

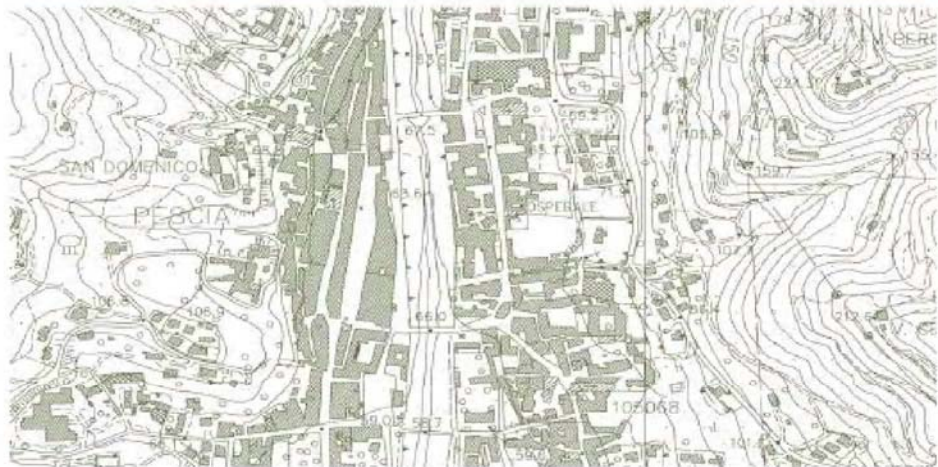


# COMUNE DI PESCIA

(Del .G. M. n. 160/2002, Conv. Integrativa n. 973/2006 )

# PIANO STRUTTURALE

LEGGE REGIONALE N.1/2005 e s.m.i.



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

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

Responsabile del procedimento

**DOTT. ARCH. SIMONE PEDONESE**

Elaborazioni Grafiche a cura del l'Ufficio di Piano  
arch. Jenny Conti  
p.a. Gian Marco Lazzerini

RELAZIONE GENERALE

a

Dicembre 2011

## **1. PREMESSA.**

### **LINEAMENTI GENERALI**

---

Il Piano Strutturale è da considerarsi l'atto fondamentale, per conoscenza e pianificazione, del territorio comunale. Si tratta di uno strumento che, pur subordinato alle previsioni e prescrizioni del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia) e del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale della Regione), è pur sempre la base di un'analisi e di una progettualità urbana destinata a segnare i prossimi anni.

La complessità del nostro tempo rende più difficile organizzare la materia urbanistica; la rapidità e la imprevedibilità dei mutamenti, la stima della tempistica afferente alle previsioni, gli imprevisti della società globalizzata, ed altro ancora, danno oggi un senso di precarietà a cui è difficile sfuggire. Tuttavia, non sembrano esservi altre strade se non quella prevista dalla Legge Regionale 1/2005, da usarsi correttamente, secondo “scienza e coscienza”: sarà poi la dinamica politico – amministrativa a indicare quanto di questi studi e di queste previsioni potranno essere utilizzati.

Il Piano Strutturale si caratterizza per i seguenti dati e/o elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo;

- b) Obiettivi da perseguire;
- c) Individuazione sei Sistemi e Sub – Sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali e funzionali, tesi a conseguire gli obiettivi;
- d) Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione Interata e Valutazione d’incidenza;
- e) Indirizzi e parametri da rispettare nel Regolamento Urbanistico e nella fase gestionale;
- f) Gli indirizzi di programma;
- g) Lo Statuto dei luoghi;
- h) Le salvaguardie da rispettare in attesa del Regolamento Urbanistico;
- i) Il quadro riassuntivo delle attività svolte sul territorio al fine di riequilibrio dei tempi e della mobilità;
- j) criteri e ambiti di localizzazione, poi prescrittivamente riassunti nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

## **IL QUADRO ISTITUZIONALE E CONOSCITIVO**

---

Il Piano Strutturale si conforma al quadro normativo regionale (P.I.T.) e al ruolo e agli strumenti provinciali (P.T.C.).

I principi generali dell'autonomia locale sono riconducibili all'Art.128 della Costituzione e alla legge n.142/1990 (Autonomie).

Il riferimento normativo regionale è oggi riconducibile alla Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 “Norme per il governo del territorio”, modificata con legge di manutenzione 2008.

Il procedimento di formazione del P.S., di cui questa Relazione fa parte, è avviato dal Comune, con atto che indica:

- gli obiettivi da perseguire;
- il Quadro Conoscitivo di riferimento e le eventuali ulteriori ricerche da compiere, anche nella prospettiva del Regolamento Urbanistico.

Il Comune adotta il P.S., che è depositato nella Sede Comunale, assoggettato alle eventuali “osservazioni”: dopo queste, il Comune si pronuncia, confermando o apportandovi modifiche conseguenti alle osservazioni. E' poi acquisito il parere della Provincia, assumendo e conformandosi ad eventuali diverse indicazioni; altrettanto vale per la Giunta Regionale. Il tutto nei modi e nei tempi previsti dalla Legge R. 1/2005.

\*

Il Quadro Conoscitivo è richiamato per il P.S. all'Art. 24 della L.R. n.1/2005, fa riferimento alle risorse individuate nel P.T.C..

La conoscenza deve diventare il più possibile sistematica, organizzandosi in “sistemi informativi”, consentendo interrelazioni che la rendano sempre più dinamica.

a) L'organizzazione informatica della conoscenza e le linee di programmazione sono espresse mediante il S.I.T., Sistema Informativo Territoriale; i cui compiti assumiamo direttamente dalla L.R..

*[... La Regione, le Provincie e i Comuni singoli o associati partecipano alla formazione e gestione del Sistema Informativo territoriale (S.I.T.).*

*Il S.I.T. Costituisce il riferimento conoscitivo fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti.*

*Sono compiti del S.I.T.:*

- *l'organizzazione della conoscenza necessaria al governo del territorio, articolata nelle fasi della individuazione e raccolta dei dati riferiti alle risorse essenziali del territorio, della loro integrazione con i dati statistici, della georeferenziazione, della certificazione e finalizzazione, della diffusione, conservazione e aggiornamento;*

- *la definizione in modo univoco per tutti i livelli operativi della documentazione informativa a sostegno dell'elaborazione programmatica e progettuale dei diversi soggetti e nei diversi settori;*
- *la registrazione degli effetti indotti dall'applicazione delle normative e dalle azioni di trasformazione del territorio.*

*Il S.I.T. È accessibile a tutti i cittadini e vi possono confluire, previa certificazione nei modi previsti, informazioni provenienti da enti pubblici e dalla comunità scientifica.*

*Alla costituzione e alla disciplina del S.I.T. Si provvede, anche con atti successivi, entro un anno, d'intesa con le Province e i Comuni, nel quadro degli adempimenti previsti dallo Statuto regionale per garantire la disponibilità dei dati informativi...].*

- b) Il Comune organizzandosi e implementandosi col S.I.T. della Provincia, si darà un sistema informatico Territoriale Comunale, così che tutti gli strumenti urbanistici e cartografici possono essere accessibili al maggior numero di cittadini e di soggetti istituzionali.
- c) Se si considera che il S.I.T. provinciale sarà collegato con le altre nuove strutture provinciali, ne risulta un quadro “a rete” che implementerà:
  - Cartografia
  - Archivi numerici

- Gestione ed organizzazione di tutti i nuovi lavori basato su archivi GIS
- Coordinamento di tutti gli archivi cartografici esistenti sul territorio provinciale
- Coordinamento ed interscambio tra tutti gli Uffici SIT provinciali
- Coordinamento tra Amministrazioni locali, Enti e Regione Toscana.

La stessa materia è implementata dalla cartografia di base e dai database geografici, dalle carte tematiche, informazioni sui trasporti, infrastrutture, gestione pozzi e prese, Sistema Informativo Regionale Ambientale, Agricoltura, Attività produttive.

Nel S.I.T. comunale saranno via via riportati gli sviluppi di pianificazione, gli interventi, i Piani di Recupero e i Progetti Speciali e, in genere, tutto ciò che possa concorrere alla conoscenza delle previsioni, dei mutamenti e della informazione sul territorio comunale.

## **LINEAMENTI INTRODUTTIVI**

---

Pescia è città storicamente assai stratificata, formatasi (sec. XI) lungo le acque del fiume, con due centri: quello “religioso”, con la Pieve, a sinistra; quello “civile” sulla destra, caratterizzato dal “mercatale” o “mercato lungo”.

Questa genesi ha condizionato per non poco tempo la crescita e l'assetto urbano. Meno esteso il nucleo intorno alla chiesa, così che questa resterà dominante nella sobria architettura di quella parte. In destra del Pescia, invece, si svilupperanno i palazzi pubblici, dal Palazzo Comunale a quello Vicariale, al Podestarile. Le strade maggiori scorreranno parallele al fiume, collegate da brevi e strette briglie ortogonali.

Il carattere più percepibile è quello del palazzetto Cinque – Sei – Settecentesco, che hanno inglobato o si sono posti in contiguità con permanenze di edilizia medievale (ivi comprese alcune torri). Lo sviluppo Settecentesco, dopo l'esaurirsi della presenza medicea e col sopraggiungere dei Lorena, produrrà nuovi importanti episodi urbani fuori dalla cerchia delle mura, quali l'Ospedale, il Seminario, il teatro. Lo sviluppo successivo si avrà con la Piazza XX Settembre, il Politeama e, negli anni '30, la casa del Fascio.

Nel dopoguerra la città si svilupperà sempre lungo l'asse nord – sud, con insediamenti residenziali coordinati, con i mercati dei fiori, la nuova Pretura (che si porterà poi nella restaurata “Fattoria Gerini” (già Convento di S. Francesco).

L'ampliamento dello Spedale ne consoliderà il polo sanitario fino all'attuale conformazione.



## **2. SISTEMA INSEDIATIVO, SVILUPPO URBANO E TERRITORIALE**

---

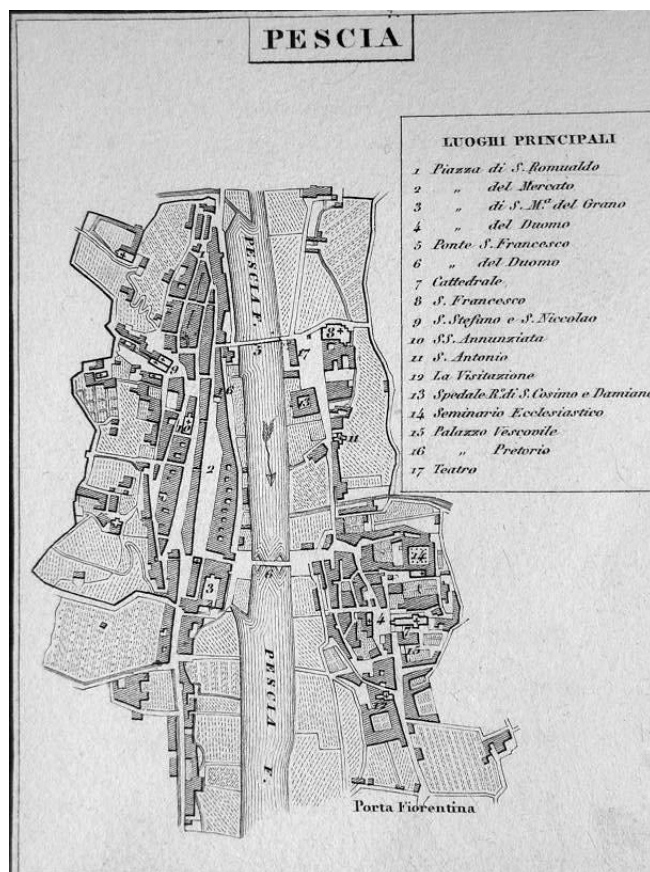
Il Comune di Pescia è limitato a nord dai comuni di Piteglio e Bagni di Lucca; a est dai comuni di Marliana, Buggiano, Massa e Cozzile e Uzzano; a sud dai comuni di Montecarlo e Chiesina Uzzanese; ad ovest da VillaBasilica e Capannori.

È per estensione il terzo comune della provincia di Pistoia: la sua superficie territoriale è 7.914 ettari, di cui il 60% occupati da montagna ed alta collina, il 27% da collina e il 13% da pianura. L'area montana e collinare occupa la parte a nord e comprende le frazioni di Pietrabuona, Medicina, Fibbialla, Aramo, San Quirico, Castelvecchio, Stiappa, Pontito, Sorana, Vellano, mentre la zona pedecollinare e di pianura coincide con la parte a sud e a sud-ovest e comprende le frazioni di Pescia, Collodi, Castellare e Veneri.

Pescia, già documentata nel IX-X secolo, dalla fine del XII divenne libero Comune gravitante nell'orbita lucchese. A lungo contesa tra Lucca e Firenze, nel 1339 passò sotto il dominio fiorentino, acquistando grande importanza sotto i Medici, dai quali ottenne l'erezione nel 1519 della sua Pieve in Prepositura con l'autonomia nei confronti dei Vescovi lucchesi. Inoltre, nel 1699 conseguì il titolo di città e nel 1726 divenne Diocesi.

\*\*\*

Il territorio comunale presenta una forma allungata, nord-sud, ed è solcato secondo questa direzione da due corsi d'acqua: il Pescia di Pescia e il Pescia di Collodi. Il Pescia maggiore attraversa la città e la divide in due sezioni quasi parallele tra loro.



Pianta di Pescia negli anni Quaranta dell'Ottocento

A sinistra del fiume, si trova il nucleo religioso di impianto circolare, racchiuso da mura, disposto intorno alla Pieve ora Cattedrale. È un insediamento composto da palazzi cinque-seicenteschi disposti su strade tortuose e strette che vanno in modo radiale verso la piazza del Duomo. Il ponte del Duomo fa da congiunzione con l'altro nucleo, quello civile sulla riva destra del fiume, di maggiore superficie rispetto all'altro, anch'esso cinto da mura e di forma

allungata che accoglie la piazza del mercato, oggi piazza Mazzini (larga 30 metri e lunga 250 metri circa), dove si affacciano negozi e dimore gentilizie ma anche case-torri medioevali.



Il fiume Pescia e i ponti visti dalla collina di S. Margherita nel 1902

In questo settore le strade sono piuttosto dritte e parallele al fiume. Sempre sul lato destro, a ponente, sulle colline a ridosso della città, si trovano alcuni antichi fortilizi trasformati nel corso dei secoli in conventi o in ospizi.



Piazza Mazzini in una cartolina del 1905

Lo sviluppo settecentesco, fuori dalle mura, ha interessato l'area di S. Francesco, con la realizzazione di edifici pubblici come il teatro, l'ospedale e il seminario. Nell'Ottocento viene abbattuta gran parte della cinta muraria e viene sventrata la parte orientale della città con una larga e dritta strada tra il Duomo e il ponte. Fuori dalla Porta lucchese viene progettato il Viale Garibaldi e successivamente la Piazza XX Settembre (si vedano le Tavv. QCo6A-QCo6B sull'iconografia dell'evoluzione urbana). Una piazza che accoglierà il Politeama e la Casa del Fascio. Più a nord, posto dietro l'Istituto Tecnico Agrario, fu realizzato negli anni Cinquanta del Novecento, un nucleo abitativo autonomo, il villaggio di Ricciano.

Il primo "moderno" quartiere residenziale fu costruito, comunque, negli anni Trenta del Novecento, nella zona di S. Michele, dove era insediato il Monastero benedettino, subito fuori le mura a sud della città. Sulle colline sovrastanti, a Valchiusa, Jean Charles Leonard Simonde de Sismondi, economista e storico ginevrino, scelse a cavallo tra il Settecento e l'Ottocento questa zona come sua dimora.

Tra le due guerre mondiali e soprattutto dopo l'ultima, la città si sviluppa a sud, spostando il suo baricentro verso la pianura, verso la ferrovia. Qui si ha la creazione di due mercati dei fiori, l'apertura della Pretura, la realizzazione dei maggiori edifici scolastici. Questo spostamento era dovuto sia all'abbandono dell'agricoltura montana, sia, dagli anni Cinquanta, allo sviluppo della floricoltura nei

poteri di piano, intorno alla stazione ferroviaria; ma la zona a sud rappresentava anche l'unico sbocco possibile proprio per la conformazione morfologica del territorio. Infatti, la pendenza dei fianchi delle colline hanno rappresentato e rappresentano ancora oggi un ostacolo all'espansione a macchia d'olio dell'abitato, per cui era inevitabile uno sviluppo nel senso longitudinale.

\*\*\*

Il sistema insediativo è caratterizzato quindi da un tessuto residenziale di antica e recente formazione ed è costituito dai centri, dai nuclei abitati e dagli insediamenti sparsi sul territorio.

Come si evince dalle tavole del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, QCo1A - QCo1B - QC 07, ai centri storici (Pescia e Collodi) e alle "Castella" (Pietrabuona, Medicina, Fibbialla, Aramo, San Quirico, Castelvecchio, Stiappa, Pontito, Sorana, Vellano) appartengono residenze di antica costruzione ritenute di valore storico e ambientale. Dal confronto tra l'antica mappatura catastale ottocentesca, con quella degli anni Cinquanta del Novecento e con quella attuale, è possibile rilevare come i nuclei dei paesi della montagna sono rimasti, dall'Ottocento ad oggi, abbastanza immutati sotto l'aspetto storico-architettonico, mentre, soprattutto lungo una delle direttrici principali, cioè la via lucchese, o nelle zone di Veneri e di Campolasso a sud, dagli anni Cinquanta fino all'epoca attuale, il tessuto edilizio ha avuto una più ampia espansione.



Pietrabuona in una fotografia della fine dell'Ottocento

Queste aree urbanizzate di formazione più recente sono caratterizzate da ambiti residenziali sorti sia attraverso interventi spontanei, sia da processi di pianificazione parzialmente o completamente attuati. Oltre alle aree residenziali negli ultimi anni si sono consolidate espansioni produttive che interessano soprattutto la pianura a sud, e più precisamente la zona delle Macchie di S. Piero. Le attività commerciali e direzionali di recente formazione si trovano invece vicino al nuovo mercato dei fiori, nell'area denominata Ponte a Catano.

