



COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA
SERVIZIO 3
ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA - POLITICHE SOCIALI E CULTURALI

**REGOLAMENTO URBANISTICO
E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO
STRUTTURALE PER LA REVISIONE E
RIDUZIONE DEL PERIMETRO E DEL
DIMENSIONAMENTO DELLA ZONA
PRODUTTIVA DI MACCHIE DI SAN PIERO**

**AVVIO DI PROCEDIMENTO
AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LRT. 1/2005**

RELAZIONE

UFFICIO DI PIANO

RESPONSABILE: arch. S. Pedonese

Collaboratori tecnici: arch. A. Maraviglia, geom. A. Fontana, geom. M. Borri, geom. Nello tredici

Collaborazioni grafiche: P.A. Gm. Lazzerini, Ing. S. Innocenti

Collaboratori amministrativi: S. Campioni, G. La Rosa, S. Mencarini

Indice

1. Premessa.....	3
2. Aspetti normativi e contenuti	4
3. La composizione del Regolamento Urbanistico	5
4. Monitoraggio	7
5. Avvio del procedimento.....	8
6. Definizione degli obiettivi del Regolamento Urbanistico e della contestuale variante al Piano Strutturale	9
6.1 Il Regolamento Urbanistico	9
6.2 La variante al Piano Strutturale	10
6.3 Misure per il raggiungimento degli obiettivi	11
6.4 Obiettivi suddivisi per ogni singola UTOE	15
6.5 Direttive e criteri di utilizzazione delle risorse essenziali in relazione ai sistemi territoriali e funzionali	21
7. Quadro conoscitivo di riferimento	27
7.1 Lo stato di attuazione del PRG ed il raccordo col PS	27
7.2 L'attuazione delle previsioni in salvaguardia del Piano Strutturale	28
7.3 Aree connotate da condizioni di degrado	31
7.4 La situazione geomorfologica.....	32
7.5 La situazione socioeconomica	33
7.6 Il quadro demografico	34
7.7 Le risorse disponibili	34
7.8 Il patrimonio territoriale	35
8. Apporti conoscitivi, pareri e termini di acquisizione.....	37
9. La Valutazione.....	40
9.1 La valutazione ambientale strategica, l'analisi di coerenza e la valutazione degli effetti	40
10. La Partecipazione.....	41
- Allegato: Modello scheda di rilevazione immobili posti fuori dal "limite urbano"	43

1. PREMESSA

Il presente atto costituisce la relazione per avvio del procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico (RU) ai sensi dell'art. 15 della L.R 1/2005.

Con deliberazione n. 4 del 31 gennaio 2012, il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il Piano Strutturale. L'atto è divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n° 10 del 7 marzo 2012.

L'Amministrazione Comunale guidata dal Sindaco Roberta Marchi, ha deciso di affidare l'elaborazione del RU alla struttura interna individuata nell'Ufficio Urbanistica, in modo da proseguire l'esperienza positiva che ha portato alla revisione e poi approvazione del Piano Strutturale. Il gruppo di lavoro, composto da tecnici ed amministrativi della A.O. Urbanistica ed Edilizia, è integrato, per le figure non presenti all'interno dell'Ente, da consulenti esterni in relazione alle indagini geologiche, sismiche, idrauliche e di VAS ed è stato costituito su indirizzo della Giunta Comunale del 19 luglio 2012 con deliberazione n° 177 poi concretizzato con Determina Dirigenziale n° 845 del 18 ottobre 2012. Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Simone Pedonese che, in qualità di Responsabile della A.O. Urbanistica ed Edilizia, avrà anche il compito di coordinare il Gruppo di Lavoro e i consulenti esterni.

Il Garante della Comunicazione, anch'esso scelto fra le figure presenti all'interno dell'Ente, è stato individuato nella Dott.ssa Stefania Baldi, Dirigente del Servizio Affari Generali.

2. ASPETTI NORMATIVI E CONTENUTI

Il Regolamento Urbanistico Comunale è l'atto di governo generale del territorio, disciplinato dall'art. 55 della LRT 1/2005 da redigere con le indicazioni di cui ai Regolamenti, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n° 2/R *"Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti"*, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n° 3/R *"Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1"*, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n° 5/R *"Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1"*, ed infine D.P.G.R. 23 febbraio 2007, n° 10/R *"Regolamento recante istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti della pianificazione provinciale e comunale in materia di cave e torbiere, di recupero di cave dismesse o in abbandono e di riutilizzo dei materiali assimilabili, in attuazione dell' articolo 6 della legge regionale 3 novembre 1998, n. 78"*

La procedura di approvazione è definita dagli artt. da 15 a 18 (Titolo II Capo II) della stessa Legge Regionale 1/05 ed è assoggettato a VAS ai sensi dell'art. 5bis della LRT 10/2010. In questo caso l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di cui all'articolo 23 comma 2 della stessa LRT 10/2010.

In contemporanea con l'avvio di procedimento per la predisposizione del primo Regolamento Urbanistico è intenzione dell'Amministrazione Comunale avviare le procedure per una contestuale variante al Piano Strutturale per la revisione e riduzione del perimetro e del dimensionamento (superficie edificabile) della zona produttiva di Macchie di San Piero (UTOE 7).

3. LA COMPOSIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il RU sarà composto da due parti distinte in base a quanto stabilito all'art. 55 comma 1 della LRT 1/2005. La prima, che vale a tempo indeterminato, disciplina la gestione degli insediamenti esistenti, sulla base delle prescrizioni generali e degli indirizzi dati dal PS; la seconda, di durata quinquennale, regola le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Nella prima parte, a tempo indeterminato, confluiscono:

- *il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;*
- *il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;*
- *la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;*
- *le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;*
- *le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c) della LRT. 1/2005;*
- *la disciplina del territorio rurale con l'individuazione delle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola (art. 40 L.R. 1/2005) e con la specificazione degli ambiti territoriali non destinati all'attività agricola;*
- *la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;*
- *la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;*
- *le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;¹*

Nella seconda parte a decadenza quinquennale sono riportati:

- *gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;*
- *gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;*

¹ elenco ripreso dal comma 1 lettera a) dell'art. 55 della LRT 1/2005.

- *gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al titolo V, capo IV, sezione I della LRT 1/2005 (artt. 65 a 69);*
- *le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;*
- *le infrastrutture da realizzare e le relative aree;*
- *il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;*
- *la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;*
- *la disciplina della perequazione di cui all' articolo 60 della LRT 1/2005 e dell'art. 54 delle NTA del PS.²*

Questa seconda parte dovrà anche valutare lo stato di attuazione del residuo di PRG vigente contenuto nel PS e disciplinare definitivamente gli eventuali trascinamenti non ancora attuati.

² elenco ripreso dal comma 1 lettera b) dell'art. 55 della LRT 1/2005.

4. MONITORAGGIO

Il RU è soggetto al monitoraggio degli effetti che dalle sue previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e della salute umana ai sensi del c. 2 dell'art. 13 della Legge Regionale 1/2005. Il monitoraggio del RU compete al Comune.

IL RU è altresì soggetto al monitoraggio ai sensi dell'art. 29 della LRT 10/2010 (procedimento di VAS), tale monitoraggio deve assicurare:

- *il controllo sugli impatti significativi derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione del Piano stesso;*
- *la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive;*

Le attività di monitoraggio previste per il procedimento di VAS costituiscono parte integrante del "Rapporto Ambientale". Vi è obbligo di dare massima informazione sulle modalità di svolgimento del monitoraggio, sui risultati ottenuti sulle eventuali misure correttive adottate. Tutte le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al RU e devono essere incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o di programmazione.

5. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'Avvio del Procedimento del RU e della contestuale variante al PS avviene con la trasmissione della presente relazione a tutti i soggetti interessati ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005 ed è concomitante alla fase di avvio del procedimento per la VAS (art. 23 della LRT 10/2010).

L'atto di avvio del procedimento contiene, quanto specificato all'art. 15 comma 4 della LRT 1/2005 e più precisamente:

- a. *la definizione degli obiettivi di piano;*
- b. *il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere;*
- c. *l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di cui alla lettera b);*
- d. *l'indicazione degli Enti ed organi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano;*
- e. *l'indicazione dei termini entro i quali, secondo le leggi vigenti, gli apporti e gli atti di assenso di cui alle lettere c) e d), devono pervenire all'amministrazione competente all'approvazione.*

Gli argomenti sopra elencati, sono trattati più compiutamente nel successivo capitolo.

I lavori preparatori all'avvio di procedimento sono iniziati alla fine del 2012 con la pubblicazione dell'avviso pubblico per la presentazione delle manifestazioni di interesse al RU e con la raccolta dei dati relativi al quadro conoscitivo.

Al bando pubblico sono pervenute da parte di cittadini, imprenditori e associazioni circa 200 manifestazioni (alcune anche successivamente alla sua scadenza) che l'ufficio ha istruito e catalogato per una successiva valutazione di compatibilità in sede di stesura dell'atto di governo.

Il lavoro di rilievo, oggi quasi concluso, ha consentito la completata schedatura, come peraltro richiesto dalla Regione e dalla Provincia in sede di osservazione al PS, di tutti gli edifici posti fuori dal limite urbano (circa 1.000 fabbricati esterni al sottosistema funzionale degli insediamenti) che ha prodotto un sostanziale aggiornamento del Quadro Conoscitivo rispetto al Piano Strutturale.

6. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL PS

6.1. IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il RU, partendo dalle linee strategiche definite dal Piano Strutturale definitivamente approvato con DCC 4/2012, si prefigge il raggiungimento dei seguenti obiettivi (art. 51 delle NTA del PS):

- la salvaguardia e la valorizzazione della "*struttura identitaria*" del territorio comunale;
- il miglioramento delle qualità generali, ambientali e di vita, con incisive azioni di programma di tutela, con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici, del patrimonio culturale e storico in generale, ambientale e naturalistico in accordo con le finalità del P.T.C. e del P.I.T;
- il miglioramento della qualità di vita nei centri abitati attraverso la dotazione dei servizi e delle infrastrutture, e una progettazione coordinata dell'immagine architettonica;
- il soddisfacimento delle esigenze di edilizia residenziale per la prima casa dei residenti;
- il contenimento del consumo energetico ed 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 quale invariante strutturale;
- il rafforzamento del "Nuovo Mercato dei Fiori" quale polo di interesse sovracomunale. In particolare con il RU si dovrà consentire l'individuazione di nuove funzioni che consentano un corretto utilizzo e fruizione della struttura anche nelle ore in cui non è presente la vendita dei fiori. Tale possibilità potrebbe incentivare nuovi investimenti anche a carattere pubblico-privato per valorizzare e consolidare l'area come polo attrattivo della Valdinievole;
- la valorizzazione del "Parco di Collodi", del paese di Collodi e del nome di "Pinocchio".

6.2. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

La variante al Piano Strutturale nasce come conseguenza di alcune considerazioni che di seguito si espongono.

Per l'area di macchie di San Piero il vigente PRG prevede una superficie di nuove costruzioni pari a 30.000 mq da attuarsi con un Piano Attuativo. Tale previsioni non ha mai trovato attuazione perché inserita in un contesto urbanistico inadeguato sotto il profilo delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

Obiettivo del Piano Strutturale era quindi in via prioritaria la riqualificazione dell'attuale zona produttiva ottemperando al contempo un completamento e un ampliamento in relazione alle esigenze del comparto. In sede di adozione del PS, avvenuta nel dicembre del 2010, il dimensionamento ammesso per il comparto produttivo dell'UTOE 7 nella zona di Macchie di San Piero era pari a 125.000 mq di SUL (Superficie utile Lorda).

Tra la fase di adozione ed approvazione del PS (tra agosto e ottobre 2011) l'Amministrazione ha predisposto un bando pubblico a percorso partecipativo per la presentazione di manifestazioni d'interesse per la formazione di progetti finalizzati allo sviluppo e alla riqualificazione dell'area produttiva di "Macchie di San Piero". Tali manifestazioni sono state utilizzate per valutare quelle che erano le reali necessità del comparto produttivo al fine di indirizzare il Regolamento Urbanistico su un dimensionamento coerente rispetto alle effettive esigenze.

In tale sede pervennero richieste per circa 77.000 mq di nuova superficie edificabile che portò l'Amministrazione, in un ottica di valenza illimitata come quella del PS, a ritenere congruo il dimensionamento già stabilito in sede di adozione del PS.

Nel luglio del 2013, al fine di approfondire le effettive necessità produttive, in relazione alla crescente crisi del comparto, ed in conseguenza delle richieste del Comitato di Cittadini formatosi per contrastare l'espansione della zona produttiva nella valle del Pescia, l'Amministrazione Marchi ha predisposto una nuova verifica. A tal proposito fu richiesto, a chi aveva già partecipato nel 2011, di confermare e/o rinunciare alle precedenti manifestazioni. In risposta furono trasmesse note a conferma per circa 35.000 mq di nuove costruzione (pari a meno della metà di quanto rilevato nel 2011).

La variante al Piano Strutturale, partendo dalle considerazioni sopra esposte ed in relazione ai mutati obiettivi dell'Amministrazione Comunale, si prefigge il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione dell'attuale zona produttiva con realizzazione di:
 - opere di urbanizzazione e servizi;
 - opere di mitigazione del rischio idraulico;
 - opere di mitigazione degli impatti (visuali, rumore, polveri ecc...) al fine di migliorare l'integrazione le numerose famiglie già presenti nell'intera area di Macchie di san Piero e le attività produttive esistenti;
 - riconversione in via prioritaria di edifici produttivi oggi non più utilizzati in luogo della nuova edificazione;
- revisione con contestuale drastica riduzione del perimetro dell'area produttiva di Macchie di San Piero, anche in relazione al minor dimensionamento richiesto dal comparto produttivo;
- revisione del dimensionamento produttivo complessivo dell'UTOE 7 con drastica riduzione delle superfici edificabili e contestuale incremento di superfici da destinare all'agricoltura specialistica (orto-florovivaismo) per incentivare e favorire il comparto agricolo. A tal proposito fin da ora si può ipotizzare un edificabilità massima, previa effettiva verifica di fattibilità idraulica, geologica e sismica, pari a circa 25.000 mq di SUL con una riduzione di circa 100.000 mq di SUL pari all'80% del totale.

6.3. MISURE PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI

In considerazioni di quanto indicato ai punti precedenti ed in relazione agli obiettivi comuni che si dovrebbero raggiungere con la contestuale adozione ed approvazione dei due atti, Regolamento Urbanistico e variante al Piano Strutturale, l'Amministrazione ha valutato l'opportunità di procedere con un unico atto di indirizzo che preveda nello specifico le seguenti misure:

A. Contenimento del consumo di suolo, da attuare mediante:

- regolamentazione definitiva del residuo di PRG non attuato. In particolare si prevede di verificare se le salvaguardie approvate con il PS (riduzione degli indici) hanno permesso di

- migliorare la qualità dell'edificato. Si dovrà porre particolare attenzione alla verifica di fattibilità del residuo che è stato sospeso in attesa del nuovo atto di governo del territorio;
- individuazione di interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica all'interno dei centri abitati, finalizzati alla riqualificazione del patrimonio esistente ed al recupero delle aree di degrado;
 - previsione di nuove espansioni residenziali all'esterno dei centri abitati (ma entro del limite urbano di espansione come definito dal PS), limitate alla sola ricucitura dei margini di frangia dei centri abitati degradati (individuati dal PS);
 - previsione di nuove espansioni per attività produttive esterne ai centri abitati, solo nelle aree individuate dal PS e se accompagnate da progetti integrati di riqualificazione urbanistica complessiva dell'ambito territoriale di riferimento. *A tal proposito l'Amministrazione, anche in relazione al forte interesse dei cittadini per la revisione delle attuali aree produttive, in particolare per la zona del Business Park, ha intenzione di procedere, contestualmente all'avvio di procedimento per la definizione del primo Regolamento Urbanistico, all'avvio della variante al PS per la revisione e riduzione del perimetro dell'area produttiva di Macchie di San Piero e la revisione e riduzione del dimensionamento massimo previsto per tale area (superficie massima edificabile).* A tal proposito fin da ora si può ipotizzare un'edificabilità massima, previa effettiva verifica di fattibilità idraulica, geologica e sismica, pari a circa 25.000 mq di SUL con una riduzione di circa 100.000 mq di SUL pari all'80% del totale;
 - adozione di strumenti perequativi per comparti discontinui ben individuati, al fine di favorire il recupero di volumetrie inutilizzate, inadeguate ed in contrasto con i valori paesaggistici presenti nel territorio rurale, mediante il trasferimento della SUL in ambiti di riqualificazione ovvero di frangia o comunque in luoghi ritenuti più idonei a ricevere nuova edificazione.

B. Riqualificazione e consolidamento del patrimonio esistente attraverso:

- una corretta classificazione degli edifici all'interno dei centri abitati, definendone categorie di intervento e modalità di utilizzazione, individuando le zone o gli edifici dove sarà consentita e disciplinata la possibilità di ampliamento a tantum per esigenze abitative e/o lavorative (esempio attività commerciali);
- la ricucitura dell'edificato mediante interventi puntuali;

- una corretta classificazione di tutti gli edifici posti fuori dal limite urbano (come individuato alla Tav. P02a), definendo categorie di intervento e modalità di utilizzazione per ogni singola fattispecie anche in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche architettoniche degli immobili. Con tale classificazione si potranno inoltre individuare le zone o gli edifici ove sarà consentita e disciplinata:
 - la possibilità di ampliamento una tantum per esigenze abitative al fine di mantenere il presidio del territorio;
 - la possibilità di l'ampliamento e/o riqualificazione degli edifici diversi dalla residenza quando l'attività non contrasta con l'ambito territoriale di appartenenza;
 - l'attività commerciale mediante la definizione di criteri e norme di tutela e valorizzazione;
 - l'incentivazione al recupero e valorizzazione degli edifici al fine di consentire nuove attività agricole;
 - l'incentivazione al recupero degli edifici per l'implementazione dell'offerta turistico-ricettiva per la valorizzazione del nostro territorio;

C. Individuazione di nuove infrastrutture ed opere pubbliche, con la conseguente apposizione dei vincoli di esproprio quinquennali. Con il primo Regolamento Urbanistico, anche al fine di evitare inutili vincoli ed imposizioni, sarà data particolare attenzione all'individuazione delle sole aree necessarie a soddisfare le esigenze della popolazione attuale e quella in previsione quinquennale del Regolamento Urbanistico. Gli standard saranno dimensionati, nel rispetto del PS solo sulle effettive necessità della popolazione;

D. Tutela e valorizzazione del territorio rurale, attraverso l'incentivazione ed il sostegno delle attività agricole. In particolare la disciplina del territorio rurale dovrà regolare ogni tipo di attività consentita nelle zone di seguito individuate:

- zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola;
- aree di naturalità diffusa non utilizzate a fini agricoli;
- aree di frangia ai centri abitati;
- zone degradate soggette ad interventi di riqualificazione;
- aree con destinazioni d'uso speciali compatibili con le zone agricole;

E' inoltre prevista la revisione della classificazione del patrimonio esistente come indicato ai punti precedenti, con nuova definizione delle categorie di intervento ammesse, l'indicazione delle

destinazioni d'uso consentite, l'individuazione degli edifici e nuclei dove potrà essere concessa e disciplinata la possibilità di ampliamenti per esigenze abitative.

