



COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

PIANO OPERATIVO

VARIANTE SEMPLIFICATA

art.30 L.R. 65/2014

Progettazione Urbanistica:

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratore:

Pian. Terr. Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)

Indagini geologiche ed idrauliche:

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop
Mannori&Burchietti Geologi Associati
Dott. Ing. Cristiano Cappelli - A4 Ingegneria Studio
Tecnico associato

Collaboratore:

Ing. Daniele Baldi

Analisi agronomiche:

Dott. Francesco Lunardini

Normative edilizie e urbanistiche:

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato

Sindaco:

Oreste Giurlani

Assessore all'Urbanistica:

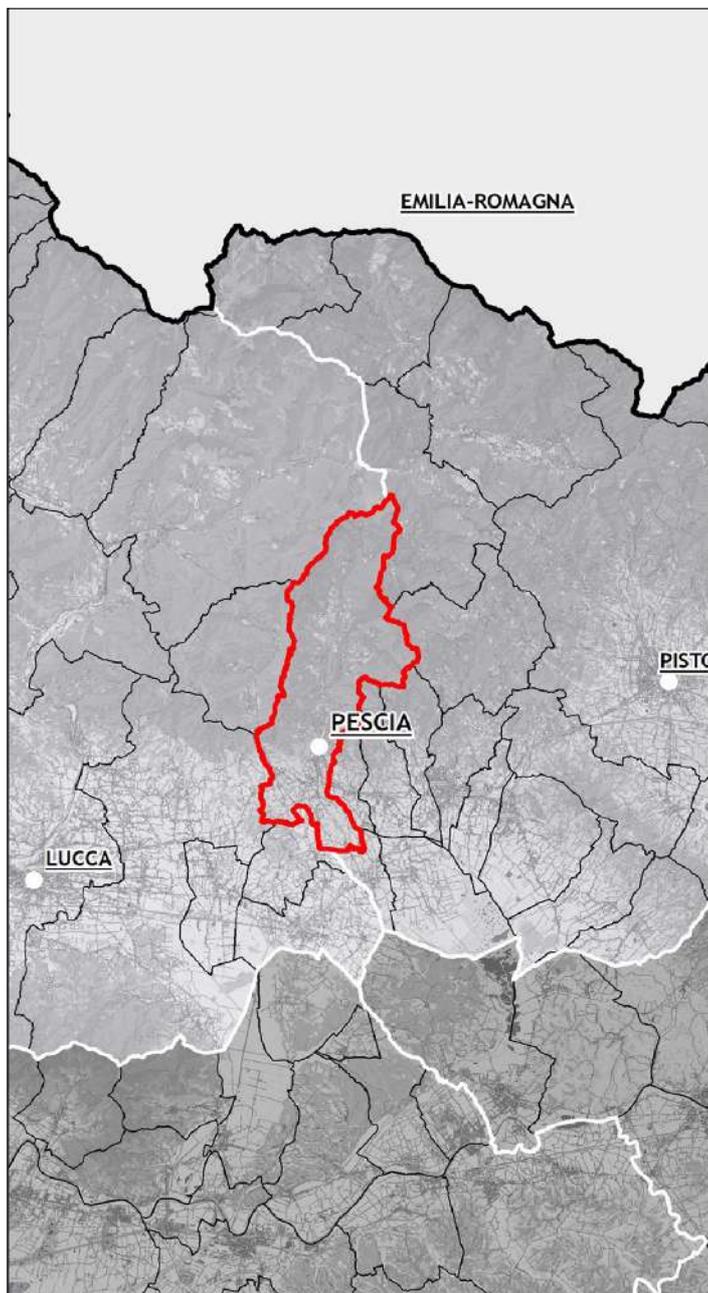
Aldo Morelli

Responsabile del Procedimento:

Arch. Anna Maria Maraviglia

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Dott.ssa Alessandra Galligani



Adozione: Delibera del C.C. n.53 del 31/05/2019

Data: Marzo 2023

Approvazione: Delibera del C.C. n.49 del 20/07/2022

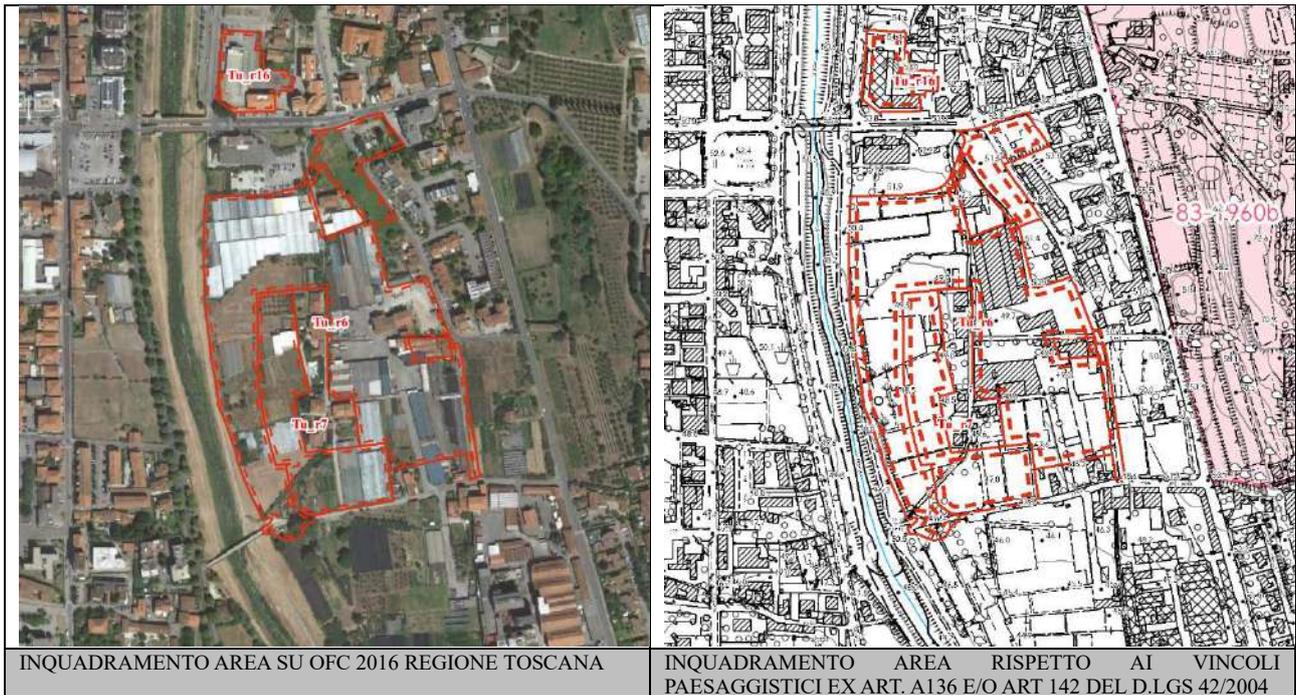
Scala: 1:2.000

D.T.

Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato (estratti PO modificato)

02b

Area di recupero TU_r6



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", sulla riva sinistra del fiume Pescia, a sud della Via Lucchese e ad ovest di Via degli Orti. Non si tratta di un singolo complesso da recuperare, ma di un'intera area dove attualmente insistono manufatti produttivi, da trasferire nella zona industriale di Macchie di San Piero, serre e altre attività minori, comunque incongrue con i tessuti di tipo urbano. Essa fa parte di un'area più ampia suddivisa in due schede norma la TU_r6 e la TU_r7. Ambedue le schede norma definiscono parametri, direttive e prescrizioni da rispettare nelle fasi attuative di trasformazione. Con la Variante al PO, il comparto TU_r6 viene destinato a funzioni pubbliche per ospitare un complesso scolastico superiore (Istituto Lorenzini) e a tale scopo esso ingloba parte del comparto TU_r7, che pur mantenendo funzioni di tipo residenziale viene ridimensionato sia in termini di superficie territoriale che di SE. I due comparti pur ridefiniti all'interno, conservano le relazioni con il contesto urbano circostante (Parco fluviale ad ovest, Istituto Agrario e Nuovi servizi sociosanitari ad est, collegamento con Ponte Marchi a sud-ovest, Centro Storico a nord est ed ovest. Anzi l'inserimento delle nuove strutture scolastiche consente di riqualificare in maniera sostanziale la città pubblica nella parte a sud-est del fiume. Pertanto l'obiettivo del PO di recuperare come tessuto urbano tutta l'area attualmente utilizzata per funzioni produttive o agricole periurbane è ampiamente confermato ed esaltato, compreso l'ampliamento del parco fluviale del fiume Pescia di Pescia.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: e) Direzionale e di servizio a carattere pubblico.

E' possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26.13 delle N.T.A (Zone F2)

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 49.732 mq

S.F.(F2) : 25.321 mq

D.T.: 24.411 mq, di cui:

- mq. 6.623 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 15.070 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 2.718 per la realizzazione della nuova viabilità a servizio del comparto;

S.E.: mq. da definire in sede di progettazione definitiva architettonica in base alle esigenze pubbliche e nel rispetto degli standard scolastici vigenti

I.C.: 50 %

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero Pubblico /Progetto di Opera pubblica- artt.9 e 11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare quindi gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che gli "obiettivi specifici" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. dei tessuti che interessano l'area.

Scheda d'Ambito 05- Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.3.3 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art. 23.3.4. delle NTA .

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

nello specifico l'intervento di recupero non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, ma come rigenerazione urbana di aree oggi occupate da manufatti produttivi in dismissione, serre improduttive e aree agricole periurbane; l'intervento infatti deve essere

l'occasione per riqualificare questa parte posta all'interno del territorio urbanizzato priva di identità urbana e al tempo stesso priva anche di caratteristiche rurali.

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti:

nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda sono coerenti con la direttiva : nell'ambito della riqualificazione dell'area sono previsti, spazi a verde ed una vasta area lungo il fiume per ampliare il parco fluviale del Pescia dove potranno essere salvaguardati varchi visivi e percettivi verso il paesaggio fluviale, compreso percorsi pedonali dalla nuova area scolastica verso il fiume.

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso:

nello specifico la scheda norma prevede la demolizione dei manufatti ex produttivi in disuso o in stato di degrado e la riqualificazione del territorio urbanizzato in questa parte.

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

nello specifico la progettazione dei nuovi edifici scolastici deve rispettare tipologie edilizie, materiali, colori in coerenza con il paesaggio urbano al contorno e con quello fluviale.

Obiettivo 2 Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici 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"

Direttive correlate

2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata:

nello specifico negli interventi di trasformazione le aree di pertinenza degli edifici dovranno mantenere un elevato livello di permeabilità dei suoli e analogamente anche nei parcheggi pubblici si dovranno utilizzare pavimentazioni drenanti

- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori:

nello specifico nell'ambito della pianificazione attuativa e nella realizzazione degli interventi si dovrà ripristinare una regimazione del reticolo idraulico al contorno ben collegato con i collettori presenti nel territorio rurale e con il fiume sottostante;

2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"

Orientamenti:

- riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali:

nello specifico negli interventi di trasformazione si dovrà attraverso la realizzazione di una ampia fascia di parco fluviale ricreare fasce di rinaturalizzazione delle sponde del fiume.

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante

Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani, la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano:

nello specifico gli interventi di trasformazione intendono ricreare un nuovo water-front naturale sul fiume; un parco di superficie direttamente collegato con la riva interna al corso del fiume, già ora luogo di passeggiate da parte dei cittadini, un parco articolato su più livelli uno più basso al livello dell'acqua e l'altro più in alto a quota terreno, in modo da ottenere una soluzione di parco fluviale nuova rispetto ai lungofiume che caratterizzano attualmente il parco fluviale di Pescia. La presenza di un'area scolastica pubblica deve consentire di implementare la fruibilità del parco da parte degli studenti e di tutti i cittadini .

- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui:

nello specifico gli interventi di trasformazione contenuti nella presente scheda norma sono coerenti con la direttiva in quanto prevedono la totale dismissione dei volumi incongrui e incompatibili con la nuova pianificazione urbanistica.

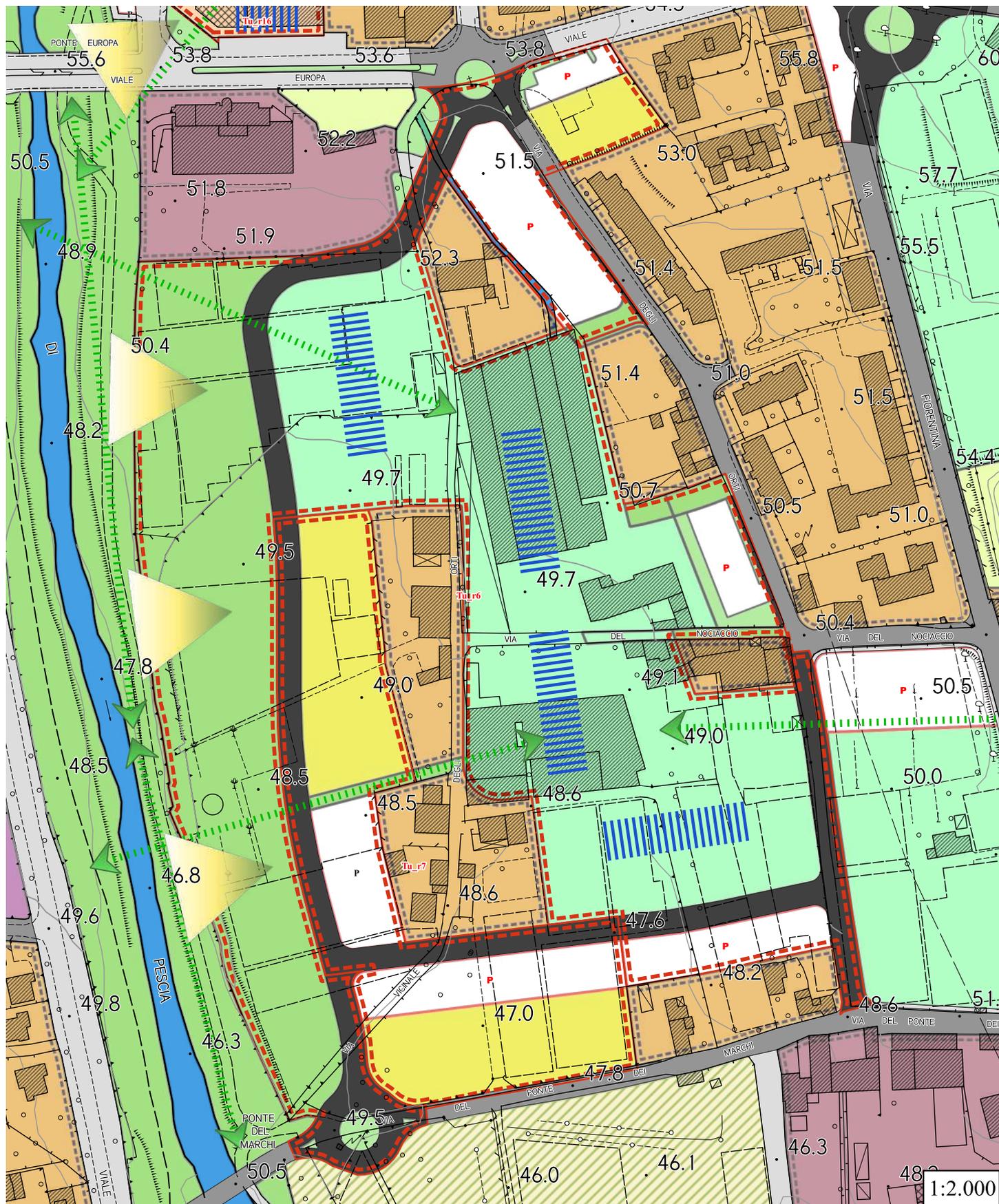
Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

