

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 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 N.T.A.

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)

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 recuperare una testimonianza di archeologia industriale per altre funzioni compatibili.*

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 del contenitore ex produttivo in disuso che serve anche a definire meglio il territorio urbanizzato in questa parte.*

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 negli interventi di recupero si devono attuare interventi di manutenzione del fosso corrente sul lato sud del fabbricato drenante le acque della collina verso il fiume Pescia.

Direttive tecniche relative al recupero del patrimonio di valore storico architettonico testimoniale.

Trattandosi di edificio con classe di valore 3 così come definito all'art. 18 delle NTA dovranno essere rispettate le categorie d'intervento di cui all'art. 18.3 corrispondenti e le direttive tecniche di cui all'art. 18.9 ed ogni altra indicazione che dovesse scaturire a seguito di indagini più approfondite nella fase di attuazione degli interventi.

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

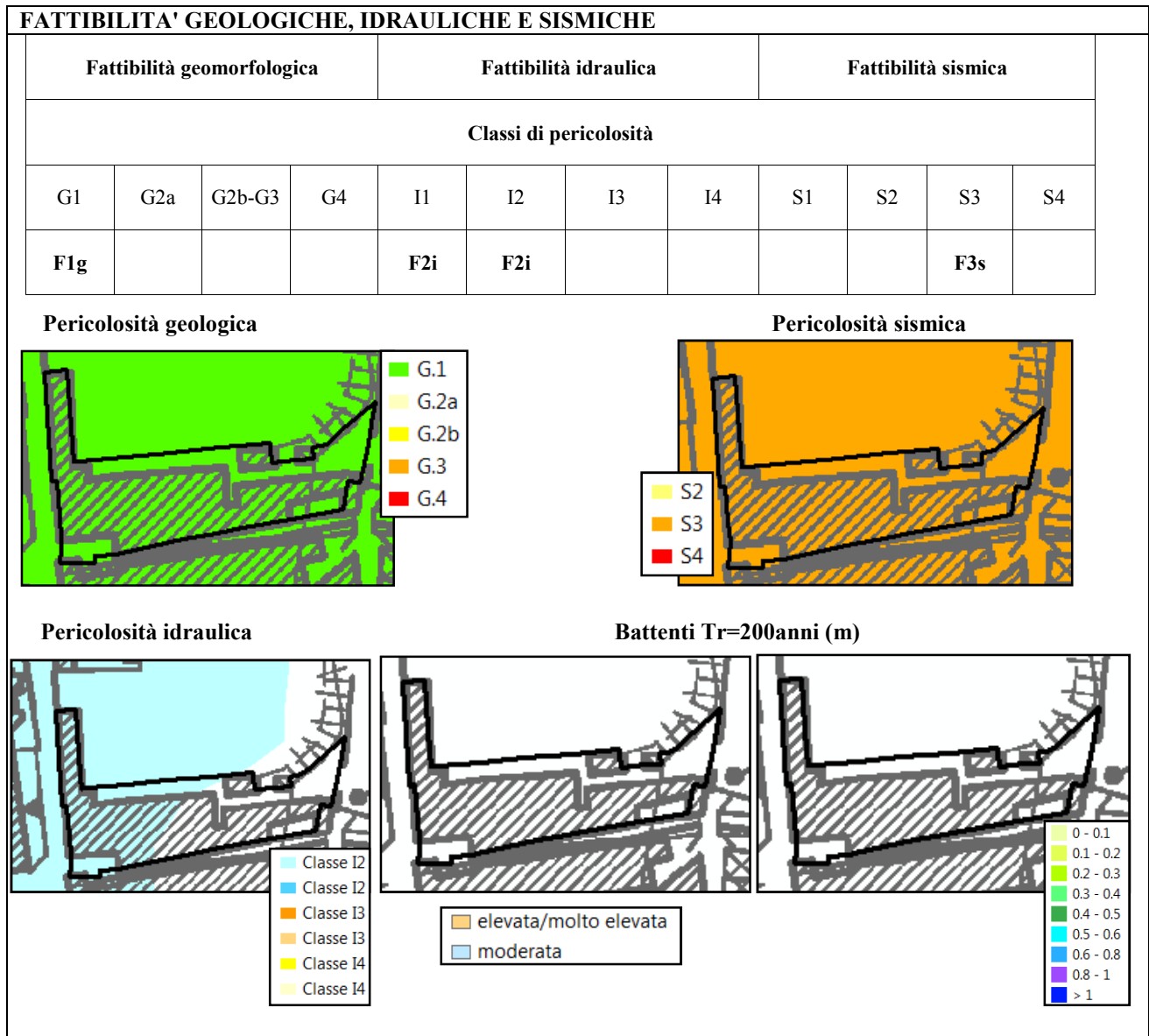
La zona in oggetto rientra in un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: *TRS- TESSUTI URBANI STORICIZZATI*", per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della 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) 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.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

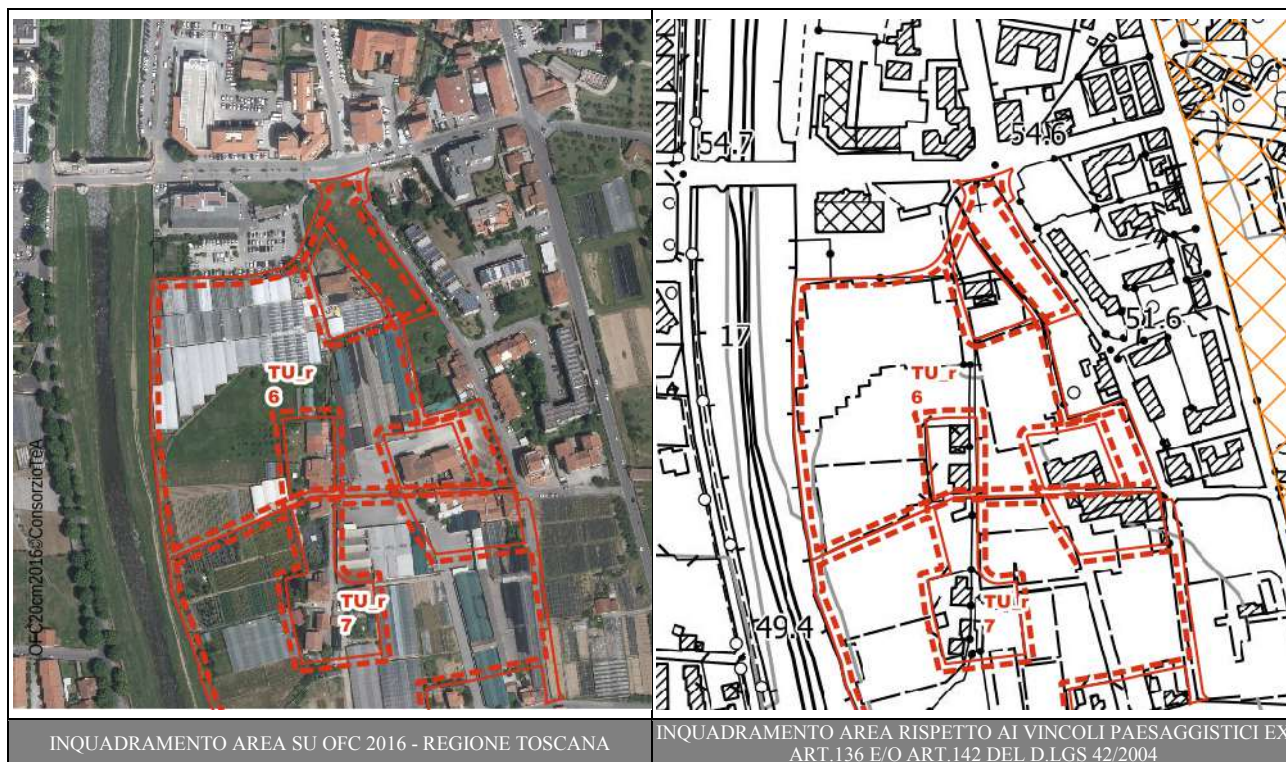
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di recupero TU_r 6



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 di Viale Europa 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. La presente scheda norma corrisponde alla parte nord mentre la scheda norma TU_r7 corrisponde alla parte Sud.

L'obiettivo del PO è quello di recuperare come tessuto urbano tutta l'area attualmente utilizzata per funzioni produttive o agricole periurbane e soprattutto recuperare alla città un'area importante anche ai fini dell'ampliamento del parco fluviale del fiume Pesciadi Pescia, da ottenere come compensazione urbanistica nell'ambito degli interventi di trasformazione convenzionati. L'importanza strategica è data anche dal fatto che l'area confina a Sud-Est con un'area di proprietà pubblica destinata a funzioni socio-sanitarie.

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 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 30.512 mq

S.F.: 11.832 mq

D.T.: 18.680 mq, di cui:

- mq. 1.144 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 780 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 8.708 in sola cessione per la realizzazione di alcuni degli spazi verdi pubblici;

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

- mq. 8.048 per la realizzazione della nuova viabilità a servizio del comparto;

I.T.: 0,154 mq/mq

S.E.: 4.685 mq, di cui:

- 3.604 mq frutto del recupero della volumetria esistente;
- 1.081 mq frutto del 30% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area;

I.C.: 30%

Hmax: 3 NP

Per quanto concerne la quota di standard pubblici, devono essere realizzati i parcheggi e il verde pubblico 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.

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)

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, in particolare un percorso pedonale centrale che colleghi la centralità urbana verde dell'insediamento con il parco fluviale e 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.*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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.*
- 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.

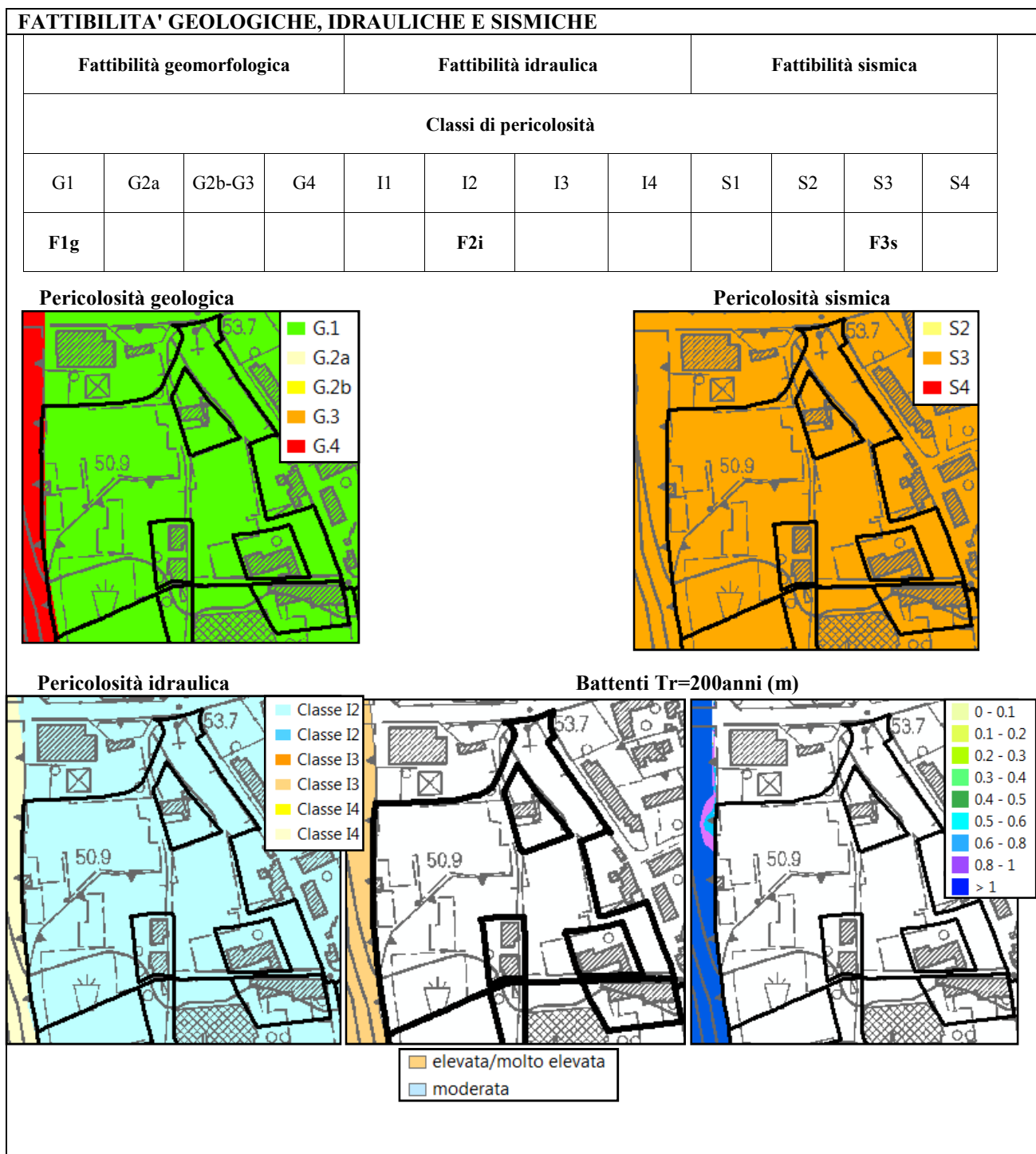
La zona in oggetto confina con tessuti urbani identificati secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste": per cui, sulla 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 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.

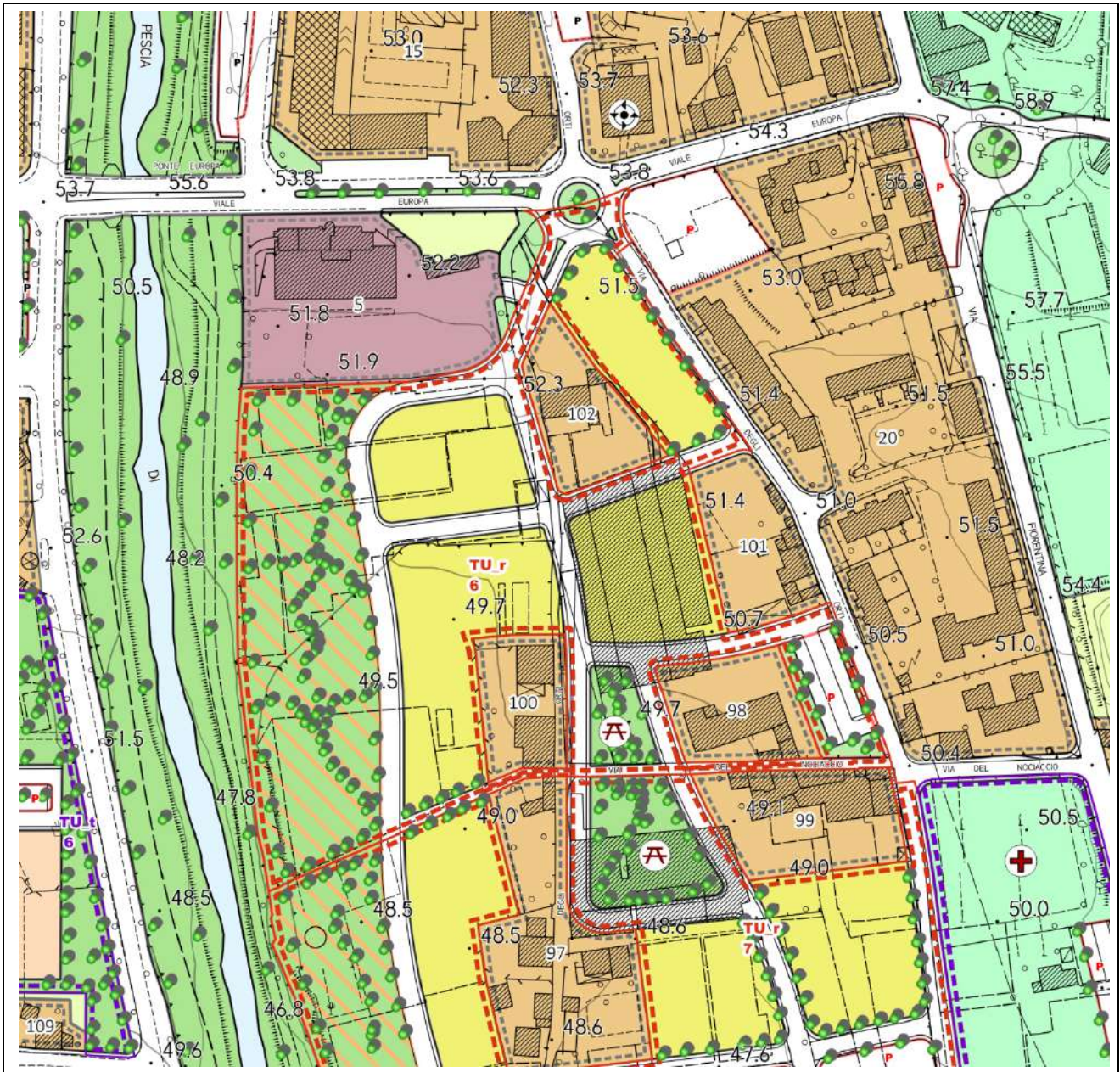
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

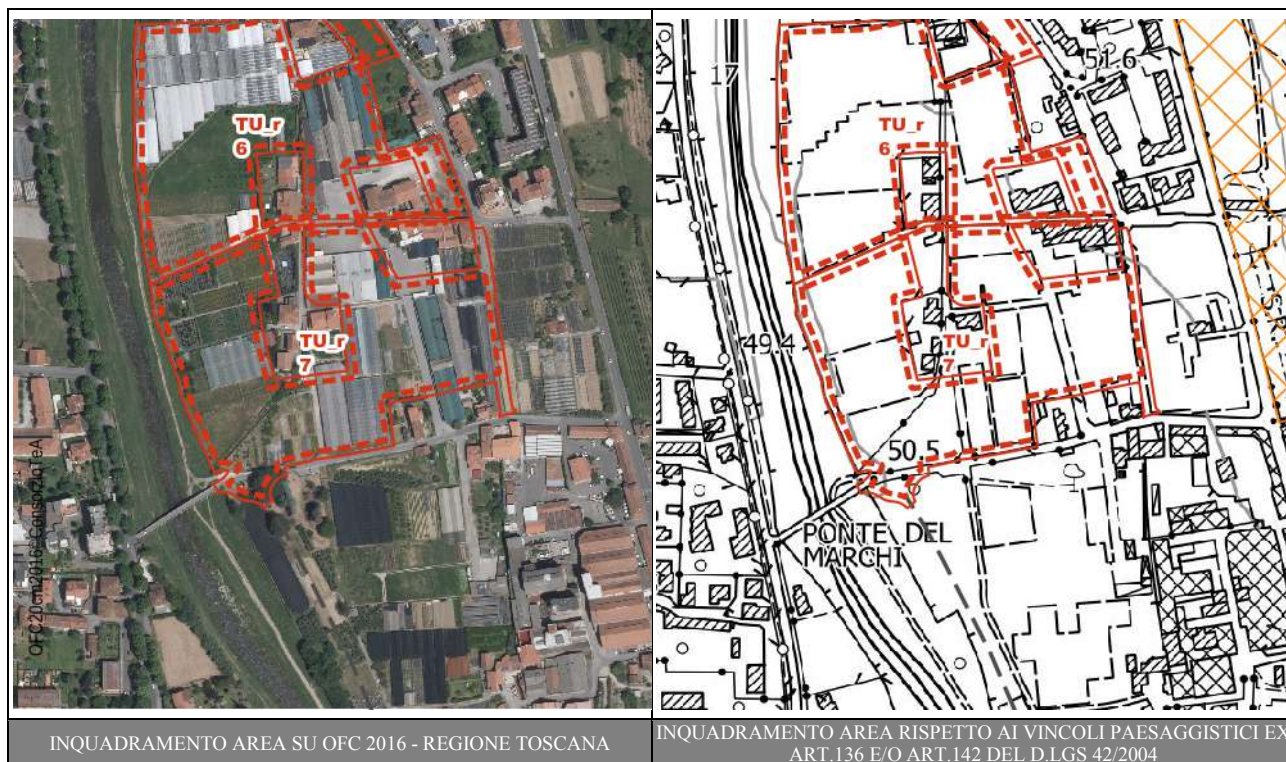
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di recupero TU_r 7



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 di Pescia, a Sud di Viale Europa 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. La presente scheda norma corrisponde alla parte sud mentre la scheda norma TU_r6 corrisponde alla parte Nord.

L'obiettivo del P.O. è quello di recuperare come tessuto urbano tutta l'area attualmente utilizzata per funzioni produttive o agricole periurbane e soprattutto recuperare alla città un'area importante anche ai fini dell'ampliamento del parco fluviale del fiume Pescia di Pescia, da ottenere come compensazione urbanistica nell'ambito degli interventi di trasformazione convenzionati. L'importanza strategica è data anche dal fatto che l'area confina a Sud/Est con un'area di proprietà pubblica destinata a funzioni socio-sanitarie.

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 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 30.226 mq

S.F.: 19.116 mq

D.T.: 19.116 mq, di cui:

- mq. 4.084 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 2.674 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 5.351 in sola cessione per la realizzazione di alcuni degli spazi verdi pubblici;

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

- mq. 7.007 per la realizzazione della nuova viabilità a servizio del comparto;

I.T.: 0,100 mq/mq

S.E.: 3.008 mq, di cui:

- mq 2.314 frutto del recupero della volumetria esistente;
- mq 694 frutto del 30% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area;

I.C.: 30%

Hmax: 3 NP

Per quanto concerne la quota di standard pubblici,devono essere realizzati i parcheggi e il verde pubblico 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 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)

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, in particolare un percorso pedonale centrale che colleghi la centralità urbana verde dell'insediamento con il parco fluviale e 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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

umide "minori"

Direttive correlate

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

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 inediti 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.*
- 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.

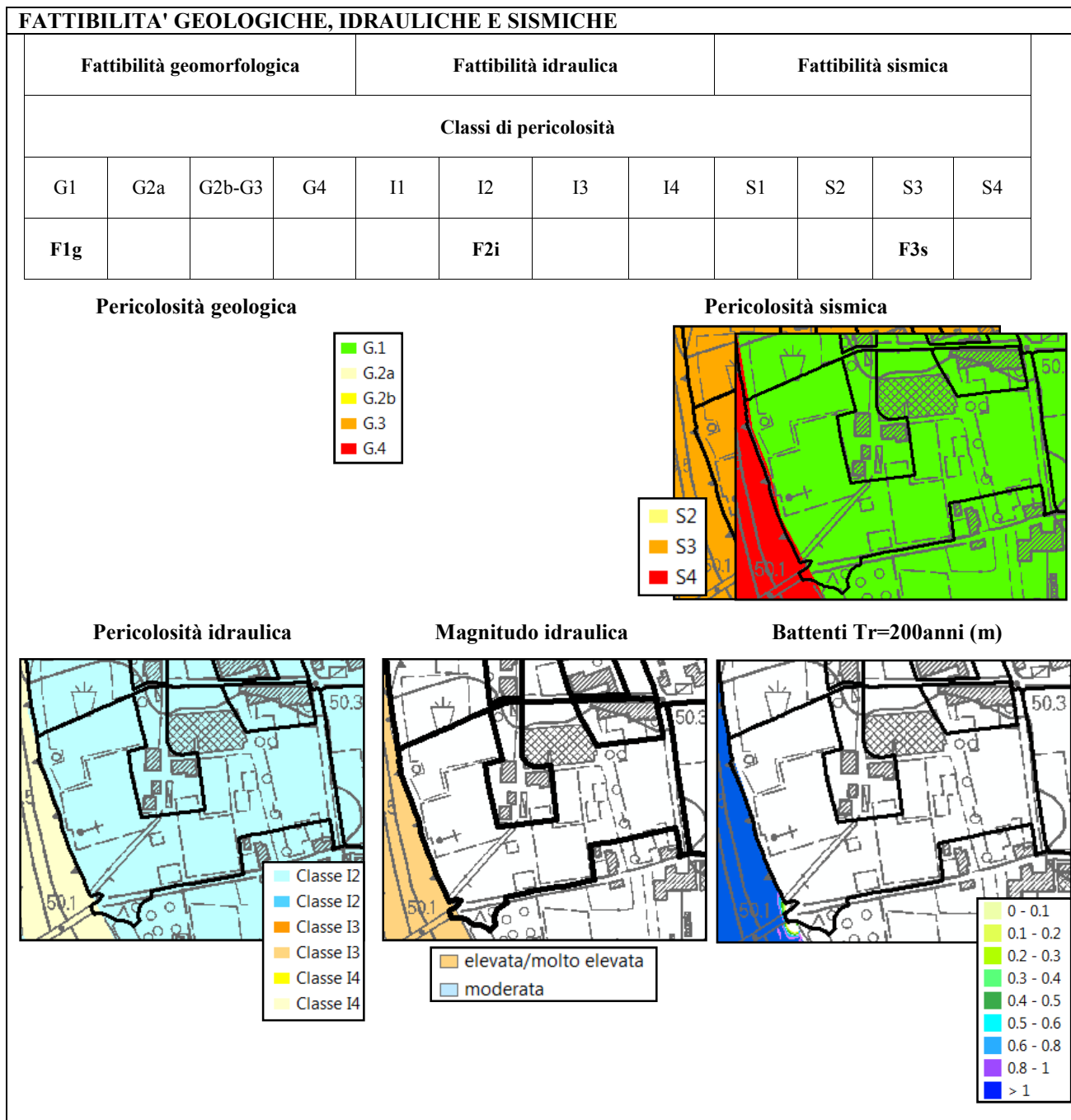
La zona in oggetto confina con tessuti urbani identificati secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuto a tipologie miste": per cui, 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 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.

