



Comune di Pieve a Nievole

Provincia di Pistoia

piano operativo

relazione

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

Doc.1

Indice generale

Premessa.....	4
1. Gli obiettivi del Piano Operativo.....	6
2. L'aggiornamento del quadro conoscitivo.....	10
2.1 La classificazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico.....	10
2.2 L'analisi dei tessuti urbani di recente formazione.....	13
2.3 Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	14
3. Il progetto del Piano Operativo.....	15
3.1 Il contenimento del consumo di suolo.....	16
3.2 La valorizzazione del sistema insediativo policentrico e la riqualificazione degli insediamenti e della città pubblica.....	17
3.3 La valorizzazione e l'adeguamento del sistema della mobilità.....	18
3.4 La qualificazione dei poli produttivi.....	20
3.5 La valorizzazione del territorio rurale e delle aree del Padule.....	21
4. I contenuti del Piano Operativo.....	24
4.1 Il territorio urbanizzato.....	24
4.1.1 I morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.....	24
4.1.2 I tessuti storici.....	25
4.1.3 I tessuti recenti prevalentemente residenziali.....	26
4.1.4 I tessuti recenti prevalentemente produttivi.....	26
4.1.5 Le aree degradate e gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana.....	27
4.1.6 Le aree inedificate del territorio urbanizzato.....	28
4.2 Il territorio rurale.....	29
4.2.1 I morfotipi rurali.....	29
4.2.2 Le aree rurali.....	29
4.2.3 Le aree ad elevato grado di naturalità.....	30
4.2.4 Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale.....	31
4.2.5 Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione.....	31
4.3 Le aree di trasformazione.....	32
4.4 Mobilità e città pubblica.....	33
4.4.1 Attrezzature di interesse locale e di interesse generale.....	33
4.4.2 Infrastrutture per la mobilità.....	34
4.5 Le condizioni per le trasformazioni.....	35
4.6 Il dimensionamento del Piano.....	36
4.6.1 Il dimensionamento degli insediamenti.....	36
4.6.2 La verifica degli standard urbanistici.....	37

Premessa

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.

Con DGC n. 19 del 19/03/2025, l'Amministrazione ha dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, da redigere 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.

Il vigente Piano Strutturale è stato elaborato nella fase di passaggio dalla LR 5/1995 alla LR 1/2005, ciò ha richiesto, nella fase di redazione del nuovo PS, un complessivo adeguamento della parte statutaria ed un aggiornamento della parte strategica, per tenere conto dei mutamenti intervenuti negli ultimi due decenni negli scenari sociali, economici e territoriali.

La redazione del nuovo PO, infatti, non poteva prescindere dalla redazione di un nuovo PS, che costituisce uno dei presupposti per la definizione degli interventi nell'ambito del Piano Operativo. Fra gli aggiornamenti delle componenti del PS, infatti, c'è stata un'attenta analisi dello stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, così da evidenziare le problematiche emerse nella gestione dei piani e nell'attuazione degli interventi e, di conseguenza, le previsioni che necessitano di essere riconsiderate o quantomeno attualizzate nel nuovo PO.

A seguito dell'avvio del procedimento, 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.

La presente relazione illustra i contenuti del Piano Operativo avvalendosi del quadro conoscitivo elaborato nel PS e degli approfondimenti eseguiti nella fase di redazione del PO.

La relazione è articolata in due parti. La prima parte è suddivisa in due capitoli: il primo è dedicato all'illustrazione degli obiettivi che hanno guidato l'elaborazione del PO, come indicati nella relazione di avvio del procedimento; a questa illustrazione fa seguito il secondo capitolo

che contiene un sintetico resoconto del lavoro di approfondimento ed aggiornamento del quadro conoscitivo.

La seconda parte è anch'essa articolata in due capitoli. Il terzo capitolo descrive in modo sintetico, e con diretto riferimento agli elaborati del Piano, i temi fondamentali della sua impostazione. L'ultimo capitolo illustra i contenuti specifici del Piano Operativo in riferimento al territorio urbanizzato, al territorio rurale, alle previsioni ed agli interventi relativi alla città pubblica ed al sistema della mobilità; la parte conclusiva del capitolo è dedicata ai temi del dimensionamento e delle condizioni per gli interventi di trasformazione.

1. Gli obiettivi del Piano Operativo

Di seguito si descrivono gli obiettivi generali e specifici che il PO intende perseguire sulla base di quelli definiti nel documento di avvio (sottocapitolo 2.2 della relazione) e dell'elenco degli indirizzi al Piano Operativo definiti nell'elaborazione del PS agli artt.36 e 37 del Capo 2 della sua Disciplina.

Gli obiettivi del PO sono organizzati in relazione ai seguenti tre ambiti tematici (territorio urbanizzato, territorio rurale e sistema della mobilità) e sono illustrati nei successivi tre paragrafi.

Il territorio urbanizzato

Di seguito si illustrano in 5 punti gli obiettivi fondamentali, gli obiettivi specifici e le azioni conseguenti che il PO intende perseguire nell'ambito del territorio urbanizzato.

1) Tutelare i caratteri del sistema insediativo e ridurre il consumo di suolo:

- Obiettivo: preservare le caratteristiche distintive degli insediamenti esistenti, limitare l'espansione del territorio urbano, riducendo il consumo di suolo e rafforzando l'identità e la qualità urbana del sistema insediativo;
- Azioni: introdurre regolamentazioni per il contenimento della crescita territoriale, promuovere il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, e limitare gli interventi di nuova edificazione ai completamenti edilizi e dei tessuti urbani in connessione ad una maggiore dotazione di attrezzature e servizi d'interesse pubblico.

2) Valorizzare e qualificare il capoluogo:

- Obiettivo: rafforzare la centralità del capoluogo qualificando gli insediamenti storici e potenziando i poli dei servizi pubblici e di interesse pubblico, il sistema del verde e la rete dei percorsi ciclo-pedonali, qualificando la città di recente formazione.
- Azioni: valorizzare il centro storico e le funzioni rappresentative e commerciali ad esso connesse; investire in progetti di qualificazione della struttura urbana con particolare attenzione agli spazi, ai percorsi e ai servizi della città pubblica; qualificare le connessioni e gli spazi attraverso e lungo il tracciato ferroviario riordinando aree ed edifici ad esso prossimi (ad esempio il teatro) e mitigando, con interventi di arredo e di natura artistica, l'impatto delle barriere lungo i binari ; promuovere il rinnovo e la riqualificazione degli insediamenti di recente formazione, ed in particolare quelli degradati, favorendo la realizzazione di spazi di relazione ed una maggiore dotazioni di verde.

3) Valorizzare e riordinare i centri minori della pianura:

- Obiettivo: promuovere la qualificazione degli insediamenti urbani esistenti della pianura, costituiti dalle propaggini del capoluogo - La Colonna e il Gallo - e dai sistemi diffusi di via G. Marconi, via delle Cantarelle, via Nova.
- Azioni: connettere i diversi poli del sistema insediativo minore della pianura attraverso la rete dei percorsi della mobilità lenta, la continuità del sistema del verde, l'integrazione e la complementarità dei servizi; individuare in ogni frazione una forte polarità urbana come elemento di riferimento della struttura insediativa e della vita della comunità; favorire, anche attraverso interventi di riordino e di completamento edilizio, il potenziamento delle dotazioni di servizi e la qualificazione dei margini urbani.

4) Qualificare gli insediamenti produttivi:

- Obiettivo: consolidare e qualificare il polo produttivo a vocazione artigianale-industriale in prossimità della SP22, per favorire la crescita economica sostenibile, e riqualificare e recuperare gli insediamenti produttivi esistenti sparsi;
- Azioni: identificare le aree destinate alla filiera produttiva compatibile con altre attività urbane; incentivare il riuso delle aree non compatibili e di quelle dismesse e/o degradate non idonee a nuove attività produttive; favorire l'adeguamento e, ove necessario, l'ampliamento delle aree industriali e artigianali esistenti con coerenti interventi e pratiche per garantire la sostenibilità ambientale degli impianti e delle attività; migliorare il rapporto degli insediamenti con il contesto paesaggistico e ambientale.

5) Recuperare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente:

- Obiettivo: promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale ed incentivare il rinnovo degli edifici di recente formazione con inadeguate qualità costruttive ed energetiche.
- Azioni: incentivare interventi di recupero edilizio con una disciplina semplice e snella ma attenta alle specifiche peculiarità di ogni edificio di valore e del contesto in cui è collocato; promuovere politiche di efficienza energetica e sostenibilità per rinnovare anche integralmente gli edifici che, seppur costruiti in epoca recente, non forniscono adeguate prestazioni; sollecitare il riordino degli spazi pertinenziali degli edifici privati in particolare sui fronti stradali e nelle aree di contatto con i servizi pubblici e le zone agricole; definire una disciplina delle funzioni che consenta un'agevole mutamento d'uso degli edifici nel caso in cui le nuove destinazioni risultino compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.

Il territorio rurale

Gli obiettivi fondamentali che il PO persegue nel territorio rurale sono quattro e vengono di seguito illustrati.

1) Salvaguardare il reticolo idrografico e delle connessioni ecologiche:

- Obiettivo: proteggere e preservare il reticolo idrografico, le risorse idriche, i corridoi

ripariali e le connessioni ecologiche che favoriscono la biodiversità; tutelare le aree boscate e le aree di specifico interesse ecologico e naturalistico come la collina boscata di Poggio alla Guardia.

