



Città di Pescia

COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratore
Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

Indagini geologiche e idrauliche

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

Collaboratore
Ing. Daniele Baldi

Analisi agronomiche

Dott. Francesco Lunardini

Normative edilizie e urbanistiche

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato

Sindaco

Oreste Giurlani

Assessore all'Urbanistica

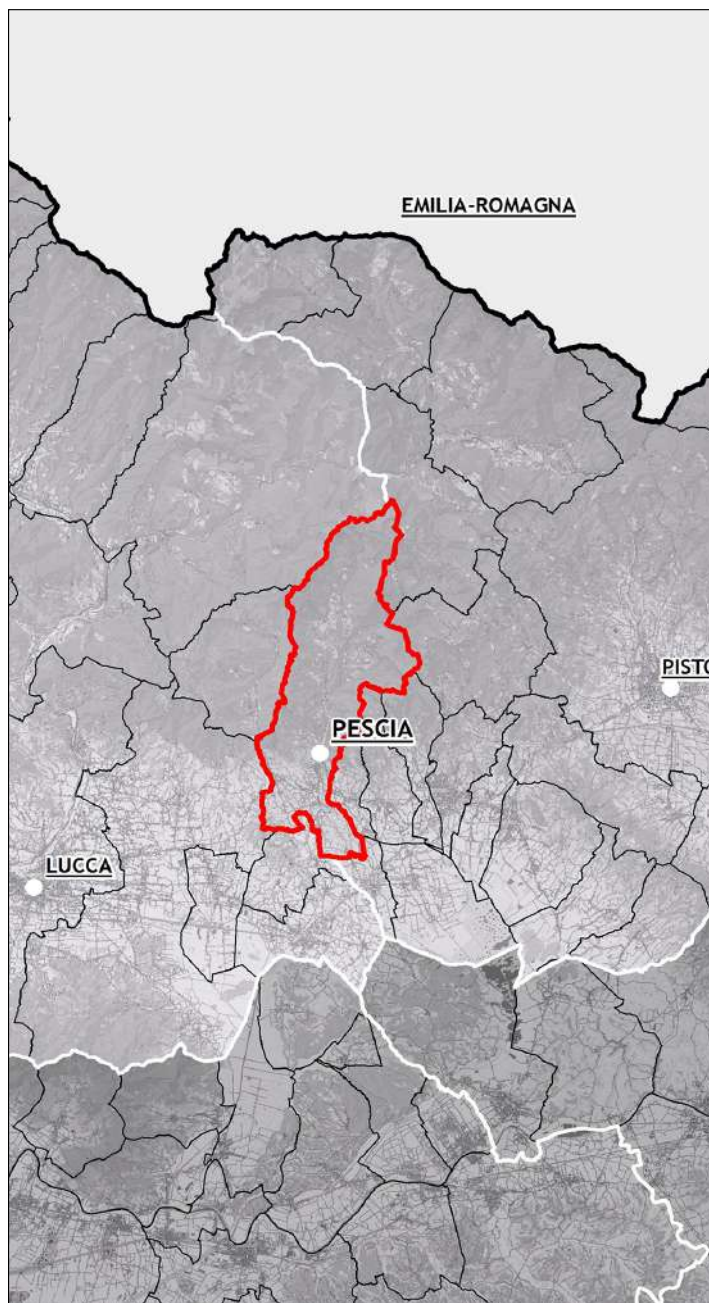
Aldo Morelli

Responsabile del Procedimento

Arch. Anna Maria Maraviglia

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott. ssa Antonella Bugliani



Adozione:

Data: Maggio 2019

Approvazione

D.T.

**Schede Norma per interventi di trasformazione per il
territorio urbanizzato**

02b

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

1 - AREE DI TRASFORMAZIONE	5
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 1.....	7
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 2.....	13
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 3.....	19
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 4.....	25
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 5.....	29
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 6.....	33
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 7.....	39
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 8.....	45
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 9.....	51
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 10.....	57
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 11.....	61
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 12.....	65
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 13.....	69
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 14.....	73
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 15.....	77
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 16.....	83
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 17.....	89
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 18.....	95
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 19.....	101
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 20.....	107
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 21.....	113
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 22.....	117
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 23.....	121
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 24.....	125
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 25.....	129
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 26.....	133
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 27.....	137
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 28.....	143
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 29.....	149
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 30.....	155
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 31.....	161
AREA DI TRASFORMAZIONE TU_T 32.....	167
2 - AREE DI RECUPERO	173
AREA DI RECUPERO TU_R 1.....	175
AREA DI RECUPERO TU_R 2.....	181
AREA DI RECUPERO TU_R 3.....	187
AREA DI RECUPERO TU_R 4.....	191
AREA DI RECUPERO TU_R 5.....	195
AREA DI RECUPERO TU_R 6.....	199
AREA DI RECUPERO TU_R 7.....	205
AREA DI RECUPERO TU_R 8.....	211
AREA DI RECUPERO TU_R 9.....	217
AREA DI RECUPERO TU_R 10.....	225
AREA DI RECUPERO TU_R 11.....	231
AREA DI RECUPERO TU_R 12.....	237
3 - AREE DI TRASFORMAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA O AMBIENTALE	243
AREA DI ATTERRAGGIO TU_RA 1.....	245
AREA DI ATTERRAGGIO TU_RA 2.....	251

PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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

AREA DI DECOLLO TU_RD 1	257
AREA DI DECOLLO TU_RD 2	263
AREA DI DECOLLO TU_RD 3	269
AREA DI DECOLLO TU_RD 4	275
AREA DI DECOLLO TU_RD 5	281
AREA DI DECOLLO TU_RD 6	287

1 - AREE DI TRASFORMAZIONE

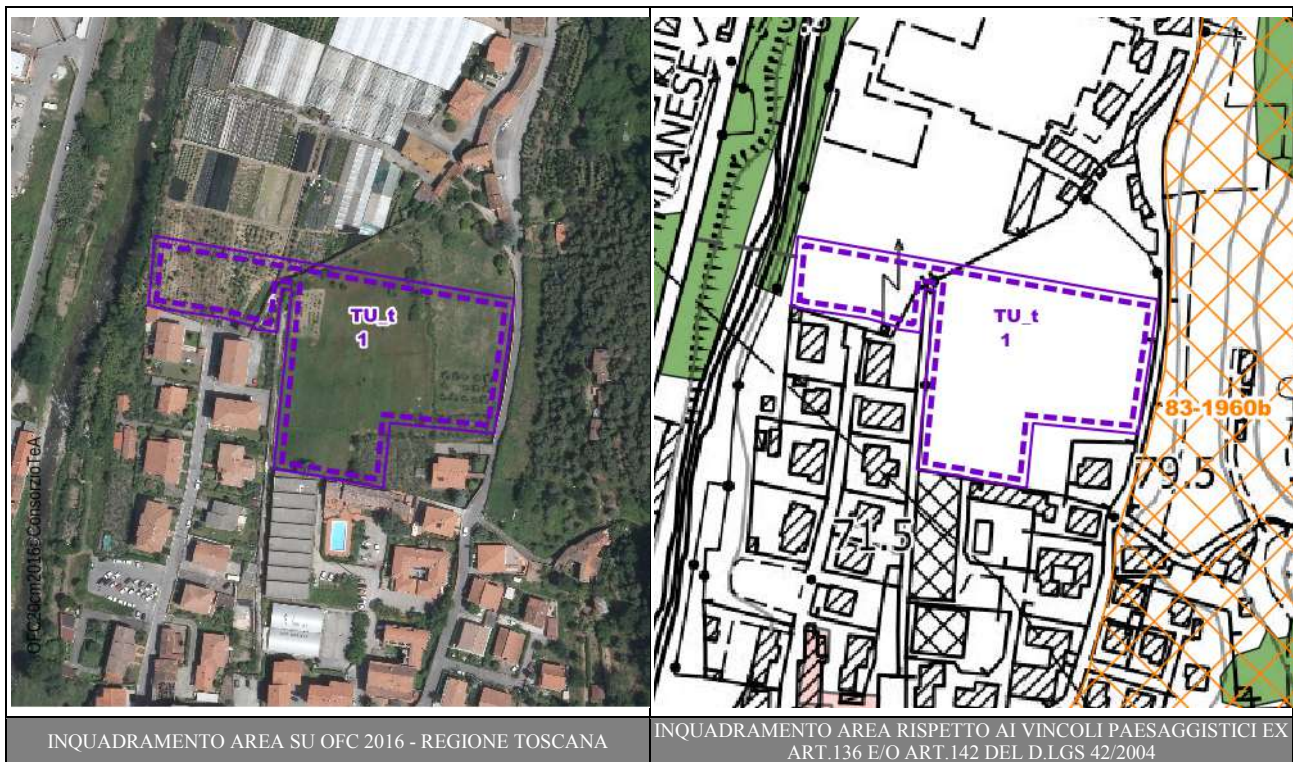
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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 trasformazione TU_t 1