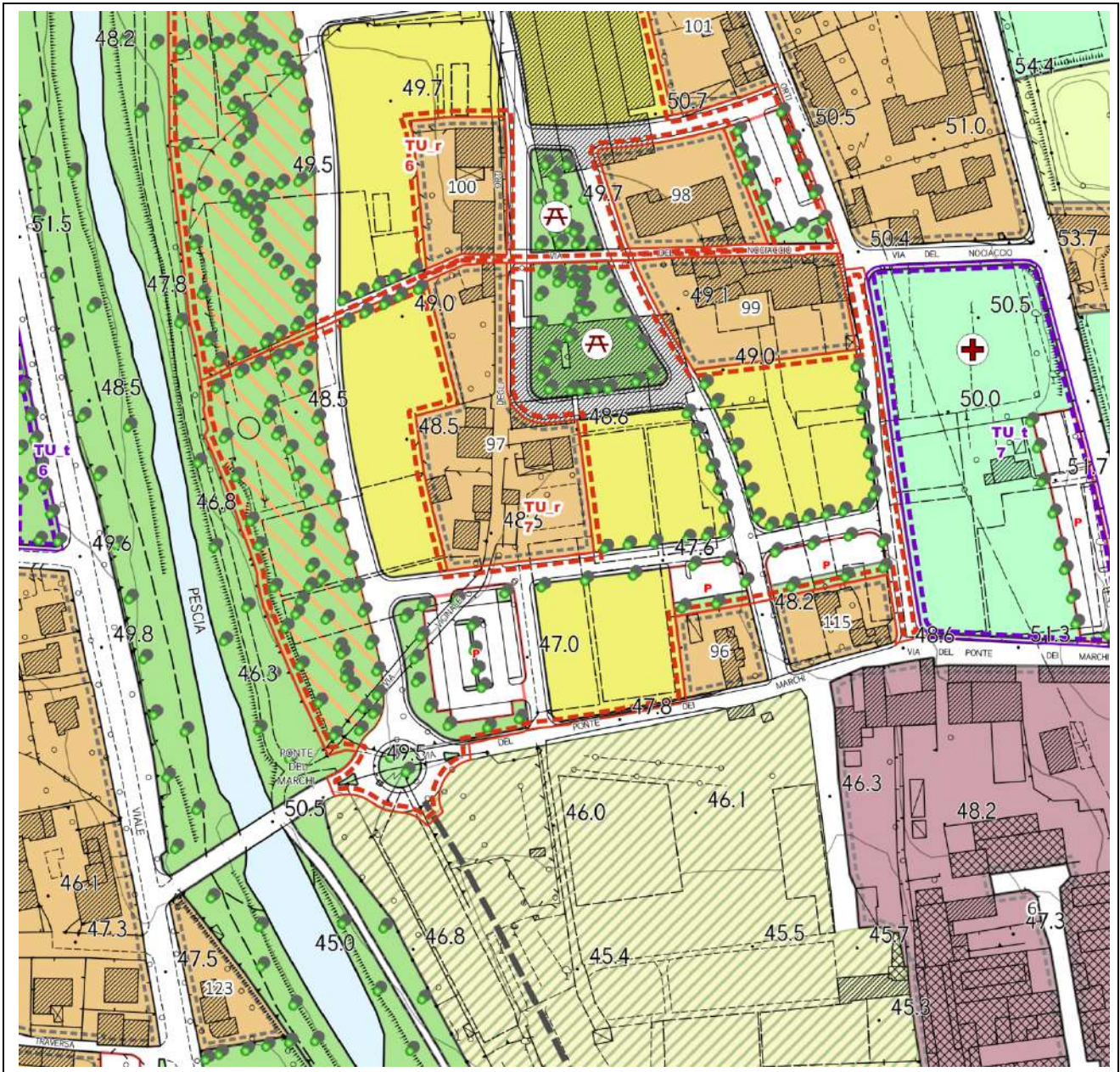
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



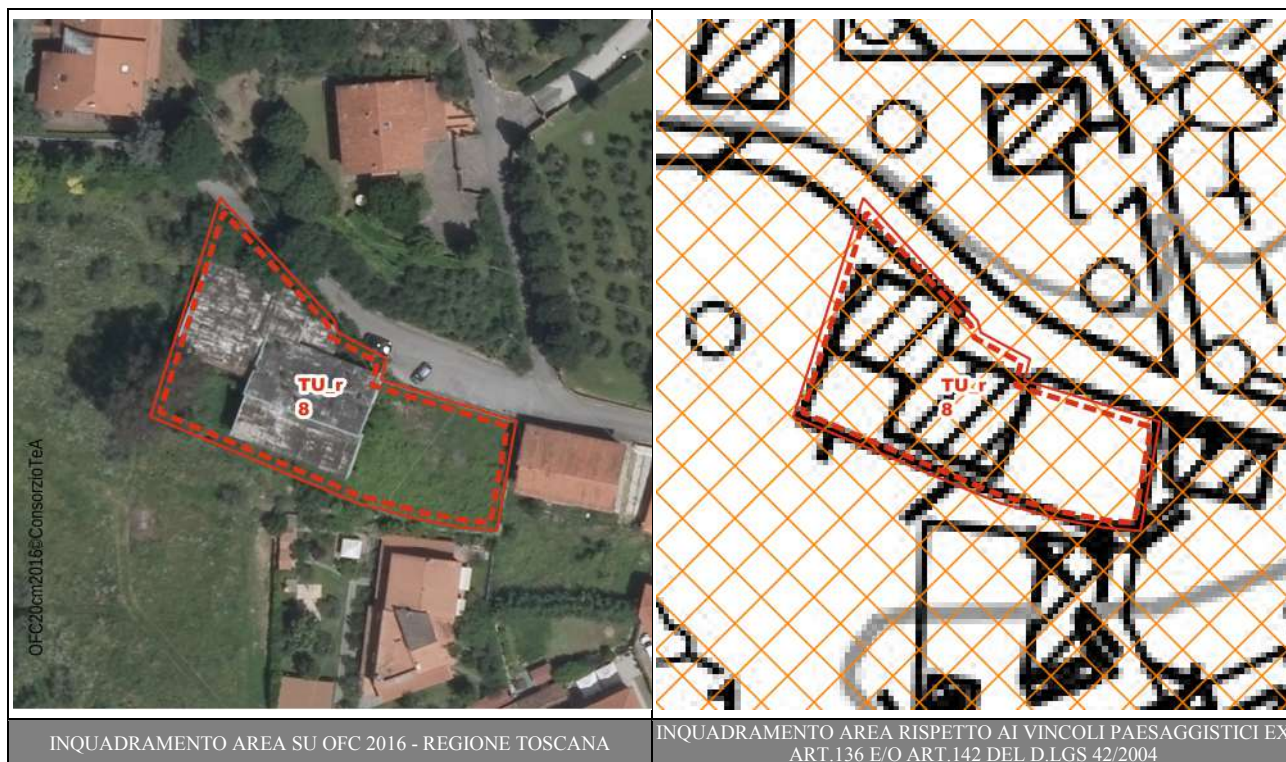
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di recupero TU_r 8



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", in Via Colleviti. E' un edificio in disuso nelle proprie funzioni originarie e in stato di abbandono.

L'obiettivo è quello di recuperare il manufatto con un intervento di rigenerazione urbana in loco finalizzato a eliminare lo stato di degrado e al tempo stesso anche quello di migliorare la viabilità urbana antistante.

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 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 1.333 mq

S.F.: 1.190 mq

D.T.: 143 mq per l'adeguamento della viabilità esistente;

I.T.: 0,484 mq/mq

S.E.: 645 mq

I.C.: 50 %

Hmax: 2 NP

Per quanto concerne la quota di standard pubblici da realizzare vista l'impossibilità di attuarli in loco, potranno essere monetizzati o realizzati in altra parte indicata dal Comune nella fase di convenzionamento degli interventi, nella misura di 24 mq. per abitante equivalente di cui 12 di verde pubblico e 12 di parcheggi pubblici. La quota di parcheggi pubblici può essere sostituita con la realizzazione dello slargo previsto nelle tavole di progetto.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

STRUMENTI ATTUATIVI
Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.
INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE
<p>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 del vincolo a carattere paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia".</p> <p>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 della Scheda di Vincoli relativa al vincolo paesaggistico ex art.136., 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.</p> <p>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)</p> <p><u>Obiettivo 1</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>Direttive correlate</u></p> <p>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: <i>nello specifico l'intervento di recupero evita il nuovo consumo di suolo, e al tempo stesso consente di riqualificare un'area e un edificio 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, in particolare in funzione dell'ampliamento della viabilità antistante.</i></p> <p>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: <i>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 parcheggio antistanti da cui è possibile mantenere o ricreare varchi di visuale verso la città e verso la campagna a nord-est.</i></p> <p>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: <i>nello specifico la scheda norma prevede la demolizione dei manufatti in disuso o in stato di degrado e la riqualificazione del territorio urbanizzato in questa parte.</i></p> <p>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: <i>nello specifico la progettazione dei nuovi edifici deve rispettare tipologie edilizie, materiali, colori in coerenza con il paesaggio urbano al contorno.</i></p> <p><u>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"</u></p> <p><u>Direttive correlate</u></p> <p>2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale O</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none">• contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata: nello specifico negli interventi di trasformazione gli spazi a parcheggio pubblico da recuperare nella parte antistante il nuovo edificio dovranno mantenere un buon livello di permeabilità dei suoli con l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.• mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: nello specifico nell'ambito degli interventi di recupero si dovrà ripristinare una regimazione del reticolo idraulico al contorno ben collegato con i collettori esterni. <p><u>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.</u></p>

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 il recupero di cui alla presente scheda-norma favorisce il miglioramento del piccolo nucleo di Colleviti facilitando attraverso nuovi spazi pubblici il mantenimento o la creazione di nuove opportunità di percezione del paesaggio esterno.*

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 con gli interventi di recupero si favorisce il miglioramento della viabilità storicizzata di Colleviti ;

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 con gli interventi di recupero si favorisce il mantenimento di forme di residenzialità nel patrimonio edilizio esistente.*

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti *prescrizioni d'uso*:

3.c.7., 3.c.15, 4.c.2., 4.c.4.

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

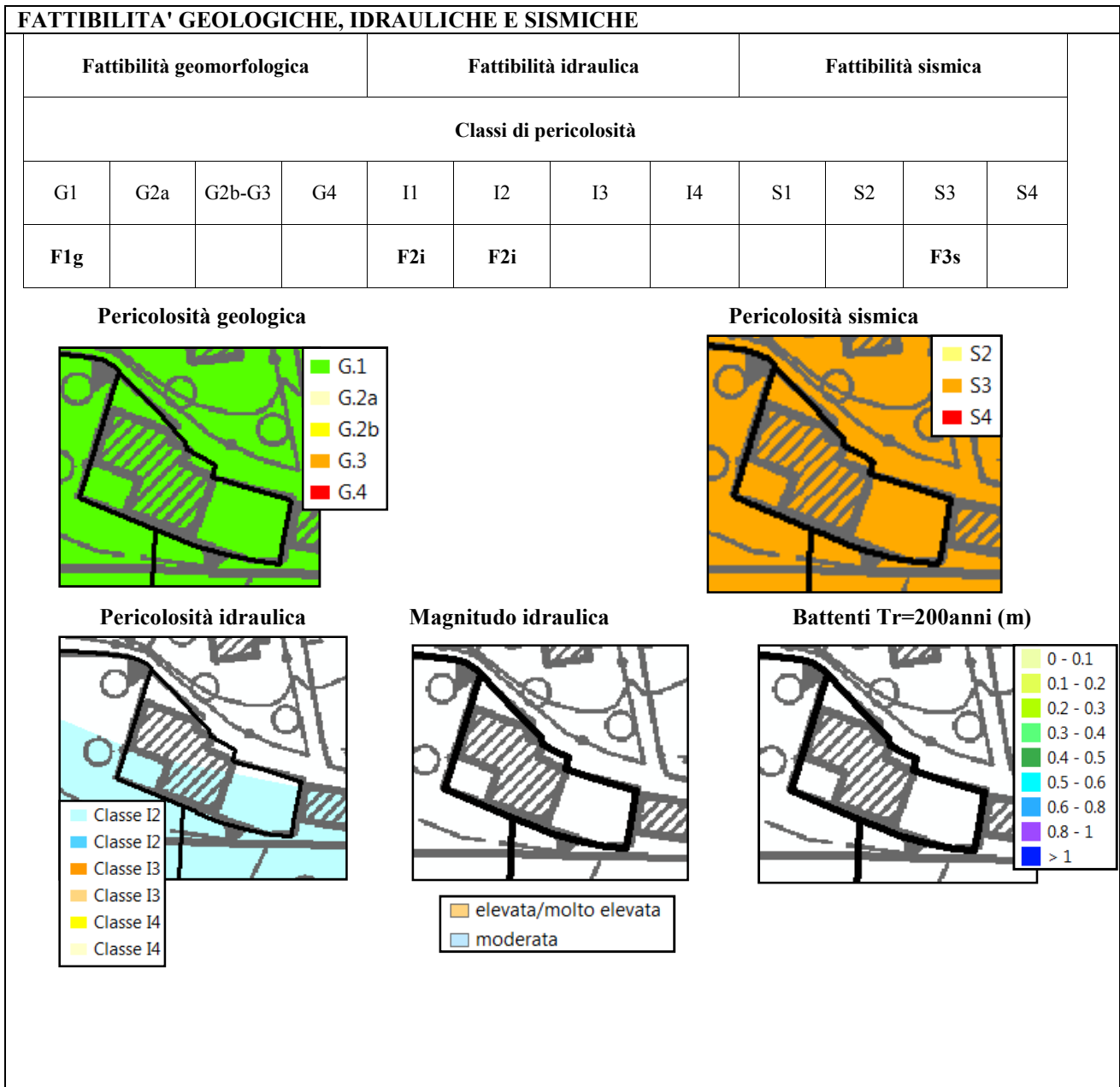
La zona in oggetto rientra in un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: T.R.5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto puntiforme, per cui, sulla 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. 27.4.2. e in particolare ai commi 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.

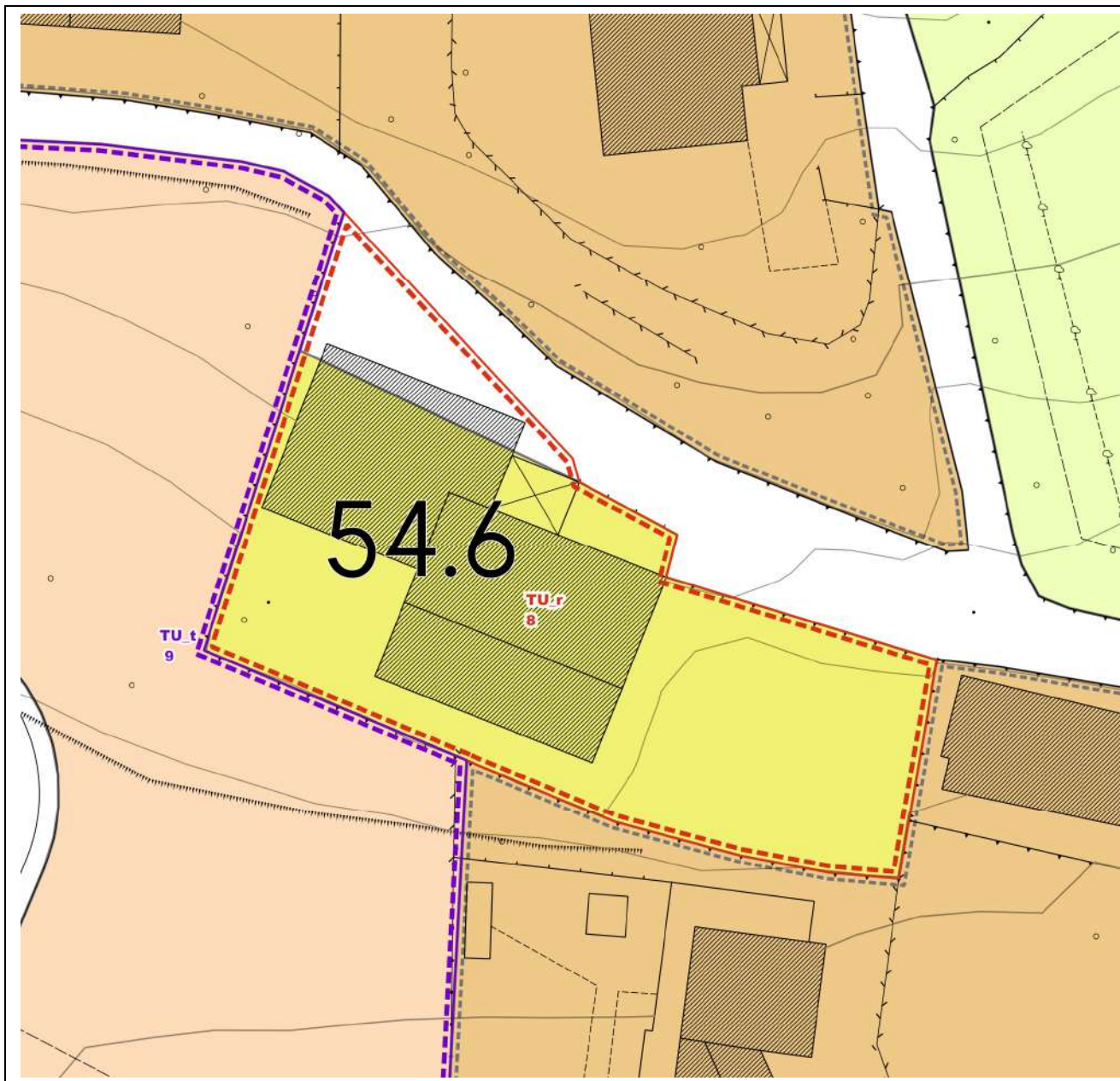
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di recupero TU_r 9



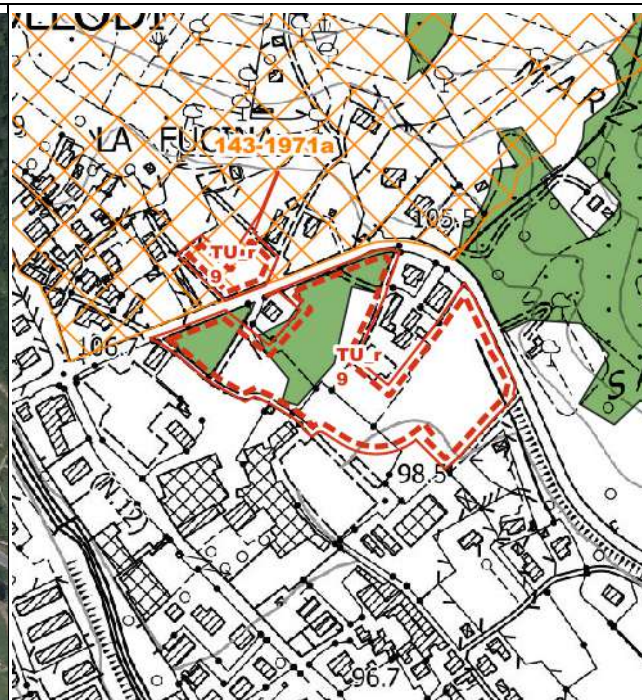
INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 5 - Collodi", lungo il torrente Pescia di Collodi a Nord del Parco di Pinocchio e a confine con il Comune di Capannori, con il quale è necessario condividere sia l'intervento di

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

recupero dell'ex cartiera che la viabilità alternativa collegante Via delle Cartiere a Nord con Via Pasquinelli a sud, già prevista dagli strumenti di pianificazione urbanistica di Pescia e di Capannori e oggetto di verifica da parte delle Province di Lucca e Pistoia. La rigenerazione urbana dell'area della ex-cartiera "Panigada" persegue due obiettivi: da un lato l'eliminazione dal centro storico di Collodi di un manufatto ex-produttivo in stato di abbandono e la trasformazione dell'area per la realizzazione di un nuovo centro con finalità ludiche e didattico-culturali legate alla figura di Pinocchio in sinergia con le attuali strutture del parco di Pinocchio a Sud, e dall'altro la realizzazione sul lato Ovest dell'area, ai piedi della collina, di una viabilità alternativa collegante, attraverso un ponte sul Torrente Pescia di Collodi, a Nord dell'area, Via delle Cartiere con Via Pasquinelli, liberando in parte il centro storico di Collodi dal traffico pesante dei mezzi diretti alle cartiere a nord e dall'altro favorendo la pedonalizzazione con nuova piazza della parte antistante l'ingresso al Parco di Pinocchio e al nuovo centro ludico-didattico frutto della rigenerazione urbana; quest'ultima ipotesi di viabilità, già presente negli strumenti di pianificazione urbanistica sia di Pescia che di Capannori, è comunque subordinata ad una verifica di fattibilità da parte delle province di Lucca e Pistoia, in quanto enti incaricati dai rispettivi Comuni e dalla Regione alla suddetta valutazione. La presente scheda norma ricomprende anche la realizzazione di nuovi parcheggi scambiatori a Sud di Collodi con nuova viabilità in corrispondenza della intersezione della Via Panoramica con la Via delle Cartiere.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: e) Direzionale e di servizio, nella fattispecie 2) attrezzature sociali e culturali; 6) attrezzature per lo spettacolo

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.: 37.069 mq

S.F.: 5.451 mq

D.T.: 31.618, di cui:

- mq. 21.778 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 2.267 per la realizzazione degli spazi pubblici;
- mq. 3.097 per la realizzazione del verde di arredo stradale;
- mq. 3.272 per la realizzazione e/o l'adeguamento della viabilità esistente;
- mq. 1.204 in sola cessione per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Via Pasquinelli e Via delle Cartiere;

S.E.: 2.951 mq, di cui:

- mq 2.270 frutto del recupero della volumetria esistente;
- mq 681 frutto del 30% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area;

I.C.: 30 %

Hmax: pari a quella esistente

Per quanto concerne la quota di standard pubblici, devono essere realizzati i parcheggi e il verde pubblico 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" ed è interessata dalla presenza di due vincoli a carattere paesaggistico, uno ex art.142, "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)", ed uno ex 136 del D.Lgs 42/2004, "143/1971a - Zona del Borgo di Collodi nel Comune di Pescia".

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, le prescrizioni contenute all'interno dell'Elaborato 8B -

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice relativamente al vincolo art. 142 e le prescrizioni progettuali contenute all'interno della relativa scheda di vincolo per quanto riguarda il vincolo ex art. 136, 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 in cui è inserito il manufatto oggetto di recupero. Nella fase di presentazione del titolo abilitativo dovrà essere valutata l'effettiva consistenza dell'area boscata e di conseguenza la presenza del vincolo ex art.142 lett. g), come previsto dal P.I.T./P.P.R. e ai sensi della legge forestale regionale.