Gli strumenti urbanistici a Pescia (da approfondire):

- b) 1936 Regolamento urbanistico convogliato poi nel PRG adottato nel 1999
- c) 1976 PRG elaborato all'interno dell'ufficio comunale
- d) 1980 L'incarico dato ai progettisti Martelli, Ramacciotti, Baldi, per fare una Variante del PRG del 1976
- e) 1995 presentazione del PRG
- f) 1999 - il 30 dicembre approvazione delle osservazioni da parte della Regione

## **2.2 L'IDENTITÀ: LE CARTIERE E GLI ALTRI OPIFICI**

---

La carta Magnani, ancora oggi conosciuta in tutto il mondo per l'inconfondibile qualità, soprattutto come carta-valori oltre che carta per artisti, ha una storia che risale al Cinquecento. Il primo mulino di cui si ha notizia, scrive nel 1960 Carlo Magnani nel suo libro edito a cura delle cartiere Enrico Magnani, "era stato acquistato nel 1860 sulla riva destra della Pescia, sotto il paese di Aramo. La località era ottima per costruirvi una cartiera; a monte non esistevano lavorazioni che intorbidassero le acque del fiume, e si poteva ottenere mediante una lunga gora una sufficiente caduta per muovere ruote e turbine. Cominciò dunque la costruzione con 'idee moderne'; ma per non perdere tempo, intanto che si murava la fabbrica, venne impiantato nel molino due tini e cominciò da subito a lavorare. Terminati i muramenti, vi fece uno dei perfetti impianti per la fabbricazione della carta alla macchina in tondo. Enrico di Giovanni di Giorgio Magnani aveva visitato le grandi cartiere di Francia, le più progredite officine della Svizzera, e per istinto e intelligenza aveva scelto il migliore. La macchina allora impiantata, mossa nei tempi di magra del fiume da una motrice a vapore, era ed è un gioiello di ingegneria cartaria. Contemporaneamente installò un'altra macchina nella cartiera di S. Caterina, lasciando al Ponte a Gemolano e alle Carte la fabbricazione a mano".

La Cartiera Magnani oggi in funzione è in località Calamari. Altra cartiera molto importante a Pescia in Val di Forfora è la "Carma" del gruppo Carrara.

Per documentare questa storica attività manifatturiera, nel 1992 è stato fondato il Centro di Documentazione sulla Lavorazione della Carta a Pietrabuona, trasformatosi poi in museo, articolato in due sedi contigue: la ex-scuola elementare, ove sono esposti modelli didattici dei macchinari, e la cartiera “Le Carte”, che conserva integri gli antichi apparati (alcuni risalenti al Settecento) per la produzione artigianale di carte speciali. La collezione è costituita dagli attrezzi e macchinari (tini, pile sfilacciatrici, macchinari per la preparazione degli impasti, torchi manuali, una pressa e una turbina idraulica) utilizzati nella cartiera “Le Carte”. Al piano terra si trovano gli impianti nella loro collocazione originale. La collezione comprende anche macchine manuali per la lavorazione della carta, come rigatrici e cesoie, oltre a filigrane e modelli di carte pregiate, fra cui quella scelta da Napoleone Bonaparte per le sue partecipazioni di nozze.



Pietrabuona, la cartiera “Le Carte” in una fotografia scattata recentemente



L'Ente, trasformatosi recentemente in onlus, ha dato avvio a un progetto generale di restauro e di allestimento della cartiera "Le Carte" per renderla oltre che agibile ai visitatori ancora funzionante per produrre carta a mano.

\*\*\*

Tra l'Ottocento e la prima metà del Novecento il sistema produttivo di Pescia raggiunse piena maturità. Concerie, cartiere, vetriere, fornaci, mulini, frantoi e filande erano gli opifici che maggiormente caratterizzavano lo sviluppo economico del territorio pesciatino (si vedano le Tavv. QC 03A - QC 03B del P.S.). I canali e le gore insieme agli edifici industriali costituivano un'inscindibile e organica unità funzionale, strettamente collegata con l'ambiente naturale, in una vera e propria simbiosi tra assetto territoriale e sistema produttivo. Il fiume ricco di salti idraulici (fonte di "energia potenziale") ha agevolato l'azionamento dei macchinari e la sua acqua particolarmente limpida senza alcuna presenza di ferro e manganese, con pochi sali disciolti, permetteva un'ottimale lavorazione dei manufatti. La forza del vento, di giorno spirante da sud-ovest verso nord-est, mentre la notte da nord verso sud, era utilizzata per l'asciugatura dei prodotti finiti.



Ex conceria Cecchi situata di fronte all'ospedale

In ogni settore produttivo, lo sviluppo degli opifici dipendeva sia dall'abbondanza delle materie prime del territorio, sia all'interconnessione che si era creata tra i diversi processi di lavorazione. Ad esempio il carniccio delle conerie veniva utilizzato per la concimazione dei terreni e per la produzione della colla, i mulini macinavano, oltre alla farina, le scorze vegetali destinate alle conerie, mentre dai boschi si ricavava il legname per la falegnameria insieme alla corteccia di corro, di leccio e di mortella necessaria per la conciatura a scorza vegetale del cuoio.



La ex cartiera S. Lorenzo attualmente adibita ad albergo

Gli opifici di dimensioni più elevate come le concerie, le filande e le cartiere erano collocate sul territorio in aree diverse. Le prime due attività sorgevano nel centro storico, mentre le cartiere si trovavano più a nord, in quanto l'energia dei salti idraulici per il funzionamento delle macchine erano indispensabili nel loro ciclo di lavorazione.

Generalmente tutti questi edifici avevano un seminterrato denominato "riviera", contraddistinto da una pavimentazione di pietra serena e da un solaio costruito con volte di laterizio intonacate, nel quale i manufatti venivano immersi nelle "vasche" colme d'acqua. Il piano terra, utilizzato per le opere di rifinitura, era caratterizzato da una stanza di grandi dimensioni con una pavimentazione di cotto e un solaio in legno di castagno. L'ultimo piano, chiamato "spanditoio" o "essicatoio", era costituito da un unico vano sottotetto, piuttosto alto, attraversato da telai di legno, ai quali venivano appesi i manufatti. Le grandi aperture erano prive di vetro per favorire l'aerazione naturale ma venivano protette da portelloni di legno.



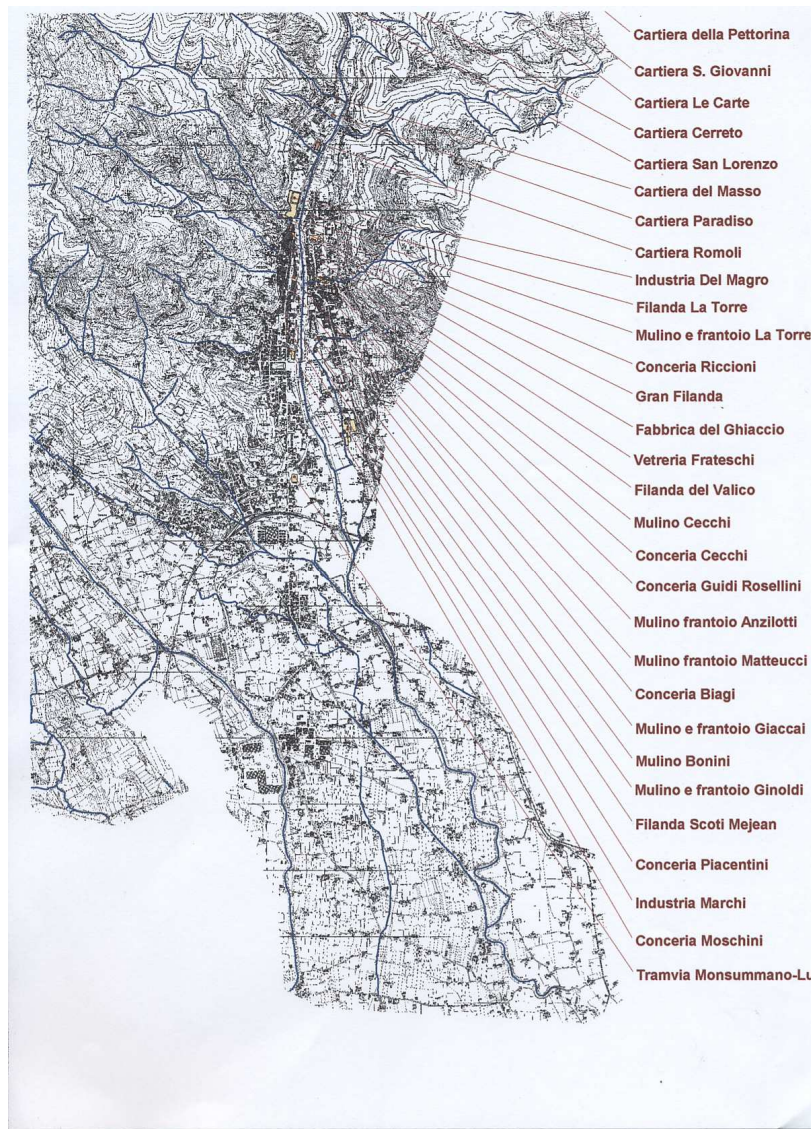
Una parte della ex conceria Guidi-Rosellini oggi

Il declino inizia nel secondo dopoguerra, quando le diverse condizioni di mercato nazionale favorirono moderne tecnologie di impianti e nuovi opifici meglio collocati in zone più adeguatamente collegate con la rete dei trasporti, rispetto a quelli pesciatini ancora legati a una produzione sostanzialmente artigianale. Nello stesso periodo, l'economia comunale si orientò principalmente verso l'agricoltura specializzata, concentrata a sud della città su un sistema infrastrutturale appena sorto, il cui indotto coinvolse artigiani e industrie legate alla floricoltura, come per esempio quelle di costruzioni serricole.

\*\*\*

Nel centro storico vengono così a ritrovarsi dagli anni Ottanta del Novecento edifici di archeologia industriale, grandi manufatti, veri e propri “buchi neri”, come li descrive Luigi Martelli (1997), in stato di completo abbandono.

Attualmente la situazione è abbastanza mutata perché molti opifici sono stati riconvertiti a nuova destinazione. In particolare, l'ex deposito per la tranvia elettrica in località Le Casacce è stato convertito dopo un attento restauro a supermercato Esselunga; la filanda La Torre in Via della Torre è in fase di restauro per essere adibita ad uso abitativo; la filanda il Valico ubicata nella zona dell'Ospedale ha subito un restauro ed è diventata una struttura dell'ASL insieme all'ex conceria Cecchi che anch'essa dovrà essere adibita ad uso ospedaliero; una parte della ex conceria Guidi-Rosellini sul rio del Giocatoio è stata destinata a palestra; del mercato dei fiori in Via Amendola sono stati utilizzati due locali: uno per gli uffici dell'assessorato alla cultura e allo sport del Comune di Pescia e l'altro per la ristorazione. La ex conceria Moschini sul Viale Garibaldi è stata invece completamente distrutta e al suo posto sono stati edificati due edifici alti sei piani destinati ad uso residenziale, mentre la Del Magro a nord del centro storico si trova ancora oggi in stato di completo abbandono.



Mappa degli opifici industriali nell'Ottocento

### **2.3 L'IDENTITÀ: FLORICOLTURA, VIVAISMO E MARKETING**

---

“Da climi e terreni favorevoli alle coltivazioni orticole, da interventi razionali sull’assetto del territorio agro-industriale, ma anche da motivi socio culturali, si origina, quella che sarà, nel Novecento, l’attività più importante di Pescia: la floricoltura. Un’attività che sovrapponendosi, e rubando il posto alla più antica orticoltura, si integrerà in maniera straordinaria, almeno nelle fasi iniziali di sviluppo, con il vivaismo olivicolo, in quanto l’una si conduceva nel periodo primaverile-estivo, da marzo a settembre quando terminavano le raccolte del garofano, e l’altro in quello autunno-vernino, da novembre a marzo, quando si procedeva all’innesto dell’olivo selvatico (...). Se il vivaio olivicolo ancora per molti anni rimarrà localizzato in una zona abbastanza circoscritta, dai luoghi a nord della città fino al ponte della ferrovia, in quanto al di là di questo ideale confine non si arrischiava l’impianto della coltivazione, temendo la perdita del prodotto in conseguenza delle possibili gelate tardive o di quelle anticipate, la floricoltura, in pochi anni, si diffonderà a macchia d’olio verso sud, invadendo anche il comprensorio di Collodi, anch’esso attraversato da un corso d’acqua, la Pescia Minore” scrive Galileo Magnani (2001).



La coltivazione dei fiori a sud della città (anni Cinquanta)

Quanto all'evoluzione delle superfici coltivate, i dati raccolti tra l'origine dell'attività e il momento del massimo sviluppo sono abbastanza approssimativi. Comunque sia, nel 1929 la superficie destinata alla coltivazione dei fiori è stimata intorno agli 8 ettari, mentre nel 1945 raggiungeva i 45 ettari, fino ad arrivare nel 1955 a 180 ettari.

“Le aziende oggi interessate alla floricoltura – sostiene Ennio Andreucci (1956) – possono essere distinte in due tipi: vivaistiche e poderali. Il primo tipo è localizzato nella parte più alta delle vallate dei torrenti Pescia Maggiore e Pescia di Collodi, cioè nelle tipiche zone dei vivai di olio, dove la stessa floricoltura ha avuto origine. Qui i fiori si avvicendano con colture vivaistiche ed ortive ed anche se occupano una porzione rilevante della superficie aziendale, in considerazione dell'estensione generalmente modesta di quest'ultima, non raggiungono quasi mai estensioni di rilievo. Nelle aziende poderali, diffuse più a sud nella

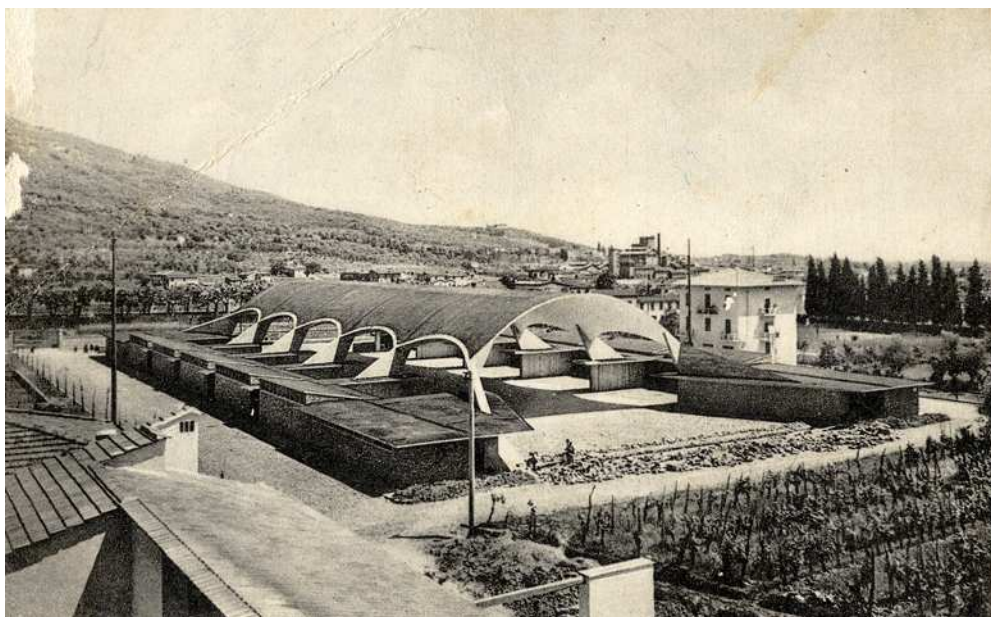


rimanente pianura, i fiori vengono invece coltivati in combinazione con cereali, foraggiere, viti ed altre piante da frutto. In questo caso gli stessi fiori non solo entrano in una rotazione di maggior respiro ma, in considerazione della maggiore vastità delle dimensioni aziendali, possono occupare superfici veramente ragguardevoli, considerato il tipo di coltura”.



Gli orti e la coltivazione dei fiori vicino al vecchio mercato (anni Cinquanta)  
La produzione maggiore nell'attività floricola era indirizzata soprattutto nel garofano e nel 1955 si rileva l'esistenza di 172 varietà pesciatine. In questo periodo iniziarono anche le coltivazioni in serra.

Il 3 giugno 1951 si inaugurò il mercato dei fiori, realizzato sulla base del progetto vincitore di un bando di concorso nazionale dal gruppo contraddistinto dal motto “Quadrifoglio”, composto da Giuseppe ed Enzo Gori, Leonardo Ricci, Leonardo Savioli e Emilio Brizzi.



Il vecchio mercato dei fiori appena inaugurato

La nuova struttura contribuì enormemente al consolidarsi e al diffondersi dell'attività floricola, al cui impulso dette anche un aiuto significativo, non solo per la promozione del prodotto ma anche sotto il profilo tecnico del processo colturale, un organismo sorto, negli stessi anni, in seno al comune di Pescia: la Biennale del Fiore, una manifestazione allestita inizialmente in città (proprio al mercato dei fiori, prima, e nelle scuole cittadine, soprattutto in Valchiusa, dopo), che ebbe il suo massimo splendore, il suo più elevato numero di visitatori, nelle strutture del nuovo mercato ancora in costruzione, ove la mostra si trasferì a partire dal 1978. La realizzazione del nuovo mercato, progettato da Leonardo Savioli, procedette infatti in tempi assai lunghi, in quanto i costi previsti si dilatarono notevolmente, per cui i finanziamenti del ministero dell'agricoltura, non apparivano mai sufficienti per terminare l'opera, che comunque fu aperta, quasi per un imposizione del comune che decise a un certo momento, di chiudere il suo antico mercato, la cui

attività ostacolava non poco la vita del quartiere in cui era collocato. In relazione a ciò, la Biennale del Fiore, al momento dell'apertura del nuovo mercato nel 1990, sarebbe ritornata per alcune edizioni nella sede in cui era nata, ossia sotto la volta del mercato del Gori in via Galeotti, una sede provvisoria, non gradita a molti, in quanto andava a ostacolare per un paio di mesi ogni due anni, l'attività cittadina. L'individuazione di una sede appropriata per la Biennale è stato insomma uno dei motivi ricorrenti che hanno afflitto gli organizzatori, uno degli elementi che non hanno permesso il suo consolidarsi e il suo svilupparsi, insieme alla sopravvenuta crisi produttiva del settore.



L'Istituto Tecnico Agrario

Un sostegno alle attività floricole fu dato anche dal Centro Sperimentale per la floricoltura, inizialmente istituito dal comune di Pescia sui terreni prossimi allo stadio cittadino, poi sostenuto economicamente dalle province di Pistoia e

Lucca e dalla regione Toscana. Il Centro Sperimentale perse progressivamente di importanza dal momento in cui a Pescia fu aperta una sezione dell'Istituto Sperimentale per la Floricoltura, ente statale con sede a San Remo, facente parte del Ministero dell'Agricoltura.

Le vicende della floricola pesciatina sono in gran parte in accordo alla situazione che si è riscontrata nel resto del Paese per tali produzioni. In sostanza la floricoltura italiana, per quanto concerne il fiore reciso, presenta oggi una crisi profonda, derivante soprattutto dal fatto che in altri paesi si riesce a produrre con costi assai più contenuti che in Italia. In conseguenza di ciò a Pescia si è verificato un fatto abbastanza preciso. Innanzitutto, i piccoli produttori, in origine provenienti dal mondo della mezzadria, produttori che erano stati forse l'asse portante dell'economia pesciatina negli anni del boom floricolo, sono in gran parte usciti di scena, mentre i loro terreni, inizialmente assai prossimi al tessuto urbano, successivamente collocati in prevalenza a sud della città (intorno alla stazione ferroviaria, per esempio, o nelle zone limitrofe), si sono per la massima parte urbanizzati. Solo alcuni tra i floricoltori provenienti dal mondo contadino, certamente i più abili, hanno saputo individuare segmenti di produzione che possono essere collocati favorevolmente sul mercato, produzione specializzata che tuttavia non richiede spazi particolarmente ampi.