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 – Centro", nella parte finale del territorio urbanizzato sul lato sinistro del Fiume Pescia di Pescia: la pianificazione di questa area ha lo scopo di ricucire un tessuto molto denso e disomogeneo oltre che privo di spazi pubblici; le due strade esistenti (Via Nieri e Via della Torre) correnti parallelamente al corso del fiume sono strette e inadeguate dal punto di vista urbanistico, per cui la ricucitura finale del tessuto serve anche per facilitare la trasformazione delle due viabilità a senso unico consentendo altresì percorsi pedonali e ciclabili sicuri nell'ambito della carreggiata per le residenze presenti lungo le suddette strade. Oltre a ciò la previsione intende anche prefigurare un possibile futuro attraversamento del fiume con nuovo ponte pedonale o carrabile da connettere con la Via Mammianese in corrispondenza dell'area oggetto di rigenerazione urbana della Ex-cartiera Del Magro, ipotesi di ponte che in questa fase è solo tracciato come corridoio infrastrutturale: un nuovo ponte proseguirebbe, concludendolo, il carattere bipolare della città di Pescia, una in riva destra e una in riva sinistra del fiume Pescia divisa dal parco fluviale che ne costituisce la centralità urbana per eccellenza.

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.: 11.011 mq

S.F.: 5.647 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;

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

I.T.: 0,250 mq/mq
S.E.: 2.753 mq
I.C.: 30%
Hmax: 3 NP

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs 42/2004. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della suddetta Scheda d'Ambito, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso, oltre che gli "obbiettivi specifici" dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dalla III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

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: *nello specifico la pianificazione dell'area in oggetto non deve configurarsi come nuovo consumo di suolo ma come riqualificazione del sistema insediativo nella parte Nord-Est del fiume Pescia, finalizzata a definire in maniera coerente con l'obbiettivo 1 il rapporto con il fiume e con il territorio rurale.*

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 (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti: *nello specifico la pianificazione dell'area in oggetto si deve caratterizzare come riqualificazione di tutta la parte Nord in sinistra del fiume Pescia anche a seguito del fatto che il P.O. prevede nella stessa parte due comparti di recupero urbano (TUR4 e TUR5) dove sono presenti manufatti produttivi in parte dismessi ed in parte potenzialmente da trasformare, oltre a quello in corso di recupero corrispondente ad un manufatto di archeologia industriale di notevole pregio architettonico. Pertanto le opere pubbliche che si devono eseguire devono essere finalizzate a dare maggiore unitarietà urbanistica a tutto il comparto a Nord di Via Pacini. Gli spazi pubblici previsti a conclusione dell'area pianificata devono costituire anche opportunità pubbliche per la percezione del paesaggio fluviale e rurale a Nord*

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione: nello specifico la previsione infrastrutturale contenuta nella pianificazione in oggetto: *nello specifico la pianificazione in oggetto non introduce infrastrutture fuori scala e anche i volumi e le tipologie previste nelle aree fondiarie devono essere in linea con i morfotipi insediativi propri del contesto seguendo lo schema planimetrico previsto.*

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 seguendo lo schema planimetrico prefigurato dalle tavole di progetto e di seguito allegato il nuovo insediamento deve essere caratterizzato preferibilmente da tipologie mono e plurifamiliari organizzate in singoli edifici come nei tessuti circostanti, nel rispetto dei materiali e cromie prevalenti nell'intorno.*

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.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata: *nello specifico il completamento del margine urbano prefigurato dalla presente scheda norma deve completare i sistemi fognari e far sì che vecchi e nuovi scarichi siano tutti incanalati nei collettori principali diretti agli impianti di depurazione.*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico nella attuazione degli interventi di ricucitura deve essere ripristinato il reticolo idraulico drenante esterno al territorio urbanizzato, idoneo a ricevere le acque meteoriche sia della parte rurale ed eventualmente anche delle fognature bianche di nuovo impianto.*
- promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residuali boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, localizzate nella bassa valle del Pescia): *nello specifico fra il territorio rurale a Nord del territorio urbanizzato, così come definito dalla soluzione pianificatoria proposta dal P.O., deve essere prevista una fascia verde piantumata corredata di un fosso di guardia corrente in senso Est-Est nel territorio rurale a Nord.*

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 la ricucitura del margine Nord in riva sinistra del fiume Pescia deve favorire anche la riqualificazione della sponda sinistra del fiume Pescia ampliando il parco fluviale verso Nord con interventi di rinaturalizzazione delle sponde con particolare attenzione a ripristino/ mantenimento della vegetazione ripariale.*

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 (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano: *nello specifico la ricucitura del margine Nord del territorio urbanizzato in riva sinistra del fiume Pescia deve favorire la riqualificazione del water-front urbano in riva sinistra da Via Pacini verso Nord.*
- salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali: *nello specifico la ricucitura del margine Nord del territorio urbanizzato in riva sinistra del fiume Pescia e il miglioramento dell'accessibilità al fiume su questo lato deve favorire la valorizzazione dei sistemi artificiali presenti sul corso del fiume e che caratterizzano l'alveo dello stesso.*
- riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti periferici 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 la ricucitura del margine Nord del territorio urbanizzato in riva sinistra del fiume Pescia e il miglioramento dell'accessibilità al fiume su questo lato deve favorire la fruizione sostenibile del fiume sottoforma di percorsi di mobilità dolce lungo il fiume come già avviene nella parte a Sud.*

