



Comune di
Pieve a Nievole
(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO N. 2

(L.R. n.1 del 3 Gennaio 2005, art. 55)

Relazione generale
Avvio del procedimento (art. 15 LR 1/2005)

Responsabile del procedimento
Garante della comunicazione

Geom. Daniele Tecl
P. Ind. Daniele Michelozzi

Coordinatore e Capogruppo
Aspetti ambientali e VAS
Geologia, Idraulica e Sismica
Sistemi Informativi Territoriali

Arch. Massimo Paganelli
Arch. Gianpietro Bonvicini
Geol. Raffaele Lombardi
Dott. Francesco Scaglione

Luglio 2014



SOMMARIO

IL REGOLAMENTO URBANISTICO N.1	3
<u>Il settore residenziale</u>	3
<u>Il settore produttivo, terziario e turistico</u>	5
<u>Il territorio rurale</u>	6
<u>Gli standard urbanistici</u>	6
<u>Il paesaggio</u>	8
CRITERI ED INDIRIZZI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2	9
<u>Previsioni nel settore residenziale</u>	10
<u>Previsioni nel settore secondario e terziario</u>	11
<u>Previsioni nel territorio aperto</u>	11
<u>Previsioni infrastrutturali</u>	12
<u>Il Regolamento Urbanistico in funzione della variante paesaggistica del PIP</u>	12
Le ragioni della piano paesaggistico regionale	12
- <i><u>I tre metaobiettivi</u></i>	13
- <i><u>I dieci obiettivi strategici</u></i>	14
- <i><u>Le quattro invarianti strutturali</u></i>	14
- <i><u>I beni paesaggistici formalmente riconosciuti</u></i>	14
- <i><u>Gli ambiti di paesaggio</u></i>	15
Gli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica	16

IL REGOLAMENTO URBANISTICO N.1

Il Regolamento Urbanistico n.1 ha perso efficacia a partire dal 27/02/2014 per decorrenza dei termini quinquennali secondo le prescrizioni di cui all'art. 55, comma 5 della LR 1/2005.

I principi ordinatori dello strumento operativo derivano dal PS del 2006, attualmente sottoposto ad una prima variante a seguito di aggiornamenti dovuti all'approvazione del PTC della Provincia di Pistoia approvato con DCP n.123 del 21 Aprile 2009 ed DPGR n. 53/R del 25/10/2011 in materia di microzonazione sismica; tali principi risultano ad oggi efficaci e coerenti con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, tanto che il PS, ad eccezione di alcune modifiche peraltro marginali, mantiene la propria efficacia.

Il RU/1, nei cinque anni di validità, per motivi legati soprattutto alla contingenza economica di questo periodo, non ha visto attuare la maggior parte degli interventi previsti sia nel settore pubblico che in quello privato.

Il settore residenziale

Le previsioni del RU/1 nel settore residenziale sono state attuate/convenzionate con Piani Attuativi di iniziativa pubblica per 40.400 mc (piani approvati), con IDC privati per 8.400 mc e con Permessi di Costruire per 8.400 mc; a ciò dobbiamo aggiungere una trasformazione nel territorio rurale per un volume di 888 mc, il completamento delle cosiddette volumetrie "in itinere" indicate sia nel PS del 2006 che nel RU del 2009 per 34.405 mc., ed una volumetria di 10.500 mc relativa al PEEP Via del Melo nord approvato con delibera del CC 72/1998.

S. INSED./UTOE	INTERVENTI	VOLUME RESIDENZIALE	SUL RESIDENZIALE	STATO DI ATTUAZIONE
SI 1	PA/1	4.200	1.400	
	PA/2	30.000	10.000	
	B/1	700	230	in costruzione
	B/2	1.400	460	ultimato
		36.300	12.090	
SI 2	PA/3	7.000	2.330	
	PA/4	23.000	7.660	Piano d'iniziativa pubblica approvato con DCC 37/13
	PA/5	4.200	1.400	
	PA/6	7.200	2.400	
	IDC/1	2.800	930	convenzione 26/02/14
	IDC/2	700	230	
	IDC/3	2.100	700	Convenzione 26/02/14
	B/3	700	230	
	B/4	700	230	in costruzione
	B/14	700	230	ultimato
	B/15	700	230	ultimato
	RB/5	4.200	1.400	
		54.000	17.970	