La zona in oggetto confina con tessuti urbani identificati secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste":per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obbiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2., e in particolare ai commi a),b),c), d), e) e f).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

SCHEMA METAPROGETTUALE



Infrastrutturazione ecologica lineare

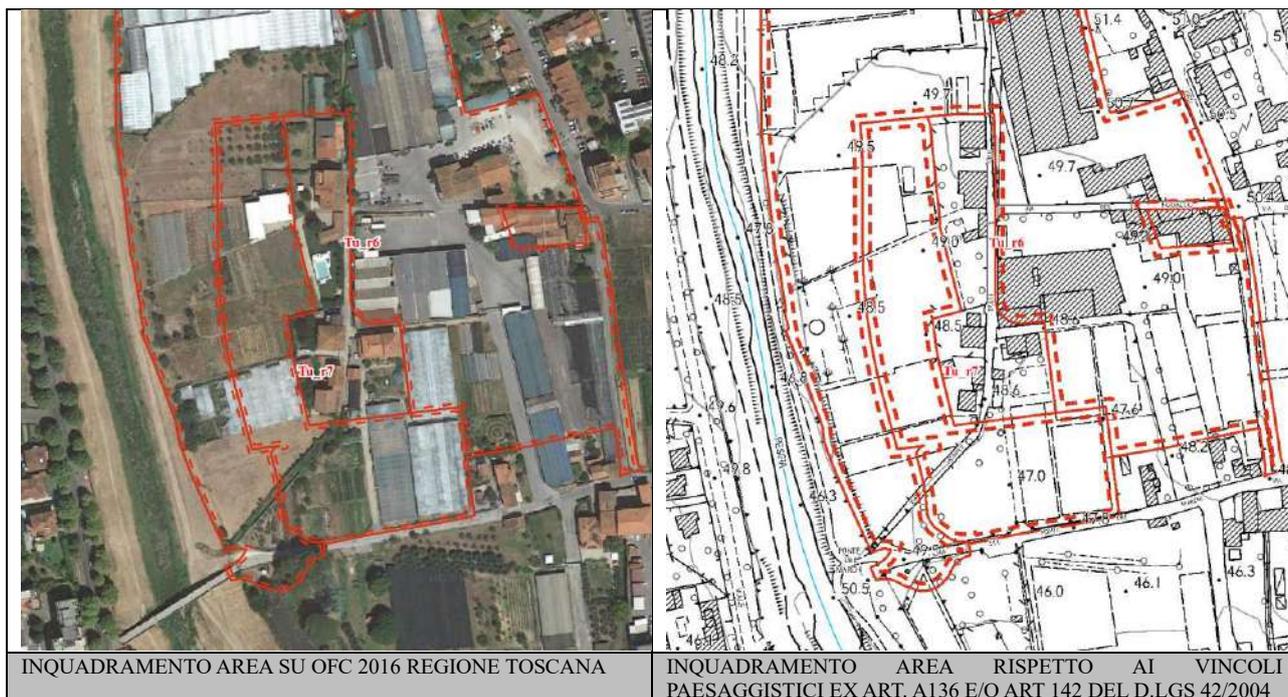


Coni di visuale



Allineamenti fabbricati

Area di recupero TU_r7



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", sulla riva sinistra del fiume Pescia, a sud della Via Lucchese e ad ovest di Via degli Orti. Non si tratta di un singolo complesso da recuperare, ma di un'intera area dove attualmente insistono manufatti produttivi da trasferire nella zona industriale di Macchie di San Piero, serre e altre attività minori, comunque incongrue con i tessuti di tipo urbano. Essa fa parte di un'area più ampia suddivisa in due schede norma la TU_r6 e la TU_r7. Ambedue le schede norma definiscono parametri, direttive e prescrizioni da rispettare nelle fasi attuative di trasformazione. Con la Variante al PO, il comparto TU_r7 rimane destinato a funzioni residenziali diversamente dal TU_r6, che viene invece destinato a funzioni pubbliche per ospitare un complesso scolastico superiore (Istituto Lorenzini) . Pertanto non tutta la SE produttiva viene trasferita , ma sia pure in misura minore rispetto al PO vigente , il presente comparto ne rigenera una parte in loco per funzioni residenziali.

I due comparti pur ridefiniti all'interno, conservano le relazioni con il contesto urbano circostante , (Parco fluviale ad ovest ,nuovi servizi sociosanitari ad est, collegamento con Ponte Marchi a sud-ovest, Centro Storico a nord est ed ovest). Complessivamente l'originaria suddivisione dei due comparti con la Variante al PO acquisisce una diversificazione , sia quantitativa che qualitativa, funzioni pubbliche a nord e funzioni residenziali a sud.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: a) Residenziale

È possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni. d'uso compatibili. in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 12.776 mq

S.F.: 6.818 mq

D.T.: 5.958 mq. di cui:

mq. 3.280 per la realizzazione di parcheggi. pubblici.;

mq. 2.678 per la realizzazione della nuova viabilità a servizio del comparto;

S.E.: 2.024 mq,

I.C.: 30%

Hmax: 3 NP

Per quanto concerne la quota di standard pubblici, devono essere realizzati i parcheggi pubblici.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare quindi gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che gli "obbiettivi specifici" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. dei tessuti che interessano l'area.

Scheda d'Ambito 05- Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.3.3 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art. 23.3.4. delle NTA.

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

nello specifico l'intervento di recupero non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, ma come rigenerazione urbana di aree oggi occupate da manufatti produttivi in dismissione, serre improduttive e aree agricole periurbane; l'intervento, infatti, deve essere l'occasione per riqualificare questa parte posta all'interno del territorio urbanizzato priva di identità urbana e al tempo stesso priva anche di caratteristiche rurali.

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti:

nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda sono coerenti con la direttiva: nell'ambito della riqualificazione dell'area sono previsti, spazi a verde ed una vasta area lungo il fiume per ampliare il parco fluviale del Pescia dove potranno essere salvaguardati varchi visivi e percettivi verso il paesaggio fluviale, compreso percorsi pedonali dalla nuova area scolastica verso il fiume.

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso:

nello specifico la scheda norma prevede la demolizione dei manufatti ex produttivi in disuso o in stato di degrado e la riqualificazione del territorio urbanizzato in questa parte.

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

nello specifico la progettazione dei nuovi edifici deve rispettare tipologie edilizie, materiali, colori in coerenza con il paesaggio urbano al contorno e con quello fluviale.

Obiettivo 2 Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici 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"

Direttive correlate

2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata:

nello specifico negli interventi di trasformazione le aree di pertinenza degli edifici dovranno mantenere un elevato livello di permeabilità dei suoli e analogamente anche nei parcheggi pubblici si dovranno utilizzare pavimentazioni drenanti

- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori:

nello specifico nell'ambito della pianificazione attuativa e nella realizzazione degli interventi si dovrà ripristinare una regimazione del reticolo idraulico al contorno ben collegato con i collettori presenti nel territorio rurale e con il fiume sottostante;

2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"

Orientamenti:

- riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali:

nello specifico negli interventi di trasformazione si dovrà attraverso la realizzazione di una ampia fascia di parco fluviale, di competenza del comparto TU_r6, ricreare fasce di rinaturalizzazione delle sponde del fiume.

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante

Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani, la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano:

nello specifico gli interventi di trasformazione intendono ricreare un nuovo water-front naturale sul fiume; un parco di superficie direttamente collegato con la riva interna al corso del fiume, già ora luogo di passeggiate da parte dei cittadini, un parco articolato su più livelli uno più basso al livello dell'acqua e l'altro più in alto a quota terreno, in modo da ottenere una soluzione di parco fluviale nuova rispetto ai lungofiume che caratterizzano attualmente il parco fluviale di Pescia. La presenza di un'area scolastica pubblica deve consentire di implementare la fruibilità del parco da parte degli studenti e di tutti i cittadini .

- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui:

nello specifico gli interventi di trasformazione contenuti nella presente scheda norma sono coerenti con la direttiva in quanto prevedono la totale dismissione dei volumi incongrui e incompatibili con la nuova pianificazione urbanistica.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

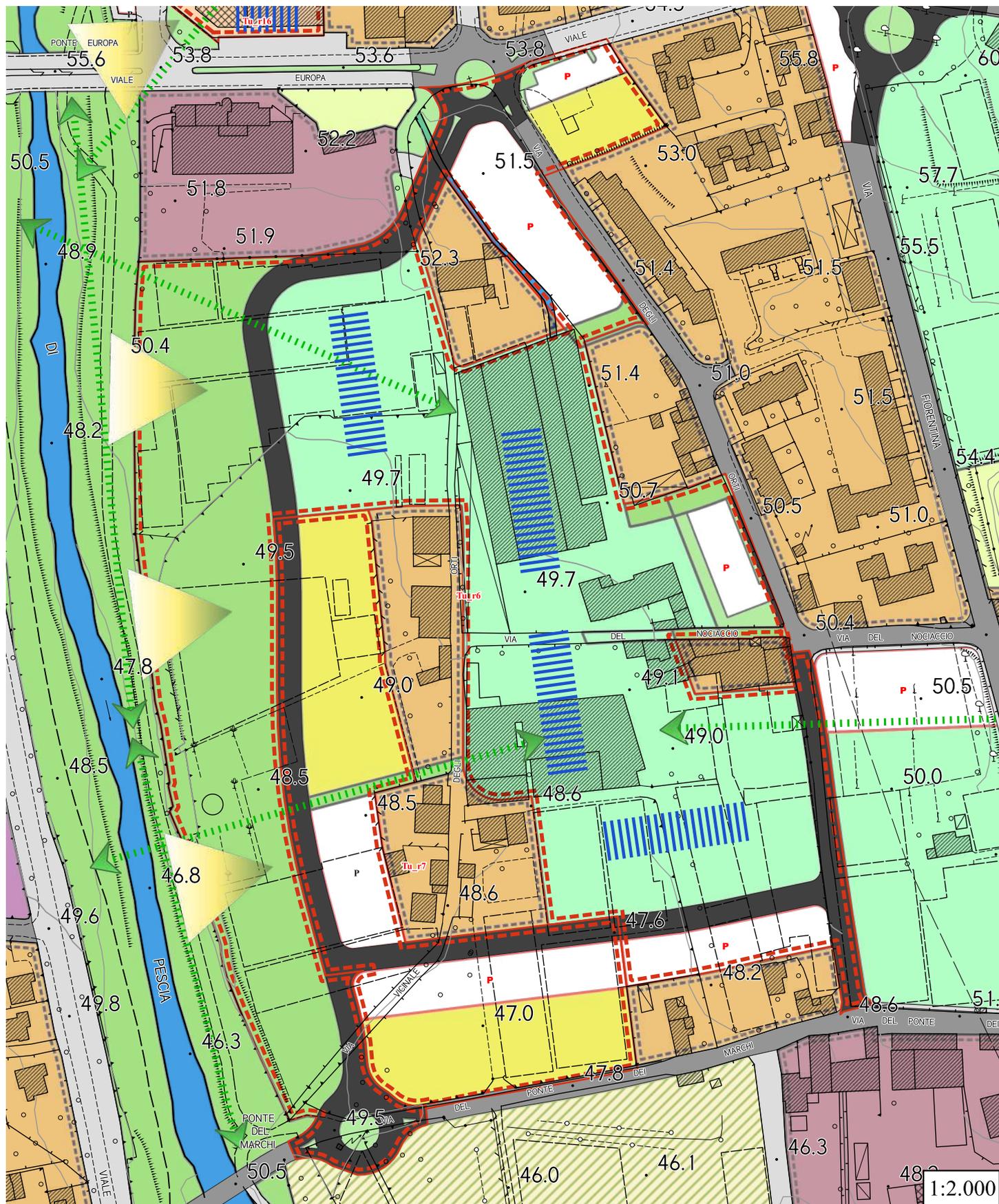
La zona in oggetto confina con tessuti urbani identificati secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste": per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2., e in particolare ai commi :

a),b),c), d), e) e f).

PRESCRIZIONI DI CARATTEREAMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

SCHEMA METAPROGETTUALE



1:2.000



Infrastrutturazione ecologica lineare

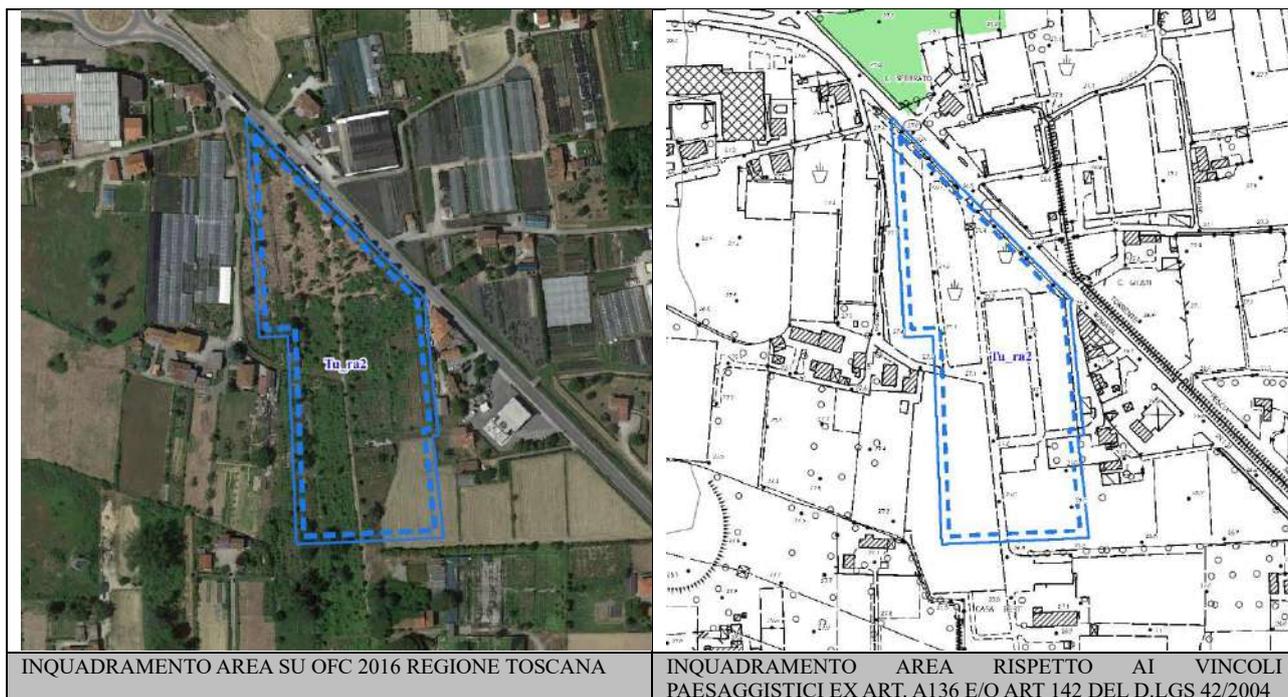


Coni di visuale



Allineamenti fabbricati

Area di trasformazione TU_ra2



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 - Le due Pescie", ad Est della attuale zona produttiva di Macchie di San Piero e ad Ovest della Via Romana. L'area è pianificata nelle linee essenziali ed è dotata di parametri urbanistici ma non di edificabilità propria; questa viene attribuita all'area, nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dal trasferimento di S.E. da aree di decollo soggette a interventi di rigenerazione urbana da zone R.U. in cui si intende far decollare S.E. produttiva.