La coltivazione dei garofani

Le aziende storiche pesciatine, le grandi ditte nate sotto il segno del vivaismo olivicolo, alle quali la floricoltura aveva assicurato una non indifferente ricchezza nel secondo dopoguerra, sono ritornate, al momento della sfavorevole congiuntura produttiva, alla loro primigenia attività, quella della produzione di piante di olivo, dopo averne aggiornata la tecnica di coltivazione, condotta in misura assai limitata in prossimità del centro abitato e in massima parte nei terreni a sud di esso. Il vivaismo olivicolo, pur con alterne fortune, è tornato a essere comunque un elemento importante delle attività produttive locali. Nel suo ambito si è cercato anche di unificare gli sforzi, pur con grandi difficoltà e con risultati non sempre positivi, per dare alle produzioni un marchio di origine e per svolgere un'azione di marketing, e ciò dando vita a organismi tipo il Coriprol. Un simile obiettivo, a livello aziendale, è stato anche perseguito per la floricoltura, soprattutto grazie a produttori unitisi in cooperativa, tipo

Toscoflora. Al marketing ha prestato una qualche attenzione anche il nuovo mercato dei fiori o Comicent, ente che ha gestito la Biennale del Fiore per le ultime due edizioni.

### **3. LE RISORSE AMBIENTALI**

---

La montagna pesciatina appare, per la sua configurazione, in alcuni tratti abbastanza aspra, con strette vallate e ripidi pendii, soprattutto nel versante che dal paese di Aramo si affaccia verso il ponte a Macchino o attorno a Sorana. La cima più alta della montagna pesciatina è il monte Battifolle (1.109 m.s.m.).

La zona montana inizia convenzionalmente da Pietrabuona: da qui verso nord si dipartono due vallate, divise dallo spartiacque del Trassero. La Val di Torbola ha andamento nord-ovest e la Val di Forfora va da nord a est. La Val di Torbola viene attraversata dal rio omonimo, che all'altezza di Pietrabuona si immette nella Pescia di Pescia. Tutta la zona montana è contraddistinta da numerose sorgenti e corsi d'acqua a carattere torrentizio, le cui acque hanno costituito, per secoli, il cosiddetto "carbone bianco", utilizzato per la creazione di energia atta ad azionare i macchinari dei frantoi, mulini, cartiere, ferriere etc., che unitamente all'attività agricola hanno consentito l'insediamento di numerose comunità montane.

La vegetazione della montagna pesciatina è costituita soprattutto da boschi cedui misti di latifoglie, e in particolare da cerro, rovere, castagno, specie predominanti accompagnate da carpino, ontano, robinia e nocciolo.

La specie più diffusa insieme alla robinia è il castagno, che fino a pochi anni or sono, ha svolto un ruolo fondamentale per l'alimentazione degli abitanti della montagna, grazie

alla farina prodotta. Inoltre, il castagno veniva utilizzato per l'estrazione del tannino. Nella zona di Calamecca, nell'alta Val di Forfora, esisteva, infatti, una "fabbrica di tannino", dove si produceva sia l'estratto secco per l'esportazione, sia l'estratto liquido per la concia delle pelli.

Le altre specie legnose (cerro, ontano, robinia, nocciolo) venivano utilizzate come combustibili, legna da ardere, fasciame, carbonella vegetale etc.

\*\*\*

Santa Margherita, San Giovanni, San Domenico, San Giuseppe, Rio del Giocatoio e Colletti per Uzzano, Ricciano, Valchiusa, Marzalla, Monte a Pescia, Colleviti, Colletti di Veneri sono invece luoghi tipicamente collinari. Sismondi, descrivendo la sua Valchiusa nel *Tableau de l'Agriculture Toscane* del 1801, notava che "i campi disposti a terrazze, una sopra all'altra, sembrano come chiusi dentro dalle vigne (...) gli olivi che ombreggiano quasi tutte le coste, aggiungono dolcezza al quadro, arrotondano il profilo delle creste più acute e più ardite. Se il loro verde è malinconico, la varietà lo rende gradevole; le loro forme pittoresche e la elegante sveltezza ne compensano il pallore".





La collina di S. Giuseppe in una cartolina dei primi anni del Novecento

L'agricoltura in collina, soprattutto nei primi anni del Novecento, era costituita principalmente dalla coltivazione dell'olivo e della vite su una sistemazione agraria a terrazze. Una certa produzione era anche ottenuta dalle colture arboree: tra i frutti predominava il pero che veniva negli anni Quaranta anche esportato. Seguivano altre produzioni di minore importanza come le mele, le ciliege, le susine, i fichi, le pesche, le noci. Tra le colture erbacee si trovavano invece il grano (che era coltivato da ogni nucleo contadino), la segale, l'orzo, le patate, i fagioli e le essenze foraggere come l'erba medica e il trifoglio.

L'acqua in collina era utilizzata sia per irrigare il podere, sia per il fabbisogno giornaliero degli abitanti. Infatti, la raccolta delle acque attraverso un pozzo che diventava parte integrante della casa colonica, era fondamentale per la sopravvivenza familiare. Fino a pochi anni fa, le sorgenti



Le colline di nord-ovest in una cartolina del 1908

più note, che si trovavano lungo le strade poderali o all'interno degli appezzamenti stessi di Pescia, erano Zeta, S. Lorenzo, Fontanelle, Macchietta, Chiari, Mogia, Cisterna, Barignano, Campo, Pozzi, etc., alcune delle quali sono attualmente convogliate nell'acquedotto urbano.

\*\*\*

Il clima nel territorio pesciatino è nel complesso mite e le piogge relativamente ben distribuite. La media annua della piovosità si attesta tra 1250 e 1500 mm/anno. Significativi sono i valori di pioggia concentrata in qualche ora o in pochi giorni, come quella del novembre 2000, che ha causato alcuni movimenti franosi e gravi danni a certe proprietà private. La temperatura, soggetta a qualche sbalzo nel periodo invernale a causa dei venti freddi dal quadrante nord, si mantiene quasi sempre su valori annuali positivi, con una media minima intorno ai + 5°C e una media massima di + 25°C. Di scarso rilievo i ristagni di nebbia nel fondovalle, modeste le precipitazioni nevose, quasi sempre limitate alla parte montana, rari i temporali estivi e le gelate tardive.

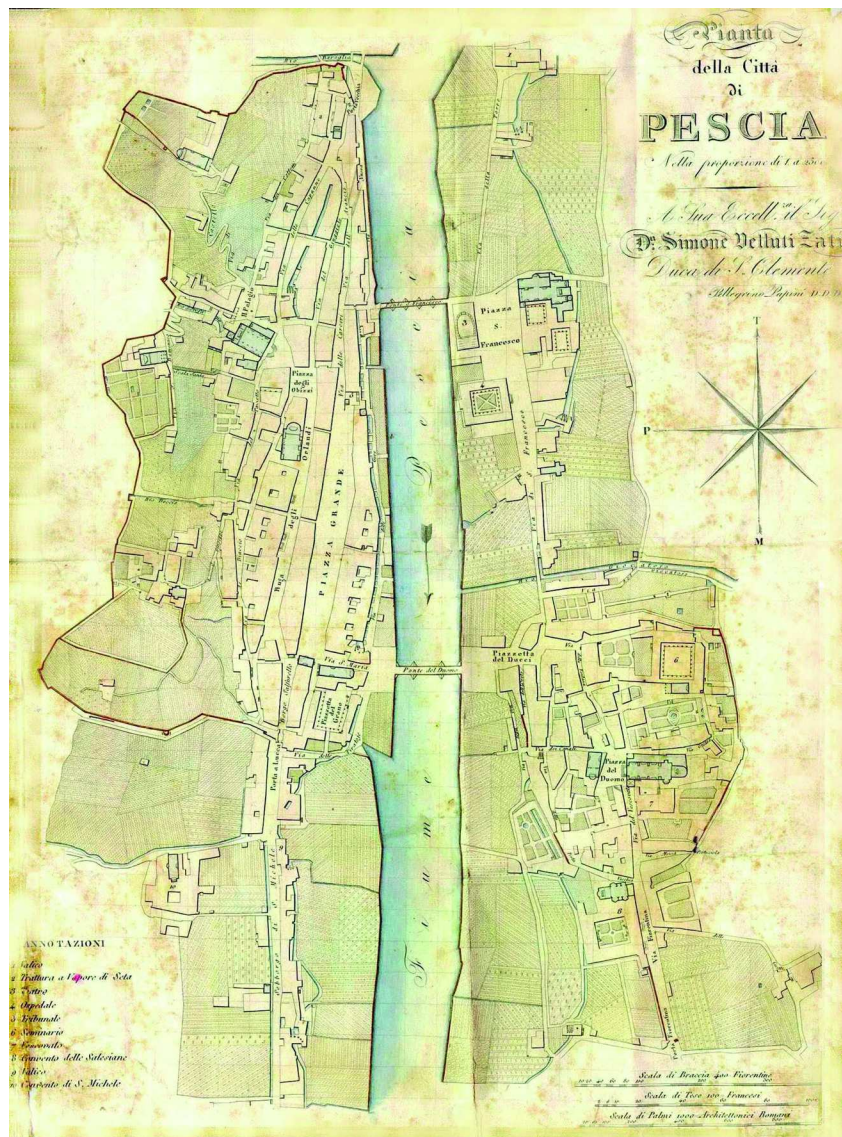
In questo ambiente si è sviluppata soprattutto nel corso dell'Ottocento un'attività "orticola" specializzata, in un

primo momento rappresentata proprio dalle specie ortive e dal vivaio olivicolo, poi dalla produzione del fiore reciso.



I poderi e gli orti a sud del centro abitato in una cartolina del 1901  
Gli appezzamenti di terreno posti in coltivazione intorno al centro cittadino si ritrovavano difesi dal freddo, dagli sbalzi termici giornalieri, dalla brina e dalle gelate. Gli orti, circondati a est e a ovest dalle colline, a nord dalla zona montana, erano sempre protetti dai venti freddi settentrionali nonché da quelli provenienti da levante e, durante la notte, dalla tramontana che spirando in direzione del fiume, mantiene, in questa stretta valle, una temperatura minima più elevata rispetto a quella della restante pianura. Quindi quando a nord del centro abitato la temperatura raggiunge lo zero, a sud della città, oltre la stazione ferroviaria, la temperatura scende di 4-5 gradi centigradi. Ma per conseguire dagli orti a nord della città produzioni eccellenti di ortaggi, di piante da vivaio e, nel secondo dopoguerra, di fiori recisi, non sarebbe bastato un clima favorevole se non fosse stato unito ad un ottimo

substrato di coltivazione, quale era il terreno della zona, alluvionale, sciolto e privo di calcare, per cui i prodotti che nascevano erano di ottima qualità come i fagioli o gli asparagi. Inoltre l'altro elemento fondamentale era l'acqua e per irrigare gli orti, a quel tempo, dipartiva dalle gore una fitta rete di canalizzazioni che giungevano fino ai solchi e alle aiole, in modo che ad ogni singola pianta veniva distribuita l'acqua senza eccessi né sprechi. Per tale approvvigionamento, nel secondo dopoguerra, si attinse invece alle ricche falde freatiche, tramite pompe a motore, collocate in pozzi di modesta profondità (tra 5 e 15 m).



Pianta di Pescia negli anni Trenta dell'Ottocento

#### **4. IL SISTEMA COLLINARE E MONTANO: LA COSIDDETTA SVIZZERA PESCIATINA**

---

Compresa per intero entro i confini amministrativi del Comune di Pescia, collocata a metà strada fra le città di Pistoia e Lucca, la Svizzera Pesciatina è un'area collinare-montana alla quale geograficamente appartengono dieci frazioni. L'undicesimo castello, quello di Lignana, oggi non esiste più poiché venne distrutto durante le guerre medievali e non fu più ricostruito. La Valleriana si trova nella parte nord del comune di Pescia ed è costituita dalla Val di Forfora, coincidente col bacino idrografico della Pescia di Pontito fino alla sua confluenza col ramo che percorre la vallata di Vellano.

Alla voce *Ariana* (Valle), il Repetti riporta:

*“è la vallecola della Pescia di Collodi nel confine orientale del Ducato di Lucca. Ha il suo principio nel fianco meridionale del monte di Battifolle alle sorgenti delle due Pescie, una delle quali, la Pescia Maggiore, le serviva di limite dal lato di oriente sino alle pendici di MonteCarlo, mentre dal lato occidentale abbracciava tutto il valloncello della stessa Pescia di Collodi compreso il piviere di San Pietro in Campo. (...) Molti di questi luoghi del pesciatino distretto furono tolti in più tempi ai Lucchesi dall'oste fiorentina, segnatamente nella guerra del 1429, sino a che per trattato del 22 marzo 1442, fu fatta fra le due Repubbliche una nuova demarcazione dei confini, in forza della quale, 5 giorni dopo, fu riconsegnato alla Repubblica di Lucca il*

*vicariato di Valle Ariana ridotto ai paesi e popolazioni seguenti: Villabasilica, Collodi, Pariana, Boveglio, Aramo, Fibbialla, Medicina, Pontito con la sua rocca, Stiappa, Castello e rocca di San Quirico, Veneri, Lignano, Sorana, Castelvecchio, San Pietro in Campo, e Montechiaro. Gli ultimi quattro popoli furono posteriormente riacquistati dalla Repubblica fiorentina. (...) Il suolo percorso dalla Pescia minore, ossia dal torrente di Valleriana, è per la maggior parte rinchiuso da contrafforti dell'Appennino che si diramano sino presso ala strada lucchese dai monti pesciatini, da quelli di Battifolle e dal monte Pizzorno. La parte inferiore della valle consiste in umili colline e in pianura colmata dalle torbe delle due Pescie. Il paese abbonda di selve di castagni, e di boschi di alto fusto e cedui, cui subentrano nei luoghi più aprici vigne, oliveti e campi ubertosi d'ogni genere di raccolto”.*

\*\*\*

La zona della Svizzera Pesciatina venne così chiamata dallo storico ginevrino Carlo Leonardo Sismondi che, esule a Pescia alla fine del secolo XVIII, ritrovò, in questo paesaggio montano, i caratteri naturali tipici della sua terra d'oltralpe. Le aree intorno ai “castelli” erano quasi completamente coltivate, in parte a bosco, con essenze quali querce, conifere, faggi, robinie, ma soprattutto castagni, che in epoca medievale costituivano una sostanziale ricchezza per il sostentamento della popolazione.

La “svizzera pesciatina” si raggiunge percorrendo la strada chiamata Mammianese (che congiunge Pescia con Mammiano, all’estremo nord della montagna pistoiese nei pressi di San Marcello), che fu terminata nel 1847 grazie all’intervento dei Lorena, i quali ricalcarono il tracciato di un’antica ed importante strada medievale diretta alla Lima. Questa strada, collocata parallelamente al corso del torrente Pescia, escludeva buona parte dell’alta Val di Pescia. Dopo aver attraversato Pietrabuona, raggiungeva infatti direttamente il castello di Vellano, per poi proseguire in direzione della montagna pistoiese.

Fino agli anni Trenta pochi altri percorsi erano a disposizione dei mezzi di trasporto. Esisteva soltanto un raccordo fra il Ponte di Gemolano, Ponte di Sorana e Ponte di Castelvecchio, mentre gli altri paesi erano raggiungibili solo attraverso ripide mulattiere. Per questo la montagna pesciatina è stata isolata per lungo tempo e per questo, forse, non ha mai avuto un vero e proprio sviluppo socio-economico.

Anche i paesi di Fibbialla, Medicina e Aramo, pur essendo vicini al capoluogo comunale e cioè a Pietrabuona, non sono stati favoriti per i collegamenti. A tale proposito, basti considerare che solo intorno al 1935 fu aperta, con un tracciato incompleto, la rotabile della Val di Torbola, mentre i percorsi di raccordo tra le frazioni e la strada del fondovalle risalgono addirittura agli anni Cinquanta.

Anche il settore orientale della montagna pesciatina è stato penalizzato: la strada della Val di Forfora che collega Pontito alla località Ponte di Sorana risale agli anni Trenta.

La rete viaria, nella sua completa estensione, con una forma ad anello che congiunge i tracciati delle vallecole di Torbola e di Forfora, ha assunto la sua definitiva configurazione nel 1974, quando fu ultimato il tratto di strada che unisce Stiappa con Pontito.

\*\*\*

La morfologia urbana di ogni singolo paese della Svizzera Pesciatina risulta essere condizionata da due aspetti diversi: da una parte la topografia con l'imposizione di certe soluzioni distributive, dall'altro la genesi e la storia del paese stesso che ne condizionano la configurazione finale. Per la quasi totalità dei casi, nei secoli XI e XII, sono sorti i nuclei attorno ad un elemento generatore come la chiesa o il castello, mentre non si riscontra mai una formazione di borghi sulla base di un piano preordinato o su preesistenze romane.

Un ruolo importante nell'aspetto morfologico dei borghi è dato dagli edifici pubblici: le pievi, ad esempio, che sono le istituzioni ecclesiastiche più antiche di cui abbiamo molte citazioni nei documenti dell'VIII-IX secolo d.C., in quanto facevano parte della vasta diocesi lucchese. Esse si trovano spesso al di fuori dei borghi (vedi le pievi di Castelvecchio e Vellano), così come sono esterne anche quasi tutte le chiese più antiche, integrate solo in un secondo momento entro il percorso murario (come accadde a San Quirico in Valleriana nel '500); talvolta la chiesa venne costruita all'interno del castello abbandonando quella esterna. Tale usanza non deve però meravigliare in quanto la pieve doveva



sorgere in una zona centrale rispetto al territorio amministrativo e nelle vicinanze di sorgenti o corsi d'acqua.

La rocca sembra giocare il ruolo più importante anche perché è da essa che si originano i diversi paesi. Il suo ruolo centrale, come elemento organizzativo dello spazio, è ancora evidente per esempio nei casi di Castelvecchio, Pontito, Vellano e San Quirico.

\*\*\*

### **Pietrabuona**

L'antico insediamento medioevale di Pietrabuona si è sviluppato sulla sommità di un colle di macigno unito al poggio della Romita e circondato su tre lati dal fiume, una posizione estremamente strategica, questa, che nel corso dei secoli e degli eventi bellici si è rivelata di fondamentale importanza. L'antico paese, in buona sostanza, trovandosi arroccato sullo sperone di un colle, domina completamente la via Mammianese e controlla pertanto ogni possibile accesso nella zona montana della Valleriana.