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

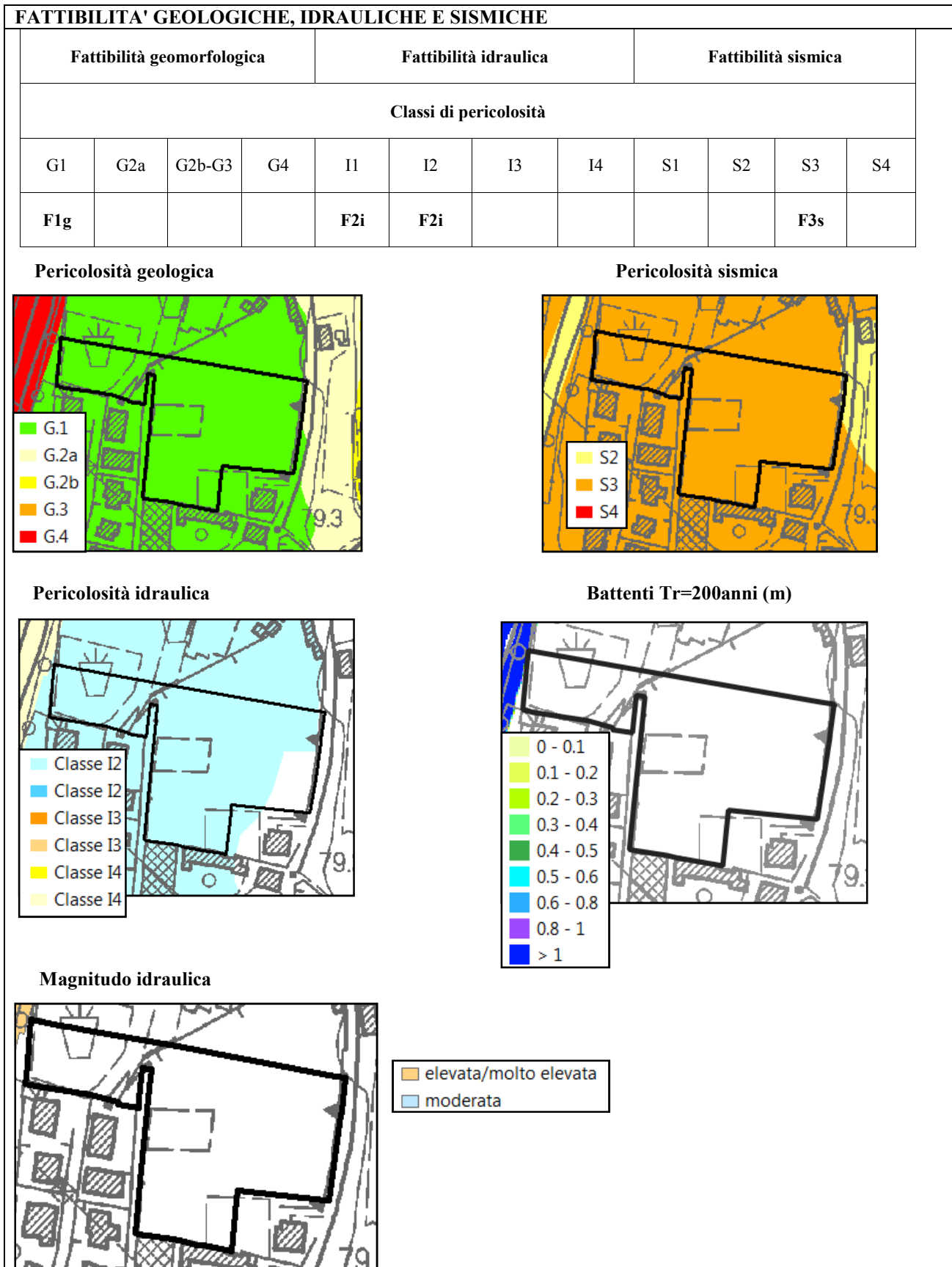
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste" per cui,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

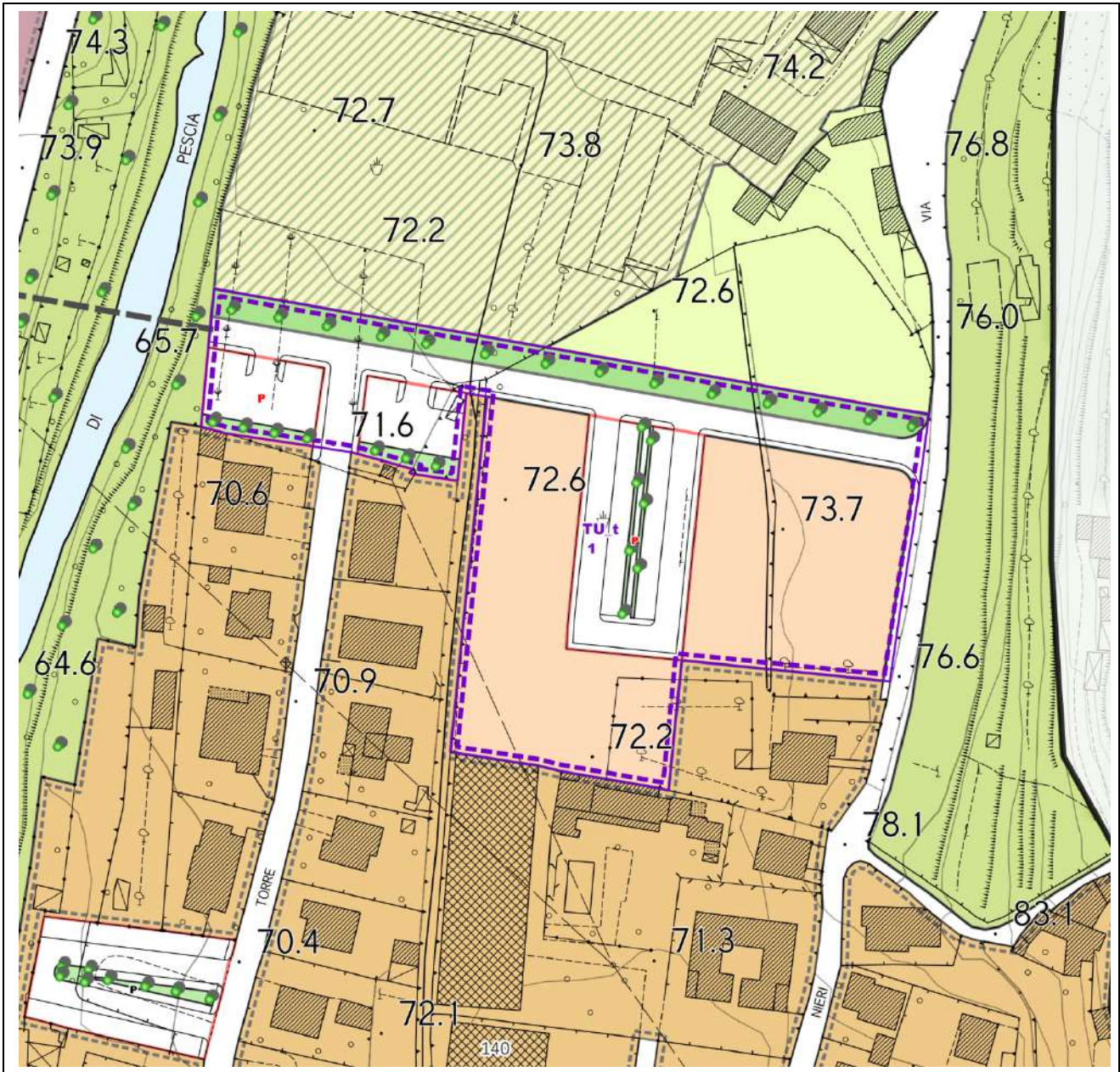
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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 trasformazione TU_t 2



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 – Centro", ad Est della Via dei Colli per Uzzano con accesso da Via di Maraviglia. Trattasi di un completamento del tessuto edilizio esistente, peraltro già contenuto nel precedente P.R.G.

L'intervento si differenzia dalla precedente previsione in quanto attraverso il completamento edilizio il P.O. prefigura anche un completamento/miglioramento delle aree pubbliche (strada e parcheggi pubblici).

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.: 1.765 mq

S.F.: 1.196 mq

D.T.: 569 mq, di cui:

- mq. 56 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 20 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 493 per l'adeguamento della viabilità esistente;

I.T.: 0,250 mq/mq

S.E.: 441 mq

I.C.: 30%

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 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 del vincolo a carattere paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia".

