, di Collodi e di Veneri.







Il Piano Operativo di Pescia fa propri gli obiettivi e le strategie già definiti in sede di Piano Strutturale per gli insediamenti, integrandoli con gli obiettivi, le strategie contenuti nella L.R. n°65/2014 e nel P.I.T./P.P.R. e con gli obiettivi desunti dalla comunità locale nell'ambito dei processi di partecipazione; definisce alla scala operativa, le direttive urbanistiche e ambientali del P.S., integrandole con le direttive e le prescrizioni del P.I.T./P.P.R. ed in particolare, adeguando lo Statuto del territorio comunale a quello regionale, definisce il dimensionamento necessario a soddisfare le esigenze di riqualificazione degli insediamenti, di edilizia sociale e di attività produttive e turistico-ricettive.

Il sistema funzionale degli insediamenti, individuato dal Piano Strutturale, 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 e le aree di sviluppo dell'edificato residenziale e produttivo poste all'interno del "limite urbano".

Il sistema funzionale degli insediamenti è suddiviso in tre sottosistemi:

- sottosistema della montagna: Pontito - Stiappa - Macchino;
- sottosistema della collina: Aramo - Castelvechio - Fibbialla - Medicina - Monte a Pescia - San Quirico - Sorana - Vellano;
- sottosistema della pianura: Pescia - Alberghi - Collodi - Veneri - Macchie di San Piero - Pesciamorta.

Nell'elaborazione del Piano Operativo di Pescia è stata mantenuta questa suddivisione data dal P.S.; tuttavia si precisa che i due sistemi insediativi, rispettivamente al a) e al punto b) sono stati considerati come un unicum definito della "Svizzera Pesciatina", che il P.O. intende considerare come un unico sistema urbano policentrico con caratteristiche simili e per il quale vengono definiti obiettivi e direttive simili.

Il Piano Operativo, al fine di perseguire gli obiettivi contenuti nella III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., prevede la ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti, in alcuni casi anche con riduzioni del perimetro del Territorio Urbanizzato, mantenendo intorno alle parti edificate ampie fasce di

aree inedificate a tutela degli insediamenti, individuate con la Zona F5, da utilizzare anche per interventi di tutela ambientale e paesaggistica degli insediamenti e per la ridefinizione delle strategie in occasione del nuovo P.S. da redigere ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Le previsioni di sviluppo urbano del Piano Operativo tengono di conto dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, delle strategie di sviluppo sostenibile del P.S. vigente e degli indirizzi del P.I.T./P.P.R..

Il Piano Strutturale, come già evidenziato in precedenza ha individuato 7 U.T.O.E. territoriali in cui ha suddiviso tutto il territorio comunale di Pescia; queste, in considerazione del loro carattere territoriale hanno al proprio interno sia porzioni di Territorio Rurale che di Territorio Urbanizzato; il P.O. ha deciso di mantenere tale suddivisione data dal P.S. vigente, per evidenti ragioni di verifica dei dimensionamenti per funzioni articolati per U.T.O.E.

Il Territorio Urbanizzato è stato quindi analizzato da un punto di vista dei tessuti urbani, secondo il criterio dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. I risultati di questa analisi, riportati nella Tav. Q.C.05, hanno permesso di definire gli obiettivi specifici da perseguire e le azioni da intraprendere alla scala del Piano Operativo e a quelle dei successivi strumenti urbanistici attuativi al fine di completare gli insediamenti urbani recenti secondo criteri coerenti con una corretta pianificazione urbanistica e conformi con gli indirizzi del P.I.T./P.P.R. Tali consentono di motivare le scelte di pianificazione urbanistica operate dal P.O. con il disegno urbano di cui alla Tav. P.G.02 e al tempo stesso dare indirizzi anche alle fasi successive della pianificazione attuativa dei P.A.C. e/o P.U.C. e/o P.R.U. e/o P.d.R.

Il Territorio Rurale

Il Territorio Rurale è individuato all'esterno del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e corrisponde alle aree individuate dal Piano Strutturale vigente come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola che caratterizzano i sottosistemi territoriali definiti dallo stesso strumento della pianificazione territoriale comunale. Nel territorio rurale sono ricompresi:

- a) le aree agricole e forestali, di cui all'art. 64 comma 1 a) della L.R. 65/2014;
- b) i nuclei ed gli insediamenti sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di cui all'art. 64 comma 1 b) della L.R. 65/2014;
- c) le aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 comma 1 c);
- d) le aree e gli insediamenti che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato di cui all'art. 64 1 e) della L.R. 65/2014.

I sistemi territoriali agricoli che costituiscono il " Territorio Turale", così come per il " territorio urbanizzato", sono ricondotti nel Piano Operativo alle definizioni di cui al D.M. 1444/68 dove la lettera E identifica il "territorio rurale" e nello specifico:

- a) E1- Parti del territorio rurale corrispondenti al Sistema della Montagna;
- b) E2- Parti del territorio rurale corrispondenti al Sistema della Collina;
- c) E3- Parti del territorio rurale corrispondenti al Sistema della Pianura.

Per garantire il perseguimento delle finalità di cui all'articolo 68 della L.R.65/2014, tutti gli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo di Pescia e localizzati nel territori rurale devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- c) mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- d) recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;

- e) assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.
- f) gli interventi sul patrimonio edilizio presente nel territorio rurale indipendentemente dalla destinazione d'uso, agricola o non agricola, devono garantire il mantenimento delle caratteristiche tipiche del patrimonio edilizio esistente e delle aree di pertinenza dei fabbricati e del paesaggio rurale circostante.
- g) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico.
- h) recuperare alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica.