- Azioni: Implementare e mettere in opera politiche di tutela delle risorse idriche; prevedere zone di rispetto lungo i corsi d'acqua finalizzate alla riduzione del rischio per le attività e la sicurezza dell'uomo; promuovere la valorizzazione dei corridoi ecologici per mantenere la connessione tra gli habitat naturali; proteggere con politiche attive le aree boscate e l'area di valore naturalistico di Poggio alla Guardia.

2) Valorizzare il territorio a vocazione agricola:

- Obiettivo: valorizzare e sostenere le attività agricole, promuovendo uno sviluppo sostenibile fondato sulla conservazione delle permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli, il recupero del patrimonio edilizio abbandonato ed il sostegno ad un'agricoltura innovativa, capace di conservare una coerente relazione fra il sistema insediativo storico ed il paesaggio agrario.
- Azioni: nell'ambito dell'attività regolamentare prevista dagli strumenti urbanistici, incentivare pratiche agricole sostenibili nonché promuovere la diversificazione delle colture e garantire l'accesso alle risorse necessarie per l'agricoltura; riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo; salvaguardia e manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie e della tessitura agraria, nonché del reticolo idrografico minore della pianura bonificata; integrazione delle produzioni agricole con attività correlate e compatibili ed in particolare con l'accoglienza e la fruizione turistica del territorio rurale, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio abbandonato e/o diruto e l'estensione della rete della mobilità lenta.

3) Tutelare il valore del Padule di Fucecchio e delle aree contigue

- Obiettivo: conservare e valorizzare il Padule di Fucecchio e le aree che lo delimitano e che costituiscono un'eccezionale risorsa paesaggistica e ambientale.
- Azioni: promuovere forme di conoscenza e di fruizione, anche a scopo didattico e turistico, compatibili con la conservazione degli habitat; contenere i prelievi idrici nelle stagioni calde e garantire gli apporti necessari ad alimentare il sistema delle aree umide; ridurre i rischi di allagamento, con l'individuazione degli interventi atti a contenere i fenomeni di esondazione e con il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio; promozione di una rete di percorsi ciclopeditoni per una fruizione alternativa delle risorse naturali e paesaggistiche del territorio attorno al Padule; valorizzazione di attività escursionistiche e sportive compatibili e coerenti con le qualità delle aree contigue.

4) Tutelare i nuclei rurali e gli insediamenti sparsi:

- Obiettivo: mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo attraverso la salvaguardia dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi e recupero del patrimonio edilizio abbandonato e/o diruto nel territorio rurale.

- Azioni: garantire la continuità e le caratteristiche della viabilità di origine rurale (strade minori e poderali, vegetazione di corredo e opere d'arte idrauliche e stradali); tutelare i valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario; promuovere il recupero e ove necessario l'adeguamento del patrimonio edilizio rurale, aggregato e sparso, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche; definizione di specifiche norme per un corretto inserimento di manufatti ed infrastrutture nei contesti rurali di valore paesaggistico della collina e della pianura.

Il sistema della mobilità

Gli obiettivi fondamentali che il PO persegue in relazione alle infrastrutture per la mobilità sono distinti per la rete di livello sovracomunale e per quella di di interesse locale.

1) Migliorare la rete di interesse sovracomunale:

- Obiettivo: completare gli interventi, in larga parte già realizzati o avviati, della rete infrastrutturale di connessione con l'intera Valdinievole, migliorando l'efficienza dei collegamenti con gli altri centri urbani e promuovendo la mobilità sostenibile.
- Azioni: migliorare l'accessibilità e la sicurezza stradale all'autostrada A11, dare corso all'adeguamento della SP22 (nonché variante alla SR436); prevedere la realizzazione del bypass della SR435 "Lucchese" in continuità con il Comune di Monsummano Terme; implementare i progetti di messa in sicurezza della viabilità principale; promuovere l'intermodalità stimolando gli investimenti del gestore regionale in sistemi di trasporto.

2) Migliorare i collegamenti alla scala locale e promuovere la mobilità lenta.

- Obiettivo: ottimizzare la connettività tra le varie zone del territorio comunale, facilitando gli spostamenti interni e migliorando l'accessibilità ai servizi locali e alle aree di interesse naturalistico; coordinare il TPL con il trasporto ferroviario ed altre soluzioni di mobilità sostenibile, come piste ciclabili e percorsi pedonali.
- Azioni: pianificare e realizzare interventi per l'adeguamento, anche puntuale, della rete viaria comunale; promuovere il trasporto pubblico locale e la realizzazione di poli intermodali attrezzati per lo scambio fra trasporto pubblico e privato, su ferro e su gomma, veloce e lento; implementare la rete dei tracciati per mobilità pedonale e ciclabile, sia in ambito urbano che nel territorio rurale in stretto coordinamento con i comuni della Valdinievole e con particolare attenzione per le direttrici verso il Padule.

2. L'aggiornamento del quadro conoscitivo

La redazione del Piano Operativo ha potuto avvalersi delle analisi e degli approfondimenti/aggiornamenti del quadro conoscitivo intrapresi per il nuovo Piano Strutturale: a tale quadro di conoscenze si rinvia per quanto riguarda le indagini, le rappresentazioni, le considerazioni relative alla struttura e alle caratteristiche del territorio comunale.

Per il Piano Operativo è stato effettuato uno specifico lavoro di approfondimento delle conoscenze su alcuni temi che si illustrano di seguito.

2.1 La classificazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico

Nella fase di redazione del Piano Operativo si è reso necessario redigere una disciplina di gestione del patrimonio edilizio attraverso la definizione di un'aggiornata classificazione di valore del p.e.e. di impianto storico e la messa a punto di categorie d'intervento chiare e rispondenti al valore ed alla tipologia edilizia dei singoli immobili, nonché aggiornate con le numerose modifiche intervenute nella normativa di settore a livello regionale e nazionale dal periodo in cui fu definita la specifica disciplina dal Regolamento Urbanistico.

I criteri normativi della classificazione

Il lavoro della classificazione del p.e.e. di impianto storico si è fondato, oltre che sui riferimenti costituiti dalla vigente normativa degli strumenti urbanistici comunali e degli apparati conoscitivi che la sostengono, su una coerente applicazione delle disposizioni che orientano, soprattutto a livello regionale, la classificazione e la schedatura del p.e.e. La classificazione di valore degli edifici e complessi edilizi esistenti all'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica è espressamente richiesta dalla LR 65/2014 ed in particolare dal Regolamento attuativo del titolo V, il DPGR 32/R/2017.

La LR 65/2014, all'art.95, afferma che il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, tra cui la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Al comma 2 del suddetto articolo viene stabilito che il Piano Operativo individua e definisce:

- a) *“le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;*
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7

febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale.”

Il DPGR 32/R/2017 ai primi tre commi dell’art. 10 *“Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente”* stabilisce che:

“1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita, ai sensi dell’articolo 95, comma 2, lettere a) e c) della l.r. 65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.

2. Gli strumenti della pianificazione urbanistica, in attuazione di quanto previsto dall’articolo 95, comma 2, lettera b) della l.r. 65/2014, classificano gli immobili ritenuti di rilevante valore storico - architettonico o storico - testimoniale, esistenti nelle zone agricole, ivi compresi quelli privi della dichiarazione di interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), in conformità con le disposizioni di cui al titolo IV capo III della l.r. 65/2014.

3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.”

Impostazione della classificazione

Di seguito si descrivono in modo sintetico l’impostazione e le diverse fasi del lavoro per la classificazione del p.e.e. di impianto storico:

1. identificazione di tutti gli edifici il cui sedime era presente al 1954, con l’ausilio dell’ortofotocarta storica del 1954 (volo Gai), per l’accertamento del p.e.e. di impianto storico;
2. verifica e selezione degli edifici presenti al 1954 sulla base di un’analisi delle trasformazioni di cui è stato oggetto il patrimonio edilizio così da escludere, nella classificazione, gli edifici che sono stati alterati o trasformati in modo significativo, pur conservando in molti casi lo stesso sedime. È emerso che alcuni edifici, il cui sedime era visibile nel 1954, hanno subito in realtà trasformazioni tali da non poter essere inseriti all’interno della categoria dell’edificato storico; essi sono stati di fatto assimilati all’edilizia di recente formazione;
3. ricognizione, all’interno dell’edificato storico, degli edifici classificati nell’attuale RU e valutazione del loro valore. Dopo questa verifica è stato fatto un approfondimento, e quindi un’ulteriore ricognizione, di tutti quegli edifici di valore non individuati nel RU ma meritevoli, per l’intrinseco valore, di una loro classificazione;

Gli edifici classificati sono stati individuati con diverse campiture nelle diverse tavole del

territorio urbanizzato e del territorio rurale rispettivamente in scala 1:2000/1:5000.

I criteri della classificazione

I criteri fondamentali sui quali è stata impostata la classificazione del p.e.e. di impianto storico sono stati i seguenti:

- non limitarsi ad individuare e disciplinare solo gli episodi più significativi e meglio conservati dell'edificato storico ma anche gli edifici minori che costituiscono un'importante testimonianza della formazione dei tessuti storici e degli agglomerati di antico impianto;
- diversificare i livelli di protezione dell'edificato storico in ragione del valore che esso esprime, puntando, per l'edilizia minore, a tutelare soprattutto il principio insediativo, l'impianto planivolumetrico ed il rapporto con il contesto;
- evitare prescrizioni dettagliate per gli interventi edilizi nella consapevolezza che ogni edificio ha una storia peculiare che richiede di essere puntualmente analizzata e dalla quale vanno tratte le regole per un corretto intervento di modifica e/o trasformazione;
- scrivere una normativa che definisca soprattutto il percorso ed i criteri per effettuare analisi e per fare proposte progettuali aderenti alle caratteristiche dell'edificato e coerenti con gli obiettivi di una corretta tutela e di un recupero e riuso funzionale.