Per quanto attiene le attività agricole, saranno definiti, in accordo anche con le associazioni di categoria (al fine di comprendere l'effettive esigenze di un comparto importantissimo per il nostro territorio) i seguenti aspetti:

- le casistiche ove il programma aziendale dovrà assumere valore di P.A;
- la possibilità di costruzione dei manufatti per le aziende (stabili e precari) in particolare per quanto riguarda le serre (attività florovivaistica);
- la possibilità costruzione dei manufatti amatoriali per consentire il mantenimento a presidio del territorio collinare (ad esempio per gli oliveti);
- il concetto di "parco agrario"; le modalità di sviluppo e attuazione;

Più in generale, al fine di consolidare alcuni principi espressi dal PS, saranno disciplinati i seguenti aspetti:

- possibilità di ampliamento delle attività ricettive esistenti sia per quanto riguarda quelle legate all'attività agricola (agriturismi) sia per le strutture extra-alberghiere di cui alla LRT 42/2000 (case per ferie, rifugi, affittacamere, casa e appartamenti per vacanze ecc...);
- possibilità di realizzare il cosiddetto albergo diffuso (vedi nuova LRT 71/2013);
- conservazione e valorizzazione della viabilità storica;

E. Tutela del paesaggio, oltre a recepire le direttive provenienti dal PIT e dal PTC, saranno definite con maggior precisione le zone boscate, da assumere come soggette a vincolo paesaggistico per legge (con revisione più puntuale delle attuali cartografie di PS).

Con il Regolamento Urbanistico si dovrà attentamente valutare se la realizzazione di opere e/o interventi edilizi nelle zone CeV di cui all'art. 38 delle NTA del PS potrà avvenire sulla base della verifica della conformità alle previsioni della disciplina contenuta nel RU stesso, effettuata nell'ambito del procedimento inerente al titolo edilizio e con le modalità previste dalla relativa disciplina, o se confermare l'assoggettabilità degli interventi edilizia a N.O. della Commissione del Paesaggio come avviene oggi in regime di salvaguardia.

F. Tutela dell'ambiente con particolare riferimento a:

- sistemi di approvvigionamento idrico e sistemi di gestione dei reflui;

- criteri per la localizzazione e l'esercizio degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili
- criteri per minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati da elettrodotti, impianti per servizi di telefonia mobile, ect...;

6.4. OBIETTIVI SUDDIVISI PER OGNI SINGOLA UTOE

Nelle tabelle che seguono, fermo restando gli indirizzi generali sopra elencati, sono indicati in maniera puntuale per ogni singola UTOE, gli obiettivi principali che discendono dagli indirizzi strategici del PS.

UTOE n. 1 - CASTELLI OVEST

Il Regolamento Urbanistico per l'UTOE 1 dovrà perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- la rivitalizzazione dei nuclei storici della collina e della montagna al fine di incrementare il presidio abitativo e quindi evitare fenomeni di spopolamento. Tale obiettivo dovrà essere attuato nel rispetto dei caratteri identitari del paesaggio urbano, mediante interventi volti alla conservazione dei valori estetico percettivi come la composizione dell'edificato, la colorazione, l'utilizzo di materiali tradizionali. In tale ottica dovranno essere risolte eventuali carenze di standards a parcheggio;
- l'incremento del turismo e la valorizzazione dei territori della "Svizzera Pesciatina". Tale obiettivo potrà essere attuato con il recupero ai fini turistici dei borghi storici mediante l'approvazione di un progetto unitario, anche attraverso soggetti tecnico-finanziari che riescano a pervenire ad un "protocollo di accordo" con la proprietà diffusa o mediante interventi puntuali di tipo ricettivo. Dovranno essere incentivati gli interventi per il turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, con i valori del paesaggio, con le risorse ambientali e l'agriturismo;
- si dovrà perseguire la valorizzazione dell'attività agricola locale anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale;

- il recupero e la riqualificazione di opifici e/o strutture produttive esistenti nei limiti indicati agli artt. 14 e 27 delle NTA del PS;
- dovrà essere attentamente valutato, in sede di definizione del Regolamento Urbanistico e previa verifica di incidenza trattandosi di aree interessate dal SIR, l'eventuale adeguamento - implementazione del tratto viario "di Val di Torbola" per il collegamento alla S.S. 12 nel Comune di Piteglio. In caso di esito positivo delle valutazioni oltre alle prescrizioni e indicazioni definite in sede di valutazione d'incidenza si dovranno attuare tutte le indicazioni di cui all'art. 35 comma 10 delle NTA del PS.

UTOE n. 2 - CASTELLI EST

Il Regolamento Urbanistico per l'UTOE 2 dovrà perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- la rivitalizzazione dei nuclei storici della collina al fine di incrementare il presidio abitativo e quindi evitare fenomeni di spopolamento. Tale obiettivo dovrà essere attuato nel rispetto dei caratteri identitari del paesaggio urbano, mediante interventi volti alla conservazione dei valori estetico percettivi come la composizione dell'edificato, la colorazione, l'utilizzo di materiali tradizionali. In tale ottica dovranno essere risolte eventuali carenze di standards a parcheggio.
- l'incremento del turismo e la valorizzazione dei territori della "Svizzera Pesciatina". Tale obiettivo potrà essere attuato con il recupero ai fini turistici dei borghi storici mediante l'approvazione di un progetto unitario, anche attraverso soggetti tecnico-finanziari che riescano a pervenire ad un "protocollo di accordo" con la proprietà diffusa o mediante interventi puntuali di tipo ricettivo. Dovranno essere incentivati gli interventi per il turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, con i valori del paesaggio, con le risorse ambientali e l'agriturismo;
- si dovrà perseguire la valorizzazione dell'attività agricola locale anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale;
- il recupero e la riqualificazione di opifici e/o strutture produttive esistenti nei limiti indicati agli artt. 14 e 27 delle NTA del PS;

UTOE n. 3 - CENTRO

Il Regolamento Urbanistico per l'UTOE 3 dovrà perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- miglioramento e/o implementazione del Polo Ospedaliero con creazione della "Cittadella della salute". Occorrerà definirne il perimetro di intervento e studiarne la soluzione viaria, che interessa anche l'attraversamento nord-sud per scaricare in parte il "lungo Pescia Forti". Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere all'interno della "Cittadella della salute" anche l'insediamento di attività complementari al Polo Ospedaliero, intendendosi per tali anche quelle destinate ad offrire adeguati servizi e ospitalità al personale sanitario, ai pazienti ed ai loro parenti o visitatori. Dovranno essere messe in atto azioni a tutela della invariante strutturale di cui all'art. 11 comma 3 lettera e) nel rispetto di quanto indicato all'art. 36 delle NTA del PS;
- creazione di un Parco di Città. E' una infrastruttura necessaria a qualificare l'area centrale dell'UTOE, costituendo un polmone a verde lungo la Pescia. In tale area dovranno trovare collocazione standards pubblici a verde per colmare l'attuale carenza;
- creazione del Parco Fluviale (Green Ways) lungo la Pescia. Ad implementazione del Parco di Città, segue il lungo fiume "Pescia di Pescia" per creare un percorso naturalistico ed ecologico che collega la città alla zona extraurbana;
- riassetto del Polo Scolastico e relativa viabilità. Qualora tale soluzione non risultasse perseguibile l'Amministrazione individuerà un nuovo polo scolastico in altra area più idonea come previsto dall'art. 36 delle NTA del PS;
- riassetto del "Sistema Cultura", sia con la migliore utilizzazione degli spazi già disponibili (Musei, Complessi monumentali sottosviluppati o in abbandono), sia attivando nuove strutture;
- previsione di un nuovo Museo "Innocenti" dedicato alla scooter Lambretta e ai "Tubolari Innocenti" per i ponteggi da costruzione;
- individuazione di funzioni non invasive e non deformanti del Vecchio Mercato dei Fiori nel rispetto di quanto indicato al comma 3 dell'art. 36 delle NTA del PS,
- individuazione di "Piani di Intervento" per la valorizzazione nel centro storico di realtà come Ruga degli Orlandi e il barocco Palazzo Forti;
- valorizzazione e ampliamento del Museo Capitolare;

