



Comune di Pieve a Nievole

Provincia di Pistoia

piano strutturale

relazione generale

SINDACO

Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Marzia Fattori

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Angela Pacini

PROGETTO URBANISTICO, VAS E VINCA

Riccardo Luca Breschi - coordinatore

con

Andrea Giraldi

Fabio Iacometti

STUDI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI

D.R.E.Am Italia

Leonardo Moretti

Simone Galardini

Studi di microzonazione sismica

Gaddo Mannori

Alessandra Mucci

Doc.1

Indice generale

1. Introduzione.....	4
2. Profilo del territorio comunale.....	6
2.1 Profilo generale.....	6
2.2 Profilo storico insediativo.....	6
2.3 Profilo paesaggistico ambientale.....	13
2.4 Profilo idro-geomorfologico.....	20
2.4.1 Aspetti geologici e sismici.....	20
2.4.2 Aspetti idraulici.....	21
2.5 Profilo socio economico e demografico.....	22
2.5.1 Dinamiche demografiche.....	22
2.5.2 Il quadro socio-economico.....	25
3. Il sistema infrastrutturale, insediativo e gli strumenti di pianificazione comunali.....	35
3.1 Il sistema infrastrutturale.....	35
3.2 Il sistema insediativo.....	37
3.3 Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	38
4. Obiettivi generali.....	41
5. Lo Statuto del Territorio.....	46
5.1 Patrimonio territoriale e invarianti strutturali.....	46
5.2 Territorio urbanizzato, centri e nuclei storici e ambiti di pertinenza.....	48
5.3 La disciplina paesaggistica e i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE.....	48
5.4 La prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico.....	52
6. Le strategie dello sviluppo sostenibile.....	53
6.1 L'articolazione territoriale delle strategie dello sviluppo sostenibile.....	53
6.2 Le strategie dello sviluppo sostenibile di livello sovracomunale.....	54
6.2.1 Le strategie per il sistema della mobilità di livello sovracomunale.....	54
6.2.2 Le strategie per la valorizzazione del sistema insediativo, del territorio rurale e delle risorse ambientali.....	55
6.2.3 Le strategie per la razionalizzazione e riqualificazione del sistema produttivo.....	57
6.2.4 Le strategie per l'attrattività del territorio.....	58
6.3 Le strategie dello sviluppo sostenibile a livello comunale.....	59
6.3.1 Le strategie comunali nella disciplina delle UTOE.....	59
6.3.2 I progetti speciali.....	60
6.3.3 Il dimensionamento del Piano.....	62

1. Introduzione

Il Comune di Pieve a Nievole è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 83 del 22/12/2006. Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico: il primo RU è stato approvato con DCC n. 13 del 27/02/2009. Il secondo RU è stato invece approvato con DCC n. 9 del 31/03/2015. Sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico vigenti sono stati oggetto di varianti.

Il vigente Piano Strutturale (avviato nel 2003 e approvato nel 2006) è stato elaborato nella fase di passaggio dalla LR 5/1995 alla LR 1/2005 e richiede pertanto un complessivo adeguamento della parte statutaria, per rispettare la LR 65/2014 e per conformarlo al Piano paesaggistico regionale, ed un aggiornamento della parte strategica per tenere conto dei mutamenti intervenuti negli ultimi due decenni negli scenari sociali, economici e territoriali.

Il compito di adeguare la parte statutaria del Piano è agevolato dal fatto che il PS 2006 era sostenuto da un'accurata analisi degli aspetti paesaggistici e ambientali del territorio comunale, fondata su un'attenta ricostruzione del processo di formazione del paesaggio agrario e della sua struttura insediativa. Il vigente Piano Strutturale è stato poi oggetto di recenti aggiornamenti (Variante 1 del 2015 e Variante 2 del 2018) che pur conservando l'impianto originario del piano, ne hanno adeguato o attualizzato alcuni aspetti, anche in relazione alla pianificazione sovraordinata.

Partendo da queste premesse l'aggiornamento del quadro conoscitivo, che costituisce uno dei presupposti degli interventi sulla parte statutaria e strategica del PS, può essere circoscritto e mirato solo agli aspetti e ai temi che richiedono uno specifico approfondimento. Fra tali temi vi è sicuramente un'attenta analisi dello stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico per evidenziare le problematiche emerse nella gestione dei piani e nell'attuazione degli interventi e di conseguenza le previsioni che necessitano, sia pure a distanza di pochi anni, di essere riconsiderate o quantomeno attualizzate.

Con DGC n. 163 del 26/11/2019, l'Amministrazione ha quindi dato avvio al procedimento di formazione di un nuovo Piano Strutturale Intercomunale, con il limitrofo Comune di Monsummano Terme. Tale obiettivo non si è realizzato per diverse ragioni ed i due Comuni hanno conseguentemente deciso di procedere separatamente alla redazione dei Piani.

Il lungo tempo trascorso dall'avvio del procedimento di formazione del PS ha reso necessario superare l'atto di avvio del 2019 e procedere ad un nuovo atto per un avvio congiunto del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo: con DGC n. 19 del 19/03/2025, l'Amministrazione Comunale ha deliberato l'atto di avvio dei due strumenti urbanistici. Sia PS che PO sono redatti ai sensi della LR 65/2014 e in conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato dalla Regione Toscana con DCR n. 37 del 27/03/2015.

A seguito dell'avvio del procedimento, e della sua presentazione pubblica, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno emettere un avviso pubblico per sollecitare e raccogliere contributi e proposte da parte dei cittadini e di altri soggetti interessati, pubblici e privati, attinenti ai principali temi del PS e del PO. I contributi pervenuti, che si aggiungono a quelli già inviati in precedenza all'Amministrazione Comunale, hanno fornito un quadro utile per la redazione dei piani e per la definizione di alcune delle previsioni che, per la loro natura e la loro ubicazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, hanno richiesto il parere preliminare della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014: le previsioni assoggettate a copianificazione sono state assunte nel progetto di piano e sono sinteticamente illustrate nella Disciplina del Piano (Doc.2).

La Relazione che segue illustra i contenuti fondamentali del nuovo Piano strutturale sulla base del seguente schema:

- il capitolo 2 delinea un profilo del territoriale comunale, attraverso la storia delle sua evoluzione insediativa, paesaggistica e ambientale, dei caratteri idro-geomorfologici e delle dinamiche socio economiche e demografiche che lo caratterizzano;
- il capitolo 3 completa l'illustrazione del quadro conoscitivo con una sintetica descrizione del sistema infrastrutturale e del sistema insediativo, degli strumenti urbanistici vigenti e del loro stato di attuazione;
- il capitolo 4 illustra gli obiettivi generali del Piano;
- il capitolo 5 sintetizza i contenuti statutari del Piano con una particolare attenzione al patrimonio territoriale e alle invarianti strutturali che ne definiscono le regole di conservazione, di uso e di trasformazione;
- il capitolo 6 illustra le strategie dello sviluppo sostenibile perseguite dal Piano distinguendole fra strategie di livello sovracomunale e strategie di livello comunale.

2. Profilo del territorio comunale

2.1 Profilo generale

Nelle colline tra Pistoia e Lucca si estende un territorio ricco di storia, borghi e castelli: la Valdinievole. Il Comune di Pieve a Nievole si trova nel territorio della Valdinievole. Il capoluogo dista, in linea d'aria, circa 24 km dal centro storico di Lucca e 12 km da quello di Pistoia.

Pieve a Nievole faceva parte del Comune di Montecatini e divenne un comune autonomo solamente nel 1905, quando l'onorevole Ferdinando Martini presentò il progetto di legge per la costituzione della frazione di Pieve a Nievole in Comune indipendente. Il territorio comunale è caratterizzato, a nord, dalle colline boscate degli Appennini toscani, nella parte centrale dal capoluogo e da aree urbanizzate diffuse, mentre a sud prevalgono le zone agricole, i cui seminativi, nell'area più meridionale, ricadono all'interno dell'area di protezione del Padule di Fucecchio.

Alla data del 30/09/2025, il Comune di Pieve a Nievole contava 9257 residenti.

Nel paragrafo seguente si offre una sintesi della storia del Comune e dell'evoluzione della città attingendo in larga parte ai contenuti della relazione generale del Piano Strutturale del 2006, che costituisce una solida base conoscitiva per comprendere lo sviluppo storico e territoriale del Comune.

2.2 Profilo storico insediativo

Periodo preistorico

Nell'Eneolitico e nel Bronzo Antico si registra, rispetto ai periodi precedenti, una maggiore frequentazione delle aree intorno al Padule, in particolare nei territori di Fucecchio, Pieve a Nievole, Montecatini e nell'alta Valdinievole. Un nuovo assetto territoriale sembra delinearsi durante l'Età del Bronzo, con un popolamento sparso ad opera di gruppi che si distribuiscono, probabilmente per motivi economici o difensivi, in piccoli villaggi di capanne, generalmente situati in altura, su versanti ripidi o alle pendici delle colline (PIT-PPR).

La documentazione della Carta Archeologica di Pistoia conferma la presenza di insediamenti preistorici nella parte settentrionale del territorio comunale di Pieve a Nievole, grazie alla descrizione cronologica dei manufatti rinvenuti attraverso raccolte e recuperi¹. Tra i ritrovamenti figurano anche resti di un sito abitativo risalente all'Età del Bronzo.

¹ I ritrovamenti descrivono per lo più manufatti in selce e diaspro di provenienza locale.

Periodo etrusco

Nel periodo etrusco si registra nella Valdinievole un vero e proprio “silenzio archeologico”, probabilmente riconducibile alla posizione marginale del comprensorio, escluso dalle principali direttrici che collegavano i grandi centri etruschi di Pisa, Volterra e Fiesole (PIT-PPR).

Tuttavia, la Carta Archeologica di Pistoia testimonia la presenza di un abitato tardo-etrusco, databile all’inizio del III secolo a.C., sul versante meridionale di Poggio alla Guardia.

Nel III secolo a.C. si assiste a una rinascita del popolamento nell’area del Valdarno. In questo periodo si registra anche un incremento demografico all’interno della zona compresa tra le attuali Pieve a Nievole e Montecatini (PIT-PPR).

Periodo romano

La penetrazione dei Romani in Valdinievole risale agli inizi del II secolo a.C. L’affermazione del dominio romano portò a un’intensa opera di bonifica delle pianure e alla conseguente formazione di una fitta rete di piccoli insediamenti a carattere agricolo e artigianale, gravitanti nell’area d’influenza di Lucca, fondata nel 180 a.C.

Il processo di colonizzazione del territorio si sviluppò in stretta relazione con la rete viaria: lo stanziamento romano favorì infatti la costruzione e l’ampliamento di importanti vie di comunicazione, come il prolungamento della Via Cassia, da Firenze fino a Luni, passando per Pistoia e Lucca, lungo la fascia di territorio compresa tra i rilievi montuosi e i margini dell’antica zona impaludata (PIT-PPR).

Anche per questo periodo, la Carta Archeologica di Pistoia attesta la presenza di una colonizzazione romana nel territorio comunale di Pieve a Nievole, documentata da cinque ritrovamenti archeologici provenienti da scavi e recuperi. Tali reperti testimoniano i resti di due edifici abitativi e di uno a carattere produttivo.

Periodo medievale

Nel Medioevo si registrano in Valdinievole dinamiche analoghe a quelle già riconosciute per la tarda epoca imperiale, con l’abbandono delle aree di pianura e la risalita verso le valli. Ciò avvenne sia per favorire un più ampio sfruttamento delle risorse silvo-pastorali – con la diffusione dei castagneti da frutto – sia per motivi di sicurezza, determinati dal passaggio, lungo la via Cassia, non solo dei commerci locali ma anche degli eserciti barbarici.

Un ulteriore elemento di continuità rispetto alle fasi tardoantiche è rappresentato dalle pievi, spesso sorte su preesistenti strutture romane, che mantengono un territorio di riferimento approssimativamente corrispondente a quello del *pagus romano*², dal quale avevano probabilmente ereditato le proprietà dei beni agricoli. La rete plebana assume, in questo periodo, anche una funzione aggregativa: attorno ai nuclei religiosi si forma infatti una fitta

² Per *pagus romano* si intende una circoscrizione rurale di origine preromana e poi romana, accentrata su luoghi di culto locale pagano prima e cristiano poi.

trama di piccoli agglomerati che si svilupperanno nel corso di tutta la fase altomedievale (PIT-PPR).

Pieve a Nievole deve la sua denominazione proprio all'antichissima pieve di San Pietro a Neure, sorta in corrispondenza di un pagus romano nei pressi dell'antico tracciato della Via Cassia³. Si ritiene che la pieve sia stata fondata prima dell'invasione longobarda (570 d.C.), anche se le prime testimonianze scritte, di provenienza lucchese, risalgono all'VIII secolo d.C.

Il toponimo "Poggio alla guardia", della collina ad est del territorio comunale, testimonia la presenza dei longobardi già dall'alto Medioevo, in quanto si suppone fosse un poggio da cui le sentinelle longobarde sorvegliavano la vallata.

L'importanza dell'antica pieve di San Pietro a Neure crebbe progressivamente fino al XII secolo, quando fu completamente ricostruita e ampliata nell'ambito del più ampio programma di ammodernamento delle pievi lucchesi. L'edificio venne ingrandito al punto da divenire una delle maggiori pievi del territorio lucchese; in tale occasione fu edificata anche una torre campanaria di notevoli dimensioni, della quale si conserva tuttora la base dell'attuale campanile, restaurata nel 2008.

A seguito dei conflitti tra Guelfi e Ghibellini che interessarono le aree tra Lucca, Firenze, Pistoia e Pisa tra il XII e il XV secolo, il pievano si trasferì a Montecatini, nella chiesa di San Michele. La tradizione vuole che Dante Alighieri aspettò di conoscere l'esito della battaglia tra le due opposte fazioni nei pressi del centro di Pieve a Nievole, in un luogo oggi detto "Il Ponte di Dante". Ancora oggi il ponte è presente in via dei Tanelli.

Alle guerre si sommarono le devastanti epidemie, che decimarono la popolazione e il bestiame, causando un progressivo declino della pieve di San Pietro, che nel 1430 risultava in uno stato di completo abbandono. Priva ormai da tempo del proprio pievano, l'antica pieve rimase al servizio della popolazione rurale più povera. Nel 1427 la densità abitativa era di soli 25,5 ab/km², concentrata quasi esclusivamente nei centri collinari, data l'assenza di veri e propri nuclei abitati nella pianura (PS 2006).

Periodo moderno

Con l'ascesa dei Medici a Firenze, le operazioni di bonifica del XVI secolo delle aree umide adiacenti al Lago di Fucecchio determinarono un generale processo di crescita demografica che interessò l'intera Valdinievole.

La bonifica medicea produsse infatti un profondo mutamento degli equilibri demografici e insediativi, favorendo la formazione, nell'alta pianura ormai asciutta, di nuovi borghi quali Pieve a Nievole, la Chiesina al Ponte Uzzanese, Buggiano, Monsummano e Ponte Buggianese. Il borgo di pianura di Pieve a Nievole, da sempre oscurato dalle vicende dei più importanti castelli e centri limitrofi, si formò gradualmente attorno all'unica pieve esistente, sviluppatesi lungo l'antica via

³ La pieve sorgeva dove oggi si trova l'attuale Chiesa dei Santi Pietro Apostolo e Marco Evangelista, della quale non restano tracce dell'edificio originario.

Cassia.

Pieve a Nievole divenne noto anche per il famoso casolare di caccia della famiglia Medici, denominato “Casa Porciani” sorto in epoca rinascimentale e nel quale oggi trova sede il Palazzo Comunale.

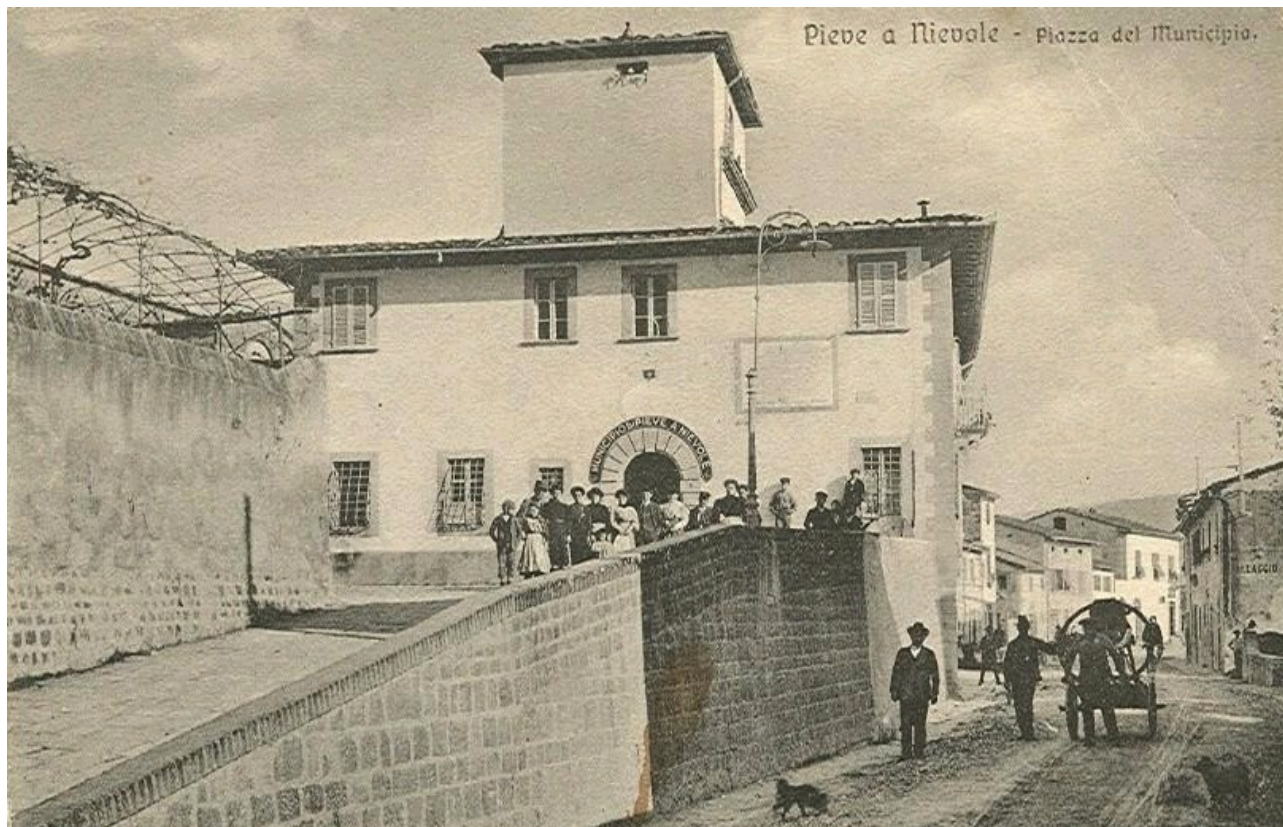


Figura 1: Palazzo Comunale intorno al 1910 (www.ricordipievarini.it)

Questi centri furono protagonisti di un graduale e costante sviluppo: si affermarono attività commerciali e artigianali fiorenti, sostenute anche dalla presenza di una rete viaria articolata e di rilievo interprovinciale, mentre risultarono redditizie le risorse provenienti dalle terre “colmate” e dal padule stesso.

Alla metà del XVI secolo, la popolazione della Valdinievole raggiunse una densità di 66,5 ab/km². È del 1522 la prima attestazione documentaria dell’esistenza di insediamenti nella pianura a nord dello specchio palustre. La crescita demografica proseguì fino a un periodo compreso tra la metà del XVI secolo e i primi decenni del XVII, interessando anche le aree orientali e meridionali, dove la densità abitativa accertata raggiunse i 123,2 ab/km². Alla stessa epoca (metà XVI secolo), la comunità di Pieve a Nievole contava 984 abitanti e 244 famiglie (PS 2006). Alla fine del XVI secolo avvenne la divisione dell’unica parrocchia di Pieve a Nievole in due cure distinte, ma unite sotto il medesimo titolare, San Pietro. In questo stesso periodo, la Pieve di San Pietro iniziò a essere chiamata con l’appellativo di San Marco – titolo che, secondo alcune fonti, deriverebbe da un antico ospedale ormai scomparso, situato in una località poco distante

dall'attuale chiesa, in un'area tuttora denominata San Marco Vecchio. Solo nel 1908 alla chiesa di Pieve fu nuovamente riconosciuto il diritto di portare l'intitolazione originaria a San Pietro.

Se i primi decenni del XVII secolo furono caratterizzati da un periodo di prosperità, nel 1630 la peste provocò un forte calo demografico, aggravato successivamente dall'epidemia di tifo del 1648-1649. In tutta la Valdinievole la popolazione si ridusse da quarantamila a ventinovemila abitanti (PS 2006). Il territorio di Pieve a Nievole, data la sua prossimità al Padule, dovette ridursi a poco più che un'area acquitrinosa.

Negli ultimi decenni del XVII secolo si registrò tuttavia una nuova fase di crescita, sebbene con tassi di incremento inferiori rispetto al secolo precedente. Tra il 1671 e il 1745 proseguì lo spopolamento dei castelli collinari, alimentando così lo sviluppo dei nuclei di pianura, tra cui quello di Pieve a Nievole, che in quegli anni contava 1.953 abitanti (PS 2006). La crescita demografica favorì, intorno al 1700, il completamento della cappella della Compagnia del Corpus Domini, edificata per volontà popolare. Tale iniziativa nacque dall'esigenza di disporre di nuovi spazi per il culto, poiché l'antica pieve, divenuta semplice rettoria, era ormai posta sotto la dipendenza della propositura di San Pietro Apostolo (già San Michele Arcangelo) sul colle di Montecatini.

Nonostante l'aggravarsi delle infezioni malariche tra il 1745 e il 1761, che determinò un nuovo rallentamento dei processi insediativi e colonizzativi, con le riforme di fine secolo nel 1794 la Valdinievole restava una delle zone più densamente popolate del Granducato, con una densità di 160 ab/km². Escludendo la città di Pescia, i due terzi degli abitanti della Valdinievole risiedevano nei borghi e nelle case sparse della pianura.