Di seguito si riporta la classificazione del p.e.e. di impianto storico:

- Classe 1: Edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico architettonico;
- Classe 2: Edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico;
- Classe 3: Edifici e complessi edilizi di valore testimoniale.

Negli edifici di classe 1 sono state individuate le emergenze storico-architettoniche del sistema insediativo. Tali edifici costituiscono episodi rilevanti per l'identità storica e culturale del territorio comunale e si caratterizzano per i loro caratteri architettonici e per il rapporto con il contesto urbano e territoriale. In questa classe sono stati individuati anche gli immobili notificati ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

Negli edifici di classe 2 sono stati inseriti principalmente gli elementi significativi in ragione dei caratteri architettonici, costruttivi e decorativi, della tipologia, dell'epoca di insediamento ed il rapporto con il contesto insediativo e rurale.

Negli edifici di classe 3 sono presenti gli edifici di valore testimoniale che, pur non presentando elementi o caratteristiche di particolare pregio storico-architettonico, o pur risultando, in pochi casi, parzialmente alterati rispetto all'impianto originario, costituiscono in ogni caso componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in virtù del carattere storico e morfotipologico.

In aggiunta a tale classificazione sono stati inoltre individuati gli edifici e i complessi edilizi di interesse testimoniale esistenti al 1954 che, nonostante non presentino specifici valori e pur risultando in alcuni casi parzialmente alterati rispetto all'impianto originario, costituiscono

comunque, in ragione del loro impianto e della loro conformazione, una significativa testimonianza degli insediamenti storici del territorio comunale.

Riguardo la scelta dell'anno 1954, come soglia per l'individuazione degli edifici storici non classificati, si fa presente quanto segue:

- per la Soprintendenza ed il Ministero della Cultura il 31/12/1945 è la data di riferimento per stabilire l'edificato di valore storico, però a quella data manca una documentazione cartografica e/o fotografica, omogenea e diffusa;
- nel PIT-PRR e nel Geoscopio della Regione Toscana, l'edificato storico è quello esistente al 1954, in quanto documentabile attraverso il volo Gai.

2.2 L'analisi dei tessuti urbani di recente formazione

Il Piano Operativo, in funzione della zonizzazione degli insediamenti esistenti ai sensi del DM 1444/1968, ha provveduto ad individuare i tessuti urbani di recente formazione sulla base dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee definiti dal PIT-PPR e rilevati dal Piano Strutturale.

All'interno dei tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale sono presenti nel territorio urbanizzato i tessuti dei morfotipi TR2, TR4, TR7, TR8 e TR9, mentre all'interno dei tessuti urbani della città produttiva e specialistica sono presenti i tessuti dei morfotipi TPS1, TPS2 e TPS3.

Il Piano Operativo ha analizzato i tessuti individuati dal PS al fine di raggrupparli in categorie propedeutiche all'individuazione delle zone. Per quanto riguarda i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, il PO li ha distinti nel modo seguente:

- Tessuti ordinati: questi sono costituiti dagli isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto e fanno riferimento al morfotipo TR2 che il PS ha individuato principalmente nelle aree del capoluogo a nord e a sud dell'autostrada e a nord della via Empolese;
- Tessuti pianificati: questi sono costituiti dagli isolati aperti e blocchi residenziali di edilizia pianificata (sulla base di PEEP o di piani di lottizzazione privata) e fanno riferimento al morfotipo TR4 che il PS ha individuato in varie parti del territorio comunale e principalmente a nord del capoluogo;
- Tessuti non ordinati: questi sono costituiti dai tessuti sfrangiati di margine e dai tessuti lineari e reticolari e fanno riferimento ai morfotipi TR7, TR8 e TR9 che il PS ha individuato lungo le direttrici principali del territorio comunale a sud dell'autostrada, come via G. Marconi, via delle Cantarelle, via Parroffia e via della Colonna.

Per quanto riguarda, invece, i tessuti urbani della città produttiva e specialistica, il PO ha individuato e classificato i tessuti a destinazione industriale e artigianale, commerciale, direzionale o turistico-ricettiva e li ha distinti nel modo seguente:

- Tessuti lineari e insediamenti produttivi: distinti poi in ulteriori quattro zone: tessuti lineari e insediamenti artigianali e industriali; tessuti lineari e insediamenti commerciali; tessuti lineari e insediamenti direzionali e di servizio; insediamenti turistico-ricettivi. Tali zone rappresentano i tessuti a proliferazione produttiva lineare e fanno riferimento al morfotipo TPS1 del PS.
- Tessuti a piattaforme produttive artigianali e industriali: Tali zone rappresentano i tessuti a piattaforme produttive a destinazione artigianale e industriale e fanno riferimento al morfotipo TPS2 che il PS ha individuato a sud di via Ponte di Monsummano (intervento PA7 del RU attuato) e tra via Calamandrei e via Arno (intervento PA2 del RU in corso di attuazione).

Il PO individua inoltre, tra i tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva, le aree per i depositi di materiali e lavorazioni all'aperto o per la commercializzazione di prodotti all'aperto, che, per la loro particolarità, sono stati oggetto di una specifica normativa.

2.3 Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico

Nel corso della redazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo l'Ufficio comunale ha provveduto ad aggiornare il quadro dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico. Nel PS sono stati individuati gli interventi edilizi ed urbanistici del RU realizzati, non realizzati o in corso di attuazione. Per tale lettura si rimanda al sotto-capitolo 3.3 dello stato di attuazione del RU della relazione generale del PS (Doc.1) e alla relativa tavola (tav. QC.08).

Nel PO sono stati individuati gli interventi in corso di attuazione per i quali sono state sottoscritte le convenzioni (piani attuativi, PUC o altri strumenti di attuazione del RU, come gli interventi diretti convenzionati) al fine di individuare gli interventi che il Piano Operativo non può fare a meno di recepire.

Gli interventi in corso vengono individuati con un perimetro nelle tavole del territorio urbanizzato e vengono rappresentati con l'assetto interno di progetto attraverso l'indicazione delle superfici fondiari (distinte per destinazioni prevalenti) e le attrezzature connesse alla realizzazione degli interventi. Gli interventi in corso sono i seguenti:

- intervento PA1 in via Mimbelli;
- intervento PA4 in via delle Cantarelle;
- intervento IUC3 in via delle Cantarelle;
- intervento PA7 in via Arno/via Calamandrei;
- intervento EX4 in via Ponte Monsummano.

Il Piano Operativo si limita a recepire le relative previsioni, consentendo di darvi attuazione secondo la disciplina già prevista e convenzionata.

3. Il progetto del Piano Operativo

Il Piano Operativo, come indicato dall'art.95 della LR 65/2014, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:

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

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni sono supportate da:

- gli approfondimenti del quadro conoscitivo contenuti ed illustrati nel Piano Strutturale;
- le norme di carattere generale e le norme che dettano condizioni per le trasformazioni con particolare riferimento alle disposizioni per la tutela paesaggistica ed ambientale del territorio, per la sostenibilità degli interventi di trasformazione, per la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi edilizi ed urbanistici.

Il Piano Operativo dà coerente attuazione alle disposizioni del nuovo PS, nel rispetto della normativa di settore e delle prescrizioni e degli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato nel 2015 e il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pistoia approvato nel 2020.

Nell'elaborazione del Piano Operativo è stato perseguito un obiettivo di carattere generale che risponde ad una esigenza di semplificazione e di chiarezza del complesso quadro degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delineato dalla normativa regionale: far assumere al Piano Operativo, che è lo strumento urbanistico conformativo a livello comunale, il ruolo di strumento di riferimento fondamentale per la definizione, l'attuazione ed il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sul territorio comunale. Fermo restando che il PS è la sede in cui vengono indicate le linee strategiche per uno sviluppo coerente e duraturo, consapevole e sostenibile del territorio e della comunità locali, è, invece, nel Piano Operativo che i cittadini e tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, devono trovare un'esauriente e chiara informazione sulle condizioni, le procedure e le modalità di intervento per realizzare gli interventi di conservazione, di manutenzione e di trasformazione del territorio. Ciò comporta che le disposizioni statutarie del PIT-PPR e del nuovo PS siano declinate in modo chiaro ed esaustivo nelle previsioni e nelle norme del PO e siano messe in relazione con il complesso delle disposizioni che riguardano le condizioni per la trasformazione del territorio.

Il PO, attraverso ed insieme al PS, assume nella propria disciplina i contenuti della nuova legge regionale sul governo del territorio (LR 65/2014)) e soprattutto del Piano Paesaggistico regionale (PIT-PPR). Le modalità e gli esiti di questo impegno nei confronti del PIT-PPR sono illustrati nella

relazione di conformità “Doc.3”.

All'interno della cornice appena delineata, l'impostazione del progetto del Piano Operativo si è ispirata agli obiettivi indicati nella Relazione di avvio del procedimento del 2025: gli obiettivi sono riportati nel primo capitolo di questa relazione e sono stati aggiornati e, ove necessario, precisati a seguito della fase di redazione del PS e PO. A partire da questi obiettivi, nei successivi paragrafi si illustrano i temi fondamentali ed i principali contenuti del progetto di Piano.