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 e le prescrizioni contenute all'interno della relativa scheda di vincolo citata, 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 la pianificazione delle presente scheda norma non prefigura un nuovo consumo di suolo ma solo un completamento/ricucitura di un tessuto edilizio esistente: il completamento tuttavia deve configurarsi anche come completamento urbanistico oltre che edilizio, con la creazione di spazi pubblici;*

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 seguendo lo schema planimetrico prefigurato dalle tavole di progetto e di seguito allegato il nuovo piccolo insediamento deve essere caratterizzato preferibilmente da tipologie mono/bifamiliari organizzate in singoli edifici come nei tessuti circostanti, nel rispetto dei materiali e cromie prevalenti nell'intorno.*

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 il completamento del margine urbano prefigurato dalla presente scheda norma deve dotarsi di sistemi fognari e far sì che i nuovi scarichi siano incanalati nei collettori principali diretti agli impianti di depurazione.;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico nella attuazione degli interventi di ricucitura deve essere ripristinato il reticolo idraulico drenante esterno al territorio urbanizzato, idoneo a ricevere le acque meteoriche sia della parte rurale ed eventualmente anche delle fognature bianche di nuovo impianto.*

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.; 4.c.1.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.R.5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto puntiforme"; per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2, e in particolare ai commi a), b) e c).

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

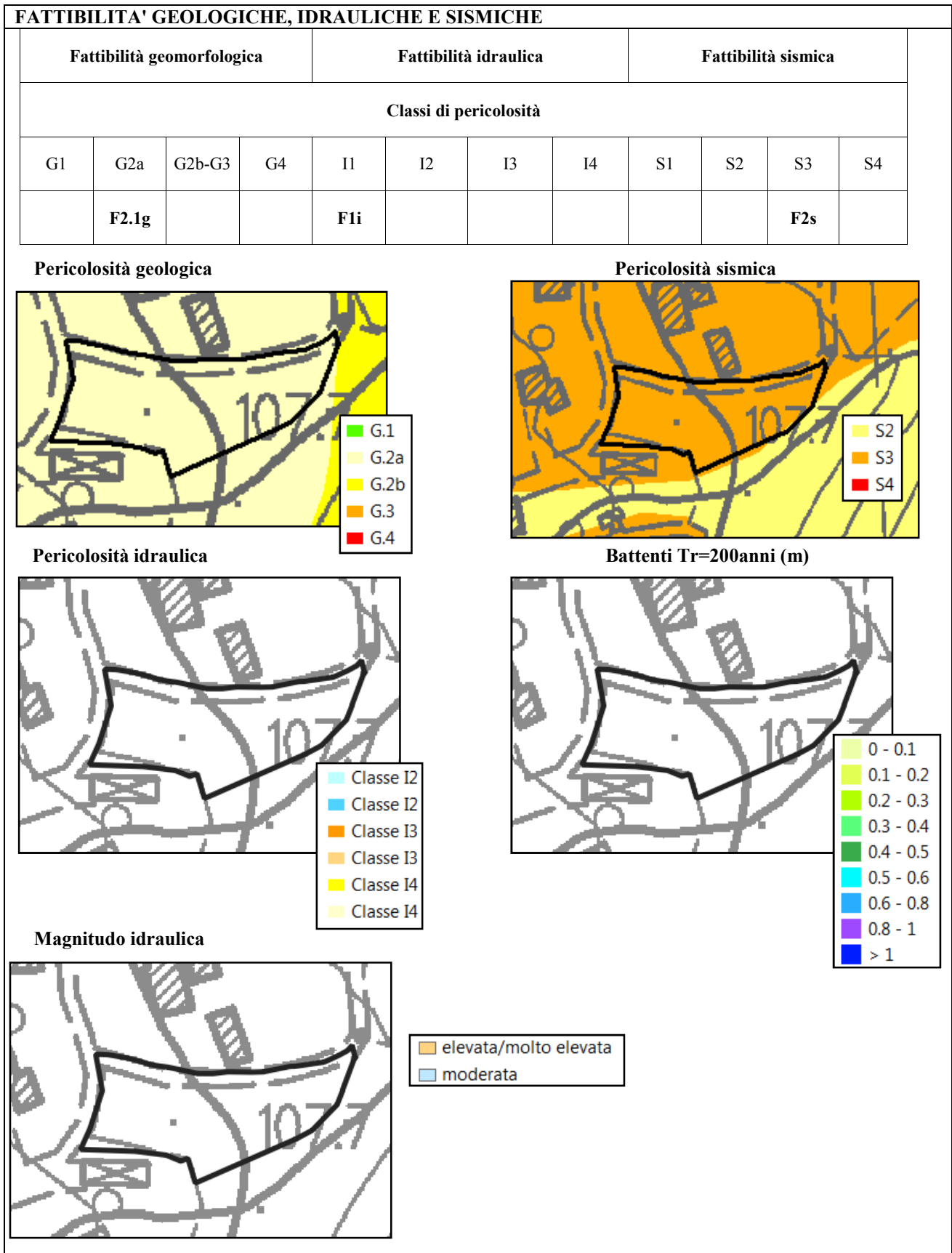
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

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.
--

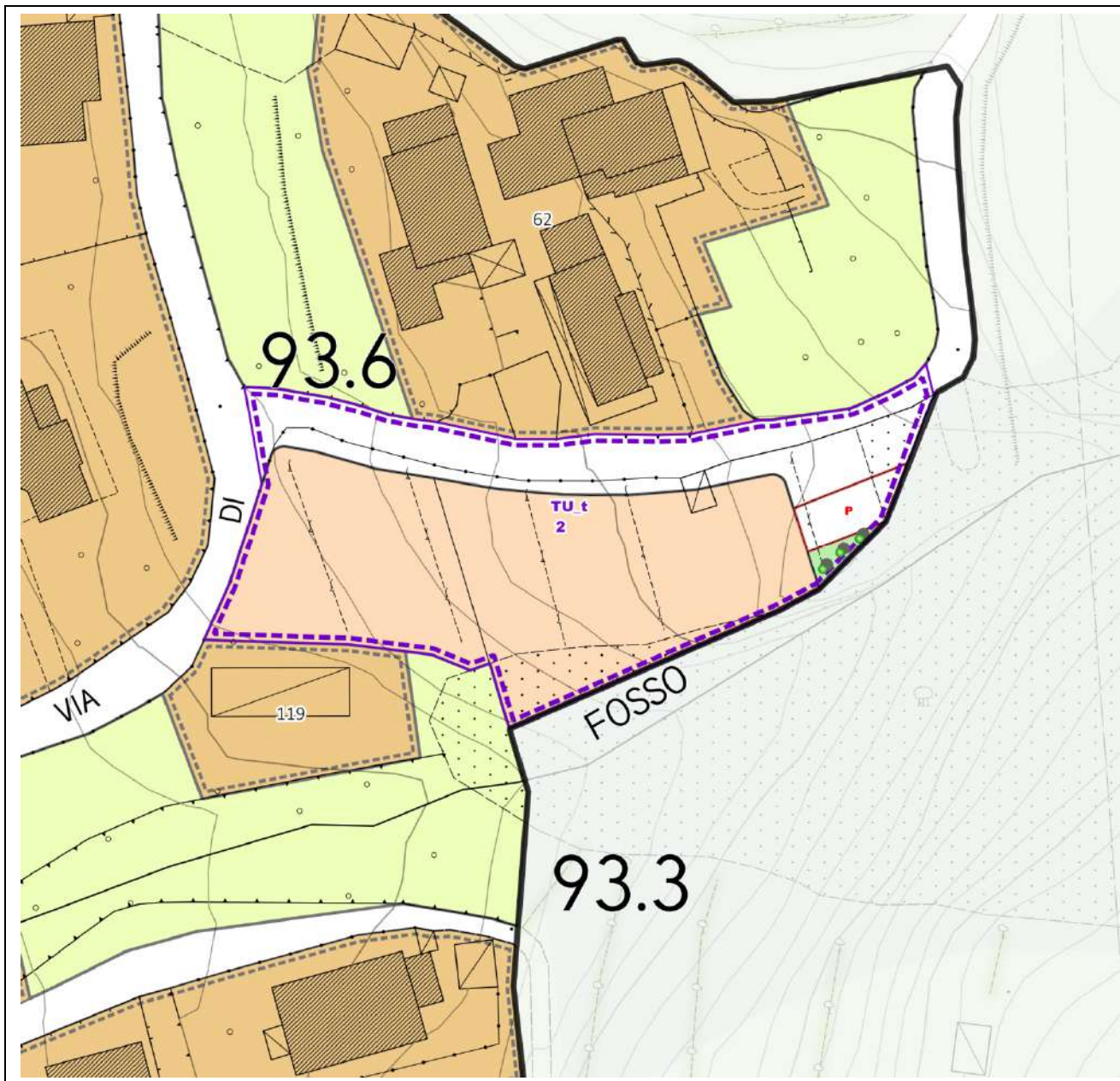
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