SI 3	B/5	700	230	
	B/6	700	230	
	B/7	700	230	in costruzione
	B/8	700	230	in costruzione
	B/9	700	230	ultimato
	B/16	700	230	ultimato
			4.200	1.380
UTOE I		94.500	31.440	
SI 4	PA/9	9.800	3.260	
	PA/10	17.400	5.800	Piano d'iniziativa pubblica approvato con DCC 38/2013
	IDC/5	1.400	460	Convenzionato
	IDC/6	1.400	460	Convenzionato
	IDC/7	700	230	ultimato
	B/10	700	230	
	B/11	700	230	ultimato
	B/12	700	230	ultimato
	B/13	700	230	
	B/17	700	230	
UTOE II		34.200	11.360	
TOTALE		128.700	42.800	

Tabella 1 – Quadro previsionale del RU/1 con le trasformazioni fino ad oggi realizzate/convenzionate nel settore residenziale – fonte UTC

Rispetto alle previsioni del PS n.1, sono stati attuati/convenzionati complessivamente 102.993 mc rispetto ai 216.000 mc previsti, con una percentuale quindi del 47,68% (da considerare che le previsioni dei due PA4/PA10 di iniziativa pubblica comportano circa il 40% del totale approvato).

RU 2009	VOLUME	SUL	STATO DI ATTUAZIONE
PA approvati/convenzionati	40.400	13.467	approvati dalla PA
Interventi IDC/n	8.400	2.780	convenzionati
Interventi B/n	8.400	2.760	ultimati/in costruzione
Interventi in aree agricole	<u>888</u>	<u>282</u>	ultimati/in costruzione
	58.088	19.289	
Interventi in itinere PS	34.405	11.460	ultimati/in costruzione
PEEP delib. CC 72/1998	<u>10.500</u>	<u>3.500</u>	
	102.993	34.249	

Tabella 2 – Trasformazioni realizzate/convenzionate nel settore residenziale – fonte UTC

	PS 2006		PREVISIONI ATTUATE E/O CONVENZIONATE		RESIDUO PS	
	Volume	SUL	Volume	SUL	Volume	SUL
SI 1	56.084		2.100	700	53.984	17.990
SI 2	49.300		40.500	13.500	8.800	2.930
SI 3	24.911		2.800	920	22.111	7.370
UTOE I	130.295		45.400	15.120	84.895	28.290
SI 4	51.300		22.300	7.410	29.000	9.660
UTOE II	51.300		22.300	7.410	29.000	9.660
Totale UTOE	181.595		67.700	22.530	113.895	37.950
Vol. in itinere	34.405		34.405	11.460		
Aree agricole			888	290	*888	*296
Tot PS 2006	216.000	72.000	102.993	34.280	113.007	37.654

Tabella 3 – Confronto tra previsioni del PS 2006, trasformazioni attuate/convenzionate, **residuo PS nel settore residenziale**

(*) Quantità da togliere dalle previsioni residue

Il settore produttivo, terziario e turistico

Il Comune ha approvato il PA7, piano produttivo di iniziativa pubblica, con il quale ha inteso fornire alle imprese locali uno strumento attuativo in grado di offrire soluzioni di mercato legate sia ad interventi privati (LC), sia ad interventi sempre diretti al privato ma sotto il controllo della pubblica amministrazione (PIP); in questo modo si è inteso

S.I./ UTOE	INTERVENTI	LOCALITA'/ SUPERF. TERR.	SUL	USO	STATO DI ATTUAZIONE
SI 1	PA/2	21.990	2.600	Comm./Direzionale	
	D3/1	Villa Resort	250	Turistico/Ricettivo	
	D3/2	Hotel Le Sorgenti	500	Turistico/Ricettivo	
SI 2	PA/3	Area Conbipel	4.800 max	Commerciale	\
	D1/1	8.520	100	Produttivo	Lavori iniziati
	D2/1	9.845	600	Commerciale	
SI 3	PA/7	74.060	26.000	Produttivo	Delibera CC 56/10
	PA/8	55.720	10.710	Produttivo	Convenzione 26/02/14
	IDC/4	1.430	400	Comm./Direzionale	
	D1/3	3.810	1.100	Produttivo	A.U. d'Obbligo 7/06/2010
	D2/2	6.480	100	Commerciale	
SI 4	D1/4	7.460	1.700	Produttivo/Servizi	

Tabella 4 - Attuazione delle previsioni nel **settore produttivo e terziario**

favorire, con un progetto tipologicamente controllato, sia i proprietari delle aree, i quali potranno organizzare le vendite a libero mercato per una quantità circa del 50% dell'intero piano, sia i futuri imprenditori i quali potranno accedere alle aree residue ed ai loro manufatti ad un prezzo convenzionato con il Comune.