L'area di atterraggio nel PO vigente è insufficiente ad ospitare la SE da rigenerare nei comparti TU_r6 e r7e per attuare le previsioni di interesse pubblico come la realizzazione del nuovo Istituto scolastico Lorenzini e le opere ad esso connesse. La variante al PO intende ampliare l'area di cui alla scheda norma TU_ra2, per favorire la rigenerazione urbana del comparto TU_r6, anch'esso oggetto della Variante al PO per la realizzazione del nuovo Polo scolastico e per acquisire in compensazione le aree necessarie a tale scopo. Nella area così ampliata va ad insediarsi l'azienda attualmente presente nelle aree di cui al suddetto comparto. In tal modo attraverso la rigenerazione del comparto TU_r6 e l'ampliamento del comparto TU_ra2 si ottengono due importanti risultati: l'acquisizione delle aree di proprietà dell'azienda presenti nel comparto TU_r6, la rigenerazione urbana dello stesso per finalità pubbliche così come descritte nella relativa scheda norma e la costruzione di un nuovo fabbricato produttivo per ospitare l'azienda che si trasferisce migliorando le condizioni edilizie e ambientali della stessa venendo a trovarsi come ubicazione all'interno della zona produttiva di Macchie di San Piero.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: b) Industriale e artigianale

E' possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 26.168 mq

S.F.: 23.638 mq, compreso una barriera verde piantumata al contorno da mantenere a verde ambientale .

D.T.: mq 2.530 per parcheggi pubblici da realizzare in prossimità della Via Romana dove si prevede l'ingresso alle nuove aree ;

SE: 13.000 mq frutto in parte del trasferimento delle superfici della attuale azienda (mq. 5.710) ed in parte a compensazione della acquisizione da parte della PA delle aree per la costruzione delle nuove strutture scolastiche nel comparto TU_r6 (mq. 7.190), ai sensi dell'art. 101 della L.R. 65/2014.

I.C.: 50 %

Hmax: 15 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - art.11 delle N.T.A. Lo strumento attuativo convenzionato deve precisare nel dettaglio anche i contenuti dell'atto di compensazione della potenzialità edificatoria sopra citata per l'acquisizione al demanio comunale delle aree a destinazione pubblica nel comparto TU_r6 .

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che gli "obbiettivi specifici "relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area.

Scheda d'Ambito 05- Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.7.3 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art. 23.7.4. delle NTA .

Obiettivo 1 Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

nello specifico gli interventi di trasformazione previsti in questa area non si configurano come nuovo consumo di suolo, in quanto area priva di potenzialità edificatoria propria ed essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, che seppur definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, risulta conforme anche alla definizione di T.U. dell'art. 4 della stessa legge , in quanto area di atterraggio di SE trasferite da aree soggette a rigenerazione urbana poste in altre parti del territorio urbanizzato e il cui obbiettivo è quello della ricucitura/riqualificazione dei margini urbani a carattere produttivo.

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

nello specifico, pur trattandosi di zona produttiva, è necessario che le nuove edificazioni siano dal punto di vista tipologico e cromatico di buona qualità architettonica, vista la prossimità della zona produttiva con l'ingresso alla città di Pescia. Inoltre è opportuno che lungo la nuova superficie fondiaria siano costituite barriere verdi con alberi di alto fusto che possano costituire un esempio di mitigazione ambientale e paesaggistica da allargare anche alle altre parti della zona produttiva in fasi successive.

Obiettivo 2 Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici 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"

Direttive correlate

2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata:

nello specifico, trattandosi di zona produttiva con esigenze di piazzali pertinenziali, questi dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti, al fine di mantenere un buon grado di permeabilità del suolo.

- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori:

nello specifico l'attuale assetto misto produttivo e agricolo periurbano delle aree di cui alla presente scheda è caratterizzato da un reticolo idraulico minore disorganico e spesso inadatto a ricevere deflussi di piogge di una certa portata: è necessario che nella pianificazione attuativa delle aree di trasformazione si proceda ad una progettazione delle fognature acque bianche coordinata con la regimazione del reticolo minore all'esterno del territorio urbanizzato di nuova definizione in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: T.P.S.2-TESSUTI DELLA CITTA PRODUTTIVA E SPECIALISTICA- Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali; per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi a), b), c) ,d).

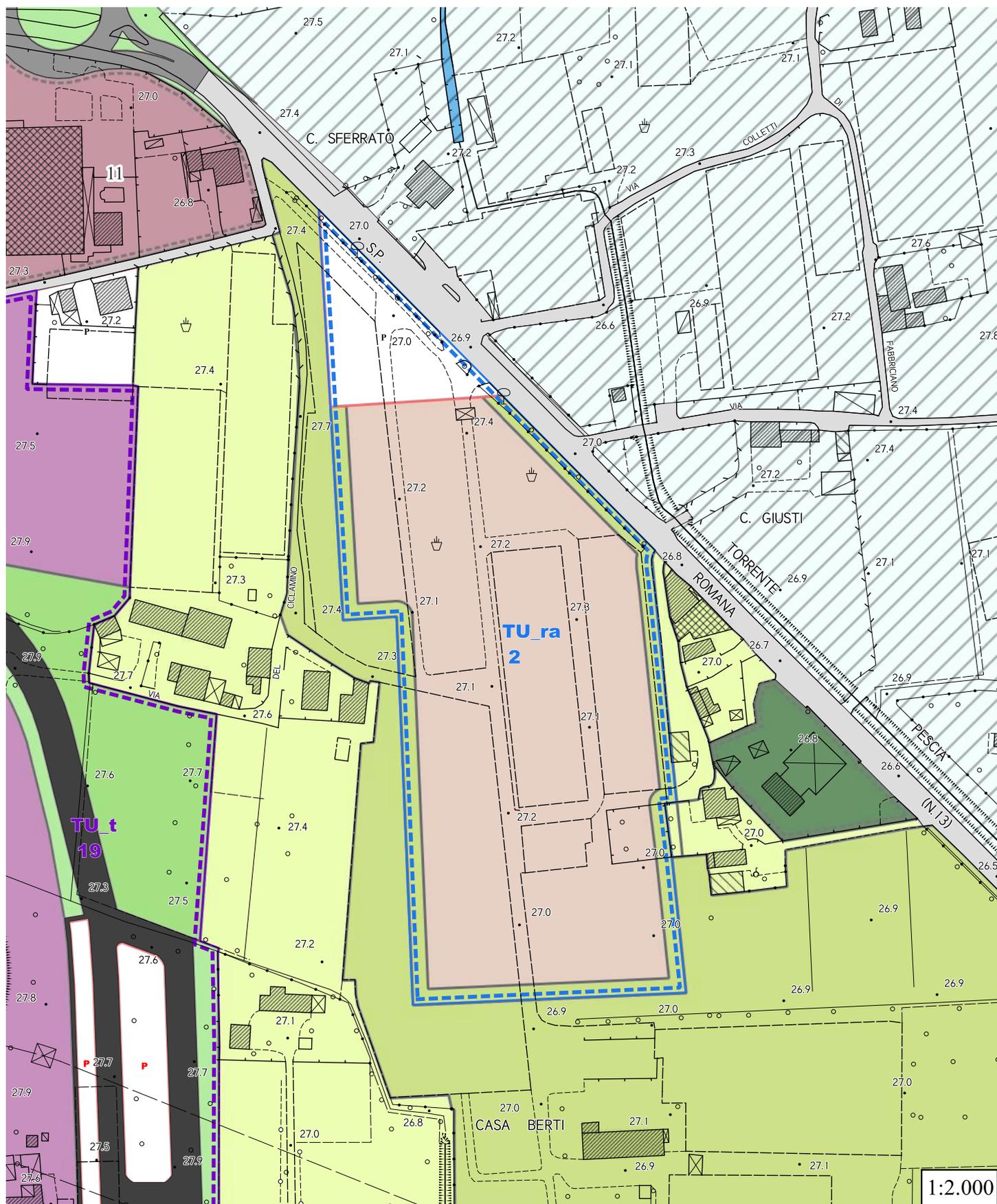
PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

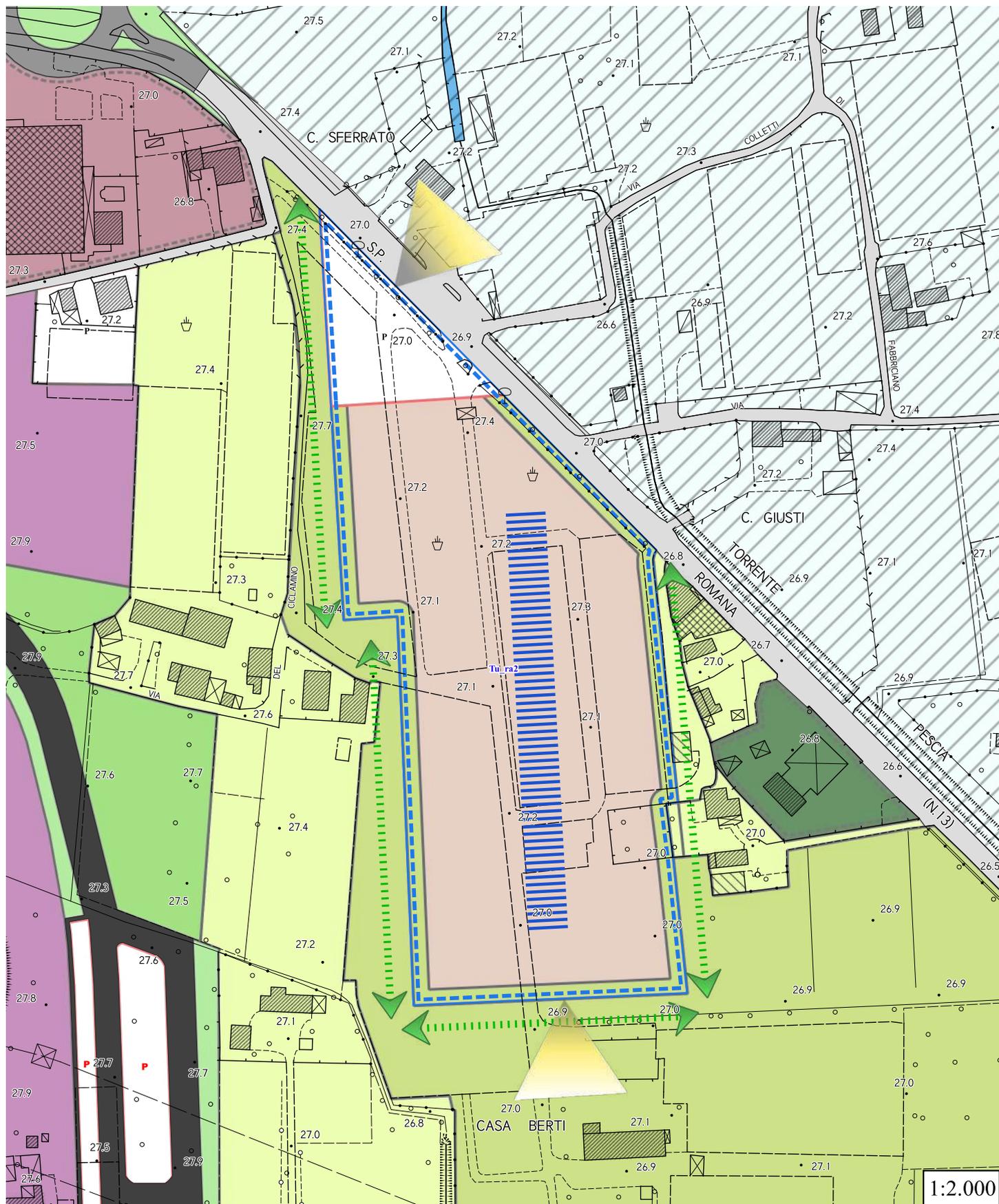
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

D.T. 02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

ESTRATTO PG02c



SCHEMA METAPROGETTUALE



Infrastrutturazione ecologica lineare

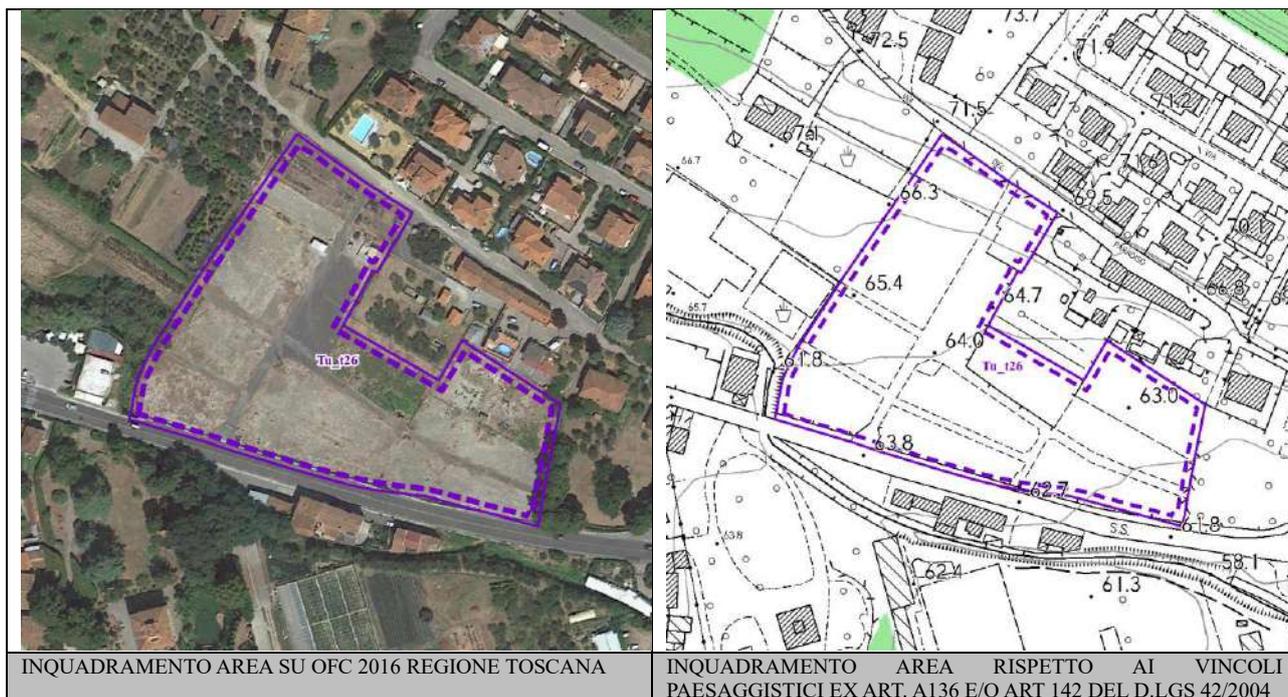


Coni di visuale



Allineamenti fabbricati

Area di trasformazione TU_t26



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 5 - Collodi", località Cardino, lungo la Via Lucchese . L'area, già oggetto di un piano attuativo convenzionato, non ha mai trovato attuazione , per cui il P.O. approvato aveva ritenuto opportuno rivederne l'assetto interno, pur mantenendo la destinazione urbanistica a carattere residenziale.