Il

paese di Pietrabuona

Lo sviluppo dell'insediamento originario, che aveva la chiesa castellana ubicata nella parte più alta e le abitazioni degradanti sulle colline secondo il migliore orientamento, ha dato luogo ad un impianto di tipo radiocentrico con viuzze che si snodano seguendo le curve di livello e stradine secondarie che salgono ripidamente verso la rocca. Questa parte del paese ha dimensioni abbastanza contenute e gli edifici, quasi tutti realizzati con pietre lasciate a vista, sono attaccati fra loro creando un tessuto edificato piuttosto denso. All'esterno dell'antico nucleo del paese, praticamente di fronte alla porta castellana, troviamo la zona di espansione sei-settecentesca costituita da una piazza piuttosto ampia circondata da abitazioni su più livelli e palazzi: proprio qui, nella seconda metà dell'Ottocento è stato costruito anche l'edificio della nuova chiesa, una struttura imponente che ben si distingue dagli altri fabbricati.

Comunque sia, la vita economica di Pietrabuona si sviluppa principalmente nella zona più bassa, ovvero lungo la via Mammianese, dove troviamo i principali servizi, la zona industriale di *San Giovanni* e tutta una serie di abitazioni relativamente moderne.

\*\*\*

### **Medicina**

Medicina, trovandosi sulla sommità di uno sperone di un colle, ha un impianto urbanistico di tipo radiocentrico con le abitazioni che degradano sulla collina secondo il migliore orientamento.

La planimetria dell'antico castello di Medicina, dunque, ha una forma pressoché ellittica nella quale risaltano alcuni torrioni semicircolari ancora visibili. Nel corso del Settecento questo insediamento conobbe un periodo di sviluppo demografico che comportò la necessità di un'espansione del tessuto edificato lungo due direttrici al di fuori delle mura, ovvero lungo le mulattiere per Villa Basilica (in direzione ovest) e per Pietrabuona (in direzione sud).

La viabilità interna è costituita da alcune strade principali che seguono le curve di livello e da altre vie secondarie, più strette e ripide, che arrivano direttamente sulla sommità del colle. La piazza principale di Medicina, quella su cui si affaccia la chiesa, è abbastanza ampia e ariosa a differenza degli altri spazi che caratterizzano il resto del paese.



La piazza nel paese di Medicina

Per quanto riguarda il tessuto abitativo sono riconoscibili alcuni esempi di “aie pensili”, ossia una sorta di grandi terrazze sopraelevate, usate, un tempo, per l’essiccazione di prodotti agricoli. La maggior parte degli edifici, realizzati in pietra, si sviluppano su più piani mentre l’ingresso è generalmente posto al livello della strada. Bisogna tuttavia rilevare che se da un lato diversi edifici risultano disabitati e pertanto anche in condizioni non troppo buone, dall’altro vediamo che le case abitate sono state, in diversi casi, oggetto di pesanti lavori di ammodernamento, talvolta contrastanti con l’ambiente circostante.

L’attuale cimitero del paese è collocato dove anticamente sorgeva la chiesa romanica di Medicina, della quale sono rimaste ben poche tracce.

\*\*\*

## Fibbialla

La chiesa di San Michele Arcangelo è il primo edificio che si può incontrare arrivando dall'ingresso del castello. Esso è anche ormai l'unico punto di riferimento del sistema urbano, nonché l'unica testimonianza del passato di Fibbialla dato che le antiche fortificazioni e la rocca sono praticamente scomparse.



La chiesa di S. Michele Arcangelo nel paese di Fibbialla

Il paese si sviluppa intorno alla chiesa su terreni tutt'altro che pianeggianti: Fibbialla è infatti un esempio di

insediamento che, trovandosi sullo sperone di un colle, degrada verso il basso con terrazzamenti.

Questo piccolo borgo, delle cui mura possiamo vedere soltanto pochi resti e due porte di accesso, sembra articolarsi in due settori: uno ad andamento pressoché semicircolare (probabilmente più antico) e l'altro sviluppatosi successivamente nella zona più in basso. L'impianto urbanistico è caratterizzato dalla presenza di due piazzette significative: quella antistante la facciata principale della chiesa, e la piazza detta "del forno" che si trova invece nella parte alta di Fibbialla.

I percorsi interni al castello, che si snodano seguendo l'andamento del terreno, sono poco numerosi, piuttosto stretti ed hanno una pavimentazione in parte lastricata e in parte formata da ciottoli.

Le abitazioni, infine, sono nella maggior parte dei casi, realizzate in pietra (anche se molte sono state oggetto di ristrutturazioni e ammodernamenti) e si sviluppano su due o tre livelli.

\*\*\*

### **Aramo**

Si trova in posizione elevata a picco sul fiume Pescia. Vi si arriva percorrendo una stretta strada che costeggia il piccolo campo sportivo e il cimitero del paese. Questa strada termina in una piazzetta adibita a parcheggio (Piazza dell'Immacolata) nella quale esiste l'accesso pedonale al castello che è costituito, insolitamente, dal portico di un oratorio di origine settecentesca.

Il castello è chiuso in se stesso, gli spazi sono angusti e la viabilità interna segue un moto ascensionale verso la sommità del colle, mentre le case sono addossate una all'altra, quasi come se fossero disposte in fila a causa del poco spazio utile disponibile. Aramo si presenta dunque come un insediamento di crinale di impianto radiocentrico, con uno tessuto sviluppatosi intorno a quell'edificio che pare abbia avuto il ruolo di nucleo generatore, ovvero la chiesa di San Frediano.



Il paese di Aramo

I percorsi interni, tutti con pavimentazione in pietra, né agevoli né regolari, spesso sono costituiti da vere e proprie rampe o ripide scalette che conducono verso la piazza principale della chiesa, ovvero la piazza adiacente alla chiesa. Anche gli edifici, che si sviluppano prevalentemente in altezza, sono stati realizzati adattandoli alla morfologia del

terreno in accordo con quella vocazione all'arroccamento che è tipica degli insediamenti medievali. Le abitazioni sembrano piuttosto curate e in generale, quelle che appaiono disabitate, sono in numero sostanzialmente limitato. Molti degli edifici hanno le facciate realizzate in pietra lasciata a vista, anche se possiamo vedere alcuni esempi gradevoli di prospetti intonacati e tinteggiati con colori abbastanza accesi.

Aramo ha avuto un'espansione urbana sei-settecentesca nella zona più bassa del colle, più o meno lungo una stretta strada asfaltata che gira intorno al paese salendo verso la chiesa.

\*\*\*

### **S. Quirico**

Le dimensioni piuttosto rilevanti del castello rendono bene l'idea dell'importanza che San Quirico ebbe in epoca medievale, soprattutto per la sua posizione strategica di dominio sulla valle e di confine fra le terre sottoposte ai lucchesi e quelle sottoposte ai fiorentini.

La conformazione urbana è particolarmente legata alle condizioni naturali, ovvero alla posizione che il castello stesso occupa sulla collina. San Quirico si può infatti classificare come un castello di costa o di versante, nel senso che il suo avvolgimento attorno all'elemento generatore (la rocca) non è completo ma è rivolto verso la parte in cui la collina degrada anche tramite terrazzamenti.

L'impianto è caratterizzato da suggestivi vicoli che si incrociano e passano sotto le abitazioni attraverso delle specie di piccoli tunnel, e da strade molto strette e spezzate che non offrono mai ampie prospettive.



Gli elementi fondamentali per lo sviluppo urbano di San Quirico sono da ricercarsi nella rocca vera e propria, che si trova come di consueto nella zona più alta del paese, e nella chiesa con il massiccio campanile che, al contrario, sorge nella parte più bassa.

Il castello conserva ancora le sue due porte e come tutti i borghi fortificati ha la sua ampia piazza, il principale luogo di assemblee e raduni, posta in posizione pressoché centrale proprio al di sotto della rocca. Osservando la planimetria dell'insediamento è comunque possibile constatare la presenza di numerosi slarghi e piazzette interne al circuito murario (piuttosto ampie sono invece le piazze antistanti la chiesa) che interrompono il serrato susseguirsi delle viuzze creando spazi maggiormente vivibili e ariosi.



Il paese di S. Quirico

Le abitazioni sono realizzate prevalentemente in pietra e si sviluppano generalmente in senso verticale tanto da rendere

le vie interne al castello, già di dimensioni ridotte, dei veri e propri cunicoli. In alcuni casi gli edifici ci mostrano ancora il loro impianto originario secondo il quale l'ingresso principale era posto al primo piano e poteva essere raggiunto tramite una scalinata. In altri casi invece, risultano evidenti i successivi interventi sia in facciata (quindi sostanzialmente sul paramento murario), sia sulla struttura stessa che in certe costruzioni presenta segni di ristrutturazioni ma anche di veri e propri ampliamenti.

\*\*\*

### **Castelvecchio**

Il borgo, di origine medievale, mantiene ancora ben conservate la sua struttura originaria e una fisionomia caratteristica che sono la diretta conseguenza delle antiche esigenze di difesa. Il paese, arroccato lungo i pendii, si presenta pertanto come un esempio di organizzazione radiocentrica che ha avuto la rocca come nucleo generatore.

L'insediamento originario ha una forma pressoché regolare. Vi si accede attraversando la porta di ingresso, ubicata nei pressi della piazza principale (la Piazza Grande), che ci introduce in una strada sostanzialmente pianeggiante lungo la quale, sulla sinistra, troviamo la porta che conduce alla rocca, e in fondo alla quale sorge la chiesa di San Giovanni Battista.

Nel luogo più elevato del castello si trovava con ogni probabilità l'antica rocca che secondo le narrazioni degli antichi cronisti resistette all'assalto dei sostenitori del Garzoni. Attualmente le fortificazioni sono solo in parte

riconoscibili, ma sebbene non siano rimaste tracce evidenti, tuttavia sopravvive la forma che esse hanno impresso al borgo.

Proseguendo oltre la sommità si comincia lentamente a scendere nuovamente verso la parte opposta del castello.

La viabilità interna al castello è costituita sostanzialmente da una serie di strade relativamente strette e pianeggianti che si sviluppano in maniera concentrica seguendo le curve di livello del terreno e che sono collegate fra loro da ripide viuzze che praticamente si presentano sotto forma di vere e proprie rampe a gradoni.



La Pieve di Castelvecchio

Le abitazioni, nella maggior parte dei casi sono realizzate in pietra, hanno uno sviluppo lineare e generalmente hanno due o tre piani fuori terra. Anche nel caso di questo castello, in accordo con le esigenze difensive e con la necessità di ampliare le superfici delle abitazioni, si riscontrano vari

esempi di vani che si protraggono sulle vie fino a coprire addirittura l'intera sezione stradale.

Nonostante le ristrette dimensioni di Castelvecchio, tuttavia, non è raro incontrare degli slarghi e piazzette, ovvero dei piccoli cortili sui quali si affacciano più case, che rendono il tessuto abitativo meno denso e più arioso.

Gli ulteriori nuclei abitati al di fuori della cinta muraria e soprattutto lungo la direttrice stradale che congiunge il borgo con la Pieve, sono sorti in epoche più recenti.

Le varie zone che si possono riscontrare nell'insediamento di Castelvecchio sono ancora indicate con nomi differenti, quasi come se si trattassero di veri e propri quartieri distinti: abbiamo quindi La Torre, La Piana, La Piazza e La Pieve che, come nel caso di tutte le pievi più antiche, era stata costruita al di fuori del centro abitato.

\*\*\*

### **Stiappa**

Nel caso del castello di Stiappa l'avvolgimento del tessuto edificato attorno all'elemento generatore non è completo ma rivolto da una sola parte, cioè verso la parte in cui la collina degrada. Ne risulta una conformazione a cuneo che si adatta alla morfologia esistente organizzandosi sui diversi terrazzi che seguono le curve di livello.

La sua forma è inoltre condizionata dalla presenza di due fossi che circondano l'insediamento nella sua parte settentrionale e in quella meridionale e che per molti secoli hanno segnato il confine tra il Granducato di Toscana e il Ducato di Lucca.

Il particolare impianto urbano di Stiappa, tipico degli insediamenti di epoca medievale, è ancora piuttosto leggibile nella zona della chiesa e presenta una viabilità interna costituita principalmente da viuzze che salgono ripidamente verso la sommità del paese dove c'è la chiesa e da alcune strade di collegamento che girano seguendo le curve di livello.



Il paese di Stiappa

Le costruzioni più esterne sono state addossate e incorporate sui resti della cinta muraria di cui a tratti affiora l'apparato originale e di cui restano anche due delle tre porte.

\*\*\*

### **Pontito**

Pontito, il paese a maggiore altitudine della Svizzera Pesciatina e il più lontano dalla città, si presenta con uno sviluppo fortemente condizionato sia dalla sua posizione geografica e dalle condizioni orografiche di questa zona, sia dalla presenza di un elemento generatore situato nel punto

più alto dell'insediamento, il *castrum*, nei pressi del quale sorse anche la chiesa castellana dei Santi Andrea e Lucia.

Questa castella, dunque, ha una conformazione che trae origine da tale nucleo e che va ad aprirsi verso la vallata con

una forma a ventaglio rovesciato, allargandosi progressivamente lungo il versante del colle. L'aspetto che ne deriva è sicuramente particolare e suggestivo, ma l'impianto e la struttura interna sono sicuramente in linea con i principi e le tendenze urbanistiche medievali che prediligevano le posizioni arroccate per far fronte in maniera più efficace alle esigenze strategiche e soprattutto di difesa.



Il paese di Pontito

Il castello era circondato dalla cinta muraria che, a differenza di altri insediamenti vicini, includeva nel suo perimetro anche la chiesa. Il resto dell'abitato era, ed è tuttora, organizzato sui

diversi terrazzi generati dalla curve di livello e i singoli edifici presentano una particolare tipologia che risponde al problema del forte dislivello del terreno. La tipica costruzione, infatti, ha un accentuato sviluppo verticale che

arriva anche ai quattro piani e spesso, avendo l'ingresso sul fronte rivolto verso la montagna, vi si accede dai piani superiori. In passato tutto questo significava entrare direttamente in quegli spazi della casa che erano destinati all'essiccazione delle castagne e che finivano per diventare anche la stanza in cui poter cucinare, avendo a disposizione il fuoco del metato al posto di quello del caminetto.

La viabilità interna, infine, è organizzata in modo da avere i collegamenti principali fra i vari livelli dislocati tendenzialmente agli estremi laterali, cosicché a ogni livello esistono almeno due vie di comunicazione con forte pendenza. Accanto a questo schema abbiamo poi altri passaggi minori che salgono verso la sommità del colle e una serie di piccole strade di collegamento che si sviluppano invece seguendo le curve di livello.

\*\*\*

### **Vellano**

L'impianto urbanistico di Vellano è di matrice classicamente medievale. Vedendolo dal basso, infatti, si ha l'immagine di un castello che si avvinghia alla collina con disordinate spirali sempre più strette che culminano al vertice con il luogo dove un tempo sorgeva la Rocca, che è stata l'elemento generatore.

Vellano si estende dunque con una forma piramidale a ventaglio, ovvero con una forma solo apparentemente casuale che risponde alle esigenze di difesa in accordo con altri esempi di terre murate della zona.

La Pieve con il suo campanile, invece, si trova nella parte più bassa al di fuori delle mura.

Entrando nel paese da una delle tre porte principali si ha la sensazione di addentrarsi in un fitto intrico di viuzze che sembrano scavate come solchi tra gli edifici e che per questo sono chiamate “*le rughe*”. Queste vie, che conservano ancora una sconnessa pavimentazione in pietra e che talvolta sono interrotte da rampe o scalinate, sono caratterizzate da ripide pendenze e raramente vi incontriamo slarghi o qualche piazzetta, tutto ciò probabilmente per rendere più agevole eventuali manovre difensive.





Osservando la planimetria del castello si possono individuare due tipi di tracciato viario: quello “anulare”, pianeggiante, che tende a seguire l’andamento delle curve di livello sviluppandosi quasi parallelamente al percorso murario, e

quello “di pendenza”, che si snoda perpendicolarmente al precedente e che quindi risulta particolarmente ripido.

La piazza principale di Vellano si trova poco al di sotto dei resti della Rocca e vi si accede direttamente percorrendo la viabilità “di pendenza”: essa ha una forma leggermente allungata ed una superficie relativamente ampia. In questa piazza troviamo la Torre con l’Orologio, alcune botteghe ed una fonte, oggi in disuso, che ci fa capire l’importanza di questo luogo per la vita del castello stesso.

Le abitazioni contenute nella cerchia urbana hanno dimensioni planimetriche sostanzialmente ridotte e sono sviluppate prevalentemente in altezza in modo che, all’occorrenza, potessero fungere quasi da torri da difesa: alcune di esse, addirittura, conservano ancora delle aperture interne e dei passaggi sotterranei che avevano la funzione di consentire graduali spostamenti verso la rocca. Gli edifici, che sono realizzati nella maggior parte dei casi con pietra locale, hanno uno sviluppo lineare e compatto, anche se talvolta sono intervallati da spazi aperti tuttora destinati agli orti. Altra caratteristica delle case è quella di proiettarsi sui vicoli tramite degli sbalzi, generalmente dovuti alla necessità di ampliare le modeste superfici abitative, che talvolta diventano delle vere e proprie volte di copertura della sezione stradale

(peraltro utili non solo in caso di difesa, ma anche come riparo dai venti dominanti).

\*\*\*

## **Sorana**

Il paese di Sorana ha una forma quasi circolare e sorge su un poggio sassoso sulla cui cima troviamo il campanile della chiesa che è stato costruito sui ruderi dell'antica rocca. Sorana si presenta con una conformazione di tipo radiocentrico con strade interne particolarmente strette e ripide che salgono verso la cima del poggio, ovvero verso la rocca stessa che nel tempo ha assunto il ruolo di nucleo generatore dell'impianto urbano.



Il paese di Sorana

La piazza principale del paese è la piazza San Pietro, che è uno spazio piuttosto ampio adibito a parcheggio, su cui si

affacciano edifici più o meno antichi e nel quale troviamo anche la fontana con loggetta in pietra. A Sorana non abbiamo altre piazzette vere e proprie, ad eccezione dello slargo antistante l'Oratorio di San Giuseppe e dei vari spazi verdi che interrompono il denso tessuto edificato.

Le abitazioni della parte antica del castello sono prevalentemente in pietra e disposte su più livelli ma non mancano diversi esempi di edifici più moderni, come palazzine o villette, che sono sorti soprattutto al di fuori della vecchia cerchia muraria, nelle zone di espansioni più recenti.

## **5. IL SISTEMA AGRICOLO. IL TERRITORIO RURALE**

---

Per il futuro, sia pur in una situazione non certo florida come quella della floricoltura toscana e dei mercati italiani, il Comicent ha comunque la possibilità di contribuire a un rilancio di tutto il settore, sempre che vengano intraprese le strade giuste. Anche se non è sicuramente facile indicarle, è fuori di dubbio che per migliorare e rivitalizzare le funzioni del mercato si deve dare la massima attenzione alle strutture. Si devono infatti evitare il più possibile i disagi a cui gli operatori possano andare quotidianamente incontro nell'espletare le loro funzioni, che siano di vendita, di acquisto, di movimentazione o di stoccaggio della merce. A tale proposito si sta realizzando la costruzione di parcheggi coperti (previsti per una superficie di circa 2000 metri). È comunque necessario lavorare molto per migliorare le strutture del mercato.