Le scelte di Piano, che sono emerse da questo lavoro, si sono misurate anche con il più lungo arco temporale di efficacia delle previsioni di trasformazione del Piano Operativo che la più recente normativa regionale ha offerto ai Comuni come opzione da esercitare con una decisione da assumere prima dell'ordinaria scadenza dei cinque anni dall'approvazione del Piano. La possibilità di prorogare di cinque anni l'efficacia delle previsioni del PO consente molto opportunamente di ampliare l'orizzonte temporale di attuazione dei progetti e delle proposte di trasformazione del Piano Operativo, mettendole così in più forte e diffusa relazione con il quadro strategico del Piano Strutturale.

Il presente Piano Operativo assume e persegue l'insieme degli obiettivi statutari e strategici del PS; in particolare però sviluppa e dà coerente attuazione ai temi trattati nei successivi punti di questo capitolo e posti al centro dell'attenzione dalla legislazione vigente e dalla pianificazione sovraordinata.

Di seguito si illustrano i temi e le strategie che stanno alla base dell'impostazione del progetto del Piano Operativo.

3.1 Il contenimento del consumo di suolo

L'art. 1 della LR 65/2014 dichiara l'obiettivo di *“garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo”*. Il PO, in linea anche con l'art. 2 della disciplina del PS, recepisce tale obiettivo, anche in virtù di quelli che sono stati i caratteri e gli elementi ordinatori della crescita urbana del territorio comunale di Pieve a Nievole.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito una breve sintesi del profilo storico insediativo del territorio comunale di Pieve a Nievole riportato nella relazione generale del PS (Doc.1) al sotto-capitolo 2.2.

La struttura insediativa odierna è l'esito di processi di lunga durata, dei quali uno dei primi e probabilmente il più importante fu l'avvio delle bonifiche sotto il governo mediceo. L'abitato di Pieve a Nievole è cresciuto inizialmente addensandosi lungo la storica via Regia (SR435) che attraversa il territorio da Est ad Ovest. Verso la metà dell'Ottocento l'intero comprensorio aveva ormai spostato il proprio baricentro verso la parte pianeggiante e pedecollinare e la costruzione

della ferrovia accelerò significativamente questo processo. 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. 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.

Il PO, in linea con il PS, ha come obiettivo fondamentale la definizione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente storico e di riuso e riqualificazione di quello di recente formazione per limitare il consumo di suolo. Ciò ha richiesto nel PO una selezione delle proposte insediative e infrastrutturali ed un contestuale sostegno al riordino ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Il PO, infatti, limita gli interventi di nuova costruzione orientandoli verso insediamenti di limitate dimensioni, finalizzati principalmente a ricucire o a completare i tessuti esistenti, a riqualificare i margini urbani e ad accrescere le dotazioni di servizi e di spazi pubblici. Contestualmente, il PO, limita i nuovi insediamenti produttivi attestandosi sulla previsione approvata, convenzionata ed in corso di attuazione tra via Calamandrei e Via Arno ed ammettendo solamente una nuova previsione di sviluppo del settore industriale e artigianale, in ampliamento dell' area produttiva di via Ponte Monsummano -via Pietro Nenni.

3.2 La valorizzazione del sistema insediativo policentrico e la riqualificazione degli insediamenti e della città pubblica

L'art. 2 della disciplina del PS (Doc.2) riporta tra gli obiettivi del Piano *“la valorizzazione delle origini storiche e del carattere policentrico del sistema insediativo”*.

Come definito nell'analisi del sistema insediativo del territorio comunale di Pieve a Nievole, riportato nella relazione generale del PS (Doc.1) al sotto-capitolo 3.2, il territorio comunale si caratterizza per una struttura insediativa molto articolata. Il sistema insediativo di Pieve a Nievole, che fino alla metà del Novecento era costituito dal piccolo centro storico e da una costellazione di insediamenti sparsi, si è progressivamente consolidato nel secondo dopoguerra, in linea con le dinamiche di sviluppo dell'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 e via delle Cantarelle. Questa rete viaria, unitamente al progressivo incremento demografico e allo sviluppo

del settore industriale e terziario, ha favorito un processo di saldatura urbana con i centri limitrofi, generando un continuum urbanizzato che costituisce oggi una delle principali conurbazioni della Valdinievole. Il territorio comunale di Pieve a Nievole si configura pertanto come un sistema insediativo policentrico, fortemente integrato nel tessuto territoriale e funzionale dell'area vasta.

Il PO, in linea con il PS, riconosce nella struttura insediativa policentrica un punto di forza del territorio che trae dalla rete degli insediamenti della Valdinievole che si addensano lungo le sue direttrici principali. In questo senso, un obiettivo fondamentale del PO è valorizzare le polarità urbane esistenti, rendendole riconoscibili in un sistema insediativo che richiede, nel suo complesso, un'azione di riordino dei tessuti urbani, di riuso e riqualificazione dei complessi artigianali dismessi e/o degradati, di potenziamento e qualificazione del sistema degli spazi e servizi pubblici.

Ciò ha richiesto nel PO, oltre ad una puntuale disciplina sul riordino degli insediamenti esistenti, una attenta selezione di quelle aree che, una volta riqualificate, potessero offrire nuovi spazi urbani di qualità per la comunità. Il PO non ha perseguito il mero reperimento degli standard quantitativi connessi esclusivamente al fabbisogno delle previsioni insediative, ma ha cercato una dotazione qualitativa e sistemica, anche in relazione alla rete ciclo-pedonale esistente e di progetto. Il progetto di Piano ha poi perseguito i seguenti indirizzi:

- la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, stabilendo norme per gli interventi di recupero e premialità ad essi associati;
- le norme per la tutela del centro storico di Pieve a Nievole e del nucleo storico di Vergaiolo;
- l'individuazione e la disciplina delle aree urbane contraddistinte da condizioni di degrado urbanistico e/o socio economico;
- il riordino degli insediamenti esistenti, ed in particolare dei tessuti prevalentemente residenziali non ordinati;
- la sistemazione urbana e paesaggistica dei margini urbani associata ad interventi di trasformazione e riordino degli insediamenti esistenti;
- la previsione di interventi di edilizia residenziale pubblica per rispondere ai bisogni delle famiglie in condizioni di fragilità abitativa, attraverso anche nuove previsioni insediative che non solo concorrono alla costruzione di un contesto urbano più inclusivo, ma anche a realizzare spazi pubblici di qualità per tutta la comunità.

3.3 La valorizzazione e l'adeguamento del sistema della mobilità

L'art. 2 della disciplina del PS (Doc.2) riporta tra gli obiettivi del Piano *“la condivisione di politiche e di strategie di area vasta”*, e più in particolare *“il miglioramento del sistema della mobilità”*.

Gli interventi da prevedere sul sistema della mobilità sono inquadrati nel PS, oltre che nella

dimensione locale, soprattutto nell'ambito delle strategie di livello sovracomunale (art. 27 della disciplina del PS). Tale visione si rende necessaria al fine di dare risposte adeguate ai temi della mobilità che per la loro natura superano i confini del territorio comunale, ed in ogni caso coinvolgono un ambito sovracomunale e/o richiedono la definizione di obiettivi, di strategie e di progetti condivisi a livello di area vasta.

Come indicato nell'analisi del sistema infrastrutturale del territorio comunale di Pieve a Nievole, riportato nella relazione generale del PS (Doc.1) al paragrafo 3.1, il territorio comunale si colloca in una posizione strategica all'interno del sistema infrastrutturale della Valdinievole. La rete primaria è costituita dalla viabilità autostradale A11 "Firenze-Mare", la rete secondaria è costituita dalle direttrici della SR435 "Lucchese", SR436 "Francesca", della SP22 e della SP 26 Camporcioni che, in sinergia con l'autostrada, favoriscono un'ottima accessibilità al territorio comunale e ne consolidano il ruolo di snodo tra i sistemi urbani di Pistoia-Firenze, Lucca ed Empoli. La SP22 è stata oggetto negli anni di interventi di potenziamento e ammodernamento; attualmente è in corso un progetto che ne prevede l'adeguamento tale da costituire, insieme alla Variante del Fossetto, una via alternativa ai percorsi della SR436.

Le strategie del PO per il sistema della mobilità sono enunciate nell'art.108 delle NTA, all'inizio del Capo 3 del Titolo VII dedicato alle infrastrutture per la mobilità. Di seguito si riporta un estratto del comma 1 dove sono indicate con molta chiarezza le strategie che sviluppano e perseguono l'attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale:

- il miglioramento del servizio ferroviario, anche attraverso un rapido collegamento con la stazione principale di Montecatini Terme;
- l'adeguamento della rete viaria principale, attraverso: il miglioramento dell'accesso all'autostrada; la connessione della SR435 e della SR436 mediante la realizzazione d'intesa con il Comune di Monsummano T. del by pass della SR435 e la ristrutturazione a sud della SP 22;
- l'adeguamento, anche puntuale, della rete viaria di connessione del sistema di centri e di insediamenti diffusi sul territorio, il miglioramento dell'accessibilità e del sistema della sosta veicolare nelle aree periferiche del capoluogo e nelle frazioni principali del Comune;
- la costruzione di un modello intermodale di mobilità fondato su una forte integrazione delle diverse modalità di trasporto, su uno stretto coordinamento delle risposte alle diverse domande di mobilità, su forme innovative anche digitali di gestione e di accesso ai servizi della mobilità;
- la promozione di una forte ed integrata rete di tracciati e di servizi per la mobilità lenta, connessa sia con la rete ciclabile di progetto prevista dalla Provincia per il sistema insediativo lineare della Valdinievole e per l'accesso e la fruizione del Padule;
- il miglioramento della vivibilità e della percorribilità degli spazi pubblici del capoluogo, degli attraversamenti del tracciato ferroviario e della mitigazione estetica ed ambientale delle opere di protezione dello stesso attraversamento.