La Variante al PO, accogliendo proposte da parte di operatori privati , modifica la destinazione urbanistica verso la funzione commerciale MSV , visto che gli insediamenti vicini sono carenti di strutture commerciali. Nel contempo la variante coglie l'occasione per ampliare le aree destinate a servizi scolastici attraverso forme di compensazione urbanistica per l'ampliamento della struttura esistente destinata scuola dell'infanzia e per migliorare complessivamente l'accesso all'area con la realizzazione della rotatoria già prevista dal PO sulla Via Lucchese.

Verranno in tal modo realizzati ampi parcheggi pubblici e gli spazi di relazione della struttura commerciale potranno anch'essi sopperire alle esigenze oltre che del piccolo centro commerciale anche dei nuovi servizi scolastici .

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: c1) Commerciale

E' possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 12.690 mq

S.F.: 5.767 mq

D.T.: 6.6.923 mq, di cui:

- mq. 1.999 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq.1.237 per nuova viabilità di cui 456 mq. esclusivamente da cedere alla AC per la realizzazione di una parte della nuova rotonda lungo la Via Lucchese;
- mq. 2.347 per la realizzazione degli spazi verdi pubblici sottoforma di barriere verdi al contorno ;
- mq. 1.340 da cedere alla PA per ampliamenti strutture scolastiche .

S.E.: 1.500 mq

I.C.: 40 %

Hmax: 6.00 ml

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che gli "obiettivi specifici" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area.

Scheda d'Ambito 05- Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.5.4 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art.23.5.5. delle NTA .

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

Direttive correlate

3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta:

nello specifico gli interventi di cui alla presente scheda norma non si configurano come nuova espansione fine a se stessa ma come ricucitura interna del tessuto edilizio dell'abitato recente a Sud di Collodi, località Cardino : in tale ottica l'intervento previsto deve dare compiutezza sia in termini urbanistici che architettonici ai tessuti insediativi esistenti a Nord della SS 435 Lucchese, attualmente privi di spazi pubblici e di identità urbana.

3.4 - favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa:

nello specifico il completamento dei tessuti insediativi recenti esistenti con creazione e miglioramento di strutture di servizio deve consentire di migliorarne la qualità urbana con la dotazione di nuova viabilità e parcheggi pubblici al fine di favorire nuove opportunità abitative.

3.10 - promuovere la valorizzazione culturale del borgo di Collodi e delle sue relazioni con il territorio rurale, anche attraverso progetti di integrazione paesaggistica, di strutture culturali, didattiche e turistiche e di parco tematico destinate alla fruizione dei territori anche esterni ai centri ed ai nuclei che assicurino, preservandone i caratteri paesaggistici, la promozione dei valori culturali e identitari dei luoghi legata anche al rapporto fra il borgo di Collodi e la figura di Pinocchio:

nello specifico il miglioramento della qualità urbanistica e paesaggistica anche degli insediamenti recenti sorti intorno al borgo di Collodi devono favorire lo sviluppo turistico a carattere culturale dello stesso borgo e delle attività legate alla figura di Pinocchio.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: T.R.5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto puntiforme.; per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.6.2.e in particolare ai commi a), b) e c).

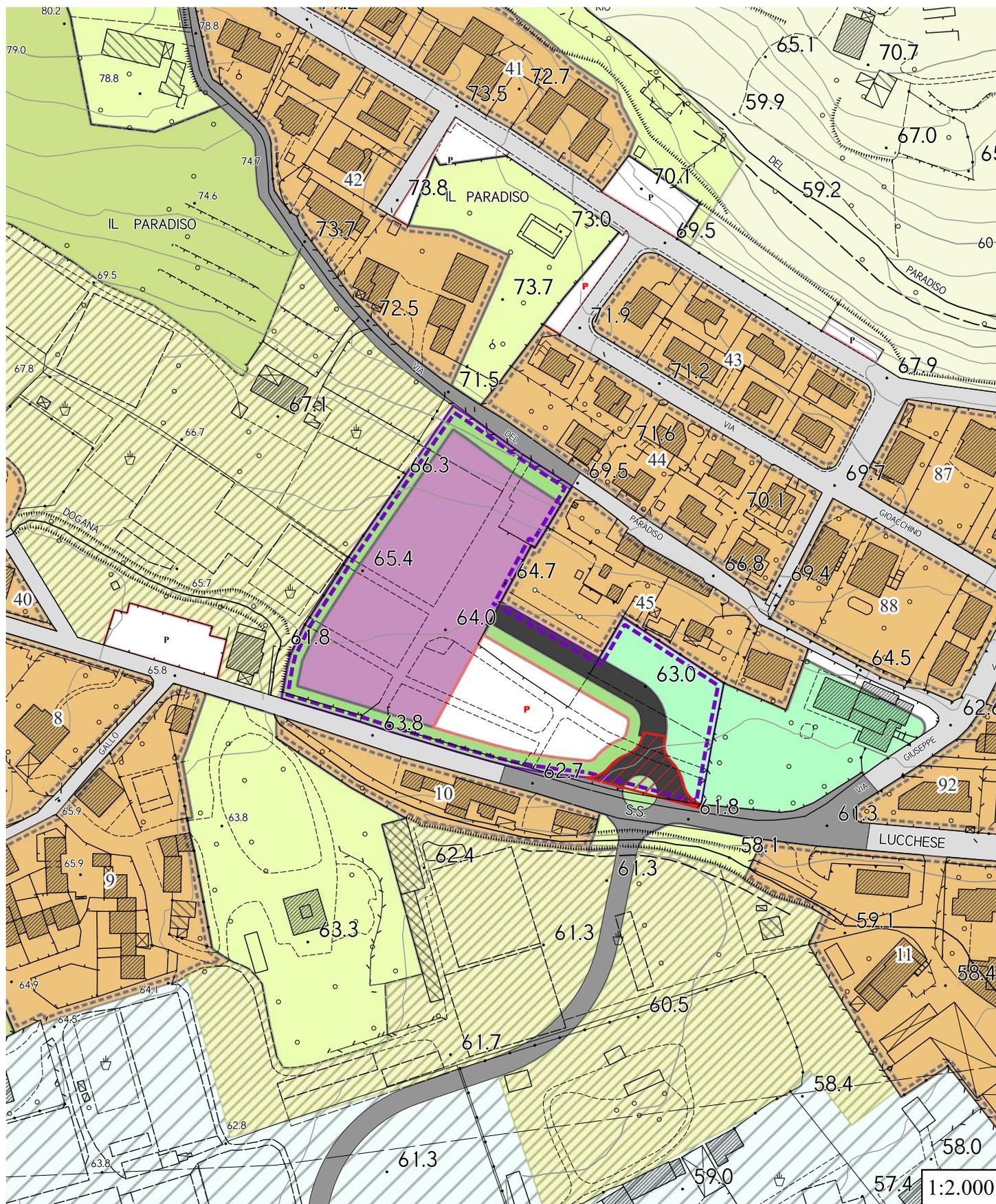
PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

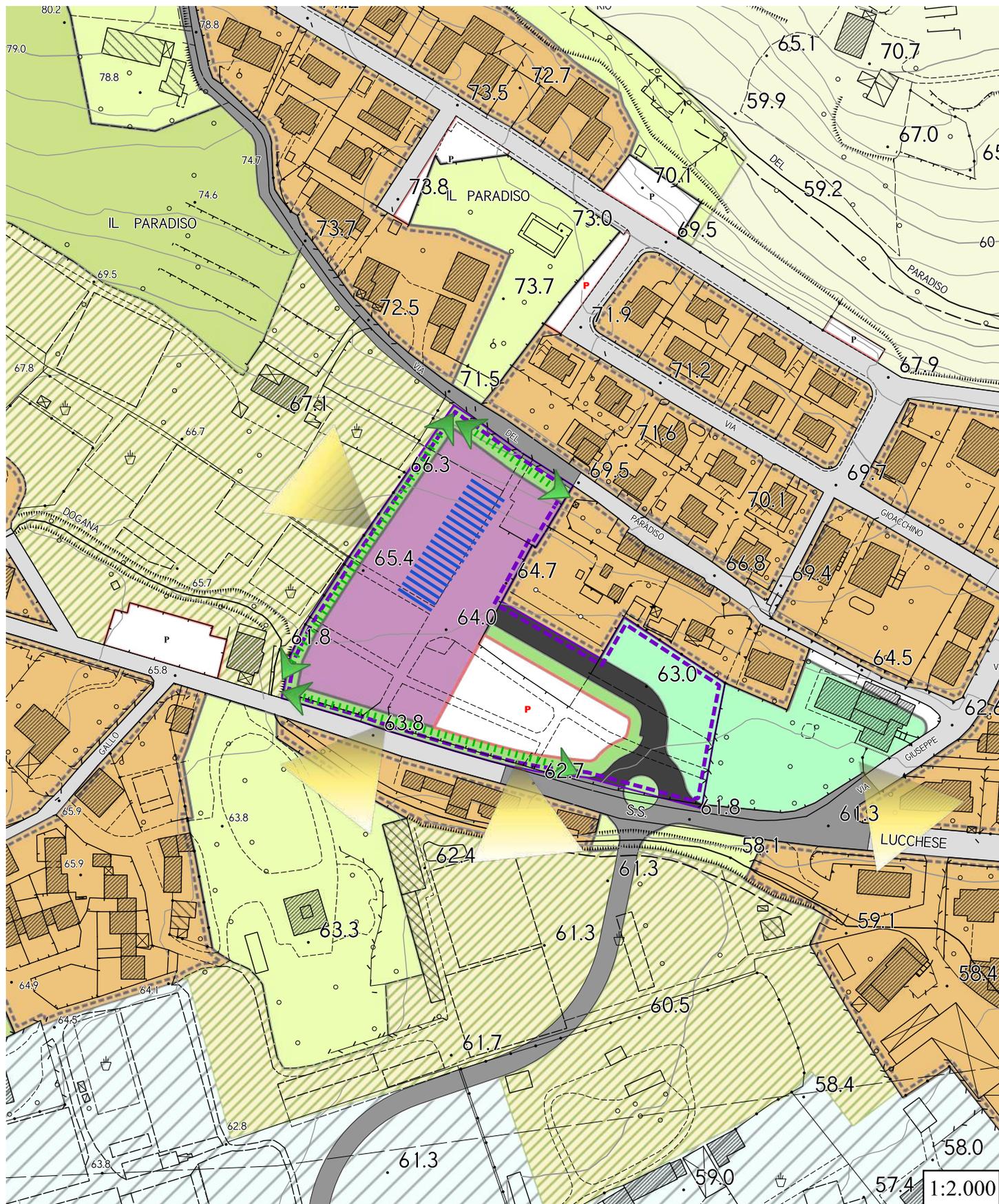
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

D.T. 02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

ESTRATTO PG02f



SCHEMA METAPROGETTUALE



Infrastrutturazione ecologica lineare

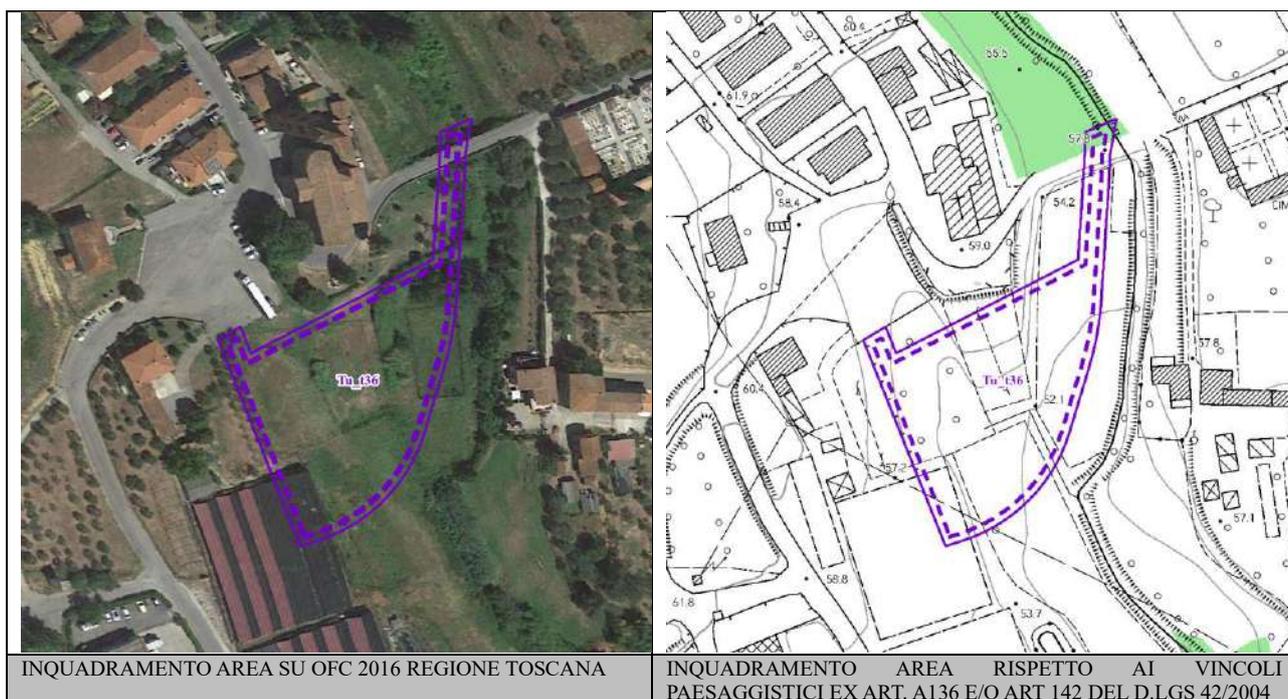


Coni di visuale



Allineamenti fabbricati

Area di trasformazione TU_t36



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 6 - Veneri" davanti alla Chiesa dei Santi Quirico e Giulitta Martiri a sud della Via della Chiesa.