Al fine di definire la disciplina specifica per il territorio rurale, il P.O. fa propria l'articolazione dei sistemi territoriali definita dal P.S. vigente, ridefinita alla luce delle analisi conoscitive del P.I.T./P.P.R. ed in particolare della I Invariante Strutturale "i sistemi morfogenetici":

- a) Sistema della Montagna - questo Sistema interessa gran parte del territorio comunale settentrionale ad est e ad ovest del fiume Pescia di Pescia. Ricomprende il Sottosistema Montano del Battifolle, il Sottosistema Montano di Macchino, gran parte del Sottosistema collinare dei Castella, parte del Sottosistema Collinare di Pescia e parte del Sottosistema Pianura di Versante individuati dal Piano Strutturale vigente;
- b) Sistema della Collina - questo Sistema interessa la parte centrale del territorio comunale ad ovest del fiume Pescia di Pescia e ad ovest del Torrente Pescia di Collodi. Ricomprende parte del Sottosistema Pianura di Versante e parte del Sottosistema Pianura di Pescia e Collodi individuati dal Piano Strutturale vigente; all'interno di questo sistema sono state individuate, in ottemperanza a quanto previsto dalla variante Generale di Aggiornamento del PTCP della Provincia di Pistoia, il quale però al momento della redazione del presente documento è soltanto adottato, le zone "E2v" che individuano le Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina a vocazione vivaistica, all'interno di queste gli indirizzi riguardano in particolare la Invariante Strutturale IV e le norme di riferimento sono quelle desunte dalle NTA del PTCP, art. 72 e dal Morfotipo rurale 22 del P.I.T./P.P.R.;
- c) Sistema della Pianura - questo sistema interessa la parte meridionale del territorio comunale ad Ovest del fiume Pescia di Pescia, ad Est del Torrente Pescia di Collodi e i fondovalle dei corsi d'acqua principali. Ricomprende il sottosistema Pianura di Pescia e Collodi, parte del Sottosistema Collinare dei Castella (fondovalle) e parte del Sottosistema Pianura di Versante. Anche all'interno di questo sistema sono state individuate le zone "E3v" che individuano le Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica, all'interno di queste gli indirizzi riguardano in particolare la Invariante Strutturale IV e le norme di riferimento sono quelle desunte dalle N.T.A. del P.T.C.P., art. 72 e dal Morfotipo rurale 22 del P.I.T./P.P.R.

All'interno di tale articolazione sistemica vengono individuate:

- a) le componenti morfogenetiche sulla base dell'analisi del P.I.T./P.P.R. relativa alla I Invariante Strutturale con i relativi obiettivi e indirizzi;
- b) le componenti ecosistemiche sulla base dell'analisi del P.I.T./P.P.R. relativa alla II Invariante Strutturale con i relativi obiettivi e indirizzi;
- c) le componenti agrarie sulla base dell'analisi del P.I.T./P.P.R. relativa alla IV Invariante Strutturale con i relativi obiettivi e indirizzi;

Le Aree di trasformazione

Le trasformazioni urbanistiche previste dal Piano Operativo si attuano attraverso i Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati, Interventi diretti, Progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici. Gli interventi di trasformazione e/o di rigenerazione urbana previsti dal presente strumento della pianificazione urbanistica comunale sono definiti, oltre che dalle tavole

di progetto, identificate con il prefisso P.G., e dalle N.T.A., anche attraverso Schede Norma, individuate secondo il seguente schema:

- la sigla TU indica la Scheda Norma interna al Territorio Urbanizzato;
- la sigla TR indica la Scheda Norma che sono localizzate nel Territorio Rurale;
- la lettera t individua le Schede Norma che hanno per oggetto la trasformazione della'rea interessata dalla Scheda Norma;
- la lettera r individua le Schede Norma che dettagliano interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- le lettere rd individuano le Schede Norma che sottintendono a interventi di rigenerazione per i quali è prevista la possibilità di trasferire una parte e/o la totalità della S.E. presente in loco;
- le lettere ra individuano le Schede Norma che sottintendono ad aree individuate esclusivamente come zone di atterraggio della S.E. oggetto di trasferimento. Nello specifico l'area è pianificata solo nelle sue linee essenziali quali strade, verde e parcheggi pubblici ed è dotata di parametri urbanistici ma non di edificabilità propria. Questa sarà attribuita alla stessa, nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dal trasferimento di S.E. da aree di decollo soggette a interventi di rigenerazione urbana, individuate con le zone R.U. di cui alle schede norma TU_rdn;
- il numero individua il numero progressivo che identifica univocamente la Scheda Norma;

Ogni Scheda Norma è articolata nei seguenti temi:

- descrizione e obiettivi;
- funzioni e destinazioni d'uso;
- dimensionamento;
- strumenti attuativi;
- indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche;
- prescrizioni di carattere ambientali;
- fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- estratto della Tavola P.G.01 e/o P.G.02.
- schemi metaprogettuali

Il Piano Operativo fonda gran parte delle sue previsioni e strategie sulla modalità di attuazione delle trasformazioni previste con l'uso della perequazione urbanistica. Questa è lo strumento prevalente utilizzato dal presente P.O. negli interventi di trasformazione urbana siano essi di nuova edificazione che di riqualificazione urbana e territoriale. La maggior parte degli interventi soggetti a P.A.C. e/o P.U.C. e/o P.d.R. e/o P.R.U. sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente:

- a) di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione;
- b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale anche con la dotazione degli standard mancanti;
- c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alle soluzioni urbanistiche necessarie garantendo in tal modo un migliore assetto urbano anche dal punto di vista paesaggistico.

Il Piano Operativo contiene tre modalità di attuazione della perequazione urbanistica:

- a) la perequazione urbanistica di comparto per gli interventi di nuova edificazione;

- b) la perequazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui seppur posti all'interno di ambiti nel territorio urbanizzato per la acquisizione aree e/o realizzazione di opere pubbliche di interesse generale;
- c) la perequazione urbanistica finalizzata al trasferimento di volumi impropri posti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite dal P.O. all'interno del territorio urbanizzato.