Periodo contemporaneo

I trend di crescita proseguirono anche con le riforme leopoldine del XIX secolo. In questo periodo Pieve a Nievole conobbe una seconda fase di sviluppo, di cui l'antica pieve fu testimone. Negli anni Venti gli ingegneri del Granduca constatarono l'impraticabilità del progetto di restauro dell'edificio religioso, a causa del suo grave deterioramento. Si passò così alla progettazione e alla costruzione di una nuova chiesa, realizzata dalla famiglia Bernardini, nota per la propria attività di artigiani e architetti, che in quegli anni edificò altre chiese in Valdinievole in un sobrio stile neoclassico. La chiesa di Pieve a Nievole fu completata nel 1846 (*fig. 3*).



Figura 2: Piazza della Chiesa prima della costruzione del nuovo campanile - fine 1800 (www.ricordipievarini.it)

L'intero comprensorio aveva ormai spostato il proprio baricentro verso la parte pianeggiante. La costruzione della ferrovia accelerò significativamente questo processo, favorendo il progressivo trasferimento della popolazione verso la fascia pianeggiante e pedecollinare.

Inizialmente, il sovrano del Granducato di Toscana, Leopoldo II, realizzò la ferrovia Firenze-Empoli-Pontedera-Pisa (la Strada Ferrata Leopolda), assegnando un ruolo secondario al bacino pedemontano posto a valle dell'Appennino, in quanto appartenente al Ducato di Lucca. Il governo lucchese ritenne comunque necessario dotare lo Stato di infrastrutture ferroviarie. Il Duca Carlo Ludovico di Borbone, nel 1844, decise la costruzione di linee che mettessero in comunicazione Lucca con il Granducato di Toscana.

Fu così realizzata la ferrovia Lucca-Pisa, comprendente anche un collegamento ferroviario per Firenze attraverso Prato e Pistoia (la strada ferrata Maria Antonia). Il tratto Montecatini Terme-Pieve a Nievole fu inaugurato il 23 giugno 1856, mentre il tratto Pieve a Nievole-Serravalle Ponente il 6 giugno 1857.

Pieve a Nievole era diventata, insieme ai Bagni di Montecatini, sede di una stazione ferroviaria⁴ (fig. 4), assumendo così il ruolo di centro in grado di attrarre gli abitanti dei comuni limitrofi. La crescente importanza del paese portò, alla fine del XIX secolo, alla richiesta di autonomia amministrativa. Tale richiesta fu accolta quando l'onorevole Ferdinando Martini presentò il

⁴ La stazione ferroviaria di Pieve a Nievole è rimasta operativa fino al 1937.

progetto di legge per la costituzione della frazione di Pieve a Nievole in Comune autonomo. Il Comune fu ufficialmente istituito nel 1905.

Successivamente alla linea ferroviaria, venne realizzata ad inizio Novecento una linea tranviaria per collegare il centro di Pescia con la linea Pistoia-Lucca. La linea tramviaria fu sviluppata lungo il tracciato dell'attuale SR435 "Lucchese" fino al Comune di Monsummano (fig.4).

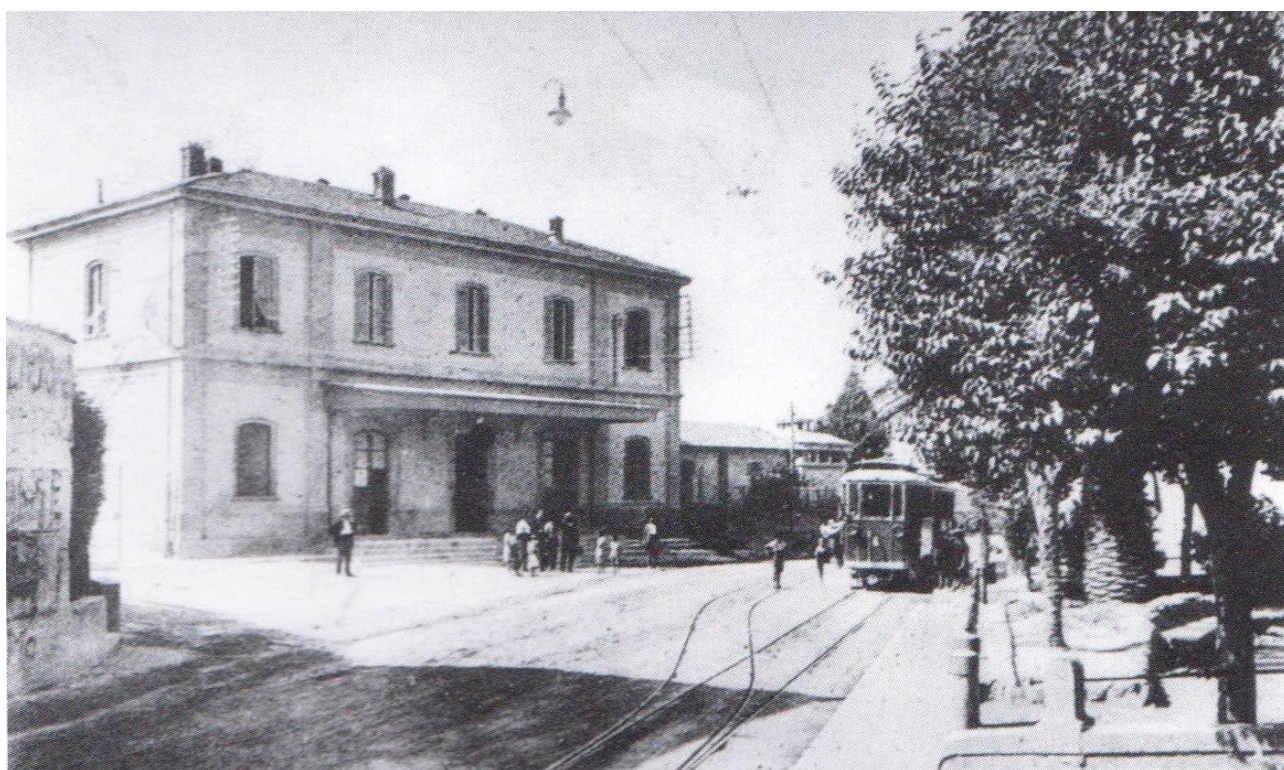


Figura 3: Stazione di Pieve a Nievole e linea del tram Monsummano - Pescia, foto scattata presumibilmente tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 (www.ricordipievarini.it)

A partire dall'inizio del Novecento, il territorio di Pieve a Nievole ha conosciuto un progressivo processo di trasformazione insediativa e di espansione urbana. La presenza della stazione ferroviaria, attiva fino al 1937, ha rappresentato per diversi decenni un importante fattore di sviluppo economico e di attrazione, favorendo la crescita di attività artigianali e commerciali lungo l'asse ferroviario e nei pressi della viabilità principale. L'area pianeggiante divenne progressivamente il nuovo baricentro del comune.

Nel secondo dopoguerra, in linea con le dinamiche di sviluppo dell'intera Valdinievole, il sistema insediativo di Pieve a Nievole si è ulteriormente consolidato, assumendo un carattere lineare e diffuso lungo gli assi infrastrutturali principali. La diffusione dell'edilizia residenziale e l'espansione dei servizi hanno trasformato profondamente il paesaggio di pianura, riducendo gli spazi agricoli residui e riconfigurando la maglia podereale tradizionale.

2.3 Profilo paesaggistico ambientale

Il Padule e la bonifica

Per molti secoli, in Valdinievole, il rapporto tra l'uomo e il Padule ha rappresentato un elemento determinante per ogni aspetto della vita politica ed economica. Come emerge dal profilo storico, il Padule ha influenzato sia periodi di crescita che fasi di forte instabilità.

L'indecisione tra portare all'estremo lo sfruttamento ittico o bonificare il territorio per un uso esclusivamente agricolo caratterizzò la storia di quest'area per diversi secoli, accentuandosi durante il governo mediceo. I successori di Cosimo I, Francesco I e, successivamente, Ferdinando I, orientarono i loro interventi in modo da *“incrementare le colture nei terreni intorno al Padule sia abbassando il livello del lago, sia attraverso opere di colmata”* (PS 2006).

Intorno al 1572 iniziarono le operazioni di bonifica per essiccazione intorno al lago, condotte da tecnici guidati da Bernardo Buontalenti. L'opera si concluse nel 1584. Francesco I dichiarava in merito: *“la soluzione più profittevole per gli antichi problemi consisteva nel discostare il lago dai monti e ridurre abitabile e popolato il piano per farlo fruttifero non solo per gli stessi abitanti, ma ancora dei popoli circonvicini e della città di Firenze”* (PS 2006).

Nel 1600 vennero denunciate le cattive condizioni della Nievole, e il lago appariva ancora esteso. L'acquisizione indiscriminata di nuovi terreni per colmata, effettuata senza un preciso progetto di bonifica, accentuò notevolmente il dissesto idraulico dell'area palustre. Il lago appariva frammentato e la pesca compromessa. A testimonianza di questa precarietà vi sono le ripetute epidemie e i ricorrenti reclami per la presenza di acque stagnanti lungo il corso del Salsero e altri corsi minori nella parte nord-orientale.

A seguito della costituzione di un ampio patrimonio fondiario, il governo granducalesse promosse il miglioramento delle principali vie di comunicazione: la Pistoia-Lucca, la Francigena e la via delle Cerbaie o del Padule. Fino al 1670, gli interventi riguardarono esclusivamente l'acquisizione per colmata di nuovi terreni, il consolidamento tramite l'istituzione di nuovi poderi e la protezione della riserva palustre, regolamentata dalla pubblicazione di leggi che vietavano pesca, caccia e raccolta di erbe palustri da parte della collettività.

In quegli stessi anni, a causa delle colmate indiscriminate, del ridotto deflusso delle acque e dei dissesti idraulici, le condizioni dell'intera pianura peggiorarono sensibilmente. Si registrarono epidemie negli anni 1636, 1642 e 1645. La legge a tutela della pesca emanata nel 1745 aggravò ulteriormente la situazione, limitando la raccolta delle erbe palustri, delle canne e degli usi collettivi in generale, e contribuendo in modo determinante all'ostruzione dei canali e alla proliferazione della vegetazione infestante.

La cartografia storica denominata *“La Valdinievole”* del 1756-57 mostra la pianta disegnata per conto del Magistrato di Sanità durante la più grave epidemia malarica della Valdinievole. La

cartografia “coglie efficacemente il degrado del lago-padule, attraverso una rappresentazione simbolica che fa risaltare l'intrigo della vegetazione del medesimo. Attorno al lago le sette fattorie (Ponte a Cappiano, Altopascio, Bellavista, Terzo, Montevettolini, Castelmartini e Stabbia) presentano ancora i recinti di colmata (con il Vincio, Pescia e Pescia Vecchia, Nievole, Nievole Vecchia e Salsero, rio di Cecina, rio Castellano e rio di Cerbamaggio) e corsi d'acqua che spagliano liberamente nella zona umida. [...] La rappresentazione mette in evidenza anche la rete viaria e quella insediativa con i borghi di Altopascio, Montecarlo, Ponte Buggianese, Chiesina al Ponte Uzzanese, Borgo a Buggiano, Pieve a Nievole, Montecatini, Monsummano Basso, Monsummano Alto, Serravalle, Montevettolini e Fucecchio. Sono infine indicate le boscaglie di Brugnana e Chiusi” (Cartografia Storica Regionale - Regione Toscana).

Si riporta di seguito un estratto della sopracitata cartografia (fig. 5) in prossimità del territorio di Pieve a Nievole.

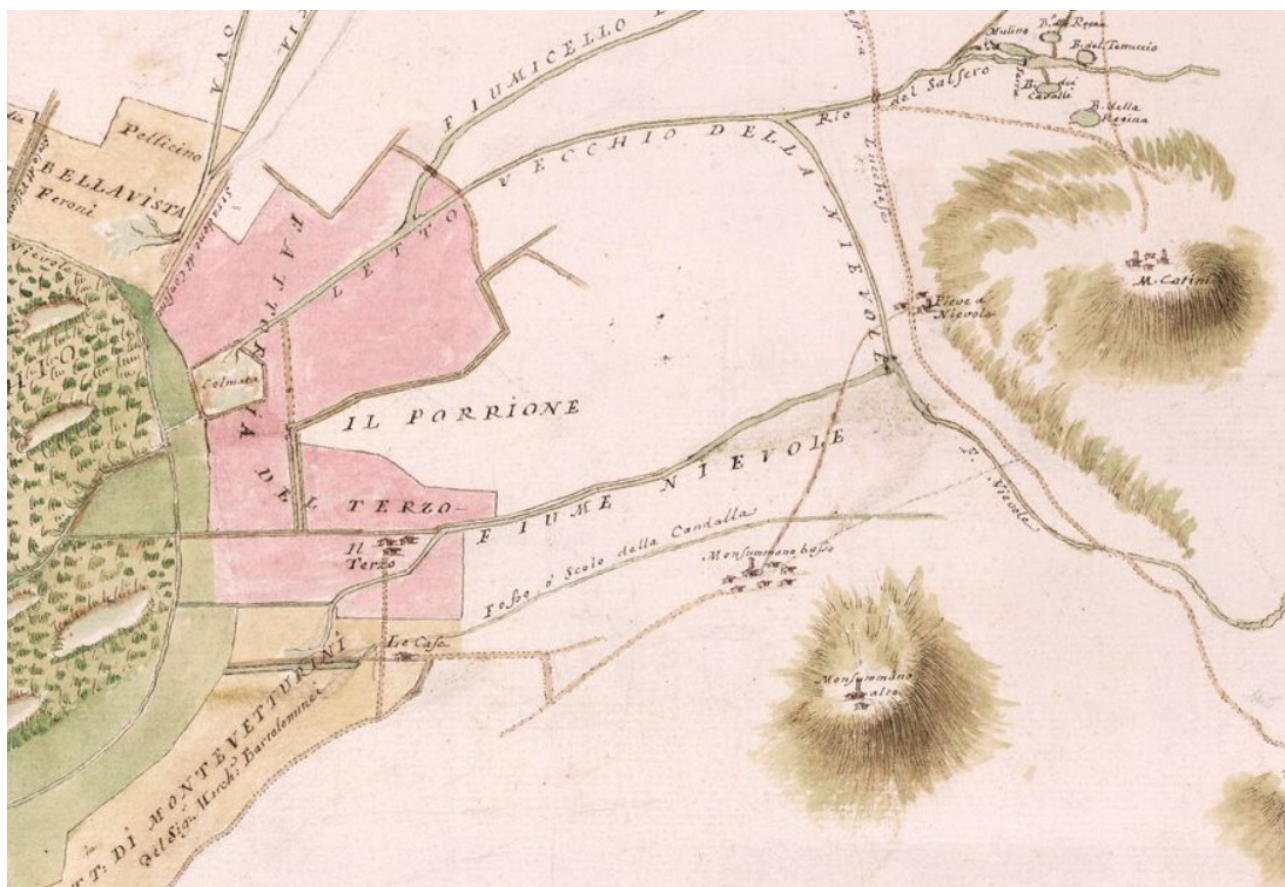


Figura 4: Estratto “La Valdinievole”, 1756-57, Archivio di stato di Firenze (Cartografia Storica Regionale)

Ben presto i Lorena si resero conto che, per ovviare al progressivo impaludamento delle aree prospicienti il Padule, era necessario un piano di interventi idraulici, l’emanazione di leggi per il regolamento degli usi e una riorganizzazione della proprietà delle aree del Padule.

Nel 1782 i Lorena cercarono di conciliare le esigenze di colonizzazione con la difesa degli usi

collettivi praticati dagli abitanti della zona umida. Fu sancita l'abrogazione della privativa, concedendo a chiunque la libertà di pescare e raccogliere erbe palustri senza il pagamento di alcuna tassa. Venne inoltre liberalizzata la navigazione. A seguito di tali riforme furono intraprese nuove opere idrauliche, tra cui l'innalzamento dei ponti, la realizzazione di colmate, l'allargamento dei canali e, in particolare, l'escavazione del Canale Maestro secondo un nuovo tracciato. Nonostante ciò, l'esiguità dei mezzi finanziari, l'incuria e il prevalere di interessi particolari sull'interesse generale determinarono un ulteriore peggioramento della situazione.

All'inizio del Novecento, la bonifica del Padule di Fucecchio fu inserita tra le opere di prima categoria, favorendo la nascita di una nuova serie di progetti. Nel 1919 venne approvato il primo piano regolatore di bonifica del Padule di Fucecchio.

Fu avviata la costruzione del collettore e, nel 1926, venne avanzata la proposta di convogliare tutte le acque del Padule e della Valdinievole verso Fucecchio, per poi farle defluire nell'Arno. Con lo scioglimento del Consorzio degli Emissari del Padule di Fucecchio, nel 1930 fu istituito il Consorzio di Bonifica di Fucecchio, che, oltre ai compiti di manutenzione propri dell'ente precedente, aveva l'obiettivo di migliorare le condizioni di deflusso delle acque, integrare e rendere più efficienti le opere già realizzate. Le opere successive, pur in assenza di un piano generale, determinarono una bonifica quasi integrale dell'area, tanto che oggi il cratere palustre si è ridotto a poche centinaia di ettari di superficie.

Il Padule di Fucecchio è stato designato come Sito di Importanza Comunitaria "SIC" (poi Zona Speciale di Conservazione "ZSC") il 1 giugno 1995 ai sensi della Direttiva "Habitat" (92/43/CEE). Nell'ambito dell'attuazione della Direttiva "Uccelli" 79/409/CEE il Padule di Fucecchio è diventato nel 2004 anche una Zona di Protezione Speciale "ZPS".

Il Padule di Fucecchio riveste un forte carattere ambientale in quanto è la più estesa zona umida interna dell'Italia peninsulare: presenta formazioni di piante acquatiche di interesse conservazionistico per la loro notevole estensione, oltre ad un articolato sistema di canali e fossi. La punta sud del territorio comunale di Pieve a Nievole rientra nell'area contigua del Padule.

Poggio alla Guardia

Concorrono a individuare ulteriori elementi di naturalità del territorio comunale le aree boscate della collina e il reticolo idrografico, in particolare l'asta del torrente Nievole, che costituisce un corridoio biosistemico capace di garantire l'interconnessione tra gli ambiti rurali collinari e quelli della pianura.

Possiede un elevato valore ambientale e paesaggistico la collina di Poggio alla Guardia per l'esposizione, gli affioramenti di rocce calcaree e per l'uso del suolo. Questa collina si presenta molto diversa rispetto agli altri rilievi circostanti: una copertura arborea continua e

sostanzialmente integra rende il Poggio alla Guardia davvero prezioso da un punto di vista naturalistico ed ecologico. Sono documentate delle peculiarità naturalistiche legate soprattutto alla chiropterofauna (pipistrelli) che trova sul Poggio alla Guardia importanti rifugi invernali nelle vecchie cave, la presenza delle quali testimonia anche una attività storica di estrazione del calcare.

Nel periodo primaverile fioriscono nella collina orchidee spontanee e altre interessanti specie erbacee. Il percorso sentieristico ad anello (di 5 km) permette di arrivare al colle di Montecatini Alto attraversando la campagna tradizionale.

L'evoluzione del paesaggio agrario

Nelle aree di pianura, il paesaggio agrario della Val di Nievole è sempre stato strettamente legato al Padule e alle operazioni di bonifica ad esso correlate. Lo stesso vale per il territorio comunale di Pieve a Nievole. Il contenimento del lago e, per quanto possibile, della sua instabilità idraulica avveniva attraverso le colmate. La colmata consisteva nel rialzamento dei terreni paludosi mediante l'immissione di corsi d'acqua in recinti appositamente costruiti. In tali recinti, i detriti si sedimentavano e le acque chiarificate defluivano prive di elementi limosi.

Nel corso di pochi decenni, attorno all'area palustre, venne impiantato un avanzato sistema agrario. A partire da Ferdinando I, questa rapida dinamica caratterizzò l'organizzazione dell'attività agricola nell'area di pianura, che rimase sostanzialmente invariata fino a metà Settecento.

Nei terreni prossimi al Padule, caratterizzati da una forte instabilità idraulica, lo sfruttamento avveniva principalmente tramite la raccolta di canne ed erbe palustri, utilizzate come foraggio o per la copertura delle abitazioni. Alcuni di questi terreni erano destinati a prato, che serviva per le colture intercalari, ad esempio leguminose, o per il bestiame. I prati erano considerati di carattere secondario rispetto a vite e grano, ritenute le colture più redditizie.

I terreni più lontani, costituiti da aree stabilmente prosciugate, presentavano schemi colturali molto regolari. Questa configurazione derivava dalla colmata e dalla conseguente rete di fossi e canali disposta in modo ordinato. Le superfici coltivate seguivano quindi questa maglia idraulica. Il perimetro degli appezzamenti, di forma quasi quadrangolare, era punteggiato da filari di viti maritate a pioppi, alberi da frutto e gelsi, mentre all'interno venivano impiantate colture cerealicole o di graminacee.

La vite e il gelso costituivano elementi fondamentali del sistema agrario della pianura bonificata. Dal gelso si ricavano le foglie utilizzate per nutrire i bozzoli dei bachi da seta. Le rendite derivanti dalle foglie sono documentate in tutte le fattorie a partire dal Settecento. La presenza della vite è attestata fin dal Medioevo in Valdinievole e venne inserita come una delle colture principali del sistema agrario.

Elemento caratterizzante del tessuto agrario, dalla *zona di anfiteatro collinare del Vergatolo*

fino alle zone umide del *Prataccio* e del *Bottaccio*, era la presenza di seminativi variamente arborati a vite, olivo e gelso (PS 2006). I seminativi si distinguevano per una dimensione media particellare simile, per una tessitura regolare e per una maglia poderale caratterizzata da una viabilità ramificata e strutturata. Le dimensioni e la tessitura variavano in base al tipo di proprietà: privata o appartenente a strutture di fattoria.