Il PO approvato aveva già identificato una vasta area antistante la Chiesa come zona F1 destinata a Verde Pubblico . Considerato che è intenzione della PA e della Comunità locale realizzare locali per ricovero delle strutture del Carnevale di Veneri e per dotare la Frazione di un centro sociale di aggregazione, la Variante identifica tutta l'area come zona F2 , destinata ad ospitare attrezzature edificate pubbliche anziché come semplice verde pubblico F1.

L'idea progettuale è quella di creare un ampliamento della attuale piazzetta antistante la Chiesa attraverso la costruzione di un locale ad uso magazzino , utilizzando il dislivello di terreno esistente ,la cui copertura possa costituire l'ampliamento dell'attuale piazzetta , su cui andare a edificare nella parte ovest un piccolo centro sociale eventualmente collegato dall'interno con i nuovi locali di deposito sottostanti, a cui accedere con le nuove viabilità perimetrali già previste dal PO. In tal modo , utilizzando l'ampio dislivello fra la quota della chiesa e l'area sottostante , si ottiene senza grande impatto ,un locale a servizio della comunità locale ed un ampliamento della piazza sottoforma di piazza pensile, dove poter anche edificare un piccolo centro sociale .

L'allontanamento della Via della Chiesa dall'edificio di culto consente di dotare lo stesso di una ampia piazza che costituisca al tempo stesso per la comunità di Veneri una vera e propria centralità urbana.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: e) direzionale e di servizio pubblica

È possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.:5.231 mq

S.F.:3.106 mq

D.T.: 2.125 mq. per nuova viabilità;

S.E.: 3.500 di cui :

mq. 3.000 al di sotto della nuova piazza pensile ;

mq. 500 al di sopra della nuova piazza per centro sociale.

I.C.: 100% locali sotto piazza

10% locale sopra piazza

Hmax: 1 piano sopra piazza

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto di opera pubblica - art.9 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che gli "obiettivi specifici "relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area.

***Scheda d'Ambito 05- Disciplina d'uso** (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)*

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.6.3 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art. 23.6.4. delle NTA.

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

nello specifico l'intervento di trasformazione non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, ma come ricucitura/riqualificazione del vuoto urbano esistente nel centro di Veneri al fine di creare servizi pubblici e costituire una nuova centralità urbana.

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali, nonché la promozione di

progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti:

nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda si configura come riqualificazione del centro urbano di Veneri: è necessario che la creazione della nuova piazza pensile consenta di migliorare i varchi di visuale verso la campagna circostante.

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva: *nello specifico il rivestimento murario della parte seminterrata dovrà essere o in pietra a f.v. come altri rivestimenti in pietra esistenti nelle vicinanze ovvero anche con vegetazione rampicante compreso la parte esterna dei parapetti. Il nuovo centro sociale sulla piazza dovrà essere caratterizzato dalla massima semplicità costruttiva con tipologia e materiali tradizionali ,(pietra, cotto e legno) e caratterizzato da grande trasparenza verso la campagna .*

Obiettivo 2 Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici 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"

Direttive correlate

2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale Orientamenti:

- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori:

nello specifico l'attuale assetto misto urbano e agricolo periurbano delle aree di cui alla presente scheda è caratterizzato da un reticolo idraulico minore: è necessario che nella costruzione della nuova viabilità si proceda anche alla regimazione del reticolo minore all'esterno della stessa in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e tale da raccogliere anche tutte le acque meteoriche della piazza pensile.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste: per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obbiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.7.2.e in particolare ai commi a) , d) , e).

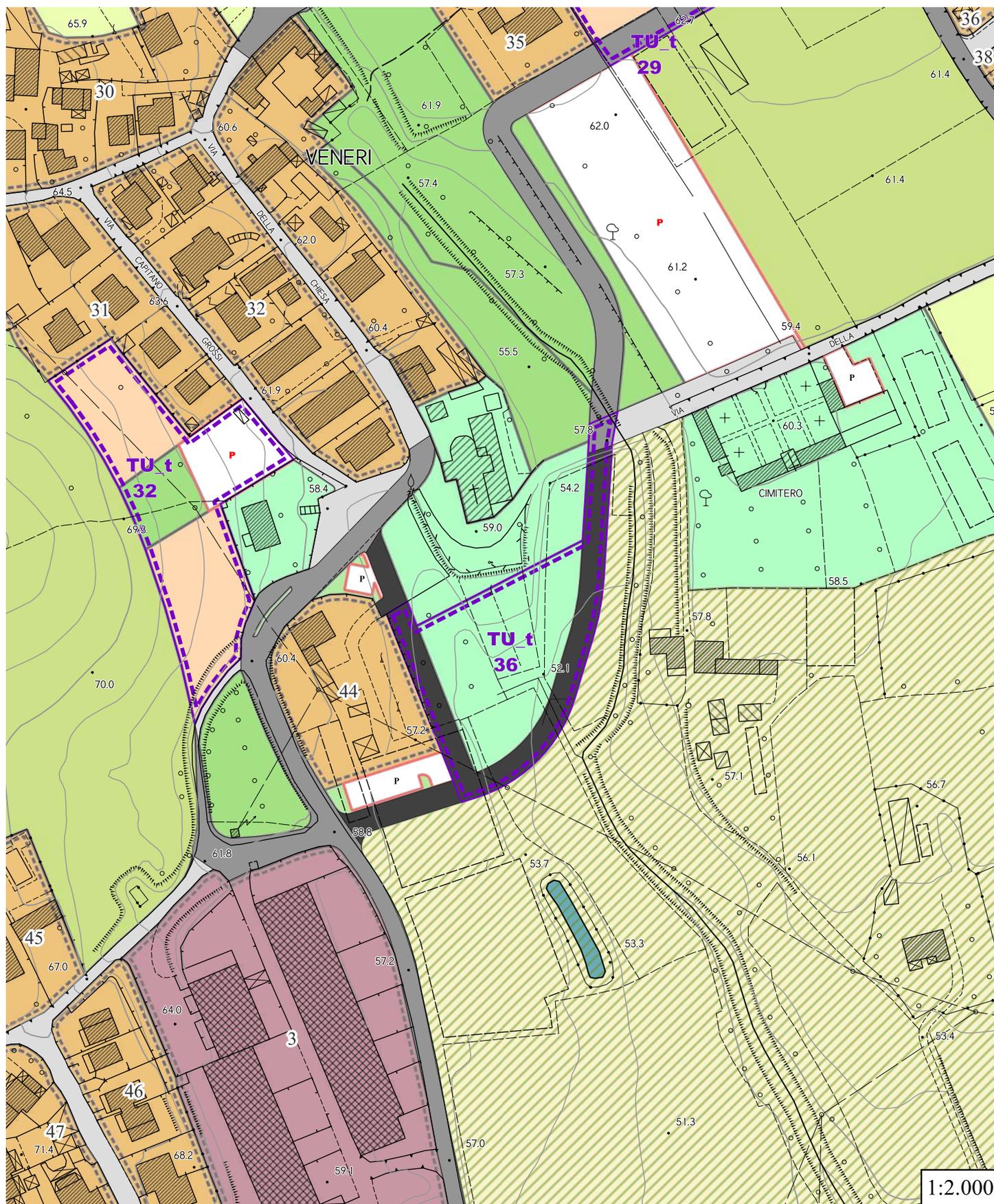
PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

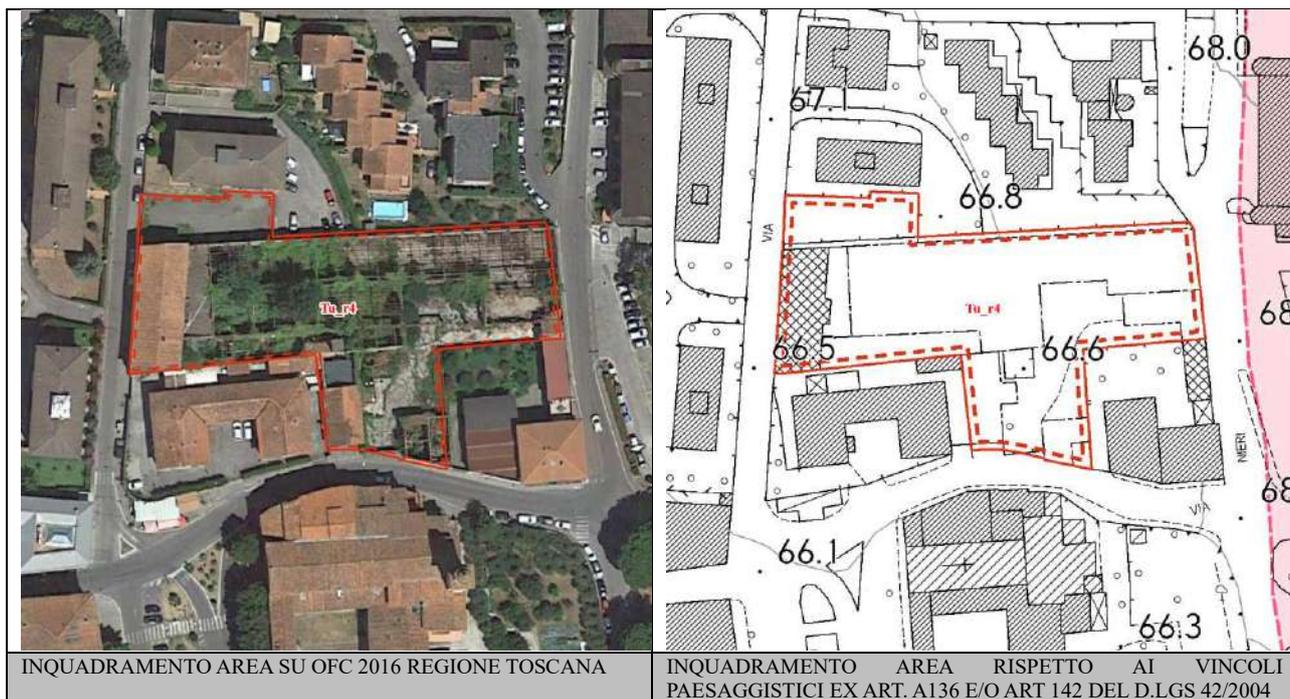
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

D.T. 02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

ESTRATTO PG02f



Area di recupero TU_r4



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", in Via della Torre e Via Nieri. Essa contiene fabbricati produttivi in disuso e suscettibili di recupero. Il PO aveva approvato il recupero di tali immobili con destinazioni d'uso di tipo residenziale. La variante al PO accogliendo una proposta di operatori privati intende sostituire la previsione della destinazione residenziale con destinazioni d'uso a carattere direzionale e di servizio. Tale destinazione risulta appropriata rispetto al contesto già caratterizzato da funzioni analoghe e in prossimità del Centro Storico. Pertanto, obiettivo della pianificazione è quello di recuperare per destinazioni d'uso direzionali e di servizio, compatibili con i tessuti urbani, la Superficie Edificabile esistente dotando altresì la zona di parcheggi pubblici.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: e) direzionale e di servizio

È possibile, comunque, l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 4.058 mq

S.F.: 2.971 mq.

DT: 1.087 mq.

S.E.: 2.765 mq

I.C.: 50%

Hmax: 3NP

Per quanto concerne la quota di standard pubblici devono essere realizzati i parcheggi identificati nelle tavole di progetto.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare quindi gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che le categorie d'intervento e le direttive tecniche di cui all'art.18 delle NTA. e gli "obiettivi specifici" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. dei tessuti entro i quali l'edificio è inserito.

Scheda d'Ambito 05- Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.3.3 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art. 23.3.3. delle NTA.

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

nello specifico l'intervento di recupero evita il nuovo consumo di suolo, e al tempo stesso consente di riqualificare un'area ex produttiva oramai in stato di degrado urbanistico e ambientale: nella attuazione delle presenti previsioni devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni progettuali e paesaggistiche in modo che gli interventi previsti rappresentino una effettiva riqualificazione dell'area considerato anche l'uso direzionale che si intende fare degli immobili in dismissione..