Con atto in data 26/02/2014 è stato convenzionata l'area su via Ponte di Monsummano sulla quale sono previste iniziative di tipo privato (LC) per la realizzazione di manufatti produttivi. Infine con Atto Unilaterale d'Obbligo del 07/06/2010 è stato rilasciato il permesso di costruire di un edificio produttivo su via Pratovecchio.

Nel settore turistico-ricettivo non si è verificata nessuna iniziativa di trasformazione per le imprese esistenti sul territorio comunale.

Il territorio rurale

Degli interventi previsti sul territorio rurale nessuna previsione è stata realizzata se non un cambiamento d'uso per mc 888 peraltro individuato nelle tabelle di aggiornamento degli interventi edilizi.

Gli standard urbanistici

Per quanto concerne l'attuazione delle aree destinate a standard urbanistici ai fini residenziali previsti nel RU, le seguenti tabelle ne esplicitano i contenuti:

STANDARD	UTOE	INTERVENTO	SUPERFICIE	ATTUAZIONE
			mq	
SCUOLE	I	Nessun intervento		
	II	Nessun intervento		
VPA	I	PA4 via del Melo	4.350	Piano pubblico approvato
	I	IDC/1 via Ponticelli	520	Convenzionato
	I	IDC/3 La Palagina	2.398	Convenzionato
	I	PA del. CC 72/98	867	Convenzionato
	II	PA10 via del Melo	2.230	Piano pubblico approvato
	II	IDC/5 via del Melo	770	Convenzionato
				11.135
AIC	I	Nessun intervento		
	II	Nessun intervento		
PARCHEGGI	I	PA4 P32	2.340	Piano pubblico approvato
	I	IDC/1 P21	760	Convenzionato
	II	PA10 P44	1.850	Piano pubblico approvato
	II	IDC/5 P41	964	Convenzionato

	II	IDC/6 P45	2.083	Convenzionato
	II	IDC/7 P51	390	Convenzionato
			8.387	

Tabella 5 - Aree attuate/convenzionate con il RU1

		PREVISIONI DEL PS	QUANTITA' ESISTENTI	QUANTITA' ATTUATE/ CONVENZ. CON RU 1	TOTALE AD OGGI	QUANTITA' RESIDUE
SCUOLE	UTOE 1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	UTOE 2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	TOTALE	47.300	25.810	1.655*	27.465	19.385
VPA	UTOE 1	95.700	60.440	8.135	68.575	27.125
	UTOE 2	30.400	16.090	3.000	19.090	11.310
	TOTALE	126.100	76.530	11.135	87.665	38.435
AIC	UTOE 1	28.000	25.780	--	25.780	2.220
	UTOE 2	8.900	6.940	--	6.940	1.960
	TOTALE	36.900	32.720	--	32.720	4.180
PARCHEGGI	UTOE 1	31.900	20.960	3.100	24.060	7.840
	UTOE 2	10.200	3.880	5.287	9.167	1.033
	TOTALE	42.100	24.840	8.387	33.227	8.873
TOT STAND.		252.400			181.077	71.323
% STAND.		24,03%			17,24%	6,79%

Tabella 6 - PS 2006: Standard Urbanistici – previsioni per UTOE, quantità residue dopo il RU/1

(1) Data la dimensione del territorio, lo standard dei servizi scolastici è ripartito sull'intero territorio comunale

(*) Area scolastica della scuola elementare De Amicis non trasformata

L'esigua quantità delle nuove trasformazioni, prettamente interventi diretti IDCn° ed aree di completamento Bn°, non ha incrementato in questi anni di gestione del RU1 la realizzazione degli spazi pubblici anche e soprattutto in assenza dell'attuazione dei Piani Attuativi, che sono i veri strumenti strategici per la trasformazione del territorio e la "equilibrata" realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi comprese le aree riferite agli standard urbanistici.

I Piani d'iniziativa pubblica PA4 e PA10 restano pertanto i principali obiettivi della Pubblica Amministrazione per il restante periodo di validità (dieci anni dalla delibera di approvazione da parte dello strumento attuativo), anche ai fini del soddisfacimento delle istanze di edilizia pubblica previste da questo Comune.