La Perequazione Urbanistica di comparto di cui alla lettera a) del precedente elenco, è una delle modalità di attuazione del Piano Operativo: essa si applica nei comparti di trasformazione urbanistica soggetti a P.A.C. e/o P.U.C. individuati nelle Tavv. P.G.02. A tutte le aree ricomprese in un comparto di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di edificabilità espresso in mq/mq (S.E./S.T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a strade, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici, salvo accordi diversi fra le proprietà dei singoli beni comunque tali da garantire la cessione gratuita al demanio comunale delle aree a destinazione pubblica. Alle aree già pubbliche presenti nel comparto non viene applicato l'indice di edificabilità: la presenza nel comparto serve a giustificare l'impegno da parte degli operatori al miglioramento delle stesse nell'ambito della sistemazione urbanistica complessiva. Per l'attuazione di tale diritto di edificabilità i proprietari dovranno perciò accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà o secondo altri criteri da loro scelti e condivisi, attraverso una ricomposizione/compensazione fondiaria e/o immobiliare, corrispondente al disegno urbano del P.O. e del P.A.C. e/o P.U.C., con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione di quelle previste nelle Tavv. P.G.02 del P.O. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno urbano prefigurato dal piano urbanistico generale, salvo modifiche non sostanziali, indipendentemente dalla suddivisione proprietaria delle aree interessate. I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto di trasformazione nelle Schede Norma di cui all'elaborato D.T.02a e/o D.T.02b.

La Perequazione Urbanistica finalizzata al trasferimento di volumi impropri posti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite dal P.O. all'interno del territorio urbanizzato è un'altra delle modalità di attuazione del Piano Operativo. Qualora si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di volumi impropri presenti nel territorio urbanizzato, al fine di alleggerire la densità edilizia o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbanistica a distanza attribuendo all'area di "atterraggio" della SE trasferita un indice perequativo potenziale pari alla SE da trasferire maggiorata del 20%, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. L'indice perequativo potenziale dovrà tenere altresì di conto della destinazione da attribuire all'area di decollo, se pubblica o privata, e delle aree da destinare ad uso pubblico nell'area di atterraggio. Quest'ultima dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente da garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, nel rispetto dei morfotipi insediativi e degli obiettivi relativi contenuti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. Tale operazione può essere attuata anche durante la gestione del P.O. qualora si ravvisi la necessità di operazioni di riqualificazione e/o rigenerazione urbana: in questo caso è necessaria una Variante contestuale al P.O. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma RU da aggiungere al D.T.02a e/o D.T.02b. Analogo procedimento può essere adottato per trasferire dal territorio aperto verso ambiti urbani i volumi dismessi privi di pregio storico, architettonico o tipologico, non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali. In questo caso il trasferimento della S.E. esistente verso ambiti urbani "di atterraggio", posti all'interno del territorio urbanizzato, presuppone la contestuale demolizione del manufatto da dismettere e la sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto, attribuendo all'area di "atterraggio" della S.E. trasferita un indice perequativo potenziale pari alla S.E. da trasferire maggiorata del 20%, necessaria a incentivare il trasferimento e a renderlo sostenibile economicamente. L'indice perequativo potenziale dovrà tenere di conto delle aree da destinare ad uso pubblico nell'area di "atterraggio". Quest'ultima dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente da garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, nel rispetto dei morfotipi insediativi e degli obiettivi relativi contenuti nell'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. Tale operazione può essere attuata anche durante la gestione del P.O. qualora si ravvisi la necessità di operazioni di questo tipo: in questo caso è

necessaria una Variante contestuale al P.O. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una Scheda Norma.

All'interno del Territorio rurale il Piano Operativo si attua, oltre che tramite le norme di carattere generale e gli interventi diretti previsti, attraverso i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui alla L.R. 65/2014 ed al Regolamento Regionale, 63/R del 25.08.2016 e s.m.e i. che sono recepiti nella struttura normativa del PO.

La Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

Il Piano Strutturale vigente individuava fra le Invarianti Strutturali del Comune di Pescia il Patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico, tipologico; all'interno di questa Invariante Strutturale sono ricompresi i beni storico-architettonici del territorio di Pescia presenti al Catasto Leopoldino (1822-1825) e quelli successivi fino al 1954. La L.R. 65/2014 e il nuovo P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con D.C.R.T n.37 del 27.03.2015, oltre alle quattro componenti il patrimonio territoriale, confermano quale componente identitaria del patrimonio territoriale locale da tutelare e valorizzare anche il patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e tipologico diffuso nel territorio, quand'anche non vincolato dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

A questo scopo il Piano Operativo ha provveduto ad integrare la schedatura del patrimonio edilizio esistente, effettuata in sede di Piano Strutturale e relativa esclusivamente al Territorio Rurale, con una schedatura relativa al patrimonio edilizio esistente presente all'interno del Territorio Urbanizzato. A questo elenco sono stati aggiunti anche alcuni edifici di impianto successivo al 1954 in quanto ritenuti di particolare interesse architettonico da tutelare ed in taluni casi da utilizzare come modelli di buona architettura da valorizzare come elemento identitario. Sulla base di dette analisi ad ogni edificio di valore storico, architettonico, tipologico, presente nel Territorio Rurale e nel Territorio Urbanizzato è stata attribuita una classe di valore a cui corrisponde una categoria d'intervento ammissibile. Ogni edificio di valore storico, architettonico, tipologico è identificato con un colore nell'elaborato D.T.03 in relazione alla Classe di valore a cui corrisponde la relativa categoria d'intervento ammissibile. Le classi di valore attribuite sono:

- Classe 1- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico;
- Classe 2- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico;
- Classe 3- Edifici e/o complessi edilizi di parziale valore storico-architettonico in quanto in parte manomessi
- Classe 4- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-tipologico
- Classe 5- Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi.
- Classe 6- Manufatti minori di interesse storico-architettonico-paesaggistico- tipologico e/o di arredo urbano ubicati negli insediamenti storici
- Classe 7- Edifici posteriori al 1954 di interesse architettonico

Le condizioni ambientali alla trasformabilità

L'ammissibilità degli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo, è subordinata all'osservanza di particolari disposizioni, valide per tutto il territorio comunale, volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di natura ambientale e paesaggistica ed al contenimento di alcuni fattori di pressione. Gli indirizzi e le direttive sono desunte dai contenuti nel Rapporto Ambientale della VAS, elaborato D.T.04a1.