È altresì indispensabile accrescere le funzioni che il Comicent potrebbe svolgere a supporto degli operatori, in modo tale che diventi sempre più conveniente sia per i commercianti che per i produttori partecipare alla vita del mercato. A tal fine, ci si potrebbe muovere in diversi sensi. Sarebbe per esempio importante che il Comicent desse, in tempo reale, l'andamento dei prezzi degli altri mercati europei, specialmente quelli delle aste olandesi, così come potrebbe essere importante predisporre una "vetrina" dove vengano esposte settimanalmente le nuove varietà floricole che si

che si affacciano sui mercati mondiali, oppure sarebbe interessante che il mercato potesse fornire indicazioni sull'andamento delle quantità, oltre che dei prezzi di varie specie e cultivar floricole vendute sui mercati europei. Insomma, il mercato dovrebbe diventare un sempre più insostituibile punto di riferimento per il mondo floricolo della Toscana.

È essenziale poi che si riesca a realizzare uno stretto coordinamento almeno fra i tre più importanti mercati del Centro Nord, Pescia, Viareggio, San Remo, soprattutto e non solo per stabilire norme di qualità comuni che debbano essere rigorosamente applicate per le produzioni che gravitano sui mercati stessi. Questo potrebbe riportare la produzione italiana a una posizione di maggiore competitività sui mercati europei. Quello della qualità è un tema essenziale su cui puntare l'attenzione. Se ne è parlato a lungo in convegni e in tavole rotonde ma di fatto esistono molte resistenze all'applicazione di norme specifiche, in quanto una parte del mondo produttivo ritiene, secondo una valutazione di corto respiro, che tali disposizioni siano economicamente dannose. Ma se la floricoltura e i mercati italiani vogliono avere un futuro, la strada di una rigorosa e rigida applicazione delle normative di qualità è inevitabile.

Altro settore a cui bisogna prestare attenzione è quello della produzione toscana di piante in vaso, che si deve cercare di far maggiormente confluire sul Comicent. Molte sono infatti le specie coltivate e le zone produttive, come ad esempio i limoni e gli olivi a Pescia, le piante annuali in Versilia, le

piante da esterno a Pistoia, etc., ma finora non si è pensato a studiare per tali produzioni adeguati sistemi di vendita, magari prendendo spunto dalla realtà olandese e adottando la cosiddetta “vendita per campione”, con la quale viene mostrato all’acquirente solo un campione della partita, mentre la disponibilità e l’acquisto vengono fatti attraverso computer.

E nuovi sistemi di vendita devono essere ripensati anche per i fiori recisi: se la vendita all’asta è fallita non ci si può comunque fossilizzare su quella all’araba. In alternativa a questo sistema potrebbe essere tentata la vendita per campione di cui si è appena riferito.

In definitiva, si può certamente affermare che, pur in una situazione poco florida come quella delle floricoltura italiana, il Comicent riuscirà in futuro a svolgere un ruolo importante per lo sviluppo di tutto il settore, purché l’impegno di chi lo gestisce non venga meno e non si abbandoni la strada recentemente intrapresa.

## BIBLIOGRAFIA

---

- AA.VV., *Pescia*, Milano, ed. Weka, 1982.
- AA.VV., *Atti del Convegno sulla Valdinievole nel periodo della civiltà agricola*, Bologna 1984.
- AA.VV., *Provincia di Pistoia. Il piano territoriale di Coordinamento*, "Urbanistica/Quaderni", n.45, 2004.
- AA.VV., *Il patrimonio artistico di Pistoia e del suo territorio (E.P.T.)*, Pistoia 1967-1971.
- AA.VV. (a cura di F. Gurrieri), *I beni culturali della Valdinievole*, Firenze 1978.
- AA.VV. (Amm.ne Comunale di Pescia), *Sismondi e l'agricoltura della Valdinievole nell'800*, Catalogo della Mostra, Pescia 1983.
- AA.VV. (a cura di C. Massi), *Giulio Bernardini in Valdinievole tra Ottocento e Novecento*, in "Valdinievole Studi Storici", III, 5-6, 2002.
- AA.VV. (a cura di F. Gurrieri), *Un Palagio per la città*, Pescia 1982.
- AA.VV. (a cura di C. Violante e A. Spicciani), *Pescia e la Valdinievole nell'età dei comuni*, Pisa 1995.
- N. Andreini Galli, *La Grande Valdinievole*, Firenze 1970.
- N. Andreini Galli, *Ville Pistoiesi*, Pistoia, Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, 1989.

- N. Andreini Galli, F. Gurrieri, *Il Giardino e il Castello Garzoni*, Firenze 1975.
- E. Andreucci, *l mercato dei fiori di Pescia*, Pescia, Tipografia G. Franchi, 1956.
- G. Ansaldi, *La Valdinievole illustrata*, Pescia 1879.
- G. Ansaldi, *Cenni biografici dei personaggi illustri della città di Pescia e i suoi dintorni*, Pescia Tipografia Vannini, 1872.
- I. Ansaldi, *Descrizione delle sculture, pitture ed architetture della Città e Diocesi di Pescia*, Pescia 1816.
- M. Ansaldi, *Chiesa e convento di San Francesco in Pescia*, Pescia 1911.
- M. Ansaldi, *Ricerche storiche su Lucca e la Valdinievole*, Lucca, Tip. Martinelli e Lippi, 1960.
- C. Anzilotti, *Lo sviluppo della carta nella valle di Pescia e interventi architettonici nel periodo granducale*, (tesi di Laurea, A.A. 1968-69).
- P. Anzilotti, *Storia della Val di Nievole dall'origine di Pescia fino all'anno 1818*, Pistoia, Cino, 1846.
- ASSOCIAZIONE CULTURALE BUGGIANO-CASTELLO IN COLLABORAZIONE CON LA BIBLIOTECA COMUNALE DI BUGGIANO, LA SEZIONE DELLA VALDINIEVOLE-BUGGIANO DELL'ISTITUTO STORICO LUCCHESE E LA SOCIETA' PISTOIESE DI STORIA PATRIA (a cura di), *Atti del Convegno su Architettura in Valdinievole dal X al XX secolo*, Buggiano Castello, 26 giugno 1993, Buggiano, edito dal Comune, 1994.



- Atti del Convegno su *L'identità geografico-storica della Valdinievole*, Buggiano Castello, 24 giugno 1995, a cura dell'Associazione culturale Buggiano Castello; in collaborazione con la Biblioteca comunale di Buggiano, la Sezione della Valdinievole-Buggiano dell'Istituto storico lucchese e la Società pistoiese di storia patria, Buggiano, Comune, 1996.
- G. Baldasseroni, *Leopoldo II Granduca di Toscana e i suoi tempi*, Firenze Tipografia all'insegna di San Antonino, 1871.
- P.O. Baldasseroni, *Istoria della città di Pescia e della Valdinievole*, Pescia 1784.
- F. Baroni, *S. Quirico. La chiesa e il castello*, Lucca, Libreria Editrice Baroni, 1925
- I. Belli Barsali, *Guida di Pescia*, Firenze, arti grafiche Alinari Baglioni, 1960.
- R. Benedetti, *Un grande cantiere del '600 in Valdinievole: il Duomo di Pescia*, tesi di laurea a. a. 1993/1994, Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Architettura, 1994.
- G. Bernardini, *Memorie sparse della Città di Pescia*, Pescia 1899.
- G. Bernardini, *Memorie di Pescia nella vita privata dal sec. XIV al XVIII*, Firenze 1903.
- A. Betti Carboncini, *Un treno per Lucca : ferrovie e tranvie in Lucchesia, Valdinievole e Garfagnana, funicolare di Montecatini*, Cortona, Calosci, 1990.
- G. Biagi, *In Valdinievole. Guida illustrata*, Firenze Bemporad e Figlio, 1901

- G. Biagi, *In Val di Nievole*, Firenze 1912.
- P. Biagini, F. Salvadorini, *Valleriana Trekking. Tra natura e cultura nella Toscana di Pinocchio*, Bologna, Arti Grafiche Tamari, 1994.
- P. Biagini, *Guida della Svizzera Pesciatina* (nelle 4 stagioni), Pescia 1983.
- P. Biagini, C. Bocci, *Vellano, decadenza di una comunità*, in “Rivista di architettura, storia, costume”, n. 2, 1980.
- P. Biagini, C. Bocci, R. Giuliani, E. Jacopi, *La soppressione del Comune di Vellano*, Pescia 1980.
- P. Biagini, *Valleriana e Alta Val di Forfora*, Pescia 2007.
- D. Birindelli, *Pescia dalla guerra alla Repubblica*, Pescia, Benedetti, 1991.
- J. Brown, *Pescia nel Rinascimento. All’ombra di Firenze*, Pescia, Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, 1987.
- J. Brown, *In the shadow of Florence: provincial society in Renaissance Pescia*, New York 1982.
- L. Buralli, A. Natali, *La vita nella Valdinievole rurale dal primo al secondo dopoguerra*, Pisa, Pacini editore, 1988.
- L. Buralli, F. Salvadorini, *La vita rurale sulle alture della Valdinievole nella prima metà del novecento*, Bologna, Arti Grafiche Tamari, 1994.
- P.L. Brunetti (a cura di), *Linee di una politica di sviluppo per il Comune di Pescia*, Pescia 1969.

- G. Calamari, *Lo Statuto di Pescia del 1339*, Pescia 1927.
- A. Camilletti, *Giulio Bernardini*, Pescia 2001.
- I. Capecchi, *Il mercato dei fiori di Pescia*, Milano, Feltrinelli, 1960.
- G. Cappelletti, *Le Chiese d'Italia dalla loro origine sino ai nostri giorni*, XVIII, Venezia, G. Antonelli, pp. 324 – 340, 1864.
- O. Casazza (a cura di), *La Valdinievole*, Milano, Mondadori, 2000.
- M. Cecchi, E. Coturri, *Pescia ed il suo territorio nella storia, nell'arte e nelle famiglie*, Pistoia 1961.
- M. Chiostrì, *Valchiusa racconta...*, Pescia, Benedetti, 1988.
- C. Cipriani, *Il cuore della Valdinievole*, Borgo a Buggiano, Tipografia Vannini, 1908.
- Consorzio fra i Comuni di Pescia e Piteglio, *Le strade della montagna. Val di Torbola e Val di Forfora*, Pescia 1932.
- *Convegno di studi su Francesco Marchi nel I centenario della sua morte: in appendice gli scritti minori: Pescia, Palazzo del Vicario, 30 maggio 1971*, Pescia, Stamperia Benedetti, 1987.
- E. Coturri, *La pieve di Santa Maria di Pescia e i suoi pievani*, in «Buletto storico pistoiese», I, pp. 4-21, 1959.
- L. Crespi (a cura di), I. Ansaldo, *Descrizione delle sculture, pitture ed architetture della città, e sobborghi di Pescia nella Toscana*, Bologna Stamperia di San Tommaso d'Aquino, 1772.
- C. Cresti, *Per un itinerario museale nell'industria pesciatina*,

- C. Cresti (a cura di), *Itinerario museale della carta in Val di Pescia*, Siena, Periccioli di C. Bruno, 1988.
- G. Di Piramo, *La chiesa di Pescia. Le origini, i Vescovi. I diocesani illustri*, Pescia, Benedetti, 1981.
- Estimo e Territorio, n. 2 – Febbraio 2006, *Paesaggio pesciatino: struttura, evoluzione e impatto antropico*.
- R. Ferretti, *Agricoltura collinare, difesa del suolo e ruolo dell'olivicoltura in Valdinievole*, edito dall'Associazione culturale Buggiano Castello, 1994.
- G. Fontana, *La costruzione del lungopescia nel tratto del Duomo-Rio Bareglia*, in «Quaderni di Febbraio», 4, Lucca, Matteoni, 2000.
- G.B. Galeotti, *Gli applausi in occasione di Pescia dichiarata città dal Serenissimo Granduca di Toscana suo clementissimo Signore*, Firenze, Martini 1699.
- L. Gargini, M. Tasselli, *La Chiesa e il Convento di San Francesco di Pescia*, Pescia 1979.
- V. Genovesi, *La produzione dei fiori in Valdinievole ed il mercato di Pescia*, Pistoia, Camera di Commercio industria e agricoltura, 1957.
- B. Gerini, *La provincia di Pistoia: Pescia*, Pistoia, Etruria Editrice, 1990.
- V. Ghilardi, C. Massi, *Archeologia Industriale nel centro storico di Pescia. La schedatura degli edifici*, in “Farestoria”, 30, 1997.
- V. Ghilardi, C. Massi (a cura di), *Strade ferrate della nostra terra: trenino di San Marcello Pistoiese, funicolare di Montecatini Terme*,

- tramvia Lucca-Pescia-Monsummano*, Rotary club Pistoia-Montecatini Terme, Pistoia, Can bianco, 1997.
- C. Ghisalberti (a cura di), *Sismondi esule a Pescia: i tempi e i luoghi*, in «Atti della giornata di studi», Pescia, 4 novembre 1995, Benedetti, 1997.
  - B. Gianessi, L. Pruneti, *Valdinievole, Storia Arte Architettura*, Firenze 1997.
  - L. Giusti, *Pescia nel recente passato*, Pescia 1978.
  - L. Guadagnucci, *Culture e paesaggi. Storia sociale della Svizzera Pesciatina*, Napoli 1994.
  - F. Gurrieri, *La Cappella Cardini di Pescia*, in “Bollettino d'Arte”, nn. 31-32, 1985.
  - F. Gurrieri, *Il Teatro Pacini di Pescia*, Firenze 1990.
  - F. Gurrieri, *La tramvia Lucca-Pescia: restauro e conversione d'uso di un testo di archeologia industriale*, Firenze, Electa, 1992.
  - F. Gurrieri, D. Salvestrini (a cura di), *I Beni Culturali della Valdinievole. Studi e contributi*, Firenze, Edam, 1978.
  - F. Gurrieri, *Le cattedrali dell'industria: l'archeologia industriale in Toscana*, Firenze, Pagliai Polistampa, 2001.
  - ISTITUTO CENTRALE PER IL CATALOGO E LA DOCUMENTAZIONE, *Repertorio delle schede di catalogo: comune di Pescia: beni artistici e storici*, Roma, 1986.
  - *La Valdinievole e la bonifica del Padule di Fucecchio: mostra documentaria e fotografica, iniziative su il territorio pistoiese e i*

- Lorena tra '700 e '800, viabilità e bonifiche*, Amministrazione provinciale, 1987.
- E. Lemmi, G. Spinelli, *Pescia fra tradizione e sviluppo*, Lucca, Verasas editore, 1994.
  - G.C. Lensi Orlandi Cardini, *Storia della famiglia*, Firenze 1968.
  - G.C. Lensi Orlandi Cardini, *Dal Passato al futuro*, Pescia, Benedetti, 1989.
  - E. Lucchetti, O. Lilla, *Valdinievole economico – agraria*, Pescia 1936.
  - C. Maestrelli, P. Maestrelli, C. Pasquinucci, *Le mura di Pescia*, (tesi di laurea Facoltà di Architettura di Firenze, 1987, in fascicolo riassuntivo a cura del Comune di Pescia).
  - D. Magaldi, P. Bazzoffi, D. Bidini, F. Frascati, E. Gregori, P. Lorenzoni, N. Miclaus, C. Zanchi, *Studio interdisciplinare sulla classificazione e la valutazione del territorio: un esempio nel comune di Pescia (Pistoia)*, Istituto Sperimentale Studio e Difesa Suolo, Firenze, Annali vol. XII – pp. 31 – 114, 1981.
  - C. Magnani, *Cartiere Toscane*, Pescia 1960.
  - C. Magnani, *Ricordanze di un cartaiolo*, Alpignano 1961.
  - G. Magnani, L. Giusti, *Pescia tanti anni fa....*, Firenze 1975.
  - G. Magnani, *Il volto di ieri attraverso le immagini*, Firenze 1994.
  - G. Magnani, *Pescia in fotografia: ritratto di una piccola città tra Otto e Novecento*, in “Nuova Antologia”, nn. 2220 – 2221, 2001/2002.

- G. Magnani (a cura di), *Floricoltura e vivaismo a Pescia passato presente futuro*, Pistoia, B & D srl. Divisione Etruria Editrice, 2001.
- R. Manno Tolu (a cura di), *Itinerari di ricerca nelle fonti archivistiche della Valdinievole*, Pistoia, 1987.
- L. Martelli, *Da degrado a risorsa: opifici dismessi e riqualificazione urbana a Pescia*, Firenze, Edifir, 1997.
- C. Massi, V. Ghilardi, *L'industria del cuoio a Pescia*, in "Rivista di archeologia, storia, costume", n. \_\_\_\_\_ , ... .
- A. Michelotti, *Romanico e Gotico in Valdinievole*, Pescia 1989.
- A. Michelotti, *Vecchi Castelli di Valdinievole*, Pistoia 1969.
- A. Molendi, *Secondo centenario del vescovado di Pescia 1726-1926*, Pescia, Nucci, 1926.
- A. Molendi, *La Misericordia di Pescia*, Pescia, Cipriani, 1935.
- I. Moretti, *La viabilità medioevale in Valdinievole*, in «Atti del convegno sulla viabilità della Valdinievole dall'antichità ad oggi» Buggiano Castello, giugno 1981, Ed. Comune di Buggiano, pp. 45-62, 1982.
- E. Nucci, *Guida storico – artistica di Pescia e Valdinievole*, Pescia 1932.
- E. Nucci, *I canonici regolari di Vienna e lo spedale di S. Antonio Abate in Pescia*, Pescia 1935.
- E. Nucci, *I canonici regolari di Vienna e lo spedale di S. Antonio Abate in Pescia*, Pescia 1945.

- E. Nucci, *Le Pievi millenarie di Valdinievole*, Pescia 1925.
- E. Nucci, *I nostri santuari*, Pescia, Cipriani, 1926.
- E. Nucci, *Piccola guida storico-artistica della chiesa di S. Francesco in Pescia*, Pescia, Nucci, 1915.
- E. Nucci, *La chiesa collegiata dei SS. Stefano e Niccolao in Pescia*, Pescia, Tipografia G. Franchi, 1937.
- E. Nucci, *La chiesa Cattedrale di Pescia. Note storiche*, Pescia, Tipografia G. Franchi, 1938.
- E. Nucci, *La chiesa plebana della SS. Annunziata in Pescia*, Pescia, Tipografia G. Franchi, 1938.
- E. Nucci, *Il SS. Crocifisso di S. Maria Nuova. Notizie storiche*, Pescia, Tipografia G. Franchi, 1940.
- A. M. Onori, *Pescia dalle origini all'età comunale*, Pistoia, Società pistoiese di storia patria, 1998.
- G. Palamidessi, *Pietrabuona*, ricerche storiche, Pescia 1930.
- G. Palamidessi, *La Valdinievole e Marte*, Pescia. Benedetti, 1998.
- G. Panattoni, *Valdinievole magica*, Pescia 1983.
- A. Paolucci, *Chiesa di Sant'Antonio Abate*, Pescia 1976.
- C. Pazzagli, *L'agricoltura toscana nella prima metà dell'800*, Firenze 1973.
- R. Pazzagli, A. M. Onori (a cura di), *Il passato e il presente: itinerari didattici negli archivi storici della Valdinievole*, Pisa, Pacini, 1995.