Il paesaggio

Gli elementi di paesaggio costituiscono un riferimento imprescindibile nel Piano Strutturale vigente così da determinare, in accordo con il PTC di Pistoia, quelle “invarianti strutturali” che caratterizzano le principali risorse del territorio comunale.

I sottosistemi territoriali di paesaggio, così come rinominati nella Variante n.1 al PS, raccontano quella identità culturale e paesaggistica del territorio pievarino, divenendo struttura essenziale del piano strategico con i quattro sottosistemi principali (vedi tavola P5 della Variante n.1 al PS):

- collina arborata della Valdinievole, divisa in tre unità di paesaggio
- pianura della Valdinievole ad agricoltura promiscua
- aree della bonifica storica
- aree contigue alla riserva del Padule di Fucecchio

Anche il Sistema funzionale per l’ambiente (vedi tavola P6 della Variante n.1 al PS) elenca quei riferimenti ambientali costituenti invarianti strutturali con specifiche indicazioni di obiettivi, indirizzi, prescrizioni.

Con la Variante al PIT adottata in questo periodo, variante con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell’art.143 del codice dei beni culturali e del paesaggio, il PS di Pieve a Nievole acquisisce un’ulteriore elemento di verifica di quell’indirizzo ambientale e paesaggistico, indirizzo oramai divenuto obiettivo essenziale e limite territoriale di tutta la progettazione strategica.

In questo senso il Regolamento Urbanistico n.2, anche attraverso le varie fasi di procedimento per la VAS (LR 10/2010), si atterrà a quei principi dettati dalla nuova legge regionale implementando con maggior chiarezza possibile gli elementi prescrittivi e regolatori delle varie trasformazioni.

CRITERI ED INDIRIZZI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2

Per quanto accennato in precedenza, il RU n.2 prosegue gli indirizzi e le finalità del PS vigente con la relativa Variante; l'aggiornamento dei dati sociali, ambientali e territoriali comporta un significativo passo verso istanze di carattere ambientale (vedi i contenuti ed il percorso della VAS, sociale ed economico).

La situazione di grave crisi che stiamo attraversando suggerisce la predisposizione di strumenti urbanistici predisposti per un eventuale ripresa economica nell'ottica del perseguimento di obiettivi in chiave con le previsioni sovracomunali quali PIT e PTC.

In questa chiave si leggono i piani attuativi di carattere residenziale e produttivo già approvati dalla pubblica amministrazione nel primo Regolamento Urbanistico quale risposta ad esigenze di tipo residenziale (compresa l'edilizia pubblica residenziale) e produttivo o terziario (ivi compresa la realizzazione di aree pubbliche da cedere con graduatorie specifiche ed a costi convenzionati ad imprese presenti nel territorio comunale o limitrofo); si tratta eventualmente di comprendere meglio le peculiarità dei soggetti attuatori apportando ai piani attuativi anche modifiche migliorative.

Un elemento di forte connotazione per il secondo Regolamento Urbanistico sarà la previsione di nuove trasformazioni da volumetrie esistenti piuttosto che di nuova occupazione di suolo, anche se, all'interno dei sistemi insediativi già predisposti dal PS, saranno possibili interventi perequativi di nuova edificazione legati alla realizzazione di aree ed opere pubbliche.

Restano fondamentali le possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti entro limiti di sostenibilità ed all'interno del territorio edificato.

Anche gli interventi sul patrimonio edilizio di valore saranno confermati con eventuale aggiornamento della schedatura esistente.

L'interesse pubblico generale è garantito dalla presenza/previsione di aree pubbliche legate agli standard urbanistici quali aree scolastiche, aree a verde attrezzato, aree per attrezzature di interesse collettivo, parcheggi pubblici, infrastrutture ed impianti pubblici in genere.

Tale obiettivo sarà perseguito attraverso un approfondimento progettuale di tali spazi che dovranno trovare all'interno del territorio un "disegno organico e funzionale" per la connessione e la fruizione di tutto il territorio comunale.