Si segnalano alcune delle principali azioni messe in atto dal Piano Operativo.

Già in fase di copianificazione di PS-PO è stata valutata la previsione della nuova viabilità di progetto in variante alla SR435. Tale previsione è stata individuata con la sigla COP.2 nella tavola delle strategie del PS (tav. P.03) ed il PO ne prevede una parziale attuazione individuando dei tratti di viabilità di progetto e rimandando la sua completa realizzazione ad una specifica variante o ad un successivo PO. La previsione sopra descritta viene individuata con la sigla “COP.2” nelle tavole del Piano Operativo e normata nella seconda parte del Doc.2A, allegato alle NTA.

A tali previsione si sono aggiunti altri interventi infrastrutturali previsti all'interno del territorio urbanizzato, tra cui l'adeguamento dell'intersezione tra via Roma, via G. Marconi e la strada d'ingresso al casello autostradale.

Il PO ha inoltre recepito il progetto di adeguamento della direttrice esistente della SP22 (via Ponte Monsummano) per completare l'asse della variante alla SR436.

Il progetto di Piano ha poi perseguito i seguenti indirizzi:

- l'incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici di prossimità;
- lo sviluppo della rete ciclo-pedonale verso le aree del Padule di Fucecchio, anche in relazione ad interventi per la valorizzazione turistica del territorio.

3.4 La qualificazione dei poli produttivi

L'art. 2 della disciplina del PS (Doc.2) riporta tra gli obiettivi del Piano *“l'innalzamento dell'attrattività del territorio [...]”, e più in particolare la previsione di “nuovi spazi per uno sviluppo qualificato delle attività produttive in continuità ed a completamento degli insediamenti esistenti”*.

Come definito nell'analisi del profilo storico insediativo del territorio comunale di Pieve a Nievole, riportato nella relazione generale del PS (Doc.1) al paragrafo 2.2, il territorio comunale si caratterizza per una diffusa presenza di insediamenti produttivi. 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.

Il PO, in continuità con il PS, riconosce l'importanza di avere un'adeguata dotazione di aree produttive nel territorio comunale, per poter rispondere prontamente alla domanda di nuovi insediamenti industriali-artigianali e terziari che oggi, a differenza di quanto avveniva fino ad un paio di decenni, si presenta in modo improvviso ed impellente. L'obiettivo fondamentale del PO

è quello di riqualificare gli insediamenti artigianali e industriali esistenti, prevedere nuovi insediamenti direzionali e di servizio, essenziali per il loro ruolo di presidio, e individuare nuove aree per insediamenti artigianali-industriali da localizzare preferibilmente in continuità con quelli esistenti.

Il PO persegue tale obiettivo attraverso la previsione di ampliamento e consolidamento del polo produttivo esistente, già a vocazione artigianale-industriale, posto in adiacenza a via Ponte Monsummano ed in prossimità della SP22. La previsione, che asseconda l'interesse sovracomunale che il PTC assegna all'ambito produttivo posto fra Pieve a Nievole e Monsummano T., è stata assoggettata a Conferenza di Copianificazione e viene individuata con la sigla "COP.1" nelle tavole del Piano Operativo e normata nella seconda parte del Doc.2A, allegato alle NTA.

Il PO prevede anche la realizzazione di un nuovo polo direzionale e di servizio nella parte di capoluogo a sud dell'autostrada e a nord di via A. Gramsci, in adiacenza ed in parte a completamento della struttura che ospita la fondazione "MAiC". Tali previsioni vengono individuate con la sigla "CTT" nelle tavole del Piano Operativo e normate nella parte 1 del Doc.2A.

Il progetto di Piano mette inoltre in opera con specifiche previsioni, i seguenti obiettivi ed indirizzi del previgente RU e del nuovo Piano Strutturale:

- la promozione del recupero e del riordino delle aree produttive isolate e sparse nel territorio urbanizzato, ed in particolare degli immobili dismessi e/o degradati, favorendo la loro riconversione nei casi in cui siano collocati in contesti non idonei e/o risultino non suscettibili di trasformazioni oggi necessarie per garantire l'uso produttivo;
- il recepimento della previsione del RU, approvata, convenzionata ed in corso di attuazione, a destinazione artigianale e industriale localizzata tra via Calamandrei e via Arno;
- il recepimento della previsione del RU, approvata, convenzionata ed in corso di attuazione, a destinazione terziaria localizzata nella ex officina Minetti in adiacenza alla ferrovia;
- la realizzazione della RSA, prevista nel RU, nella parte sud del capoluogo e in adiacenza a via del Melo.

3.5 La valorizzazione del territorio rurale e delle aree del Padule

L'art. 2 della disciplina del PS (Doc.2) riporta tra gli obiettivi del Piano *"la tutela dell'integrità fisica del territorio [...], la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali [...], la salvaguardia del territorio rurale della collina e della pianura storica [...], la tutela delle aree contigue del Padule di Fucecchio"*.

In particolare, gli obiettivi da prevedere per la tutela delle aree del Padule sono inquadrati nel PS, oltre che nella dimensione locale, soprattutto nell'ambito delle strategie di livello sovracomunale (art. 28 della disciplina del PS). Tale inquadramento si rende necessario dal

momento che, per la loro natura ed estensione dimensione, le aree del Padule superano la dimensione comunale e richiedono la definizione di obiettivi, di strategie e di progetti condivisi a livello di area vasta.

Il paesaggio agrario della ValdiNievole è sempre stato strettamente legato al Padule ed alle operazioni di bonifica ad esso correlate. Come definito nell'analisi del profilo paesaggistico ambientale del territorio comunale di Pieve a Nievole, riportato nella relazione generale del PS (Doc.1) al sotto-capitolo 2.3, il territorio comunale si caratterizza per la sua presenza all'interno delle aree contigue del Padule. Le aree di pianura 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. Nelle aree collinari, invece, le colture sono ancora principalmente arbustive. Nella zona del Poggio alla Guardia si individuano principalmente le aree boscate, mentre nella fascia pedecollinare si trovano ampie zone a olivo, associate a sistemazioni con terrazzamenti, ancora oggi esistenti. Il tessuto agrario tradizionale mantiene un rapporto stretto, sia morfologico che funzionale, con il sistema insediativo di antica formazione comprendente nuclei e aggregati di matrice rurale e insediamenti poderali.

Il PO persegue l'obiettivo fondamentale di valorizzare il territorio rurale in chiave multifunzionale, attraverso la valorizzazione del paesaggi arborati, boscati e delle zone umide, la tutela della rete ecologica e delle sistemazioni idraulico-agrarie, la promozione della mobilità lenta, il potenziamento della ricettività rurale e la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza del territorio.

Il PO, sulla base di quanto è stato riportato nel PS, ed in particolare nella tavola delle invarianti strutturali (tav. P.02) e nella tavola delle strategie (tav. P.03), ha zonizzato e disciplinato le aree rurali e le aree ad elevato grado di naturalità. Il PO riconosce e distingue le specificità rurali del Comune di Pieve a Nievole e, in particolare, delle aree di valore ambientale come la collina del Poggio alla Guardia e le aree contigue del Padule di Fucecchio, per le quali è prevista una specifica disciplina.

Oltretutto, il PO riconosce il torrente Nievole come un importante asse della rete ecologica, e recepisce dal PS la perimetrazione del suo contesto fluviale, ai sensi dell'art. 18 della disciplina del PS e dell'art. 16 della Disciplina del PIT-PPR.

Il progetto di Piano ha poi perseguito i seguenti indirizzi:

- la tutela del reticolo idrografico;
- la tutela dei nuclei rurali;
- la salvaguardia degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale;
- il recupero degli edifici abbandonati e/o diruti nel territorio rurale ed in particolare di quelli della pianura bonificata;
- la riqualificazione delle aree agricole della pianura urbanizza, l'individuazione dei varchi territoriali da preservare e la riqualificazione, paesaggistica e ambientale, dei margini

urbani;

- l'estensione della rete degli itinerari della mobilità ciclo-pedonale in relazione ai tracciati rurali esistenti e verso le aree del Padule;
- la manutenzione e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e dell'infrastrutturazione ecologica, e ove necessario, la realizzazione delle opere di regimazione idraulica.

4. I contenuti del Piano Operativo

4.1 Il territorio urbanizzato

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani” (commi 3 e 4 dell'art. 4 della LR 65/2014).

Il Piano Operativo recepisce il perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS (nelle tavv. P.03 e P.02). Tale perimetro ha valore prescrittivo per il Piano Operativo, che lo ha recepito senza apportarvi modifiche

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato il PO individua gli insediamenti urbani. Tali insediamenti sono stati distinti in relazione ai caratteri dei tessuti che li compongono, distinguendo in primo luogo fra tessuti storici (zone A) e tessuti di recente formazione (zone B e D) e tenendo poi conto delle zonizzazioni consolidate nei precedenti strumenti urbanistici comunali, adeguandole e, ove necessario, innovandole in relazione alle indicazioni del PIT-PPR con particolare riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come spiegato nei documenti del PSI e del PO che analizzano la conformità al PIT-PPR e come illustrato nel precedente paragrafo 2.2.1 che illustra gli approfondimenti conoscitivi effettuati dal PO in relazioni alle caratteristiche e alle destinazioni dei tessuti di recente formazione.