Ancora oggi a Pieve a Nievole è visibile l'antica villa-fattoria del Terzo. La fattoria è rappresentata anche nelle cartografie della Valdinievole del 1756-57 (fig. 5), poiché la sua edificazione risale circa al 1650. Si tratta dell'ultima delle fattorie granducali, in ordine di tempo, ad essere organizzata intorno al lago di Fucecchio. Nella figura 6 è riportata una vecchia fotografia della villa.



Figura 5: Villa del Terzo, data ignota (www.ricordipievarini.it)

Sempre in epoca leopoldina, nelle aree collinari del territorio comunale le colture erano principalmente arbustive. Nella zona del Poggio alla Guardia si individuano aree boscate a castagni, lecci e querce, mentre nella fascia pedecollinare si trovano ampie zone a olivo, associate a sistemazioni con terrazzamenti, ancora oggi esistenti.

La *zona di anfiteatro collinare del Vergatolo*, già citata in precedenza, corrisponde all'attuale nucleo di Vergaiolo. Il nome deriverebbe presumibilmente dalla conformazione a conca del

terreno, tipica di un anfiteatro naturale, che ha influenzato il paesaggio agricolo dell'area. La zona era caratterizzata dalla presenza della villa-fattoria e di seminativi variamente arborati. Una fotografia del 1950 (*fig. 7*) mostra l'aspetto originale della villa-fattoria e l'organizzazione della campagna circostante.



Figura 6: Fattoria del Vergaiolo e campagna circostante, circa 1950 (www.ricordipievarini.it)

Successivamente la villa del Vergaiolo è stata suddivisa in unità abitative private. Oggi le coltivazioni che caratterizzano il paesaggio agricolo di questo anfiteatro collinare riflettono una marcata semplificazione colturale. Questo fenomeno ha segnato il passaggio da un sistema promiscuo e diversificato, tipico della mezzadria, a un modello più intensivo e specializzato, spesso orientato alle logiche del mercato e della produttività.

Tale trasformazione non è avvenuta solamente nella campagna del Vergaiolo o nel territorio comunale di Pieve a Nievole, ma è un fenomeno diffuso in molte altre realtà rurali toscane.

Oggi le aree collinari si caratterizzano per la persistenza di associazioni colturali tradizionali, in cui la maglia agraria fitta si è conservata maggiormente. Tali aree corrispondono alle zone di maggiore rilevanza paesaggistica e ambientale. Le colline sono principalmente occupate dalla coltivazione dell'olivo e, in misura minore, della vite, con frange boschive diffuse. In queste zone, il tessuto agrario tradizionale mantiene un rapporto stretto, sia morfologico sia funzionale, con il sistema insediativo di antica formazione, comprendente nuclei e aggregati di

matrice rurale e insediamenti colonici poderali.

Le aree di pianura, invece, presentano oggi un paesaggio dominato da seminativi, in cui si sono verificati frequenti processi di semplificazione della struttura particellare e di perdita delle colture arboree, a seguito di una diffusa urbanizzazione del territorio.

Le aree agricole di pianura sono caratterizzate principalmente da strutture agrarie a maglia media e larga, e in misura minore da strutture a maglia fitta. Nelle strutture a maglia media si sono conservati gli elementi della viabilità poderale e la forma dei confini, dove ancora oggi è possibile rinvenire siepi e colture arboree. Nelle strutture a maglia larga, caratterizzate da campi di grandi dimensioni (superiori all'ettaro), si è verificata una ristrutturazione completa della rete campestre, della rete scolante e della viabilità poderale (PS 2006).

2.4 Profilo idro-geomorfologico

Al fine di delineare le caratteristiche idro-geomorfologiche del territorio comunale, si fa riferimento agli studi specialistici di supporto alla pianificazione territoriale redatti dal Geol. Leonardo Moretti, per gli aspetti geologici e sismici, e dall'Ing. Simone Galardini, per quelli idraulici. Di seguito si riporta una sintesi del quadro conoscitivo da loro fornito per il Comune di Pieve a Nievole.

2.4.1 Aspetti geologici e sismici

Nell'ambito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo a supporto del nuovo Piano Strutturale sono stati indagati gli aspetti geologici, idrogeologici, geomorfologici e sismici del territorio al fine di definire le zone a diversa pericolosità che possano originare limiti e condizionamenti alla pianificazione.

Le indagini hanno confermato quanto già emerso nel corso dei precedenti studi con un'ampia zona centrale del territorio, prevalentemente pianeggiante o con blande pendenze, nella quale non si rilevano elementi o fattori capaci di condizionare gli interventi edificatori e infrastrutturali facenti parte delle strategie del PS.

La parte dell'estremo sud del territorio, oltre via Ponte Monsummano, zona "Bottaccino" dove il t. Nievole si getta nel cratere del Padule di Fucecchio, è interessata da frequenti ristagni delle acque e caratteristiche dei terreni non buone, mentre sono terreni di qualità discreta quelli dell'area produttiva del Terzo.

La parte collinare, in particolare quella dei versanti volti a est/sud est - dominio geologico delle arenarie e della Scaglia Rossa Toscana - sottostanti l'abitato di Montecatini Alto, è interessata da una diffusa instabilità quiescente, per frane di scorrimento, che interessano ampie porzioni di territorio rurale. In questa area anche la forte pendenza ha un ruolo significativo nel facilitare il dissesto della viabilità collinare. In questa area è stata bonificata la frana di Via dello Schiavo.

La parte nord, quella che vede il blocco calcareo di Poggio alla Guardia poggiare sulle formazioni geologiche argillo scistose di Sillano, e in particolare i due versanti volti a nord, sono anch'essi interessati da instabilità di versante, che anche in questo caso interessa il territorio rurale e "risparmia" gli edifici colonici.

Per quanto riguarda gli aspetti di rischio sismico determinati da fattori di amplificazione stratigrafica, l'area di maggiore criticità è quella che borda il contatto fra le formazioni geologiche del Macigno, Scaglia Rossa Toscana, Calcari e argilloscisti e la parte nord della pianura.

Il Piano Operativo dovrà tenere conto dei condizionamenti determinati dagli studi geologici introducendo norme che definiscono i condizionamenti nella parte nord del territorio,

prevalentemente rurale, lasciando in buona parte della restante parte centrale del territorio la possibilità di operare con i normali vincoli edificatori.

2.4.2 Aspetti idraulici

Il territorio comunale di Pieve a Nievole è caratterizzato da una rete idrografica complessa e strettamente interconnessa con l'evoluzione del suo tessuto insediativo. Dal punto di vista geografico e morfologico, l'idrografia locale risente fortemente della transizione tra le aree collinari e la zona pianeggiante. Questa conformazione determina una spiccata propensione del territorio a fenomeni di rapido deflusso superficiale (flash flood): i corsi d'acqua, originando dai rilievi con elevate velocità di corrivazione, raggiungono rapidamente le aree di pianura fortemente antropizzate, dove gli spazi naturali di pertinenza dei flussi risultano storicamente ristretti o condizionati dalla vicinanza dell'edificato.

L'asse portante dell'intero sistema idrico è rappresentato dal Torrente Nievole, che solca la porzione centro-meridionale del territorio comunale. Questo corso d'acqua, dotato di importanti opere di arginatura, scorre inizialmente in direzione sud; una volta superata l'autostrada, compie una netta deviazione quasi ad angolo retto verso est, immettendosi successivamente nel territorio di Monsummano Terme dove confluisce nel canale del Terzo.

All'interno dell'area urbana, il Torrente Nievole riceve il contributo di una serie di affluenti e corsi d'acqua secondari. Tra i principali si segnalano il Torrente Righigiano, il Fosso Vergaiolo, il Fosso di Forra Cieca e il Fosso Fra Carlo. La forte spinta urbana ha fatto sì che gran parte di questi canali minori venissero nel tempo quasi completamente tombati nei suoi tratti cittadini, venendo così integrati nel sistema di raccolta delle acque meteoriche e miste dell'abitato e delle infrastrutture viarie.

Negli ultimi tempi, l'assetto di questo nodo idraulico ha subito ulteriori modifiche localizzate — in particolare nella zona del casello autostradale e della ferrovia — a causa dei lavori infrastrutturali condotti da RFI, che hanno comportato la disconnessione e la riconfigurazione strutturale del Fosso della Nievolina.

A chiudere il quadro idrografico del Comune intervengono i corpi idrici disposti lungo i margini della porzione pianeggiante del comune:

- Il confine sudoccidentale è segnato dal corso del Torrente Borra, che procede verso sud-est affiancando il Canale Maestro (il quale si origina subito a valle della Strada Provinciale 22).
- La porzione di pianura compresa fra il Torrente Nievole e il Torrente Borra è capillarmente drenata da un reticolo secondario di acque basse, all'interno del quale il Fosso del Porrione funge da principale collettore per il drenaggio dei terreni.

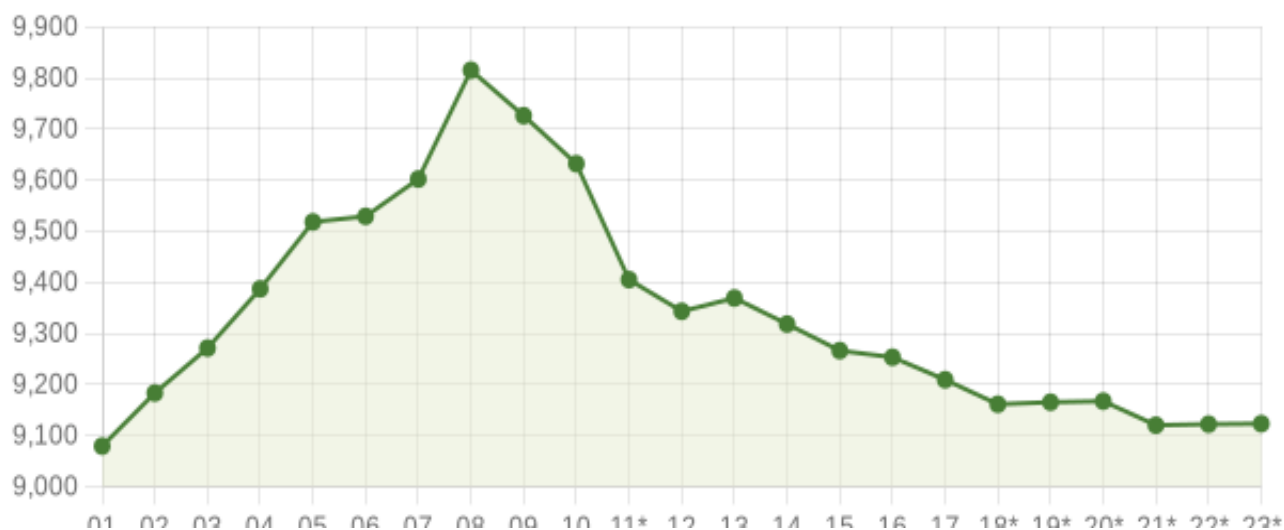
2.5 Profilo socio economico e demografico

2.5.1 Dinamiche demografiche

Per le analisi dell'andamento della popolazione si riportano i dati disponibili dall'ISTAT consultabili sul sito "tuttitalia.it" che mostrano l'evoluzione della popolazione del territorio comunale di Pieve a Nievole.

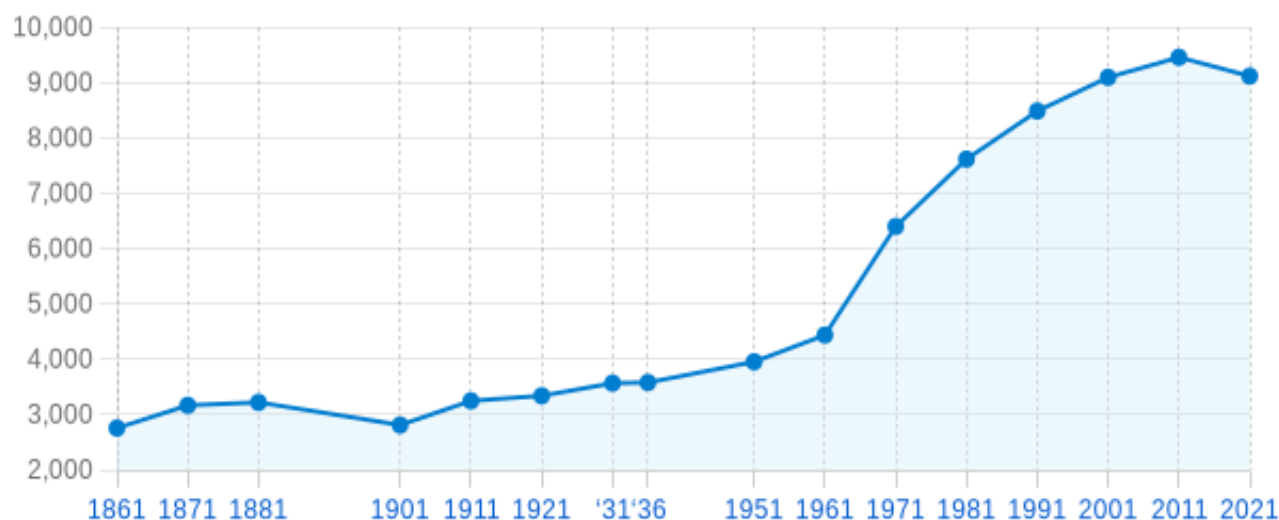
Il Comune di Pieve a Nievole negli ultimi vent'anni ha visto di poco variare la sua popolazione, il cui picco massimo è stato raggiunto nel 2008.

Andamento della popolazione residente dal 2001 al 2023



Fonte: ISTAT (elaborazione da sito "tuttitalia.it")

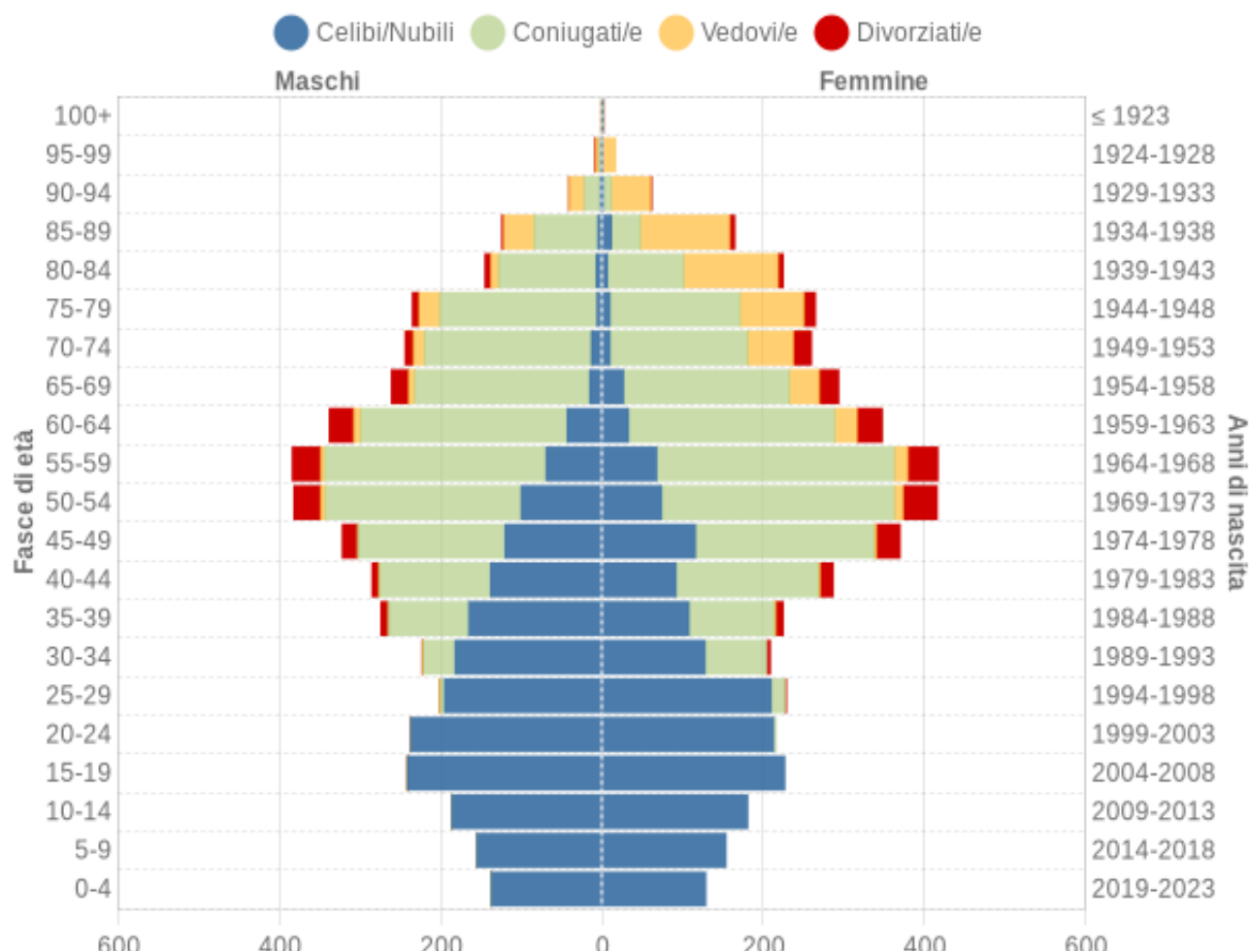
Andamento demografico dal 1861 al 2021



Fonte: ISTAT (elaborazione da sito "tuttitalia.it")

Di seguito si riporta invece la piramide dell'età al 2024 da cui si evince come la situazione demografica del Comune sia in linea con le caratteristiche socio-demografiche dell'Italia. Nel territorio comunale di Pieve a Nievole la fascia d'età 50 - 59 comprende la parte più cospicua della popolazione. In Italia l'età media è (al 1° gennaio 2025) di 46,8 anni, con un trend in costante aumento (rapporto annuale ISTAT 2025).

Popolazione per età, sesso e stato civile al 2024

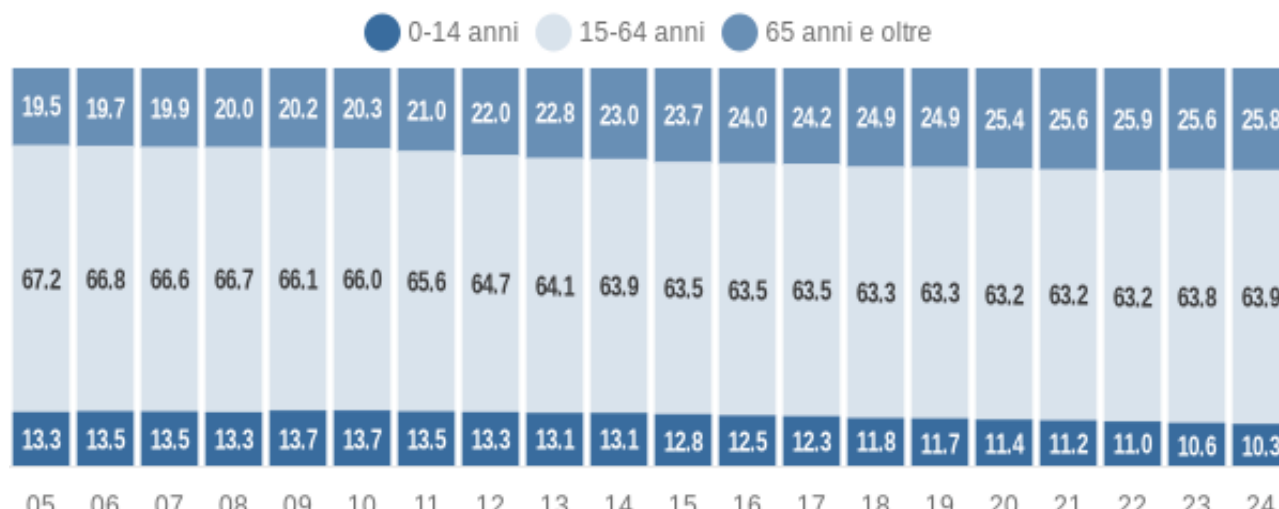


Fonte: ISTAT (elaborazione da sito "tuttitalia.it")

Di seguito si approfondisce la struttura della popolazione, suddivisa in tre principali fasce d'età: giovani, adulti e anziani. In base alle diverse proporzioni tra tali categorie, la struttura di una popolazione può essere definita progressiva, stazionaria o regressiva, a seconda che la quota di popolazione giovane risulti rispettivamente maggiore, equivalente o minore rispetto a quella anziana.

La popolazione di Pieve a Nievole, in linea con l'andamento nazionale, presenta una struttura regressiva, poiché negli ultimi vent'anni la componente anziana è aumentata di circa 5% rispetto al totale della popolazione.

Struttura della popolazione dal 2004 al 2023



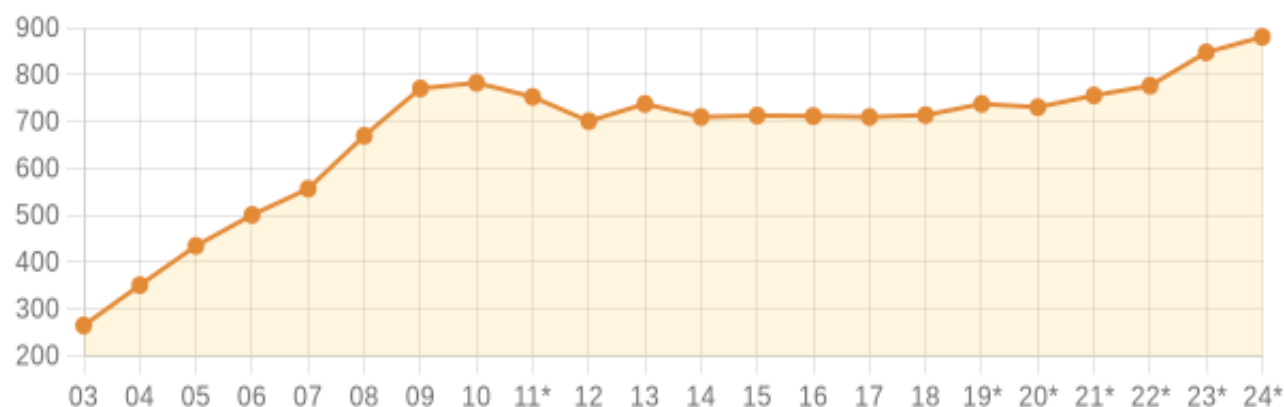
Fonte: ISTAT (elaborazione da sito "tuttitalia.it")

Si riporta di seguito l'andamento della popolazione straniera. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

Il territorio comunale ha visto negli ultimi 20 anni un cospicuo aumento della popolazione straniera che, da meno di 300 unità, è passata ad 881 al 1° gennaio 2024. Gli stranieri residenti rappresentano il 9,7% della popolazione residente.