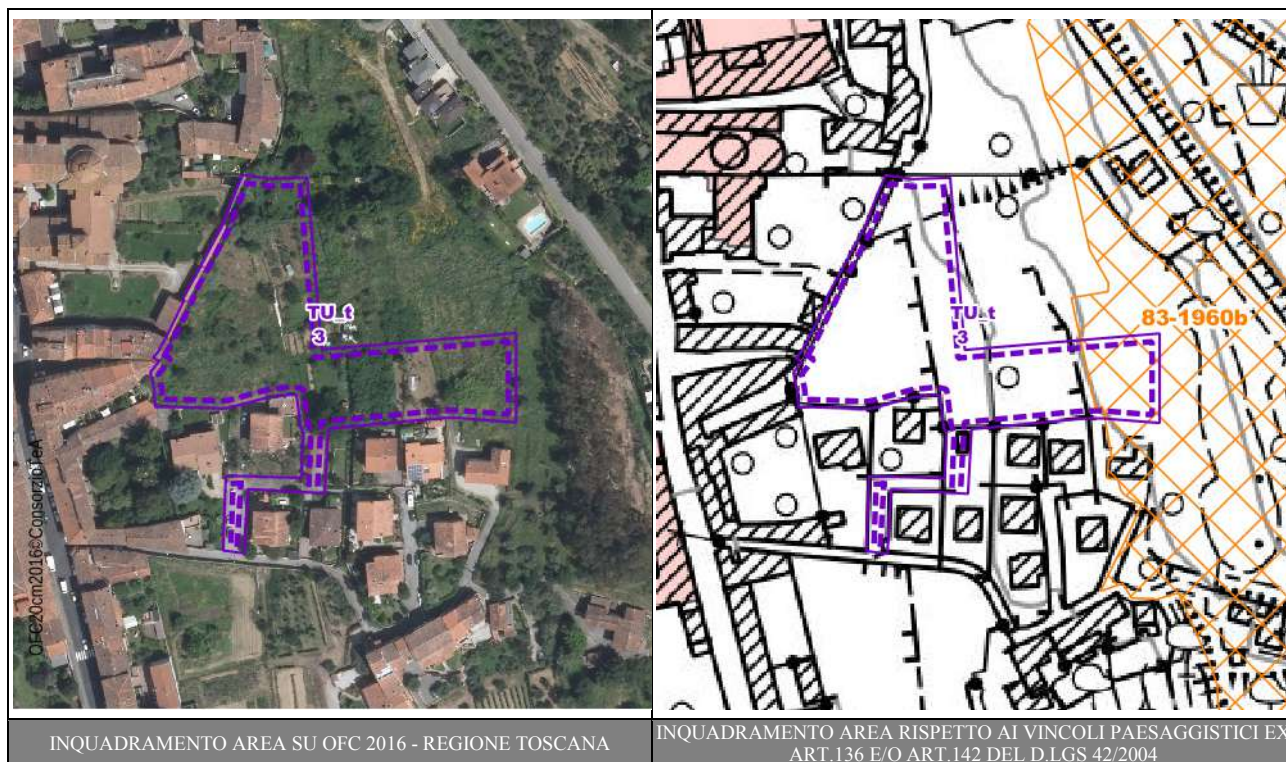
PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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 trasformazione TU_t 3



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", all'esterno Est della parte storica della città ubicata in riva sinistra del fiume Pescia. Gli interventi di trasformazione ricomprendono la realizzazione di un parcheggio a servizio delle strutture religiose, di una viabilità di accesso collegata con la Via Fiorentina a Sud e da un completamento/ricucitura del tessuto urbano di recente formazione esistente ad Est.

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.: 6.927 mq

S.F.: 2.200 mq

D.T.: 4.727 mq, di cui:

- mq. 2.736 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 952 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 253 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 786 per la realizzazione della nuova viabilità e l'adeguamento di quella esistente;

I.T.: 0,200 mq/mq

S.E.: 1.385 mq

I.C.: 35%

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Hmax: 2 NP
STRUMENTI ATTUATIVI
Piano Attuativo Convenzionato - 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 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 relativa scheda di vincolo citata, 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.</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 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 gli interventi di trasformazione mirano a dotare la parte storica in riva sinistra del fiume Pescia, ed in particolare il complesso religioso della cattedrale, di adeguati spazi di sosta all'interno delle aree libere retrostanti oltre a completare l'insediamento esistente di recente formazione esterno alla zona A; l'intervento si completa con la previsione di una strada di accesso al parcheggio e al nuovo insediamento, in parte con il riutilizzo di una strada esistente ed in parte con un nuovo tratto dalla Via Fiorentina a Sud: l'intervento pertanto deve configurarsi come ricucitura del margine con miglioramento delle dotazioni territoriali oggi carenti.</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, data la vicinanza con il tessuto storico il completamento urbano ad Est deve realizzarsi con tipologie e materiali analoghi a quelli presenti o comunque nel rispetto del centro storico definito dalle mura;</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 i parcheggi e il nuovo raccordo stradale dovranno essere realizzati con pavimentazione in ghiaia ovvero con tecniche tipo "prato armato", allo scopo di non ridurre la permeabilità del suolo.</i>• mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: <i>nello specifico a conclusione degli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma devono essere ripristinati/ creati idonei collettori minori per il drenaggio delle acque meteoriche definendo per le aree ad Est delle strutture religiose un efficiente regime idraulico.</i> <p>Scheda di vincolo paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia"</p> <p>Gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma sono interessati dalle seguenti <i>prescrizioni d'uso</i>:</p> <p>3.c.7.; 4.c.1.; 4.c.2.</p> <p>Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.</p> <p>La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.R.5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto puntiforme" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b) e c).</p>