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)

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

1.4 - 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 recupero per altre finalità del contenitore ex produttivo : le aree pertinenti devono servire anche per lasciare varchi visivi e percettivi verso il fiume e il territorio rurale ;*

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 recupero con altre forme e destinazioni d'uso della volumetria esistente deve avvenire utilizzando materiali, colori coerenti con il contesto paesaggistico circostante. Per quanto concerne l'architettura del nuovo manufatto si potranno utilizzare anche architetture contemporanee, purché progettate nel rispetto dei caratteri paesaggistici dei luoghi, centro storico, torrente, collina;*

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 recupero dovranno nella fase attuativa garantire una buona permeabilità delle aree pertinenti dei fabbricati anche con interventi di bonifica, se necessari; in particolare i parcheggi scambiatori a sud di Collodi dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti.*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è necessario che nella pianificazione attuativa di recupero, si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno dell'area di rigenerazione urbana in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il fiume. Analogamente ciò deve essere fatto nei parcheggi scambiatori a sud di Collodi e nella realizzazione delle nuove viabilità ad ovest della ex-cartiera e a sud in corrispondenza dei nuovi parcheggi scambiatori.*

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 le aree di pertinenza al margine est dell'area dovranno essere mantenute il più possibile con caratteri di naturalità, eventuali recinzioni dovranno essere esclusivamente realizzate con rete e siepi;*

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 inediti e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante :

Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani, la viabilità riverasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano: *nello specifico, oltre al mantenimento della visibilità e percecettibilità del fiume dalla strada pubblica, è opportuno*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

verificare la possibilità negli interventi di trasformazione e nell'ambito degli accordi convenzionali, recuperare al pubblico uso una fascia pedonale di almeno ml. 4,00, per l'accesso al fiume dalla nuova piazza prevista a sud.

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 il recupero di cui alla presente scheda-norma favorisce il miglioramento urbano del centro urbano e storico di Collodi facilitando attraverso nuovi spazi pubblici il mantenimento o la creazione di nuove opportunità di percezione del paesaggio esterno. Analogamente la realizzazione dei parcheggi scambiatori deve favorire l'aggrerimento del traffico pesante sulla strada storica Via delle Cartiere passante nel centro storico di Collodi favorendo momenti di sosta e apprezzamento di scorci di visuale quale ad esempio in prossimità della ex cartiera Vamberti.*

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 l'obbiettivo di razionalizzare il sistema infrastrutturale con la creazione di una viabilità alternativa a Via delle Cartiere a nord, consente di salvaguardare la viabilità storicizzata che attraversa il Centro storico di Collodi. La realizzazione dei parcheggi scambiatori deve favorire l'aggrerimento del traffico pesante sulla strada storica Via delle Cartiere passante nel centro storico di Collodi favorendo la pedonalizzazione parziale della .*

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 con gli interventi di recupero e sul sistema infrastrutturale e di parcheggi oltre che con la dotazione di nuovi servizi si favorisce il miglioramento della qualità urbana e dell'attrattività turistica di Collodi favorendo altresì il mantenimento di forme di residenzialità nel patrimonio edilizio esistente.*

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 gli interventi di trasformazione previsti nella presente scheda norma sono coerenti con la direttiva.*

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.

Vista la presenza nell'area di intervento ad est di aree residuali di bosco non identificabili come aree boscate, in particolare quella ad est lungo il fiume, in sede di conferenza paesaggistica dovrà essere deperimetrata l'area attraverso apposita relazione agronomica. In ogni caso questa parte, oggi identificata come bosco dal PIT/PPR, per una fascia di ml. 10,00 dalla sponda del fiume non può essere edificata.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "143 del 1971a - Zona del Borgo di Collodi nel Comune di Pescia"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti *prescrizioni d'uso*:

2.c.1., 3.c.1, 3.c.6.,4.c.1.,4.c.2., 4.c.3.,4.c.4.,4.c.5.

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

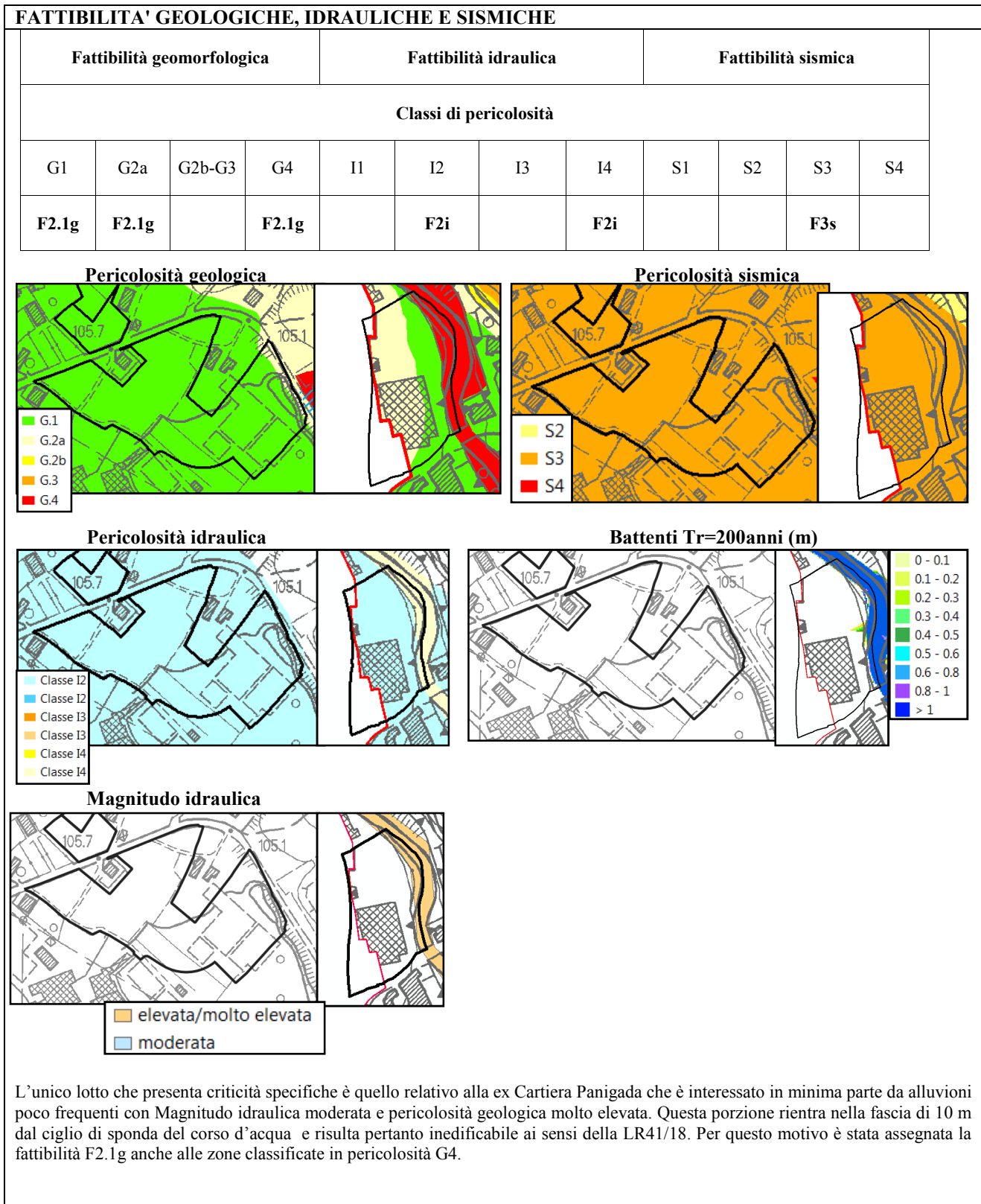
La zona in oggetto rientra in un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: *TRS- TESSUTI URBANI STORICIZZATI*"; per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obbiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.6.2.e in particolare ai commi a), b), 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.

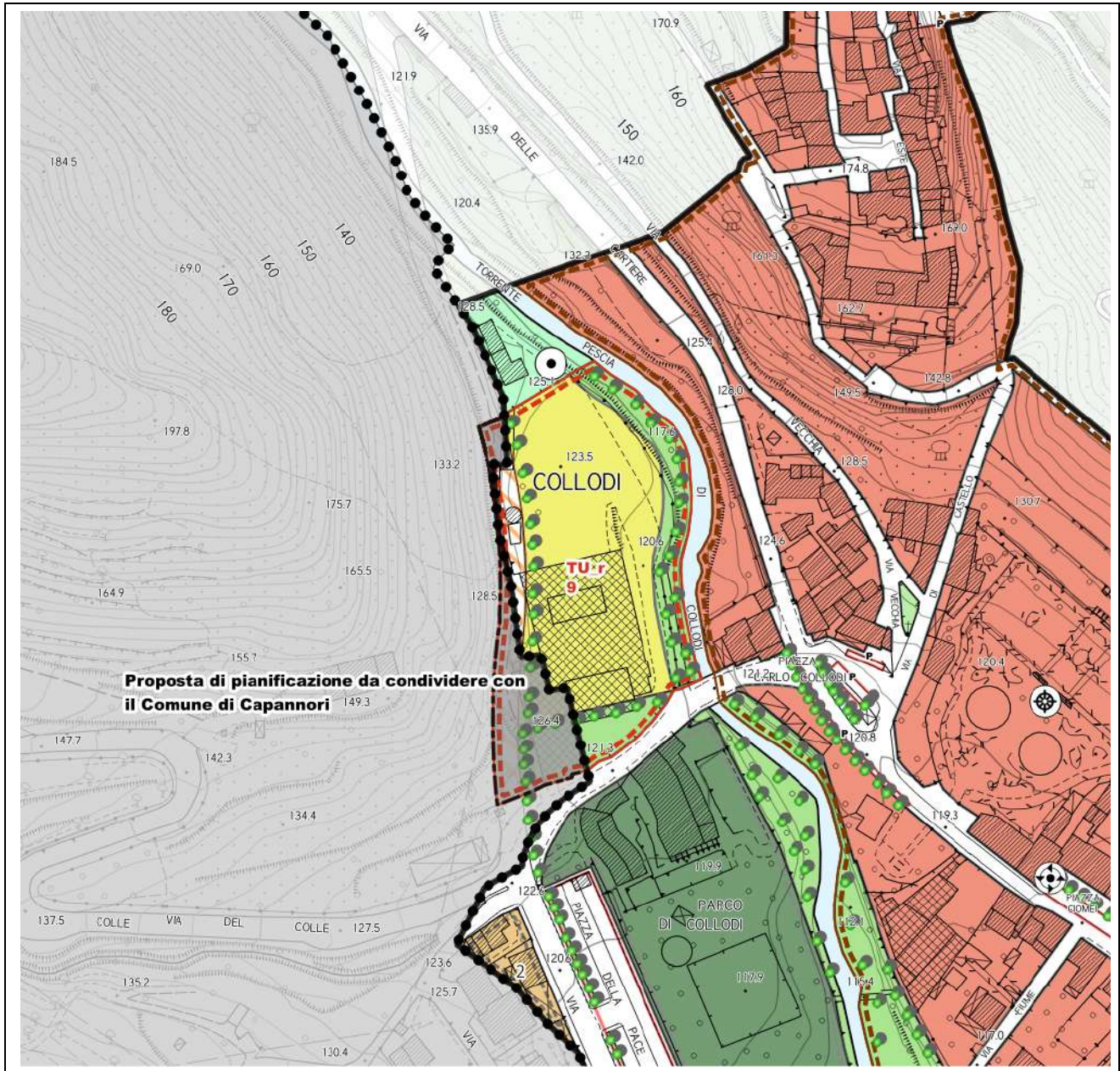
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



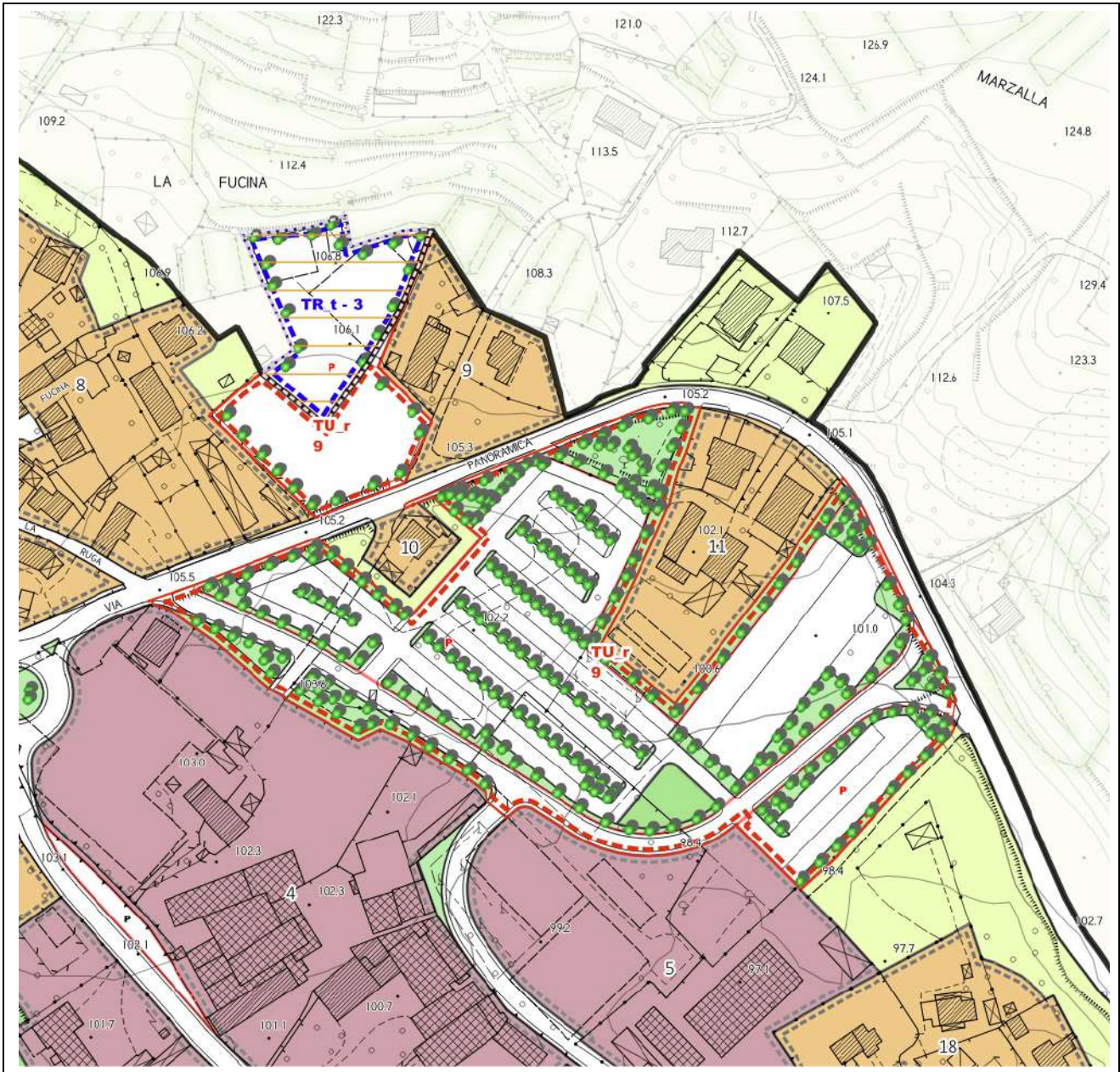
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



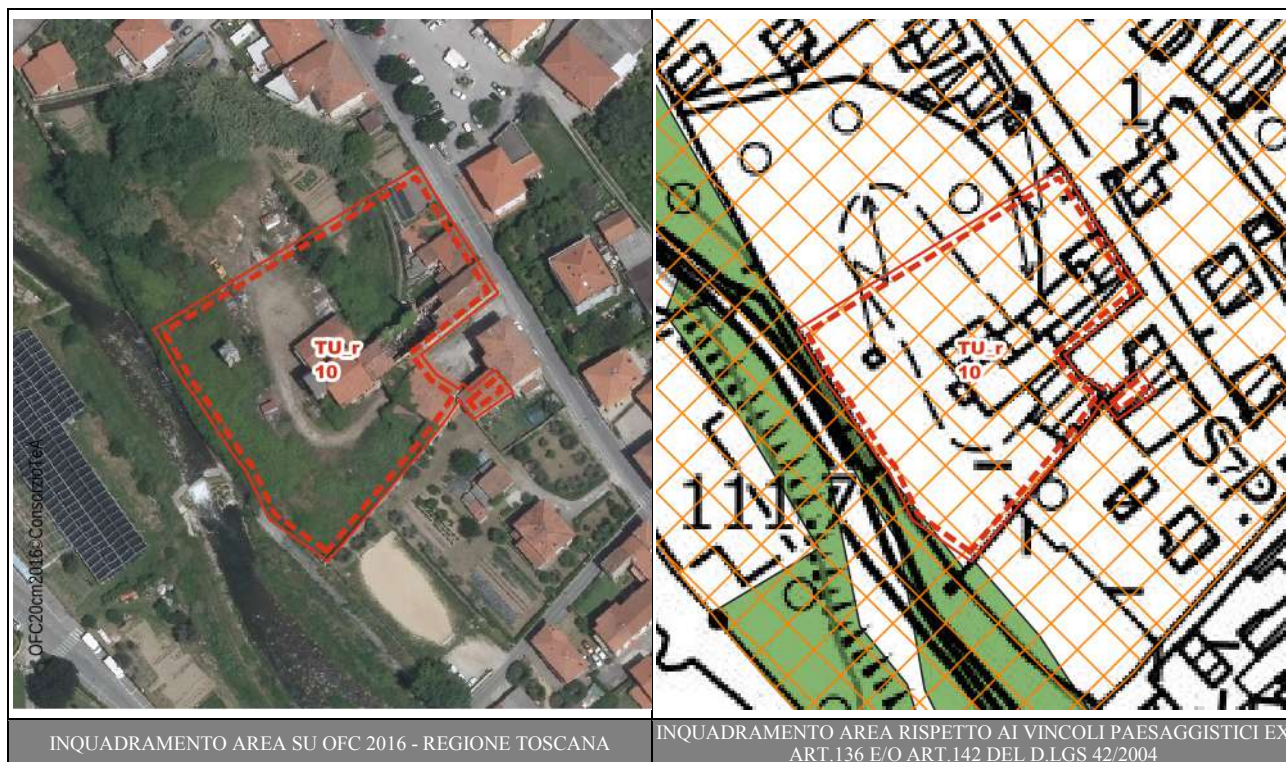
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di recupero TU_r 10



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 5 - Collodi", fra il torrente Pescia di Collodi e la Via delle Cartiere corrente all'interno del centro storico. Trattasi della ex-cartiera "Vamberti", interessante edificio di archeologia industriale ricompreso all'interno del patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, testimoniale con classe di valore 3 di cui all'elaborato D.T.03.

L'obiettivo è quello di consentire il recupero dell'immobile per altre destinazioni d'uso, quali quella turistico-ricettiva e direzionale e di servizio, come prevalenti, e altre funzioni complementari e compatibili quali, attività ludiche e culturali legate alla valorizzazione della figura di Pinocchio.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: d) Turistico-Ricettivo, 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.: 5.190 mq

S.F.: 3.360 mq

D.T.: 1.830 mq in sola cessione per la realizzazione di uno spazio verde pubblico a servizio del centro abitato di Collodi;

S.E.: mq pari a quelli esistenti

Hmax: pari a quella esistente

Per quanto concerne la quota di standard pubblici da realizzare vista l'impossibilità di attuarli in loco, potranno essere monetizzati o realizzati in altra parte indicata dal Comune nella fase di convenzionamento degli interventi, nella misura di 24 mq. per abitante equivalente di cui 12 di verde pubblico e 12 di parcheggi pubblici. La quota di verde pubblico può essere sostituita con la realizzazione del verde previsto nelle tavole di progetto.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

STRUMENTI ATTUATIVI
Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.
INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE
<p>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 un vincolo a carattere paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004 e nella fattispecie "143/1971a - Zona del Borgo di Collodi nel Comune di Pescia".</p> <p>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 progettuali contenute all'interno della relativa scheda di vincolo per quanto riguarda il vincolo ex art. 136, 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 in cui è inserito il manufatto oggetto di recupero.</p> <p>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)</p> <p><u>Obiettivo 1</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>Direttive correlate</u></p> <p>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: <i>nello specifico la scheda norma prevede il recupero per altre finalità del contenitore ex produttivo : le aree pertinenti devono servire anche per lasciare varchi visivi e percettivi verso il fiume e il territorio rurale ;</i></p> <p><u>Obiettivo 2</u></p> <p><u>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"</u></p> <p><u>Direttive correlate</u></p> <p>2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none">• contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata: <i>nello specifico gli interventi di recupero dovranno nella fase attuativa garantire una buona permeabilità delle aree pertinenti del fabbricato anche con interventi di bonifica, se necessari;</i>• mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: <i>nello specifico è necessario che nella pianificazione attuativa di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno dell'area di rigenerazione urbana in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il torrente Pescia.</i> <p>2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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: <i>nello specifico le aree di pertinenza al margine ovest dell'area dovranno essere mantenute il più possibile con caratteri di naturalità, eventuali recinzioni dovranno essere esclusivamente realizzate con rete e siepi;</i> <p>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 :</p>

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani, la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano: *nello specifico, oltre al mantenimento della visibilità e percecezzibilità del fiume dalla strada pubblica, negli interventi di recupero si dovranno realizzare le fasce di verde pubblico a nord e ad ovest lungo il fiume per facilitare l'accessibilità e la fruibilità pubblica del fiume.*

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 traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta: *nello specifico il recupero di cui alla presente scheda-norma favorisce il miglioramento urbano del centro storico di Collodi facilitando attraverso nuovi spazi pubblici il mantenimento o la creazione di nuove opportunità di percezione del paesaggio esterno.*

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 gli interventi di recupero e nuovi parcheggi, consentono di valorizzare la viabilità storicizzata che attraversa il Centro storico di Collodi.*

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 con gli interventi di recupero della ex cartiera oltre che con la dotazione di nuovi servizi si favorisce il miglioramento della qualità urbana e dell'attrattività turistica di Collodi favorendo altresì il mantenimento di forme di residenzialità nel patrimonio edilizio esistente.*

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 gli interventi di trasformazione previsti nella presente scheda norma sono coerenti con la direttiva.*

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "143 del 1971a - Zona del Borgo di Collodi nel Comune di Pescia"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti *prescrizioni d'uso*:

2.c.1., 3.c.1, 3.c.5., 3.c.6., 3.c.12., 4.c.1., 4.c.2., 4.c.3., 4.c.4., 4.c.5.