Il nuovo RU dovrà inoltre rispettare quegli indirizzi di cui alla delibera della GC n. 24 del 19/03/2014 (Prima Variante al Piano Strutturale e RU/2 – Relazione programmatica ed indirizzi) e pertanto:

- Previsione di recupero e trasformazione dei volumi esistenti per nuove richieste abitative (piani di recupero)
- Conferma di quelle trasformazioni i cui piani attuativi (PA) o interventi diretti convenzionati (IDC) siano stati presentati prima della scadenza del RU e che abbiano nella previsione interessi pubblici qualificanti (verdi pubblici, parcheggi e viabilità pubblica)
- Piccoli lotti di completamento che rispondano ai seguenti requisiti:
 - affaccio diretto su strade pubbliche dotate di reti di urbanizzazione primaria
 - posizione interclusa della nuova area tra due edifici esistenti o a completamento di un edificio su strada esistente

- tipologia monofamiliare a due piani fuori terra con SUL massima di 230 mq.
- revisione degli indici di ampliamento “una tantum” nelle zone “B”

Previsioni nel settore residenziale

Premesso che non è superabile il limite dei sistemi insediativi previsti dal PS, il RU/2, trascurando le previsioni non attuate entro i cinque anni di validità, dovrebbe operare tenendo conto delle previsioni massime insediative del PS, strumento peraltro molto attuale ed in linea con le prospettive urbanistiche regionali (10.500 abitanti massimi insediabili per tutto l’arco di durata del PS, previsioni provenienti dal recupero > del 30%).

I dati statistici parlano di una flessione della popolazione (9.369 abitanti al 12/2013), ciò fa pensare ad un minor fabbisogno abitativo per il periodo di previsione del RU/2 (2014-2019).

Il volume attuato (concluso/convenzionato/oggetto di piani pubblici approvati), rispetto al PS è di mc. $102.993/216.000 = 47,68\%$, di cui 62.593 mc di volumetrie ultimate o in corso di realizzazione, e 40.400 mc di volumetrie previste da progetti di iniziativa pubblica (con aree per edilizia sociale) già approvati dalla pubblica amministrazione.

Il PS individuava come fabbisogno relativo al periodo di validità (20 anni) un numero di 675 alloggi che sommato ai 3.651 esistenti portava ad una quota di 4.326 alloggi, di cui 4.200 occupati dalle famiglie previste nella stima al 2025 e 126 alloggi costituenti una riserva pari al 3% (alloggi sfitti o seconde case):

$$\text{Alloggi } 675 \times \text{mc } 320 = \text{mc. } 216.000$$

ANNO	TERRITORIO Kmq	ABITANTI n°	ABITANTI/kmq n°	FAMIGLIE n°	COMP/FAMIGLIA n°
2001	“	9.069	713,53	3.364	2,69
2004	“	9.387	738,55	3.497	2,68
2005	“	9.518	748,85	3.568	2,66
2006	“	9.529	749,72	3.582	2,66
2007	“	9.602	755,46	3.633	2,64
2008	“	9.815	772,22	3.797	2,58
2009	“	9.726	765,22	3.785	2,56
2010	“	9.632	757,82	3.791	2,54
2011	“	9.546	751,06	3.780	2,52
2012	“	9.436	742,40	3.764	2,50
2013	“	9.369	737,14	3.766	2,49

Tabella 7 – Abitanti, famiglie, componenti la famiglia dal 1971 al 2013 – dati forniti dall’UTC

L’obiettivo del Regolamento Urbanistico n.2, in termini quantitativi, è quello di recuperare il fabbisogno per un incremento della popolazione tale da recuperare la dimensione di abitanti del 2008, circa 9.800. Per il raggiungimento di questo obiettivo sarà necessario incrementare il numero di alloggi in funzione del numero dei nuclei

familiari previsti al 2019, periodo di validità del RU/2, oltre ad una percentuale fisiologica di alloggi a disposizione per abitazioni vuote e seconde case.

Da una prima indagine, le previsioni complessive di nuovi alloggi, provenienti da trasformazioni urbanistiche e da nuovi interventi all'interno dei sistemi insediativi esistenti, dovrebbero attestarsi complessivamente ad una quota tale da rilasciare un residuo circa del 20% rispetto alle previsioni del PS del 2006.

Ovviamente le previsioni dovranno rispettare le quantità massime sostenibili per ogni singola UTOE secondo le disponibilità espresse dalla tabella n.3.

Ovviamente il RU/2 privilegerà gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nella percentuale richiesta dal PS vigente e quelli indicati nella delibera comunale su indicata.

Per il patrimonio edilizio esistente il RU/2 privilegerà quegli interventi di ampliamento "una tantum" in funzione di appositi parametri edilizi ed in particolare del valore storico, ambientale ed architettonico del manufatto edilizio.