- L. Pedreschi, *Industria della carta nelle province di Lucca e Pistoia*, in “Rivista Geografica Italiana”, LXX, 1963.
- L. Petrocchi Corradini, *Il toscano della Valdinievole. Ricerca del linguaggio popolare*, Firenze 1979.
- P.F. Pieri, *Lo Statuto di Vellano del 1367 e brevi notizie storiche anteriori*, Pisa 1968.
- A. Prosperi (a cura di), *Il monastero benedettino di San Michele di Pescia nell'età tridentina*, in «Atti del convegno interdisciplinare», Pescia, 24 settembre 1994, Pescia, Benedetti, 1995.
- M.P. Puccinelli, *La Valdinievole*, Roma 1970.
- P. Puccinelli, *Memorie dell'insigne e nobile terra di Pescia*, Milano 1664.
- G. Puccini, A. Natali, *Pescia e la valle dei fiori, studio tecnico – statistico e prospettive di sviluppo*, Pescia 1968.
- E. Repetti, *Pescia* (ad vocem), “*Dizionario geografico fisico storico della Toscana*”, vol. IV, Firenze 1841.
- E. Repetti, *Dizionario corografico della Toscana*, Milano Stabilimento Civelli Giuseppe E.C., pp.827 – 833, 1841.
- S. RICCIARELLI, *Su e giù sulla piazza di Pescia*, Pescia, Tipografia E. Cipriani, 1913.
- G. C. Romby, A. Spicciani (a cura di), *Il Duomo di Pescia. Una chiesa per la città*, Pisa, ETS, 1998.
- G. Salvagnini, *Pescia una città*, Firenze 1975.

- G. Salvagnini, *Pescia, una Comunità nel Seicento (1563-1738)*, Firenze 1989.
- G. Salvagnini, *La Madonna di Pescia dal Ponte a piè di Piazza*, Firenze 1977.
- G. Salvagnini, *Guida di Pescia*, Firenze 1984.
- G. Savino, *Gli incunaboli delle raccolte pubbliche e private di Pescia*, Cassa di risparmio di Pistoia e Pescia, 1974
- R. Silva, *Le pievi romaniche della Valdinievole: arredo fisso e spazi liturgici*, in *Allucio da Pescia: un santo laico nella chiesa Postgregoriana*, Roma, Jouvence, 1991.
- *Sismondi e l'agricoltura della Valdinievole nell'800: catalogo della mostra, scritti, documenti, immagini*, Pescia, Rastignano Editografica, 1982.
- A. Spicciani (a cura di), *Pescia: la storia, l'arte e il costume*, Pisa, ETS, 2000.
- A. Spicciani, *Le origini della pieve di S. Maria di Pescia*, in «Atti del convegno sulla organizzazione ecclesiastica della Valdinievole», Ed. Comune di Buggiano, pp. 27-71, 1988.
- C. Stiavelli, *Saggio di una bibliografia pesciatina*, Pescia 1900.
- C. Stiavelli, *Pescia nella vita privata*, Firenze 1903.
- A. Suppressa, *Itinerari di architettura moderna: Pistoia, Pescia, Montecatini*, Firenze, Alinea, 1990.
- Targioni – Tozzetti, *Relazioni d'alcuni viaggi fatti in diverse parti della Toscana*, Firenze 1768-1779.

- G. Tigri, *Pistoia e il suo territorio, Pescia e i suoi contorni*, Pistoia 1853.
- P.M. Toesca, *Valdinievole*, San Gimignano, Cooperativa nuovi quaderni, 1992.
- R. Tolaini, *Filande, mercato e innovazioni nell'industria serica italiana: gli Scoti di Pescia, 1750-1860*, Firenze, L. S. Olschki, 1997.
- A. Torrigiani, *Le castella della Val di Nievole*, Firenze 1865.
- *Un palagio per la città: note e contributi sul Palazzo del Podestà di Pescia in occasione del restauro del monumento e della sistemazione della gipsoteca di Libero Andreotti: Pescia*, Firenze, Edam, 1982.
- “Valdinievole Studi Storici”, *Periodico dell'Istituto Storico Lucchese – Sezione Valdinievole* – Pescia, gennaio 2000–2002.
- P. Vitali, *Gli affreschi di Pietro Scorsini*, Pisa, ETS, 1999.
- P. Vitali, *Pescia dentro e fuori piazza*, Pisa, ETS, 2001.

# **ALLEGATO A**

Il presente studio sul dimensionamento (Allegato A) è stato redatto da:

## **Ufficio di Piano**

- Il Responsabile di A.O. Urbanistica ed edilizia privata  
*arch. Simone Pedonese*
- Collaborazione  
*arch. Jenny Conti*

Settembre 2010

# DIMENSIONAMENTO PS

## FABBISOGNO EDILIZIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Con riferimento ai dati riportati nella relazione demografica e in base all'attuale patrimonio abitativo esistente è possibile ricavare, con la dovuta approssimazione, *il fabbisogno abitativo (in termini di SUL) del PS per il prossimo ventennio*. Tali dati dovranno essere poi verificati con la disponibilità di risorse essenziali del territorio attraverso la valutazione integrata degli effetti ambientali, sociali ed economici.

**Abitanti al 2010** - 19.762

**Famiglie al 2010** - 8.250

**Abitanti al 2030** - 22.609

**Famiglie al 2030** - 10.277

## INCREMENTO

Abitanti - 2.847

Famiglie - 2.027

## ABITAZIONI 2001<sup>1</sup>

Occupate 6.981

Non occupate 1.247

**TOTALE 8.228**

## ABITAZIONI 2010<sup>2</sup>

Occupate 7.796

Non occupate 1.387

**TOTALE 9.183**

---

1 Dati ISTAT censimento 2001

2 Dati forniti dall'Ufficio

Per quantificare il numero di abitazioni al 2030, si parte dai dati attuali e dal rapporto numero abitazioni/numero famiglie dei tre precedenti decenni 1981-1991-2001 (dati del censimento).

Come evidenziato nella tabella sottostante, mentre il rapporto numero abitazioni/numero abitanti cresce con il passare del tempo (segue l'andamento inverso del numero di componenti per famiglia che passa da 2,74 al 1981 a 2,35 al 2010), il rapporto numero abitazioni/numero famiglie rimane pressoché costante, almeno dal 1991.

| ANNO        | ABITANTI      | FAMIGLIE      | ABIT. OCCUPATE | ABIT. NON OCCUPATE | TOTALE ABIT.  | RAPP. ABIT/ABITANTI | RAPP. ABIT/FAMIGLIE |
|-------------|---------------|---------------|----------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| 1981        | 18.123        | 6.595         | 5.957          | 1.096              | 7.053         | 0,3892              | 1,06942             |
| 1991        | 18.178        | 6.831         | 6.544          | 1.175              | 7.719         | 0,4246              | 1,12998             |
| 2001        | 17.391        | 7.399         | 6.981          | 1.247              | 8.228         | 0,4731              | 1,11209             |
| 2010        | 19.762        | 8.250         | 7.796          | 1.387              | 9.183         | 0,4647              | 1,11307             |
| <b>2030</b> | <b>22.609</b> | <b>10.277</b> | <b>9.763</b>   | <b>1.723</b>       | <b>11.486</b> | -----               | <b>1,11765</b>      |

*Quale dei due parametri può essere utilizzato per definire il calcolo del dimensionamento?*

Il primo, ottenuto dalla relazione numero abitazioni/numero abitanti, non è utile ai fini previsionali perché nel corso dei tre decenni precedenti (1981-2001) ha subito oscillazioni troppo alte per poter essere utilizzato come dato di riferimento (+/-19.40%). Tale rapporto non è legato a parametri facilmente rilevabili e varia in relazione al numero di componenti del nucleo familiare.

Il secondo invece, ottenuto dalla relazione numero abitazioni/numero famiglie, può essere considerato valido ai fini previsionali perché come coefficiente parametrico è pressoché costante e risulta facilmente rilevabile. Tale numero infatti, deriva dalla sommatoria della percentuali di famiglie in coabitazioni e della percentuale di edifici non utilizzati.

Dai dati dei censimenti 1981-1991-2001 si rileva:

- una riduzione del numero delle coabitazioni che passa da un valore percentuale di 9,67% al 1981 a 5,65% al 2001;
- un valore pressoché costante di abitazioni non occupate che rimane tendenzialmente vicino al 15%.

Dai dati in nostro possesso ed ipotizzando una riduzione dal 5,50% (valore al 2010) al 5,00% di alloggi destinati alla coabitazione di più nuclei familiari e una riduzione dal 15,10% (valore al 2010) al 15,00% del patrimonio edilizio esistente non utilizzato - alloggi non occupati - si può prevedere e il numero di abitazioni presenti al 2030 (vedi figura sottostante).

| ANNO        | FAMIGLIE      | ABIT. OCCUPATE | DIFFER.    | % COABITAZ   | ABIT. NON OCCUPATE | TOTALE ABIT.  | % ABIT. NON OCCUPATE SUL TOTALE |
|-------------|---------------|----------------|------------|--------------|--------------------|---------------|---------------------------------|
| 1981        | 6.595         | 5.957          | 638        | 9,67%        | 1.096              | 7.053         | 15,53%                          |
| 1991        | 6.831         | 6.544          | 287        | 4,20%        | 1.175              | 7.719         | 15,22%                          |
| 2001        | 7.399         | 6.981          | 418        | 5,65%        | 1.247              | 8.228         | 15,16%                          |
| 2010        | 8.250         | 7.796          | 454        | 5,50%        | 1.387              | 9.183         | 15,10%                          |
| <b>2030</b> | <b>10.277</b> | <b>9.763</b>   | <b>514</b> | <b>5,00%</b> | <b>1.723</b>       | <b>11.486</b> | <b>15,00%</b>                   |



## **ABITAZIONI NECESSARIE NEL VENTENNIO 2010/2030**

Abitazioni al 2010 = 9.183

Abitazioni al 2030 = 11.486

11.423-9.221 = **2.303** Abitazioni necessarie con il PS

In prima analisi si può ipotizzare che dei **2.303 alloggi** necessari al soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei prossimi 20 anni una quota parte, pari almeno al 40%, possa essere realizzata, nel rispetto delle disposizioni del PIT, in via prioritaria con il recupero del patrimonio edilizio.

Il dimensionamento del PS individuato come recupero del patrimonio edilizio esistente può essere attuato con:

1. interventi di ristrutturazione edilizia con variazione d'uso e/o frazionamenti realizzati in territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola (vedi art. 45 c. 5 della L.R.T. 1/2005);
2. interventi di sostituzione edilizia;
3. interventi ristrutturazione urbanistica;

Il dimensionamento non comprende gli interventi edilizi realizzati ai sensi del comma 2 dell'art. 79 della L.R.T. 1/2005 (restauro/ristrutturazione edilizia) all'interno del sistema insediativo. Tali interventi, di difficile quantificazione, non rientrano nel dimensionamento perché o non comportano incremento di SUL oppure non modificano la destinazione se non all'interno dell'unico parametro residenziale/commercio di vicinato/servizi assimilati<sup>3</sup>,

---

<sup>3</sup> Articolo 7 c. 1 lettera a) del DPGR 3/2007

## **QUANTIFICAZIONE DELLA SUL RESIDENZIALE NECESSARIA**

Per il calcolo della Sul necessaria per realizzare **2.303 alloggi** tra nuove costruzioni e recupero del patrimonio edilizio esistente si deve necessariamente individuare la superficie media dell'alloggio.

In base ad uno studio effettuato da IRPET (Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana) pubblicato a dicembre 2005 e riferito ai dati censuari del 2001, i residenti in Toscana occupano abitazioni medio-grandi e ben servite. La superficie media delle abitazioni occupate è di circa 98 mq, contro i 96 registrati a livello nazionale. Le abitazioni che hanno una superficie molto ridotta (inferiore ai 60 mq) incidono meno che a livello nazionale (12% contro 14%), mentre pesano di più quelle di dimensione medio-grande (da 60 a 100 mq). In media, le abitazioni toscane occupate dai residenti hanno 4,5 stanze, di circa 22 mq ciascuna. È significativo rilevare che le abitazioni occupate dai residenti sono mediamente più grandi di quelle vuote (4,0 stanze) e di quelle occupate dai non residenti (3,9).

Ogni residente dispone mediamente di 39 mq. Fra le aree in cui le abitazioni tendono ad avere dimensioni maggiori figurano i comuni rurali e montani, situati prevalentemente nelle province di Lucca e Pistoia, mentre tra quelle in cui le dimensioni delle abitazioni sono in genere ridotte si trovano i comuni a forte sviluppo turistico. Per i comuni limitrofi al nostro la media per abitante si attesta sui 44 mq di superficie (comune di Mantecarlo e comune di Capannori)<sup>4</sup>

Calcolo del dimensionamento medio delle abitazioni

### **Ipotesi 1**

30 mq ad abitante - DM 1444/68

composizione media famiglie 2,39 (dato al 2009)

abitazione media =  $30 \times 2,39 = \underline{71,70 \text{ mq SUL}}$

---

<sup>4</sup> Tabella 4.4. pagina 21 studio IRPET pubblicato a dicembre 2005

### **Ipotesi 2**

100 mc ad abitante – pari a 2 vani da 16,66 mq  
composizione media famiglie 2,39 (dato al 2009)  
 $100 \times 2,39 = 239 \text{ Mc}$   
 $239/3 = \underline{79,66 \text{ mq SUL}}$

### **Ipotesi 3**

39 mq ad abitante – Dati IRPET  
(tale dato ipotizza un 12% di abitazioni con sup. 50 mq e un 88% di abitazioni oltre i 90 mq).  
composizione media famiglie 2,39 (dato al 2009)  
abitazione media =  $39 \times 2,39 = \underline{93,21 \text{ mq SUL}}$

**media Ipotesi 1, 2 e 3 = 81.52 mq**

## **CALCOLO DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE/ATTIVITA' DI TIPO DIFFUSIVO**

Il dimensionamento massimo residenziale/commerciale di vicinato/servizi assimilati è composto dalla sommatoria di tre parametri.

Il primo composto delle superfici destinate alla realizzazione di nuovi alloggi e dalle superfici necessarie al recupero di edifici esistenti da destinare a residenza/servizi. Il secondo è composto dalla superfici necessarie ad adeguare gli edifici esistenti (già destinati a civile abitazioni ma di superficie ridotta ( $\leq$  a 50mq) e dagli eventuali bonus che l'Amministrazione intende concedere per l'adeguamento e/o il recupero finalizzato ad incentivare il risparmio energetico (acqua/energia). Il terzo è composto dalla superfici necessarie per servizi e commercio di pertinenza della residenza (si tratta di superfici commerciali / direzionali / servizio  $< 250 \text{ mq}$ ).

### **1) SUPERFICIE PER ALLOGGI**

2.303 (Incremento alloggi 210/2030) x 81,52 (dimensione media) =  
**187.740 mq**

### **2) ADEGUAMENTI FUNZIONALI E INCENTIVI PER RISPARMIO DELLE RISORSE**

**Incrementi “una tantum”** per adeguamenti igienico sanitari degli edifici esistenti pari a circa 30 mq ad alloggio su una percentuale del 5% degli edifici esistenti occupati. Tali superfici comprendono eventuali bonus per incentivare il risparmio delle risorse ambientali)

7.796 (edifici esistenti occupati al 2010) x 5% x 30 mq = **11.694 mq**

### **3) SUPERFICIE PER COMMERCIO VICINATO / SERVIZI ASSIMILATI**

La percentuale per servizi e commercio è pari 5 mq di servizi per ogni abitante – DM 1444/68)

2.847 (incremento abitanti 2010/2030) x 5 mq = **14.235 mq**

### **TOTALE DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE/SERVIZI**

### **TOTALE DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE/SERVIZI**

187.740 + 11.778 + 14.235 = 189.860 – appross. a **213.753 mq di SUL**

**Approssimato per eccesso a 214.000 Mq di SUL**

di cui 88.000 mq di SUL (pari a poco piu' del 40% del complessivo) a recupero e 126.000 mq di nuova costruzione.

Nello specifico all'interno dei 214.000 mq di SUL si ha per ipotesi:  
100.000 mq di nuova SUL per edifici residenziali pari a circa 1.053 alloggi (con 95 mq ad alloggio di media).  
12.000 mq di nuova SUL per adeguamento edifici esistenti e incentivi  
14.000 mq di nuova SUL per commercio al dettaglio e servizi affini  
88.000 mq di SUL a recupero pari a circa 1.250 alloggi (con 70 mq ad alloggio di media).

**Il numero degli alloggi è puramente indicativo il dato essenziale è quello riferito alla SUL**

**Nel rispetto del dimensionamento massimo sarà sempre consentito superare il valore 40% della SUL destinata a recupero con ovvio decremento delle superfici destinate a nuove costruzioni.**

### **QUANTIFICAZIONE SUL A RECUPERO**

#### 1) Edifici soggetti a Piano di Recupero nel vigente PRG

Le superfici residue del vigente PRG poste in zona soggetta a Piano di Recupero ammontano a circa 86.000 mq di SUL.

Ipotizzando un recupero limitato al 75% di tali superfici (al fine di rendere gli interventi sostenibili e più rispondenti agli indici attuabili sul territorio) si ottiene una SUL a recupero di circa 64.500 mq; L'incidenza sulla SUL residenziale è ipotizzata all'80% del totale e pari a circa 51.600 mq di SUL la restante quota del 20% per 12.900 mq di SUL attiene al direzionale e/o commerciale.

#### 2) Edifici produttivi da delocalizzare

Le attività produttive poste in ambito urbano incompatibile (ubiccate in contesto residenziale) e quindi da delocalizzare oggi sono quantificabili in circa 23.000 mq di SUL a recupero (vedi scheda attività da

delocalizzare). L'incidenza sulla SUL residenziale è ipotizzata all'80% del totale e pari a circa 18.400 mq di SUL; la restante quota del 20% per 4.600 mq di SUL attiene al direzionale e/o commerciale.