La V.A.S. consente di intervenire a monte sulle possibili scelte di piano, orientandole verso la sostenibilità; la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Questo procedimento non deve essere considerato come un ulteriore obbligo amministrativo, ma uno strumento fondamentale che, ponendo attenzione agli aspetti ambientali e alla sostenibilità, produce piani e programmi migliori e più efficaci. La Valutazione Ambientale Strategica prosegue poi attraverso la fase di monitoraggio, che permette il controllo degli effetti ambientali significativi connessi con l'attuazione del piano/programma; questa rappresenta lo strumento attraverso il quale la P.A. può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e/o Programma e gli obiettivi di sostenibilità ambientale che ci si è posti in fase di redazione. Il monitoraggio trova attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati e nell'attività di reporting, da effettuarsi periodicamente, che ha la funzione di conservare la memoria del piano.

Di seguito si riporta lo schema di analisi delle risorse ambientali oggetto di valutazione; viene fornita in primo luogo un'analisi dello stato della risorsa e vengono indicati gli impatti che le azioni e le scelte possono produrre sulla risorsa ambientale in esame; vengono riportate le azioni di mitigazione da attuare al fine del superamento delle criticità esistenti.

SCHEMA METODOLOGICO DI ANALISI E VALUTAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI

Stato attuale della risorsa: informazioni dagli strumenti di pianificazione vigenti (P.I.T./P.P.R., P.T.C.P., P.S.,...)	Informazioni sulla risorsa desunte da altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti
Possibili impatti sulla risorsa causati dalle scelte di piano	Viene specificato se l'impatto del Piano Operativo sarà negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause
Previsione su come il Piano Operativo intende superare le criticità esistenti e quelle eventuali prodotte dalle scelte dello stesso strumento urbanistico	Viene definito quali azioni dovranno essere previste per superare l'eventuale impatto negativo, esistente o potenziale, da cui potranno scaturire indirizzi e prescrizioni finalizzate alla sostenibilità delle previsioni del Piano Operativo ovvero come dovrà essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo

Le risorse ambientali che sono state oggetto di Valutazione Ambientale Strategica sono le seguenti:

- **RISORSA: SUOLO E SOTTOSUOLO:**
 - Problematiche relativi alla risorsa: Pericolosità geomorfologica;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Pericolosità sismica;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Pericolosità idraulica;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Siti di escavazione;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Siti interessati da processi di bonifica;
- **RISORSA: ACQUA:**
 - Problematiche relativi alla risorsa: Qualità delle acque superficiali;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Qualità delle acque sotterranee;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Acque potabili, approvvigionamento idrico e rete acquedottistica comunale;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria;
- **RISORSA: ARIA:**
 - Problematiche relativi alla risorsa: Qualità dell'aria/inquinamento atmosferico;
- **RISORSA: CLIMA ACUSTICO:**
 - Problematiche relativi alla risorsa: Inquinamento acustico;
- **RISORSA: RIFIUTI:**
 - Problematiche relativi alla risorsa: Produzione e smaltimento dei rifiuti;

- RISORSA: ENERGIA:
 - Problematiche relativi alla risorsa: Fabbisogno energetico;
- RISORSA: SALUTE UMANA:
 - Problematiche relativi alla risorsa: Inquinamento elettromagnetico – Elettrodotti A.T.;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Inquinamento elettromagnetico – Impianti per la telefonia mobile e impianti R.T.V.;
- RISORSA: AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':
 - Problematiche relativi alla risorsa: Attività agricole di pianura e florovivaismo;
 - Problematiche relativi alla risorsa: Attività agricole di collina e di montagna;
 - Problematiche relative alla risorsa: Siti Natura 2000 a Aree Protette;
- RISORSA: PAESAGGIO:
 - Problematiche relativi alla risorsa: Tutela e valorizzazione del paesaggio.

In considerazione del fatto che il Piano Operativo è uno strumento urbanistico allo stesso tempo di carattere generale e puntuale, con riferimento alle previsioni puntuali che in esso di fanno, si ritiene utile effettuare la Valutazione Ambientale Strategica su due distinti livelli:

- una prima valutazione relativamente al Piano Operativo nel suo complesso;
- una valutazione di sintesi relativamente alle singole aree di trasformazioni, oggetto delle diverse Schede Norma, che sono state individuate in sede di pianificazione urbanistica. Nell'elaborato D.T.04a2 "Appendice 1 – Valutazione sintetica delle schede di trasformazione T.U./T.R." si riporta una valutazione di sintesi relativa alle singole Schede Norma che compongono il Piano Operativo oggetto della presente Valutazione Ambientale Strategica con l'individuazione dei possibili effetti, delle valutazioni e delle relative misure di mitigazione da dover attuare al fine di rendere sostenibile la trasformazione.

Tali prescrizioni sono desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. al fine di divenire vere e proprie prescrizioni/condizioni alla trasformabilità nell'ambito delle Schede Norma, che il P.O. inserisce all'interno delle N.T.A. relative al territorio comunale e alle previsioni urbanistiche. In tal modo la Valutazione Ambientale Strategica acquista un significato non solo di valutazione/certificazione ambientale "a posteriori" ma anche "di progetto", nel senso che accanto ai tradizionali parametri urbanistici il Piano Operativo potrà disporre anche di parametri ambientali, integrabili poi nella fase attuativa anche con nuovi contributi da parte degli enti gestori delle risorse laddove essi siano chiamati ad esprimere nuovi contributi e nulla-osta

5 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Il dimensionamento del Piano Operativo di Pescia è stato definito ai sensi degli art. 5 e 6 del D.P.G.R. 32/R/2017 e nel rispetto di quanto indicato dal Piano Strutturale vigente, con particolare riferimento all'art.49 delle N.T.A., il quale prevede che:

" 1. 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".