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

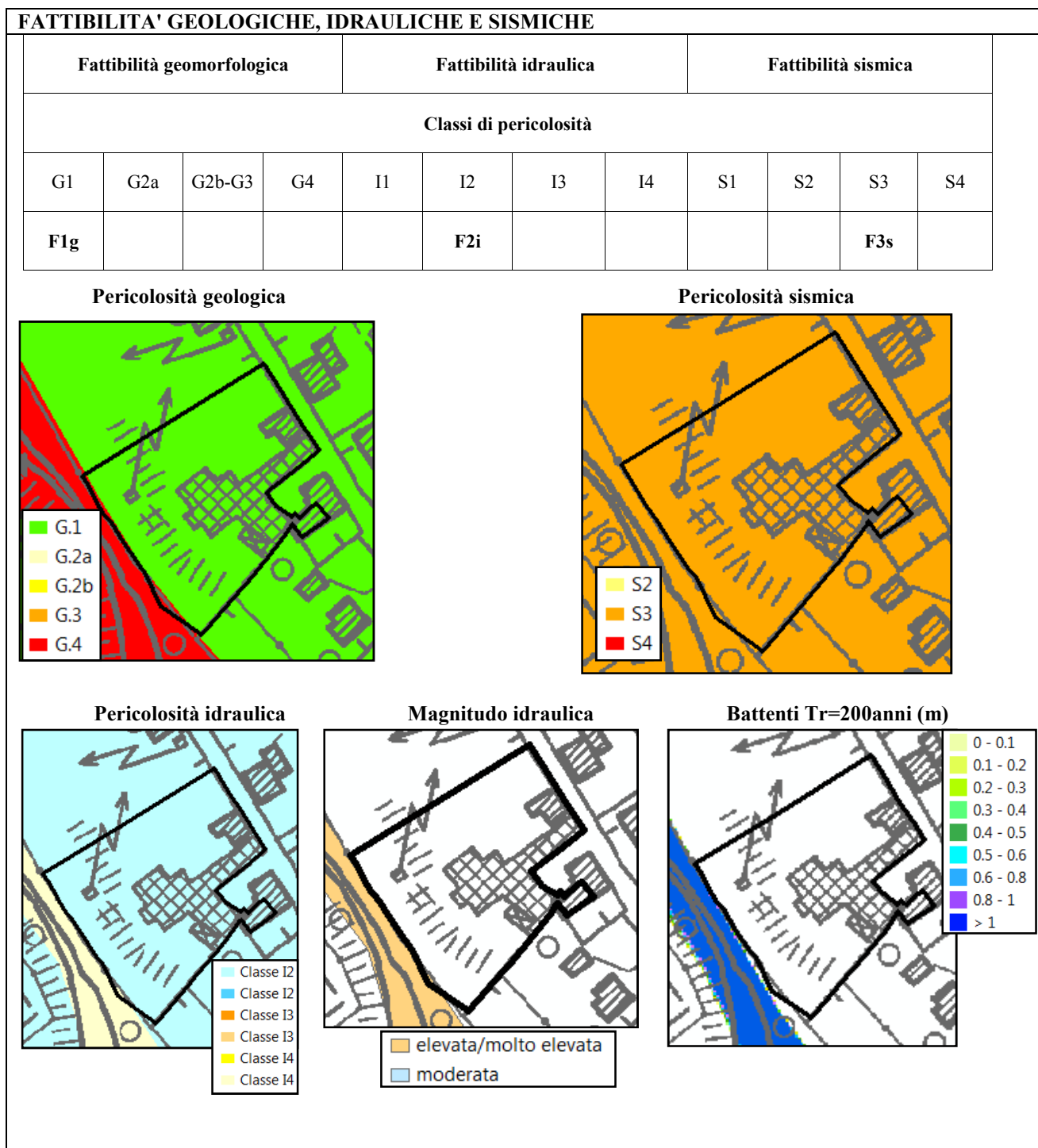
La zona in oggetto rientra in un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: *TRS- TESSUTI URBANI STORICIZZATI*"; per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della 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), 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.

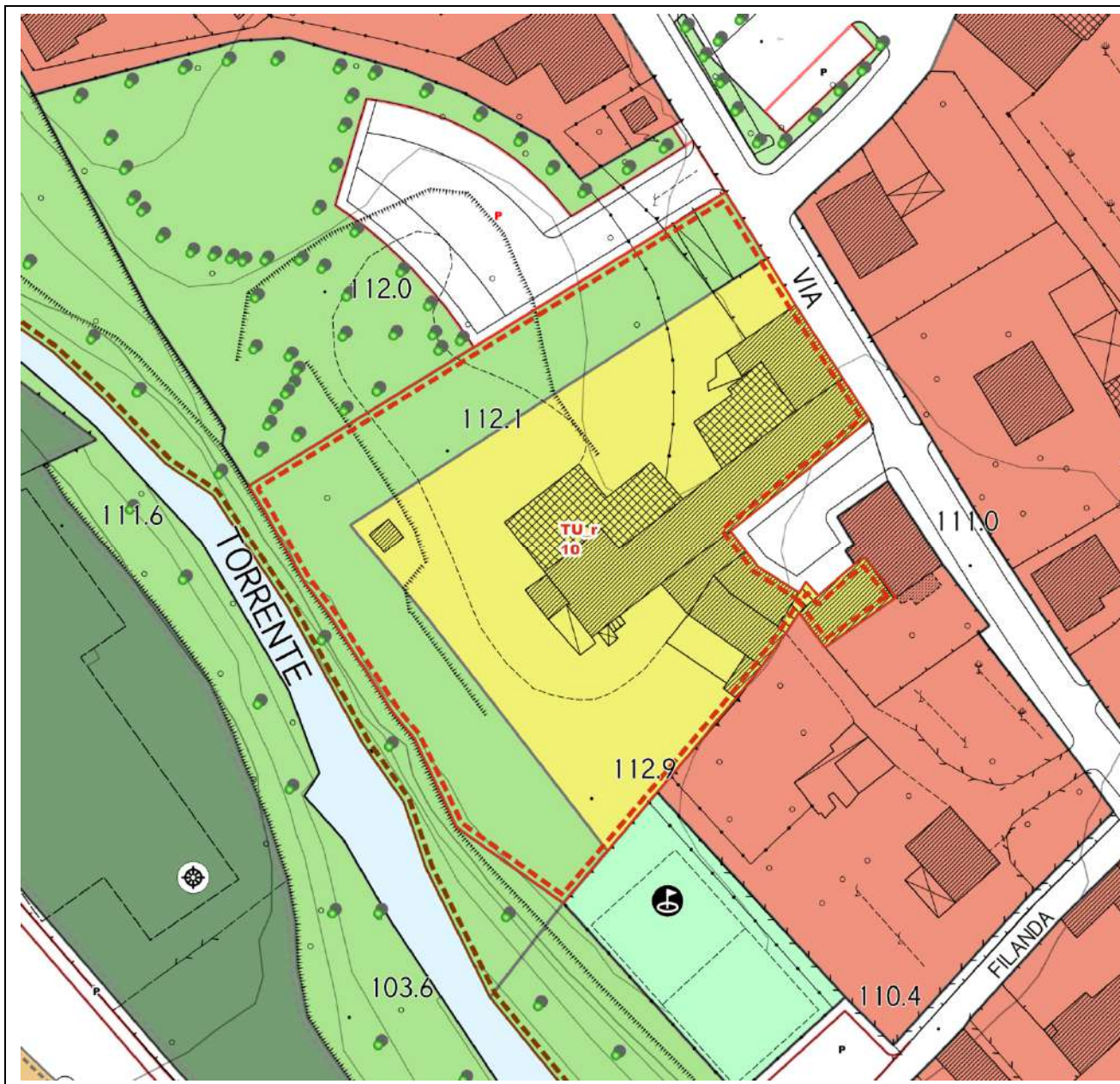
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



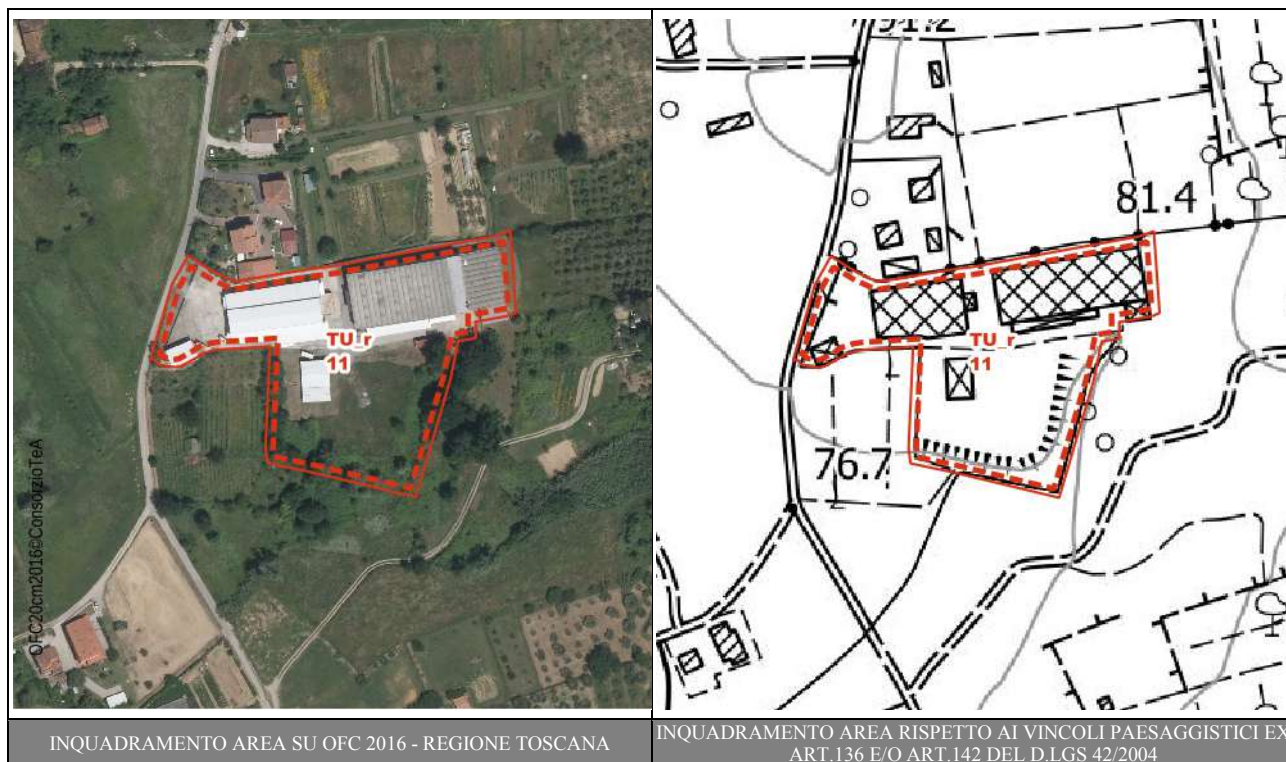
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di recupero TU_r 11



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 6 - Veneri", nella parte Ovest del territorio urbanizzato con accesso dalla S.S. 435 Lucchese.

L'obiettivo è quello di recuperare i manufatti esistenti attualmente destinati alla trasformazione di prodotti zootecnici, per altre funzioni, in primis quella turistico-ricettiva.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: d) Turistico-Ricettivo

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.: 12.134 mq

S.F.: 12.134 mq

S.E.: mq pari a quelli esistenti

I.C.: 35%

Hmax: 2 NP

Per quanto concerne la quota di standard pubblici da realizzare vista l'impossibilità di attuarli in loco, potranno essere monetizzati o realizzati in altra parte indicata dal Comune nella fase di convenzionamento degli interventi, nella misura di 24 mq. per abitante equivalente di cui 12 di verde pubblico e 12 di parcheggi pubblici.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

STRUMENTI ATTUATIVI
Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.
INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE
<p>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.</p> <p>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 in cui l'edificio è inserito.</p> <p>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)</p> <p><u>Obiettivo 1</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>Direttive correlate</u></p> <p>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: <i>nello specifico l'intervento di recupero evita il nuovo consumo di suolo, e al tempo stesso consente di riqualificare un'area ex produttiva non più idonea a svolgere le funzioni originarie. 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.</i></p> <p>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: <i>nello specifico gli interventi di recupero e riqualificazione dei manufatti esistenti deve avvenire anche con interventi di sostituzione in modo che le nuove tipologie edilizie siano coerenti maggiormente con quelle del territorio rurale vicino.</i></p> <p><u>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"</u></p> <p><u>Direttive correlate</u></p> <p>2.1 - tutelare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none">• contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata: <i>nello specifico gli interventi di recupero dovranno nella fase attuativa garantire una buona permeabilità delle aree pertinenziali dei fabbricati attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.</i>• mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: <i>nello specifico è necessario che nella pianificazione attuativa di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore all'esterno del territorio urbanizzato in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale.</i> <p><u>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</u></p> <p><u>Direttive correlate</u></p> <p>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: <i>nello specifico le trasformazioni finalizzate al recupero di manufatti esistenti deve consentire di migliorarne la qualità urbana di nuclei periferici della città di Pescia favorendo nuove opportunità turistico-ricettive anche in sinergia con le attività di Collodi.</i></p> <p>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: <i>nello specifico gli interventi di recupero di cui alla presente scheda finalizzati a funzioni turistico-ricettive devono favorire lo sviluppo turistico a carattere</i></p>

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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.

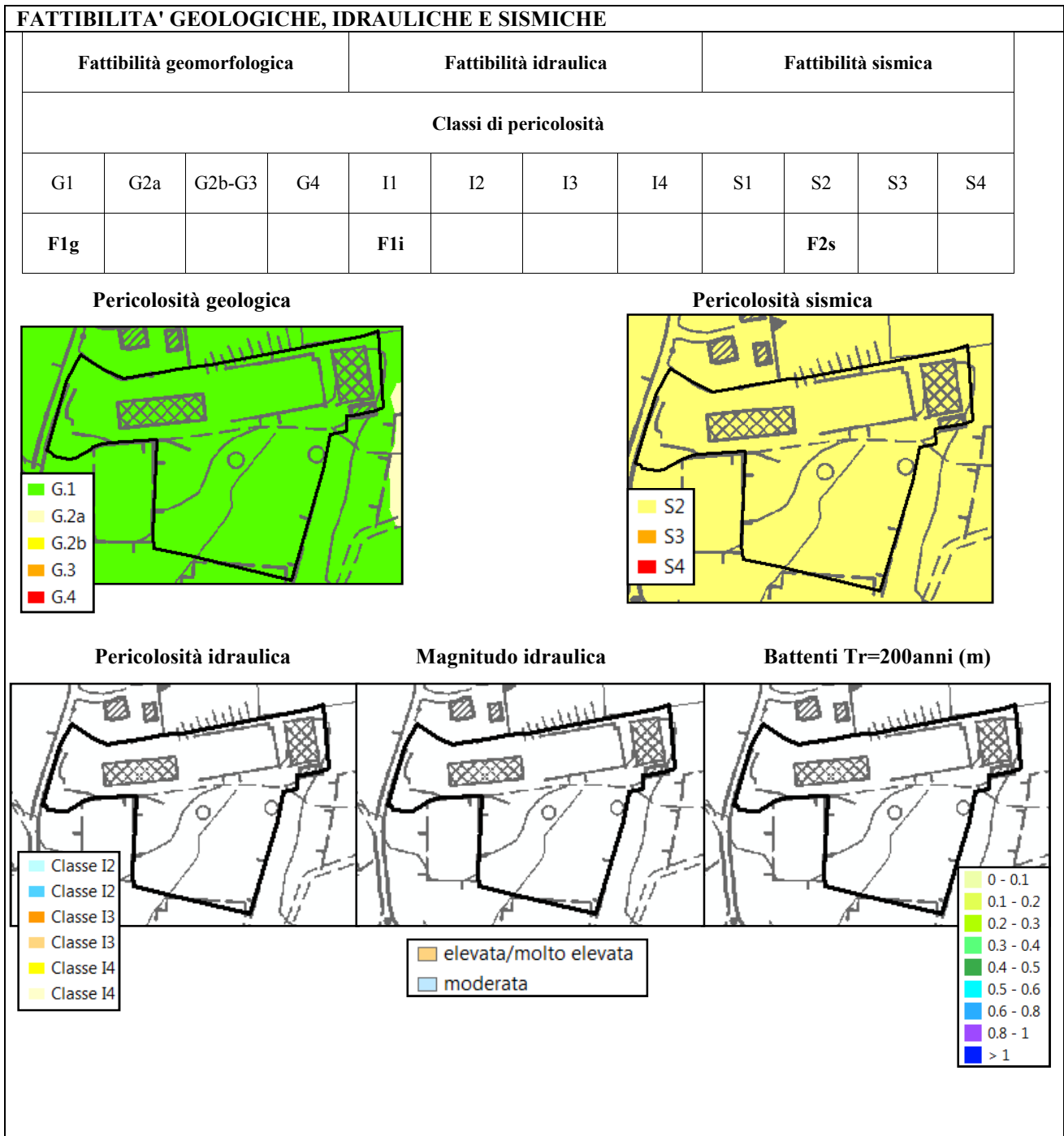
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste"; per cui, 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. 27.7.2.e in particolare ai commi a), b), c), 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.

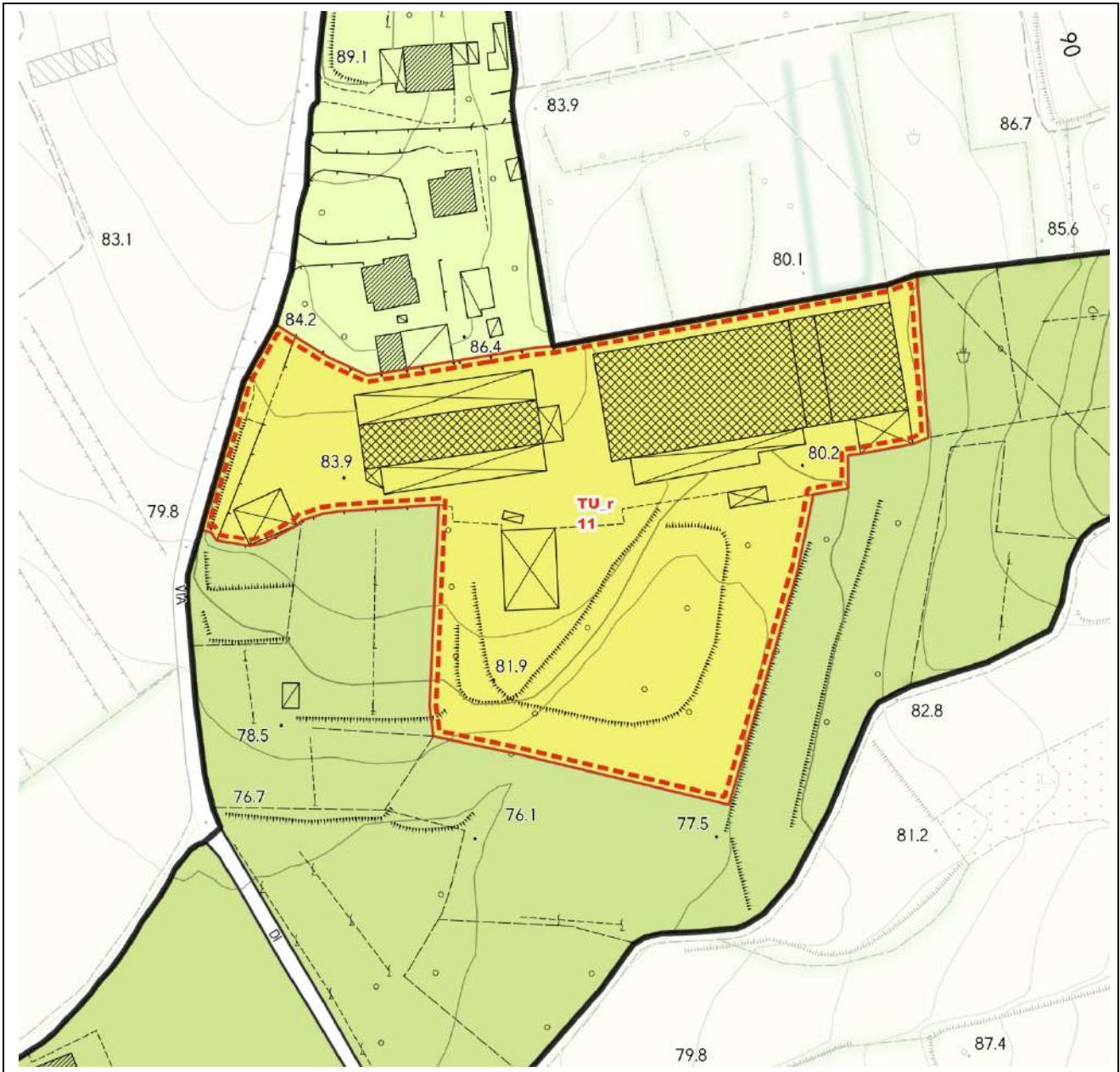
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



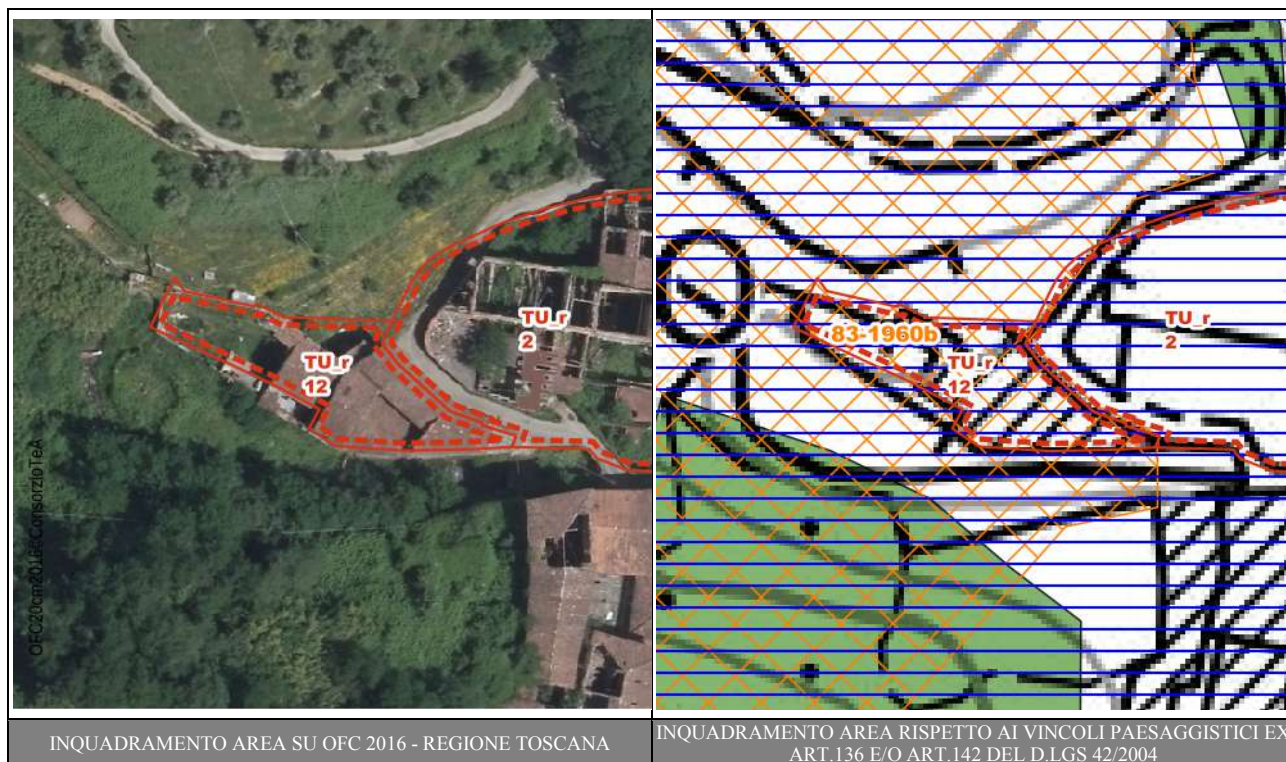
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di recupero TU_r 12



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", lungo la Via Mammianese in aderenza ad altre due ex-cartiere, di cui alla scheda norma TU_r2 e alla scheda norma TU_rd1. Anche questa è una cartiera dismessa e versa in uno stato di abbandono e degrado.

Obiettivo del recupero è quello di destinare il complesso di interesse tipologico ad altre funzioni, in particolare turistico-ricettivo e funzioni complementari. L'immobile è ricompreso nel patrimonio edilizio di valore storico,architettonico e testimoniale con classe di valore 3 di cui all'elaborato D.T.03.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: d) Turistico-Ricettivo

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.: 741 mq

S.F.: 741 mq

S.E.: mq pari a quelli esistenti

Hmax: pari a quella esistente

Per quanto concerne la quota di standard pubblici da realizzare vista l'impossibilità di attuarli in loco, potranno essere monetizzati o realizzati in altra parte indicata dal Comune nella fase di convenzionamento degli interventi, nella misura di 24 mq. per abitante equivalente di cui 12 di verde pubblico e 12 di parcheggi pubblici.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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, uno ex art.142 del D.Lgs 42/2004, 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 uno ex art.136 del D.Lgs 42/2004, nella fattispecie "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia".