In totale gli 88.000 mq di SUL a recupero risulta suddivisa come segue:

- 70.000 mq di SUL nel residenziale per aree attualmente in PR o delocalizzazione di attività produttive incompatibili;
- 18.000 mq di SUL per il recupero del patrimonio edilizio esistente da assoggettare a ristrutturazione/sostituzione edilizia con variazione d'uso in zona agricola e/o interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica in ambito urbano o degradato;

**TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO  
CONSENTITO DAL PS**

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

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

**TABELLA RIASSUNTIVA RAFFRONTO PRG E PREVISIONI PS**

| <b>DESTINAZIONE</b>  | <b>PRG</b>                    | <b>PS</b>        | <b>DIFF</b>     |
|--|-------------------------------|------------------|-----------------|
|  | <b>SUPERFICI <sup>5</sup></b> | <b>SUPERFICI</b> | <b>Mq</b>       |
| Residenziale/Commerciale/Direzionale   | 254.700                       | 280.000          | +25.300         |
| Turistico – Ricettiva  | 4.300                         | 30.000           | +25.700         |
| Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;   | 116.400                       | 140.000          | +23.600         |
| Agricola e funzioni connesse e complementari per superfici realizzate senza Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale | NON VALUTABILE                | 30.000           | 30.000          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>375.400</b>                | <b>480.000</b>   | <b>+104.600</b> |

---

5 Valori approssimati per difetto



# **ALLEGATO B**

- 1. Iter amministrativo**
- 2. Avviso Pubblico**
- 3. Progetti Speciali**
- 4. Svizzera Pesciatina**
- 5. Linee Guida riassuntive**

## **1. ITER AMMINISTRATIVO**

1. Avvio del Procedimento: delibera Consiglio Comunale n. 60 del 30.09.2002;
- 1.bis. Redazione e Consegna “Quadro Conoscitivo” (2004/2005);
2. Integrazione avvio del Procedimento: delibera Consiglio Comunale n. 31 del 30.05.2006;
3. Avviso pubblico di partecipazione al processo di formazione del Piano Strutturale pubblicato il 19.07.2006: scadenza termine previsto per la presentazione delle proposte 31.08.2006;
4. Avviso pubblico di proroga del termine di presentazione, che è stato fissato al 30.09.2006;
5. Incontro al Palagio tra i progettisti del Piano ed i componenti della Giunta, allargata a soggetti della maggioranza : 28.12.2006;
6. Incontro tra i progettisti del Piano ed i componenti della Commissione al Territorio: 26.07.2007 – Presentazione ed esame lavoro svolto;
7. Incontro nella sala della Giunta tra i progettisti del Piano ed i componenti della Giunta e della maggioranza;
8. Incontro tra i progettisti del Piano ed i componenti della Commissione al Territorio: 24.09.2007 – Prosecuzione esame lavoro svolto;
9. Incontro tra i progettisti del Piano ed i componenti della Commissione al Territorio: 11.10.2007 – Viene affrontato il tema delle infrastrutture viarie di interesse sovracomunale e locale;
10. Incontro tra i progettisti del Piano ed i componenti della Commissione al Territorio: 22.10.2007 – Viene affrontato il “Sistema Collodi” nel suo insieme, sia per quanto concerne le infrastrutture viarie

che le previsioni formulate dai progettisti, per la riqualificazione e lo sviluppo dell'intero Sistema;

11. Incontro tra i Progettisti del Piano ed i componenti della Commissione al territorio: 11.12.2007 – Viene trattato il “Sistema dei Parchi” previsti dal Piano Strutturale;

12. Incontro tra i Progettisti del Piano ed i componenti della Commissione al territorio: 04.02.2008 – Vengono riepilogati i contenuti della parte progettuale del piano ed illustrate le modifiche apportate a seguito dei suggerimenti e dei contributi emersi nel corso delle precedenti riunioni;

13. Incontro Pubblico tenutosi al Palagio tra i Progettisti del Piano e la cittadinanza. 07.02.2008 - Vengono illustrati tutti gli elaborati prodotti, sia a livello di quadro conoscitivo, che per quanto attiene agli aspetti progettuali;

14. Il Sindaco ed il RUP incontrano i tecnici per valutare alcuni aspetti riguardanti i vincoli di natura paesaggistica e gli aspetti progettuali del PS in fase di definizione. (data 19.05.2008);

15. Il Sindaco e i Tecnici Inaricati incontrano i Rappresentanti delle Soprintendenze di Beni Architettonici e del Paesaggio (giugno 2008);

16. Il progetto di PS definito da parte dei progettisti è depositato presso l'Amministrazione ed inviato per la presentazione ai lavori del Consiglio Comunale nella seduta del 31 marzo 2009, n° 24; Il Consiglio Comunale nella seduta del 2 aprile 2009, n° 25 decide di ritirare la delibera di adozione del Piano Strutturale.

17. Con le consultazioni politiche del giugno del 2009 viene eletta la nuova Amministrazione Comunale che intende rivedere ed aggiornare il progetto di PS depositato in aprile 2009;

18. L'entrata in vigore di nuove disposizioni normative comporta l'adeguamento del PS già depositato:

- il 13.02.2008 è entrato in vigore il D.lgs 16 gennaio 2008 n. 4 (D.Lgs.4/2008) recante “Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.lgs 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” (D.lgs 152/2006);
- in data 16/06/2009 è stata adottata con DCR 32/2009 l’implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica;
- in data 21 aprile 2009 con DPC n° 123/2009 è stata approvata a variante generale al PTC provinciale (BURT 27/2009);
- in data 12/02/2010 è entrata in vigore la nuova L.R. n° 10 del “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” a recepimento del D.lgs 152/2006;

19. Il Consiglio Comunale con deliberazione del 12.2.2010 n° 10, ha individuato, ai sensi del D.lgs. 152/2006, l’Autorità competente in materia di valutazione ambientale la Giunta Comunale che per l’espletamento delle funzioni si avvale dei servizi interni all’Amministrazione (Ufficio Ambiente);

20. L’ufficio di Piano nel periodo in cui ha effettuato la verifica del progetto di PS alle nuove disposizioni del PIT e del PTC ha preso contatto con la Provincia di Pistoia, con la Soprintendenza e con l’Autorità di bacino del fiume Arno al fine di verificare alcune problematiche;

21. Con deliberazione del Consiglio Comunale del 19 aprile 2010, n° 27 sono stati definiti, da parte della nuova Amministrazione, ulteriori obiettivi per la definizione del Piano Strutturale. E’ nominato nuovo responsabile del procedimento l’arch. Simone Pedonese;

22. Con determina Dirigenziale n° 298 del 11.05.2010 viene definito l’incarico per i consulenti in merito al procedimento di VAS e previsto

dalla nuova LRT 10/2010 e per l'integrazione del procedimento di Valutazione Integrata ai sensi della LRT. 1/2005;

23. In data 1 luglio 2010 presso la sala Consiliare viene effettuato il primo incontro pubblico partecipato per il procedimento di VI e VAS in cui è presentato il Rapporto preliminare. Il documento viene inviato a tutti gli Enti con competenze Ambientali e pubblicato sul sito internet del Comune;

24. In data 19 ottobre 2010 presso la sala Consiliare viene effettuato il secondo incontro pubblico partecipato per il procedimento di VI e VAS in cui è presentato il Rapporto Ambientale. Il documento viene inviato a tutti gli Enti con competenze Ambientali e pubblicato sul sito internet del Comune;

25. Vengono pubblicati sul sito internet del Comune tutti i documenti del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Rapporto Ambientale al fine di rendere partecipe la cittadinanza al procedimento di VI e VAS;

26. Nel mese di ottobre e novembre 2010 il PS, come integrato e modificato dalla nuova Amministrazione, è presentato ai componenti della Commissione Consiliare Assetto, Utilizzazione e Sviluppo del Territorio;

27. In data 10 novembre 2010, scadono termini per la presentazione, ai sensi dell'art. 7 c. 2 del DPGR 4/R 2007 e art. 11 della L.R. 1/2005, di segnalazioni, proposte e contributi al Quadro Conoscitivo del PS e al Rapporto ambientale pubblicato sul sito internet del comune e presentato nell'incontro pubblico partecipato del 19 ottobre 2010;

28. In data 22 novembre 2010, presso la sala Consiliare viene effettuato il terzo e ultimo incontro pubblico partecipato per il procedimento di VI e VAS in cui è presentato il Rapporto Ambientale, la Valutazione d'Incidenza, la Relazione di siti, nonché il progetto di PS come modificato dalla nuova Amministrazione Comunale.

## **2. AVVISO PUBBLICO 2006**

Oggetto: avviso pubblico di partecipazione al processo di formazione del Piano Strutturale ed alla Variante innovativa ed anticipatrice del Regolamento Urbanistico.

In data 19/07/2006 il responsabile dell'area urbanistica ed edilizia privata con avviso pubblico invitava tutti coloro che intendono formulare richieste, proposte e/o suggerimenti riguardanti il sistema infrastrutturale e dei servizi, la città, ed i centri storici della collina, lo sviluppo urbano, il sistema produttivo, economico, sociale ed agricolo, a far pervenire entro il 31 agosto 2006, le proprie proposte e/o richieste.

L'Amministrazione Comunale, si riservava di valutare tali proposte, sulla base delle indicazioni contenute nella Delibera di avvio del procedimento al Piano Strutturale (D.C.C. n. 31 del 30/05/2006), nell'ambito del processo di formazione del piano stesso e della variante innovativa al PRG a cui l'amministrazione comunale intende lavorare di concerto con l'elaborazione del piano strutturale.

Successivamente in data 23/08/2006 il responsabile dell'area, con apposito comunicato prorogava i termini di presentazione delle richieste, proposte e suggerimenti, al 30/09/2006. Il materiale pervenuto presso gli uffici comunali è stato raccolto, vagliato e catalogato in tre gruppi:

1. Schede contributi di Piano Strutturale (n. 170 schede);
2. Schede variante al Piano Strutturale (n. 38 schede);
3. Schede variante al Piano Regolatore Generale (n. 50 schede);

dall'analisi delle singole schede si configurano dei contenuti più appropriati ad uno strumento urbanistico di dettaglio come il regolamento urbanistico piuttosto che il piano strutturale. La maggior parte delle richieste infatti verte su richieste di variazioni alle previsioni urbanistiche dell'attuale strumento urbanistico, interessano quasi

sempre richieste di ampliamento o nuove aree edificabili. Tali richieste potranno quindi essere oggetto di discussione in sede di definizione del R.U.



### **3. PROGETTI**

I seguenti “Progetti” sono da considerare lineamenti per il Regolamento Urbanistico.

Infatti, il R.U., si farà carico di verificare, approfondire e normare quanto qui contenuto.

1. Parco Fluviale “Giangastone dei Medici”;
2. Parco di Città (Est ed Ovest);
3. Business Park;
4. Paper Park (Pescia di Pescia e Pescia di Collodi);
5. Polo Ospedaliero comprensivo della nuova viabilità.
6. Polo Sportivo, come area di riassetto delle attività sportive maggiori.
7. Museo della Lambretta;
8. Museo Sismondi;
9. Museo del Balocco a Collodi;
7. “Valorizzazione Castella della Svizzera Pesciatina”.
8. La realizzazione delle strutture di cui all’art. 25, comma 5, lettera a) “Nuovo Ospedale” e b) “Nuovo Parco tematico a completamento del Parco di Collodi” previo accordo di programma con la Regione, Provincia ed eventuali comuni limitrofi.

#### **4. PROGETTO SVIZZERA PESCIATINA**

In attesa della definizione del R.U. ed in particolare del “Progetto di valorizzazione - Castella della Svizzera Pesciatina -, si continua a far riferimento alle Tavole del P.R.G. (Piano Regolatore Generale – Variante Generale C.C. n. 108 del 30/12/1999).

LINEAMENTI DI UN “PROGRAMMA SPECIALE CASTELLA DELLA SVIZZERA PESCIATINA”.

Si dispone di una puntuale catalogazione effettuata sui “castelli” della cosiddetta Svizzera Pesciatina: una “Svizzera” che (a parte Castelvecchio) appare oggi in irreversibile degrado e abbandono. In gran parte dei centri non è più presente un solo esercizio pubblico, né si coglie alcun indizio di vita di relazione, se non per un solo brevissimo periodo in stagione estiva. Eppure si tratta di una grande risorsa (ambientale, culturale ed economica); ma incapace con le proprie risorse di risollevarsi. Ci si chiede se non si debba guardare a “dinamiche” che hanno avuto successo altrove in Toscana: in Valdichiana, in Chianti, in Mugello, ora progressivamente anche in Carfagnana e in Lunigiana, col Progetto “Borghi Vivi”.

Il “*Programma Castelli della Valdinievole*”, tutelato e guidato dall’Amministrazione Comunale, potrebbe individuare un Soggetto Economico capace di interpretare la situazione in rapporto alle proprietà, alla propensione di questa e mettere in moto una operazione organica di “conservazione integrata”, secondo le migliori e sperimentate raccomandazioni del Consiglio d’Europa.

Una proposta potrebbe essere quella di un doggetto unico che analizzi e programmi, con scenari di grande prospettiva Europea: ve ne sono disponibili e sicuramente interessati. Del resto, allo stato delle cose, non sembrano esservi alternative per un rilancio economico, funzionale e di vasta ed onerosa operazione architettonica, se non attraverso la

costruzione di una “Immagine” degna di questo patrimonio, al di fuori delle deboli risorse istituzionali.

Il Regolamento Urbanistico affronterà con soluzioni la salvaguardia dell'ingente e singolare patrimonio dei Castella della Svizzera Pesciatina, portandolo a un regime di equilibrio utilizzativi, tale da consentirne il restauro, la conservazione e la valorizzazione, il più possibile connotato da utenti europei e internazionali.

## **5. LINEE GUIDA RIASSUNTIVE**

Dai contenuti delle N.T.A., è opportuno estrarre una sintesi che possa servire come guida, sia nello spirito interpretativo della Norma, sia come “input” nel passaggio ai contenuti del Regolamento Urbanistico.

1. Conferma delle attività che hanno contribuito alla configurazione morfologica, paesaggistica, produttiva della situazione attuale nel territorio comunale (si vedano lo Statuto e le Invarianti del territorio).

2. Potenziamento diffuso delle infrastrutture e dei servizi che concorrono ad una vita di relazione di qualità (scuola, verde pubblico, parco fluviale, strutture culturali, economia del territorio).

3. Attenzione alle attività produttive. Bilanciamento attività floro – vivaistiche, artigianali, piccolo Industriali (con nuovo Polo per queste ultime).

4. Rafforzamento delle attività legate al turismo (mirate a realizzare uno o più pernottamenti) del Polo di Collodi, con nuove infrastrutture e la creazione del Nuovo Paese dei Balocchi, del Nuovo Parco tematico nell'UTOE 6 e del campo da Golf con conseguente potenziamento della ricettività alberghiera.

5. Rafforzamento dell' “effetto – città” anche con il potenziamento del Sistema Mussale. Si prevede:

- Museo della “Lambretta” (Innocenti)
- Museo del Balocco (Collodi)
- Museo Sismondi (“Museo dell'Europa pre – Novecentesca”, agricoltura, industria, economia politica, scienze sociali).

6. Rafforzare il concetto del polo ospedaliero. L'obiettivo di costruire la “Cittadella della Salute”, tramite riqualificazione e potenziamento dell'attuale struttura. Qualora però la Regione, in futuro, preveda stanziamenti di fondi per la realizzazione di un nuovo ospedale in

Valdinievole, il P.S. è pronto a garantire altra area idonea all'interno dell'UTOE7;

6. "Progetto Speciale Castella della Svizzera Pesciatina". La rinascita di questi "Castelli" può passare attraverso l'individuazione di un Soggetto Finanziario/Operativo capace di interpretare la situazione in rapporto alle proprietà e alla propensione di questa a mettere in moto un'operazione organica di "conservazione integrata" secondo lo schema di Villages d'Europe e di Borghi Vivi Lunigiana.

7. Il Piano Strutturale di Pescia vuole anche postulare la necessità/opportunità di farsi portavoce di uno Strumento sovracomunale per la conservazione del paesaggio, in accordo con la Provincia di Pistoia.

8. Disciplina Paesaggistica fra le più avanzate, redatta su puntuali conoscenze dirette, e corrispondente ai più recenti accordi Stato/Regione.

# **ALLEGATO C**

## **VALUTAZIONE INTEGRATA**

(Ai sensi del Regolamento di attuazione, dell'art.11, comma 5, della Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 - Norme per il governo del territorio - in materia di valutazione integrata) D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n.4/R

**Per le conclusioni sulla Valutazione integrata deve farsi riferimento al Rapporto Ambientale, alla Relazione di Sintesi e allo Studio d'incidenza allegati al PS**

Premessa

La presente “Valutazione Integrata” consegue e trova la sua ragione nell'art. 11 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 come modificato dalla recente Legge Regionale 10/2010, a cui ha fatto seguito il DPGR 9 febbraio 2007, n°4/R.

a. La Valutazione Integrata è svolta in funzione di una più elevata qualità del Piano Strutturale, in quanto conferisce alle decisioni ragionevole maggiore efficacia, accrescendone il grado di realizzabilità.

Si ricorda che, proprio recentemente, si è passati da una “Valutazione esclusivamente ambientale” alla “Valutazione Integrata” per i più generali effetti territoriali, ambientali, paesaggistici, sociali, economici e di salute umana (igiene urbana e territoriale).

b. Si ricorda che nella fase operativa (che consegue al Regolamento Urbanistico) dovranno effettuarsi più specifiche “Valutazioni” in quanto a compatibilità con le risorse.

c. La “Valutazione integrata” assume la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente “la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”, in applicazione alla normativa nazionale D.Lgs 152/2006 e s.m.i e della LRT 10/2010 sul procedimento di VAS.

d. Le indicazioni di conformità con la Direttiva Europea 2003/35/CE sulla partecipazione all'elaborazione di taluni piani e programmi in

materia d'ambiente sono stati svolti dall'incaricato comunale alla comunicazione e, comunque, in sintesi, per quanto afferisce ai “momenti pubblici”, sono rilevabili nella cronologia degli incontri pubblici partecipati, indicati nell'allegato della Relazione Tecnica e nel Rapporto del Garante dell'informazione redatto ai sensi dell'art. 19 della LRT 1/2005.

## **1. OGGETTO**

Secondo quanto richiamato dal DPGR 9 febbraio 2007, n°4/R, la “Valutazione Integrata” è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Il processo di valutazione integrata comprende:

1. la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione precedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
2. il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
3. la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/Ce ove prevista.

Il processo di valutazione ambientale costituisce, per i piani o i programmi rientranti nel suo ambito di applicazione, parte integrante del procedimento ordinario di approvazione.

Il processo di valutazione integrata si svolge nei tre termini e momenti essenziali della “Valutazione Iniziale” (art. 5 del DPRG n° 4/R/2007), “Valutazione Intermedia” (art. 7 e 8 del DPGR n° 4/R/2007),



concludendosi con la “Valutazione degli Effetti Attesi” (art. 9 del DPRG n° 4/R/2007).