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

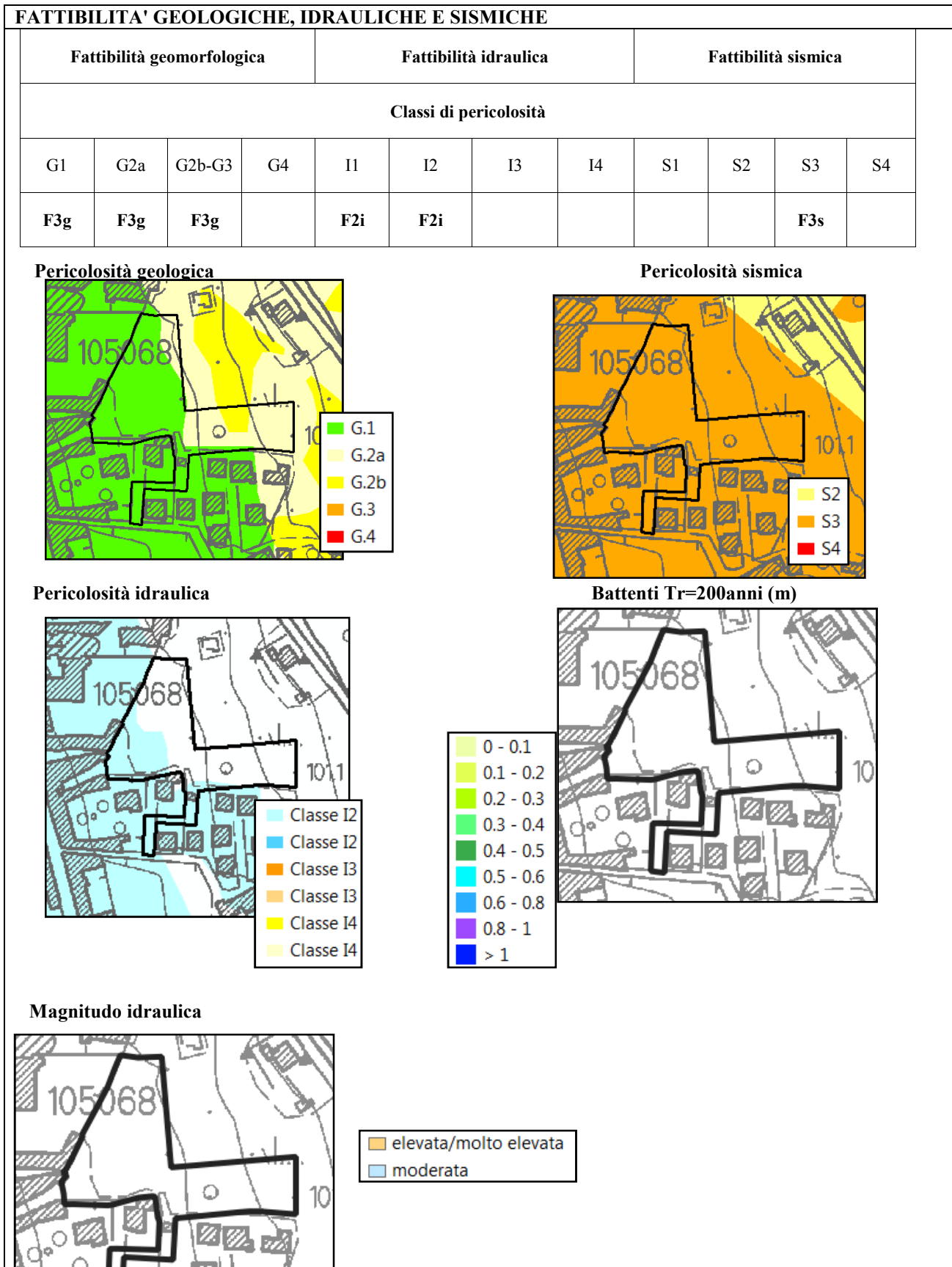
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

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.
--

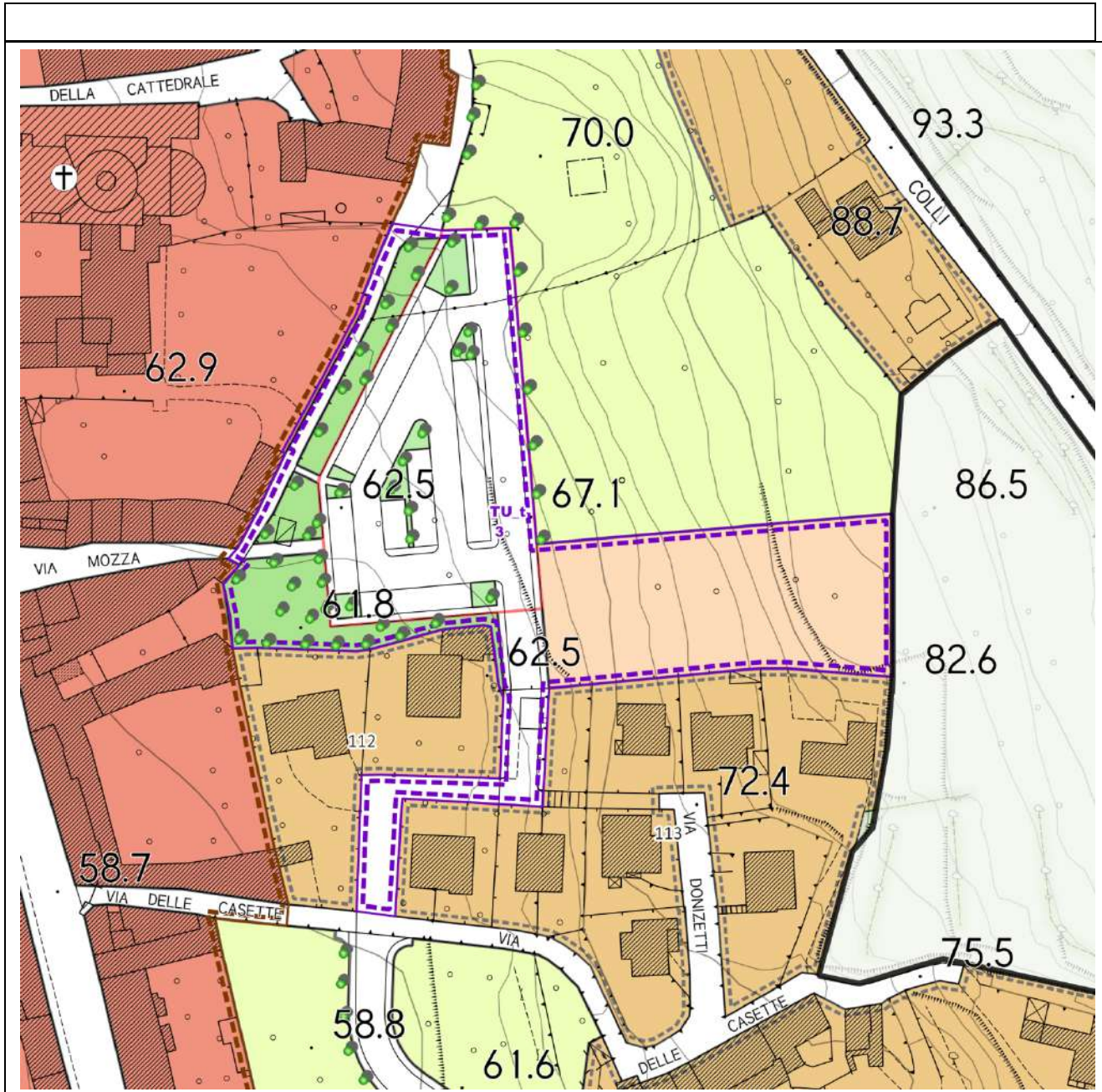
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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 trasformazione TU_t 4



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", nella parte pedecollinare a Sud-Est del centro storico e ad Est del fiume Pescia di Pescia, all'interno degli insediamenti recenti di cui costituisce un completamento raggiungibile da Via XXVII Aprile.

Gli interventi di trasformazione ricomprendono il completamento/ricucitura del tessuto edilizio esistente con la creazione di parcheggi pubblici e nuova viabilità di cui l'insediamento è oggi carente.

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.: 3.381 mq

S.F.: 2.023 mq

D.T.: 1.358 mq, di cui:

- mq. 581 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 34 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 743 per l'adeguamento della viabilità esistente;

I.T.: 0,200 mq/mq

S.E.: 676 mq

I.C.: 30%

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" 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". 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 e le prescrizioni contenute all'interno della relativa scheda di vincolo citata, 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;

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.

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 i parcheggi e il nuovo raccordo stradale dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti, allo scopo di non ridurre la permeabilità del suolo.*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico a conclusione degli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma devono essere ripristinati/ creati idonei collettori minori per il drenaggio delle acque meteoriche collegati con quelli esistenti nelle parti basse dell'area pedecollinare.*

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.; 4.c.1.; 4.c.2.