- individuazione di un Piano per la utilizzazione di compendi monumentali ove allocare funzioni culturali o eventuali funzioni universitarie di secondo e terzo livello (Dottorati di ricerca umanistici e Master); definizione dei percorsi pedonali, quali le Green Ways fluviali, i percorsi lungo le Mura oltre Porta Fiorentina;
- riorganizzazione dei sistemi di parcheggio per un migliore accesso alla città;
- valorizzazione della via della Fiaba;

UTOE n. 4 - COLLEVITI

Il Regolamento Urbanistico per l'UTOE 4 dovrà perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- la rivitalizzazione del nucleo storico di Monte a Pescia e dei nuclei sparsi posti nel territorio collinare al fine di incrementare il presidio abitativo e quindi evitare fenomeni di spopolamento. Tale obiettivo dovrà essere attuato nel rispetto dei caratteri identitari del paesaggio urbano, mediante interventi volti alla conservazione dei valori estetico percettivi come la composizione dell'edificato, la colorazione, l'utilizzo di materiali tradizionali;
- l'incremento del turismo e la valorizzazione dei territori della collina;
- dovranno essere incentivati gli interventi per il turismo ambientale e rurale compatibile con lo stato dei luoghi, con i valori del paesaggio, con le risorse ambientali e l'agriturismo;
- si dovrà perseguire la valorizzazione dell'attività agricola locale anche in funzione del suo ruolo di presidio ambientale e di incentivo all'economia legata alla trasformazione dei prodotti agricoli e dell'artigianato tradizionale;
- valorizzazione della via della Fiaba;

UTOE n. 5 - COLLODI

Sullo sviluppo di Collodi quale polo turistico attrattivo si scommette il futuro dell'economia di Pescia. Il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- consolidamento e ampliamento dell'attuale Parco di Pinocchio;
- riqualificazione e recupero dell'opificio ex Panigada e di altri opifici dismessi (in prossimità del parco) per la creazione di standard pubblici e strutture complementari (direzionali/culturali/commerciali) a servizio dell'attuale Parco o quale implementazione dello stesso;

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

UTOE n. 6 - VENERI

Il Regolamento Urbanistico per l'UTOE 6 dovrà perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Veneri, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/ qualificazione a verde degli spazi aperti;

- le trasformazioni urbanistiche di cui all'art. 25 comma 4 lettera d) delle NTA del PS potranno essere attuate previa risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui;
- riorganizzazione e messa in sicurezza della viabilità con contestuale abbattimento dell'inquinamento acustico anche in relazione alla zona produttiva esistente;
- creazione di aree a parcheggio per incrementare la dotazione di standard urbanistici;
- creazione di Pocket – Park per incrementare e migliorare la qualità della vita del nucleo di Veneri;
- realizzazione di Green Ways lungo fiume "Pescia di Collodi" per creare un percorso naturalistico ed ecologico;
- compatibilmente con il trend produttivo, conservazione del sistema vivaistico;
- recupero dell'ex Carcere di Veneri con destinazioni pubbliche o di interesse pubblico.

UTOE n. 7 - LE DUE PESCI

Il Regolamento Urbanistico e la variante al PS per l'UTOE 7 dovrà perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Alberghi, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/ qualificazione a verde degli spazi aperti;
- interventi volti alla valorizzazione del florovivaismo come indicato all'art. 33 delle NTA del PS con risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico;
- la riqualificazione e completamento degli insediamenti produttivi esistenti, di cui al sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27 delle NTA del PS. In relazione alla contestuale variante al Piano Strutturale si dovrà prevedere una revisione e riduzione delle attuali zone produttive e una revisione e riduzione del relativo dimensionamento in termini di superficie edificabile a vantaggio delle attività agricole del comparto florovivaistico;
- miglioramento del sistema stradale, anche ad integrazione delle previsioni provinciali;
- risoluzione delle problematiche derivanti dal nodo viario di Alberghi, oggi non più funzionale, nonostante la semaforizzazione;

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

6.5. DIRETTIVE E CRITERI DI UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE ESSENZIALI IN RELAZIONE AI SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI

Per la stesura del Regolamento Urbanistico si dovrà tener di conto, oltre che degli obiettivi sopra elencati, anche delle direttive e dei criteri di utilizzazione delle risorse essenziali con riferimento ai vari sistemi territoriali e funzionali che identificano il territorio pesciatino allo scopo di garantire la loro tutela e, nelle azioni di trasformazione, di evitare la loro significativa riduzione o irreversibilità in riferimento agli equilibri dei differenti ecosistemi.

Come indicato dall'art. 10 delle NTA del PS le norme dei sistemi e sottosistemi territoriali di paesaggio prevalgono su quelle dei sistemi funzionali ad eccezione delle disposizioni del **sistema funzionale dell'offerta turistica sostenibile, la cultura e le tradizioni e del sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità**. Le norme del sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali e del sistema funzionale del florovivaismo, trattandosi di sistemi che implementano e caratterizzano alcuni aspetti del territorio agricolo, prevalgono sulle norme del sistema funzionale del territorio rurale.

I sistemi e sottosistemi territoriali di paesaggio che definiscono la struttura del territorio pesciatino sono:

a. Sistema Montano (S.T.1);

a.1) *Sottosistema Montano del Battifolle, di Croce a Veglia e di Lignana (S.T.1.1);*

a.2) *Sottosistema Montano di Macchino (S.T.1.2);*

b. Sistema Collinare (S.T.2)

b.1) *Sottosistema dei Castella (S.T.2.1);*

b.2.) *Sottosistema collinare di Pescia (S.T.2.2);*

c. Sistema di Pianura (S.T.3);

c.1) *Sottosistema di pianura di versante (S.T.3.1);*

c.2) *Sottosistema di Pescia e Collodi che comprende le aree pressoché urbanizzate di Pescia e di Collodi e le aree di margine ad esse più prossime (S.T.3.2);*

c.3) *sottosistema delle due Pescie (S.T.3.3)*

I sistemi territoriali godono di un "armatura urbana", definita come sottosistema territoriale di paesaggio urbano, inteso come insieme di nuclei aventi molteplicità di rapporti tra loro e con le zone circostanti. I sottosistemi del paesaggio urbano che definiscono la struttura del territorio pesciatino sono:

d.1) Sottosistema di paesaggio urbano della montana (S.T.U.1);

d.2) Sottosistema di paesaggio urbano della collina (S.T.U.2);

d.3) Sottosistema di paesaggio urbano della pianura (S.T.U.3). Suddiviso a sua volta in:

d.3.a) *Sottosistema di paesaggio urbano a prevalenza di residenziale e/o misto (S.T.U.3.a);*

d.3.b) *Sottosistema di paesaggio urbano produttivo (S.T.U.3.b);*

UTOE n. 1 - CASTELLI OVEST

Territorio compreso all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio S.T.1.1, S.T.2.1, S.T.2.2 e piccola parte S.T.3.1 di cui agli artt. 18, 19 e 22 delle NTA del PS. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati del sottosistema di paesaggio urbano della montagna (S.T.U.1): Pontito e Stiappa; i nuclei abitati del sottosistema di paesaggio urbano della collina (S.T.U.2): Aramo, Castelvecchio, Fibbialla, Medicina e San Quirico, il nucleo abitato di Pietrabuona e piccola parte del Paper Park di cui al sottosistema del paesaggio urbano della pianura (S.T.U. 3.1).

TABELLA RIASSUNTIVA CASTELLI-OVEST - UTOE 1

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	3.629			
Abitanti attuali	1.347			
Abitanti insediabili previsti dal PS	57			
Abitanti complessivi previsti	1.404			
Dimensionamento del PS:				
	TOT	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	4.600	600	1.200	2.800
Commercio.	500	0		500
Turistico ricettiva	4.500	0		4.500
Direzionale	500	0		500
Industriale,Artigianale	1.500	0	1.500	0
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	4.250		1.500	2.750

UTOE 2 - CASTELLI-OVEST

Territorio compreso all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio S.T.1.2, S.T.2.1, S.T.2.2 e piccola parte S.T.3.1 di cui agli artt. 18, 19 e 22 delle NTA del PS. 3. Fanno parte di questa UTOE il nuclei abitati del sottosistema di paesaggio urbano della montagna (S.T.U.1): Macchino; i nuclei abitati del sottosistema di paesaggio urbano della collina (S.T.U.2): Sorana e Vellano, e piccola parte del Paper Park di cui al sottosistema del paesaggio urbano della pianura (S.T.U. 3.1).

TABELLA RIASSUNTIVA CASTELLI-OVEST - UTOE 2

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	1.962			
Abitanti attuali	874			
Abitanti insediabili previsti dal PS	48			
Abitanti complessivi previsti	922			
Dimensionamento del PS:				
	TOT	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	4.000	700	1.000	2.300
Commercio	500		0	500

Turistico ricettiva	5.500	0	5.500
Direzionale	500	0	500
Industriale, Artigianale	2.000	0	2.000
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	4.250	1.500	2.750

UTOE 3 - CENTRO

Territorio compreso all'interno del sottosistema territoriale del paesaggio di pianura di Pescia e Collodi (S.T.3.2) di cui all'art. 23 delle NTA del PS. Il "limite urbano" è sostanzialmente coincidente con l'area urbana del capoluogo facente parte del sottosistema di paesaggio urbano della pianura (S.T.U.3.a) di cui all'art. 21 delle NTA del PS.