Per quanto attiene a queste tre fasi si precisa che:

- la “Valutazione Iniziale” è coincisa la fase iniziale di stesura del progetto di PS, con la presentazione del progetto alle varie Commissioni e ai cittadini (vedi cronologia degli incontri pubblici partecipati, indicati nell'allegato della Relazione Tecnica e nel Rapporto del Garante dell'informazione) per culminare con la fase preliminare alla redazione del “Rapporto Ambientale” di cui al procedimento di VAS (documento composto da una relazione di 43 pagine redatto dallo studio SILVA di Bologna). La presentazione del documento è avvenuta in un incontro pubblico partecipato in data 1 luglio 2010. Dell'incontro pubblico partecipato ne è stata data preventiva notizia mediante affissione di manifesti su tutto il territorio Comunale, con pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e tramite diffusione di articoli sui principali quotidiani a livello locale (Tirreno e Nazione). All'incontro sono state invitate per email/lettera oltre 35 Associazioni dislocate sul territorio pesciatino che potevano avere interessi specifici sul procedimento di formazione del PS. Il documento è stato inoltre inviato a 25 Enti (Regione, Provincia, Comuni limitrofi e altri Enti con specifica competenza ambientale) e pubblicato sul sito internet del Comune insieme al Q.C. del progetto di PS.
- la “Valutazione Intermedia” è coincisa la fase di redazione del documento in bozza di “Rapporto Ambientale” di cui al procedimento di VAS (documento composto da una relazione di 120 pagine e da una specifica relazione di valutazione sul residuo di PRG e sui progetti di PS per valutarne la coerenza interna, documenti redatti dallo studio SILVA di Bologna). La presentazione del documento è avvenuta in un incontro pubblico partecipato in data 19 ottobre 2010. Dell'incontro

pubblico partecipato ne è stata data preventiva notizia mediante affissione di manifesti su tutto il territorio Comunale, con pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e tramite diffusione di articoli sui principali quotidiani a livello locale (Tirreno e Nazione). All'incontro sono state invitate per email/lettera oltre 29 Associazioni dislocate sul territorio pesciatino e 25 Enti (Regione, Provincia, Comuni limitrofi e altri Enti con specifica competenza ambientale) che potevano avere interessi specifici sul procedimento di formazione del PS. Il documento è stato contemporaneamente pubblicato sul sito internet del Comune insieme alla documentazione conoscitiva del progetto di PS. In questa fase si è dato riscontro dei pareri pervenuti dai vari Enti, ai sensi dell'art. 12 del DPGR n° 4/R/2007, ed è stata predisposta una proposta di aggiornamento delle NTA e delle carte del progetto di PS. Al fine di valutare la possibilità di integrare la proposta dello strumento di pianificazione territoriale mediante contributi di cittadini ed Associazioni è stata data possibilità, dopo il secondo incontro pubblico partecipato, di presentare osservazioni entro il termine del 10 novembre 2010. Di tale possibilità ne è stata data notizia con pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e tramite diffusione di articoli sui principali quotidiani a livello locale (Tirreno e Nazione). Alla scadenza sono pervenute n° 5 contributi di cui ne è stato dato riscontro all'interno del procedimento di VAS.

- La "Valutazione degli Effetti Attesi" (art. 9 del DPRG n° 4/R/2007) è coincisa con la predisposizione del:

- Rapporto Ambientale;
- Relazione di Sintesi;
- Valutazione d'incidenza;

documenti che fanno parte integrante e sostanziale del procedimento di VAS e nel quale sono contenute tutte le verifiche di coerenza interna ed esterna del progetto di PS. Il risultato della valutazione e la "Relazione di Sintesi" è messa a disposizione delle Autorità e dei

soggetti privati interessati, con le modalità di cui all'art. 12 del DPRG n° 4/R/2007, pubblicato sul sito istituzionale del Comune e presentato nel terzo ed ultimo incontro pubblico in data 22 novembre 2010.

## **2. AMBITO DI APPLICAZIONE**

Richiamato l'art. 2 del DPGR, n° 4/R/2007, la “Valutazione Integrata” è applicata al Piano Strutturale di Pescia, al regolamento Urbanistico e alle eventuali varianti che si dovessero configurare.

## **3. DEFINIZIONI**

Coerentemente all'art. 3 del DPGR n° 4/R/2007, si intendono per:

- a. “pubblico” persone fisiche o giuridiche, associazioni, organizzazioni o gruppi;
- b. “valutazione ambientale” il processo che comprende l'elaborazione di un rapporto concernente l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione di un determinato strumento di pianificazione territoriale o atto di governo del territorio da adottarsi o approvarsi, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione;
- c. “rapporto ambientale” la documentazione di carattere scientifico contenente le informazioni di cui allegato 1 della dir. 2001/42/CE.

#### **4. COERENZA CON LA DIRETTIVA 2001/42/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO**

La direttiva CE ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La Valutazione Ambientale è stata estesamente svolta attraverso una metodica estremamente analitica, compendiata sia nella documentazione (Parte da I a VI) che nelle numerose tavole del Quadro Conoscitivo che in quelle del Quadro Progettuale.

E' stata dunque effettuata nella fase "preparatoria", come richiamato dall'art. 4 della Direttiva CE, ed anteriormente all'adozione del P.S. Le valutazioni contenute nel PS tengono conto di quelle indicate dal PTC di Pistoia e sono state esplicitamente richiamate sia nelle NTA che nella Cartografia.

#### **5. GLI EFFETTI ATTESI**

Il generale effetto atteso è la garanzia di una buona "qualità della vita" nel territorio comunale, da ottenersi con (art. 9, DPGR n° 4/R/2007) le seguenti attenzioni:

a. *Punto di vista ambientale.*

Vedasi "Rapporto Ambientale" e "Relazione di Sintesi" redatti con il procedimento di VAS

b. *Punto di vista territoriale.*

Il Piano Strutturale si muove all'interno delle previsioni dei Piani sovraordinati (PIT e PTC). Sono assunte e fatte proprie le previsioni viabilistiche del PTC, rispettate congruentemente le previsioni infrastrutturali. Vedasi "Rapporto Ambientale" e "Relazione di Sintesi" redatti con il procedimento di VAS.

*c. Punto di vista sociale.*

Le previsioni contenute nelle U.T.O.E. Sono tese ad uno sviluppo armonico della vita di relazione: miglioramento del Polo Scolastico, attenzione al Polo Ospedaliero, garanzie di tutela per il Centro Storico e per l'estesa superficie collinare. La previsione di Nuovi Parchi Urbani e di Green Ways concorrono ad aspetti sociali migliorativi rispetto all'attualità.

Il "Piano – Programma per la Svizzera Pesciatina" dovrebbe avviare a positiva soluzione, l'attuale situazione di sostanziale abbandono di ben nove Castella sui dieci dell'intera area. Vedasi "Rapporto Ambientale" e "Relazione di Sintesi" redatti con il procedimento di VAS.

*d. Punto di vista economico.*

Si è coscienti di come questo punto di vista sia determinante e condizionante per tutti gli altri. Lo scenario economico è stato pregiudizialmente acquisito dai documenti della Camera di commercio di Pistoia e discusso con gli Amministratori (particolarmente, con il Sindaco e operatori locali).

In estrema sintesi, a fronte di un regredire dell'economia floro-vivaistica, si tende al consolidamento delle attività cartarie (o merceologicamente derivate o assimilate), all'equilibrio delle attività terziarie diffuse. A riequilibrare certa crescente fragilità di settore, il Piano Strutturale ha introdotto il "Business Park" (tendente a captare investimenti nel macroartigianato e nella piccola industria) e il "Piano - Programma per la Svizzera Pesciatina": previsioni, entrambe, in grado di

portare nuovi potenziali flussi di investimenti. Vedasi “Rapporto Ambientale” e “Relazione di Sintesi” redatti con il procedimento di VAS.

*e. Effetti sulla salute umana.*

Proprio per salvaguardare e migliorare gli aspetti “salutistici” (di igiene urbana) sono state poste alcune condizioni, coscienti che il fine ultimo è di rendere l'individuo più resistente e meno esposto ad occasioni di malattia o di malessere.

Altri aspetti da salvaguardare sono l'autodepurazione del suolo, il rispetto dell'acqua in natura, le condizioni di salubrità. Vedasi “Rapporto Ambientale” e “Relazione di Sintesi” redatti con il procedimento di VAS.

## **6. ASPETTI PARTECIPATIVI**

Considerata la scelta di base dell'Amministrazione Comunale di Pescia, di realizzare il Piano Strutturale con “*procedimento unificato*”, particolarmente importanti sono diventati i criteri e le regole per conservare il patrimonio collettivo, affidato soprattutto allo “Statuto del territorio”, vera e propria azione strategica.

*a. Avviso pubblico.*

Avviso pubblico di partecipazione al processo di formazione del Piano Strutturale ed alla Variante innovativa ed anticipatrice del piano strutturale (poi non definita).

In data 19/07/2006 il responsabile dell'area urbanistica ed edilizia privata con avviso pubblico invitava tutti coloro che intendessero formulare richieste, proposte e/o suggerimenti riguardanti il sistema infrastrutturale e dei servizi, la città, ed i centri storici della collina, lo sviluppo urbano, il sistema produttivo, economico, sociale ed agricolo, a far pervenire entro il 31 agosto 2006, le proprie proposte e/o richieste.

L'amministrazione comunale, si riservava di valutare tali proposte, sulla base delle indicazioni contenute nella Delibera di avvio del procedimento al Piano Strutturale e della variante innovativa al PRG a cui l'Amministrazione Comunale intendeva lavorare di concerto con l'elaborazione del Piano Strutturale.

Successivamente in data 23/08/2006 il responsabile dell'area, con apposito comunicato prorogava i termini di prestazione delle richieste, proposte e suggerimenti, al 30/09/2006.

Il materiale pervenuto presso gli uffici comunali è stato raccolto, vagliato e catalogato in tre gruppi:

1. Schede contributi di Piano Strutturale (n. 170 schede);
2. Schede variante al Piano Strutturale (n. 38 schede);
3. Schede variante al Piano Regolatore Generale (n. 50 schede);

dall'analisi delle singole schede si configurano dei contenuti più appropriati ad uno strumento urbanistico di dettaglio come il regolamento urbanistico piuttosto che il piano strutturale.

La maggior parte delle richieste infatti verte su richieste di variazioni alle previsioni urbanistiche dell'attuale strumento urbanistico e interessano quasi sempre richieste di ampliamento o nuove aree edificabili.

#### ***b. Ricognizione Piani Attuativi previsti dal PRG***

Al processo di formazione del Piano Strutturale, concorre anche l'azione ricognitiva relativa ai Piani Attuativi previsti dal PRG. A questo proposito vedasi l'Allegato 1 "Valutazione dei piani attuativi e di recupero" e allegato 2 "Le coerenze" del Rapporto Ambientale.

## **7. PARTECIPAZIONE**

La partecipazione ha avuto più fasi, caratterizzata anche dall'avvicinarsi di tre diverse Giunte Comunali, temporalmente saldate da un intervallo gestito da un Commissario di Governo.

Si può sinteticamente dire che l'iter partecipativo è stato acceso fin dall'inizio, sia in fase di redazione del Quadro Conoscitivo (che ha visto succedersi due RUP) che in quella Progettuale (altri tre RUP).

Dunque l'iter, che ha avuto inizialmente delle discontinuità ha tuttavia riguadagnato, in fase finale, un ragionevole ritmo che ha concorso ad una continuità di "valutazione".

Oltre ai vari incontri tenuti prima del giugno 2009 (data di insediamento dell'attuale Giunta Comunale), a tal proposito vedasi l'elenco indicato nell'allegato B punto 1 "Iter Amministrativo" e il "Rapporto del Garante della Comunicazione", ai fini del rispetto di quanto indicato nel DPGR n° 4/R/2007, sono stati effettuati tre incontri pubblici partecipati (1 luglio, 19 ottobre e 22 novembre 2010). Si è provveduto ad inviare i documenti agli Enti con competenze ambientali, a pubblicarli sul sito internet del comune al fine consentire la massima partecipazione al procedimento durante tutte e tre le fasi di valutazione del progetto di PS come già indicato al punto 1 della presente relazione.

## **8. VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA E DEGLI EFFETTI ATTESI (art. 8/9 DPGR n° 4/R/2007)**

La coerenza degli obiettivi del Piano Strutturale fa riferimento:

- al P.I.T.;
- al P.T.C.;



- ai Piani sovraordinati dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Fiume Serchio;
  - alla Relazione Programmatica che ha dato il via al procedimento;
  - ai nuovi obiettivi definiti dall’Amministrazione Comunale con DCC del 19 aprile 2010. n° 27;
- delle risultanze si veda l’Allegato 2 “Le coerenze” del Rapporto Ambientale.

A conclusione del procedimento sono adeguate le NTA alle risultanze della verifica di coerenza interna ed esterna. Un attento lavoro ha portato a definire salvaguardie operative che prevedono riduzione di indici e prescrizioni al fine di consentire, in questa fase di transizione ove è ancora vigente l’attuale PRG, interventi edilizi sostenibili.

*Coerenza con gli Strumenti di pianificazione sovracomunale.*

Con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare col P.T.C. della Provincia di Pistoia, il P.S. assume il Sistema Ambientale, il sito SIR-pSIC IT5130008, le indicazioni per i beni culturali.

In particolare si richiamano gli Ambiti di Paesaggio:

Aree dei crinali, Aree silvopastorali, Aree agroforestali.

Sono stati sottoposti a verifica di congruità col P.T.C.:

- sistema insediativo
- centri antichi e risorse architettoniche;
- opifici e forza idraulica;
- ville;
- sistema dei Castelli;
- cartiere di area, Mulini;
- struttura insediativa della montagna;
- sistema culturale e museale;
- sistema economico produttivo (con l'aggiornamento, sopraggiunto del Business Park);

- sistema agricolo;
- patrimonio edilizio;
- sistema della mobilità.

In tutto ciò il Piano Strutturale si riconosce congruentemente alle conclusioni del P.T.C. di Pistoia, teso “a sviluppare tutte le attività compatibili con la struttura territoriale e con l'obiettivo di salvaguardare le risorse naturali”.

Concludendo su questo punto, si può riconoscere che:

- non sussistono contrasti con le direttive del P.T.C.P. Riguardo alle tematiche generali e alla disciplina del Piano;
- non ricorrono salvaguardie di cui inerenti le trasformazioni dei beni paesaggistici formalmente riconosciuti (D.L. 42/2004), e anzi una più attenta integrazione di salvaguardia;
- non ricorrono salvaguardie di cui all'art. 36 del PIT relative ad atti di governo del territorio che prevedono nuove edificazioni o trasformazioni nelle fasce contigue ai corsi d'acqua. Il P.S. prevede che queste eventuali trasformazioni siano precedute da verifiche relative ai Water Park.

Si richiama anche il fatto che “nuovi impegni di suolo ai fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”.

Rispetto a questi dovranno comunque essere assicurati i servizi inerenti:

- all'approvvigionamento idrico e depurazione delle acque;
- alla difesa del suolo, così da evitare sia esondazioni che frane;
- alla gestione dei rifiuti solidi;
- alla disponibilità di energia;
- ai sistemi di mobilità;
- al sistema del verde urbano.

*Effetti Aria, Acqua, Ecosistemi.*

Vedasi il “Rapporto Ambientale” e la “Relazione di Sintesi” redatti con il procedimento di VAS

Del resto, va sottolineato che nelle NTA del Piano Strutturale è presente un livello di attenzione per gli interventi significativi (per dimensioni o per funzioni), tenendo conto dei seguenti temi/problemi:

- inquinamento atmosferico;
- inquinamento acustico;
- approvvigionamento e risparmio idrico;
- collettamento reflui e depurazione;
- raccolta rifiuti solidi;
- bonifica siti inquinati;
- risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili;
- inquinamento elettromagnetico e impianti di trasporto energia.

*Monitoraggio.*

A conclusione della “Valutazione Integrata” si raccomanda un attento monitoraggio delle previsioni del P.S., sia nella fase della salvaguardia che in quella di definizione e primo avviamento del Regolamento Urbanistico che seguirà.

Il monitoraggio, da affidare agli organi tecnici comunali (da rendere più efficaci e qualificati possibile) dovrà essere esercitato anche nella fase di realizzazione degli interventi e al termine delle trasformazioni previste, anche per i Piani Attuativi.

Per una attenta definizione del monitoraggio vedasi il “Rapporto Ambientale” e la “Relazione di Sintesi” redatti con il procedimento di VAS.

## **9. FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICOFINANZIARIA DELLE AZIONI PREVISTE**

Il Quadro Conoscitivo comprende anche valutazioni circa le componenti socioeconomiche del Comune, con particolare riferimento agli aspetti demografici, ai servizi e alle infrastrutture, per individuare indicatori utili a delineare il livello di qualità della vita dei residenti in relazione alle previsioni di piano.

Inoltre, ai sensi dell'art. 15 c.2 della L.R. 56/00 e s.m.i., gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, per i quali sia prevista la valutazione integrata ai sensi della L.R. 01/05, qualora siano suscettibili di produrre effetti sui siti di importanza regionale di cui all'allegato D, o sui geotopi di importanza regionale di cui all'art.11, devono contenere, ai fini dell'effettuazione della valutazione d'incidenza di cui all'art.5 del D.P.R. 357/1997, apposita relazione di incidenza. Tale relazione di incidenza è parte del Rapporto Ambientale previsto dalla Dir 42/00/CEE e integrerà la relazione di sintesi relativa alla fase finale della presente valutazione integrata.

L'individuazione degli obiettivi generali da perseguire con la nuova strumentazione urbanistica è stata valutata anche in ordine al criterio dell'incisività degli interventi proposti e dell'effettiva possibilità di avviare le azioni conseguenti in coerenza con il quadro normativo sovraordinato e con specifico riguardo alla possibilità di beneficiare di finanziamenti comunitari, statali e regionali e/o mediante l'apporto di capitale privato.

Per quanto concerne la fattibilità economico-finanziaria delle modifiche previste con il Piano Strutturale, il Comune realizzerà gli interventi pubblici in essa contenuti mediante:

- contributi Comunitari a fondo perduto;
- contributi nazionali o regionali per interventi di messa in sicurezza del territorio o la realizzazione di strutture a valenza sovracomunale;
- contributi di altri Enti come ad esempio Autorità di Bacino, Consorzio di bonifica, Provincia di Pistoia, Comunità Montana per interventi finalizzati alla riduzione del rischio geologico, idraulico o per la realizzazione di opere di interesse provinciale;
- mediante strumenti di project financing di cui alla ex L. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni;
- contributi derivati dagli Oneri di Urbanizzazione per la realizzazione di opere pubbliche;
- Contrazione di mutui per la realizzazione di opere di interesse comunale;
- Contributi privati mediante il sistema perequativo;
- Interventi gestionali e iniziative di valorizzazione e promozione promosse a seguito di reperimento di finanziamento per le aree SIR-pSIC IT5130008 "Alta valle del torrente Pescia di Pescia".