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

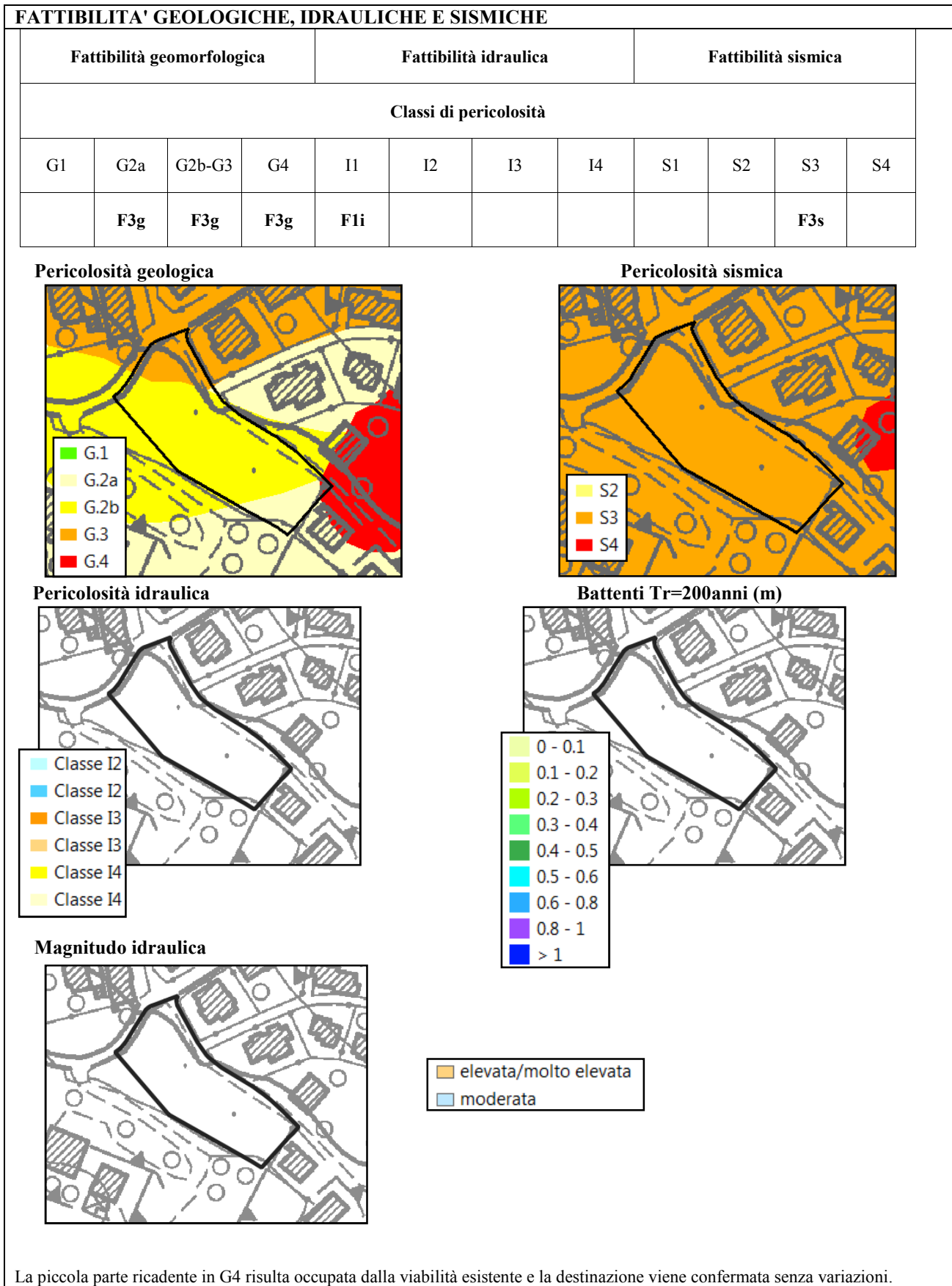
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.R.5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto puntiforme" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b) e c).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

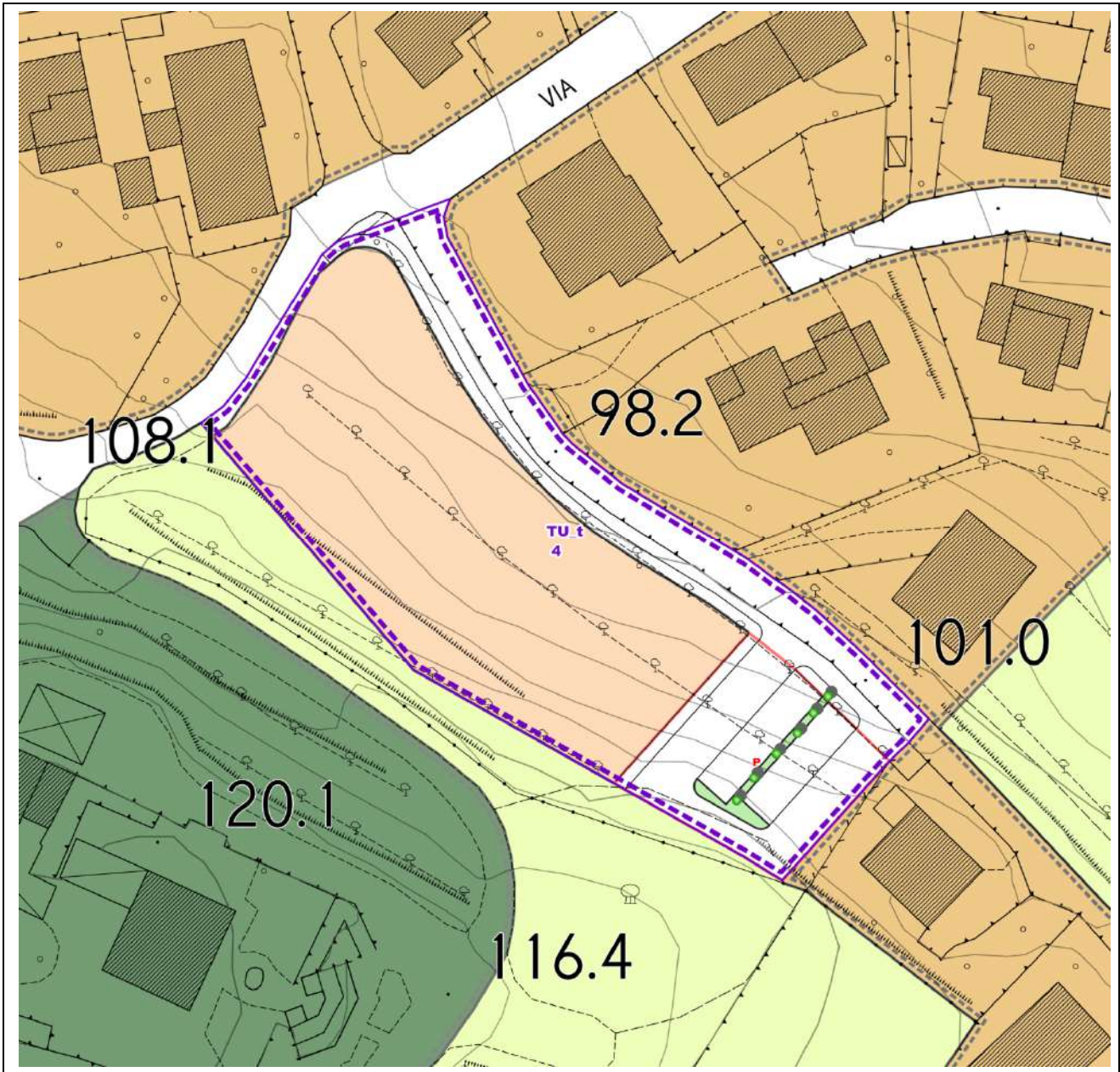
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