TABELLA RIASSUNTIVA CENTRO - UTOE 3

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	343,6			
Abitanti attuali	9.555			
Abitanti insediabili previsti dal PS	1.230			
Abitanti complessivi previsti	10.785			
Dimensionamento del PS:				
	TOT	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	85.000	36.500	48.500	
Commercio	11.500	4.000	7.500	
Turistico ricettiva	7.500	3.500	4.000	
Direzionale	14.500	7.000	7.500	
Industriale, Artigianale	8.500	8.500		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	2.000	1.000	1000	

UTOE 4

Territorio compreso all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio S.T.2.2, S.T.3.1 di cui agli artt. 19 e 22. delle NTA del PS. Fanno parte di questa UTOE il nucleo storico di Monte a Pescia, numerosi edifici sparsi (ville o case di origine rurale) e una fitta rete di tracciati viari storici.

TABELLA RIASSUNTIVA COLLEVITI - UTOE 4

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	534			
Abitanti attuali	214			
Abitanti insediabili previsti dal PS	53			
Abitanti complessivi previsti	267			
Dimensionamento del PS:				
	TOT	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	4.400	900	1.200	2.300
Commercio	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	1.000	

Direzionale	0	0	0
Industriale,Artigianale	0	0	0
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	3.500	2.000	1.500

UTOE 5 - COLLODI

Territorio compreso quasi per intero all'interno del sottosistema territoriale del paesaggio di pianura di Pescia e Collodi (S.T.3.2) di cui all'art. 23 delle NTA del PS ad eccezione della parte più a nord che ricade nel sottosistema Collinare di Pescia (S.T.2.2) di cui all'art. 19 delle NTA del PS. Fanno parte di questa UTOE il nucleo storico di Collodi Castello, il sistema insediativo di Collodi e per intero il sottosistema insediativo produttivo delle Cartiere denominato "Paper Park Pescia di Collodi".

TABELLA RIASSUNTIVA COLLODI - UTOE 5

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	269			
Abitanti attuali	2.061			
Abitanti insediabili previsti dal PS	358			
Abitanti complessivi previsti	2.416			
Dimensionamento del PS:				
	TOT	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	27.500	14.500		13.000
Commercio	5.000	2.000		3.000
Turistico ricettiva	5.500	3.500		2.000
Direzionale	5.250	3.000		2.250
Industriale,Artigianale	1.500	1.500		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	2.000	1.000	1.000	

UTOE 6 - VENERI

Territorio compreso all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.1, S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 22, 23 e 24 delle NTA del PS. Comprende in parte i nuclei abitati di Ponte all'Abate, Al Giusti e San Vittori a sud della via Lucchese e più prossimi a Collodi e i nuclei abitati di Cardino e Castellare a sud della via Lucchese e più prossimi a Pescia e per intero il nucleo abitato di Veneri.

TABELLA RIASSUNTIVA VENERI - UTOE 6

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	480			
Abitanti attuali	1.880			
Abitanti insediabili previsti dal PS	494			
Abitanti complessivi previsti	2.374			
Dimensionamento del PS:				
	TOT	NC	AMPL	REC

Residenziale/negozi v./ servizi	38.500	24.500	2.000	12.000
Commercio	4.500	2.000		2.500
Turistico ricettiva	4.500	3.000		2.000
Direzionale	4.750	3.000		1.750
Industriale,Artigianale	1.500	1.500		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	6.500	5.000		1.500

UTOE 7 - LE DUE PESCHIE

Territorio compreso all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 23 e 24 delle NTA del PS. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati di Alberghi e Castellare che risultano separati dal centro urbano di Pescia dal tratto ferroviario e i nuclei abitati di Macchie di San Piero e Pesciamorta, nonché il sistema insediativo produttivo esistente di Macchie di San Piero.

TABELLA RIASSUNTIVA LE DUE PESCHIE - UTOE 7

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	690			
Abitanti attuali	3.956			
Abitanti insediabili previsti dal PS	606			
Abitanti complessivi previsti	4.562			
Dimensionamento del PS:				
	TOT	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	49.500	42.000		7.500
Commercio	9.000	7.500		1.500
Turistico ricettiva	1.000	0		1.000
Direzionale	9.500	8.000		1.500
Industriale,Artigianale	125.000	125.000		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	7.500	6.000		1.500

7. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Per la composizione del quadro conoscitivo di riferimento è opportuno approfondire la conoscenza della situazione urbanistica, geografica, socioeconomica, demografica, nonché lo stato delle risorse

disponibili e del patrimonio del territorio comunale. Pertanto saranno svolte indagini idonee per garantire un buon supporto informativo della situazione esistente. La base di partenza per l'approfondimento del Q.C. (quadro conoscitivo) è il Piano Strutturale approvato con D.C.C. 4/2012.

7.1 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG ED IL RACCORDO COL PS

Il Piano Strutturale ha sottoposto a valutazione il residuo di PRG vigente. Il Regolamento Urbanistico dovrà valutare e disciplinare in maniera definitiva ogni eventuale trascinarsi non ancora attuato.

Le componenti di raccordo fra il Regolamento Urbanistico e il Piano Strutturale sono disciplinate dall'art. 08 del D.P.G.R. 3/R/2007.

Il Regolamento Urbanistico dovrà attenersi all'attuazione progressiva nel tempo delle quantità dimensionali massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari (UTOE) e per i sistemi ed i sub-sistemi stabilite nel Piano Strutturale. Le opzioni pianificatorie riservate al Regolamento Urbanistico dovranno essere coerenti e compatibili con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale.

In conformità a quanto indicato dal comma 5 dell'art. 8 del citato Regolamento Regionale, nel quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento Urbanistico sono esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal Piano strutturale, evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali indicate.

Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, o della variante che li contempla, **i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia** ai sensi delle disposizioni di cui all' articolo 55, commi 5 e 6, della LRT. 1/2005, **rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale**, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ovviamente dovrà dar conto della conformità delle sue previsioni a quelle del Piano Strutturale, esplicherà la relazione delle sue previsioni con la pianificazione regionale e provinciale di riferimento (PIT e PTC), motiverà le scelte di progetto del territorio con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, ai sensi del comma 1bis dell'art. 55 della LRT 1/2005.

7.2 L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI IN SALVAGUARDIA DEL PIANO STRUTTURALE

Dalla data di adozione del Piano Strutturale avvenuto con D.C.C. del 9 dicembre 2010, n° 81 esecutiva dalla data di pubblicazione (27 dicembre 2010), l'ufficio ha iniziato il monitoraggio delle previsioni insediative e degli standard previsti. Per comodità di intenti, atteso che negli ultimi tre giorni del 2010 non sono stati rilasciati titoli che potevano incidere sul parametro dimensionale, la data di riferimento viene fissata al **1 gennaio 2011**.

Nell'arco temporale che va dal gennaio 2011 al 31 dicembre 2013 all'ufficio sono state presentate pratiche che non hanno comportato una grossa incidenza sul dimensionamento. Nei tre anni la maggior parte delle pratiche edilizie attenevano a:

- interventi di frazionamento di unità residenziali e/o produttive esistenti;
- interventi di ristrutturazione con cambio d'uso all'interno del parametro residenziale/esercizi di vicinato/attività di servizio;
- modeste sanatorie che riguardavano abusi realizzati prima dell'adozione del PS.

Di seguito si riporta il dimensionamento attuato nel periodo di salvaguardia del PS. Da rilevare che le riduzioni di indice previste dalle salvaguardie si sono rilevate congrue rispetto alle previsioni del PRG.

Con riferimento all'art. 7 del DPGR 3/R/2007 ed in relazione a quanto disposto dall'art. 52 delle NTA del Piano Strutturale ai fini del dimensionamento si fa riferimento a tutti i seguenti interventi:

1. Nuova Costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti. Tali interventi sono suddivisi ove richiesto dall'UTOE in nuovo e ampliamento;
2. Cambio d'uso con passaggio da una all'altra delle attività indicate al comma 1 dell'art. 7 del DPGR. Per comodità di calcolo, e per quanto riportato dall'art. 52 dele NTA del PS, le piccole attività di servizio (pizzerie al taglio, parrucchieri, estetisti, pasticcerie, piccoli uffici professionali, ecc..) sono inserite insieme al residenziale ed al commercio di vicinato. Gli interventi di cambio d'uso rientrano nel Recupero;
3. Cambio d'uso di edifici posti fuori dal sistema insediativo (ai sensi del comma 5 dell'art. 45 della LRT 1/2005). Gli interventi di cambio d'uso rientrano nel Recupero;
4. Interventi di Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica. Tali interventi rientrano nel Recupero;
5. Interventi di sanatoria per opere abusive realizzate dopo l'adozione del PS (per omogeneità di data si prende a riferimento la data del 1 gennaio 2011).

Di contro non rientrano nel dimensionamento i passaggi di funzione all'interno di residenziale, commerciale di vicinato e piccole attività di servizio (se inferiori a 250 mq), i frazionamenti di unità e tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti. Sono stati esclusi dal dimensionamento anche le piccole sanatorie per interventi abusivi realizzati prima dell'adozione del PS.