2. 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.

3. 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).

4. 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:

$$DIM\ 1^{\circ}RU = (126.000\ mq - Dim.\ N.C.\ Res.\ attuato\ con\ PRG\ in\ salvaguardia)/2$$

5. 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);

6. 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...;

7. 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.

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

9. 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 standard 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."

Il dimensionamento del Piano Operativo è effettuato ed è stato calcolato per ogni singola U.T.O.E. ed è riportato all'interno delle tabelle di sintesi di cui all'art. 5 comma 5 del D.P.G.R. 32/R/2017 ed agli allegati 2B alla D.G.R. 682 del 26/06/2017. Nello specifico dal confronto fra i dimensionamenti del Piano Strutturale vigente e del presente Piano Operativo si evince che le previsioni di quest'ultimo rispettano le previsioni del primo. In particolare, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 52 comma 4 delle N.T.A. del Piano Strutturale vigente, il presente Piano Operativo prevede di attuare una quota non superiore al 50% del dimensionamento previsto per la sola funzione residenziale; si precisa che il Piano Operativo ha previsto un trasferimento di dimensionamento tra differenti U.T.O.E. nel rispetto del comma 7 dell'art 52 delle N.T.A. del Piano Strutturale vigente per le sole categorie funzionali a) residenziale e b) industriale e artigianale.

Il criterio utilizzato, per la definizione del numero degli abitanti insediabili in rapporto alla S.E. della funzione residenziale e della funzione turistico-ricettivo, è pari a mq.44/abitante insediabile, ricomprendente la superficie strettamente necessaria all'insediamento residenziale e quella destinata alle funzioni complementari alla residenza. La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni integrative e complementari a quella prevalente, come stabilito negli articoli precedenti: si considera che le funzioni prettamente residenziali corrispondano a c.31 mq./ab e le funzioni integrative e complementari al 30% della S.E. complessiva: $44 \times 70\% = 31$ mq. e $44 \times 30\% = 13$ mq. Rispetto alla previsione del Piano Strutturale, che prevedeva un incremento totale pari a 2.847 abitanti insediabili, il Piano Operativo adottato prevedeva un totale di abitanti insediabili pari a 1.383 abitanti insediabili, inferiore al 50% della previsione del Piano Strutturale (50% di $2.847 = 1.423$), dopo l'esame delle controdeduzioni alle osservazioni il numero di abitanti insediabili ottenuto con lo stesso criterio di cui sopra è pari al 30% della previsione del PS e cioè 839 anziché 1383. Pertanto rispetto al PO adottato si ha una riduzione di 544 abitanti insediabili pari al 19% della previsione del PS.

Di seguito si riportano le tabelle relative al dimensionamento previsto all'interno delle singole U.T.O.E. in cui è suddiviso il territorio comunale di Pescia.

U.T.O.E. 1 - Castelli Ovest – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	0	3.240	3.240		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	0	0	0	500
c) Commercio al dettaglio	0	0	0	0	0	0	500
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	2.000
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	1.000
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	3.240	3.240	0	0	0	4.000

U.T.O.E. 2 - Castelli Est – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	0	4.200	4.200		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	100	0	100	500
c) Commercio al dettaglio	0	0	0	0	0	0	500
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	2.000
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	1.000
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	4.200	4.200	100	0	100	4.000

U.T.O.E. 3 - Centro – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	5.673	18.133	23.806		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	4.200	4.200	0	0	0	500
c) Commercio al dettaglio	0	4.500	4.500	0	0	0	1.500
d) Turistico-Ricettiva	0	12.596	12.596	0	0	0	1.500
e) Direzionale e di servizio	0	6.375	6.375	0	0	0	3.068
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	2.250	0	0	0	0	0	0
Totale	7.923	45.804	53.727	0	0	0	6.568

U.T.O.E. 4 - Colleviti – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commercio al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	500
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	500

U.T.O.E. 5 - Collodi – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	8.326	0	8.326		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commercio al dettaglio	0	0	0	0	0	0	1.000
d) Turistico-Ricettiva	0	500	500	0	0	0	1.500
e) Direzionale e di servizio	0	4.891	4.891	0	0	0	2.000
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	8.326	5.391	13.717	0	0	0	4.500

U.T.O.E. 6 - Veneri – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	9.176	0	9.176		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	0	0	0	500
c) Commercio al dettaglio	0	0	0	0	0	0	1.000
d) Turistico-Ricettiva	0	2.450	2.450	1.900	0	1.900	1.500
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	250	0	250	2.000
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	9.176	2.450	11.626	2.150	0	2.150	5.000

U.T.O.E. 7 - Le due Pescie – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.224 L.R. n°65/2014			
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale	Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art. 5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2
a) Residenziale	13.726	0	13.726		0	0	
b) Industriale e artigianale	13.500	0	13.500	0	0	0	1.000
c) Commercio al dettaglio	0	0	0	2.500	0	2.500	1.000
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	1.000
e) Direzionale e di servizio	7.853	0	7.853	0	0	0	2.000
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	35.079	0	35.079	2.500	0	2.500	5.000

Nelle tabelle di seguito si riporta il confronto tra il dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale e quello previsto in sede di Piano Operativo.