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, le prescrizioni contenute all'interno dell'Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e le prescrizioni progettuali contenute all'interno della relativa scheda di vincolo ex art. 136, 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 entro cui 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)

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 recuperare una testimonianza di archeologia industriale per altre funzioni compatibili: a tale scopo assieme all'edificio deve essere valorizzata e recuperata anche l'area di pertinenza per i parcheggi per la sosta stanziale e di relazione come definiti all'art. 16 delle NTA;*

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 del contenitore ex produttivo in disuso che serve anche a definire meglio il territorio urbanizzato in questa parte: le aree pertinenti infatti devono servire anche per lasciare varchi visivi e percettivi verso il fiume Pescia, verso il corso d'acqua corrente nelle vicinanze e il territorio rurale;*

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 recupero dovranno nella fase attuativa garantire una buona permeabilità delle aree pertinenti dei fabbricati anche con interventi di bonifica, se necessari;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è necessario che nella pianificazione attuativa di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno dell'area di rigenerazione urbana in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il fiume.*

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 le aree private di pertinenza del fabbricato aderente al corso d'acqua dovranno essere mantenute il più possibile con caratteri di naturalità, eventuali recinzioni*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

dovranno essere esclusivamente realizzate con rete e siepi;

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 negli interventi di recupero si devono attuare, in accordo con gli enti gestori, interventi di manutenzione del fosso corrente sul lato sud ovest del fabbricato parte integrante della struttura ex produttiva.*

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: *nello specifico l'area d'intervento, pur vicina al fiume Pescia, è separata, da esso dalla Via Mammianese; gli interventi di recupero comunque devono ricomprendere la tutela e il recupero ambientale e paesaggistico dell'affluente del Pescia corrente in adiacenza all'area di recupero.*

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali: *nello specifico gli interventi di recupero previsti non impediscono l'accesso al fiume Pescia, anzi con il recupero di cui alla scheda TUr2 e con il recupero di cui alla scheda norma TUrD1, lo spazio pubblico o di uso pubblico nell'intorno, consentirà di migliorare sia la percepibilità del fiume Pescia che l'accessibilità all'affluente adiacente.*

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: *nello specifico gli interventi di recupero non interferiscono direttamente con il fiume se non attraverso la sistemazione delle aree contermini all'affluente.*

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: *la categoria d'intervento prevista per l'edificio in classe 3 consente di salvaguardare i valori tutelati dalla direttiva.*

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo: *nello specifico ciò non avviene, anzi gli interventi di recupero consentiranno la creazione di nuove possibilità di percezione del paesaggio al contorno;*

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario: *nello specifico gli interventi di recupero dovranno rispettare le direttive tecniche così come definite all'art. 18.*

h Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche : *nello specifico gli interventi di recupero dovranno prevedere limitazioni a insegne pubblicitarie di carattere commerciale invasive che possano interferire con la percezione del paesaggio.*

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti *prescrizioni d'uso*:

3.c.4.,3.c.7., 3.c.15, 4.c.1,4.c.2., 4.c.4.

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: TPS1- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA- Tessuto a proliferazione produttiva lineare"; 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 b) e c).

Direttive tecniche relative al recupero del patrimonio di valore storico architettonico testimoniale.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

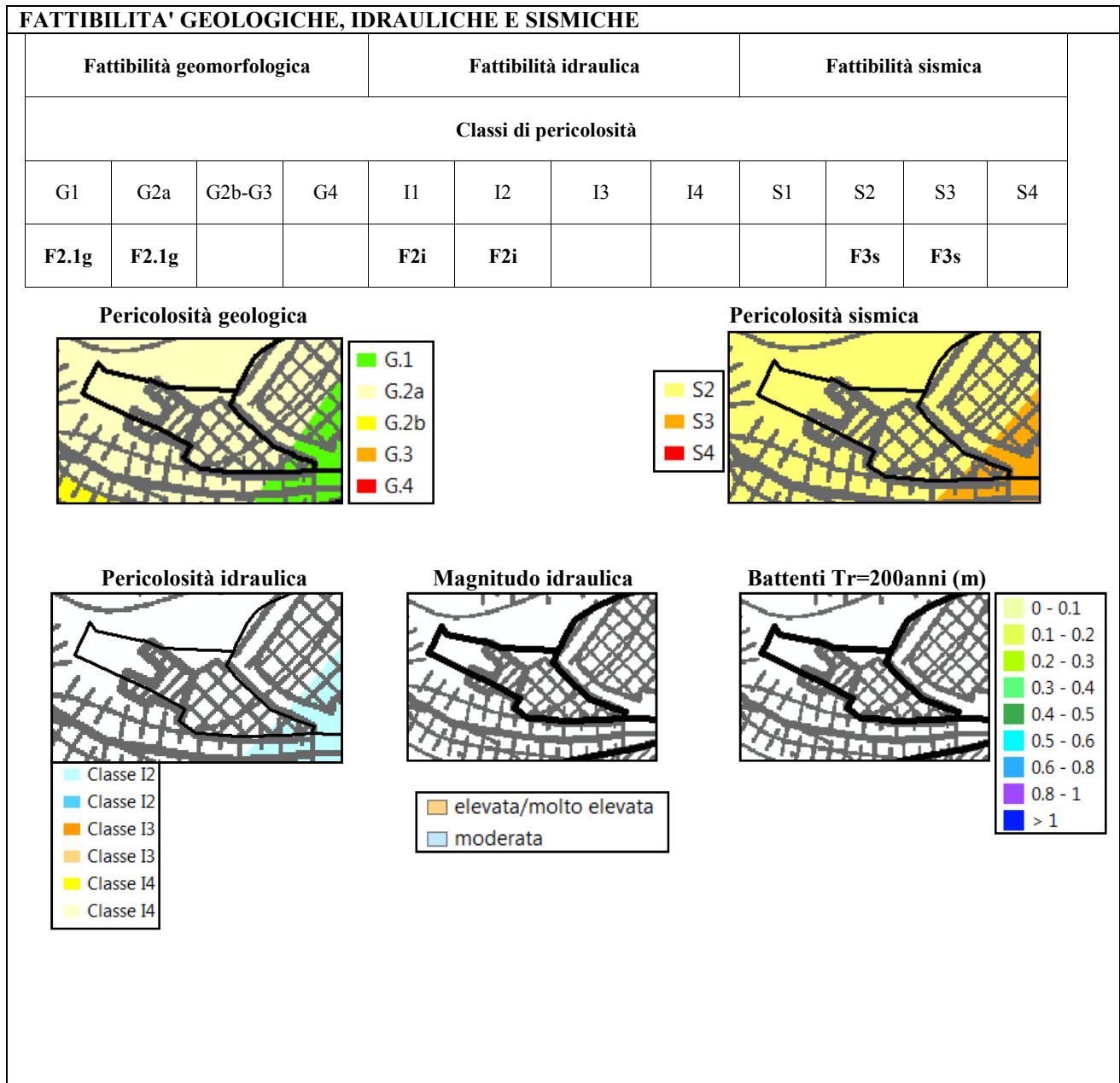
Trattandosi di edificio con classe di valore 3 così come definito all'art. 18 delle N.T.A. dovranno essere rispettate le categorie d'intervento di cui all'art. 18.3 corrispondenti e le direttive tecniche di cui all'art. 18.9 ed ogni altra indicazione che dovesse scaturire a seguito di indagini più approfondite nella fase di attuazione degli interventi.

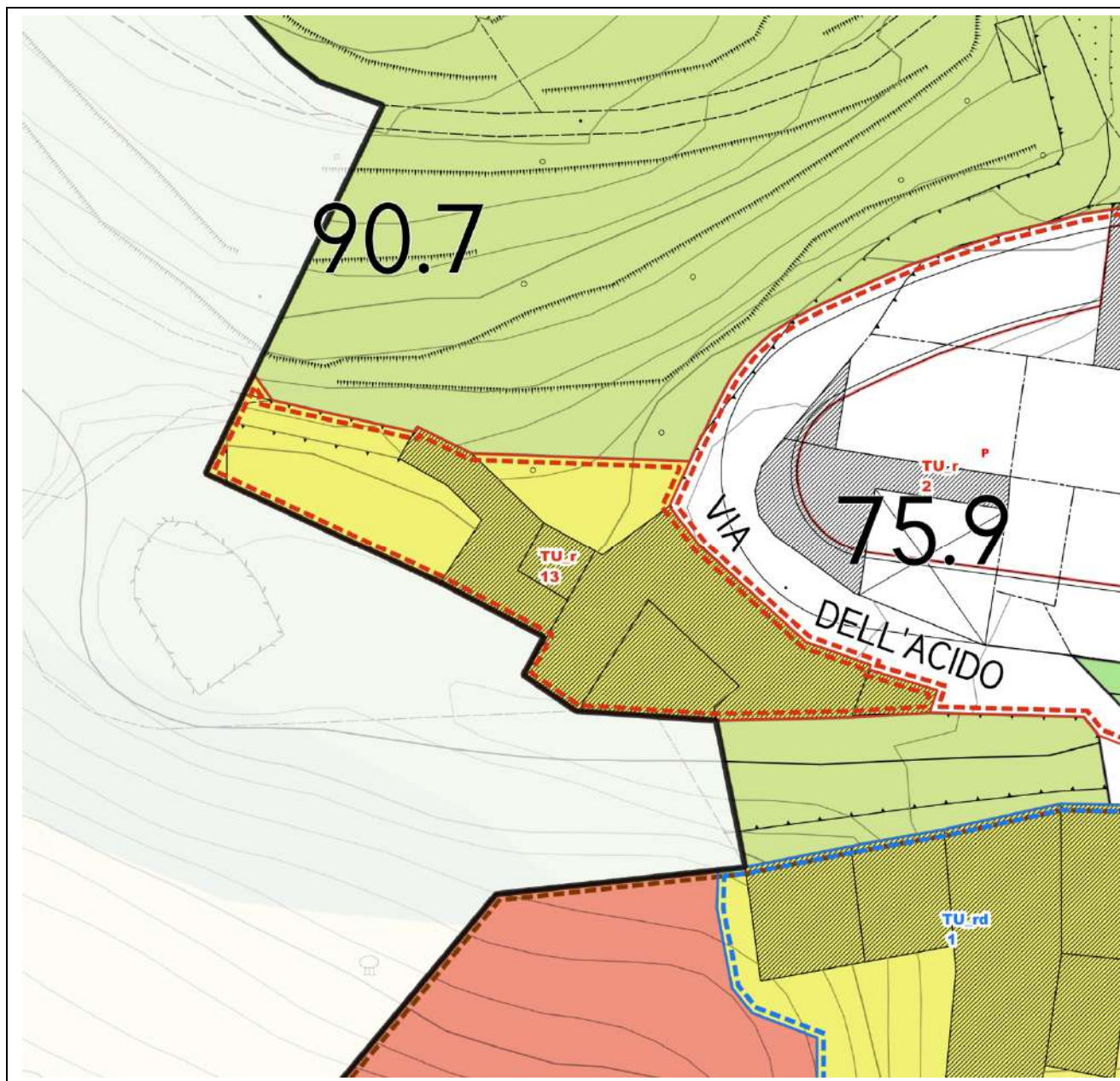
PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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



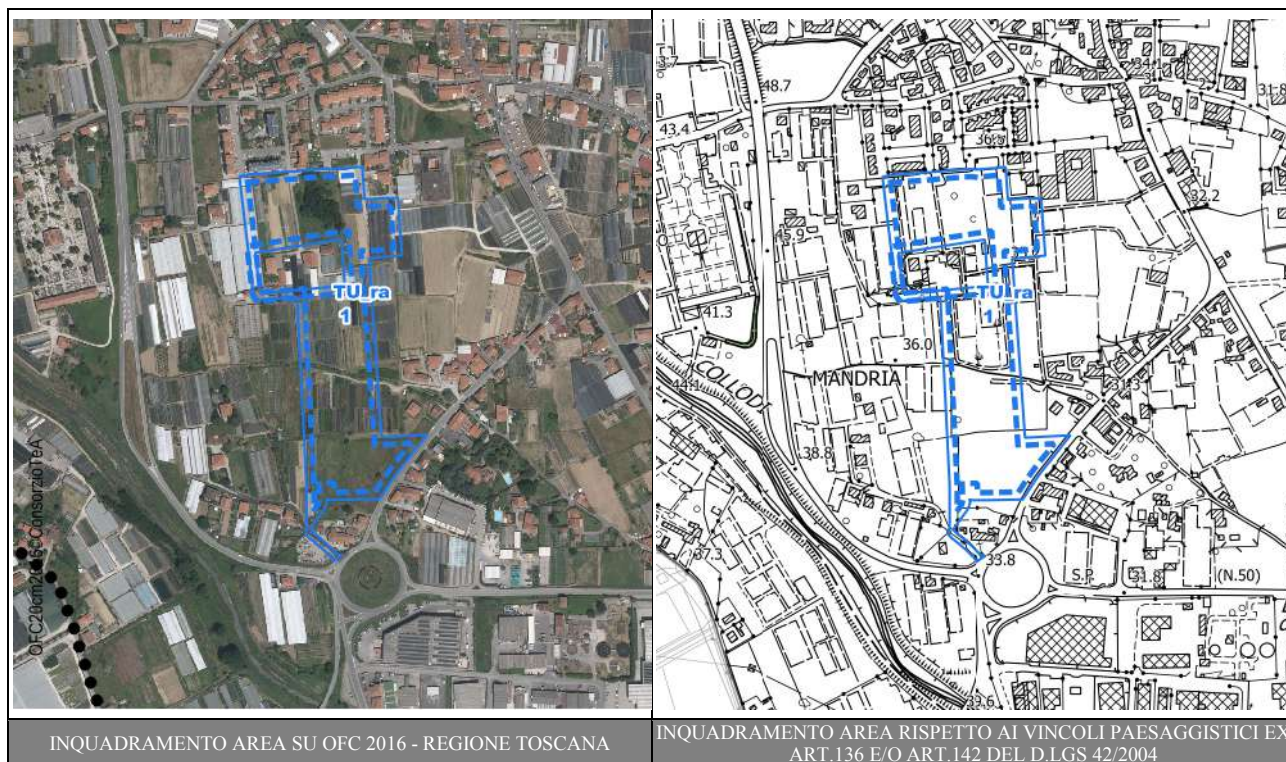


3 - AREE DI TRASFORMAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA O AMBIENTALE

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di atterraggio TU_ra 1



INQUADRAMENTO AREA SU OFC 2016 - REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO AREA RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART.136 E/O ART.142 DEL D.LGS 42/2004

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 - Le due Pescie", a Nord del centro di Macchie di San Piero, ad Ovest del nucleo di Alberghi e a Sud degli impianti sportivi. Essa completa e ricuce il margine urbano verso ovest della Frazione di Alberghi. L'area è pianificata nelle linee essenziali: strade, verde e parcheggi pubblici ed è dotata di parametri urbanistici ma non di edificabilità propria; questa sarà attribuita all'area, nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dal trasferimento di S.E. da aree di decollo soggette a interventi di rigenerazione urbana, individuate con le zone R.U. di cui alle schede norma TU_rdn.

L'area è molto ampia e dovrà ospitare diversi interventi di rigenerazione urbana con decollo: la procedura di atterraggio per individuare sub-comparti funzionali in cui suddividere l'area è definita all'art. 26.6 delle N.T.A. L'obiettivo che il P.O. si propone è quello di favorire la rigenerazione urbana in quelle situazioni del territorio urbanizzato in cui la trasformazione con cambio di destinazione d'uso risulta di difficile attuazione sia per ragioni funzionali che di quantità di S.E. In tal modo nello spirito della L.R. n°65/2014 si eliminano e/o si riducono i volumi incongrui dai tessuti urbani e si ridefiniscono i margini urbani in questa parte della città all'interno del territorio urbanizzato senza consumo di nuovo suolo.

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 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 54.384 mq

S.F.: 26.286 mq

D.T.: 28.098 mq, di cui:

- mq. 4.170 per la realizzazione di parcheggi pubblici;

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

- mq. 6.212 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 4.323 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 13.393 per la realizzazione e/o adeguamento della viabilità pubblica;

I.T.: 0,250 mq/mq

S.E. massima realizzabile: 13.596 mq, frutto di interventi di delocalizzazione di volumi esistenti comprensivi di incentivi volumetrici. La SE prevista nell'area CA è maggiore della somma di tutte le SE oggetto di trasferimento contenute nelle schede TURd per ragioni di assetto urbano complessivo e per poter facilitare anche nel corso di gestione del PO il trasferimento di SE che potesse provenire da comparti TUR o da altre situazioni in questo momento non prevedibili.

I.C.: 35 %

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - 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)

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 obiettivo è quello della ricucitura/riqualificazione dei margini urbani: l'intervento infatti deve essere l'occasione per dare completezza al territorio urbanizzato in questa parte riconnettendo all'interno del territorio urbanizzato anche le aree agricole residuali anche al fine di migliorare le dotazioni territoriali dell'intero abitato di Alberghi che in questa parte ha le maggiori centralità urbane, salvaguardando il territorio agricolo esterno ad Est dell'abitato.*

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 espansioni periferiche della città di Pescia con l'allontanamento di attività agricole residuali e incongrue con i tessuti urbani consolidati, (ex vivai, vivai in fase di dismissione): nella fattispecie l'ipotesi pianificatoria prevede anche la creazione di varchi destinati a verde pubblico per la ricostituzione di varchi verso la campagna: è necessario comunque che la pianificazione dei singoli sub comparti di atterraggio secondo la procedura di cui all'art. 26.6., persegua nella fase attuativa sia urbanistica che edilizia, obiettivi di effettiva riqualificazione e ricucitura dei margini secondo gli obiettivi specifici del morfotipi insediativi di cui alla III Invariante strutturale del PIT/PPR:*

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 dei nuovi edifici deve contribuire tipologicamente con edifici singoli mono o plurifamiliari a ridefinire le cortine edilizie sulle nuove viabilità di piano, utilizzando materiali, colori coerenti con il contesto paesaggistico circostante prevalente; anche le opere di arredo (illuminazione e pavimentazioni degli spazi pubblici) devono essere realizzate nel rispetto*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 alle eventuali e preventive bonifiche delle aree e nell'ambito delle trasformazioni garantire una buona permeabilità delle aree pertinenziali dei fabbricati e delle strade e parcheggi pubblici attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.*
- 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 disorganico e spesso inidoneo a ricevere deflussi di piogge di una certa portata: è necessario che nella pianificazione attuativa delle aree di trasformazione, attuata per comparti funzionali, si proceda anche ad una riprogettazione non solo delle fognature bianche ma anche alla regimazione del reticolo minore all'esterno del territorio urbanizzato di nuova definizione in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e tenendo di conto della differita nei tempi di intervento.*

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

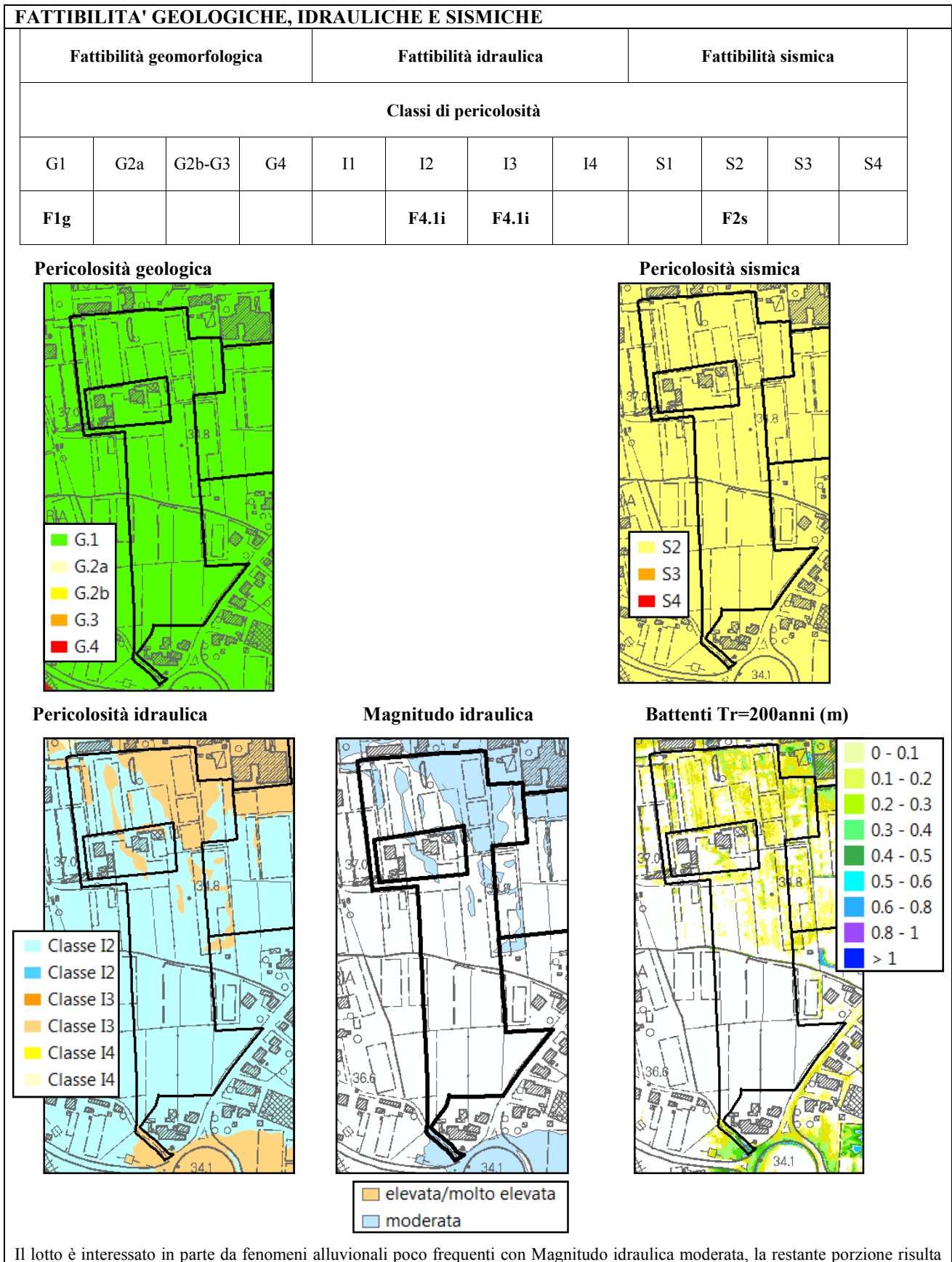
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste; per cui, 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.e 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

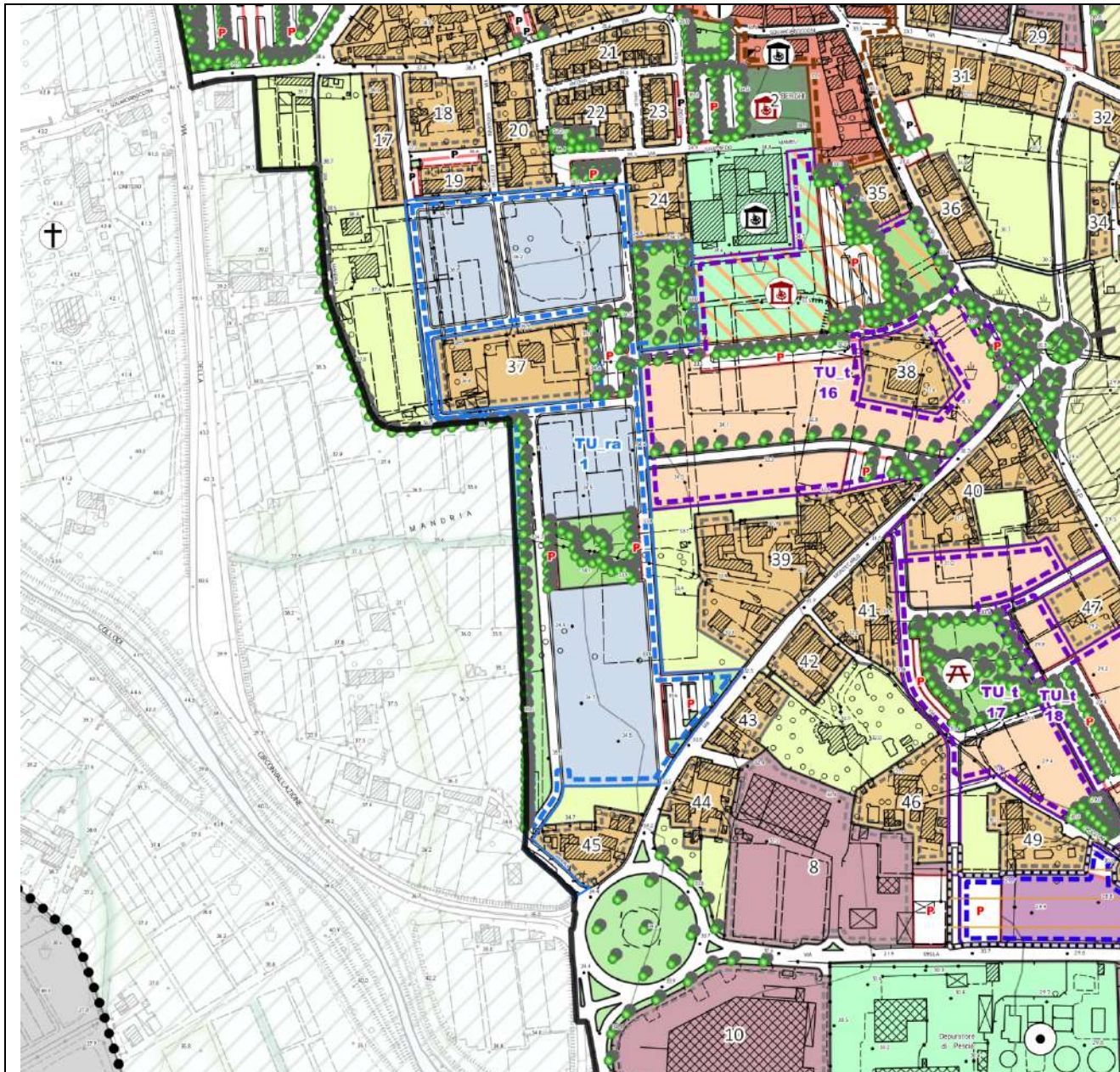
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

esente da allagamenti per Tr200; la realizzazione degli interventi in queste aree è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Nelle aree allagabili per Tr200 è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati. La progettazione dei parcheggi dovrà rispettare quanto espresso all'art. 13 comma 4 lettera b.