A tal proposito dalla data del 1 gennaio 2011 e fino alla data del 31 dicembre 2013 in vigenza di PRG è stato attuato il seguente dimensionamento:

UTOE 1 - CASTELLI-OVEST			
	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	0	0	0
Commercio		0	0
Turistico ricettiva		0	0
Direzionale		0	0
Industriale,Artigianale	0	0	0
Agricolo, comprensivo degli agriturismi		0	144,23

UTOE 2 - CASTELLI-EST			
	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	0	10,10	0
Commercio		0	0
Turistico ricettiva		0	0
Direzionale		0	0

Industriale,Artigianale	0	0	0
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	0		0

UTOE 3 - PESCIA			
	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	105,19		0
Commercio	0		560,00
Turistico ricettiva	0		0
Direzionale	0		0
Industriale,Artigianale	0		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	0		0

UTOE 4 - COLLEVITI			
	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi	0	63,62	0
Commercio		0	0
Turistico ricettiva		0	0
Direzionale		0	0
Industriale,Artigianale		0	0
Agricolo, comprensivo degli agriturismi		0	0

UTOE 5 - COLLODI			
	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi		0	0
Commercio		0	0
Turistico ricettiva		0	0
Direzionale		0	0
Industriale,Artigianale		86,52	
Agricolo, comprensivo degli agriturismi		0	0

UTOE 6 - VENERI			
	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi		81,72	0
Commercio		0	0
Turistico ricettiva		0	0
Direzionale		0	323,95
Industriale,Artigianale		86,52	
Agricolo, comprensivo degli agriturismi		0	104,05

UTOE 7 - LE DUE PESCHIE			
	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi		0	0
Commercio		0	52,02
Turistico ricettiva		0	0

Direzionale	0	0
Industriale, Artigianale	149,00	
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	0	0

Per pura informazione, nel triennio 2011/2013 anche se non rientranti nel dimensionamento sono stati eseguiti passaggi di funzione all'interno di residenziale, commerciale di vicinato e piccole attività di servizio (se inferiori a 250 mq), frazionamenti di unità ed interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti per una superficie interessata e così suddivisa:

UTOE 1 - 38,40 mq (RES); 0,00 mq (COM); 0,00 mq (DIR); 0,00 mq (PROD)

UTOE 2 - 0,00 mq (RES); 0,00 mq (COM); 0,00 mq (DIR); 0,00 mq (PROD)

UTOE 3 - 738,45 mq (RES); 102,34 mq (COM); 388,95 mq (DIR); 0,00 mq (PROD)

UTOE 4 - 0,00 mq (RES); 0,00 mq (COM); 0,00 mq (DIR); 0,00 mq (PROD)

UTOE 5 - 0,00 mq (RES); 33,00 (COM); 0,00 mq (DIR); 58,00 mq (PROD)

UTOE 6 - 165,37 mq (RES); 0,00 mq (COM); 0,00 mq (DIR); 0,00 mq (PROD)

UTOE 7 - 194,28 mq (RES); 181,87 mq (COM); 0,00 mq (DIR); 0,00 mq (PROD)

Nel periodo di salvaguardia non sono stati realizzati interventi che hanno comportato un incremento degli standard urbanistici previsti dal Piano Strutturale ad eccezione della porzione di parcheggio sopraelevato previsto nel project financing dei parcheggi in prossimità del Polo Ospedaliero.

7.3 AREE CONNOTATE DA CONDIZIONI DI DEGRADO

Per una più completa riorganizzazione del tessuto urbanistico e per un coerente incremento della qualità degli insediamenti sarà opportuno disporre della conoscenza delle aree connotate dalle condizioni di degrado. A tal proposito si dovrà verificare la situazione delle aree già individuate come zone di degrado dal vigente PRG implementando le conoscenze con particolare attenzione alla situazione reale. Tali aree saranno trattate con riferimento alle nuove disposizioni normative del Capo IV-bis della LRT. 1/2005 (artt. da art. 74-bis e art. 74-sexies). a tal proposito si dovrà tener di conto delle seguenti definizioni:

- a. per aree caratterizzate da degrado urbanistico si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e

morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere; nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;

- b. per aree caratterizzate da degrado socio-economico si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;

7.4 LA SITUAZIONE GEOMORFOLOGICA

Partendo dal quadro conoscitivo del PS (vedi Parte II del Q.C. "*Geologica e idraulica*" del PS), a seguito dell'entrata in vigore del D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011, dovranno essere approfondite le indagini atte a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico sono correlate alla fattibilità geologica, idraulica e sismica. La fattibilità infatti, fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio ed alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio.

Sempre il Regolamento Urbanistico sono inoltre disciplinate in maniera specifica le eventuali situazioni connesse a problematiche idrogeologiche od a variazioni della risposta sismica locale in funzione delle destinazioni previste.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e idraulici si dovrà richiedere anche l'adeguamento del PAI Arno alle nuove risultanze che scaturiranno dagli studi di dettaglio del Regolamento Urbanistico.

Gli uffici, su esplicita richiesta dell'Amministrazione Marchi ed in relazione alle pressanti richieste del Comitato dei cittadini della Valle del Pescia, ha predisposto due avvisi pubblici per gli incarichi professionali del geologo e dell'ingegnere idraulico (figure non presenti nell'organico dell'Ente) richiedendo espressamente, al fine di salvaguardare al massimo l'incolumità pubblica,

che gli studi di dettaglio del Regolamento Urbanistico, almeno per la zona di Macchie di San Piero, fossero attuati individuando le aree a potenziale allagamento non solo come possibile tracimazione delle acque ma anche in relazione all'ipotesi di possibili rotture arginali. Detta valutazione degli scenari di esondazione a seguito di possibili rotture arginali, non prevista dall'attuale normativa regionale in materia e dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino dell'Arno, è stata già eseguita per il fiume Serchio dall'Autorità di Bacino del Serchio nell'ambito dell'aggiornamento del P.A.I. adottato nel 2013.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici il Comune di Pescia ha richiesto alla Regione Toscana con nota del 7 gennaio 2014, prot. 106, il cofinanziamento per la "*Realizzazione delle indagini e studi di Microzonazione Sismica dei centri urbani e per l'analisi delle condizioni limite per l'emergenza*" (D.G.R.T. n° 971 del 25 novembre 2013).

7.5 LA SITUAZIONE SOCIOECONOMICA

Per la formazione di un quadro esaustivo delle attività produttive (artigianali, industriali, commerciali ecc...) presenti sul territorio Comunale dovranno essere implementate le informazioni già presenti nel PS (vedi Parte III "*Evoluzione socio-economica*" del Q.C. del PS).

Per l'aggiornamento dei dati dal 2010 ad oggi si provvederà ad incrociare la banca dati del SUAP con quella della Camera di Commercio suddividendo le varie classi tipologiche delle attività produttive in relazione a quanto stabilito dall'art. 7 del D.P.G.R. n° 3/R/2007. A tal proposito saranno individuate le seguenti funzioni minime:

- a. residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b. industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c. commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d. commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e. turistico – ricettiva;
- f. direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- g. agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Gli studi approfonditi sul sistema produttivo del Comune consentiranno anche la definizione del cosiddetto *"Piano della Distribuzione e localizzazione delle funzioni"* ai sensi dell'art. 58 della LRT 1/2005 da approvare contestualmente al Regolamento Urbanistico.

Per la composizione del panorama produttivo agricolo sarà opportuno, oltre che svolgere indagini sulla presenza e localizzazione delle aziende agricole di trasformazione dei prodotti della terra, degli allevamenti, aggiornando i dati del censimento dell'Agricoltura del 2010 (in atti d'ufficio), anche esplorare le attività turistiche verdi e agrituristiche esistenti.

La conoscenza delle tipologie di attività presenti nelle varie località del comune avrà la funzione di sostegno alle scelte pianificatorie che tenderanno a potenziare ed a implementare le zone della produzione ed i servizi correlati.

7.6 IL QUADRO DEMOGRAFICO

Per fornire un approfondito supporto alle scelte previsionali del RU sarà necessario approfondire le indagini demografiche già effettuate in sede di definizione del Piano Strutturale.

In particolare, ancorché siano passati solo 3 anni dagli ultimi studi disponibili (*vedi Parte IV "Dinamiche demografiche" del Q.C. del PS*), si dovrà valutare se gli scenari ipotizzati, sono stati quantitativamente e qualitativamente idonei.

Particolare attenzione si dovrà porre nella verifica del dimensionamento per ogni singola UTOE (il tutto nel rispetto del comma 7 dell'art. 52 delle NTA del PS), infatti, una corretta quantificazione e distribuzione della popolazione nelle varie parti del comune sarà da supporto all'individuazione delle aree d'espansione residenziale e per i servizi da potenziare e/o innestare, nonché per l'individuazione delle zone da infrastrutturare e da dotare di servizi.

7.7 LE RISORSE DISPONIBILI

I mutamenti climatici che caratterizzano l'epoca in cui viviamo e la presa di coscienza del progressivo deterioramento dell'ambiente e del paesaggio evidenziano sempre di più la necessità di non consumare le risorse essenziali.

Fondamentale per la verifica della sostenibilità degli interventi è la risorsa idrica. Pertanto, per quanto riguarda l'acqua, sarà necessario approfondire lo stato della rete acquedottistica, dei serbatoi di accumulo, dei bacini di raccolta, degli impianti che nei cicli produttivi utilizzano notevoli quantità idriche, degli impianti che si avvalgono dei sistemi per il recupero delle acque, nonché delle sorgenti.