DIMENSIONAMENTO MASSIMO PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE PER LE NUOVE COSTRUZIONI					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	1.000	-	-	-	-
UTOE 2	950	-	-	-	-
UTOE 3	18.250	8.500	4.000	4.000	7.000
UTOE 4	1.050	-	-	-	-
UTOE 5	7.250	1.500	2.000	4.000	3.000
UTOE 6	13.250	1.500	2.000	2.000	3.000
UTOE 7	21.000	5.000	7.500	-	8.000
Totale	62.750	16.500	15.500	10.000	21.000

DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PIANO OPERATIVO ADOTTATO PER LE NUOVE COSTRUZIONI					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	-	-	-	-	-
UTOE 2	-	-	-	-	-
UTOE 3	13.904	-	-	-	-
UTOE 4	-	-	-	-	-
UTOE 5	8.543	-	-	-	681
UTOE 6	11.125	-	-	-	-
UTOE 7	27.288	13.500	-	-	4.583
Totale	60.859	13.500	-	-	5.264

DIFFERENZA DIMENSIONAMENTO P.S./P.O. ADOTTATO PER LE NUOVE COSTRUZIONI					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	1.000	-	-	-	-
UTOE 2	950	-	-	-	-
UTOE 3	4.346	8.500	4.000	4.000	7.000
UTOE 4	1.050	-	-	-	-
UTOE 5	- 1.293	1.500	2.000	4.000	2.319
UTOE 6	2.125	1.500	2.000	2.000	3.000

UTOE 7	- 6.288	- 8.500	7.500	-	3.417
Totale	1.891	3.000	15.500	10.000	15.736

DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PIANO OPERATIVO CONTRODEDOTTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1		-	-	-	-
UTOE 2		-	-	-	-
UTOE 3	5.673	-	2.250	-	-
UTOE 4		-	-	-	-
UTOE 5	8.326	-	-	-	-
UTOE 6	9.176	-	-	-	-
UTOE 7	13.726	13.500	-	-	7.853
Totale	36.901	13.500	2.250	-	7.853

DIFFERENZA DIMENSIONAMENTO P.O. ADOTTATO/P.O. CONTRODEDOTTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	-	-	-	-	-
UTOE 2	-	-	-	-	-
UTOE 3	8.231	-	-2.250	-	-
UTOE 4	-	-	-	-	-
UTOE 5	217	-	-	-	681
UTOE 6	1.949	-	-	-	-
UTOE 7	13.562	-	-	-	- 3.270
Totale	23.959	-	-2.250	-	- 2.589

DIFFERENZA DIMENSIONAMENTO P.S./P.O. CONTRODEDOTTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	1.000	-	-	-	-
UTOE 2	950	-	-	-	-
UTOE 3	12.577	8.500	1.750	4.000	7.000
UTOE 4	1.050	-	-	-	-
UTOE 5	- 1.076	1.500	2.000	4.000	3.000
UTOE 6	4.074	1.500	2.000	2.000	3.000
UTOE 7	7.274	- 8.500	7.500	-	147
Totale	25.849	3.000	13.250	10.000	13.147

DIMENSIONAMENTO MASSIMO PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	2.600	-	500	4.500	500
UTOE 2	2.100	-	500	5.500	500
UTOE 3	48.500	-	7.500	4.000	7.500
UTOE 4	2.300	-	-	1.000	-
UTOE 5	13.000	-	3.000	2.000	2.250
UTOE 6	12.000	-	2.500	2.000	1.750
UTOE 7	7.500	-	1.500	1.000	1.500
Totale	88.000	-	15.500	20.000	14.000

DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PIANO OPERATIVO ADOTTATO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	3.240	-	-	-	-
UTOE 2	4.200	-	-	-	-
UTOE 3	21.861	-	4.500	3.046	6.375
UTOE 4	-	-	-	-	-
UTOE 5	2.161	-	-	-	4.210
UTOE 6	-	-	-	1.450	-
UTOE 7	-	-	-	-	-
Totale	32.988	-	4.500	4.496	10.585

DIFFERENZA DIMENSIONAMENTO P.S./P.O. ADOTTATO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	- 640	-	500	4.500	500
UTOE 2	- 2.100	-	500	5.500	500
UTOE 3	26.639	-	3.000	954	1.125
UTOE 4	2.300	-	-	1.000	-
UTOE 5	10.839	-	3.000	2.000	- 1.960
UTOE 6	12.000	-	2.500	550	1.750
UTOE 7	7.500	-	1.500	1.000	1.500
Totale	55.012	-	11.000	15.504	3.415

DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PIANO OPERATIVO CONTRODEDOTTO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	-	-	-	-	-
UTOE 2	-	-	-	5.000	-
UTOE 3	18.133	4.200	4.500	12.596	6.375
UTOE 4	-	-	-	-	-
UTOE 5	-	-	-	500	4.891
UTOE 6	-	-	-	1.450	-
UTOE 7	-	-	-	-	-
Totale	18.133	4.200	4.500	19.546	11.266

DIFFERENZA DIMENSIONAMENTO P.O. ADOTTATO /P.O. CONTRODEDOTTO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	-	-	-	-	-
UTOE 2	1.522	-	-	-5.000	-
UTOE 3	1.496	- 4.200	-	- 9.550	-
UTOE 4	-	-	-	-	-
UTOE 5	-	-	-	- 500	- 681
UTOE 6	-	-	-	-	-
UTOE 7	-	-	-	-	-
Totale	3.018	- 4.200	-	15.050	- 681

DIFFERENZA DIMENSIONAMENTO P.S./P.O. CONTRODEDOTTO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO					
	Residenza	Produttivo	Commerciale	Turistico-Ricettivo	Direzionale e di servizio
UTOE 1	2.600	-	500	4.500	500
UTOE 2	2.100	-	500	500	500
UTOE 3	30.367	- 4.200	3.000	- 8.596	1.125
UTOE 4	2.300	-	-	1.000	-
UTOE 5	13.000	-	3.000	1.500	- 2.641
UTOE 6	12.000	-	2.500	550	1.750
UTOE 7	7.500	-	1.500	1.000	1.500
Totale	69.867	- 4.200	11.000	454	2.734

Come si evince dalla lettura delle tabelle sopra riportate si è reso necessario, in fase di redazione del nuovo strumento della pianificazione urbanistica comunale, effettuare un trasferimento di dimensionamento da un'U.T.O.E. a un'altra; tale operazione è stata fatta in conformità al Piano Strutturale vigente, il quale prevede all'art.49 comma 7:

"7. 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."

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, le U.T.O.E. per le quali si è reso necessario effettuare un trasferimento di S.E. sono:

- U.T.O.E. 5 - per la sola funzione residenziale ;
- U.T.O.E. 7 per la funzione residenziale e la funzione produttiva.