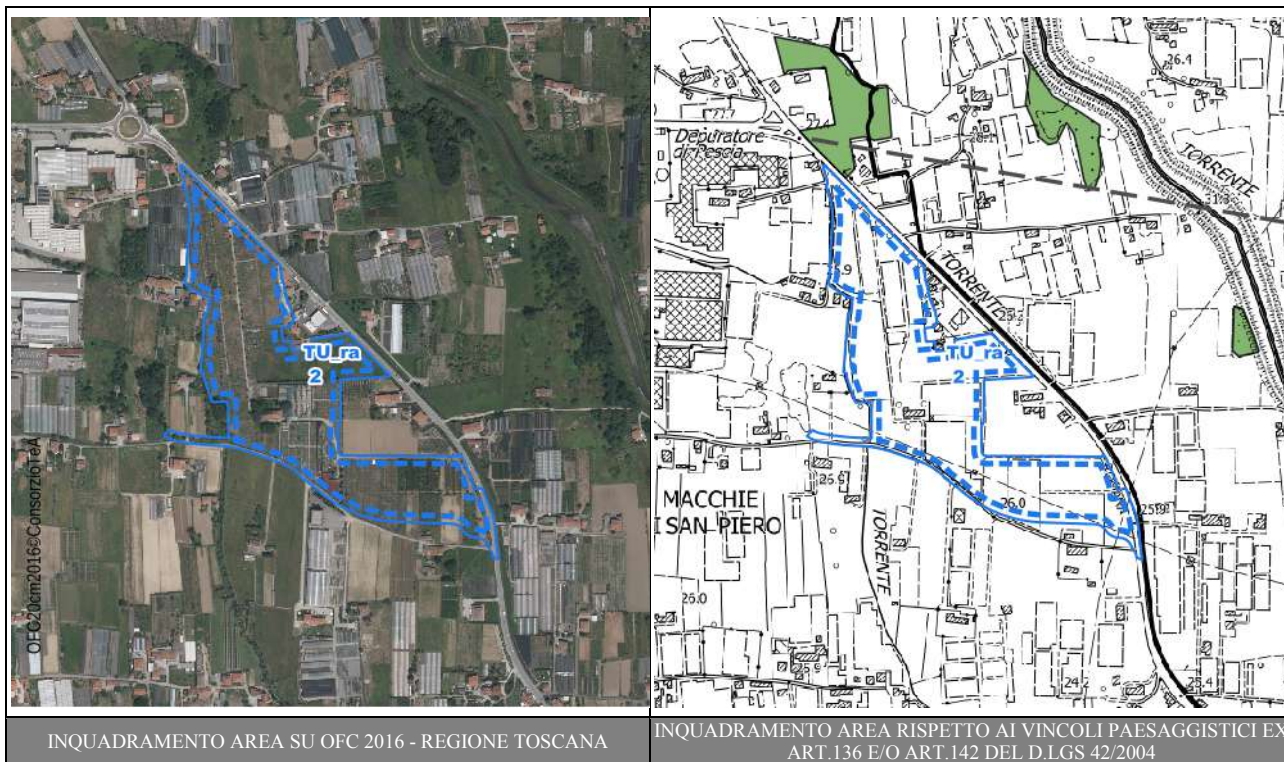
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di atterraggio TU_ra 2



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. Essa completa e ricuce il margine urbano verso Est della zona produttiva e commerciale di Macchie di San Piero. L'area è pianificata nelle linee essenziali: strade, verde e parcheggi pubblici ed è dotata di parametri urbanistici ma non di edificabilità propria; questa sarà 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 è molto ampia e dovrà ospitare diversi interventi di rigenerazione urbana con decollo: la procedura di atterraggio per individuare sub-comparti funzionali in cui suddividere l'area è definita all'art. 26.10 delle N.T.A. L'obiettivo che il P.O. si propone è quello di favorire la rigenerazione urbana in quelle situazioni del territorio urbanizzato in cui la presenza di attività produttive risultano in contrasto con le funzioni prevalenti di tipo urbano e non si intende rinunciare a svolgere l'attività produttiva o commerciale. Il trasferimento diventa pertanto importante sia per le attività produttive che nella nuova zona possono trovare maggiori compatibilità e al tempo stesso per le aree di decollo che possono essere recuperate per funzioni più adatte al territorio urbano. In tal modo nello spirito della L.R. n°65/2014 si eliminano o si riducono i volumi incongrui dai tessuti urbani e si ridefiniscono i margini urbani in questa parte della città all'interno del territorio urbanizzato senza consumo di nuovo suolo.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: b) Industriale e artigianale, c) Commerciale al dettaglio

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.: 89.347 mq

S.F.: 50.802 mq

D.T.: 38.545 mq, di cui:

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

- mq. 4.602 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 11.181 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 2.852 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 19.910 per la realizzazione e/o l'adeguamento della viabilità pubblica;

I.T.: 0,500 mq/mq

S.E. massima realizzabile: 44.674 mq, frutto di interventi di delocalizzazione di volumi esistenti ed eventualmente di incentivi volumetrici

I.C.: 50 %

Hmax: 10 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - 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)

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 obiettivo è quello della ricucitura/riqualificazione dei margini urbania carattere produttivo: l'intervento infatti deve essere l'occasione per dare completezza al territorio urbanizzato della zona produttiva di Pescia riconnettendo all'interno del territorio urbanizzato le aree agricole residuali al fine di introdurre le dotazioni territoriali necessarie e dare una forma urbana organica all'intero comparto soprattutto dotandolo di infrastrutture viarie necessarie che trovano completamento con il nuovo collegamento in corrispondenza su Via Ricci con la Via Romana,, salvaguardando alcuni lembi di area verde interni alla zona produttiva anche per ragioni idrauliche.*

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 viabilità d'impianto 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:

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

- 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 inidoneo 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 "obbiettivi 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) e d).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

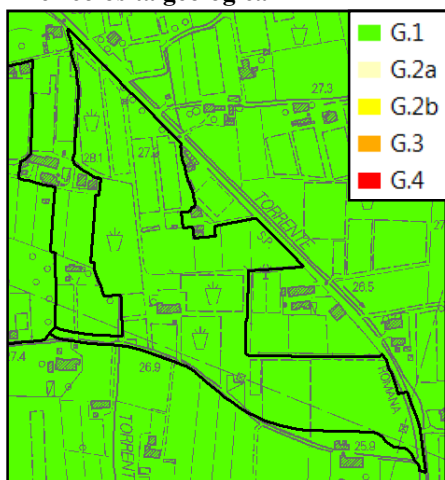
Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

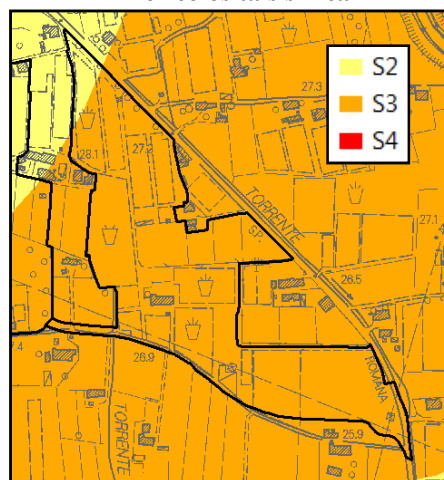
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2a	G2b-G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
F1g						F4.1i	F4.1i		F3s	F3s	

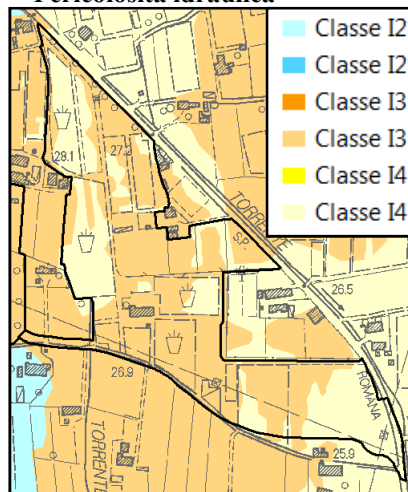
Pericolosità geologica



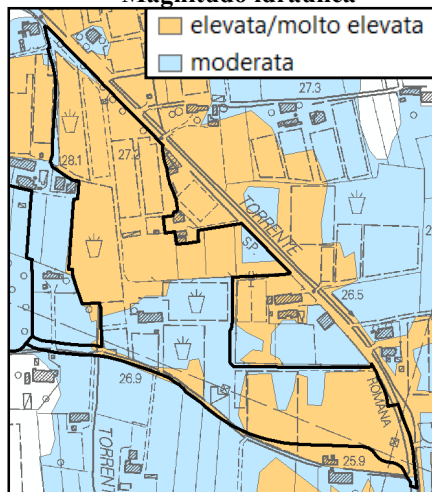
Pericolosità sismica



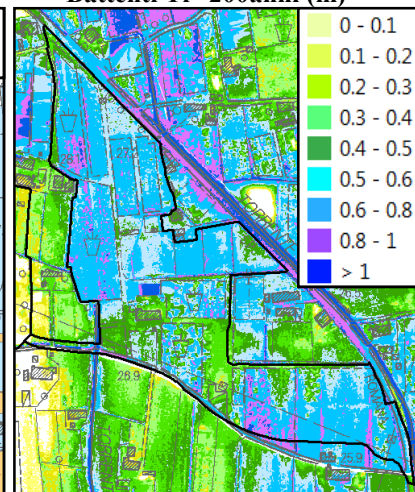
Pericolosità idraulica



Magnitudo idraulica



Battenti Tr=200anni (m)

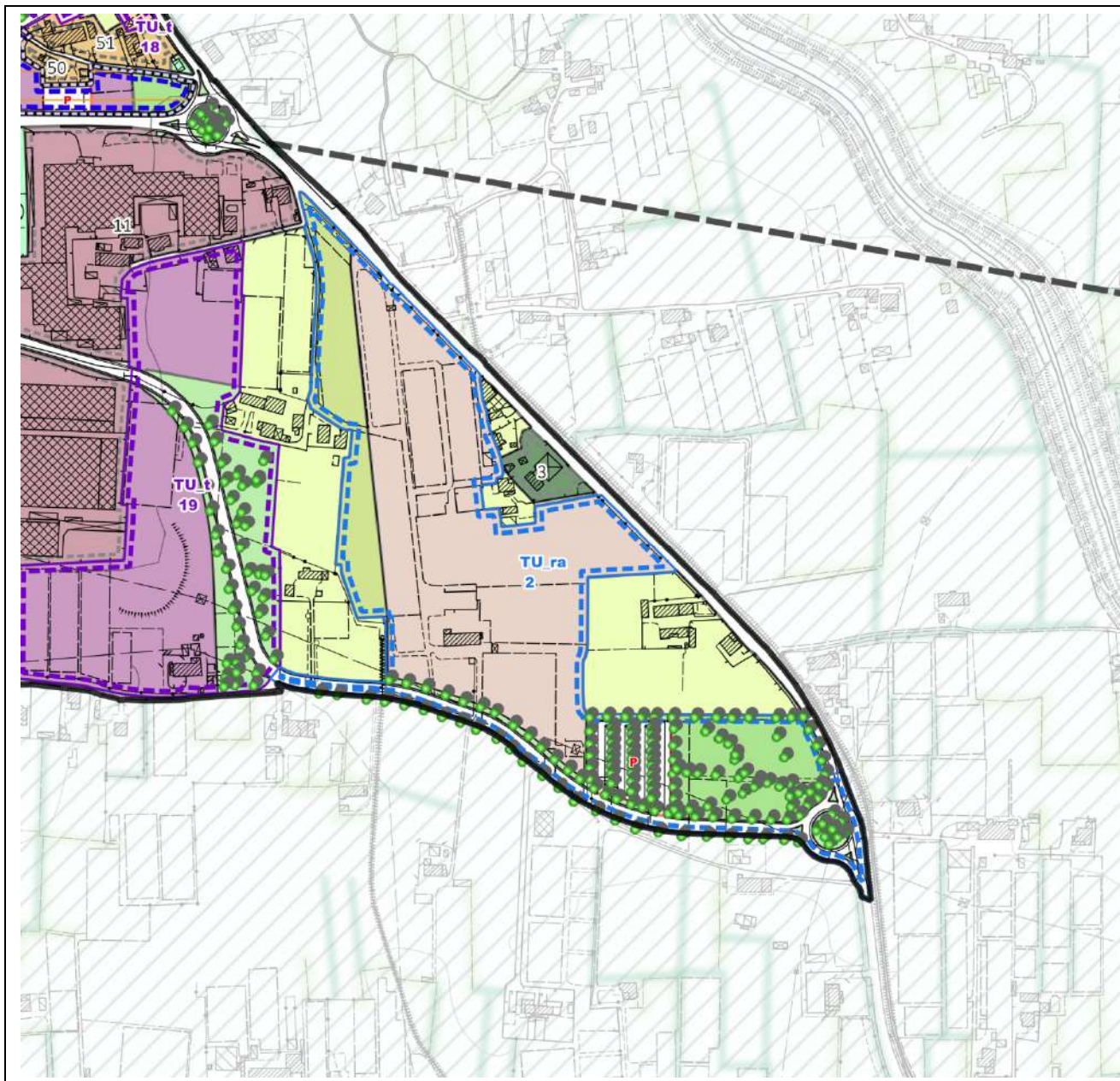


Il lotto è interessato da alluvioni frequenti e poco frequenti con Magnitudo idraulica moderata e severa/molto severa; il Piano Attuativo non dovrà prevedere fabbricati nella porzione del lotto in pericolosità idraulica molto elevata (I4) in cui la magnitudo idraulica sia severa/molto severa. Tali aree potranno concorrere comunque all'attribuzione degli indici urbanistici o per utilizzazioni che non prevedano opere edilizie. Per le restanti porzioni del lotto gli interventi risultano fattibili a condizione di sopraelevare il piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. La progettazione dei parcheggi dovrà rispettare quanto espresso all'art. 13 comma 4 lettera b. E' comunque vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

In base agli studi di microzonazione sismica la zona risulta potenzialmente interessata da fenomeni di liquefazione dei terreni. Le indagini per la parametrizzazione sismica del lotto, da eseguirsi in fase di Piano Attuativo, dovranno comprendere le adeguate verifiche per questo tipo di fenomeno.

PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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



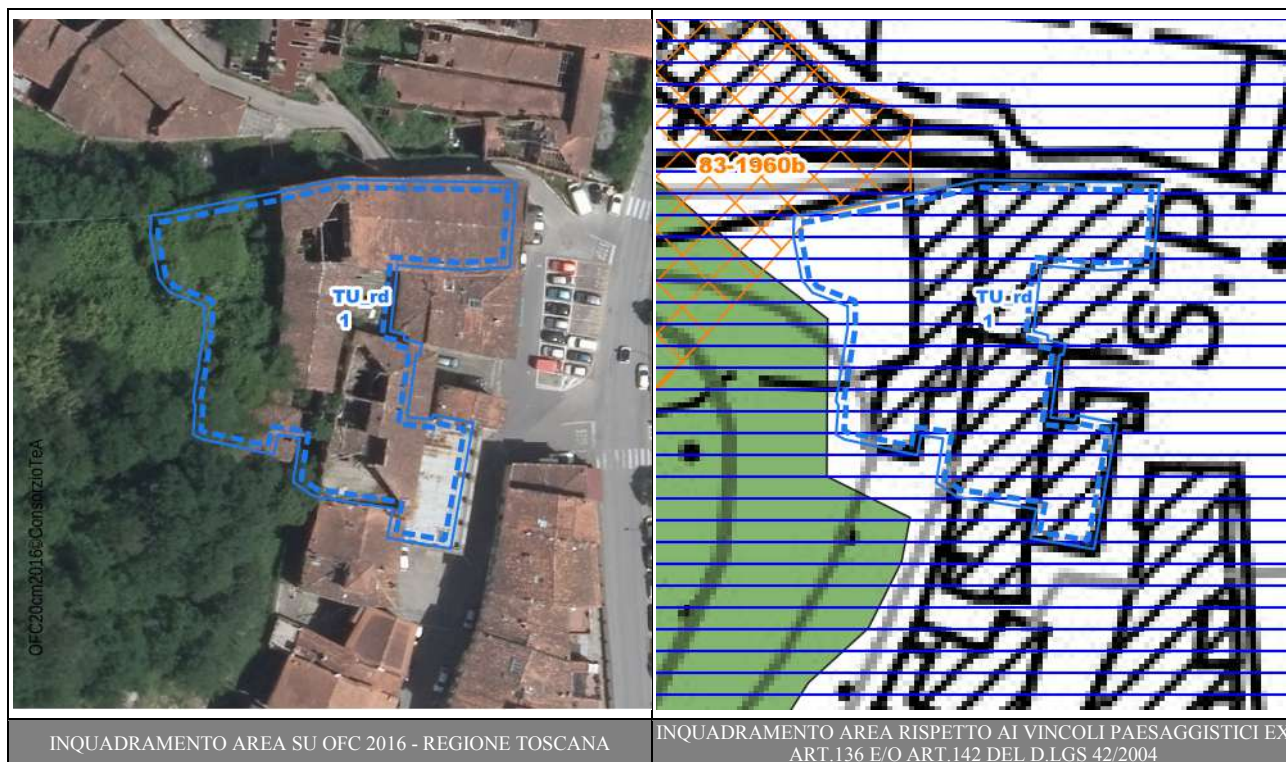
PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di decollo TU_rd 1



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", nelle immediate vicinanze del centro storico con accesso da Piazzetta del Moro. Trattasi di complesso edilizio già destinato a cartiera oggi in dismissione, costituito da parti di maggior interesse di archeologia industriale (nella parte retrostante) e parti di minore valore nella parte antistante.

Per tale ragione la rigenerazione urbana di tale complesso avverrà in parte con decollo di parti da demolire verso la zona CA di Alberghi, già destinata all'atterraggio di superfici edificabili oggetto di rigenerazione urbana con decollo, ed in parte con recupero in loco, in particolare di quelle parti di maggiore valore tipologico e testimoniale che il PO ha identificato in classe di valore 3 nell'elaborato D.T.03. Così come per gli immobili identificati con le schede norma TU_r2, TU_r12, tutti ex contenitori produttivi in dismissione e in stato di degrado, il PO ha definito obiettivi di recupero e rigenerazione urbana per funzioni diverse e compatibili con il contesto urbano: nella fattispecie di questa scheda norma il recupero in loco sarà parziale.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale

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.: 1.998 mq

S.F.: 1.998 mq

S.E. recuperabile in loco: 3.760 mq

S.E. oggetto di decollo: 1.400 mq, di cui:

- mq. 1.167 frutto del recupero della volumetria esistente;
- mq. 233 frutto del 20% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area.I.C.: 35%

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Hmax: pari a quella esistente

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - 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, uno ex art.142 del D.Lgs 42/2004, 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 uno ex art.136 del D.Lgs 42/2004, nella fattispecie "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia".

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, le prescrizioni contenute all'interno dell'Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e le prescrizioni progettuali contenute all'interno della relativa scheda di vincolo ex art. 136, 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 entro cui l'edificio è inserito, e le categorie d'intervento e le direttive tecniche di cui all'art. 18 delle NTA.

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)

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 recuperare una testimonianza di archeologia industriale per altre funzioni compatibili: a tale scopo assieme all'edificio deve essere valorizzata e recuperata anche l'area di pertinenza a seguito della demolizione di parti del fabbricato, per i parcheggi per la sosta stanziale e di relazione come definiti all'art. 16 delle NTA;*

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 del contenitore ex produttivo in disuso che serve anche a definire meglio il territorio urbanizzato in questa parte: le aree pertinenti infatti devono servire anche per lasciare varchi visivi e percettivi verso il fiume Pescia, verso il corso d'acqua corrente nelle vicinanze e il territorio rurale;*

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 recupero dovranno nella fase attuativa garantire una buona permeabilità delle aree pertinenti dei fabbricati anche con interventi di bonifica, se necessari;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è necessario che nella pianificazione attuativa di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno dell'area di rigenerazione urbana in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il fiume.*

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 le aree private di pertinenza del fabbricato aderente al corso d'acqua dovranno essere mantenute il più possibile con caratteri di naturalità, eventuali recinzioni nelle parti retrostanti dovranno essere esclusivamente realizzate con rete e siepi;*

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 inediti 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 negli interventi di recupero si devono attuare, in accordo con gli enti gestori, interventi di manutenzione del fosso corrente sul lato nord-ovest del fabbricato parte integrante della struttura ex produttiva..*

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: *nello specifico l'area d'intervento, pur vicina al fiume Pescia, è separata, da esso dalla Via Mammianese e dalla Piazzetta del Moro ; gli interventi di recupero comunque devono ricomprendere la tutela e il recupero ambientale e paesaggistico dell'affluente del Pescia corrente in adiacenza all'area di recupero.*
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali: *nello specifico gli interventi di recupero previsti non impediscono l'accesso al fiume Pescia, anzi con il recupero di cui alla scheda TUr2 e con il recupero di cui alla scheda norma TUr12, lo spazio pubblico o di uso pubblico nell'intorno, consentirà di migliorare sia la percepibilità del fiume Pescia che l'accessibilità all'affluente adiacente.*

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: *nello specifico gli interventi di recupero non interferiscono direttamente con il fiume se non attraverso la sistemazione delle aree contermini all'affluente.*
- 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: *la categoria d'intervento prevista per l'edificio in classe 3 consente di salvaguardare i valori tutelati dalla direttiva.*
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo: *nello specifico ciò non avviene, anzi gli interventi di recupero consentiranno la creazione di nuove possibilità di percezione del paesaggio al contorno;*
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario: *nello specifico gli interventi di recupero dovranno rispettare le direttive tecniche così come definite all'art. 18.*

h Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche : *nello specifico gli interventi di recupero dovranno prevedere limitazioni a insegne pubblicitarie di carattere commerciale invasive che possano interferire con la percezione del paesaggio.*

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti prescrizioni d'uso:

3.c.4, 3.c.7., 3.c.15, 4.c.1,4.c.2., 4.c.4.

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: TPS1- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA- Tessuto a proliferazione produttiva lineare"; per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 b) e c).

Direttive tecniche relative al recupero del patrimonio di valore storico architettonico testimoniale.