Per la salvaguardia dell'ambiente sarà opportuno esaminare, quantitativamente e qualitativamente: la rete delle fognature e dei depuratori, le possibili fonti inquinanti dei suoli ed aeree, le emissioni elettromagnetiche, le emissioni sonore ed ogni altro tipo di emissioni che possano avere impatti sull'ambiente.

Per la salvaguardia del paesaggio sarà necessario evidenziare le criticità che concorrono al suo deterioramento. Dovranno essere presi in considerazione il paesaggio urbano e il paesaggio rurale. Lo stato attuale delle risorse e la loro disponibilità attuale e futura sarà fondamento per disciplinarne gli usi e le modalità di sfruttamento.

La valutazione delle previsioni non potrà prescindere dalla salvaguardia e valorizzazione delle invarianti strutturali indicate dal PS (vedi in particolare art. 11 delle NTA del PS).

7.8 IL PATRIMONIO TERRITORIALE

I sistemi territoriali del Piano Strutturale godono di un "*armatura urbana*", definita come "sottosistema territoriale di paesaggio urbano" (vedi comma 3 dell'art. 10 delle NTA del PS), inteso come insieme di nuclei aventi molteplicità di rapporti tra loro e con le zone circostanti. I sottosistemi del paesaggio urbano che definiscono la struttura del territorio pesciatino sono:

d.1) Sottosistema di paesaggio urbano della montana (S.T.U.1). Comprende due dei dieci castella della svizzera pesciatina e un piccolo nucleo abitato di più recente formazione denominato "Macchino";

d.2) Sottosistema di paesaggio urbano della collina (S.T.U.2). Comprende sette dei dieci castella della svizzera pesciatina e il nucleo storico dell'abitato di "Monte a Pescia";

d.3) Sottosistema di paesaggio urbano della pianura (S.T.U.3.). Suddiviso a sua volta in:

d.3.a) Sottosistema di paesaggio urbano a prevalenza di residenziale e/o misto (S.T.U.3.a) Comprende il paese di Pietrabuona, i sistemi insediativi di Pescia, Collodi, Veneri e altri nuclei minori;

d.3.b) Sottosistema di paesaggio urbano produttivo (S.T.U.3.b). Comprende i sistemi insediativi delle cartiere posti lungo il torrente "Pescia di Collodi" e lungo il torrente "Pescia di Pescia" facenti parte del "Paper Park" e le zone produttive esistenti di Macchie di San Piero, ricomprese nel "Business Park".

Nella fase progettuale del Regolamento Urbanistico sarà opportuno verificare puntualmente lo stato in cui si presentano questi beni. A tal proposito sarà redatta una schedatura degli immobili a partire da quella allegata al PS posti rivedendone l'attribuzione di valore e ampliandola con ulteriori e più approfondite indicazioni includendo almeno il patrimonio edilizio urbano di valore storico. Quindi saranno considerati e classificati gli immobili singoli o appartenenti a complessi edilizi, isolati o che fanno parte di tessuti edificati. Tali immobili saranno classificati sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, paesaggistico o testimoniale. All'interno di questa catalogazione saranno considerati e classificati gli immobili ritenuti di rilevante valore storico-architettonico o storico-testimoniale, esistenti nelle zone agricole, compresi quelli privi della dichiarazione d'interesse ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

8. APPORTI CONOSCITIVI, PARERI E TERMINI DI ACQUISIZIONE

Gli Enti e gli organismi pubblici che possono fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Regolamento Urbanistico sono:

- **REGIONE TOSCANA** - Direzione Generale Governo del Territorio - Settore Pianificazione del Territorio - via di Novoli, 26 - 50125 Firenze - regionetoscana@postacert.toscana.it
- **REGIONE TOSCANA** - Direzione Generale Governo del Territorio - Settore - Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale - via di Novoli, 26 - 50125 Firenze - regionetoscana@postacert.toscana.it
- **U.R.T.A.T.** - P.zza della Resistenza, 54 - 51100 Pistoia - regionetoscana@postacert.toscana.it
- **PROVINCIA DI PISTOIA** - Dip. Pianificazione Territoriale, Agricoltura, Turismo e Promozione - P.za San Leone, 1 - 51100 PISTOIA - provincia.pistoia@postacert.toscana.it
- **PROVINCIA DI PISTOIA** - Dip. Ambiente e Difesa del Suolo - P.za Resistenza, 54 - 51100 Pistoia - provincia.pistoia@postacert.toscana.it
- **PROVINCIA DI PISTOIA** - Servizio Infrastrutture di Comunicazione viarie, ferroviarie, impianti a fune, impianti e piste da sci. Espropri e Attività estrattive - P.za San Leone, 1 - 51100 Pistoia - provincia.pistoia@postacert.toscana.it
- **AATO 2 Basso Valdarno** - via F. Aporti - L.go Malaguzzi, 1 - 56028 San Miniato basso (PI) - ato2bassovaldarno@certiposta.net
- **Acque Spa** - via Bellatalla 1 - 56121 Ospedaletto (PI) - info@pec.acque.net
- **COSEA CONSORZIO** - via Berzantina, 30/10 - Castel di Casio (BO) - cosea.ambiente@legalmail.it
- **ARPAT** - Via Porpora, 22 - 50144 FIRENZE - arpat.protocollo@postacert.toscana.it
- **USL 3 PISTOIA Zona Valdinievole** - Unità Funzionale Igiene e Sanità Pubblica - villa Belvedere Ankuri Pucci via Primo Maggio 154 51010 Massa e Cozzile (PT) - protocollo@pec.usl3.toscana.it
- **AUTORITA' di BACINO FIUME ARNO** - via dei Servi, 15 - 50122 Firenze - adbarno@postacert.toscana.it
- **AUTORITÀ DI BACINO PILOTA DEL FIUME SERCHIO** - via Vittorio Veneto, 1 - 55100 Lucca - bacinoserchio@postacert.toscana.it
- **CONSORZIO DI BONIFICA PADULE DI FUCECCHIO** - via Libertà, 28 - 51019 Ponte Buggianese (PT) - consorzio@pecpaduledifucecchio.it
- **DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA** - Lungarno A.M. Luisa de' Medici n° 4 - 50122 Firenze - mbac-dr-tos@mailcert.beniculturali.it
- **SOPRINTENDENZA DEI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE, PROVINCIE DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO** - P.za Pitti, 1 - 50125 Firenze - mbac-sbapsae-fi@mailcert.beniculturali.it

- **SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA** via della Pergola, n° 65 - 50121 Firenze - mbac-sba-tos@mailcert.beniculturali.it
- **COMUNE DI PITEGLIO** - via Casanuova, 16 - 51020 (PT) - comune.piteglio@postacert.toscana.it
- **COMUNE DI MARLIANA** - via della Chiesa, 5 - 51010 (PT) - comune.marliana@pec.spad.it
- **COMUNE DI MASSA E COZZILE** - via Primo Maggio, 154 - 51010 (PT) - comune.massaecozzile@postacert.toscana.it
- **COMUNE DI BUGGIANO** - P.za Aldo Moro, 3 - 51011 (PT) - certificata@pec.comune.buggiano.pt.it
- **COMUNE DI UZZANO** - P.za Unità d'Italia, 1 - 51017 (PT) - comuneuzzano@postecert.it
- **COMUNE DI CHIESINA UZZANESE** - Via Garibaldi,8 - 51013 (PT) - comune.chiesinauzzanese@postacert.toscana.it
- **COMUNE DI MONTECARLO** - Via Roma, 56 - 55015 (LU) - comune.montecarlo@postacert.toscana.it
- **COMUNE DI BAGNI DI LUCCA** - Via Umberto I, 103 - 55022 (LU) - comunebagnidilucca@postacert.toscana.it
- **COMUNE DI VILLA BASILICA** - Via del Castello, 4 - 55019 (LU) - comunevillabasilica@pcert.it
- **COMUNE DI CAPANNORI** - P.za Aldo Moro, 4 - 55012 (LU) - pg.comune.capannori.lu.it@cert.legalmail.it
- **FONDAZIONE NAZIONALE CARLO COLLODI** - via B. Pasquinelli,6, 51012 Collodi (PT) - fondazione@pinocchio.it
- **CONFESERCENTI** - via Galvani, 17 - 51100 Pistoia - sicurezzaimprese@legalmail.it
- **CONFCOMMERCIO** - via Galeotti, 49 - 51017 Pescia (PT) - confcommerciopescia@legalmail.it
- **CONFARTIGIANATO** - via E. Fermi, 49 - 51100 Pistoia - amministrazione@confartigianato.pt.it
- **CNA** - via E. Fermi, 2 - 51100 Pistoia - cnapistoia@cert.cna.it
- **COLDIRETTI** - via S. D'Acquisto, 45 - 51012 Pescia (PT) - pescia.pt@coldiretti.it
- **CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI** - via S. D'Acquisto, 9 - Pescia (PT) - ciaservizi.pistoia@legalmail.it
- **COMITATO DEI CITTADINI DELLA VALLE DEL PESCIA** - cittadiniperpescia@gmail.com
- **ASSOCIAZIONE DEGLI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI PISTOIA** - P.zza Garibaldi, 5 - 51100 Pistoia - confindustria.pistoia@pec.it
- **ENEL DISTRIBUZIONE** - zona Pistoia via Pratese 39 - 55100 Pistoia - eneldistribuzione@pec.enel.it
- **TELECOM AOA/CENTRO AD PM Focal Point Lottizzazioni** - via Cristoforo Colombo 142 - 00147 Roma - telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Il termine entro il quale potranno pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai fini del procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico e della contestuale variante al Piano Strutturale, sono:

- la Regione Toscana;
- la Provincia di Pistoia;
- la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana (che comprende la Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato e la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana);
- Uffici Regionali del Genio Civile;
- Autorità di Bacino dell'Arno;
- Autorità di Bacino pilota del fiume Serchio;
- AATO 2 Basso Valdarno;
- ARPAT;
- USL 3 PISTOIA Zona Valdinievole;

I termini entro il quale dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti pareri, nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono stabiliti in 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della documentazione definitiva, che sarà trasmessa nel corso dell'anno 2014.