Previsioni nel settore secondario e terziario

Non sono previste nuove aree di espansione; obiettivo della pubblica amministrazione è mettere in condizione i soggetti pubblici e privati interessati al PA/7 su via Arno, peraltro già approvato dal Consiglio Comunale, di procedere alla realizzazione del piano ricercando, nel limite delle quantità previste, soluzioni diversificate per quanto concerne l'uso dell'area al fine di costituire possibili interventi che possano configurare una mixità funzionale.

Il RU/2 privilegerà gli interventi sui fabbricati industriali ed artigianali, commerciali e direzionali esistenti consentendo ampliamenti per le aziende presenti sul territorio comunale in funzione di parametri urbanistici rispettosi delle esigenze degli imprenditori ma anche del contesto ambientale di riferimento. A tale scopo potranno anche essere riviste le destinazioni d'uso delle aree monofunzionali con la possibilità di aree polifunzionali.

Nel settore turistico dovranno essere privilegiate soluzioni di rigenerazione e/o ristrutturazione delle attrezzature ricettive esistenti nel territorio edificato indicando, con tavoli di concertazione, possibili soluzioni al settore (vedi l'albergo diffuso, ecc.). Restano invariate le preferenze per un "turismo rurale" in tutte le sue forme previste dalle normative regionali, al fine di un'offerta che possa incrementare il valore economico delle aziende e contemporaneamente costituire presidio ambientale al territorio aperto.

Previsioni nel territorio aperto

Non sono previste nuove trasformazioni al di fuori di quelle già presenti nel RU/1. Le aree EX/n, impianti ed aziende connesse con il territorio rurale, e le aree DX/n, trasformazioni residuali provenienti in genere da condoni edilizi, manterranno le caratteristiche già evidenti nel precedente RU con eventuali ulteriori predisposizioni che possano in qualche modo aiutare le imprese presenti, sempre nel rispetto del contesto ambientale di riferimento.

Previsioni infrastrutturali

Le previsioni delle infrastrutture relative al secondo Regolamento Urbanistico riguardano il completamento di alcune reti stradali ai fini di una migliore qualità del traffico veicolare ma soprattutto per una migliore vivibilità dei residenti ed una migliore accessibilità alle attrezzature commerciali ed artigianali presenti all'interno del territorio edificato.

Restano tuttavia prioritari quegli interventi legati ad una mobilità sovracomunale quali il raddoppio della linea ferroviaria Firenze-Viareggio, la razionalizzazione del nodo relativo al casello autostradale sulla FI-MARE, la realizzazione della strada di scorrimento proveniente da Serravalle fino all'accesso della Autostrada; tali infrastrutture hanno una valenza sovracomunale per il collegamento dell'area vasta ed una valenza regionale per i collegamenti con Firenze ed il mare.

Esiste inoltre la necessità di alcune ristrutturazioni per strade minori all'interno dei tessuti insediativi quali l'ultimazione di via Donatori del Sangue verso il Poggetto, la rotonda davanti l'area Minnetti con il rispettivo collegamento viario con la via Empolese, alcune rotonde nell'edificato di Via Nova.

Sono altresì obiettivi del Regolamento Urbanistico n.2:

- Ampliamento del cimitero comunale - 2° lotto
- Realizzazione del nuovo palazzo comunale
- Sistemazione dell'area ludico sportiva della Palagina
- Nuovo magazzino comunale
- Previsione di ampliamento delle aree collegate al sistema scolastico
- Incremento del VPA con riferimento agli standard pubblici ma anche come sistema di fruizione legata ad un progetto di percorsi e di soste
- Soluzione con le agenzie di riferimento delle problematiche legate al ciclo integrato delle acque

Il Regolamento Urbanistico in funzione della variante paesaggistica del PIP

Le ragioni della piano paesaggistico regionale

A seguito dell'adozione da parte del Consiglio Regionale del piano paesaggistico (PP) quale integrazione al PIT, vale la pena spendere alcune riflessioni.

In conseguenza della Convenzione europea sul paesaggio, il PP rappresenta non tanto la tutela concepita come *parere dei funzionari che rappresentano lo stato in merito ai singoli progetti di trasformazione* ma la *presa in conto dei paesaggi che rappresentano i modi di vita delle popolazioni*, e quindi la *codificazione di regole, pubblicamente deliberate e condivise capaci di anticipare e dunque indirizzare la concezione dei singoli progetti per garantire il buon governo del paesaggio e delle sue trasformazioni*.