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 28,1% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Albania (18,3%) e dalla Nigeria (6,0%).

Andamento della popolazione con cittadinanza straniera dal 2003 al 2024



Fonte: ISTAT (elaborazione da sito "tuttitalia.it")

2.5.2 Il quadro socio-economico

Introduzione

Per delineare un profilo economico si fa riferimento ai dati statistici della Toscana a cura dell'Ufficio regionale di Statistica. L'obiettivo della Regione è quello di fornire, a tutti coloro che operano sul territorio, strumenti di conoscenza utili per la comprensione dei fenomeni sociali ed economici che caratterizzano la società dei territori toscani. Questi dati provengono da fonti statistiche ufficiali (Istat e Sistan), da fonti amministrative dell'ente Regione e da indagini campionarie o totali che l'Ufficio regionale di Statistica progetta e realizza per rispondere a specifiche esigenze conoscitive dell'amministrazione.

Nei paragrafi successivi i dati sono stati elaborati, riassunti e graficizzati col fine di fornire una chiara lettura del quadro economico del territorio comunale.

Profilo delle imprese e degli occupati

Si riportano di seguito i dati relativi al profilo delle imprese e degli occupati. Le informazioni sono desunte dall'archivio ISTAT ASIA (Archivio Statistico delle Imprese Attive), frutto di un processo di integrazione delle informazioni provenienti da fonti diverse di natura amministrativa (Camere Commercio, INPS, Agenzia delle Entrate, ecc.) e statistica (indagini Istat sulle imprese). I dati sono suddivisi per macro categorie (industria, costruzioni, commercio, trasporti e alberghi, altri servizi). Sono escluse dal campo di osservazione le attività economiche relative all'agricoltura e la pesca, all'amministrazione pubblica e alle attività di organizzazioni associative e di organismi extraterritoriali.

Con i seguenti dati, disponibili per le annualità comprese tra il 2009 e il 2023, è stato possibile analizzare le tendenze comunali delle imprese e degli occupati. Analizzando l'arco temporale completo, si osserva una contrazione complessiva del numero di imprese e, in misura minore, degli addetti sul territorio comunale: il numero delle imprese attive decresce leggermente (-4,4%) ma il numero degli addetti rimane abbastanza invariato (-0,6%).

I settori dell'industria e delle costruzioni sono quelli che mostrano le flessioni più accentuate. Le costruzioni sono il settore con il calo maggiore di unità produttive (-32,5%), mentre l'Industria registra la perdita occupazionale più pesante (-23,1%), riflettendo una crisi della manifattura locale molto più intensa rispetto alla media nazionale.

Il settore del commercio, trasporti e alberghi, pur rimanendo il maggiore per numero di addetti, ha subito una contrazione importante dell'occupazione (-13,7%) e una riduzione moderata delle imprese (-6,2%). Tale calo occupazionale nel commercio è sintomatico delle trasformazioni nella distribuzione (es. crescita dell'e-commerce) che hanno colpito l'Italia intera, ma che nel comune sembrano non essere state compensate da nuovi format commerciali o da una crescita del

turismo.

Il settore degli altri servizi è l'unico motore di espansione, in linea con la tendenza di terziarizzazione dell'economia italiana. Ha registrato una crescita sostenuta delle imprese (+22,7%) e degli addetti (+18,4%). Questo sviluppo, che include servizi professionali, alla persona e avanzati, indica un riorientamento dell'economia locale, anche se la sua crescita non è stata sufficiente a riassorbire la manodopera persa dagli altri settori.

In sintesi, la struttura economica di Pieve a Nievole evidenzia una forte polarizzazione: la crisi dell'Industria e del Commercio tradizionale ha determinato una significativa perdita di posti di lavoro, compensata solo parzialmente dalla vitalità del settore terziario.

Di seguito si mettono a confronto, per ciascuna annualità, i dati delle imprese e degli addetti. Da questi sono poi stati costruiti dei grafici per una migliore comprensione delle tendenze sopra descritte

Imprese e addetti (media annua) per settore di attività economica dal 2009 al 2023

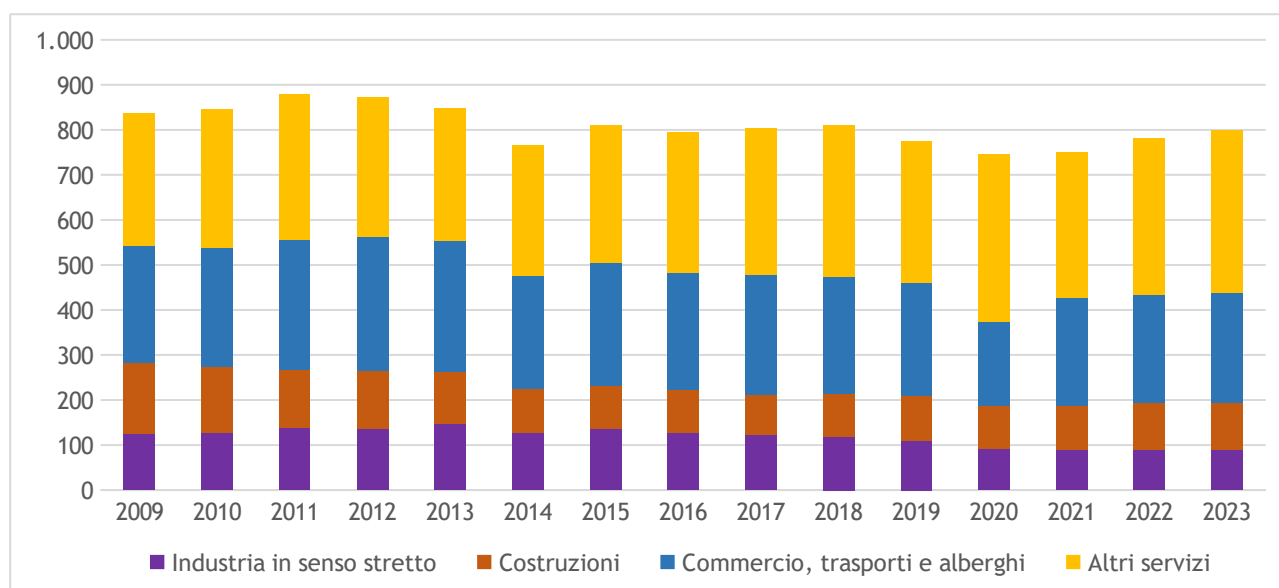
Anno	Industria in senso stretto		Costruzioni		Commercio, trasporti e alberghi		Altri servizi	
	Imprese	Addetti	Imprese	Addetti	Imprese	Addetti	Imprese	Addetti
2009	126	1025	157	361	259	1317	295	555
2010	127	1018	148	330	263	1352	308	590
2011	138	1.025	130	298	287	1.010	324	631
2012	137	1.031	129	286	296	973	309	673
2013	146	1.038	117	244	290	891	294	689
2014	128	964	96	202	253	889	289	525
2015	135	957	97	214	272	781	306	636
2016	127	867	95	215	260	764	311	581
2017	124	903	87	200	267	822	326	595
2018	118	956	95	216	261	867	336	585
2019*	109	972	100	237	251	827	315	572
2020*	92	767	96	241	186	827	373	829
2021*	89	750	98	250	239	1.001	324	610
2022*	89	754	104	275	241	1.076	347	664
2023*	89	787	106	297	243	1.137	362	658

Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Nota

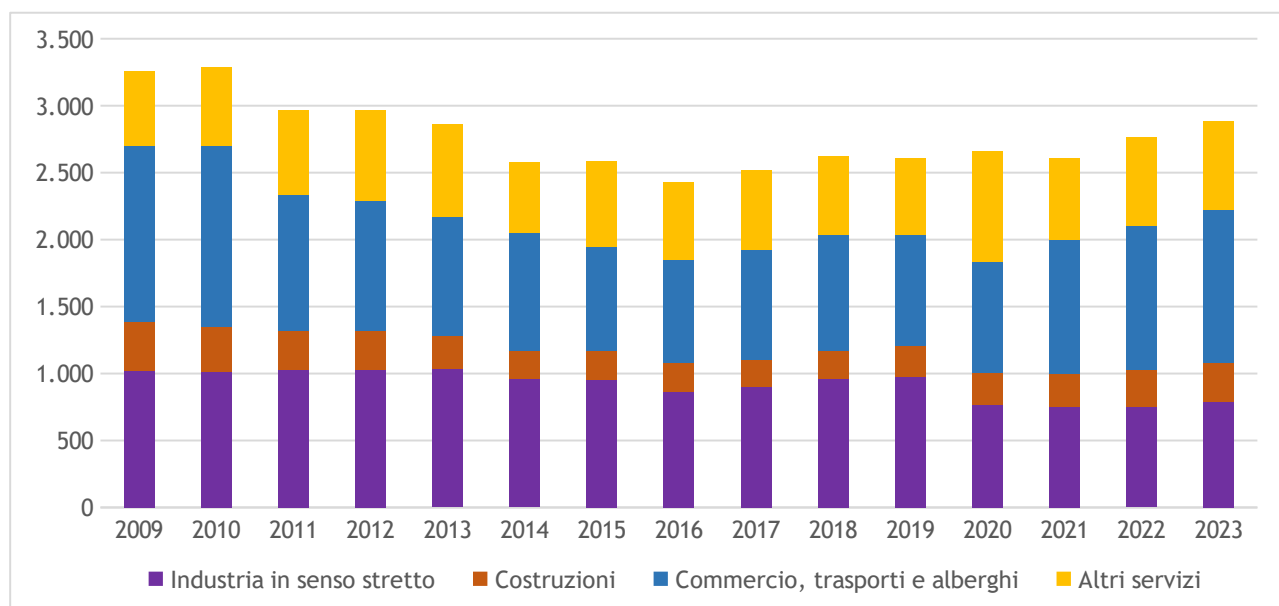
* Dal 2019 il numero delle imprese sono quelle che sono risultate attive almeno un giorno nell'anno di riferimento (mentre fino al 2018 le Imprese attive sono quelle che hanno svolto un'attività produttiva per almeno sei mesi). Per tale ragione a partire dai dati 2019 non è garantita la piena confrontabilità con la serie storica degli anni precedenti.

Le imprese per settore di attività economica dal 2009 al 2023



Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Gli addetti per settore di attività economica dal 2009 al 2023



Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Nota

Dal 2019 il numero delle imprese sono quelle che sono risultate attive almeno un giorno nell'anno di riferimento (mentre fino al 2018 le Imprese attive sono quelle che hanno svolto un'attività produttiva per almeno sei mesi). Per tale ragione a partire dai dati 2019 non è garantita la piena confrontabilità con la serie storica degli anni precedenti.

Il movimento turistico

I parametri che descrivono il movimento turistico sono gli arrivi e le presenze: gli arrivi sono il numero di persone che soggiornano nel comune e le presenze solo il numero delle notti di soggiorno. La rilevazione statistica del movimento dei clienti negli esercizi ricettivi permette di ricostruire l'andamento dell'economia turistica nel territorio comunale.

Di seguito si riporta la tabella contenenti i parametri sopra-citati, con i quali sono stati costruiti due grafici, distinti per arrivi e presenze, nella pagina seguente.

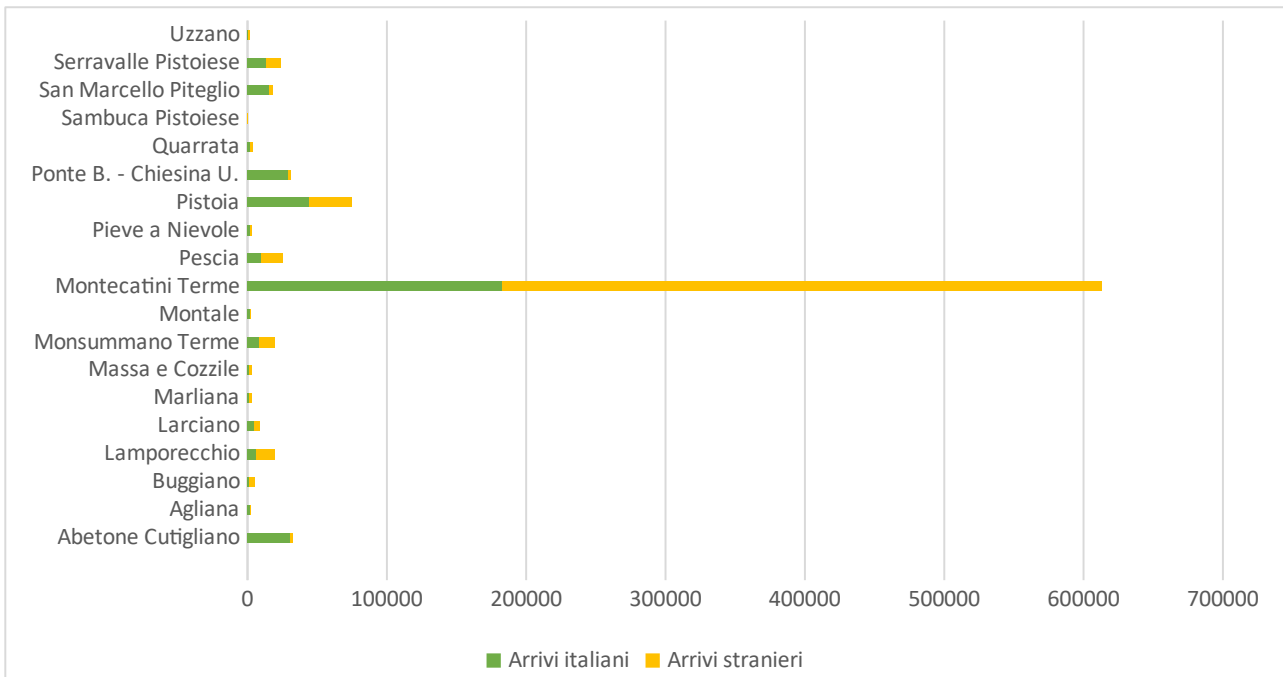
Dai dati disponibili è possibile desumere la posizione che il Comune di Pieve a Nievole occupa all'interno del contesto provinciale: il territorio comunale non si distingue, a livello provinciale, per numero di arrivi e presenze turistiche, che risultano relativamente contenuti rispetto alla media della provincia di Pistoia.

Arrivi e presenze nei comuni della Provincia di Pistoia al 2024

Comune	Arrivi			Presenze		
	Italiani	Stranieri	Totali	Italiani	Stranieri	Totali
Abetone Cutigliano	30485	2051	32536	83945	5347	89292
Agliana	1926	409	2335	9255	1620	10875
Buggiano	1598	3883	5481	4682	15111	19793
Lamporecchio	5996	13556	19552	12046	74863	86909
Larciano	4660	3628	8288	9626	14212	23838
Marliana	1652	1397	3049	4198	5519	9717
Massa e Cozzile	905	1980	2885	1432	10308	11740
Monsummano Terme	8423	11040	19463	17725	32567	50292
Montale	1917	539	2456	3593	1301	4894
Montecatini Terme	183014	429923	612937	413928	1150180	1564108
Pescia	9873	15269	25142	19568	45596	65164
Pieve a Nievole	1967	942	2909	3905	3801	7706
Pistoia	44257	30712	74969	78338	91349	169687
Ponte Buggianese - Chiesina Uzzanese	28893	1893	30786	44558	3698	48256
Quarrata	2313	1711	4024	9220	5410	14630
Sambuca Pistoiese	178	30	208	461	41	502
San Marcello Piteglio	15722	2327	18049	55642	10624	66266
Serravalle Pistoiese	13971	10038	24009	33085	27102	60187
Uzzano	435	1036	1471	1121	4184	5305

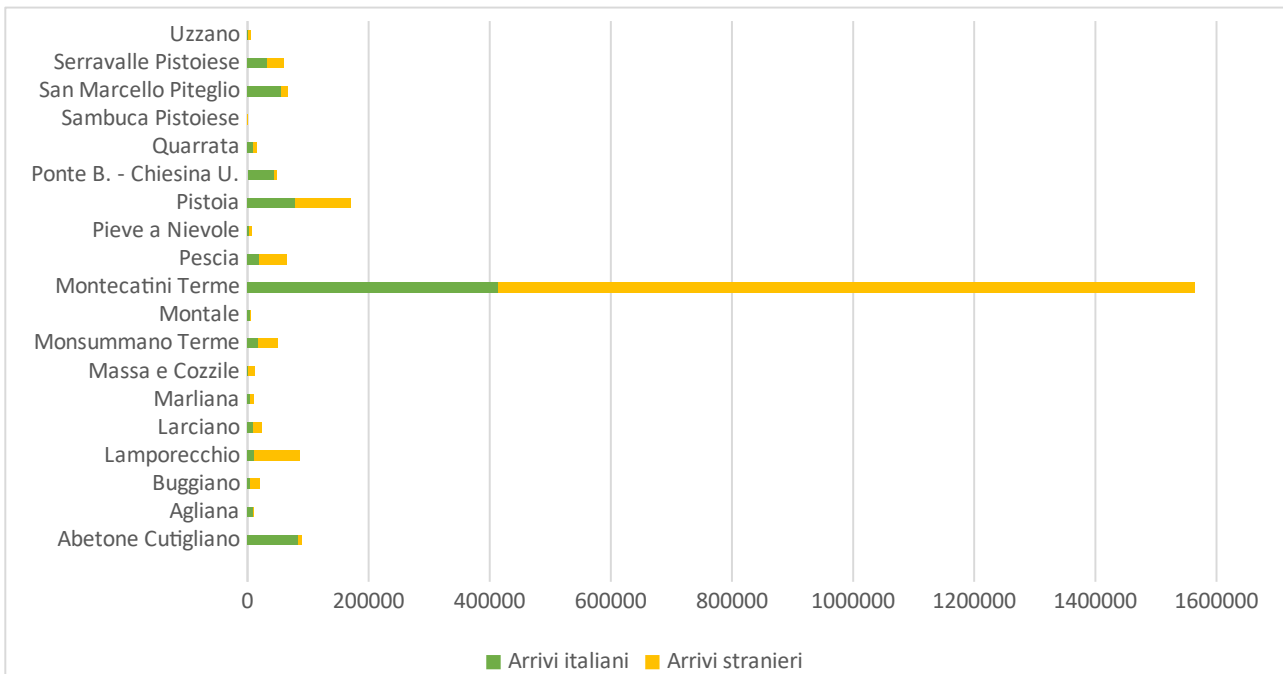
Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Arrivi nei comuni della Provincia di Pistoia al 2024



Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Presenze nei comuni della Provincia di Pistoia al 2024



Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Poiché il Comune di Pieve a Nievole non si distingue, a livello provinciale, per numero di arrivi e presenze turistiche, risulta più utile analizzare l'andamento del movimento turistico relativo al solo territorio comunale nell'ultimo decennio, al fine di osservare come la pandemia da Covid-19 abbia inciso sui flussi turistici, non solo durante gli anni della crisi sanitaria, ma anche in quelli successivi.

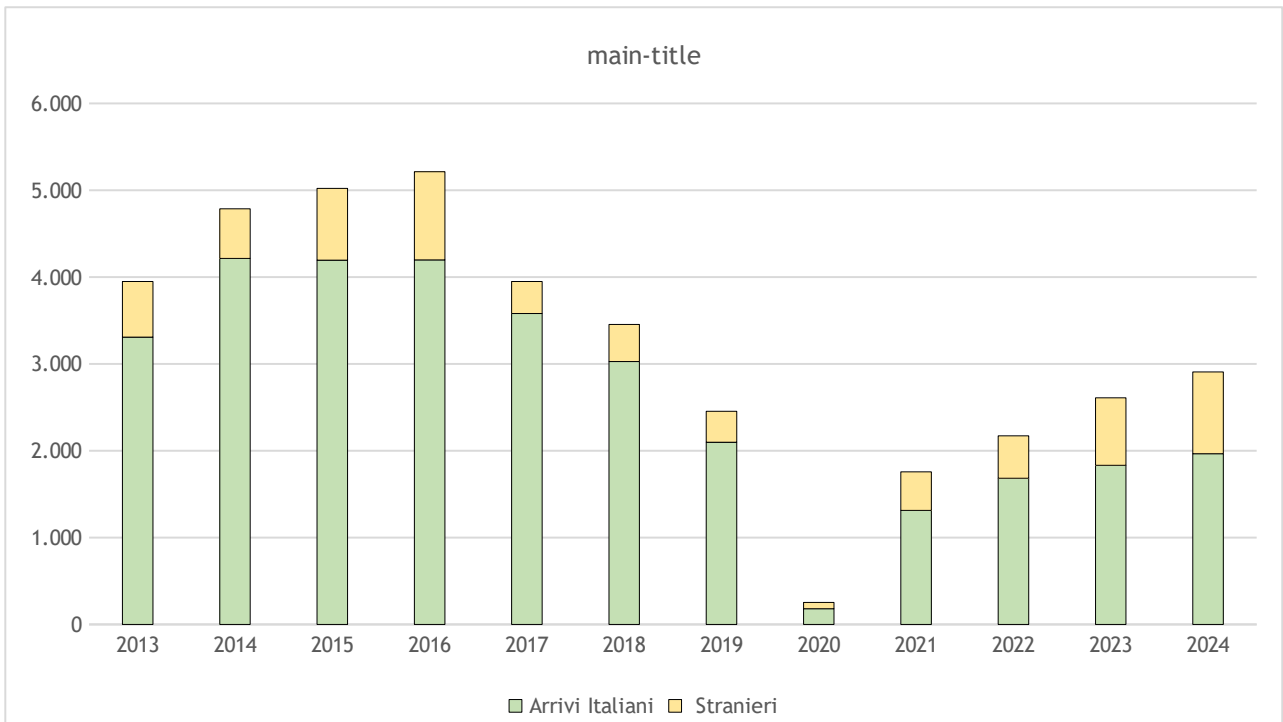
Di seguito è riportata una tabella contenente il numero complessivo degli arrivi e delle presenze, distinti tra turisti italiani e stranieri, nel periodo 2013-2024. Sulla pagina seguente sono inoltre rappresentati due grafici: il primo relativo agli arrivi, il secondo alle presenze.