9. LA VALUTAZIONE

Il RU è soggetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (denominato VAS) ai sensi dell'art. 5bis della LRT 10/2010 e dell'art. 11 della LRT 1/2005.

In conformità del comma 2 dell'art. 11 della LRT 1/2005 il Regolamento Urbanistico contiene le analisi di coerenza interna ed esterna con le previsioni dei piani, e la valutazione degli effetti che possono derivare dalle previsioni urbanistiche, a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana. L'analisi di coerenza e la valutazione degli effetti fanno parte degli allegati al Regolamento Urbanistico.

9.1 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, L'ANALISI DI COERENZA E LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Il procedimento per la VAS è incluso in quello previsto per l'adozione e approvazione del Regolamento Urbanistico.

La VAS è avviata contemporaneamente al procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione. Per quanto riguarda procedure, definizioni e contenuti si fa riferimento al "*Documento Preliminare*" redatto ai sensi dell'art. 23 della LRT. 10/2010.

L'analisi di coerenza, in adempimento alla normativa urbanistica regionale, è utile al controllo del Piano che si va formando affinché questo risulti compatibile con le scelte della pianificazione in vigore, redatta a norma delle leggi vigenti. L'analisi di coerenza e la valutazione degli effetti saranno contenute in un Allegato facente parte integrante del Regolamento Urbanistico.

10. LA PARTECIPAZIONE

Ai sensi degli artt. 19 e 20 del Capo III, Titolo II della LRT 1/2005 viene nominato il garante della partecipazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione del Regolamento Urbanistico, e promuove l'informazione ai cittadini, singoli o associati, del procedimento medesimo.

Tutti gli atti e le comunicazioni relative al Regolamento Urbanistico saranno pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "*Urbanistica*", nella sottocategoria "*Regolamento Urbanistico*" alla pagina:

<http://www.comune.pescia.pt.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/249>

Al fine di dare massima partecipazione ai cittadini ed alla realtà economica del territorio nella definizione del nuovo Strumento Urbanistico, la Giunta Comunale con Delibera del 20 novembre 2012 n. 267, ha dato indirizzo per la predisposizione di un avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni d'interesse al redigendo Regolamento Urbanistico. Il bando partecipativo è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n° 1063 del 22.11.2012, data di scadenza per la presentazione delle istanze al 20 gennaio 2013 (60 giorni). Il bando è stato poi prorogato con Determina Dirigenziale n° 30 del 21.01.2013, la data di scadenza per la presentazione delle istanze al 4 febbraio 2013.

Al bando sono pervenute, entro il 4 febbraio 2013, data di scadenza dell'avviso pubblico, n° 173 manifestazioni d'interesse. Oltre tale data sono pervenute ulteriori manifestazioni d'interesse per arrivare al numero attuale di 200 circa.

Le manifestazioni pervenute possono essere sostanzialmente suddivise in 6 gruppi:

1. quelle relative a richieste di nuove aree per costruzioni residenziali (molte delle quali per esigenze abitative di prima casa);
2. quelle relative a richieste su attività commerciali, direzionali o di servizi per nuova apertura (con riuso dell'esistente) o ampliamento di edifici ed attività esistenti;
3. quelle relative alle aree produttive per nuova costruzione di capannoni e/o ampliamento dell'esistente. All'interno di tali manifestazioni sono contenute anche numerose richieste contrarie alla definizione della nuova area produttiva di Macchie di san Piero;

4. quelle relative ad riconversione di edifici per attività turistiche;
5. quelle relative alla revisione delle attuali zone di recupero come definite dal vigente PRG;
6. ed infine quelle a carattere generale o per l'utilizzo di fonti di energia alternativa.

Le proposte pervenute saranno approfondite e valutate dal Gruppo di Lavoro e poi sottoposte alla Giunta Comunale per le valutazioni di merito.

E' opportuno precisare che le manifestazioni di interesse hanno carattere consultivo e quindi le proposte progettuali non potranno in alcun modo intendersi vincolanti per il contenuto del Regolamento Urbanistico.

Pescia li, 27/03/2014

Il Responsabile della A.O. Urbanistica ed Edilizia
arch. Simone Pedonese

Comune di Pescia - Ufficio di Piano

SCHEDA DI INDAGINE - COMPLESSI EDILIZI

Nr. Scheda: **U7-S0011** Data rilievo: **14/05/2013** Rilevatori: **Innocenti Simona**

Sezione 1 - Localizzazione

Nr.Utoe: **7** **Le due Pescie** indirizzo: **Via di Confine** località:

F.Mappa1: **101** Particelle: **736-738** Uso attuale: **Residenziale/Agricolo**

F.Mappa2: Particelle: Uso Originario: Nr.Unita: **2**

Sezione 2 - Analisi Tipologica

Edilizia Residenziale: **Bifamiliare/trifamiliare/quadrifamiliare** Edilizia Rurale:

Edificio a tipologia produttiva - Storico:

Edificio a tipologia produttiva - Recente:

Edificio pubblico:

Annessi contigui:

Edificio religioso:

Annessi isolati: **Cantina/Ripostiglio; Garage**

Datazione storica edificio: **post 1954**

Situazione attuale edificio: **Finito**

Annotazioni:

SCHEMA DISTRIBUTIVO

Note compromissione matrice tipologica:

Presenza di volumi accessori da mantenere: Presenza di superfetazioni:

Condizioni ambientali e accessibilità:

Varie ambientali: **Aia/Corte; Giardino privato; Utilizzo spazi interni a parcheggio**

Tipo pavimentazione strada pubblica: **asfalto**

Tipo pavimentazione strada privata: **asfalto**

Qualità spazi esterni:

Stato manutenzione: **Buono** note:

Accessibilità: **Accesso pubblico (da viabilità)** note:

Sezione 3 - Caratteristiche dell'Edificio

Superficie lotto: **Superficie del lotto medio/grande (<5000 mq)** Sup.coperta fabb: **475** Piani seminterrati: Nr.piani fuoriterra: **2**

Superficie coperta accessori: sottotetti/mansarde: Caratteristiche strutt.verticali: **Strutture verticali originali**

Muratura portante: **Mattoni; Pietra; Setti mura** Stato copertura: **Copertura originale**

Tipologia copertura: **Tipologia a padiglione** Manto di copertura: **coppi e tegoli**

Struttura tetto:

Caratteristiche strutture orizzontali: **Strutture orizzontali originali** Tipo solai:

Scale esterne: **Originali** Scale interne:

Caratteri rchitettonici significativi: **Portali ad arco**

Elementi decorativi:

Stato conservazione: **Buono**

Presenza fenomeni degrado:

Interventi edilizi recenti:

Alterazioni impianto originale: Elementi architettonici incongrui:

Valore tipologico: **di valore nullo** note:

Fruizione: **continuativa**

Sezione 4 - Destinazioni d'uso attuali

destinazioni uso seminterrato:

Destinazioni uso piano terra o rialzato: **Accessori alla residenza; Agricolo; Residenza**

Destinazioni uso piani superiori: **Solo residenza**

Destinazione uso annessi:

Comune di Pescia - Ufficio di Piano
SCHEDA DI INDAGINE - COMPLESSI EDILIZI

Sezione 5 - Stato Giuridico

Stato giuridico: Proprietà privata

Destinazione PRG attuale: E2

Vincoli presenti:

Interventi edilizi in corso:

Proposta ufficio di piano: Area agricola

Classificazione: E/B - edifici non di uso agricolo di recente costruzione

1:10.000



1:2000

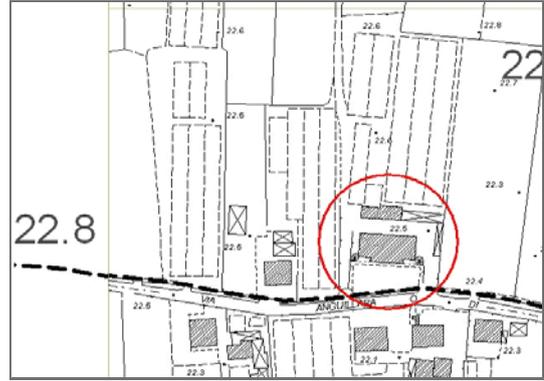


Foto 1



Foto 2



Foto 3