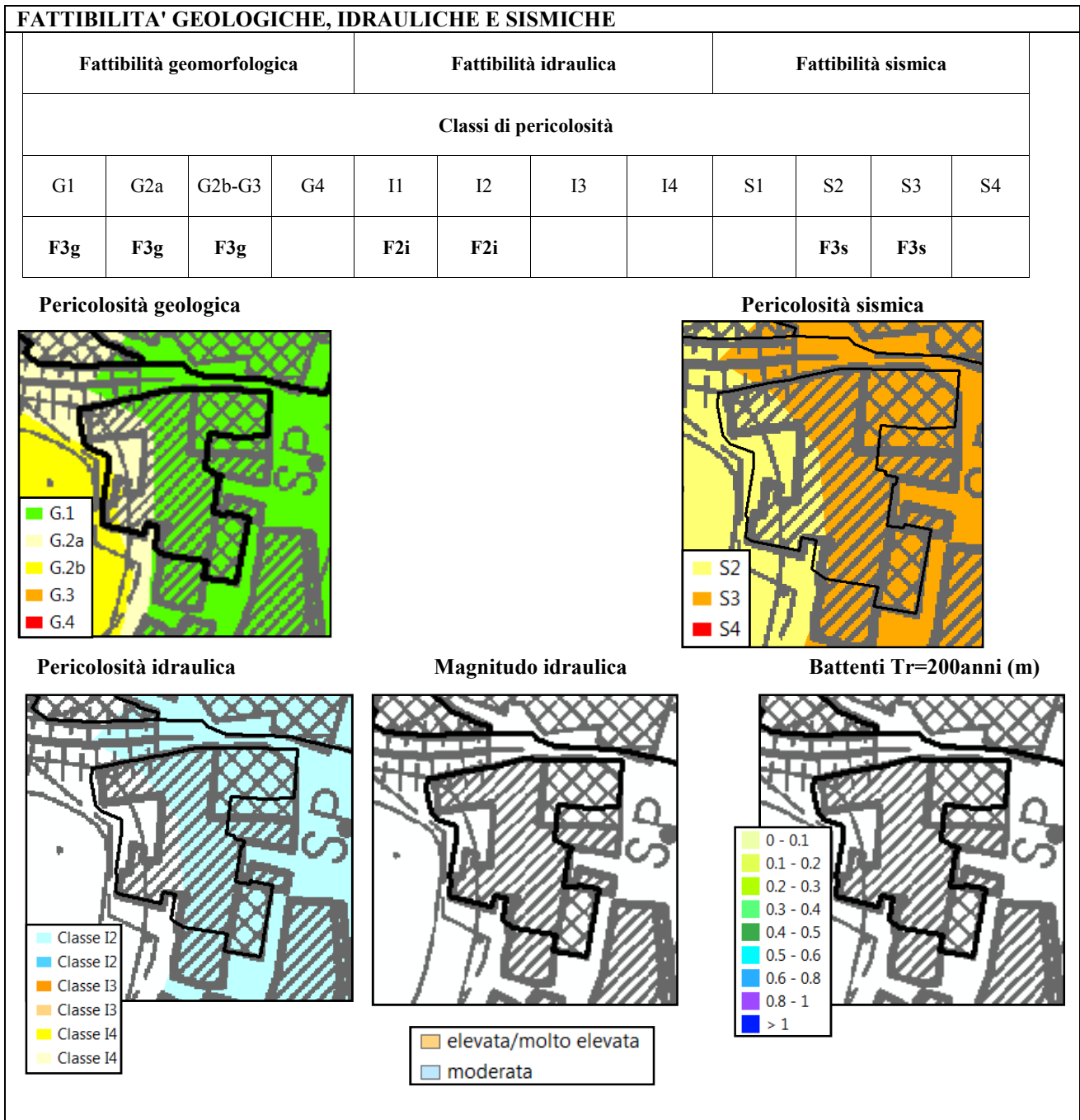
Trattandosi di edificio con classe di valore 3 così come definito all'art. 18 delle N.T.A. dovranno essere rispettate le categorie d'intervento di cui all'art. 18.3 corrispondenti e le direttive tecniche di cui all'art. 18.9 ed ogni altra indicazione che dovesse scaturire a seguito di indagini più approfondite nella fase di attuazione degli interventi.

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

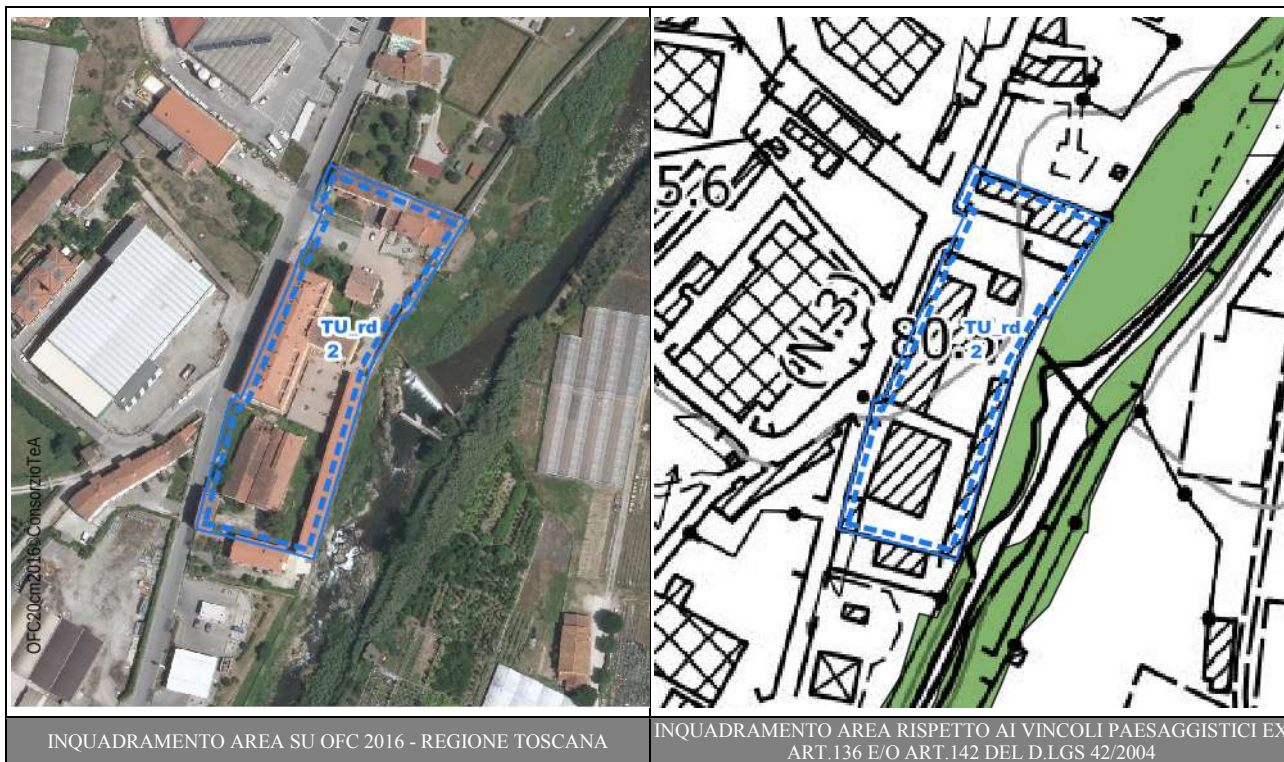
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di decollo TU_rd 2



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'U.T.O.E. 3 - Centro", lungo la Via Mammianese. L'area ricomprende due tipologie di immobili, la maggior parte posti a Nord, recuperati in quanto già oggetto di Piano di Recupero ed una parte più piccola posta a Sud ricomprendente due fabbricati ex-produttivi in stato di abbandono e di fatiscenza con le relative aree di pertinenza ed un edificio d'ingresso dalla Via Mammianese, identificato nell'elaborato D.T.03 in classe di valore 3, che necessita di interventi di restauro e risanamento conservativo. Per unitarietà urbanistica le due tipologie di fabbricati sono stati ricompresi all'interno della stessa area, in realtà il Piano di Rigenerazione Urbana riguarda esclusivamente i due manufatti in stato di degrado, il portale e le aree di pertinenza. Pertanto gli edifici già recuperati non sono oggetto del P.R.U. e se necessario potranno completare alcune finiture attraverso interventi diretti e titoli abilitativi corrispondenti ai lavori da realizzare, mentre la procedura del P.R.U. riguarda i due manufatti in stato di degrado e il portale d'ingresso: nell'ambito del P.R.U. i due manufatti in stato di degrado dovranno essere demoliti, e la S.E. trasferita con la relativa maggiorazione del 20% nella zona CA ad Alberghi, mentre le aree di risulta dalle demolizioni e le aree di pertinenza degli stessi, il portale d'ingresso e l'area di pertinenza a livello della Via mammianese dovranno essere sistemate e messe e messa in sicurezza.

Nell'ambito degli accordi convenzionali fra Comune e operatori privati, dette aree e il portale d'ingresso dovranno essere sistemati attraverso un progetto a cura degli operatori privati e concordato con il Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico a livello strada, ed uno spazio a verde pubblico attrezzato nella parte sottostante accessibile dal portale d'ingresso da restaurare. Tali opere, compreso l'acquisizione al demanio pubblico del portale d'ingresso, dovranno essere quantificate economicamente nella fase di proposta del P.R.U. e opportunamente scomputate dagli oneri di urbanizzazione secondaria o attraverso altre forme di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 101 della L.R. 101/2014.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale per la SE da trasferire, e) direzionale e di servizio per i locali all'interno del portale d'ingresso.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: mq 1672

S.F.: mq

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

S.E. oggetto di decollo: 727 mq, di cui:

- mq. 606 frutto del recupero della volumetria esistente;
- mq. 121 frutto del 20% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area.

Hmax: pari a quella esistente

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - art.11 delle N.T.A. per la parte di volumetria (SE) che viene trasferita compreso la sistemazione delle aree di risulta della demolizione e del portale d'ingresso. Per quanto riguarda gli edifici e le aree già oggetto di Piano di Recupero, completate e/o da completare Intervento Diretto con titoli abilitativi corrispondenti alle opere da realizzare.

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 le categorie d'intervento e le direttive tecniche di cui all'art. 18 delle NTA.

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)

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 rigenerazione urbana della parte ancora da completare evita il nuovo consumo di suolo, e al tempo stesso completa il recupero di una testimonianza di archeologia industriale, quale il portale d'ingresso alla cartiera il Caminone, il cui recupero per funzioni residenziali è già stato completato e necessita di modeste opere di completamento di alcune finiture nel manufatto lungofiume; a tale scopo il PO propone l'asportazione dall'area della parte residua e il suo trasferimento nell'area CA in modo da valorizzare le aree libere per parcheggi pubblici lungo strada e verde pubblico nella parte interna sottostante con accesso pedonale dal portale d'ingresso di valore storico architettonico e testimonianza di archeologia industriale.*

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 l'allontanamento dei volumi residui e la valorizzazione delle aree libere in modo che le aree pubbliche e pertinenziali recuperate dalla demolizione possano servire anche per creare varchi visivi e percettivi verso il fiume e il territorio rurale ad est;*

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 rigenerazione urbana dovranno nella fase attuativa garantire una buona permeabilità delle aree pertinenziali recuperate dalla demolizione dei fabbricati anche con interventi di bonifica, se necessari;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è necessario che nella progettazione attuativa di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno dell'area di rigenerazione urbana in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il fiume.*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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, oltre al mantenimento della visibilità e percecettibilità del fiume dalla strada pubblica e dal parcheggio di nuova istituzione in fregio alla Via Mammianese, è opportuno verificare la possibilità negli interventi di trasformazione e nell'ambito degli accordi convenzionali, recuperare un accesso al fiume dalle aree pertinenziali. Il portale di valore storico potrebbe divenire l'accesso pedonale oltre che al verde pubblico di nuova istituzione anche al fiume.*
- riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti periferiali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce: *nello specifico l'ipotesi di accessibilità di cui al comma precedente dovrà servire anche per facilitare il proseguimento nella parte nord del fiume Pescia quanto già esiste nella parte centrale in termini di mobilità dolce e percorsi pedonali lungo le sponde del fiume che caratterizzano il parco fluviale pesciatino.*

Direttive tecniche relative al recupero del patrimonio di valore storico architettonico testimoniale.

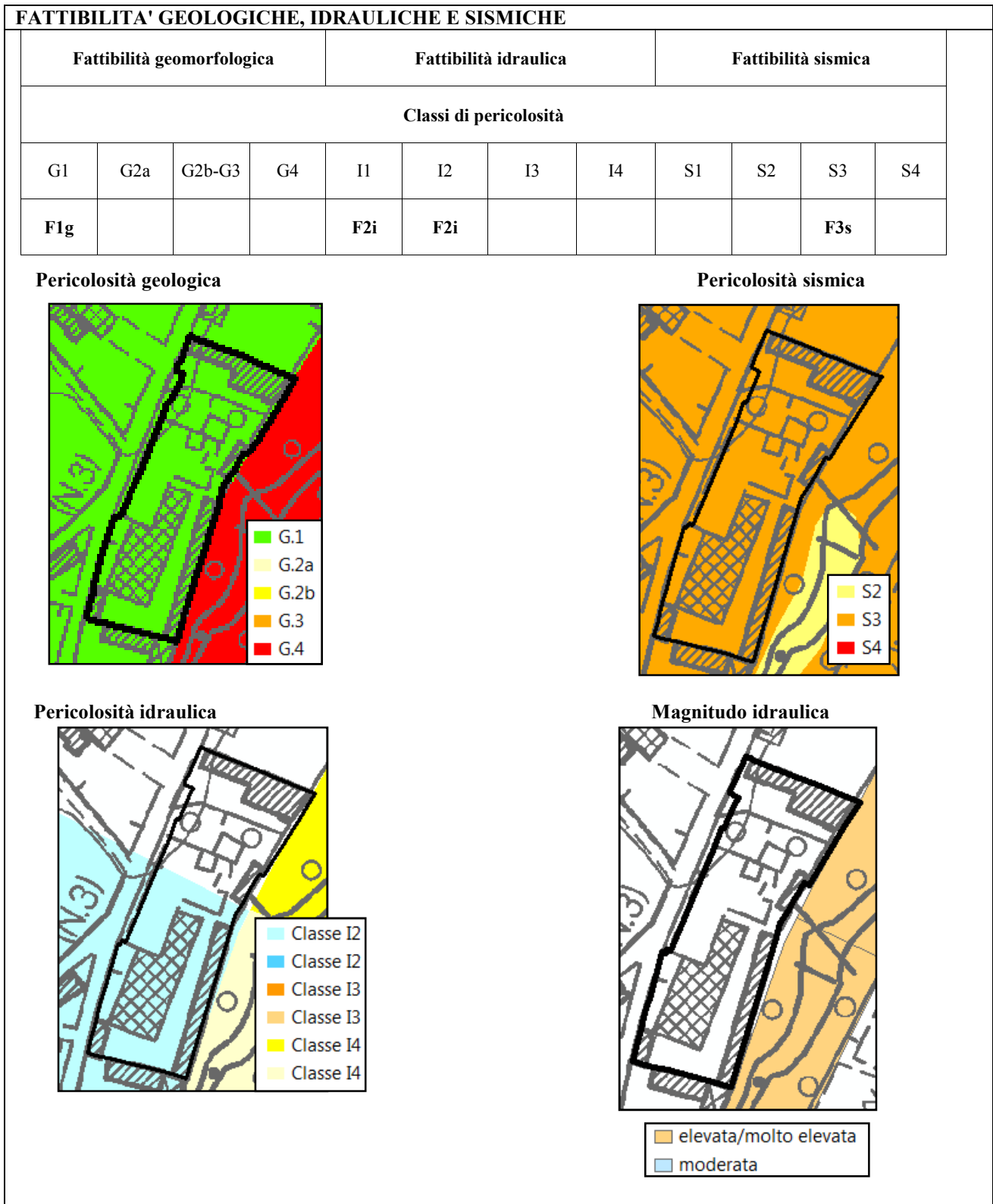
Trattandosi di edificio con classe di valore 3 così come definito all'art. 18 delle NTA dovranno essere rispettate le categorie d'intervento di cui all'art. 18.3 corrispondenti e le direttive tecniche di cui all'art. 18.9 ed ogni altra indicazione che dovesse scaturire a seguito di indagini più approfondite nella fase di attuazione degli interventi.

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.

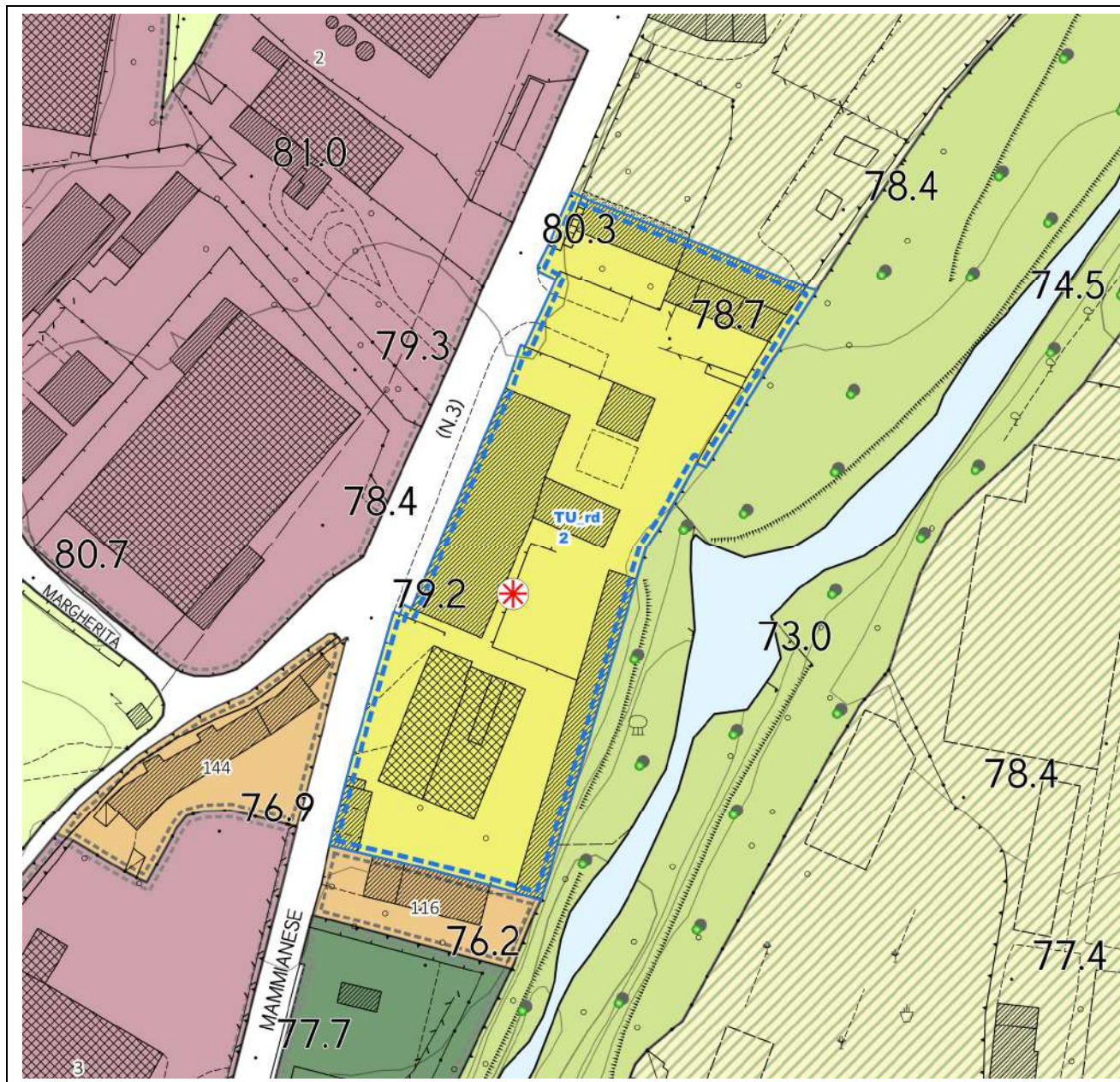
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di decollo TU_rd 3



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'U.T.O.E. 1 - Castelli Ovest". Trattasi di una ex-cartiera oramai in disuso e la cui Superficie Edificabile il P.O. propone di trasferire nella zona CA di Alberghi per recuperare paesaggisticamente tutta l'area a funzioni agricole.

Pertanto l'obiettivo contenuto nella presente scheda norma è quello di recuperare l'area dal punto di vista agricolo e paesaggistico demolendo i manufatti e trasferire la S.E. nel territorio urbanizzato a ciò predisposto dal P.O.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale da trasferire

DIMENSIONAMENTO

S.T.: mq

S.F.: mq

S.E. oggetto di decollo pari a 2.616 mq, di cui:

- mq. 2.180 frutto del recupero della volumetria esistente;
- mq. 436 frutto del 20% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - 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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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)

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, restituendo alla funzione naturale e rurale il territorio lungofiume:*

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 l'allontanamento dei volumi ex produttivi con il loro trasferimento in altra area del territorio urbanizzato: è necessario che le aree liberate siano mantenute per finalità agricole o naturalistiche.*

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 demolizione dovranno garantire una buona permeabilità delle aree recuperate con interventi di bonifica, se necessari;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è necessario che nella sistemazione delle aree di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il fiume.*

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 le aree frutto di demolizione dovranno essere mantenute il più possibile con caratteri di naturalità, eventuali recinzioni dovranno essere esclusivamente realizzate con rete e siepi;*

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, oltre al mantenimento della visibilità e percecettibilità del fiume dalla strada pubblica è opportuno verificare la possibilità negli interventi di trasformazione e nell'ambito degli accordi convenzionali, recuperare alcuni accessi al fiume dalle nuove aree agricole..*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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;

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;

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.

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 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

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2a	G2b-G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
F1g			F1g			F4.2i	F4.2i		F3s	F3s	

Pericolosità geologica

Pericolosità sismica

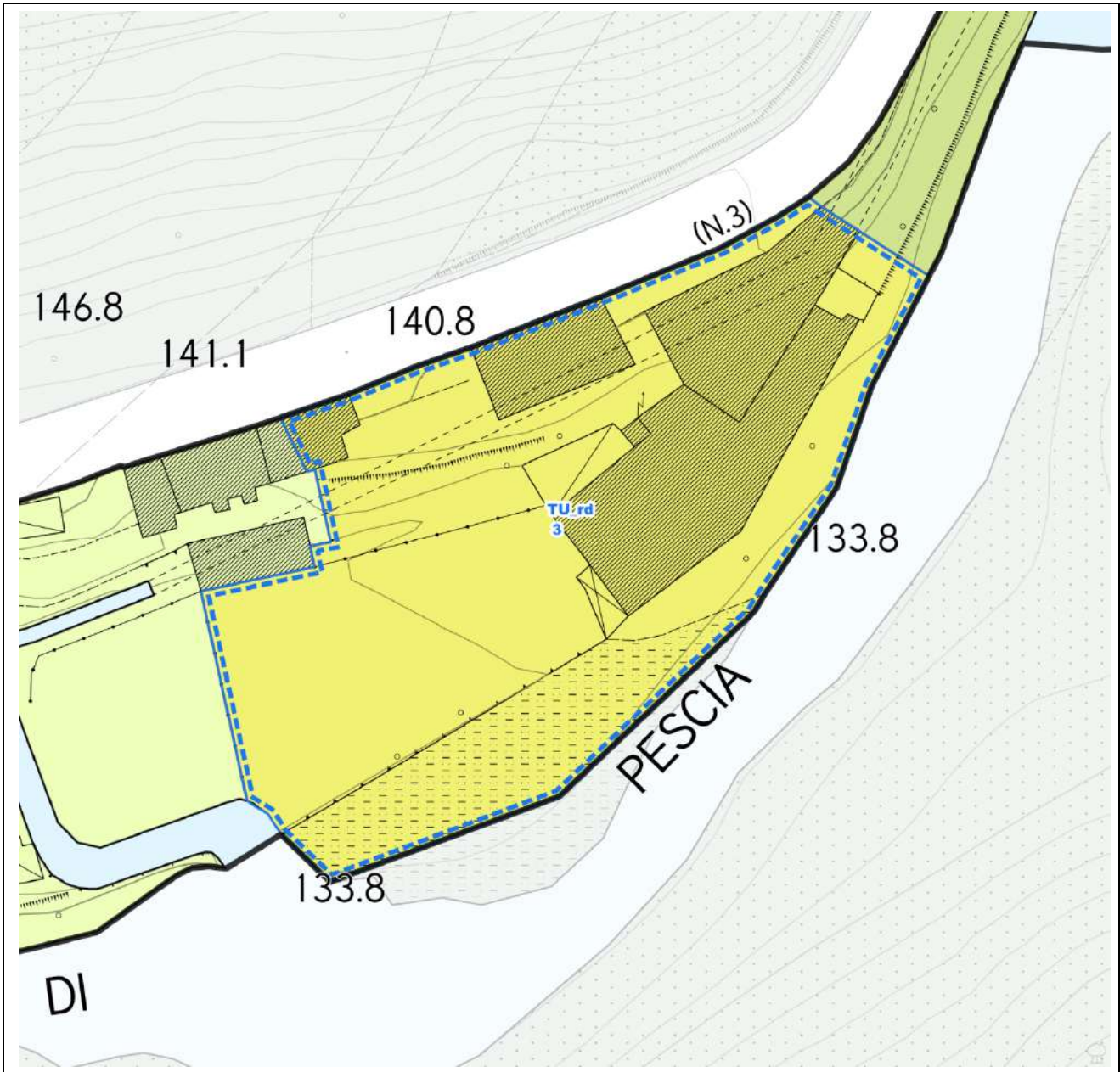
Pericolosità idraulica

Magnitudo idraulica

Per quanto riguarda la situazione idraulica in questa zona non sono disponibili i battenti attesi per Tr200. Non essendo note le quote di sicurezza idraulica per l'eventuale realizzazione di edifici questa zona non è utilizzabile ai fini edilizi.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di decollo TU_rd 4



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'U.T.O.E. 1 - Castelli Ovest". Trattasi di una ex-cartiera oramai in disuso e la cui Superficie Edificabile il P.O. propone di trasferire nella zona CA di Alberghi per recuperare paesaggisticamente tutta l'area a funzioni agricole.