Arrivi e presenze italiane e straniere dal 2013 al 2024

Anno	Arrivi			Presenze		
	Italiani	Stranieri	Totali	Italiani	Stranieri	Totali
2013	3310	640	3.950	3836	2276	6.112
2014	4.216	571	4.787	5.294	2.292	7.586
2015	4.196	827	5.023	5.173	3.303	8.476
2016	4.199	1.015	5.214	5.945	4.419	10.364
2017	3.581	370	3.951	5.261	1.843	7.104
2018	3.028	428	3.456	3.473	2.175	5.648
2019	2.099	356	2.455	3.370	1.914	5.284
2020	182	71	253	1.624	531	2.155
2021	1.313	445	1.758	2.700	2.223	4.923
2022	1.684	489	2.173	2.723	1.950	4.673
2023	1.833	777	2.610	3.394	3.479	6.873
2024	1967	942	2909	3905	3801	7706

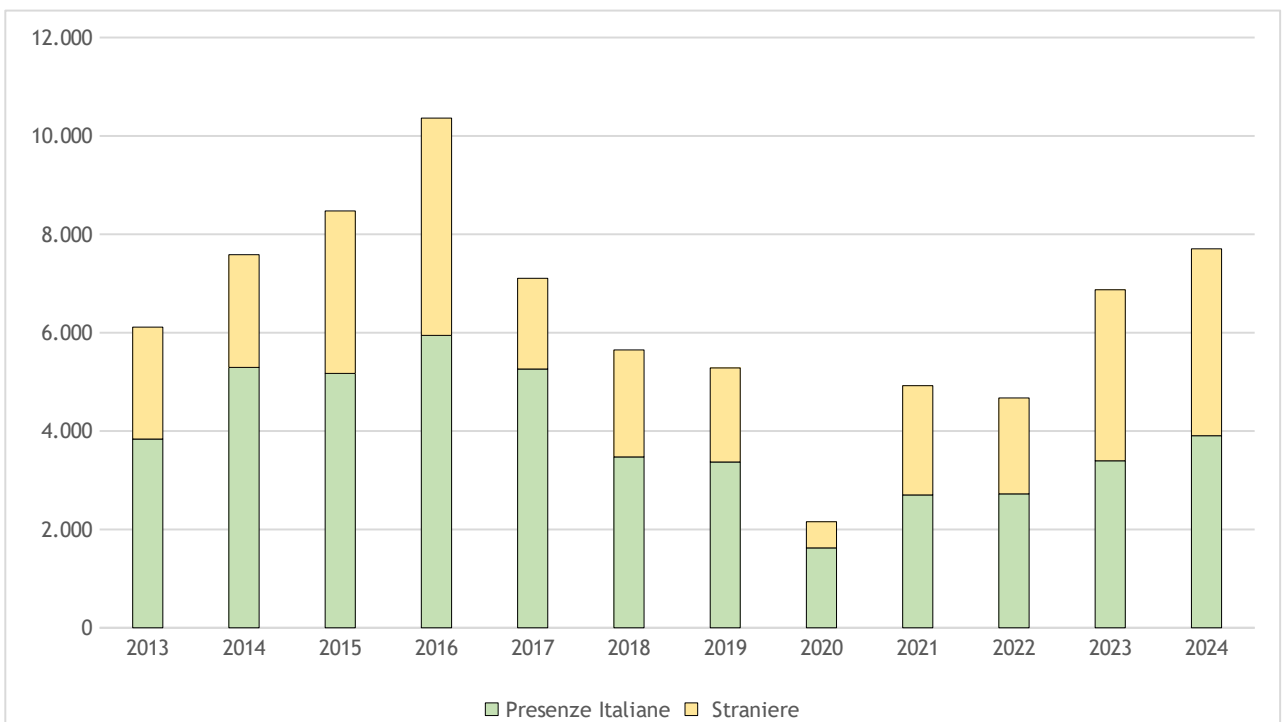
Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Arrivi italiani e stranieri dal 2013 al 2024



Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Presenze italiane e straniere dal 2013 al 2024



Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

La ripartizione turistica mostra un netto predominio degli arrivi italiani (evidenziato dalle barre verdi), che rappresentano la base del flusso turistico comunale. Il volume degli arrivi turistici si attesta su una media annua di circa 3000 unità nel periodo pre-pandemico (2013 - 2019), con un picco di oltre 5000 arrivi registrato nel 2016.

Con la crisi pandemica le presenze totali sono crollate da circa 5400 nel 2019 a circa 2000 nel 2020. Si tratta di un calo di circa il 63%. L'impatto è stato particolarmente devastante sulla domanda estera: le presenze straniere si riducono a un livello quasi nullo nel 2020, dato che riflette il blocco degli spostamenti internazionali. L'attività residua nel 2020 è stata sostenuta quasi esclusivamente dalle presenze italiane (barre verdi), che hanno garantito il minimo vitale per le strutture, in linea con il trend nazionale del turismo di prossimità.

Il crollo registrato a Pieve a Nievole è in linea con la dinamica di crisi che ha travolto l'intero comparto toscano, ma in particolare le aree a forte vocazione alberghiera: dati di settore regionali indicano che la Valdinievole è stata una delle aree turistiche più penalizzate in Toscana nel 2020, con una perdita stimata di presenze che ha toccato un calo di circa il 77,6% rispetto al 2019. Questo livello di contrazione, superiore alla media regionale, è dovuto alla forte dipendenza di centri come Montecatini Terme dal turismo congressuale e termale di gruppo, e dalla clientela internazionale (soprattutto extraeuropea), segmenti azzerati dalle restrizioni.

Essendo Pieve a Nievole un comune limitrofo a Montecatini Terme, il suo crollo riflette sia la crisi della sua piccola offerta locale sia l'onda d'urto del collasso dell'intero bacino turistico di riferimento.

Dopo il crollo drastico del 2020 la ripresa è stata progressiva e gli ultimi anni (2023 e 2024) indicano un riavvicinamento ai livelli pre-crisi, con un buon recupero sia della domanda interna che di quella estera.

Il dato delle presenze, che misura l'intensità del soggiorno (notti trascorse), è il più significativo della ripresa della vocazione ricettiva del comune: la domanda straniera è tornata a crescere in modo robusto negli anni più recenti (2023 e 2024) dopo la pandemia, confermando l'attrattività del territorio per i visitatori internazionali. Questo suggerisce che la componente straniera, pur inferiore in numero agli italiani, è vitale per il sistema ricettivo locale.

La consistenza ricettiva

Per consistenza ricettiva si intende il numero di strutture e posti letto per gli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri.

Tra gli esercizi alberghieri rientrano gli alberghi a 1/2/3/4/5 stelle, le RTA e gli alberghi diffusi. Degli esercizi extra-alberghieri fanno parte le affittacamere, gli agriturismi, gli alloggi privati, le aree di sosta, i B&B, i campeggi, le case e gli appartamenti vacanza, le case per ferie, gli ostelli, i residence, i villaggi turistici, i rifugi alpini e quelli escursionistici.

Risulta utile mostrare la posizione che assume il comune di Pieve a Nievole all'interno del panorama provinciale.

Esercizi alberghieri ed extra-alberghieri per comune nella Provincia di Pistoia al 2024

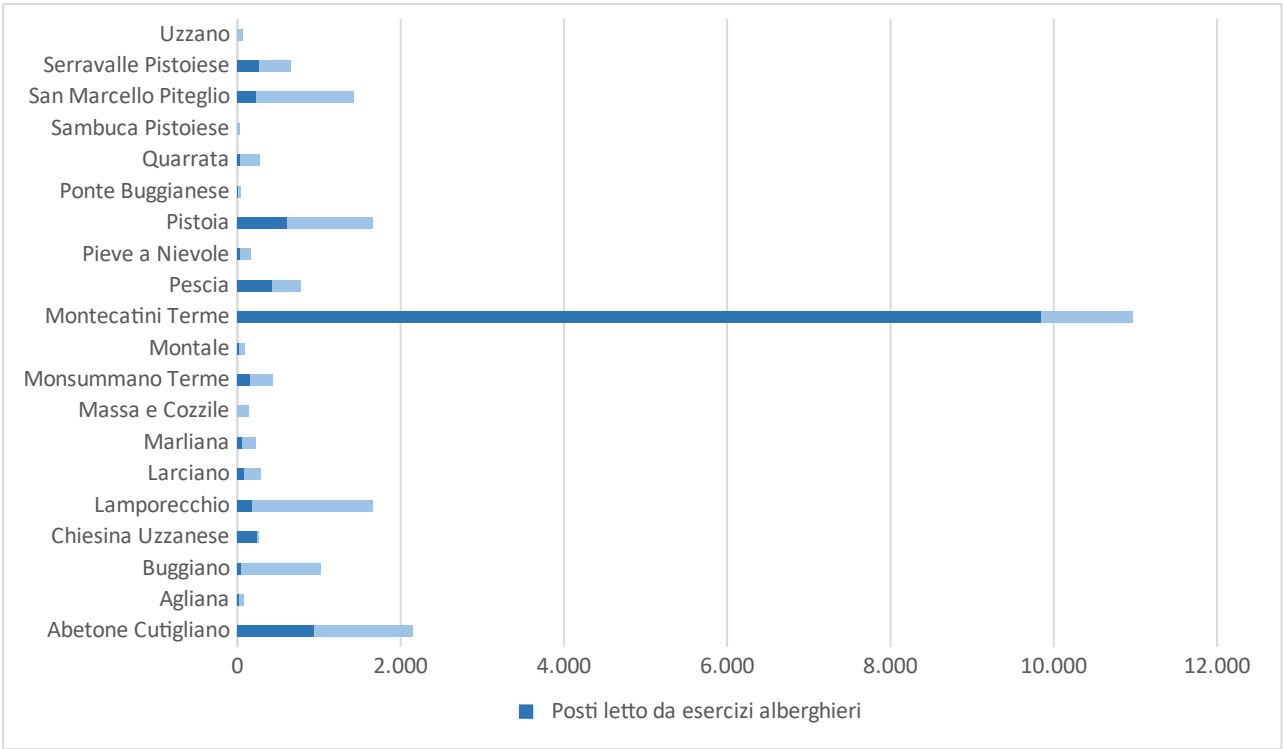
Comune	Esercizi alberghieri		Esercizi extra alberghieri		Totale Esercizi	
	strutture	letti	strutture	letti	strutture	letti
Abetone Cutigliano	19	934	26	1.212	45	2.146
Agliaia	1	21	5	50	6	71
Buggiano	3	49	19	970	22	1.019
Chiesina Uzzanese	2	251	3	16	5	267
Lamporecchio	4	183	38	1.470	42	1.653
Larciano	1	86	16	198	17	284
Marliana	3	62	12	160	15	222
Massa e Cozzile	0	0	14	144	14	144
Monsummano Terme	2	158	33	277	35	435
Montale	1	25	6	65	7	90
Montecatini Terme	126	9.844	40	1.118	166	10.962
Pescia	2	426	33	343	35	769
Pieve a Nievole	2	42	12	126	14	168
Pistoia	12	612	103	1.051	115	1.663
Ponte Buggianese	1	13	1	25	2	38
Quarrata	2	38	26	237	28	275
Sambuca Pistoiese	0	0	3	36	3	36
San Marcello Piteglio	8	231	27	1.189	35	1.420
Serravalle Pistoiese	3	267	29	387	32	654
Uzzano	0	0	8	65	8	65

Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

L'analisi dell'offerta ricettiva nel Comune di Pieve a Nievole al 2024 evidenzia un quadro di modesta ma significativa capacità ricettiva, con un totale di 14 esercizi e 168 letti. Il dato più rilevante è la netta preponderanza del settore extra-alberghiero, che conta 12 strutture per 126 letti, a fronte di sole 2 strutture alberghiere con 42 letti.

Questa composizione suggerisce un ruolo di Pieve a Nievole come piccolo centro complementare all'offerta turistica della Valdinievole: le strutture extra-alberghiere si posizionano come basi strategiche per l'esplorazione dell'intera Valdinievole e di altre città d'arte toscane. Tale orientamento si pone in sinergia con l'enorme capacità ricettiva del polo turistico dominante di Montecatini Terme, che vanta un totale di quasi 11.000 posti letto.

Numero di posti letto alberghieri ed extra per Comune nella Provincia di Pistoia al 2024



Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

Di seguito si riporta, invece, il numero delle strutture e dei posti letto suddiviso per alcune categorie che compongono gli esercizi alberghieri ed alberghieri del Comune di Pieve a Nievole.

Tipologia della consistenza ricettiva delle degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri al 2024

Esercizi	Tipologia	Strutture	Posti letto
Extra alberghieri	Affittacamere	1	8
	Agriturismi	4	56
	Alloggi privati	2	13
	Bed & Breakfast	2	33
	Case e appartamenti vacanze	3	16
	Campeggi	0	0
Alberghieri	Alberghi a 1 stella	0	0
	Alberghi a 2 stelle	0	0
	Alberghi a 3 stelle	2	42
	Alberghi a 4 stelle	0	0
	Alberghi a 5 stelle	0	0
	Residenze turistico-alberghiere (RTA)	3	76

Fonte: Regione Toscana, Direzione Sistemi Informativi, infrastrutture tecnologiche e innovazione, Ufficio di Statistica (elaborazione dell'autore)

3. Il sistema infrastrutturale, insediativo e gli strumenti di pianificazione comunali

Oltre alle indicazioni riportate nel precedente paragrafo riguardanti il profilo storico, il profilo idro-geomorfologico ed il profilo socio-economico del Comune, il lavoro di aggiornamento e di integrazione del quadro conoscitivo del PS ha anche riguardato i temi della mobilità, del sistema insediativo e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali (con le relative rappresentazioni nelle tavole del Piano).

Le indagini condotte sono state rappresentate nelle tavole contraddistinte dalla sigla QC (quadro conoscitivo).

3.1 Il sistema infrastrutturale

La rete stradale

Il territorio comunale di Pieve a Nievole si colloca in una posizione strategica all'interno del sistema infrastrutturale della Valdinievole. La sua rete stradale può essere articolata, sotto il profilo funzionale, in tre classi: primaria, secondaria e di supporto (come evidenziato nella tav. QC.05).

La rete primaria è costituita dalla viabilità autostradale A11 "Firenze-Mare". L'A11, che collega Firenze con Pisa e la Versilia, rappresenta uno dei più importanti assi di collegamento della Toscana centrale e svolge un ruolo essenziale per la mobilità a scala regionale e sovra-regionale. Il territorio comunale di Pieve a Nievole è direttamente interessato dal tracciato autostradale e beneficia del casello posto all'interno del territorio comunale, che costituisce il principale punto di accesso all'infrastruttura.

L'autostrada A11 risulta essere una delle prime autostrade italiane, essendo stata inaugurata nel 1933. Presentava in origine un'unica carreggiata con due corsie (una per senso di marcia). Il raddoppio che ha portato alla configurazione odierna risale al 1961-1962 e in tale occasione vennero apportate alcune varianti di tracciato e venne anche localizzato il casello di Montecatini Terme nell'attuale posizione, di fatto nel territorio comunale di Pieve a Nievole.

La rete secondaria è costituita principalmente dalle direttrici della viabilità storica, ovvero dalla SR435 "Lucchese", via Roma, via Empolese e dalla SP22. La SR435 (nel territorio comunale costituita da via Mezzomiglio, via Matteotti, via Mimbelli e via Colonna) costituisce l'asse viario storico di collegamento tra Pistoia e Lucca, attraversando la Valdinievole da est a ovest e toccando centri di rilievo come Monsummano Terme, Pieve a Nievole e Montecatini Terme. Essa svolge un ruolo fondamentale per la mobilità interprovinciale e per la connessione tra l'area pistoiese e la piana lucchese, rappresentando al contempo una dorsale urbana di

attraversamento della conurbazione della Valdinievole.

Più a sud, la direttrice via Roma - via Empolese, si sviluppa parallelamente alla Lucchese, collegando Lucca con Empoli attraverso Altopascio, Ponte Buggianese, Monsummano Terme, Larciano, Lamporecchio e Vinci. Tale infrastruttura costituisce un secondo asse di riferimento per la mobilità territoriale, servendo in particolare i comuni posti lungo il margine meridionale del Padule di Fucecchio e garantendo un collegamento diretto con l'area empolesse e la Città Metropolitana di Firenze.

In ultimo, la SP22 (via Ponte Monsummano) rappresenta un'infrastruttura di primaria importanza per la mobilità intercomunale della Valdinievole meridionale. Essa costituisce l'asse di collegamento tra i comuni di Monsummano Terme, Pieve a Nievole e Ponte Buggianese, proseguendo in direzione di Fucecchio e del territorio empolesse.

Negli ultimi anni, la SP22 è stata oggetto di interventi di potenziamento e ammodernamento mirati al miglioramento della sicurezza stradale e alla fluidità dei collegamenti tra le infrastrutture della pianura. Anche oggi è attualmente in corso un progetto esecutivo di adeguamento funzionale che prevede l'ampliamento e la messa in sicurezza della sede viaria per il completamento della variante SR436 del Fossetto, variante che si stacca dal tracciato della SR436 a sud di Cintolese e prosegue verso nord, ad ovest del tracciato originario della via Francesca e lungo la via del Fossetto, fino a raggiungere la SP 22. A seguito degli interventi realizzati e di previsione, la SP22 è destinata a consolidare il proprio ruolo di asse di distribuzione territoriale di livello sovracomunale completando con il collegamento alla via Camporcioni (SP 26), un asse di accesso alle aree produttive e agricole poste lungo il margine meridionale della Valdinievole che costituisce una via alternativa ai percorsi della SR436.

La rete di supporto è costituita da alcune strade di rilievo della rete infrastrutturale locale, come via Guglielmo Marconi, via delle Cantarelle e il tratto di via Ponte Monsummano che attraversa il principale polo produttivo del territorio comunale.

Le infrastrutture sopra descritte garantiscono una buona accessibilità al territorio comunale di Pieve a Nievole e ne consolidano il ruolo di snodo e di collegamento fra i sistemi territoriali della Valdinievole, della Lucchesia e dell'Empolese ed il sistema territoriale della piana di Pistoia, Prato e Firenze.

La ferrovia

Il Comune è attraversato dalla linea ferroviaria Firenze-Viareggio che fu aperta nel 1856-57. La linea ferroviaria attraversa la porzione settentrionale del territorio comunale che è servito dalla stazione di Montecatini Terme-Monsummano, posta a breve distanza dal centro di Pieve a Nievole.

Tale linea garantisce collegamenti frequenti con i principali poli toscani e rappresenta una risorsa di rilievo per la mobilità sostenibile, sia in ambito pendolare che turistico.

La rete ciclopedonale

Nel territorio comunale di Pieve a Nievole la mobilità lenta e la fruizione del paesaggio trovano una declinazione significativa attraverso un sistema di percorsi ciclopedonali e pedonali che integrano il tessuto urbano, agricolo e ambientale.

Una componente importante della rete è costituita dai percorsi verdi che costeggiano le aree agricole umide a sud del territorio comunale ed i corsi d'acqua e, in particolare il Torrente Nievole, che offre un corridoio ambientale e paesaggistico lungo il quale è possibile promuovere la mobilità lenta.

Parallelamente, le aree collinari che fanno parte del territorio comunale - come ad esempio il Poggio alla Guardia - presentano sentieri escursionistici e tracciati CAI che consentono di coniugare la mobilità lenta con l'attività turistica.

3.2 Il sistema insediativo

Il sistema insediativo di Pieve a Nievole, che fino alla metà del Novecento era costituito dal piccolo centro storico e da una costellazione di nuclei rurali e insediamenti sparsi (come evidenziato nella tav. QC.02), si è progressivamente consolidato nel secondo dopoguerra, in linea con le dinamiche di sviluppo che hanno interessato l'intera Valdinievole.

L'espansione urbana ha assunto un carattere prevalentemente lineare e diffuso lungo i principali assi infrastrutturali - strada regionale 435 "Lucchese", strada regionale 436 "Francesca", via G. Marconi, via delle Cantarelle - che hanno svolto un ruolo determinante nell'organizzazione e nell'orientamento degli insediamenti.

Questa rete viaria, unitamente al progressivo incremento demografico e allo sviluppo del settore terziario, ha favorito un processo di saldatura urbana con i centri limitrofi, generando un continuum urbanizzato che costituisce oggi uno dei tratti peculiari della struttura urbana della Valdinievole.

Il sistema insediativo di Pieve a Nievole si configura pertanto come l'integrazione di un sistema insediativo locale, in origine chiaramente policentrico, all'interno di un modello urbano lineare che caratterizza tutto il sistema territoriale della valdinievole.

L'individuazione del sistema insediativo deve tenere conto della lettura che offre il PIT-PPR della Regione Toscana attraverso l'Invariante strutturale III, che individua "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali".

L'analisi della struttura insediativa, che il Piano Regionale compie attraverso i morfotipi insediativi e poi attraverso i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, costituisce un riferimento essenziale per l'elaborazione del nuovo Piano Strutturale. Per queste ragioni di seguito vengono sinteticamente richiamate le analisi contenute nella scheda dell'Ambito di

paesaggio n. 5 del PIT-PPR.