Il PP è un piano sovraordinato cui si debbono conformare gli altri strumenti urbanistici a livello regionale e locale; i vincoli esistenti definiti attraverso specifici decreti e leggi esistenti *non sono eliminati, ma contestualizzati e specificati in coerenza con le conoscenze, le interpretazioni e le discipline del PP per l'intero territorio regionale.*

Il PP integra diverse nozioni di approccio al paesaggio:

- Estetico percettivo
- Ecologico
- Strutturale

Il primo, secondo le indicazioni della Convenzione europea sul paesaggio, individua il concetto di percezione dal "bellosguardo" delle leggi precedenti alla *percezione degli abitanti dei loro modi di vita.*

Il secondo tratta le *valenze ambientali* del paesaggio e della sua organizzazione ecosistemica.

Il terzo individua *le identità dei luoghi formatesi nel tempo attraverso lo sviluppo delle relazioni tra insediamento umano ed ambiente* nella sua dinamica complessiva.

Il PP, come forma di integrazione paesaggistica del PIT, mantiene comunque una propria identità; una nuova articolazione delle invarianti strutturali costituisce elemento chiave di *raccordo tra i contenuti paesaggistici e contenuti territoriali del piano nel suo insieme.* Qualità del territorio e qualità del paesaggio sono aspetti strettamente correlati dove il primo rappresenta la dimensione strutturale, il secondo l'aspetto percettivo del territorio.

Le invarianti strutturali rappresentano quindi *l'elemento di raccordo tra dimensione strutturale e percettiva.*

Il paesaggio in Toscana è un bene comune di tutti i suoi abitanti, che incorpora la memoria del lavoro delle generazioni passate e costituisce un patrimonio per le generazioni a venire; tale bene attrae non solo da un punto di vista estetico ma anche come *evocazione di una diffusa qualità di vita.* I beni patrimoniali del territorio possono, se ripensati e valorizzati, produrre una strategia di uscita dalla crisi proprio con la messa in valore durevole e sostenibile di questi patrimoni attraverso anche la capacità di superamento della settorialità delle attuali politiche di sviluppo economico a favore di una maggiore contaminazione ed integrazione reciproca fra politiche di sviluppo e politiche per il paesaggio.

Il paesaggio in Toscana ha un *valore aggiunto innegabile che aiuta a vendere le merci prodotte, ad attrarre visitatori qualificati che richiedono un'alta qualità dell'ambiente di vita.*

Tuttavia il paesaggio non deve essere considerato soltanto una rendita ma deve essere oggetto di innovazione della qualità dei prodotti e dei servizi con una strategia di sinergie tra paesaggi ereditati e nuovi investimenti sul territorio.

I tre metaobiettivi

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della Regione Toscana

- Maggiore consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi di governo
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva

I dieci obiettivi strategici

1. *Rappresentare la ricchezza del patrimonio paesaggistico con uno sguardo di lunga durata evitando il rischio di banalizzazioni ed omologazioni della complessità dei paesaggi in pochi stereotipi*
2. *Trattare in modo sinergico integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali*
3. *Perseguire la coerenza tra base geomorfologica e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti*
4. *Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica ed ambientale delle grandi pianure alluvionali e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni*
5. *Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali, ma anche rurali, alla biodiversità e migliore valenza ecosistemica del territorio regionale*
6. *Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promovendo azioni di riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee*
7. *Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività silvo-pastorali che vi insistono*
8. *Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano*
9. *Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili*
10. *Assicurare che le diverse scelte di trasformazione abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.*

Le quattro invarianti strutturali

- *I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici come struttura fisica fondativa dei caratteri identitari in base alla evoluzione storica dei paesaggi della Toscana.*
- *I caratteri ecosistemici del paesaggio come struttura biotica che supporta le componenti vegetali ed animali dei paesaggi toscani*
- *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, come struttura dominante il paesaggio toscano che risulta dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità*
- *I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani con il loro rapporto stretto e coerente tra sistema insediativo e territorio agricolo, con l'alta qualità architettonica ed urbanistica dell'architettura rurale, con la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica.*

I beni paesaggistici formalmente riconosciuti

Ai sensi del Codice, il PP contiene la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati ai sensi specifici decreti (art.136 Codice BCP) o di legge (art.142 Codice BCP).