4.1.1 I morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

I morfotipi individuati dal PSI e confermati dal PO sono i seguenti (per ciascuno di essi si riportano anche gli obiettivi specifici indicati dal PIT-PPR nell'Abaco delle Invarianti), raggruppati per macro destinazioni d'uso:

Tessuti prevalentemente residenziali

- **TR2** (Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto), con il seguente obiettivo: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- **TR4** (Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata) con il seguente obiettivo: attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e

favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra questo tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;

- **TR7** (Tessuto sfrangiato di margine) con il seguente obiettivo: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;
- **TR8** (Tessuto lineare) con il seguente obiettivo: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica;
- **TR9** (Tessuto reticolare) con il seguente obiettivo: trasformare le urbanizzazioni diffuse in nuclei urbani policentrici. Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, evitando ulteriori fenomeni di densificazione e saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi;

Tessuti prevalentemente produttivi

- **TPS1** (Tessuto a proliferazione produttiva lineare) con il seguente obiettivo: riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città;
- **TPS2** (Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali) con il seguente obiettivo: riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e gli insediamenti urbani;
- **TPS3** (Insule specializzate) con il seguente obiettivo: integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

In coerenza con gli indirizzi del PS, nel PO gli insediamenti urbani sono stati articolati nel modo seguente e sono disciplinati nel Titolo IV della NTA.

4.1.2 I tessuti storici

I tessuti storici sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico inseriti nel tessuto urbano. Essi sono identificati dalle zone A, così articolate:

- Zone A1 che identificano il centro storico di Pieve a Nievole;
- Zone A2 che identificano il nucleo storico di Vergaiolo.

Fa parte dei tessuti storici ed è assimilata alle zone A l'emergenza storico-architettonica (zona ES) della villa fattoria "il Terzo" localizzata nel territorio urbanizzato e costituita da episodi di particolare pregio architettonico.

4.1.3 I tessuti recenti prevalentemente residenziali

Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e dalle frazioni della pianura agricola a partire dal secondo dopoguerra. In virtù di tale origine e conformazione talvolta includono singoli edifici di impianto storico che, pur conservando talvolta elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

I tessuti prevalentemente residenziali si articolano, in conformità all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (uu.cc.) effettuata dal PS e approfondita nel PO, come già accuratamente descritto nel paragrafo 2.2, e sono assimilati alle zone B del DM 1444/1968. A questa distinzione nel Piano Operativo corrisponde l'individuazione di diverse zone B, così distinte:

- zone B1 che individuano i tessuti ordinati (morf. TR2);
- zone B2 che individuano i tessuti pianificati (morf. TR4);
- zone B3 che individuano i tessuti non ordinati (morf. TR7, TR8 e TR9).

I tessuti urbani e i corrispondenti morfotipi uu.cc. costituiscono riferimenti per le previsioni di valenza urbanistica del PO e per l'introduzione di specifiche premialità ed incentivi che intendono favorire il raggiungimento degli obiettivi specifici che debbono essere perseguiti nei diversi tessuti urbani.

Con analoghi criteri (norme generali di valenza urbanistica fondate sui tessuti e disciplina di dettaglio per gli interventi edilizi riferita alle zone del DM 1444/1968) è stata organizzata la normativa delle aree urbane a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale come evidenziato di seguito.

4.1.4 I tessuti recenti prevalentemente produttivi

Sono i tessuti a destinazione prevalentemente produttiva. Sono generalmente collocati nella porzione di territorio comunale situata a sud dell'autostrada. In particolare, si concentrano nella parte centrale lungo via Marconi, via Parroffia e via Deledda, a ovest del torrente Nievole, nonché tra via Tevere e via Arno, a est dello stesso torrente. Infine, la più ampia concentrazione di tessuti produttivi si trova nella parte meridionale del territorio comunale, lungo via Ponte di Monsummano.

I tessuti prevalentemente produttivi sono costituiti in conformità all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (uu.cc.) effettuata dal PS e approfondita nel PO, come già accuratamente descritto nel paragrafo 2.2, e sono assimilati alle zone D del DM 1444/1968. A

questa distinzione nel Piano Operativo corrisponde l'individuazione di diverse zone D, distinte non solo per morfotipo ma anche per destinazione d'uso:

- zone D1 che individuano i tessuti lineari e gli insediamenti isolati industriali e artigianali (morf. TPS1);
- zone D2 che individuano i tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali (morf. TPS2);
- zone D3.1 che individuano i tessuti lineari e gli insediamenti commerciali (morf. TPS1);
- zone D3.2 che individuano i tessuti lineari e gli insediamenti direzionali e di servizio (morf. TPS1);
- zone D4 che individuano gli insediamenti turistico ricettivi;
- zone D5 che individuano le aree per deposito di materiali e per lavorazioni all'aperto (zona D5.1) o per la commercializzazione di prodotti all'aperto (zona D5.2);

Come indicato nelle NTA, le zone D1 e D2 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina di uso e trasformazione degli edifici ricadenti nei tessuti prevalentemente industriali e artigianali. Le norme di tali zone sono integrate, ove necessario, da specifiche disposizioni relative ai singoli tessuti che tengono conto degli obiettivi specifici indicati dal PS, soprattutto al fine di promuoverne il perseguimento ed una diffusa attuazione.

4.1.5 Le aree degradate e gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana

Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o socio-economico ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014. Su di esse sono ammessi ed incentivati gli interventi di riqualificazione edilizia, gli interventi di riqualificazione insediativa e gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Essi sono così definiti:

- gli interventi di riqualificazione edilizia consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di inadeguate qualità e prestazioni (interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva) o quantomeno, attraverso interventi conservativi, nel miglioramento della qualità edilizia, della sicurezza sismica, nell'efficienza energetica.
- gli interventi di riqualificazione insediativa consistono in interventi di minuto riordino dei tessuti edilizi degradati, effettuati su complessi edilizi o su più immobili o lotti contigui, mediante interventi coordinati di riqualificazione edilizia associati alla complessiva sistemazione delle aree pertinenziali ed al generale riordino ed implementazione degli spazi pubblici a servizio dell'insediamento e delle aree adiacenti.

- gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana consistono in interventi di ristrutturazione urbanistica e di riuso e trasformazione di estese e/o significative porzioni di tessuti urbani.

Nel presente PO le aree degradate sono localizzate in prevalenza nei seguenti tessuti e porzioni di tessuti urbani e nei seguenti insediamenti:

- nei tessuti prevalentemente residenziali (zone B1 e B3) caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, dovute in genere a carenze di attrezzature e servizi, presenza di destinazioni incongrue, disuso degli immobili e scarsa qualità dell'impianto urbano;
- nei tessuti prevalentemente produttivi (zone D1) caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e socio economico per due principali cause: sottoutilizzazione e dismissione degli immobili e insufficienza delle attrezzature e dei servizi, ecc.

Nelle aree degradate il Piano Operativo prevede ed incentiva gli interventi di riqualificazione edilizia, di riqualificazione insediativa, di riqualificazione e di rigenerazione urbana come descritti con riferimento ai contenuti degli artt.54 e 55 delle NTA.

4.1.6 Le aree inedificate del territorio urbanizzato

Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che costituiscono elemento connettivo ed integrativo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione e che si distinguono in relazione alle finalità ed alle previsioni del Piano Operativo. Esse comprendono:

- zone VR che individuano quelle aree inedificate, o prevalentemente non edificate, che nel presente Piano Operativo non sono interessate da previsioni insediative, da previsioni infrastrutturali o da previsioni di attrezzature collettive, ma che possono essere interessate da previsioni nei futuri PO o in specifiche varianti del presente PO, pur conservando una prevalente funzione di protezione ambientale e di connessione ecologica;
- aree a verde privato che costituiscono le pertinenze di insediamenti residenziali e non residenziali oppure che individuano aree non interessate da previsioni insediative;
- zone Ppr che individuano i parcheggi privati che, per la loro dimensione e posizione - od in quanto a servizio di specifiche strutture ed attività produttive - possono rivestire un oggettivo interesse pubblico. Nelle tavole del PO sono distinti fra aree esistenti ed aree di progetto (Ppre/Pprp);
- zone Vpreg che individuano i giardini di particolare pregio a corredo dell'emergenza storico architettonica (zona ES) della villa fattoria "il Terzo" nel territorio urbanizzato. Queste aree vengono individuate anche nel territorio rurale, sempre in corrispondenza di tale emergenza.

4.2 Il territorio rurale

“Il territorio rurale è costituito dalle aree agricole e forestali [...], dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale [...], dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. È comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato [...]” (commi 1 e 2 dell’art. 64 della LR 65/2014).

Il territorio rurale del Comune di Pieve a Nievole, infatti, è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato nella tavole del Piano Operativo. Il PO individua nel territorio rurale le aree rurali (zone E), le aree ad elevato grado di naturalità (zone EN), gli ambiti di pertinenza dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche, i nuclei rurali e gli insediamenti e le aree speciali che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

4.2.1 I morfotipi rurali

Il territorio rurale è distinto in relazione ai caratteri agro-forestali che li compongono, tenendo conto delle zonizzazioni consolidate nei precedenti strumenti urbanistici comunali, adeguandole e, ove necessario, innovandole in relazione alle indicazioni del PIT-PPR con particolare riferimento ai morfotipi rurali, come spiegato nei documenti del PS e del PO che analizzano la conformità al PIT-PPR.

I morfotipi individuati dal PSI e approfonditi dal PO sono i seguenti:

- **6** - morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle;
- **12** - morfotipo dell’olivicoltura;
- **20** -morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari.