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso:

nello specifico la scheda norma prevede il riuso dei contenitori ex produttivi in disuso o in stato di degrado per finalità di servizio contribuendo a completare e qualificare il territorio urbanizzato in questa parte.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

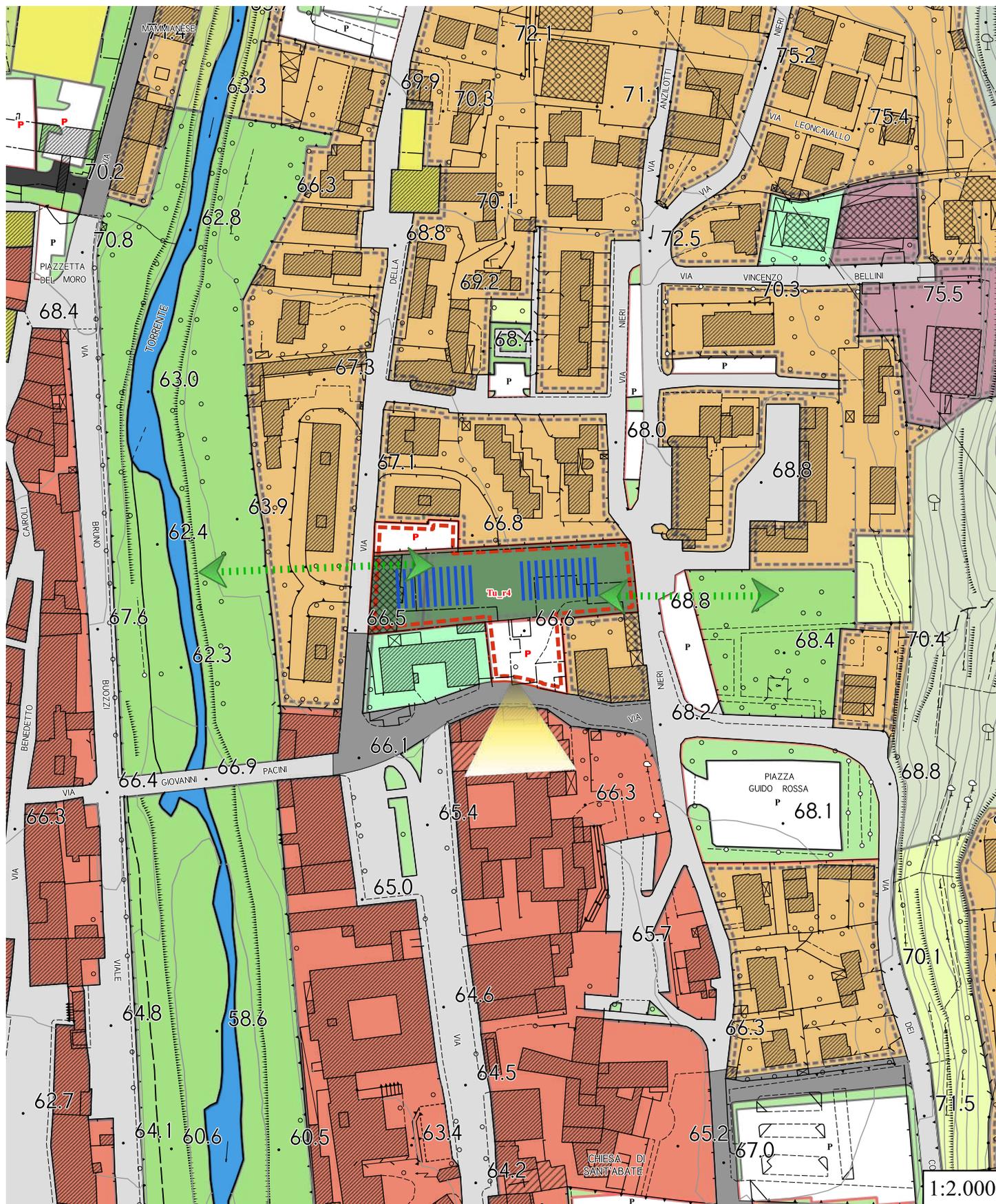
La zona in oggetto rientra in un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste: per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi :

a),b),c) e d).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

SCHEMA METAPROGETTUALE



Infrastrutturazione ecologica lineare

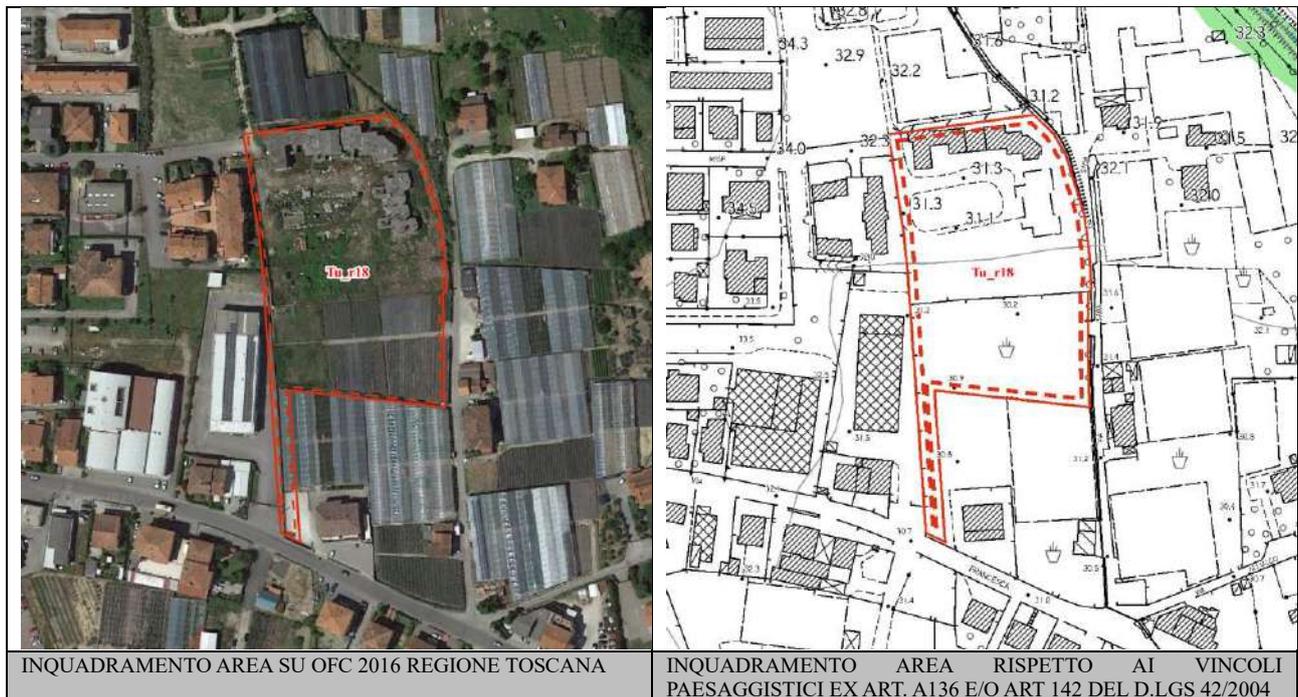


Coni di visuale



Allineamenti fabbricati

Area di recupero TU_r18



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'U.T.O.E. 7 - "Le due Pescie", località Alberghi, fra Via delle Rose e Via Francesca Vecchia.

La variante riguarda il recupero di una struttura in fase di costruzione rimasta incompiuta. Essa era stata autorizzata precedentemente all'adozione del nuovo PO per funzioni residenziali, che l'aveva recepita come intervento in corso di attuazione e tale è rimasta nella fase di approvazione del PO. Purtroppo la struttura è rimasta incompiuta e versa in condizioni di abbandono e degrado.

In accoglimento di operatori privati la Variante si propone di sostituire la previsione di tipo residenziale ordinaria con funzioni di Residenza Sociale Assistita recuperando anche per finalità sociali un manufatto incompiuto. Tale intervento consente di completare urbanisticamente tutta l'area anche con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, peraltro già previste dal PO. I posti letto previsti dall'intervento di recupero sono 120 oltre ai servizi complementari.

Gli interventi di trasformazione sono finalizzati, come già il PO aveva ipotizzato alla ricucitura/completamento di un vuoto urbano con interventi edilizi, viabilità e nuovi parcheggi pubblici utili anche per la zona visto che sono presenti servizi pubblici quali gli Uffici Postali.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: e) Direzionale e di servizio

E' possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 12.354 mq

S.F.: 9.736 mq

D.T.: 2.618 mq, di cui:

- mq. 844 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 1.774 per la realizzazione della nuova viabilità carrabile;

S.E.: 3.000 mq

I.C.: 30%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che gli "obiettivi specifici" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area.

Scheda d'Ambito 05, Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.7.3 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art.

23.7.3. delle NTA .

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

nello specifico l'intervento di trasformazione non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, ma come ricucitura/riqualificazione dei margini urbani: l'intervento deve essere l'occasione per dare completezza al territorio urbanizzato in questa parte riconnettendo in questo

caso all'interno il comparto di trasformazione rimasto incompiuto e destinandolo a funzioni utili dal punto di vista sociale e mantenendo con il territorio rurale ad Est rapporti di funzionalità urbanistica e paesaggistica.

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti:

nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda si configurano come riqualificazione di espansione periferica della città di Pescia con l'allontanamento di attività incongrue con i tessuti urbani consolidati: è necessario che la pianificazione dei vuoti esistenti, già prefigurata nelle tavole di progetto del P.O., persegua nella fase attuativa sia urbanistica che edilizia, obiettivi di effettiva riqualificazione anche attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e attraverso una corretta progettazione architettonica.

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

nello specifico la progettazione architettonica della nuova RSA deve contribuire tipologicamente a ridefinire la cortina edilizia sulla nuova viabilità di piano e sul parcheggio previsto, utilizzando materiali, colori coerenti con il contesto paesaggistico circostante prevalente; anche le opere di arredo, illuminazione e pavimentazioni interni e degli spazi pubblici devono essere realizzate nel rispetto delle tipologie di materiali già utilizzati al contorno al fine di mantenere nell'insieme una omogeneità di arredo urbano.

Obiettivo 2 Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici 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"

Direttive correlate

2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata:

nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno nella fase attuativa procedere alla preventiva bonifica dell'area di trasformazione e garantire una buona permeabilità delle aree pertinenziali dei nuovi fabbricati, delle strade e dei parcheggi pubblici attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.

- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori:

nello specifico è necessario che nella pianificazione attuativa dell'aree di trasformazione si proceda anche ad una riprogettazione non solo della fognatura delle acque meteoriche ma anche alla regimazione del reticolo minore all'esterno del territorio urbanizzato di nuova definizione in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale ad Est.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste; per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2. in particolare ai commi:

a), c), d) ed e).

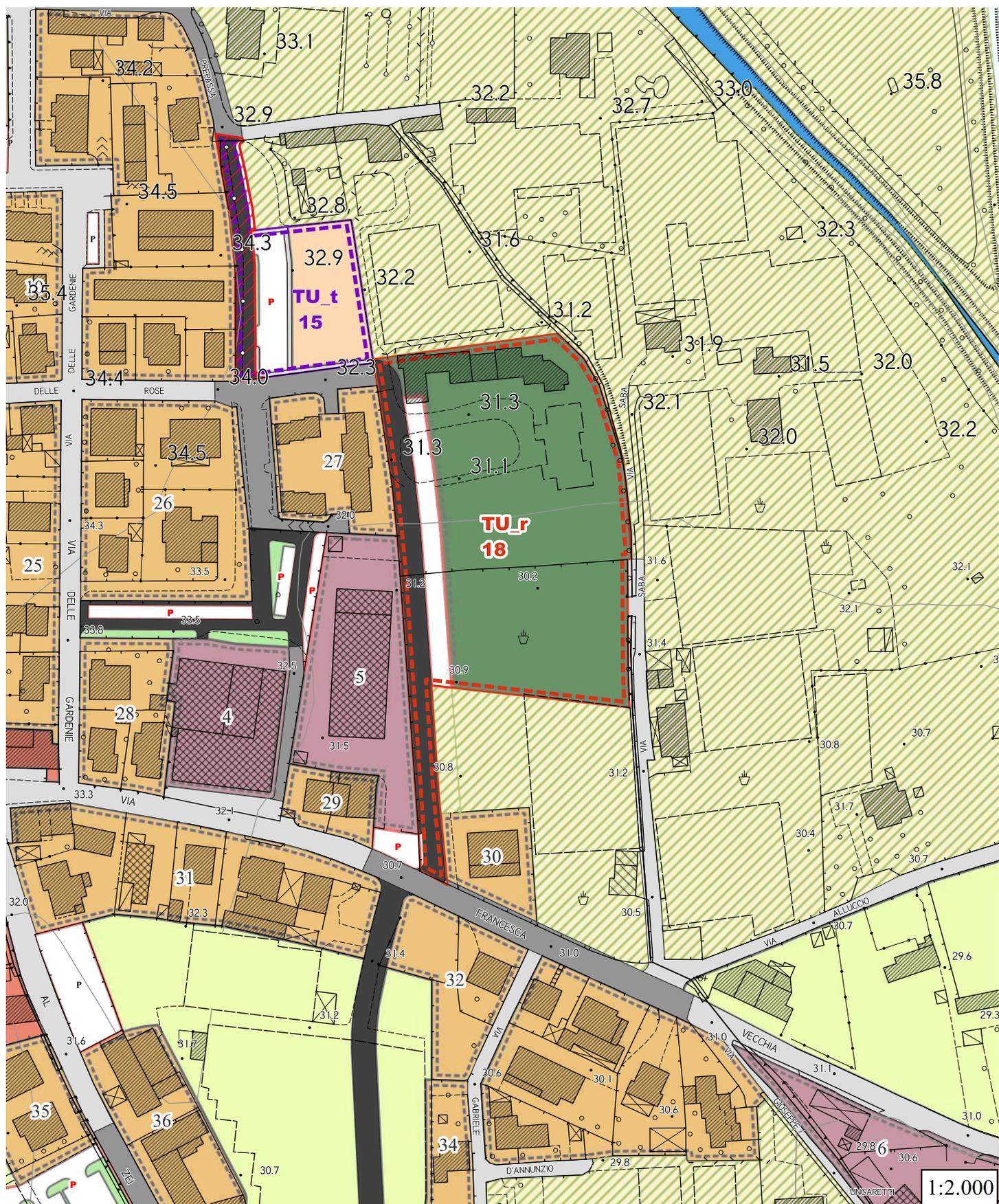
PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

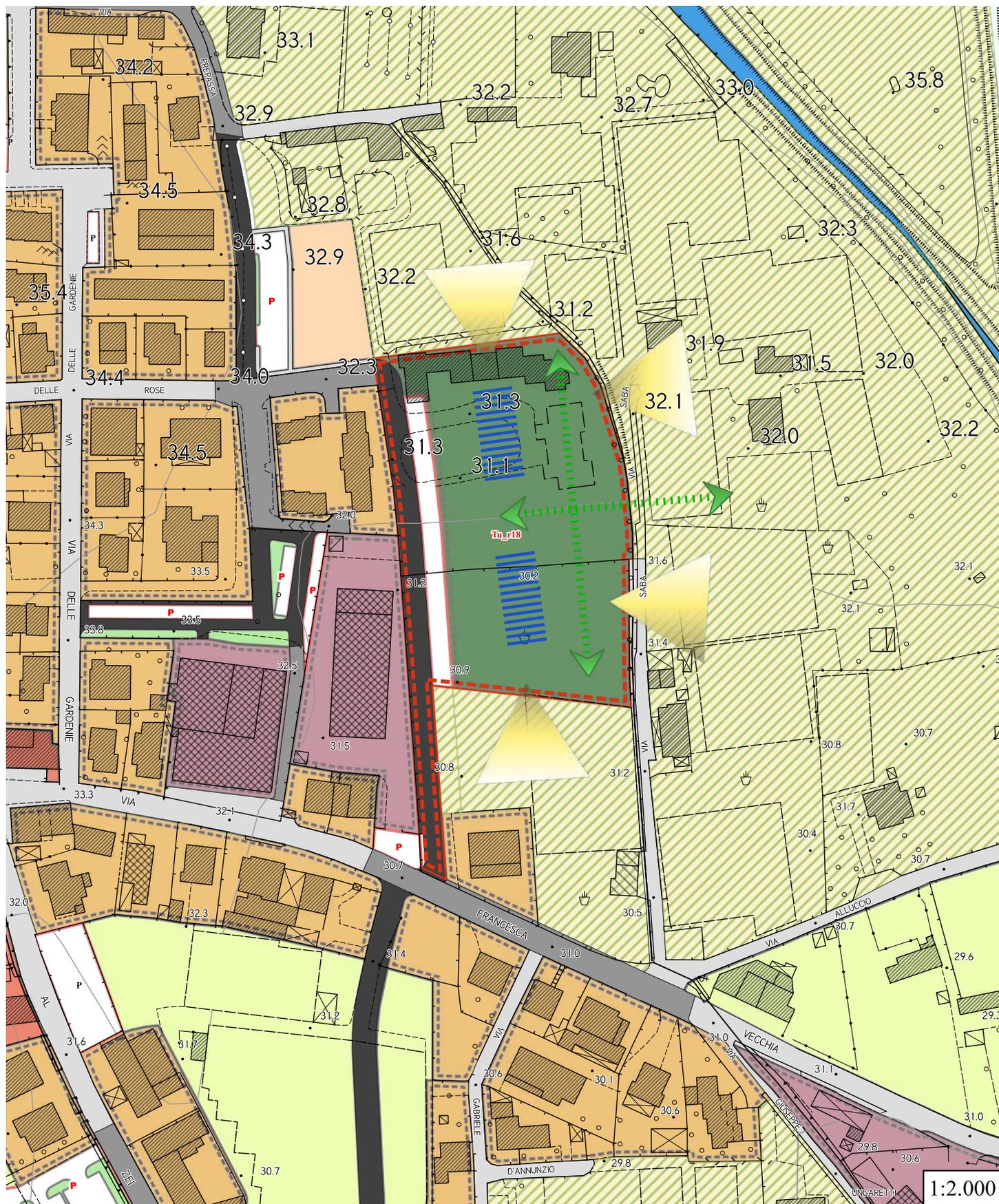
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