Gli ambiti di paesaggio

Il Codice prevede che il PP riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, ne delimiti i relativi ambiti in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Gli ambiti sono stati individuati attraverso i seguenti elementi:

1. *I sistemi idro-geomorfologici*
2. *I caratteri eco-sistemici*
3. *La struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata*
4. *I caratteri del territorio rurale*
5. *I grandi orizzonti percettivi*
6. *Il senso di appartenenza della società insediata*
7. *I sistemi socio-economici locali*
8. *Le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità*

Sono stati individuati così 20 ambiti di paesaggio; per ogni ambito è stata redatta una specifica scheda di ambito che approfondisce le elaborazioni regionali ad una scala di maggior dettaglio, individuando le interrelazioni al fine di *sintetizzare i relativi valori e criticità*, nonché di formulare *specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina*.

La Val di Nievole appartiene *all'ambito n.5 denominato Val di Nievole e Val d'Arno inferiore*.

Gli obiettivi di qualità dell'ambito n.5 riguardano quindi la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale. Gli obiettivi di ambito sono individuati *mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti tra le quattro invarianti in linea con la definizione del patrimonio territoriale e quindi come relazione tra il sistema insediativo storico, il supporto idro-geo-morfologico, quello ecologico e quello agro-forestale*. Tali obiettivi sono:

Obiettivo 1

Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Valdinievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

Per le direttive correlate vedi la scheda dell'ambito 5

Obiettivo 2

Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idro-geo-morfologici e paesaggistico del Bacino dell'Arno, del fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"

Per le direttive correlate vedi la scheda dell'ambito 5

Obiettivo 3

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Per le direttive correlate vedi la scheda dell'ambito 5.

Gli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica

La variante n.1 al PS ed il conseguente Regolamento Urbanistico n.2 del Comune di Pieve a Nievole risponderanno perfettamente ai disposti del PP adottato dalla Regione, in prima istanza in quanto il PS originario è impostato con chiara evidenza nel rispetto degli obiettivi e delle direttive previste dal PP ed il conseguente piano operativo non può che attenersi a tali indicazioni, ed inoltre poiché la Variante n.1 al PS non modifica assolutamente i principi del PS originario in materia di tutela ambientale e paesaggistica.

L'ambito di riferimento della Valdinievole era, prima della Variante regionale, il n.15; ad oggi diviene il n.5 assieme al territorio del Valdarno inferiore che si aggiunge al primo per tutte le motivazioni espresse nell'analisi del PP ed esposte in questa relazione (*I sistemi idro-geomorfologici, I caratteri eco-sistemici, La struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, I caratteri del territorio rurale, ecc.*).

Ovviamente la predisposizione del PP regionale reintroduce con forza il concetto di "area vasta" (spesso corrispondente all'ambito paesaggistico individuato); è inconcepibile ad oggi, dopo trenta anni (LR 74/84) di tentativi non riusciti per un efficace coordinamento sovracomunale, continuare a "dividere il territorio" per meri confini amministrativi. Probabilmente né la LR 5/95 e la LR 1/05 sono riuscite a raggiungere questo obiettivo e forse nemmeno la nuova legge regionale, salvo buoni intendimenti ed auspici sull'accorpamento dei comuni minori espressi con premialità di carattere economico, potrà incidere profondamente sulla gestione del territorio.

Ma allora cosa manca per il raggiungimento di tali obiettivi? Probabilmente è una questione di cultura generale della popolazione ancor oggi troppo vincolata a ragioni individualistiche, spesso campanilistiche, che non riescono a fare sistema ed al conseguente atteggiamento della politica che non ha abbastanza coraggio per incidere su riforme istituzionali di sistema; una cosa è certa che se il territorio non fa massa critica, se cioè il territorio non acquisisce una forza di sistema omogeneo e compatto, non possono sussistere quei presupposti di collegamento a modelli di sviluppo economico moderni ed in chiave con la "globalizzazione".

In questo senso anche il PP regionale potrebbe trovare un concreto riferimento in piani strategici di "area vasta" che, coniugando istanze territoriali con quelle paesaggistiche ad oggi evidenti, dovrà divenire il modello di riferimento essenziale della pianificazione strategica territoriale.

In questa ottica il Regolamento Urbanistico n.2 di Pieve a Nievole, confermando a pieno titolo le previsioni/prescrizioni del PS vigente ed in corso di Variante non sostanziale sotto il profilo paesaggistico e territoriale, si pone come strumento operativo di una comunità di circa 10.000 abitanti, in attesa di soluzioni strategiche sovracomunali che interessano tutto l'ambito di riferimento e non solo il proprio territorio comunale.

IL PROGETTISTA