Nell'Ambito di paesaggio "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" il Piano paesaggistico regionale individua sul Comune di Pieve a Nievole il morfotipo insediativo n.1, "*Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali*", che nella scheda viene così descritto: "*Sistema insediativo di tipo planiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana. La posizione strategica mediana rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extraregionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono*".

Con esattezza, il territorio comunale è collocato nell'articolazione territoriale 1.4 "La piana della bassa Val di Nievole", che a sua volta è caratterizzato da tre figure componenti. Pieve a Nievole rientra nella figura del "*Sistema a pettine delle testate di valle sulla via Lucchese*".

L'abaco delle figure componenti dei morfotipi insediativi descrive così questa figura: "*Sistema di centri urbani che si snodano, in posizione sopraelevata, a dominio delle grandi piane alluvionali e fluviali, lungo la viabilità storica pedecollinare, alla confluenza delle valli secondarie. Si tratta il più delle volte di centri doppi costituiti dal castello, che si sviluppa su un poggio a dominio della piana o della valle, e dal centro ottocentesco più recente che si è sviluppato lungo la viabilità storica sottostante*".

La stessa invariante strutturale III del PIT-PPR impegna gli strumenti urbanistici comunali, ed in primo luogo il Piano Strutturale, ad effettuare una dettagliata analisi delle caratteristiche del sistema insediativo urbano per arrivare a determinare i cosiddetti "morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee", ovvero i diversi tessuti della città di recente formazione rispetto ai quali lo stesso PIT-PPR, nell'Abaco delle Invarianti, definisce gli obiettivi specifici e le azioni conseguenti per una mettere in opera una complessiva riqualificazione della città contemporanea.

Il PS, in conformità alle disposizioni della Disciplina del Piano del PIT-PPR, individua nel territorio comunale i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, secondo i criteri e le esemplificazioni illustrate dell'Appendice 1c del Doc. 4 "Relazione di coerenza e conformità". I morfotipi sono evidenziati nella tav. P.02.

3.3 Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico

Gli uffici comunali hanno effettuato una ricognizione dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico del 2015. Si riportano gli interventi previsti come indicati all'allegato 1 delle NTA del RU. L'allegato individua per il territorio urbanizzato delle specifiche schede riferite a:

- a) Piani Attuativi PA;
- b) Interventi Unitari Convenzionati IUC;
- c) Interventi di completamento B;
- d) Ristrutturazione urbanistica RB;
- e) Interventi di completamento D1;
- f) Interventi di completamento D2;
- g) Interventi di completamento D3;
- h) Interventi di completamento D4.

Oltretutto, tale allegato individua anche le aree interne al territorio rurale soggette a particolare normativa (zone EX del RU) e le aree interne al territorio rurale con edifici esistenti destinati ad usi specifici (zone DX del RU).

Si riporta un elenco di tali interventi, indicando per ciascuno la sigla dell'area, lo strumento di intervento, la destinazione prevalente e lo stato di attuazione. Nella tavola di quadro conoscitivo QC.08 sono stati perimetrati e distinte le aree di seguito elencate.

Non si riportano nell'elenco, e nella relativa tavola, le aree e gli interventi previsti nel territorio rurale, al netto dell'area EX4 "Villa Melani" assoggettata a piano di recupero su cui è previsto un intervento a destinazione non agricola.

sigla	strumento d'intervento	destinazione prevalente	stato di attuazione
PA4	piano attuativo	residenziale	in corso
B1	intervento diretto	residenziale	realizzato
IUC3	intervento unitario	artigianale - industriale	in corso di attuazione
PA7	piano attuativo	artigianale - industriale	in corso di attuazione
PA8	piano attuativo	artigianale - industriale	realizzato
PA1	piano attuativo	commerciale	in corso di attuazione
PA10	piano attuativo	residenziale	non realizzato
IUC1	intervento unitario	residenziale	non realizzato
RB1	ristrutturazione urbanistica	residenziale	non realizzato
RB2	ristrutturazione urbanistica	residenziale	non realizzato
PA2	piano attuativo	residenziale	non realizzato
PA3	piano attuativo	residenziale	realizzato
IUC2	intervento unitario	residenziale	realizzato
B2	intervento diretto	residenziale	realizzato
B4	intervento diretto	residenziale	realizzato
RB4	ristrutturazione urbanistica	residenziale	non realizzato
D3.1	ristrutturazione urbanistica	commerciale	non realizzato
D3.3	progetto unitario	commerciale	non realizzato
B3	intervento diretto	residenziale	non realizzato

D4.1	intervento diretto	turistico-ricettivo	realizzato
D4.2	intervento diretto	turistico-ricettivo	non realizzato
D3.2	intervento diretto	commerciale	realizzato
D1.1	progetto unitario	commerciale	non realizzato
RB3	ristrutturazione urbanistica	residenziale	non realizzato
B5	intervento diretto	residenziale	non realizzato
B6	intervento diretto	residenziale	non realizzato
B7	intervento diretto	residenziale	non realizzato
EX4	piano attuativo	Residenziale/turistico-ricettivo	in corso di attuazione

4. Obiettivi generali

Nella relazione di avvio del procedimento, approvata con DGC n. 19 del 19/03/2025, sono stati individuati gli obiettivi generali da perseguire nella redazione del Piano Strutturale, ai quali facevano seguito gli obiettivi di maggior dettaglio riguardanti il Piano Operativo. Gli obiettivi sono stati definiti tenendo presenti gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale ed in coerenza con le disposizioni della normativa vigente, regionale e nazionale, e degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati. Nel corso del lavoro di redazione del Piano è emersa l'esigenza di rafforzare l'attenzione per le aree che si inoltrano nel sistema del Padule di Fucecchio ed è stato pertanto un nuovo specifico obiettivo rivolto a tale parte del territorio comunale.

Gli obiettivi del nuovo PS sono stati distinti in obiettivi rivolti principalmente alla parte statutaria del Piano ed obiettivi rivolti soprattutto alla sua parte strategica come indicato di seguito:

Obiettivi per la parte statutaria del Piano:

1. la tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici;
2. la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali e della struttura ecosistemica del territorio;
3. la valorizzazione delle origini storiche e del carattere policentrico del sistema insediativo;
4. la salvaguardia del territorio rurale della collina e della pianura storica e la promozione delle tipiche produzioni agricole;
5. la tutela delle aree contigue del padule di Fucecchio.

Obiettivi per la parte strategica del Piano:

6. la condivisione di politiche e di strategie di area vasta;
7. il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione delle aree urbanizzate;
8. la valorizzazione ambientale e la fruizione turistico naturalistica del territorio rurale;
9. l'innalzamento dell'attrattività del territorio attraverso la promozione di uno sviluppo economico sostenibile.

Di seguito si indicano sinteticamente le principali azioni relative agli obiettivi sopraelencati:

1. **la tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici** da perseguire con:
 - la prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico;
 - la salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee;

- il contenimento dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo;
- la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio: i rilievi e le pendici collinari, il sistema dei corsi d'acqua e delle aree umide.

2. la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali e della struttura ecosistemica del territorio da mettere in atto con:

- il miglioramento della continuità e della funzionalità della rete ecologica la difesa a protezione della biodiversità e della qualità ecosistemica del territorio;
- la tutela degli ecosistemi naturali e delle loro connessioni, in particolare del "Poggio alla Guardia" e delle aree boscate, dei corridoi fluviali e delle aree umide e delle aree contigue del Padule di Fucecchio;
- la qualificazione del rapporto fra le aree inedificate ed i margini urbani del sistema insediativo ed il paesaggio naturale e rurale;
- il miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale delle infrastrutture viarie, delle aree produttive e degli insediamenti non agricoli nel territorio rurale.

3. la valorizzazione delle origini storiche e del carattere policentrico del sistema insediativo da perseguire con azioni rivolte a:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle identità e delle centralità dei poli del sistema insediativo (capoluogo e centri minori della pianura);
- la tutela del tessuto del centro storico di Pieve a Nievole, dell'edificato storico e della viabilità fondativa;
- la salvaguardia del nucleo storico di Vergaiolo e la conservazione delle emergenze storico-architettoniche del sistema insediativo e del territorio rurale;
- il recupero e la valorizzazione del sistema degli insediamenti rurali (poderi e viabilità podereale) delle aree agricole della pianura bonificata.

4. la salvaguardia del territorio rurale della collina e della pianura storica e la promozione delle produzioni agricole con particolare attenzione a:

- la tutela e, ove necessario, il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie dell'area collinare, della pianura storica e della pianura bonificata e la conservazione delle relazioni tradizionali fra paesaggio agrario e sistema insediativo;
- la promozione delle produzioni agrarie, il presidio del territorio ed il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato o sottoutilizzato, anche integrando il settore dell'agricoltura con attività complementari come l'accoglienza turistica e l'enogastronomia, perseguendo l'obiettivo di un'agricoltura multifunzionale;
- il recupero paesaggistico ambientale delle aree agricole periurbane degradate e dei contesti rurali interessati da processi di abbandono.

5. la tutela delle aree contigue del padule di Fucecchio con azioni finalizzate a:

- il controllo degli effetti paesaggistici ambientali e morfologico-idraulico delle coltivazioni intensive, soprattutto nelle aree della bonifica, prossime al padule di Fucecchio;
- la tutela e la manutenzione delle infrastrutture a servizio del territorio agricolo, con particolare attenzione alla rete dei corsi d'acqua ed al sistema dei tracciati e dei percorsi minori di origine storica;
- la salvaguardia, anche mediante interventi di riuso per destinazioni turistico ricettive, del sistema insediativo tipico delle aree di bonifica;
- la tutela del sistema di aree umide e di canali che circondano il padule di Fucecchio e del connesso sistema di manufatti ed opere idrauliche.

6. la condivisione di politiche e di strategie di area vasta al fine di dare soluzione, nell'ambito della Valdinievole, a problemi che non possono essere risolti nei ristretti confini comunali e per mettere in opera strategie comuni su temi decisivi come la mobilità, la tutela dai rischi territoriali, la razionalizzazione del sistema produttivo, la promozione del turismo e dei servizi. Sono azioni da attivare:

- il miglioramento del sistema della mobilità che proprio a Pieve a Nievole ha fatto decisivi passi in avanti negli ultimi anni, completando gli interventi progettati e avviati:
 - la riorganizzazione dell'ingresso all'autostrada A11;
 - l'adeguamento delle altre infrastrutture stradali di interesse sovracomunale (SR436, SR435, SP22) e la loro integrazione con gli assi portanti della rete locale (via Guglielmo Marconi, via delle Cantarelle);
 - il potenziamento delle connessioni e dei punti di interscambio fra trasporto pubblico e privato e l'integrazione fra trasporto pubblico su ferro e su gomma;
 - la diffusione delle reti della mobilità lenta con prioritaria attenzione al collegamento ciclabile con la stazione di Montecatini Terme e alle direttrici verso il Padule e l'area collinare;
- l'accessibilità, la qualità e l'equilibrata distribuzione dei servizi di area vasta, con specifico riferimento ai servizi sociosanitari, educativi e formativi, sportivi e culturali ed alle strutture commerciali;
- il miglioramento delle infrastrutture e l'adeguamento degli spazi e dei servizi per gli insediamenti produttivi esistenti ed a favore delle capacità di accoglienza di ulteriori attività;
- il coordinamento delle attività di promozione e fruizione turistica del territorio in relazione al turismo culturale, al turismo naturalistico e al turismo del benessere e dello sport;
- la definizione di interventi comuni per la mitigazione delle fragilità ambientali e con

prioritaria attenzione alle opere per la messa in sicurezza idraulica del territorio e per la tutela del Padule di Fucecchio e delle sue aree contigue.

7. il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione delle aree urbanizzate da perseguire con:

- il rinnovo del patrimonio edilizio di recente formazione, sia sotto il profilo energetico che strutturale, ed il recupero e il riuso degli edifici in disuso o abbandonati, sia nel territorio urbanizzato che nel territorio rurale;
- la riqualificazione dei tessuti non consolidati e la sistemazione paesaggistica dei margini urbani attraverso il riordino e, ove necessario, il completamento della maglia urbana e del tessuto edilizio;
- la qualificazione ed il potenziamento delle attrezzature collettive, dei servizi di interesse pubblico (socio-sanitari, culturali, sportivi e ricreativi) e degli spazi pubblici, in particolare quelli destinati a verde pubblico e a parcheggio, per una migliore qualità dell'abitare, soprattutto per le fasce più deboli della popolazione;
- il rafforzamento della polarità e delle centralità del capoluogo (centro storico in primo luogo) e delle frazioni, attraverso interventi sul sistema degli spazi pubblici, dei percorsi pedonali e dei margini dell'attraversamento ferroviario e mediante l'insediamento di attrezzature e servizi per la cittadinanza;
- il recupero e la rigenerazione dei pochi ambiti urbani dismessi o sottoutilizzati al fine di contrastare la presenza di forme di degrado e promuovere la realizzazione di nuovi spazi pubblici;
- la verifica delle previsioni di espansione e trasformazione urbana del vigente RU e la loro attualizzazione sulla base di criteri di fattibilità e di coerente assetto dei tessuti urbani e della rete di spazi e servizi pubblici;
- il miglioramento della qualità dell'abitare e il potenziamento dei servizi per la popolazione (sociali, educativi e culturali, sportivi e ricreativi) con particolare attenzione a quelli rivolti alle fasce più deboli della popolazione (anziani, giovani, diversamente abili).

8. la valorizzazione ambientale e la fruizione turistico naturalistica del territorio rurale da perseguire con:

- la valorizzazione delle risorse ambientali, paesistiche, storiche e culturali e la promozione ed il coordinamento delle attività di informazione e di servizio per la loro fruizione turistica;
- il miglioramento della ricettività turistica, soprattutto in ambito rurale, attraverso una rete di strutture capaci di dare risposte adeguate alla crescente domanda di un turismo legato a pratiche sportive ed alla fruizione naturalistica del territorio;
- la valorizzazione, anche attraverso progetti coordinati a livello sovracomunale, delle aree

del Padule;

- la previsione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali diffusi su tutto il territorio, connessi con il territorio di Montecatini Terme e con i principali poli della Valdinievole, capaci di mettere in rete, ove possibile in connessione con il sistema dei corsi d'acqua, le emergenze ambientali della pianura e della collina, in particolare delle aree del Padule e della collina Poggio alla Guardia.

9. l'innalzamento dell'attrattività del territorio attraverso la promozione di uno sviluppo economico sostenibile fondato su:

- il potenziamento e la qualificazione delle attività agricole e delle attività complementari e compatibili come l'agriturismo, l'allevamento ed i maneggi, le attività sportive e del benessere;
- il sostegno alla piccola e media industria ed all'artigianato, con particolare riferimento alle produzioni tipiche, anche attraverso interventi di riqualificazione e potenziamento degli insediamenti e degli impianti;
- l'adeguamento delle aree produttive con spazi e servizi di supporto alle attività e agli operatori, con aree da destinare alle dotazioni ambientali, con il sostegno all'impiego di energie rinnovabili, con sistemi integrati per la mobilità di persone e delle merci;
- l'offerta di nuovi spazi per uno sviluppo qualificato delle attività produttive in continuità ed a completamento degli insediamenti esistenti;
- il potenziamento e la qualificazione delle attività commerciali, in particolare di quelle a sostegno per la vitalità del centro storico e del capoluogo, e la previsione di strutture di vendita adeguate alla domanda locale;
- l'attivazione di centri e luoghi per la formazione professionale, per l'imprenditoria ed il lavoro giovanile e per la ricerca finalizzati allo sviluppo delle attività produttive, all'ammodernamento del sistema commerciale, alla promozione delle attività turistiche.

5. Lo Statuto del Territorio

Lo Statuto del Territorio riconosce, ai sensi dell'art. 6 della LR 65/2014, il patrimonio territoriale del Comune di Pieve a Nievole e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione in conformità alla disciplina statutaria del PIT-PPR. Esso contiene:

- il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali;
- la perimetrazione del territorio urbanizzato e l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC e le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformate alla disciplina paesaggistica del PIT-PPR;
- i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

Lo Statuto del Territorio detta inoltre indirizzi per una disciplina del territorio rurale conforme alla LR 65/2014 e definisce inoltre le regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico. La disciplina del Piano stabilisce che il Piano Operativo ha il compito di declinare le disposizioni dello Statuto del Territorio con apposite indicazioni normative ed ha inoltre il compito di precisare le individuazioni cartografiche del PS alla scala di maggior dettaglio dei propri elaborati grafici.

5.1 Patrimonio territoriale e invarianti strutturali

Il Patrimonio territoriale

Il patrimonio territoriale del territorio comunale, come indicato dall'art. 3 della LR 65/2014, è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio comunale ed è costituito da:

- la struttura idrogeomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici idrologici ed idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa, che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il PS rappresenta nella tav. P.01 il patrimonio territoriale attraverso una molteplicità di componenti che definiscono le risorse ed i caratteri delle sue quattro strutture costitutive, quali ad esempio:

- per la struttura idrogeomorfologica: il reticolo idrografico e le sorgenti;
- per la struttura ecosistemica: le aree boscate, le aree agro-forestali o a rimboschimento e le colture con spazi naturali importanti, i corridoi ripariali, gli specchi d'acqua e le aree contigue del Padule di Fucecchio, le zone a speciale conservazione e protezione delle aree contigue del Padule di Fucecchio;
- per la struttura insediativa: gli insediamenti storici e quelli recenti, i parchi e le attrezzature pubbliche, l'edificato storico diffuso e le ville ed emergenze di valore storico architettonico, i beni culturali notificati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004, la viabilità fondativa e le infrastrutture per la mobilità sostenibile;
- per la struttura agroforestale: le aree prevalentemente rurali della collina arborata e boscata, di fondo valle, della pianura urbanizzata e della pianura bonificata, nonché i principali usi agricoli del suolo e le sistemazioni idraulico-agrarie.

Il patrimonio territoriale comprende anche il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, rappresentati nella tavola "vincoli e tutele" (tav. V.01) ed il paesaggio come definito all'art. 131 del Codice e come descritto e disciplinato dal PIT-PPR.

Le invarianti strutturali

Le invarianti strutturali, secondo la definizione della LR 65/2014 art. 5, identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale. In conformità alla nuova legge regionale sul governo del territorio ed alle disposizioni del PIT-PPR, il PS di Pieve a Nievole individua le quattro invarianti strutturali sull'intero territorio comunale identificandole in:

- I. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- II. I caratteri ecosistemici del paesaggio;
- III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali;
- IV. I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

Il Piano Strutturale rappresenta le invarianti strutturali nella tavola P.02, verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni contenute negli elaborati del PIT-PPR della Regione Toscana, secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti.

La disciplina statutaria assume per ciascuna invariante gli obiettivi generali indicati nella Disciplina del Piano del PIT-PPR ed in conformità ad esso persegue gli obiettivi specifici e definisce le azioni da declinare nei successivi atti di governo del territorio ed in primo luogo nel PO. Gli obiettivi specifici e le azioni conseguenti sono dettagliati nelle Appendici 1A, 1B, 1C, 1D della Relazione di coerenza e conformità (Doc.3) con particolare attenzione ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee dei quali viene fornita anche un'esemplificazione dei tessuti del territorio comunale in relazione alle tipologie indicate nell'Abaco delle Invarianti III del PIT-PPR.

5.2 Territorio urbanizzato, centri e nuclei storici e ambiti di pertinenza

Il territorio urbanizzato

Il Piano Strutturale individua il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 e sulla base degli obiettivi e delle strategie indicate dallo stesso PS. La definizione del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisce a qualificare il disegno dei margini urbani.

Si fa presente che nella specifica realtà di Pieve a Nievole non sono previste importanti previsioni di ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato. Il Piano Strutturale privilegia piccoli interventi di completamento e riordino delle smagliature urbane associate a potenziamento di parcheggi, di verde e di servizi urbani ed a qualificate sistemazioni dei margini della città con il territorio rurale.

Il perimetro del territorio urbanizzato tiene inoltre conto degli interventi di trasformazione in corso di attuazione sulla base di piani e altri strumenti attuativi convenzionati previsti dal Regolamento Urbanistico e dalle sue successive varianti.

Centri e nuclei storici e ambiti di pertinenza

Il PS individua il centro storico di Pieve a Nievole e il nucleo storico di Vergaiolo (le perimetrazioni sono visibili nella tav. P.01).

Per quanto riguarda l'individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 66 della LR 65/2014 il PS procede nel modo seguente:

- per il nucleo storico di Vergaiolo individua uno specifico ambito di pertinenza che dovrà essere precisato e normato nel PO sulla base della finalità di salvaguardare le aree collinari in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionali con il patrimonio insediativo storico in esso racchiuso;
- per il centro storico di Pieve a Nievole non individua uno specifico ambito di pertinenza in quanto il centro non è a contatto con il territorio rurale. Ad ogni modo, il PS ritiene che le funzioni dell'ambito di pertinenza del centro storico siano garantite dalle indicazioni contenute nella scheda del bene paesaggistico denominato “Zona collinare sita nel territorio dei comuni di Montecatini Terme e Pieve a Nievole” (G.U. 294, D.M. 90124 del 15/11/1958).

5.3 La disciplina paesaggistica e i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE

La disciplina paesaggistica

Lo Statuto del Territorio provvede a:

- effettuare una ricognizione delle prescrizioni del PIT-PPR e del PTC;
- disciplinare i beni paesaggistici: le aree vincolate per decreto ai sensi dell'art. 136 del Codice, ovvero *“La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare [...]”* e la *“Zona collinare sita nel territorio dei Comuni di Montecatini Terme e Pieve a Nievole”* ed i beni tutelati per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice, ovvero le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, i territori coperti da boschi, i territori contermini ai laghi, i parchi e le riserve nazionali o regionali e le zone umide.

Il PS recepisce l'individuazione di tali beni effettuata dal PIT-PPR e li rappresenta nella Tav. V.01 del PS.