D.T. 02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

ESTRATTO PG02a



SCHEMA METAPROGETTUALE



Infrastrutturazione ecologica lineare

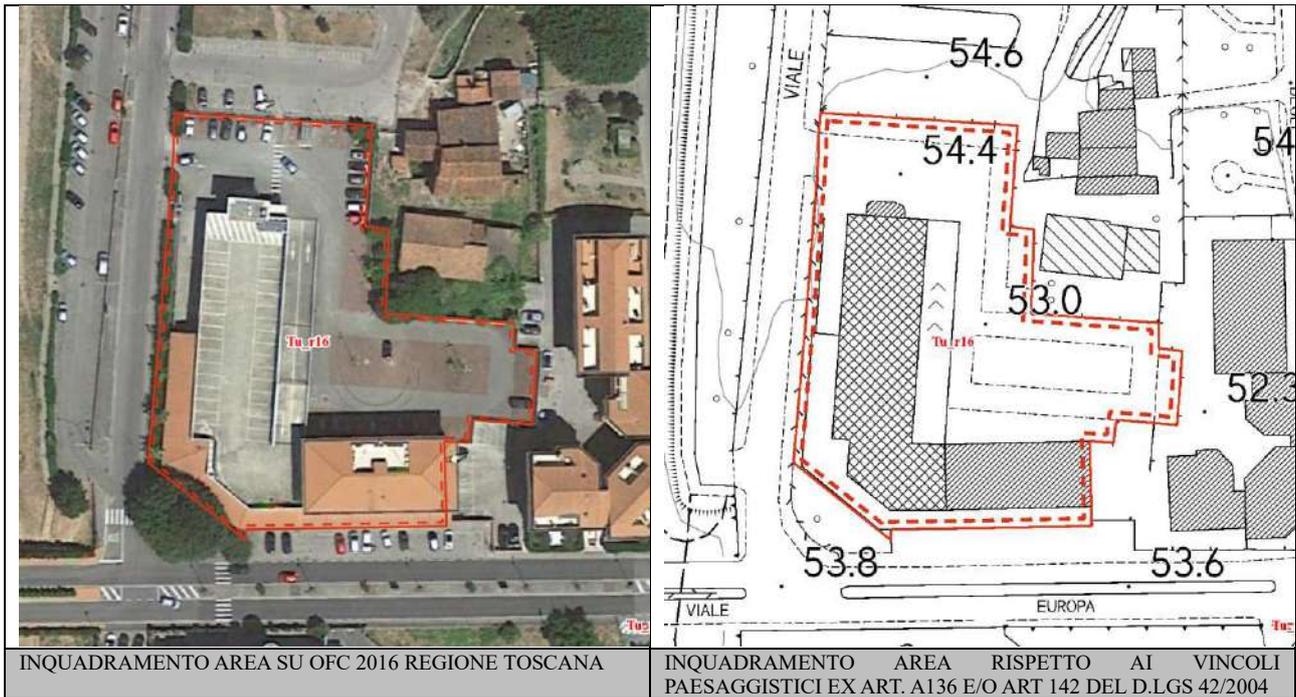


Coni di visuale



Allineamenti fabbricati

Area di recupero TU_r16



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", sulla riva sinistra del fiume Pescia, fra Via Lucchese e lungo Via Giovanni XXIII. Il PO ha definito tale comparto come zona F4, in particolare per la presenza di una struttura commerciale MSV e altri uffici al Piano terra nell'edificio prospiciente Via Lucchese. Lo stesso PO ha recepito nell'ambito delle osservazioni il trasferimento della struttura commerciale oltre in Fiume Pescia fra Via Garibaldi e Via Galeotti così come previsto nella scheda norma TU_t6.

La Variante, a seguito dell'accoglimento della suddetta osservazione, intende modificare la destinazione d'uso del presente comparto già destinato nel PO come zona F4, sia per consentire la trasformazione dell'attuale manufatto ex commerciale in funzioni di tipo residenziale, sia in quanto nell'edificio adiacente presente su Via Lucchese oltre ad uffici, presenti in particolare al Piano terra, sono presenti anche residenze ai piani superiori.

L'intento della presente scheda norma è pertanto quello di definire un comparto di recupero che consenta di trasformare l'attuale struttura ex commerciale in un edificio di tipo residenziale attraverso demolizione e ricostruzione riqualificando in tal modo questa parte del lungofiume.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: a) residenziale

E' possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26.5 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

Il comparto di recupero, per quanto ricomprendente tutto l'isolato identificato delle tavole di Variante come comparto TU_r16, di fatto concerne esclusivamente l'immobile identificato come "struttura ex commerciale". Pertanto, la SE da recuperare è esclusivamente quella della struttura suddetta e corrisponde a:

SE: 1.000 mq. Per quanto concerne la SE dell'edificio adiacente prospiciente Via Lucchese, la SE corrisponde a quella esistente.

I.C.: 40 %

Hmax: 3 NP

DT: nell'ambito dell'intervento di recupero dovranno essere reperiti standard pubblici nella misura minima di cui all'art. 11.3.8 delle NTA del PO: mq. 600 di cui il 50% destinati a parcheggi pubblici e 50% da destinare a verde pubblico attrezzato. Tali standard potranno essere recuperati nell'ambito degli spazi già presenti nell'area di pertinenza della struttura esistente.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero – art. 11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare quindi gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che gli "obiettivi specifici" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. dei tessuti che interessano l'area.

Scheda d'Ambito 05- Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.3.3 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art. 23.3.4. delle NTA .

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

nello specifico l'intervento di recupero non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato e già edificata, ma come rigenerazione urbana di aree oggi occupate da manufatto commerciale in dismissione; l'intervento infatti deve essere l'occasione per riqualificare questa parte posta all'interno del territorio urbanizzato e centrale nell'ambito della città.

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti:

nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda sono coerenti con la direttiva : nell'ambito della riqualificazione dell'area , vista l'ubicazione dell'intervento di recupero in prossimità del fiume e del parco fluviale, si devono favorire occasioni di accesso al fiume e soprattutto salvaguardati varchi visivi e percettivi verso il paesaggio fluviale.

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso:

nello specifico la scheda norma prevede la demolizione del manufatto ex commerciale e la riqualificazione del territorio urbanizzato in questa parte: l'intervento deve essere anche l'occasione per riqualificare dal punto di vista architettonico il fronte ovest del complesso edilizio esistente .

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

nello specifico la progettazione dell'intervento di recupero deve rispettare tipologie edilizie, materiali, colori in coerenza con il paesaggio urbano al contorno e con quello fluviale, cercando per quanto possibile di omogeneizzare tutto il complesso edilizio prospiciente sia su Via Lucchese che s Via Giovanni XXIII.

Obiettivo 2 Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici 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"

Direttive correlate

2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata:

nello specifico negli interventi di recupero le aree di pertinenza dovranno recuperare , per quanto possibile un buon livello di permeabilità dei suoli e analogamente anche nei parcheggi pubblici si dovranno utilizzare pavimentazioni drenanti, comunque nel rispetto almeno dei minimi di legge.

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante

Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani, la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano:

nello specifico gli interventi di recupero devono ricreare nella ricostruzione dell'edificio in particolare sul prospetto ovest un water-front qualificato verso il fiume sia dal punto di vista architettonico che ambientale (implementazione di affacci verdi sia privati che pubblici verso la strada e il lungofiume.)

- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui:

nello specifico gli interventi di recupero contenuti nella presente scheda norma sono coerenti con la direttiva in quanto prevedono la totale dismissione dei volumi incongrui e incompatibili con la nuova pianificazione urbanistica. La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà perseguire l'obiettivo di riqualificare tutto il fronte verso il fiume.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

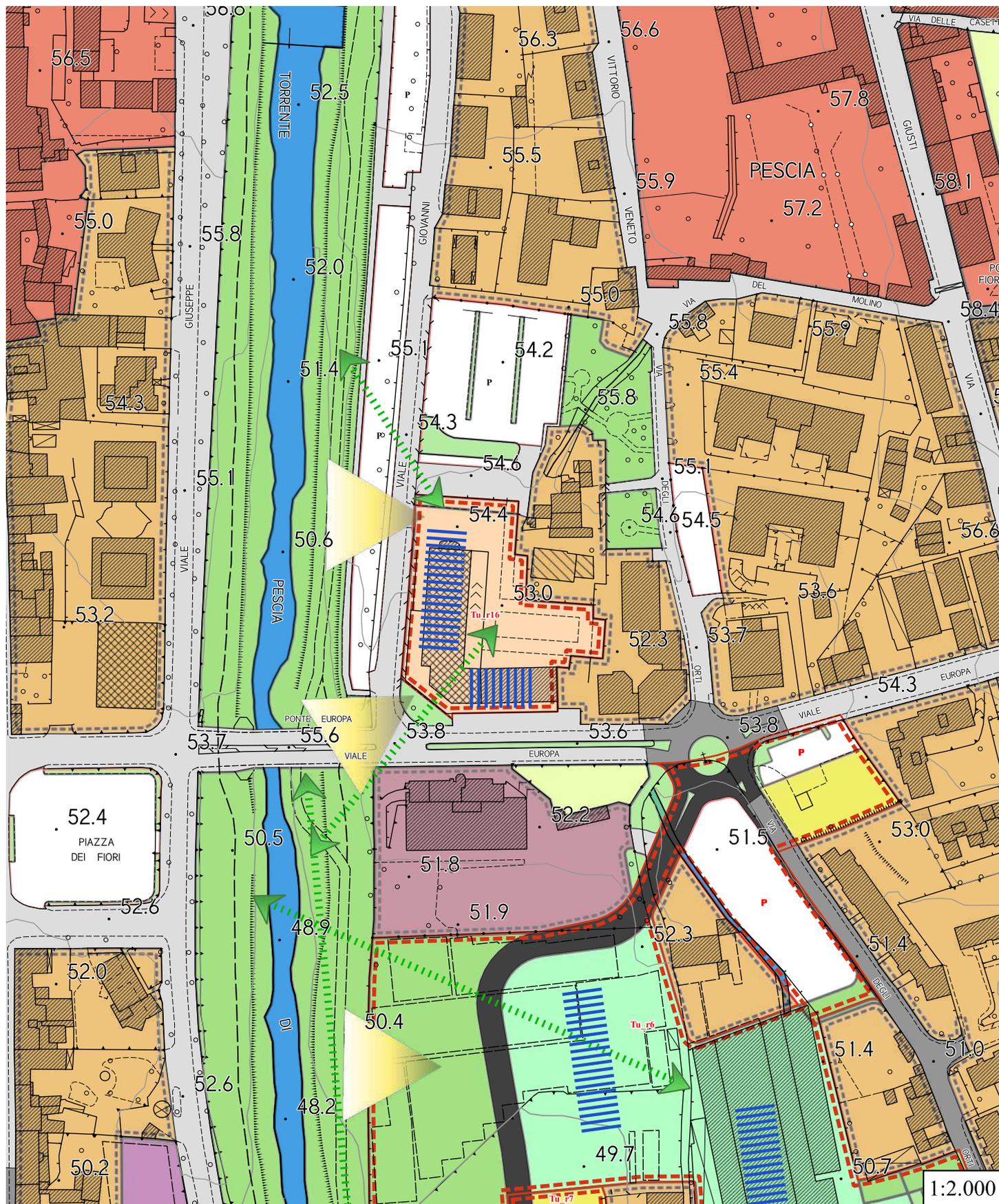
La zona in oggetto confina con tessuti urbani identificati secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste": per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2., e in particolare ai commi:

a), b),c), d), e) e f).