Pertanto l'obiettivo contenuto nella presente scheda norma è quello di recuperare l'area dal punto di vista agricolo e paesaggistico demolendo i manufatti e trasferire la SE nel territorio urbanizzato a ciò predisposto dal P.O.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale da trasferire

DIMENSIONAMENTO

S.T.: mq

S.F.: mq

S.E. oggetto di decollo pari a 1.272 mq, di cui:

- mq. 1.060 frutto del recupero della volumetria esistente;
- mq. 212 frutto del 20% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - 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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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)

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, restituendo alla funzione naturale e rurale il territorio lungofiume:*

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 l'allontanamento dei volumi ex produttivi con il loro trasferimento in altra area del territorio urbanizzato: è necessario che le aree liberate siano mantenute per finalità agricole o naturalistiche.*

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 demolizione dovranno garantire una buona permeabilità delle aree recuperate con interventi di bonifica, se necessari;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è necessario che nella sistemazione delle aree di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il fiume.*

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 le aree frutto di demolizione dovranno essere mantenute il più possibile con caratteri di naturalità, eventuali recinzioni dovranno essere esclusivamente realizzate con rete e siepi;*

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, oltre al mantenimento della visibilità e percecettibilità del fiume dalla strada pubblica è opportuno verificare la possibilità negli interventi di trasformazione e nell'ambito degli accordi convenzionali, recuperare alcuni accessi al fiume dalle nuove aree agricole..*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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;
- 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;
- 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.

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 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

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2a	G2b-G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
F1g			F1g			F4.2i	F4.2i	NON PRESENTE			

Pericolosità geologica

Pericolosità sismica

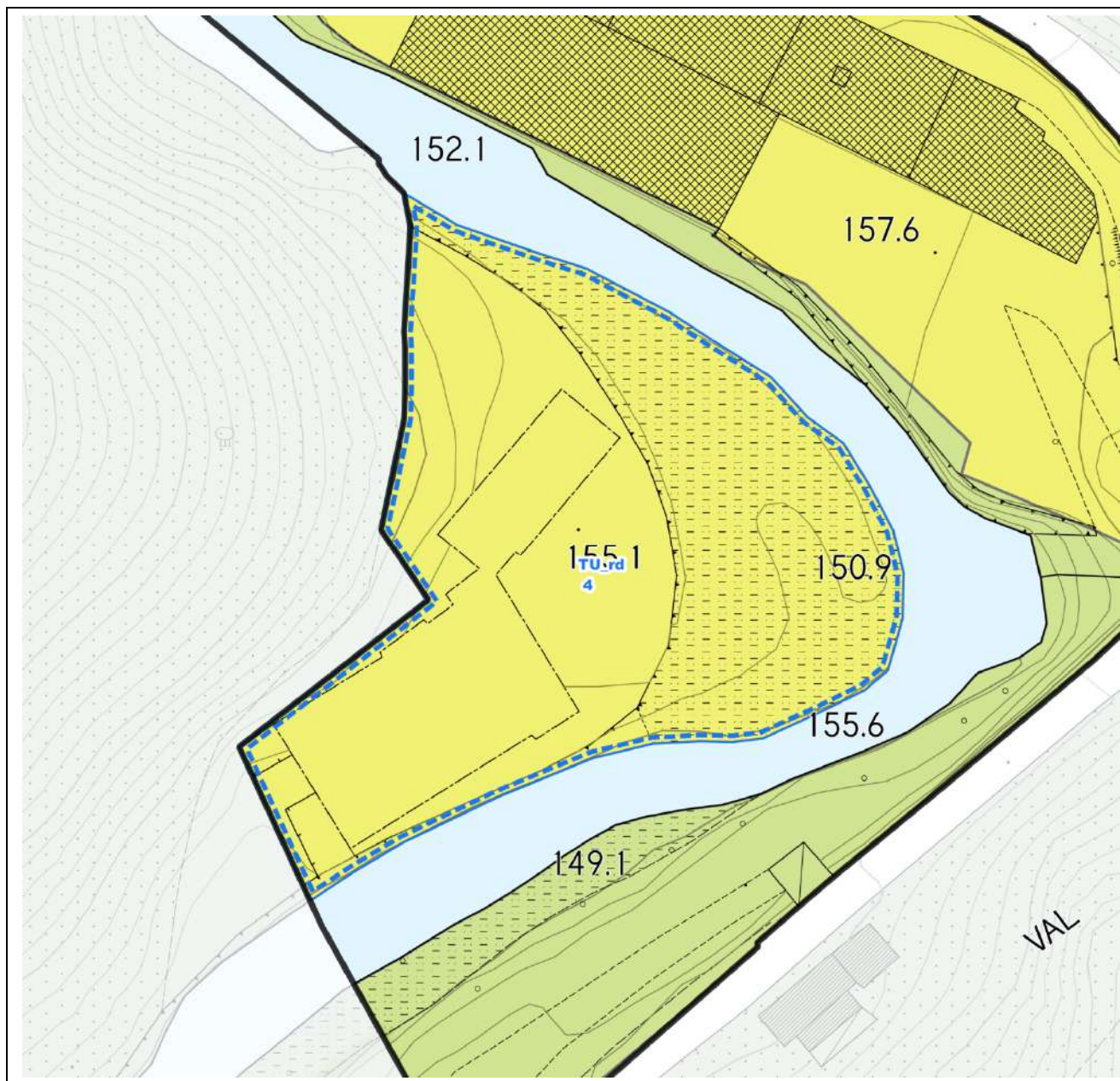
Pericolosità idraulica

Magnitudo idraulica

Per quanto riguarda la situazione idraulica in questa zona non sono disponibili i battenti attesi per Tr200. Non essendo note le quote di sicurezza idraulica per l'eventuale realizzazione di edifici questa zona non è utilizzabile ai fini edilizi.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



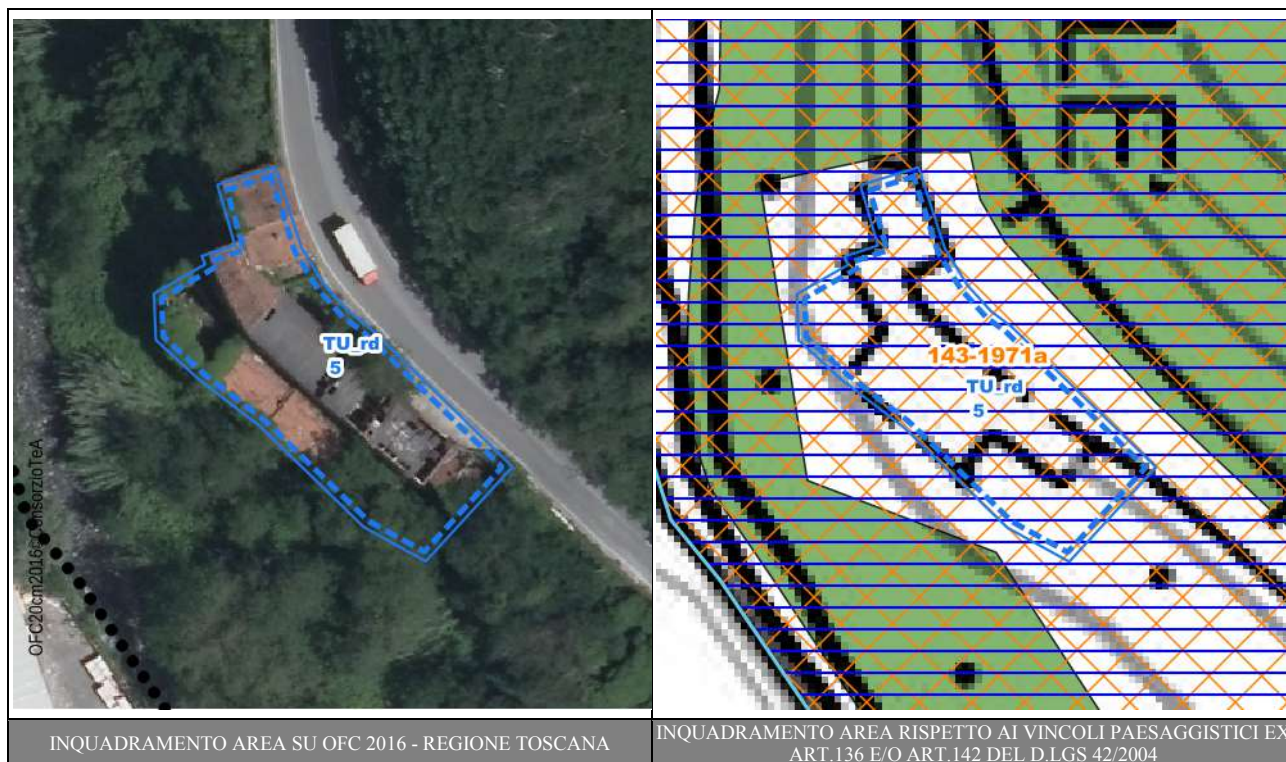
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di decollo TU_rd 5



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'U.T.O.E. 5 - Collodi, lungo Via delle Cartiere. Trattasi di una ex-cartiera oramai in disuso e la cui Superficie Edificabile il P.O. propone di trasferire nella zona CA di Alberghi per recuperare paesaggisticamente tutta l'area a funzioni agricole.

Pertanto l'obiettivo contenuto nella presente scheda norma è quello di recuperare l'area dal punto di vista agricolo e paesaggistico demolendo i manufatti e trasferire la SE nel territorio urbanizzato a ciò predisposto dal P.O.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale da trasferire

DIMENSIONAMENTO

S.T.: mq

S.F.: mq

S.E. oggetto di decollo pari a 2.593 mq, di cui:

- mq. 2.161 frutto del recupero della volumetria esistente;
- mq. 432 frutto del 20% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - 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 un vincolo a carattere paesaggistico, ex 136 del D.Lgs 42/2004, "143/1971a - Zona del Borgo di Collodi nel Comune di

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Pescia".

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 della Scheda di Vincoli relativa al vincolo paesaggistico ex art.136.

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)

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 demolizione dovranno garantire una buona permeabilità delle aree recuperate con interventi di bonifica, se necessari;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è necessario che nella sistemazione delle aree di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il fiume.*

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 le aree frutto di demolizione dovranno essere mantenute il più possibile con caratteri di naturalità, eventuali recinzioni dovranno essere esclusivamente realizzate con rete e siepi;*

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, oltre al mantenimento della visibilità e percectibilità del fiume dalla strada pubblica è opportuno verificare la possibilità negli interventi di trasformazione e nell'ambito degli accordi convenzionali, recuperare alcuni accessi al fiume dalle nuove aree agricole..*

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 negli interventi di trasformazione per il ripristino del territorio naturale è necessario recuperare alcune visuali panoramiche verso il fiume e la pianura. ;*

3.5 – perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso : *nello specifico la demolizione dei fabbricati e il ripristino del territorio agricolo deve consentire di valorizzare le colture tradizionali;*

3.8 - tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali: *nello specifico la demolizione dei fabbricati e il ripristino del territorio agricolo deve consentire di migliorare la qualità eco sistemica del lungofiume;*

3.9 - attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di arti

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

ficializzazione, 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: *nello specifico la demolizione dei fabbricati e il ripristino del territorio agricolo deve consentire di migliorare la qualità eco sistemica del lungofiume contenuto nella presente direttiva;*

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 destinati 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 del paesaggio naturale deve contribuire a preservare i caratteri paesaggistici ai fini della promozione dei valori culturali e identitari dei luoghi legata anche al rapporto fra il borgo di Collodi e la figura di Pinocchio.

Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "143 del 1971a - Zona del Borgo di Collodi nel Comune di Pescia"

Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti *prescrizioni d'uso*:

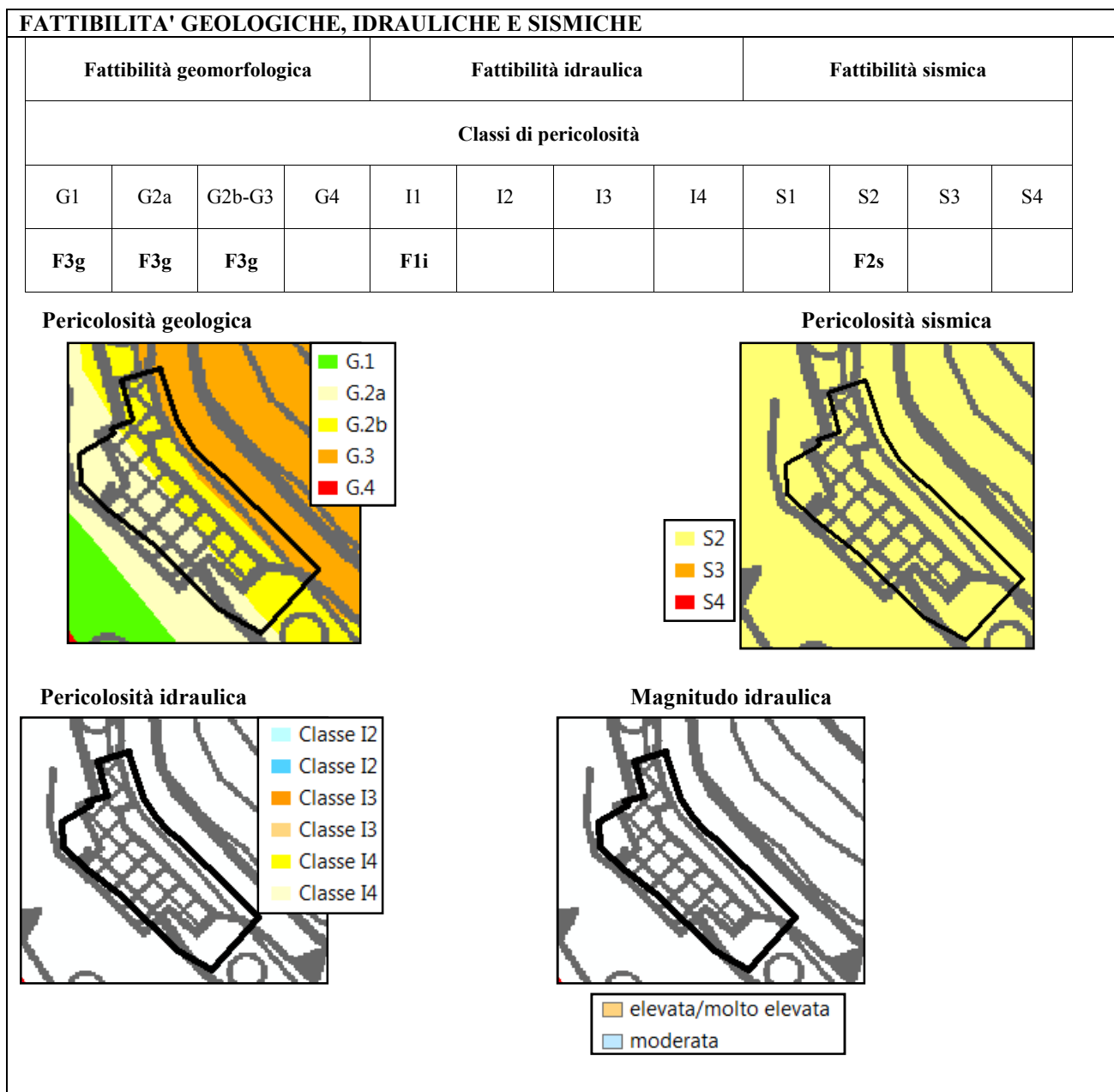
2.c.1., 2.c.2., 4.c.2., 4.c.3., 4.c.4., 4.c.5.

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



PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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



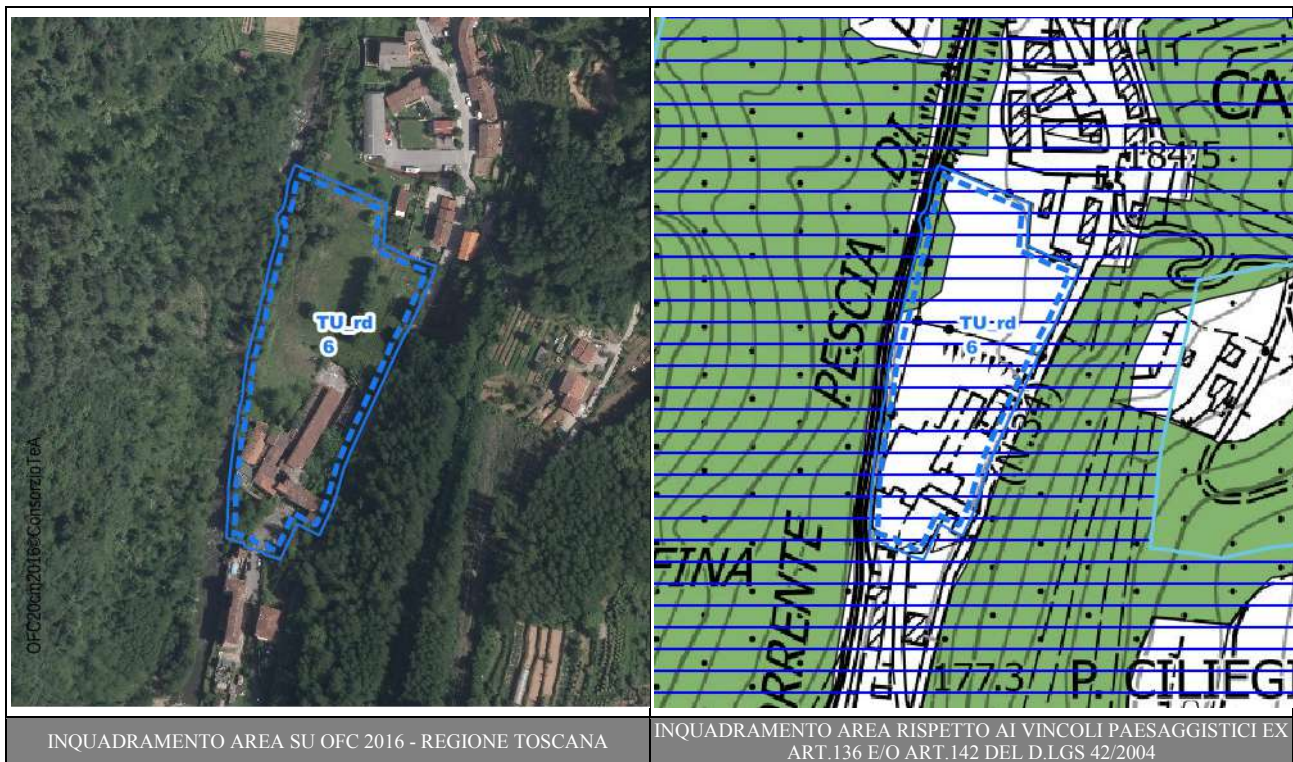
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di decollo TU_rd 6



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 2 - Castelli Est", località Calamari. Trattasi di una ex cartiera in disuso la cui S.E. in parte viene recuperata in loco per migliorare le condizioni di vita del piccolo borgo ed in parte trasferita nella zona CA di Alberghi. L'area di risulta dalla demolizione in parte verrà utilizzata a parco ed in parte per recuperare la SE non trasferita nella CA.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale

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.: 12.307 mq

S.F.: 5.075 mq

D.T.: 5.364 mq, di cui:

- mq. 2.601 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 1.386 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 1.377 per la realizzazione della viabilità pubblica;

I.T.: 0,044 mq/mq

S.E. recuperabile in loco: 1.522 mq

S.E. oggetto di decollo: 3.214 mq, di cui:

- mq. 2.678 frutto del recupero della volumetria esistente;

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

- mq. 536 frutto del 20% di incentivo, rispetto alla S.E. esistente, dato dal P.O. per agevolare la trasformazione dell'area.I.C.: 35%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana - 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 un vincolo a carattere paesaggistico ex art.142 del D.Lgs 42/2004, 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)".

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., 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 in cui è inserito il manufatto oggetto di recupero.

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)

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 recuperare la SE in parte in loco ed in parte trasferendola nella zona CA di Alberghi con risultati di riqualificazione dei luoghi in termini urbanistici che ambientali e paesaggistici.*

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 l'allontanamento dei volumi residui e la valorizzazione delle aree libere in modo che le aree pubbliche e pertinenti recuperate dalla demolizione possano servire anche per creare varchi visivi e percettivi verso il fiume e il territorio rurale ad est;*

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 recupero dovranno nella fase attuativa garantire una buona permeabilità delle aree pertinenti recuperate dalla demolizione dei fabbricati anche con interventi di bonifica, se necessari;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è necessario che nella pianificazione attuativa di recupero si proceda anche alla regimazione del reticolo minore al contorno dell'area di rigenerazione urbana in raccordo con gli altri collettori del territorio rurale e con il fiume.*

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

Orientamenti:

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

- 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 le aree private di pertinenza al margine est dell'area dovranno essere mantenute il più possibile con caratteri di naturalità, eventuali recinzioni dovranno essere esclusivamente realizzate con rete e siepi;*

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, oltre al mantenimento della visibilità e percecettibilità del fiume dalla strada pubblica e dal parcheggio di nuova istituzione l'intervento di recupero permette di realizzare un parco fluviale urbano per il borgo e per la vicina scuola con percorsi di mobilità dolce e accessibilità al fiume.*

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;*
- 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;*
- 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.*

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.*

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: *TR8- TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Frange periurbane e città diffusa - Tessuto lineare;* per cui 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. 27.3.2. 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

PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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

all'interno dell'Appendice 1.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2a	G2b-G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
F1g				F4.2i	F4.2i	F4.2i		NON PRESENTE			

Pericolosità geologica

Pericolosità sismica

Pericolosità idraulica

Magnitudo idraulica

Il lotto è interessato per la quasi totalità da alluvioni frequenti e poco frequenti con Magnitudo idraulica severa/molto severa e in parte da pericolosità geologica molto elevata; quest'ultima area rientra nella fascia di 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua con vincolo di inedificabilità ai sensi della LR41/18 e non prevederà quindi nuove edificazioni. Per questo motivo è stata assegnata la fattibilità F1g anche alle zone classificate in pericolosità G4. La realizzazione degli edifici è prevista in aree non allagabili per Tr200 e quindi in sicurezza idraulica.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