Lo Statuto del Territorio declina inoltre la disciplina del sistema idrografico del PIT-PPR contenuta nell'art. 16 della relativa normativa, individuando il perimetro del contesto fluviale del torrente Nievole ed affidando al Piano Operativo il compito di dettagliare tale perimetro e di applicare le disposizioni di tutela dei caratteri morfologici, storico insediativi, percettivi e identitari del torrente Nievole e dei principali corsi d'acqua.

Lo Statuto del Territorio definisce poi gli indirizzi al Piano Operativo affinché tale Piano provveda, nella disciplina del territorio rurale, ad individuare, in modo dettagliato, e a normare ai sensi della LR 65/2014 e del PIT-PPR:

- i caratteri delle aree boscate e forestali;
- gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici;
- gli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua nonché il contesto fluviale del torrente Nievole;
- gli ambiti della pianura urbanizzata aventi caratteristiche assimilabili a quelle indicate all'art. 67 della LR 65/2014 per gli ambiti periurbani;
- le aree agricole e/o di valore ambientale da assoggettare a specifici progetti di valorizzazione paesaggistico e ambientale;
- le aree e gli insediamenti, diversi da quelli elencati in precedenza, che non ospitano funzioni agricole pur non essendo compresi nel territorio urbanizzato, quali ad esempio i servizi e le attrezzature pubblici o di interesse pubblico, gli insediamenti per attività produttive, commerciali e turistico ricettive sparsi sul territorio aperto e gli impianti dei servizi a rete;
- gli ambiti di trasformazione assoggettati a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

Il Piano Strutturale definisce nella tav. P.03 una prima proposta di articolazione delle aree rurali che dovrà essere verificata e precisata in sede di Piano Operativo. Oltre a ciò il PO dovrà disciplinare gli interventi ammissibili nel territorio rurale in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio e sulla base degli indicazioni contenute nella parte strategica del PS, con particolare riferimento agli obiettivi e agli indirizzi per il territorio rurale delle singole UTOE.

L'individuazione delle UTOE

Per quanto riguarda i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE, un ruolo determinante è svolto dai caratteri evidenziati dallo Statuto del Territorio, attraverso l'individuazione del patrimonio territoriale e la definizione delle invarianti strutturali, come indicato di seguito:

- la chiara identificazione dei caratteri idrogeomorfologici delle aree di pianura e della collina;
- la netta distinzione dei caratteri ecosistemici delle aree collinari, situate nella parte settentrionale del territorio comunale, costituite prevalentemente da matrici forestali e dai nodi degli agroecosistemi, rispetto ai caratteri ecosistemici della pianura, collocata nella parte centrale e meridionale del territorio comunale, dove prevalgono le aree urbanizzate, le matrici agroecosistemiche di pianura e di pianura urbanizzata e gli agroecosistemi intensivi;
- il riconoscimento delle morfologie urbane e delle peculiarità insediative, contraddistinte dai tessuti storici e dai tessuti contemporanei residenziali ad isolati, propri degli insediamenti ordinati del capoluogo a nord della ferrovia, e dai tessuti prevalentemente lineari e reticolari, a destinazione residenziale e produttiva, che connotano gli insediamenti diffusi lungo la pianura a sud della ferrovia;
- la distinzione dei differenti caratteri del territorio agricolo, definiti dai morfotipi rurali: nelle colline, quelli dell'olivicoltura; nella pianura settentrionale e meridionale, quelli dei seminativi semplificati di pianura o di fondovalle; nella parte centrale del territorio comunale, quelli dei mosaici colturali complessi a maglia fitta di pianura.

Tali caratteri statutari hanno orientato, per il comune di Pieve a Nievole, un'individuazione delle UTOE organizzata in due distinti ambiti territoriali: l'ambito della pianura urbanizzata diffusa e della pianura bonificata, corrispondente alla parte centrale e meridionale del territorio comunale; l'ambito del capoluogo e della collina arborata, situato nella parte settentrionale del Comune. Le UTOE così delineate sono state dettagliatamente illustrate negli artt. 37 e 38 della Disciplina del PS.

1. L'UTOE del capoluogo e della collina arborata e boscata

Questa UTOE corrisponde all'area settentrionale del territorio comunale e comprende le aree delle colline arborate e boscate, le aree agricole - prevalentemente a seminativi - della pedecollina e della pianura a nord della ferrovia, nonché l'area urbanizzata del capoluogo.

Dal punto di vista ecosistemico e paesaggistico, essa si distingue per la persistenza di associazioni colturali tradizionali nelle aree collinari, occupate principalmente da oliveti e, in misura minore, da vigneti, con la presenza diffusa di frange boschive. In queste zone, il tessuto

agrario tradizionale mantiene un rapporto stretto, morfologico e funzionale, con il sistema insediativo di antica formazione.

Le aree agricole della pedecollina, che si estendono fino alla pianura del capoluogo, sono caratterizzate da colture a seminativi e vigneti e conservano, almeno in parte, strutture agrarie a maglia media e fitta. In tali contesti rurali - e in particolare in quelli collinari - si sono mantenuti gli elementi tipici delle tradizioni agrarie locali: la viabilità poderale, le sistemazioni idraulico-agrarie e le coltivazioni arboree, che oggi rivestono un elevato valore paesaggistico ed ecosistemico.

Un ulteriore elemento di naturalità e di alto pregio paesaggistico è rappresentato dalla collina di Poggio alla Guardia, che si distingue per le sue peculiarità naturalistiche e per la sua estesa copertura arborea.

Dal punto di vista insediativo, questa UTOE si caratterizza per la presenza di nuclei e aggregati sparsi di matrice rurale nelle aree collinari - tra cui il nucleo storico di Vergaiolo - e per l'area consolidata del capoluogo e del suo centro storico. L'impianto urbano si è storicamente sviluppato lungo la Strada Regionale 435 "Lucchese", asse viario storico di collegamento tra Pistoia e Lucca, lungo il quale si è poi articolata l'espansione del capoluogo, caratterizzata prevalentemente da tessuti residenziali ad isolati.

2. L'UTOE della pianura urbanizzata e della bonifica

Questa UTOE corrisponde all'area centrale e meridionale del territorio comunale e comprende le aree della pianura agricola e urbanizzata, localizzate tra la ferrovia e la SP22, nonché le agricole della pianura bonificata poste a sud della medesima infrastruttura.

Dal punto di vista ecosistemico e paesaggistico, l'UTOE si distingue per la prevalenza di un paesaggio dominato dai seminativi, esito delle trasformazioni storiche connesse ai processi di bonifica e successiva urbanizzazione. Le aree agricole sono caratterizzate da strutture agrarie a maglia media e larga, e solo in misura minore da trame a maglia fitta. In tali ambiti si sono verificati processi diffusi di semplificazione della struttura particellare e una progressiva riduzione delle colture arboree tradizionali, a seguito dell'espansione degli insediamenti residenziali e produttivi.

In alcuni casi, in particolare nelle aree a maglia media, si sono tuttavia conservati elementi della maglia agraria storica, come tratti della viabilità poderale, della rete scolante, dei confini originali e della vegetazione arborea di margine. Nelle aree a maglia larga, invece, caratterizzate da appezzamenti di grandi dimensioni, si è verificata una ristrutturazione pressoché completa dei tessuti agrari e della rete campestre.

Permangono tuttavia importanti elementi di naturalità, rappresentati dal torrente Nievole con la sua vegetazione ripariale, dalle colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti, dai

seminativi irrigui delle aree contigue del Padule di Fucecchio, e dal sistema articolato di canali e fossi che testimoniano l'antica organizzazione idraulico-agraria del territorio bonificato.

Dal punto di vista insediativo, l'UTOE si caratterizza per un tessuto urbano lineare e diffuso, in continuità con le dinamiche di sviluppo dell'intera Valdinievole. L'espansione edilizia si è sviluppata lungo gli antichi percorsi della maglia podereale tradizionale, corrispondenti alle attuali via Guglielmo Marconi e via delle Cantarelle, che hanno svolto un ruolo determinante nell'organizzazione e nell'orientamento degli insediamenti della pianura.

Negli insediamenti diffusi, seppur caratterizzati da uno sviluppo lineare e reticolare, è comunque possibile riconoscere morfologie urbane ordinate, costituite da tessuti ad isolati e dalla presenza di attrezzature e impianti pubblici o di interesse collettivo, che contribuiscono a definire elementi di centralità e vitalità urbana.

Parallelamente, in questa parte del territorio comunale si sono sviluppate numerose aree e funzioni produttive, localizzate prevalentemente in prossimità dell'autostrada A11 e della Strada Provinciale 22, dove la favorevole accessibilità infrastrutturale ha favorito l'insediamento di attività economiche.

5.4 La prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico

Al fine di garantire l'integrità fisica del territorio e mitigare i rischi geologico, idraulico e sismico con particolare riguardo al rischio di alluvioni, il Piano Strutturale definisce le dinamiche idrogeologiche in essere e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti delle trasformazioni previste. Le disposizioni per la prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico, in quanto elemento sostanziale delle regole di salvaguardia delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio nonché delle condizioni e delle modalità di uso e di trasformazione sono parte integrante dello Statuto del Territorio.

Gli studi geologici e idraulici di supporto al PS sono descritti negli elaborati costitutivi allegati al Piano: essi definiscono, ai sensi dell'art. 104 comma 2 della LR 65/2014 e del DPGR. n. 5/R/2020, le caratteristiche di pericolosità del territorio comunale. In particolare definiscono le pericolosità geologica, idraulica e sismica sulla base degli aggiornamenti delle cartografie e delle indagini geologiche, sulla base dello studio di microzonazione sismica di secondo livello ed a seguito degli studi idrologico-idraulici di dettaglio condotti sul reticolo idrografico del territorio comunale.

Gli esiti degli studi sono condensati nella carta della pericolosità geologica, nella carta della pericolosità sismica, nonché nelle carte della pericolosità idraulica e della magnitudo idraulica. Tali carte insieme al Piano di Gestione Rischio Alluvioni ed alla cartografia dell'Autorità Distrettuale Appennino Settentrionale costituiscono il riferimento per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo.

6. Le strategie dello sviluppo sostenibile

6.1 L'articolazione territoriale delle strategie dello sviluppo sostenibile

In considerazione del carattere unitario del territorio della Val di Nievole e delle limitate dimensioni di ciascuno degli undici Comuni che lo costituiscono, è inevitabile che gli obiettivi, le strategie e le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale di ciascun Comune si confrontino con un quadro di area vasta, come richiesto dall'art. 94 comma 2 della LR 65/2014.

Fin dalla Relazione di Avvio del procedimento di formazione del Piano era delineata un'articolazione delle strategie dello sviluppo sostenibile del PS nella duplice dimensione territoriale delle politiche e delle strategie di area vasta e delle strategie di livello locale.

Come indicato in uno degli obiettivi generali del PS e nell'art. 26 della Disciplina del Piano, il Comune di Pieve a Nievole persegue *“la condivisione di politiche e di strategie di area vasta al fine di dare soluzioni coordinate e organiche a temi e problemi che non possono essere affrontati e risolti nel solo ambito comunale”*.

A tal fine il Piano Strutturale individua come ambito territoriale di riferimento per la definizione e l'attuazione delle strategie di livello sovracomunale il territorio della Val di Nievole. Ad ogni modo, costituisce un riferimento per la definizione di tali strategie l'ambito di paesaggio n. 5 “Val di Nievole e Val d'Arno inferiore” del PIT-PPR, per i tratti peculiari e per le caratteristiche paesaggistiche comuni.

Per tali ragioni, alcuni dei temi di seguito indicati hanno la doppia valenza di temi propri dell'area vasta e di temi di livello comunale e sono pertanto trattati, nella Disciplina del Piano, sia nell'inquadramento sovracomunale delle strategie dello sviluppo sostenibile (Titolo IV del Doc.2) che nelle strategie delle singole UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale (Capo 2 del Titolo V del Doc.2).

Il Piano Strutturale individua nei seguenti assi strategici i temi e le politiche dello sviluppo sostenibile che rivestono maggiore importanza per il territorio di Pieve a Nievole e che, dalla specifica dimensione comunale, si allargano verso ambiti territoriali più ampi:

1. le strategie per il sistema della mobilità di livello sovracomunale;
2. le strategie per la valorizzazione del sistema insediativo, del territorio rurale e delle risorse ambientali;
3. le strategie per la razionalizzazione e riqualificazione del sistema produttivo;
4. le strategie per l'attrattività del territorio

Come spiegato in precedenza le strategie dello sviluppo sostenibile di livello comunale non si contrappongono alle strategie di livello sovracomunale ma le declinano e le precisano alla scala locale, nella specifica realtà territoriale, economica e sociale di Pieve a Nievole: la dimensione

strategica comunale dettaglia ed integra la dimensione strategica di area vasta senza soluzione di continuità rispetto agli obiettivi e alle azioni degli assi strategici sopraindicati.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) in cui è articolato il territorio comunale sono gli ambiti locali in cui, attraverso obiettivi specifici e indirizzi rivolti al Piano Operativo e distinti per il territorio rurale, per il territorio urbanizzato e per il sistema della mobilità, vengono delineate le condizioni e le modalità per mettere in opera le strategie dello sviluppo sostenibile. Nella Tav. P.03 del PS, in un riquadro che rappresenta l'ambito territoriale della Valdinievole, sono schematicamente richiamati e rappresentati gli assi strategici sopraelencati e che vengono di seguito descritti.

6.2 Le strategie dello sviluppo sostenibile di livello sovracomunale

Nel presente paragrafo sono riportati gli **obiettivi specifici** e le **azioni** relativi a ciascun asse strategico delle politiche di livello sovracomunale come sono stati definiti negli artt. 27-30 della Disciplina del Piano.

6.2.1 Le strategie per il sistema della mobilità di livello sovracomunale

Il Piano Strutturale persegue la realizzazione di un modello di mobilità integrato e sostenibile, volto ad assicurare un'elevata accessibilità ai principali poli del sistema insediativo e dei servizi, e a promuovere una fruizione diffusa e capillare del territorio a livello locale. Per la sua posizione, il Comune di Pieve a Nievole, è interessato, più di altri Comuni della Valdinievole, dalle problematiche della realizzazione e della connessione del sistema di infrastrutture per la mobilità di area vasta ed in questo senso ha sempre dato un rilevante contributo per la soluzione delle molteplici problematiche della Valdinievole.

L'obiettivo fondamentale del Piano, nelle strategie per la mobilità, è quello di incentivare modalità di spostamento alternative all'uso dell'autoveicolo privato, valorizzando la rete ferroviaria, il sistema del trasporto pubblico su gomma e la rete dei percorsi ciclopedonali e della mobilità lenta, anche in connessione con i corridoi ecologici fluviali e con gli ambiti collinari.

Tale approccio mira a integrare le diverse modalità di trasporto, migliorando la qualità ambientale, la sicurezza e la vivibilità degli spazi urbani e rurali.

Sono **obiettivi** di questo asse strategico:

a) L'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità, che deve fondarsi su:

- la qualificazione della linea ferroviaria come asse fondamentale per gli spostamenti nell'intero territorio della Valdinievole;
- il miglioramento dell'accessibilità autostradale al fine di ridurre la congestione e migliorare

la sicurezza dell'accesso attuale;

- la realizzazione della nuova variante alla SR435 a nord e l'adeguamento dell'attuale SP22 - funzionale al completamento della variante SR436 - in modo da costituire gli assi strategici per la connessione con i territori limitrofi e per l'attraversamento della Valdinievole, migliorando la continuità infrastrutturale e la sicurezza della rete viaria principale.

b) L'integrazione fra le diverse modalità di trasporto, da realizzare con azioni finalizzate a:

- favorire la complementarità tra i servizi di linea e le forme innovative di mobilità condivisa (sharing e pooling mobility), anche mediante lo sviluppo di piattaforme digitali in grado di migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei servizi da parte degli utenti;
- valorizzare e potenziare i poli intermodali in corrispondenza delle principali fermate del trasporto pubblico locale e in prossimità della stazione ferroviaria di Montecatini Terme, riconosciuta come nodo strategico della Valdinievole;
- integrare la rete del trasporto pubblico con la mobilità ciclo-pedonale, promuovendo la realizzazione di percorsi sicuri e continui e di spazi attrezzati per la sosta delle auto e delle biciclette, in modo da incentivare l'intermodalità e ridurre la pressione veicolare nei centri urbani.

c) La promozione della mobilità lenta, che deve essere attuata con azioni rivolte a:

- migliorare la ciclo-pedonalità delle aree urbane, integrandole con il sistema degli spazi pubblici e delle aree verdi, al fine anche di incrementare la fruibilità degli spazi collettivi;
- assicurare la continuità dei percorsi naturalistici, in particolare di quelli che interessano la collina di Poggio alla Guardia e le aree collinari limitrofe, nonché i percorsi lungo le arginature della pianura, promuovendone la funzione ecologica e ricreativa;
- rafforzare la connessione ciclo-pedonale del territorio comunale con le aree del Padule di Fucecchio, in un'ottica di area vasta, favorendo la realizzazione di itinerari ciclo-pedonali integrati di valenza sovracomunale in grado di connettere Pieve a Nievole con i principali poli d'interesse della Valdinievole.

6.2.2 Le strategie per la valorizzazione del sistema insediativo, del territorio rurale e delle risorse ambientali

Il PS persegue il recupero e la riqualificazione del sistema insediativo e la valorizzazione del territorio rurale come componenti essenziali di un disegno di valorizzazione di un più ampio contesto territoriale.

Sono **obiettivi specifici** di questo asse strategico:

a) La tutela del sistema insediativo storico e la qualificazione del sistema insediativo di recente formazione e delle attrezzature collettive, con azioni rivolte a:

- salvaguardare il centro storico di Pieve a Nievole e le attività economiche e sociali ad esso

connesse, favorendone l'integrazione nel più ampio circuito turistico e culturale dei centri storici della Valdinievole;

- conservare il nucleo storico di Vergaiolo, mantenendo e valorizzando le sue relazioni paesaggistiche con la collina arborata e con la rete della sentieristica collinare di interesse locale e sovracomunale;
- salvaguardare e recuperare il patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e testimoniale, sia negli insediamenti urbani che in quelli rurali, in quanto elementi rappresentativi della rete storica e insediativa della Valdinievole;
- riordinare e riqualificare la città di recente formazione, con particolare attenzione alle aree non consolidate e agli spazi dismessi o degradati, da rigenerare per ospitare nuovi spazi pubblici, servizi e funzioni di interesse locale e sovra-locale;
- potenziare il sistema delle attrezzature collettive e dei servizi di quartiere, quali scuole, impianti sportivi, strutture socio-sanitarie e spazi verdi, da connettere con la rete della mobilità lenta e con le principali stazioni e fermate del trasporto pubblico locale, in un'ottica di accessibilità sostenibile e integrazione urbana.

b) La valorizzazione del territorio rurale, da attuare con:

- la salvaguardia del paesaggio agrario collinare tipico della Valdinievole, caratterizzato dall'alternanza di oliveti terrazzati, vigneti e formazioni boscate, che costituiscono elementi identitari del paesaggio storico e della cultura rurale toscana;
- la tutela della peculiarità ambientale, paesaggistica ed ecologica di Poggio alla Guardia e delle singolari presenze faunistiche e vegetali che lo caratterizzano;
- la conservazione e la valorizzazione del paesaggio rurale della pianura bonificata e delle aree umide del Padule di Fucecchio, riconosciute come ambiti di elevata naturalità e biodiversità, da tutelare anche in funzione ecologica e didattico-naturalistica;
- il sostegno e la qualificazione delle attività agricole che garantiscono il presidio, la manutenzione e la cura del territorio, promuovendo la multifunzionalità e l'integrazione con attività complementari quali l'ospitalità agrituristica, il benessere rurale, il turismo sportivo e l'enogastronomia di qualità;
- la promozione di pratiche agricole sostenibili e di filiere corte locali, orientate alla riduzione dell'impatto ambientale e alla valorizzazione delle produzioni tipiche della Valdinievole, anche in sinergia con le strategie regionali per lo sviluppo rurale e la transizione ecologica.

c) La salvaguardia delle risorse ambientali e la mitigazione delle fragilità, strettamente connesso con la valorizzazione del territorio, è un obiettivo che va perseguito con:

- la tutela delle risorse idriche sotterranee, con particolare riferimento all'ambito idrotermale che interessa anche il territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel PTC;
- la salvaguardia del reticolo idrografico e dei corridoi ecologici fluviali, contrastando nel territorio rurale i processi di artificializzazione degli alvei naturali e promuovendo, nelle

aree urbane, la riapertura dei tratti tombati e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua canalizzati, in un'ottica di recupero ecologico e paesaggistico;

- la mitigazione e la gestione del rischio idraulico, da attuare attraverso un coordinamento sovracomunale delle azioni e delle progettazioni, finalizzato alla realizzazione di opere idrauliche capaci di garantire la sicurezza idraulica e la regimazione delle acque;
- la tutela attiva delle aree umide del Padule di Fucecchio, da attuare in collaborazione con i Comuni limitrofi e le strutture di gestione, attraverso la salvaguardia e la valorizzazione dei suoi elementi costitutivi di biodiversità – flora, fauna, vegetazione ripariale, rete idrografica, percorsi naturalistici – e la promozione di attività di fruizione sostenibile e di educazione ambientale.

6.2.3 Le strategie per la razionalizzazione e riqualificazione del sistema produttivo

Il Piano Strutturale la razionalizzazione e l'innovazione del sistema produttivo di Pieve a Nievole attraverso la riqualificazione delle attività e degli insediamenti industriali ed artigianali, la riconversione degli impianti sotto utilizzati e dismessi e il riuso di quelli non riutilizzabili, il riordino e il qualificato sviluppo dei servizi terziari e commerciali.