Per quanto concerne invece gli interventi di recupero rispetto al PO adottato a fronte di una riduzione di nuove costruzioni vi è uno sbilancio verso il recupero ed in particolare verso funzioni turistico-ricettive comunque tutte previsioni compatibili con il dimensionamento del PS..

In entrambi i casi gli spostamenti di dimensionamento sono stati oggetto di Valutazione Ambientale all'interno sia del documento DT04a1 - Rapporto Ambientale VAS, come valutazione generale, che all'interno dell'elaborato DT04a2 - Appendice 1 – Valutazione sintetica delle schede di trasformazione T.U./T.R., come valutazione specifica riferita alle singole trasformazioni.

Il dimensionamento del P.O. è distinto in relazione alle categorie funzionali, alla localizzazione delle previsioni, interne ed esterne al territorio urbanizzato ed assoggettate o meno a conferenza di copianificazione, e se le previsioni sono di nuova edificazione e previsioni di riuso. Il Piano Operativo, ai sensi dell'art.98 della L.R. 65/2014, definisce le funzioni ammesse per ciascuna zona omogenea individuata e sulla base di tale suddivisione indica le funzioni ammesse, ai sensi dell'art.99 della medesima legge regionale. Nella definizione di tali funzioni il P.O. ha scelto di adottare ulteriori specificazioni delle singole funzioni allo scopo di garantire il carattere di polifunzionalità degli insediamenti sia nel territorio urbanizzato che nel territorio rurale, facilitando tra l'altro anche la gestione dei cambi di destinazione d'uso.

Rispetto al PO adottato vi è una riduzione sostanziale del dimensionamento per la funzione residenziale in ottemperanza ad alcune indicazioni regionali e di cittadini. Tuttavia la quantità di standard rimane pressoché invariata in quanto a fronte di una riduzione delle previsioni residenziali vi è una conferma delle quote di standard soggette a procedure di esproprio anziché con la perequazione.

Verifica degli Standard Urbanistici

Nella redazione del presente

Nelle tabelle riportate di seguito si evidenziano

STANDARD ESISTENTI DA PIANO STRUTTURALE					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	84.001	6.659	0	11.958	102.618
UTOE 2	24.604	1.417	3.403	2.095	31.519
UTOE 3	50.430	64.307	183.225	81.339	379.301
UTOE 4	0	0	0	0	0
UTOE 5	0	3.201	8.803	1.701	13.705
UTOE 6	22.866	3.080	0	44.326	70.272
UTOE 7	34.023	9.210	9.454	30.186	82.873
Totale comunale	215.924	87.874	204.885	171.605	680.288

PREVISIONE STANDARD PIANO STRUTTURALE					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	0	1.064	6.319	0	7.383
UTOE 2	0	3.654	746	0	4.400
UTOE 3	78.990	0	0	0	78.990
UTOE 4	3.204	1.469	1.202	534	6.409
UTOE 5	29.028	10.104	2.083	3.137	44.352
UTOE 6	5.622	9.977	10.683	0	26.282
UTOE 7	20.721	15.881	11.075	0	47.677
Totale comunale	137.565	42.149	32.108	3.671	215.493

PREVISIONE STANDARD PIANO OPERATIVO ADOTTATO					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	2.176	1.399	0	0	3.575
UTOE 2	4.819	1.747	0	0	6.566
UTOE 3	84.841	30.236	0	8.275	123.352
UTOE 4	0	0	0	0	0
UTOE 5	31.274	28.740	0	0	60.014
UTOE 6	35.569	21.091	0	0	56.660
UTOE 7	43.213	58.606	7.502	9.252	118.573
Totale comunale	201.892	141.819	7.502	17.527	368.740

COMPARAZIONE PIANO STRUTTURALE/PIANO OPERATIVO ADOTTATO					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	2.176	335	- 6.319	-	- 3.808
UTOE 2	4.819	- 1.907	- 746	-	2.166
UTOE 3	5.851	30.236	-	8.275	44.362
UTOE 4	- 3.204	- 1.469	- 1.202	- 534	- 6.409
UTOE 5	2.246	18.636	- 2.083	- 3.137	15.662
UTOE 6	29.947	11.114	- 10.683	-	30.378
UTOE 7	22.492	42.725	- 3.573	9.252	70.896
Totale comunale	64.327	99.670	- 24.606	13.856	153.247

PREVISIONE PIANO OPERATIVO CONTRODEDOTTO					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	2.076,00	1.063,00	-	-	3.139,00
UTOE 2	-	1.407,00	-	-	1.407,00
UTOE 3	82.672,00	33.276,00	-	8.275,00	-
UTOE 4	-	-	-	-	-
UTOE 5	30.168,00	21.021,00	-	-	51.189,00
UTOE 6	31.580,00	16.423,00	-	-	48.003,00
UTOE 7	38.632,00	82.789,00	7.502,00	9.252,00	138.175,00
Totale comunale	185.128,00	155.979,00	7.502,00	17.527,00	366.136,00

COMPARAZIONE PIANO OPERATIVO ADOTTATO/PIANO OPERATIVO CONTRODEDOTTO					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	- 100,00	- 336,00	-	-	- 436,00
UTOE 2	- 4.819,00	- 340,00	-	-	- 5.159,00
UTOE 3	- 2.169,00	3.040,00	-	-	-123.352,00
UTOE 4	-	-	-	-	-
UTOE 5	- 1.106,00	- 7.719,00	-	-	- 8.825,00
UTOE 6	- 3.989,00	- 4.668,00	-	-	- 8.657,00
UTOE 7	- 4.581,00	24.183,00	-	-	19.602,00
Totale comunale	-16.764,00	14.160,00	-	-	- 2.604,00

COMPARAZIONE PIANO STRUTTURALE/PIANO OPERATIVO CONTRODEDOTTO					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	2.076	- 1	- 6.319	-	- 4.244
UTOE 2	-	- 2.247	- 746	-	- 2.993
UTOE 3	3.682	33.276	-	8.275	- 78.990
UTOE 4	- 3.204	- 1.469	- 1.202	- 534	- 6.409