PRESCRIZIONI DI CARATTEREAMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

SCHEMA METAPROGETTUALE



Infrastrutturazione ecologica lineare

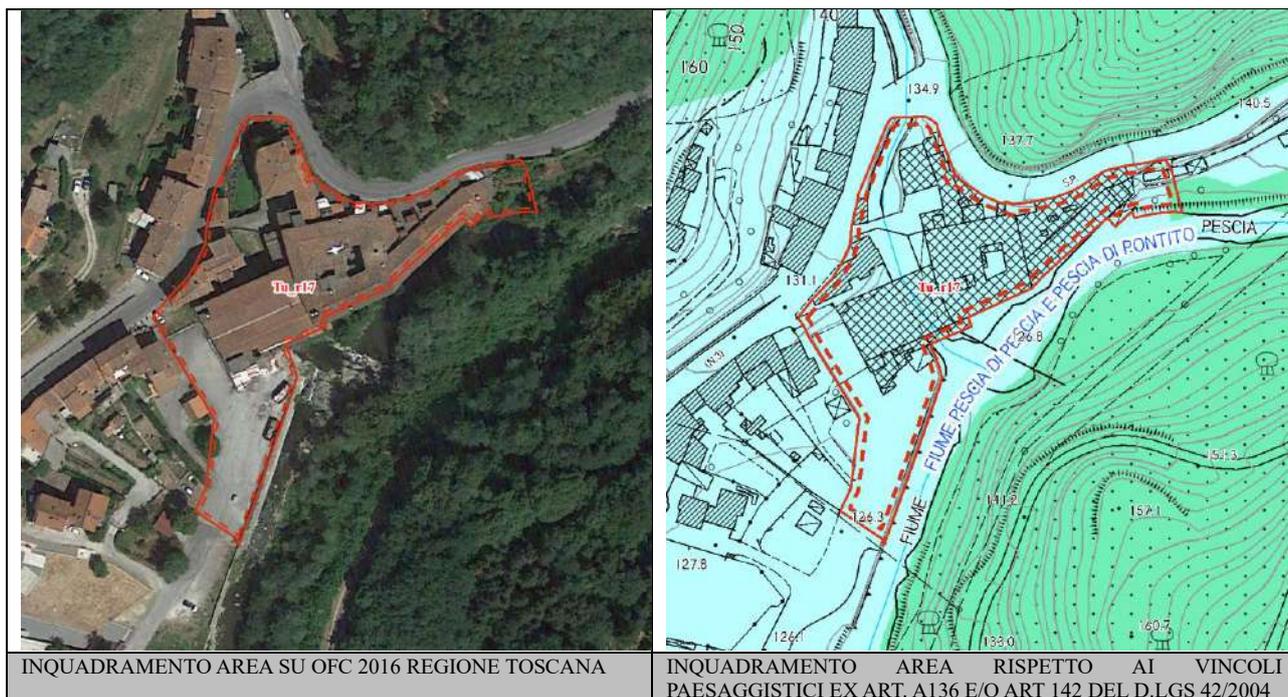


Coni di visuale



Allineamenti fabbricati

Area di recupero TU_r17



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E.1 - Castelli Ovest". Trattasi della Cartiera San Giovanni, oramai in disuso, che può essere recuperata per altre funzioni e destinazioni d'uso.

Accogliendo una proposta di operatori privati la Variante al PO propone di recuperare la struttura per funzioni turistico-ricettive riducendo i volumi incongrui e salvaguardando le parti di maggiore interesse tipologico oltre ad allontanare i nuovi manufatti recuperati da corso d'acqua.

Ciò si inserisce negli obiettivi perseguiti dallo strumento urbanistico approvato finalizzati alla valorizzazione dei centri minori che caratterizzano la Svizzera Pesciatina con funzioni compatibili e che consentano di favorire il recupero anche tipologico di manufatti oramai dismessi.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: d) turistico ricettiva

E' possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T./S.F.: 5.106 mq.

S.E. : 3.000 mq.

D.T. : ai sensi dell'art. 11.3.8 delle NTA , devono essere recuperati 1.636 mq di cui il 50% per parcheggi pubblici e 50% di verde pubblico attrezzato. E' possibile , vista l'ubicazione dell'area e l'esiguità della stessa monetizzare tutto o in parte i suddetti standard secondo i parametri comunali vigenti.

I.C. : 60%

H.Max: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" ed è interessata dalla presenza di due vincoli a carattere paesaggistico, entrambi ex art.142 del D.Lgs 42/2004 e nella fattispecie: "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c)" e "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett.g".

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare quindi gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, e le prescrizioni contenute all'interno dell'Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

Scheda d'Ambito 05- Disciplina d'uso (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area)

Si fa riferimento alle direttive della scheda d'ambito così come declinate all'art. 23.1.4 e agli ulteriori indirizzi di cui all'art. 23.1.5. delle NTA .

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.

Direttive correlate

3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta:

nello specifico la pianificazione urbanistica del PO cerca di salvaguardare i tessuti consolidati dei centri urbani dell'UTOE, sia quelli storicizzati che quelli recenti evitando nuove espansioni. Le previsioni contenute nel PO sono finalizzate esclusivamente a ricucire i margini urbani. Il recupero di ex manufatto produttivo come l'ex cartiera dovrà favorire da un lato l'alleggerimento della densità edilizia vista la presenza del Fiume e dall'altro di riqualificare il complesso con nuove funzioni compatibili, quali quelle turistico-ricettive.

3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville- fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella":

nello specifico la pianificazione urbanistica del PO cerca di tutelare e valorizzare la struttura delle "dieci castella "della Svizzera pesciatina di cui Pietrabuona fa parte favorendo iniziative di carattere unitario fra tutti i centri dal punto di vista dei servizi. Il recupero di questo complesso deve inserirsi all'interno di tale obiettivo, vista anche l'ubicazione lungo strada dello stesso offrendo appunto servizi complementari per tutti i centri collinari

3.3 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto:

nello specifico la pianificazione urbanistica del PO cerca di tutelare e valorizzare il sistema dei percorsi e delle infrastrutture storiche integrandolo con nuovi percorsi come si evince nelle tavole PG03 “ Carta della mobilità sostenibile. La nuova struttura turistico ricettiva deve porsi in relazione con il sistema dei percorsi della mobilità sostenibile presenti e pianificati per i borghi della Svizzera Pesciatina.

3.4 - favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa:

nello specifico la pianificazione urbanistica del PO attraverso l'introduzione di norme più flessibili per il recupero del patrimonio edilizio e deroghe di carattere igienico sanitario cerca di favorire il ripopolamento dei centri collinari della Svizzera Pesciatina .Il recupero della ex cartiera in oggetto deve consentire di implementare i servizi per tutto il territorio collinare , favorendo in tal modo il perseguimento dell'obiettivo 3 del PIT/PPR.

3.9 - attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti:

la disciplina specifica per il territorio rurale di cui all'art. 25.3.6. delle NTA danno precise indicazioni per la tutela degli ecosistemi delle fasce ripariali e degli ecosistemi forestali di latifoglie che caratterizzano l'UTOE 1. L'intervento di recupero del complesso ex produttivo prospiciente il corso d'acqua , oltre ad allontanare la parte edificata dal corso d'acqua , necessaria quando la cartiera era funzionante, dovrà tutelare anche la vegetazione ripariale anche attraverso interventi di manutenzione periodica.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 142. c.1, lett. c, Codice del D.Lgs 42/2004,” I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice) art. 8elaborato 8B del P.I.T./P.P.R. -Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. (in corsivo le declinazioni a livello locale delle direttive del P.I.T./P.P.R. che interessano l'area).

8.3. Prescrizioni

a – Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica:

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali: *l'intervento di recupero dovrà prevedere come parte del progetto di recupero forme di accessibilità pubblica al corso d'acqua.*

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili: *il progetto di recupero dovrà prevedere l'allontanamento dei volumi oggetto di recupero dal corso d'acqua per ragioni di tutela dello stesso e per ragioni di sicurezza per gli utenti.*

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico: *il progetto di recupero dovrà conservare , ripristinare e mantenere tutti gli elementi significativi sia di carattere ambientale che paesaggistico presenti.*

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità

idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 142. c.1, lett. g, Codice del D.Lgs 42/2004, "I territori coperti da foreste e da boschi,...": art. 12 elaborato 8B del P.I.T./P.P.R. -Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

12.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 -garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

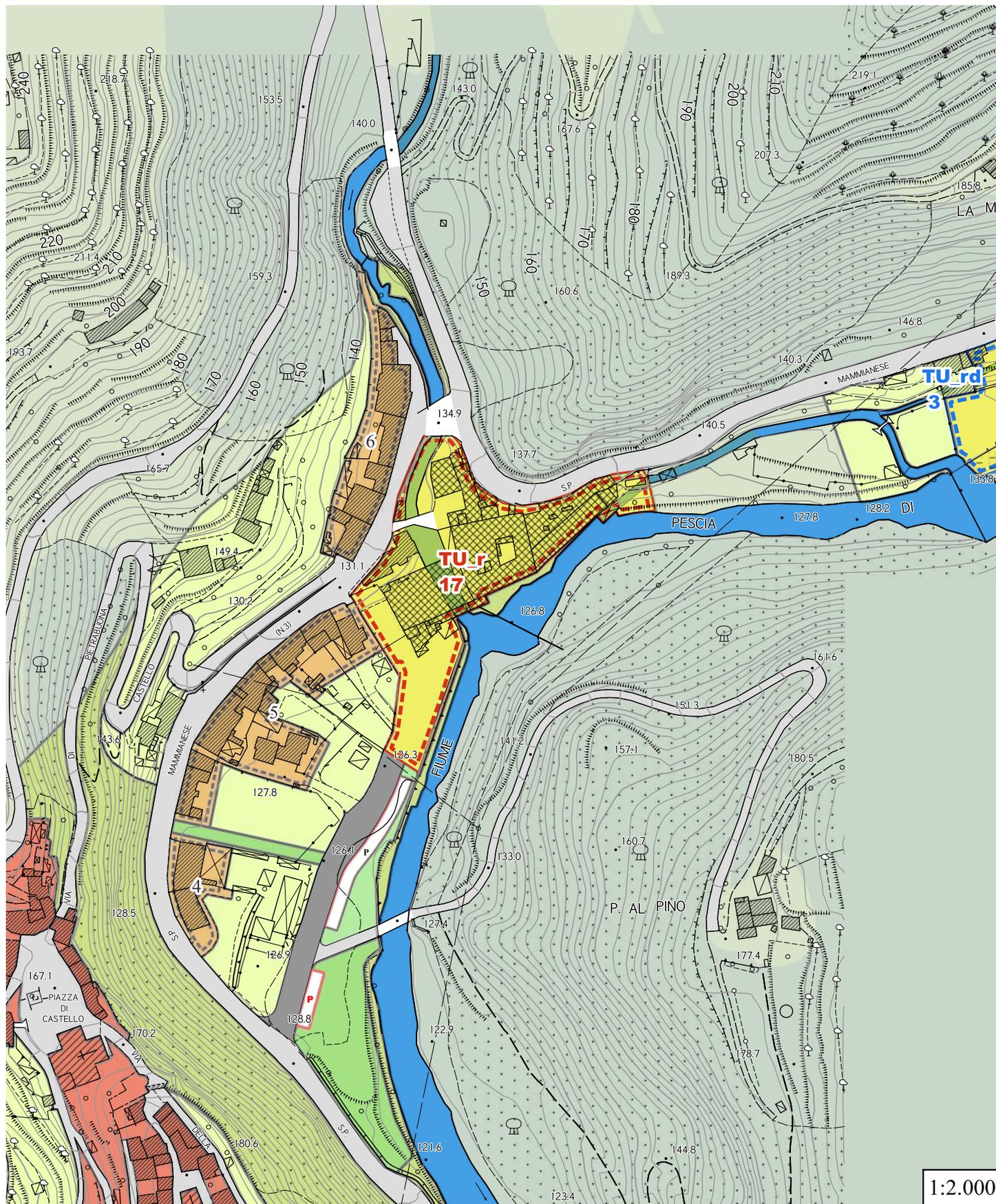
PRESCRIZIONI DI CARATTEREAMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

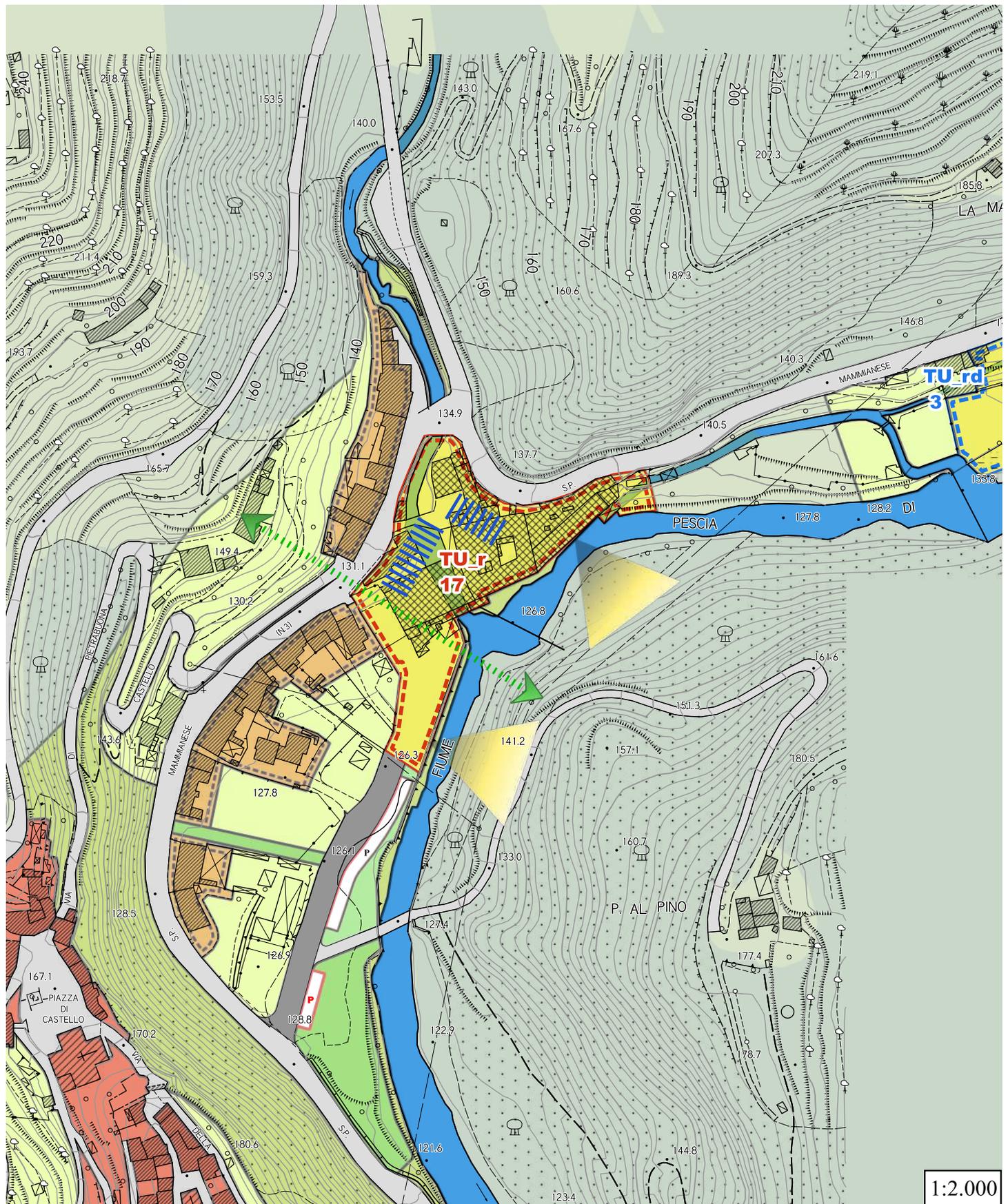
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

D.T. 02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

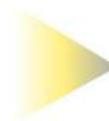
ESTRATTO PG02f



SCHEMA METAPROGETTUALE



Infrastrutturazione ecologica lineare



Coni di visuale



Allineamenti fabbricati