4.2.2 Le aree rurali

Le aree rurali sono identificate dalle zone E e sono assimilate alle zone E del DM 1444/1968. Sono così articolate:

- zone E1 che individuano le aree agricole della collina arborata e boscata (morf. 12). Tali aree sono poste nella parte settentrionale del territorio comunale, e si caratterizzano per la persistenza di associazioni colturali tradizionali. Le colline sono principalmente occupate dalla coltivazione dell’olivo e, in misura minore, da vigneti e 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 (zone NR) e insediamenti coloniali poderali;
- zone E2 che individuano le aree agricole di fondovalle (morf. 6). Sono le aree di fondovalle di

pertinenza del torrente Righigiano e del torrente Nievole localizzate a nord dell'autostrada e tra le colline del territorio comunale. Tali aree sono caratterizzate in genere da seminativi e, in misura minore, da oliveti e vigneti;

- zone E3 che individuano le aree agricole della pianura urbanizzata (morf. 20). Sono le aree della parte centrale del territorio comunale poste tra l'autostrada, a nord, e via Ponte di Monsummano ed il fosso del Porrione, a sud. In tali aree il sistema insediativo si è sviluppato in modo diffuso principalmente lungo le direttrici nord-sud di via G. Marconi e via delle Cantarelle. Tali aree sono costituite da una massiccia presenza di seminativi, i quali sono caratterizzati da frequenti processi di semplificazione della struttura particellare e di perdita delle colture arboree a seguito della diffusa urbanizzazione del territorio. Ad ogni modo, queste aree, in alcuni casi, costituiscono, un significativo elemento di rottura della continuità del territorio urbanizzato;
- zone E4 che individuano le aree agricole della pianura bonificata (morf. 6). Sono le aree che sono state recuperate ad una funzione agricola produttiva mediante estese bonifiche per colmata e che furono strutturate con una classica organizzazione podereale. Da alcuni decenni queste aree hanno subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria e della maglia scolante tramite l'accorpamento dei campi e l'espanto pressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva. Tali aree presentano, infatti, un paesaggio dominato da seminativi.

4.2.3 Le aree ad elevato grado di naturalità

Nel territorio rurale il Piano Operativo distingue le aree ad elevato grado di naturalità che sono destinate ad assumere un rilevante valore paesaggistico e/o di connessione ecologica ambientale. Tali aree sono individuate con apposita sigla EN e vengono assimilate alle zone E del DM 1444/1968. Sono così descritte:

- zone EN1 che individuano il Poggio alla Guardia. Tale area è posta sulla sommità della collina est nella parte settentrionale del territorio comunale e possiede un elevato valore ambientale e paesaggistico per l'esposizione e l'elevata copertura arborea. Tale area prende il nome dal toponimo "Poggio alla guardia", che testimonia la presenza dei longobardi già dall'alto Medioevo;
- zone EN2 che individuano le aree contigue del Padule di Fucecchio. Tali aree sono perimetrate all'interno della riserva naturale regionale del Padule di Fucecchio: il sito è designato come Zona speciale di Conservazione "ZSC" ai sensi della Direttiva "Habitat" (92/43/CEE) e come Zona di Protezione Speciale "ZPS" ai sensi della Direttiva "Uccelli" (79/409/CEE).

4.2.4 Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale

Nel territorio rurale il Piano Operativo individua e classifica, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, i seguenti insediamenti ed aree speciali che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato:

- zone NR che individuano i nuclei rurali. Sono i nuclei costituiti da gruppi di edifici contigui o vicini, in genere di origine rurale e di antica formazione, che conservano una stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il territorio rurale, anche se la popolazione residente non ha più rapporti con l'attività agricola produttiva. Sono localizzati nella collina arborata e boscata (zona E1);
- ambiti di pertinenza dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche che individuano gli intorni del nucleo storico di Vergaiolo (zone A2) e dell'emergenza storico architettonica (zona ES) della villa fattoria "il Terzo" che hanno una stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale;
- zone DE che individuano gli insediamenti artigianali e industriali nel territorio rurale;
- zone DA che individuano le aree per depositi di materiali e attività produttive all'aperto nel territorio rurale. Si tratta di aree per il deposito di materiali ed attrezzature per l'edilizia o per il deposito, la commercializzazione ed il confezionamento di materiali edili, di inerti e di altri materiali che vengono generalmente stoccati e trattati all'aperto;
- zone DET che individuano gli insediamenti turistico ricettivi nel territorio rurale. Nelle tavole del PO gli insediamenti sono distinti fra aree esistenti ed aree di progetto (DETe/DETP);
- zone EX che individuano gli insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa. Il PO individua nel territorio rurale alcuni insediamenti ed aree che, per quanto connessi all'utilizzazione agricola del territorio, richiedono una specifica normativa per la destinazione che già hanno o per la funzione che possono assumere.

4.2.5 Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione

Il PO individua le aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione di Piano Strutturale e Piano Operativo. Tali aree individuano le previsioni che sono state assoggettate alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e che hanno ottenuto parere favorevole con condizioni nella seduta del 19/03/25.

Tali condizioni vengono illustrate nella parte 2 delle schede degli interventi di trasformazione (Doc.2A), e vengono recepite nelle sezioni degli indirizzi progettuali e degli elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento.

Tra gli interventi assoggettati alla Conferenza il PO ha recepito la previsione della variante alla

SR435 (COP.2), in parte come intervento da attuare ed in parte come corridoio infrastrutturale, e nella sua totalità la previsione dell'area artigianale e industriale in via Pietro Nenni (COP.1). Entrambe le previsioni sono state distinte nelle tavole con apposita campitura e sigla ed il PO ha definito una scheda di intervento condensata nella parte seconda del Doc.2A, sopra citato, allegato alle NTA.

4.3 Le aree di trasformazione

Sono interventi di trasformazione urbana le previsioni che riguardano gli interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani (aree AC e CT), gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani connessi in genere all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici (aree AT) e gli interventi sugli ambiti urbani interessati da operazioni di riqualificazione insediativa (aree AR)

Gli interventi, in genere, sono connessi all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici. Il PO individua i seguenti interventi di trasformazione:

- aree ACR che individuano gli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale. Sono costituite da lotti liberi posti all'interno dei tessuti urbani residenziali sui quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto edilizio e, ove possibile e necessario, all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e spazi pubblici;
- aree CTR che individuano gli interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale. Sono aree di limitata estensione poste in contesti insediativi già dotati, almeno in parte, di opere di urbanizzazione, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti urbani e all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici, di verde pubblico e di servizi;
- aree CTT che individuano gli interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione direzionale e di servizio. Sono le aree localizzate tra l'autostrada e via A. Gramsci poste in contesti insediativi già dotati di opere di urbanizzazione. Sono ammessi interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento dei tessuti urbani e all'incremento delle funzioni direzionali e di servizio e ad una maggiore dotazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico;
- aree ATR che individuano gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani. Nel PO è prevista una sola area di questo tipo, ed è connessa e finalizzata al riordino e alla riqualificazione della struttura urbana, all'incremento dei servizi ed all'ordinata sistemazione dei margini urbani con il territorio rurale;
- aree AR che individuano gli interventi di riqualificazione insediativa. Sono aree degradate in cui il PO prevede la valorizzazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso interventi

di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, così da prevedere una qualificata sistemazione edilizia e urbanistica connessa ad una maggiore dotazione di dotazioni pubbliche e di prossimità.

Sulla base di tale elenco il PO ha definito le schede degli interventi a trasformazione urbana, condensate nella prima parte del doc.2A, allegato alle NTA.

Il PO, inoltre, individua gli interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici che sono convenzionati e/o che sono in corso di attuazione. Sono gli interventi assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU per i quali era richiesta ed è stata stipulata una convenzione non ancora scaduta anche se, alla data di adozione del presente PO, non sono stati avviati i lavori. Nel PO è consentito dare attuazione alle seguenti previsioni nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi e degli altri strumenti di attuazione.

4.4 Mobilità e città pubblica

Il Piano Operativo individua “gli spazi, i servizi e le infrastrutture della città pubblica” funzionali alle esigenze di uso o fruizione da parte della collettività. Il PO disciplina inoltre la manutenzione, l'uso, l'adeguamento e la trasformazione di questi beni con la finalità di accrescerne e qualificarne le prestazioni al servizio di tutti i cittadini e per uno sviluppo duraturo e sostenibile della comunità di Pieve a Nievole. Il PO individua nelle cartografie le attrezzature di interesse locale e di interesse generale, le aree per impianti tecnologici e le infrastrutture per la mobilità.

4.4.1 Attrezzature di interesse locale e di interesse generale

Il PO individua le attrezzature di interesse locale e le aree per attrezzature di interesse generale.

Sono aree per attrezzature di interesse locale le aree e/o gli edifici destinati a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, sia esistenti che di progetto, che devono soddisfare gli standard urbanistici del DM 1444/68. Il PO li distingue come segue:

- zone IS che individuano le aree per l'istruzione: sono le aree per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo indicate con lettera a) dall'art.3 del DM 1444/68. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto (Ise/Isp);
- zone AS che individuano le aree per attrezzature di interesse comune: sono le aree indicate con lettera b) dall'art.3 del DM 1444/68 destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e

simili. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto (ASe/ASp);

- zone V e zone VS che individuano le aree a verde pubblico e le aree per impianti sportivi: sono le aree indicate con lettera c) dall'art.3 del DM 1444/68. Comprendono il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto (Ve/Vp);
- zone P che individuano le aree per parcheggi pubblici: sono le aree a parcheggio definite con la lettera d) dell'art. 3 del DM 1444/68. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto (Pe/Pp).