UTOE 5	1.140	10.917	- 2.083	- 3.137	6.837
UTOE 6	25.958	6.446	- 10.683	-	21.721
UTOE 7	17.911	66.908	- 3.573	9.252	90.498
Totale comunale	47.563	113.830	- 24.606	13.856	150.643

VERIFICA MQ/AB PIANO STRUTTURALE					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	60	6	5	9	80
UTOE 2	27	6	5	2	40
UTOE 3	12	6	17	8	43
UTOE 4	12	6	5	2	25
UTOE 5	12	6	5	2	25
UTOE 6	12	6	5	19	42
UTOE 7	12	6	5	7	30
Totale comunale	21	6	7	7	41

VERIFICA MQ/AB PIANO OPERATIVO ADOTTATO					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	60	6	0	8	74
UTOE 2	30	3	3	2	38
UTOE 3	13	9	18	9	49
UTOE 4	0	0	0	0	0
UTOE 5	14	14	4	1	33
UTOE 6	27	11	0	21	59
UTOE 7	17	15	4	9	45
Totale comunale	23	8	4	7	50

VERIFICA MQ/AB PIANO OPERATIVO CONTRODEDOTTO					
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature di interesse pubblico	Totale
UTOE 1	64	6	0	9	79
UTOE 2	18	2	3	2	25
UTOE 3	99	65	136	67	366
UTOE 4	0	0	0	0	0
UTOE 5	22	16	7	1	47
UTOE 6	50	12	0	33	94
UTOE 7	54	43	13	29	139
Totale comunale	44	20	23	20	51

6 - GLI ELABORATI E LA STRUTTURA DEL PIANO OPERATIVO

La base dati utilizzata per la redazione di tutti gli elaborati grafici del Piano Operativo del Comune di Pescia è derivata dal Database Topografico Multiscalare messo a disposizione dalla Regione Toscana, che copre tutto il territorio comunale. L'articolazione degli elaborati che compongono il nuovo P.O. può essere così riassunta:

REL - Relazione Illustrativa

QUADRO CONOSCITIVO (Q.C.):

Tavole:

Q.C.01 - Inquadramento territoriale P.I.T./P.P.R.

- Q.C.01a – Inquadramento rispetto all'invariante I e II – scala 1:50.000
- Q.C.01b – Inquadramento rispetto all'invariante III e IV – scala 1:50.000

Q.C.02 - Estratti del Piano Strutturale vigente – scala 1:10.000

- Q.C.02a - Estratto del P.S. vigente - le Unità Territoriali Organiche Elementari – Territorio comunale Nord
- Q.C.02b - Estratto del P.S. vigente - le Unità Territoriali Organiche Elementari – Territorio comunale Sud

Q.C. 03 – Vincoli paesaggistici a carattere paesaggistico e ambientale – scala 1:10.000

- Q.C.03a – Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Territorio comunale Nord
- Q.C.03b – Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Territorio comunale Sud

Q.C. 04 – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica – scala 1:10.000

- Q.C.04a – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica – Territorio comunale Nord
- Q.C.04b – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e impiantistica – Territorio comunale Sud

Q.C.05 – Perimetro del territorio urbanizzato ex art.224 della L.R. 65/2014 e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee – scala 1:10.000

- Q.C.05a – Perimetro del territorio urbanizzato ex art.224 della L.R. 65/2014 e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee – Territorio comunale Nord -
- Q.C.05b – Perimetro del territorio urbanizzato ex art.224 della L.R. 65/2014 e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee – Territorio comunale Sud -

Q.C.06 – Indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica

- Doc.6a – Relazione geologica di fattibilità
- Q.C.6.b1 – Carta della Magnitudo Idraulica, Territorio comunale Sud - (scala 1:10.000)
- Q.C.6.b2 – Carta della Magnitudo Idraulica, Territorio comunale Sud - (scala 1:10.000)
- Q.C.6.c – Carta delle aree presidiate da sistemi arginali ex art. 14 della L.R. 41/18 (scala 1:10.000)

PROGETTO (P.G.):

Tavole:

P.G.01 - Strategie per il territorio rurale – scala 1:5.000 -

- PG01a - Montagna Nord;
- PG01b - Montagna Centro;

- PG01c - Montagna Sud;
- PG01d - Collina;
- PG01e - Pianura;

P.G.02 - Strategie per il territorio urbanizzato – scala 1:2.000 -

- P.G. 02a – Centri maggiori: Pescia Centro storico - scala 1:2.000
- P.G. 02b – Centri maggiori: Pescia, Alberghi - scala 1:2.000
- P.G. 02c – Centri maggiori: Alberghi, Macchie di San Piero. Pesciamorta - scala 1:2.000
- P.G. 02d – Centri maggiori: Collodi - scala 1:2.000
- P.G. 02e – Centri maggiori: Colodi, Veneri - scala 1:2.000
- P.G. 02f – Centri maggiori: Veneri, Il Paradiso - scala 1:2.000
- P.G. 02g – I Centri della montagna e "Le Dieci Castella" - scala 1:2.000

P.G.03 – Carta della mobilità sostenibile – scala 1:10.000 -

- P.G.03a – Carta della mobilità sostenibile – Territorio comunale Nord
- P.G.03b – Carta della mobilità sostenibile – Territorio comunale Sud

DOCUMENTI (D.T.):

D.T.01 - N.T.A.

D.T.02 - Schede Norma

- D.T.02a - Schede Norma per insediamenti minori in territorio rurale
- D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

D.T.03 – Classe di valore e categorie di intervento sul patrimonio edilizio storicizzato

D.T.04 - Valutazione Ambientale Strategica

- DT04a1 - Rapporto Ambientale V.A.S.
- DT04a2 - Appendice 1 – Valutazione sintetica delle schede di trasformazione T.U./T.R.
- DT04b - Sintesi Non Tecnica
- DT04c - Studio di Incidenza Ambientale - screening -