Sono **obiettivi specifici** di questo asse strategico:

a) la riqualificazione degli insediamenti artigianali-industriali, da perseguire con:

- l'adeguamento e l'ammodernamento delle aree produttive esistenti, mediante interventi di miglioramento dell'accessibilità - in particolare per gli insediamenti localizzati lungo l'autostrada A11 e la SP22 - e il potenziamento dei servizi connessi (reti digitali di nuova generazione, aree di sosta e di scambio, efficientamento energetico, infrastrutturazione ecologica e gestione sostenibile delle acque meteoriche);
- l'individuazione, in una logica sovracomunale, di nuove aree per insediamenti produttivi, da localizzare preferibilmente in prossimità della SP22, nella località Terzo, dove sono presenti aree con una consolidata vocazione artigianale-industriale;
- la promozione di interventi di recupero e rigenerazione urbana degli insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati (anche di piccola dimensione), che risultano in contrasto con le destinazioni urbanistiche o paesaggistiche del contesto circostante, al fine di restituire valore e funzionalità a porzioni di territorio degradate, anche attraverso la riconversione verso nuove funzioni economiche, direzionali o di innovazione tecnologica.

b) il potenziamento dei servizi terziari e commerciali, da attuare con azioni rivolte a:

- prevedere nuovi insediamenti a destinazione commerciale e direzionale, capaci di assicurare servizi di presidio e di interesse non solo comunale ma anche sovracomunale;
- potenziare il sistema infrastrutturale di supporto agli insediamenti esistenti, migliorandone

l'accessibilità, la dotazione di parcheggi, le connessioni con il trasporto pubblico e con la rete della mobilità lenta;

- ammodernare e qualificare le strutture commerciali esistenti, anche attraverso interventi di riconversione, e, ove possibile, prevedendo nuovi punti vendita di prossimità orientati a soddisfare la domanda locale ed a consolidare la rete di esercizi di vicinato nel capoluogo e nelle frazioni.

6.2.4 Le strategie per l'attrattività del territorio

Il PS persegue la valorizzazione di Pieve a Nievole nell'ambito di progetti e strategie rivolte ad elevare l'attrattività e l'accoglienza di tutto il territorio della Valdinievole.

Sono **obiettivi specifici** di questo asse strategico:

a) La valorizzazione turistica del territorio da perseguire con azioni finalizzate a:

- ampliare, oltre i confini comunali, le opportunità di visita e di permanenza, promuovendo in forma unitaria le risorse culturali, paesaggistiche, ambientali e termali dell'intera Valdinievole, anche mediante strumenti digitali di comunicazione e marketing territoriale;
- potenziare e qualificare i servizi turistici del territorio comunale, favorendo la cooperazione fra le diverse filiere – dal turismo sportivo e naturalistico a quello culturale ed enogastronomico – in modo da promuovere una fruizione diffusa e sostenibile del territorio;
- rafforzare la capacità ricettiva locale, incentivando forme di ospitalità diffusa, agrituristica e di albergo diffuso, in grado di valorizzare il patrimonio edilizio esistente e mantenere la vitalità degli insediamenti sparsi rurali;
- realizzare e potenziare itinerari tematici e percorsi della mobilità lenta, connettendo i principali luoghi di interesse del territorio comunale – come l'area del Padule di Fucecchio, la collina di Poggio alla Guardia e il sistema delle vie pedecollinari – alla rete escursionistica e ciclo-turistica della Valdinievole, in una logica di integrazione paesaggistica e territoriale.

b) l'adeguamento delle dotazioni di servizi di livello sovracomunale da mettere in opera con interventi indirizzati a:

- rafforzare il ruolo di Pieve a Nievole come polo terziario e di servizio all'interno del sistema urbano della Valdinievole, sostenendo lo sviluppo delle funzioni direzionali e soprattutto delle attività di supporto alle imprese e ai cittadini;
- innovare e valorizzare la rete commerciale urbana, in particolare nel tessuto del centro storico, attraverso interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, dell'arredo urbano e iniziative di promozione e marketing territoriale, in sinergia con i comuni limitrofi;
- adeguare e potenziare le strutture sportive, favorendo la creazione di spazi multifunzionali e accessibili, in grado di ospitare attività sportive, ricreative e di aggregazione;
- incrementare e connettere i poli culturali cittadini, ricercando i finanziamenti necessari per

il recupero del teatro, potenziando la Biblioteca comunale, qualificando le strutture associative diffuse sul territorio come nodi di un sistema integrato di servizi urbani, facilmente raggiungibile tramite la rete della mobilità ciclo-pedonale e del trasporto pubblico locale, in coerenza con le strategie per la mobilità sostenibile.

6.3 Le strategie dello sviluppo sostenibile a livello comunale

6.3.1 Le strategie comunali nella disciplina delle UTOE

Come spiegato nella parte iniziale del paragrafo 6.1 le strategie dello sviluppo sostenibile a livello comunale non si contrappongono ai temi strategici di area vasta, bensì dettagliano, e integrano, declinandole alla scala locale, le politiche e le strategie di livello sovracomunale e, più in generale, definiscono le condizioni e le modalità per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio in coerenza con i principi e le finalità indicati all'art.1 della LR 65/2014 e sulla base delle conoscenze e delle valutazioni raccolte e rappresentate nel presente Piano e negli strumenti di pianificazione sovraordinati e correlati. Le strategie comunali sono fondate:

- sull'insieme delle conoscenze dei caratteri, delle peculiarità e delle risorse del territorio comunale condensate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PS e/o desunte dai quadri conoscitivi del PIT-PPR, del PTC, dei previgenti strumenti urbanistici comunali, dei piani e dei programmi di settore aventi attinenza con il governo del territorio;
- sulla compatibilità con il sistema dei vincoli e delle tutele che interessano il territorio comunale sinteticamente rappresentati nella tav. V.01;
- sulla coerenza con le disposizioni dello Statuto del Territorio del PS, disciplinato nella Parte II della Disciplina del Piano e rappresentato nelle tavv. P.01 e P.02, relative al patrimonio territoriale ed alle invarianti strutturali;
- sugli esiti degli studi geologici idraulici e sismici di supporto al PS di cui agli specifici elaborati grafici e documenti scritti redatti dai tecnici incaricati;
- sulle conclusioni delle valutazioni ambientali e sulle conseguenti indicazioni per la mitigazione degli effetti ambientali delle previsioni del PS, elaborate nei documenti di VAS e Vinca;
- sul perseguimento degli obiettivi generali indicati al paragrafo 4, degli obiettivi specifici riferiti agli assi strategici illustrati nel precedente paragrafo 6.2 in conformità con i contenuti del Titolo IV della Disciplina del Piano.

Le strategie dello sviluppo sostenibile a livello comunale sono declinate per ciascuna delle due UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale attraverso obiettivi specifici e indirizzi rivolti al Piano Operativo relativi al sistema della mobilità, al territorio urbanizzato e al territorio rurale. Nello specifico Capo 2 Disciplina del Piano (artt. 36 e 37) per ciascuna UTOE il PS indica:

- i caratteri essenziali dell'UTOE in una sintetica descrizione;
- gli obiettivi specifici perseguiti dal Piano nel territorio dell'UTOE;
- gli indirizzi al Piano Operativo rivolti in modo distinto al territorio urbanizzato, al territorio rurale e al sistema della mobilità;
- le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione ricadenti nel territorio dell'UTOE.

Le strategie comunali sono coordinate ed ispirate da alcuni progetti speciali, che fanno riferimento al sistema della mobilità, alla riqualificazione e rigenerazione del sistema insediativo urbano, al recupero paesaggistico ambientale; i progetti speciali che debbono essere messi in opera dal primo e dai successivi Piani Operativi, sono illustrati nel paragrafo che segue.

Le strategie dello sviluppo sostenibile a livello comunale sono rappresentate graficamente nella tav. P.03 che individua il territorio urbanizzato in conformità alle indicazioni contenute nello Statuto del Territorio in relazione all'Invariante III (art. 12 della Disciplina del Piano).

6.3.2 I progetti speciali

I progetti speciali declinano alla scala locale le più significative strategie dello sviluppo sostenibile di livello sovracomunale e sono riconducibili a tre fondamentali ambiti tematici:

- i progetti di adeguamento del sistema della mobilità,
- i progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana,
- i progetti di recupero paesaggistico ambientale e i progetti di paesaggio che riguardano principalmente il territorio rurale.

Di seguito una sintetica descrizione dei principali divisi nei tre ambiti tematici.

I progetti di adeguamento del sistema della mobilità

Il PS, nell'ambito del territorio comunale, individua i seguenti progetti prioritari per l'adeguamento del sistema della mobilità:

- il miglioramento dei tracciati della viabilità principale, con interventi di:
 - adeguamento dell'accesso all'autostrada A11 con la realizzazione degli interventi già previsti e progettati;
 - organica connessione dei tracciati della SR435 e della SR436 attraverso i collegamenti con la SP 26 Camporcioni, nella logica di liberare i centri abitati della Valdinievole dal traffico di attraversamento delle due SR, realizzando a nord il bypass della SR435 dalla loc. Colonna a via Roma e completando a sud, con la ristrutturazione della SP22, la variante della SR436 del Fossetto fino alla Camporcioni;
 - miglioramento, nell'ambito del sistema insediativo di Pieve, dell'asse nord-sud costituito da via delle Cantarelle e via Ponte Monsummano che supporta i poli produttivi della parte est del territorio comunale, con particolare attenzione per l'adeguamento del tratto finale verso sud di via Ponte Monsummano che è interessato dalle previsioni del PS di

consolidamento delle aree produttive in loc. Terzo.

- la realizzazione di un'efficiente rete di percorsi per la mobilità lenta, con priorità per:
 - i sentieri e gli itinerari escursionistici per la fruizione turistico naturalistica della zona collinare, con prioritaria attenzione per l'area di Poggio alla Guardia;
 - il completamento e la connessione degli itinerari naturalistici del Padule, che attualmente corrono prevalentemente sugli argini dei corsi d'acqua e che debbono essere integrati con i tracciati di accesso alle aree umide che insistono sulla viabilità agricola a partire dall'asse centrale di via Porto dei Masoni che costituisce la principale Porta del Padule;
 - il sistema dei percorsi ciclopeditoni a servizio del capoluogo e delle sue attrezzature di interesse pubblico, sistema strettamente connesso da un lato agli spazi pubblici del centro storico e dall'altro agli attraversamenti pedonali della linea ferroviaria ed alle opere di mitigazione e qualificazione delle protezioni dei binari.

I progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana

Il PS, nell'ambito del territorio urbanizzato e nelle aree ad esso adiacenti, individua i seguenti progetti prioritari di riqualificazione e di rigenerazione urbana:

- la valorizzazione del centro storico di Pieve a Nievole e delle aree centrali del capoluogo, con interventi coordinati di recupero dell'edificato storico e di riordino e qualificazione degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali e ciclabili, che debbono costituire il tessuto connettivo delle nuove polarità urbane da realizzare negli ambiti dismessi o sottoutilizzati del cinema-teatro, dell'ex hotel "Le Sorgenti" e della ex stazione;
- il potenziamento di poli urbani e di servizi con azioni mirate a consolidare la struttura policentrica del sistema insediativo del capoluogo e delle frazioni attraverso il potenziamento e, ove assenti o carenti, la creazione di centralità urbane e di poli specializzati di attrezzature e di servizi: le strutture scolastiche, culturali e ricreative del centro del capoluogo; il polo educativo, le attrezzature sportive, le strutture sociosanitarie di progetto dell'ambito di via del Melo; la biblioteca, le attrezzature di quartiere, i servizi commerciali, gli spazi a verde della frazione di Via Nova.

I progetti di recupero paesaggistico-ambientale

Il PS individua i seguenti progetti prioritari di recupero paesaggistico-ambientale che possono assumere i caratteri ed i contenuti dei progetti di paesaggio di cui all'art. 34 comma 1 lett.b) della Disciplina del PIT-PPR:

- la salvaguardia delle aree di rilevante interesse naturalistico di Poggio alla Guardia, per tutelare i valori paesaggistici e ambientali, con particolare attenzione agli affioramenti calcarei e agli ambiti delle cave, fondamentali per la chiropterofauna;
- la valorizzazione delle aree della bonifica storica e delle aree contigue del Padule di Fucecchio, favorendo, con mirati interventi, il recupero e il riuso - anche per l'accoglienza

turistica - degli edifici rurali di interesse storico testimoniale, individuando un'importante Porta di ingresso del Padule dalla Variante alla SR436, curando il reticolo della mobilità ciclopedonale finalizzato all'accesso, alla conoscenza ed alla fruizione delle aree umide del Padule;

- la riqualificazione dei margini urbani da perseguire con azioni coerenti di riordino, completamento e cucitura dei tessuti urbani sfrangiati e degradati sul confine fra città e campagna.

Il Piano Operativo dà coerente attuazione alle indicazioni del PS relative ai progetti speciali sopra illustrati, commisurandoli all'arco temporale di validità del piano ed attivando le iniziative e gli accordi, anche di livello sovracomunale, necessari alla loro realizzazione. I progetti speciali trovano una schematica individuazione nella tav. P.03 del PS, nell'ambito della rappresentazione dell'insieme delle strategie del Piano Strutturale.

6.3.3 Il dimensionamento del Piano

Le UTOE sono l'ambito territoriale di definizione e verifica del dimensionamento del piano sui due versanti della:

- individuazione delle dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato;
- definizione delle dotazioni di attrezzature spazi e servizi necessari per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali nel rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 e dei fabbisogni minimi indicati dal PTC della Provincia di Pistoia.

Il dimensionamento del Piano Strutturale, sia per quanto riguarda il dimensionamento insediativo che il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche, è stato calcolato tenendo conto dei previgenti strumenti urbanistici, delle strategie di sviluppo a livello comunale e sovracomunale e, soprattutto, della sostenibilità ambientale delle previsioni insediative.

Nell'UTOE 1 (capoluogo e collina), le previsioni insediative per la nuova edificazione sono estremamente contenute, privilegiando nettamente - per ogni funzione - il riuso dell'esistente. Tale strategia deriva dalla limitata estensione del territorio urbanizzato, concentrato nelle aree tra le colline a nord, la ferrovia e il fondovalle del torrente Nievole a sud; zone, peraltro, già quasi interamente edificate.

Le ridotte quote di nuova edificazione sono state mantenute esclusivamente per accogliere le premialità previste dai piani di recupero. Le quote di riuso, invece, si riferiscono alle potenzialità di trasformazione di immobili dismessi o degradati da attuare tramite Piani Attuativi. Gli interventi riguarderanno principalmente la destinazione residenziale e le funzioni complementari: piccolo commercio, attività direzionali e strutture turistico-ricettive.

L'UTOE 2 presenta superfici di trasformazione decisamente superiori rispetto all'UTOE 1, sia per la maggiore densità abitativa, sia per le caratteristiche del sistema insediativo che, dalla ferrovia, si distende in modo diffuso nella pianura verso la SP22.

In quest'area possono essere previsti interventi di nuova edificazione, spesso in continuità con le indicazioni del secondo Regolamento Urbanistico, con destinazioni d'uso residenziali, direzionali, artigianali e industriali. Queste ultime trovano qui un contesto ideale grazie alla consolidata vocazione produttiva di questa zona (in particolare lungo via Ponte Monsummano e tra via Tevere e via Arno) e al potenziamento infrastrutturale della SP22.

Proprio per soddisfare la domanda di nuovi spazi produttivi, il dimensionamento dell'UTOE 2 include previsioni di aree artigianali e industriali che tengono conto del ruolo di polo produttivo di interesse sovracomunale che a questa zona ha assegnato da tempo il PTC della Provincia di Pistoia. La più significativa di queste previsioni è stata assoggettata al parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014, ricevendo una valutazione complessivamente positiva nella seduta del 19/03/2025.

Di seguito si illustrano sinteticamente i criteri che hanno guidato il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni e i criteri per il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche.

Criteri per il dimensionamento insediativo

Il dimensionamento del piano è stato effettuato sulla base dei criteri indicati all'art. 92 della LR 65/2014 ed all'art. 6 del DPGR n. 32/R/2017 utilizzando la tabella allegata alla DGR n. 682 del 26/06/2017: Allegato 2A "Piano strutturale - Previsioni". Il dimensionamento è stato effettuato per ciascuna delle UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale, con un riepilogo finale per l'intero territorio comunale.

I criteri generali per il calcolo del dimensionamento sono indicati nell'art. 33 della Disciplina del Piano in diretto riferimento alla normativa sopracitata. Il dimensionamento è articolato secondo le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio di cui:
 - per medie strutture di vendita (MSV);
 - per grandi strutture di vendita (GSV).
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Per la funzione agricola e le funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo, il PS non esprime uno specifico dimensionamento, in quanto non richiesto dalla LR 65/2014.

I limiti dimensionali fissati dal PS sono valutati in relazione alla sostenibilità degli interventi di trasformazione per un orizzonte temporale di circa 15 anni (anno 2040) e costituiscono un riferimento vincolante per il Piano Operativo, per i programmi, i progetti e i piani di settore sulla base dei criteri e delle condizioni indicati dalla Disciplina di Piano. Nell'Introduzione del suddetto documento vengono illustrati gli ulteriori criteri applicativi sulla base dei quali il dimensionamento è stato effettuato:

- il parametro di riferimento utilizzato per il dimensionamento del piano è la “superficie edificabile (o edificata) SE” di cui all’art. 10 del DPGR 39/R/2018;
- per nuova edificazione si intende:
 - la SE di nuova edificazione, assoggettata a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a interventi edilizi diretti;
 - la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente, assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a piani di intervento per la rigenerazione urbana.
- per riuso si intende la SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni risultante da piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per qualsiasi categoria funzionale è sempre consentito utilizzare la SE di nuova edificazione per interventi di riuso se ricadenti nella stessa tipologia di previsioni (interne al territorio urbanizzato; esterne al territorio urbanizzato subordinate a conferenza di copianificazione) senza che questo costituisca variante al PS;
- i volumi di atterraggio per interventi di trasferimento di volumi sono assoggettati, ai sensi dell’art. 101 comma 2 della LR 65/2014, a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato e sono conteggiati nel dimensionamento del riuso della categoria funzionale a cui sono destinati;
- la categoria funzionale “commercio al dettaglio” include, oltre agli esercizi di vicinato, alle medie ed alle grandi strutture di vendita (queste ultime due conteggiate anche separatamente), destinazioni come la somministrazione di alimenti e bevande, riconducibili alle attività commerciali;
- il dimensionamento del commercio all’ingrosso e depositi è incluso nel dimensionamento per la destinazione industriale e artigianale;
- il dimensionamento della funzione turistica-ricettiva, ai soli fini di una stima non vincolante, può essere calcolato anche in posti letto sulla base di specifici rapporti per le diverse tipologie di struttura ricettive.

Il numero degli abitanti insediabili nei piani ed altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati a destinazione residenziale e ricadenti nel territorio urbanizzato, ma non ancora attuati, è stato conteggiato nella popolazione insediabile nelle UTOE al 2040 al fine di verificare il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali

pubbliche. A tal fine, in apposite tabelle dei piani e degli altri strumenti attuativi in corso di realizzazione a destinazione residenziale, sono stati conteggiati, come indicato nell'Introduzione dell'Appendice 1 della disciplina del Piano, gli abitanti insediabili sulla base delle porzioni non realizzate di detti piani e strumenti attuativi. Gli abitanti insediabili, così conteggiati sono stati riportati nelle tabelle del dimensionamento di ciascuna UTOE.

Criteri per il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

Per quanto riguarda i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche il Piano Strutturale determina il fabbisogno di spazi e attrezzature pubblici o di interesse pubblico per ciascuna UTOE secondo gli standard urbanistici previsti dal PTC della Provincia di Pistoia calcolati sulla base del rapporto di 24 mq/abitante e così articolati:

- 4,00 mq/ab. di parcheggi pubblici;
- 12,00 mq/ab. di verde pubblico;
- 4,50 mq/ab. di attrezzature scolastiche;
- 3,50 mq/ab. di attrezzature collettive.

Le verifiche sono in ogni caso effettuate sulla base degli standard indicati dal DM 1444/1968 che costituiscono limiti inderogabili calcolati sulla base del rapporto di 18 mq/abitante e così articolati:

- 2,00 mq/ab di parcheggi pubblici;
- 9,00 mq/ab di verde pubblico;
- 4,50 mq/ab di attrezzature scolastiche;
- 2,50 mq/ab di attrezzature collettive.

Il fabbisogno è calcolato per ciascuna UTOE nell'Appendice 1 della Disciplina del Piano sia sulla base della popolazione attuale che sulla base della popolazione insediabile al 2040. Quest'ultimo dato è il risultato della somma:

- della popolazione insediata al 30/09/2025;
- della popolazione insediabile sulla base del completamento dei piani e degli strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, indicati nelle tabelle dell'Introduzione dell'Appendice 1 della Disciplina;
- della popolazione insediabile sulla base delle previsioni del Piano Strutturale (dimensionamento del PS).

Il Piano Operativo dovrà verificare le dotazioni esistenti di spazi ed attrezzature pubbliche ed elaborare previsioni per colmare gli eventuali deficit e per elevare la qualità e la quantità degli standard urbanistici secondo le indicazioni contenute nell'art. 34 della Disciplina del Piano e sulla base dei seguenti criteri indicati nell'Appendice 1 della Disciplina del Piano:

- fermo restando che i fabbisogni minimi degli standard di cui al DM 1444/1968 prescritti dal PTC di Pistoia costituiscono dei livelli di dotazioni minimi inderogabili, è facoltà del Piano

Operativo elevare quantitativamente detti standard e fornire indirizzi per il loro miglioramento qualitativo: si ritiene in particolare opportuno rafforzare le dotazioni quantitative di parcheggi pubblici ed incrementare e qualificare le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo e di verde attrezzato;

- il calcolo del fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche per gli insediamenti non residenziali è effettuato nel Piano Operativo, nel rispetto delle prescrizioni del DM 1444/1968 e del PTC di Pistoia e sulla base degli specifici indirizzi e dei parametri che saranno forniti dallo stesso PO, al fine di migliorare la qualità e le dotazioni di servizi e spazi pubblici di questi insediamenti.