Sono aree per attrezzature di interesse generale quelle indicate all'art. 4 punto 5 del DM 1444/68 ovvero le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, le attrezzature sanitarie e ospedaliere e i parchi pubblici urbani e territoriali. Il PO non individua zone che hanno le caratteristiche delle aree per attrezzature di interesse generale, nonostante la presenza di alcuni parchi che hanno funzioni in parte assimilabili a quelle dei parchi urbani e territoriali. Come spiegato all'art.100 comma 2 delle NTA non si ritiene che il Comune di Pieve, sia per il proprio rango demografico che in virtù della vicinanza a due Comuni delle dimensioni di Montecatini Terme e di Monsummano Terme, debba garantire la presenza di funzioni tipiche dei livelli sovracomunali e di area vasta.

Il PO, infine, perimetra le zone IT che individuano le aree per impianti tecnologici. Sono aree in cui sono presenti depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti la depurazione dei reflui, per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili. Nelle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti e aree di progetto (Ite/Itp).

4.4.2 Infrastrutture per la mobilità

Le infrastrutture per la mobilità sono descritte e disciplinate, tenendo conto degli obiettivi e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, sia nella parte dedicata alle strategie di livello sovracomunale che nella parte che affronta le strategie di livello locale, per le quali il PS indica alcuni progetti speciali che dovranno trovare progressiva attuazione nel Piano Operativo. Nel precedente paragrafo 3.3 “La valorizzazione e l'adeguamento del sistema della mobilità”, sono riportate le strategie che il PO persegue come elencate all' art.108 delle NTA che interessano le seguenti infrastrutture ed aree destinate alla mobilità rappresentate sulle tavole del PO e disciplinate negli articoli dal 109 al 116 delle NTA :

- aree destinate alle linee ferroviarie che individuano la linea ferroviaria Firenze - Viareggio che attraversa la parte nord del territorio comunale ed includono la originaria stazione di Pieve, dismessa dal 1937 ed assoggettata ad uno specifico progetto di recupero e riuso;
- zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare che individuano, con diversa grafia, i

tracciati viari esistenti, i tracciati viari esistenti da ristrutturare o adeguare e quelli di nuova realizzazione. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli enti competenti;

- zone Dist che individuano i distributori di carburanti;
- zone a verde di arredo stradale che individuano gli elemento di arredo e completamento delle sede viarie e delle infrastrutture per la mobilità, sia esistenti che di progetto;
- zone PZ che individuano le piazze, ovvero gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano, sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.

Sono poi individuati dal PO i percorsi ciclopeditoni e naturalistici, che comprendono i percorsi ciclo-peditoni (sia in sede propria che su strada a bassa frequenza di traffico) ed i percorsi di interesse naturalistico costituiti in prevalenza dal sistema dei tracciati di fondovalle degli argini dei corsi d'acqua e dai percorsi CAI della collina. Nelle tavole del PO sono distinti i percorsi ciclo-peditoni e naturalistici fra quelli esistenti e di progetto.

In ultimo, il PO individua i corridoi infrastrutturali. Con apposita simbologia sulle tavole, sono individuate le aree di salvaguardia per l'attuazione di previsioni infrastrutturali riguardanti la viabilità veicolare: l'unica previsione di questo tipo è il secondo tratto della connessione fra SR435 e SR436 assoggettato insieme al primo tratto a conferenza di copianificazione del PS, ma a differenza del primo tratto non previsto come intervento di cui si prevede l'attuazione nel periodo di validità del primo PO. Nel caso in cui dovesse aprirsi la possibilità di realizzazione del secondo tratto dovrà essere predisposta un'apposita variante al PO.

4.5 Le condizioni per le trasformazioni

La parte finale delle NTA del PO (Parte IV) contiene un insieme di disposizioni che definiscono e disciplinano le condizioni a cui sono assoggettati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e le trasformazioni morfologiche del suolo. Esse sono organizzate nei seguenti due nuclei tematici:

1. le norme di tutela paesaggistica ed ambientale (Titolo VIII) relative a:

- i beni paesaggistici, ovvero le aree e gli immobili tutelati ai sensi della parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ovvero le aree ed immobili di notevole interesse pubblico (art.136 del D.Lgs 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004);
- i corsi d'acqua con i relativi ambiti di tutela e di governo (fasce di rispetto, ambiti di pertinenza, contesti fluviali);
- le aree e gli elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico/ambientale ed i progetti per l'implementazione del verde;

2. i progetti di recupero paesaggistico ambientale e gli interventi per la messa in sicurezza del territorio (Titolo VIII) che individuano:

- i progetti di riqualificazione dei margini urbani, che interessano le aree di contatto degli insediamenti con il territorio rurale che si caratterizzano per il rapporto diretto con le aree rurali;
- i varchi territoriali da preservare, con la funzione di evitare la saldatura degli insediamenti esistenti, mantenendo inediti i fronti liberi lungo le strade ed in profondità;
- le opere di regimazione idraulica che individuano le opere di difesa esistenti del territorio dal rischio idraulico quali casse di espansione e di laminazione.

Le disposizioni per la sostenibilità degli interventi di trasformazione sono trattate nel Titolo IX Capo 1 che definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali e detta prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Le norme per la fattibilità geologica idraulica e sismica degli interventi urbanistici ed edilizi sono definite nel Titolo IX Capo 2 e sono state formulate dagli incaricati degli studi geologici e idraulici.

4.6 Il dimensionamento del Piano

4.6.1 Il dimensionamento degli insediamenti

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo e la verifica degli standard urbanistici, ovvero la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni di spazi, attrezzature e servizi pubblici sono illustrati nelle Appendici 1 e 2 delle NTA.

Il dimensionamento insediativo del PO è stato effettuato seguendo le indicazioni della LR 65/2014, e del Regolamento 32R/2017 e utilizzando le tabelle allegate alla DGR n. 682 del 26/06/2017. Nel PO è stato assunto il parametro che commisura 1 abitante a 35 mq di superficie edificabile (o edificata) SE di cui al DPGR 39R/2018.

Il dimensionamento delle nuove previsioni del Piano Operativo è il risultato della somma dei seguenti fattori e valutazioni:

- il trend demografico in leggera decrescita dal 2008;
- il contenimento del consumo di suolo attraverso l'individuazione di un limitato numero di interventi di nuova costruzione, finalizzati a ricucire o a completare i tessuti esistenti, a riqualificare i margini urbani e ad accrescere le dotazioni di infrastrutture, servizi e spazi pubblici;
- La valorizzazione e ed il recupero degli insediamenti esistenti, ed in particolare la riqualificazione dei complessi dismessi e/o degradati;

- il potenziamento del polo produttivo di via di Ponte di Monsummano per valorizzare la competitività in una dimensione di sviluppo sovra-locale, anche in previsione dell'adeguamento della SP22.

L'insieme di questi fattori, e le conseguenti valutazioni, hanno portato a previsioni ed a dimensionamenti insediativi nel primo Piano Operativo prudenti ed in linea con quanto indicato nel PS.

Dal dimensionamento emerge che la quantità di SE di nuova edificazione è superiore a quella di riuso, anche se si ricorda che gli interventi di riqualificazione previsti nel seguente PO sono assoggettati a PUC, e quindi non sono conteggiati nel dimensionamento, ad eccezione degli incrementi di volumetrie che sono conteggiabili tra gli interventi di nuova edificazione nella colonna delle premialità. Allo stesso modo, non risultano nel dimensionamento del PO gli interventi di mero adeguamento, ampliamento o rinnovo del patrimonio edilizio esistente, che sono gli interventi più diffusi nelle zone B.

Nel territorio rurale il dimensionamento degli interventi è determinato unicamente dalla previsione dell'area artigianale e industriale di via Pietro Nenni (contraddistinta dalla sigla COP.1), oggetto della conferenza di copianificazione di PS-PO, con parere favorevole con condizioni, in data 19/03/2026.

Il dimensionamento degli interventi di trasformazione del presente PO rientra nei limiti fissati dal dimensionamento del PS, come si evince dalle tabelle riportate a conclusione nell'Appendice 1 delle NTA dove vengono analizzate e dimensionate le previsioni insediative del PO per ciascuna delle UTOE previste dal PS e per tutto il territorio comunale. Come indicato nella premessa dell'Appendice 1 il dimensionamento del PO è rappresentato su tre tipi di tabelle:

- le tabelle che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento degli interventi del PS;
- le tabelle che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento degli interventi previsti dal PO;
- le tabelle che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento residuo del PS.

4.6.2 La verifica degli standard urbanistici

Come spiegato in precedenza i fabbisogni potenziali di dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici sono stati calcolati sulla base della popolazione complessiva prevista dal PO, a livello di singola UTOE ed a livello comunale.

Nell'Appendice 2 delle NTA è riportato l'elenco puntuale delle dotazioni di spazi e attrezzature pubblici, esistenti e di progetto, con i riferimenti alle individuazioni e previsioni contenute nelle tavole del Piano. Le conseguenti verifiche degli standard urbanistici sono state effettuate sia sulla base dei parametri del DM 1444/1968 che secondo i parametri previsti dal PTC della

Provincia di Pistoia, come di seguito indicato.

Il DM 1444/1968 prevede sulla base del rapporto di 18 mq/abitante:

- 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 PTC di Pistoia prevede sulla base del rapporto di 24 mq/abitante:

- 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 state effettuate separatamente per ciascuna UTOE e riassunte in tabelle relative all'intero territorio comunale. Dai dati ottenuti risulta che gli standard sono tutti quanti verificati sia a livello comunale che per UTOE. Le aree per l'istruzione che risultano carenti, qui come in altri comuni italiani - per effetto della progressiva concentrazione delle strutture scolastiche - sono state verificate raddoppiando la superficie come previsto dal DM 1444/1968 per quelle ricadenti nelle zone A e B.