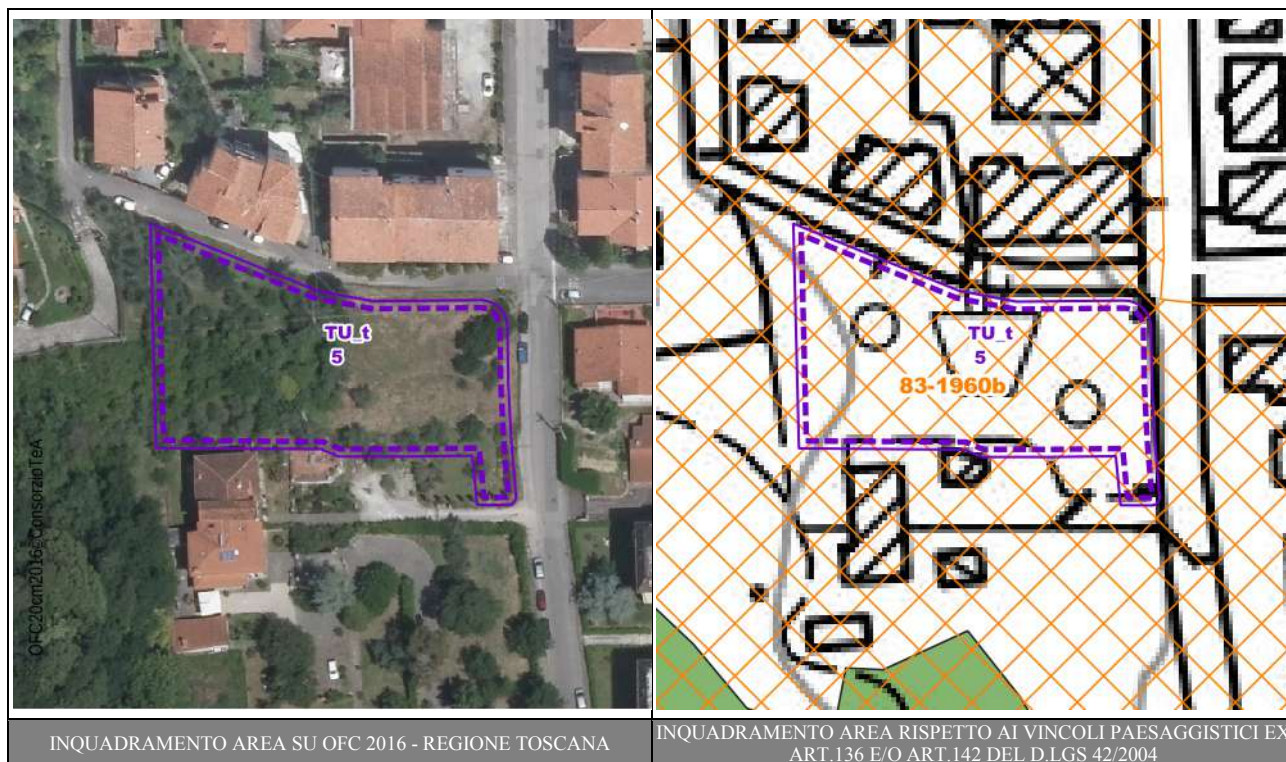
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di trasformazione TU_t 5



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", nella parte a Sud-Ovest del centro storico e ad Est del fiume Pescia di Pescia, all'interno degli insediamenti recenti di cui costituisce un completamento prospiciente Via Martini.

Gli interventi di trasformazione ricomprendono il completamento/ricucitura del tessuto edilizio esistente con la creazione di parcheggi pubblici di cui l'insediamento è oggi carente.

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.: 2.192 mq

S.F.: 1.820 mq

D.T.: 372 mq, di cui:

- mq. 250 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 18 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 104 per l'adeguamento della viabilità esistente;

I.T.: 0,200 mq/mq

S.E.: 438 mq

I.C.: 30%

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 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 del vincolo a carattere paesaggistico ex 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia". 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 e le prescrizioni contenute all'interno della relativa scheda di vincolo citata, 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;

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.

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 il parcheggio deve essere realizzato con pavimentazioni drenanti, allo scopo di non ridurre la permeabilità del suolo.*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico a conclusione degli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda norma devono essere ripristinati/ creati idonei collettori minori per il drenaggio delle acque meteoriche collegati con quelli esistenti lungo la viabilità.*

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.; 4.c.1.; 4.c.2.

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

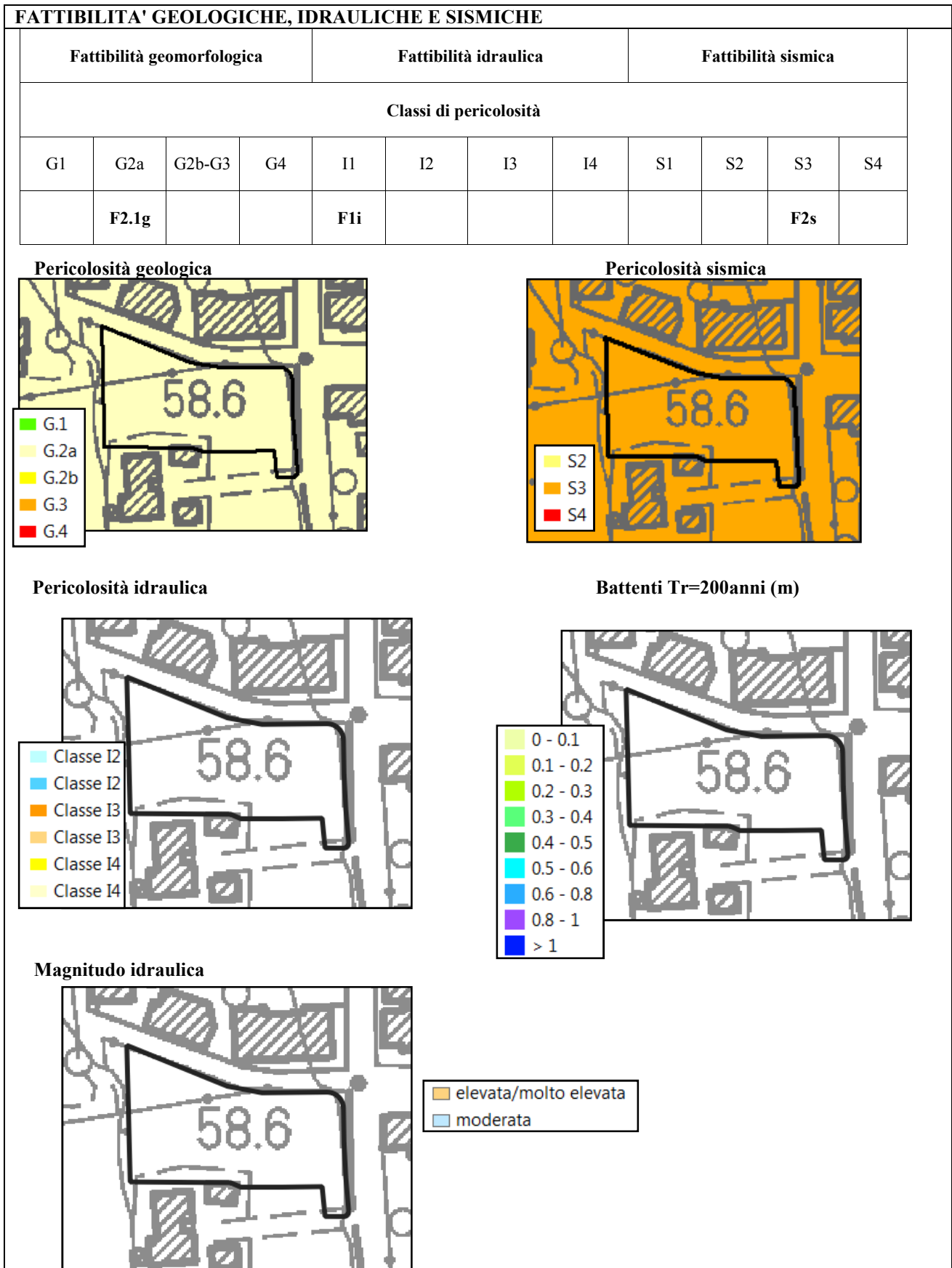
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.R.5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto puntiforme" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b) e c).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

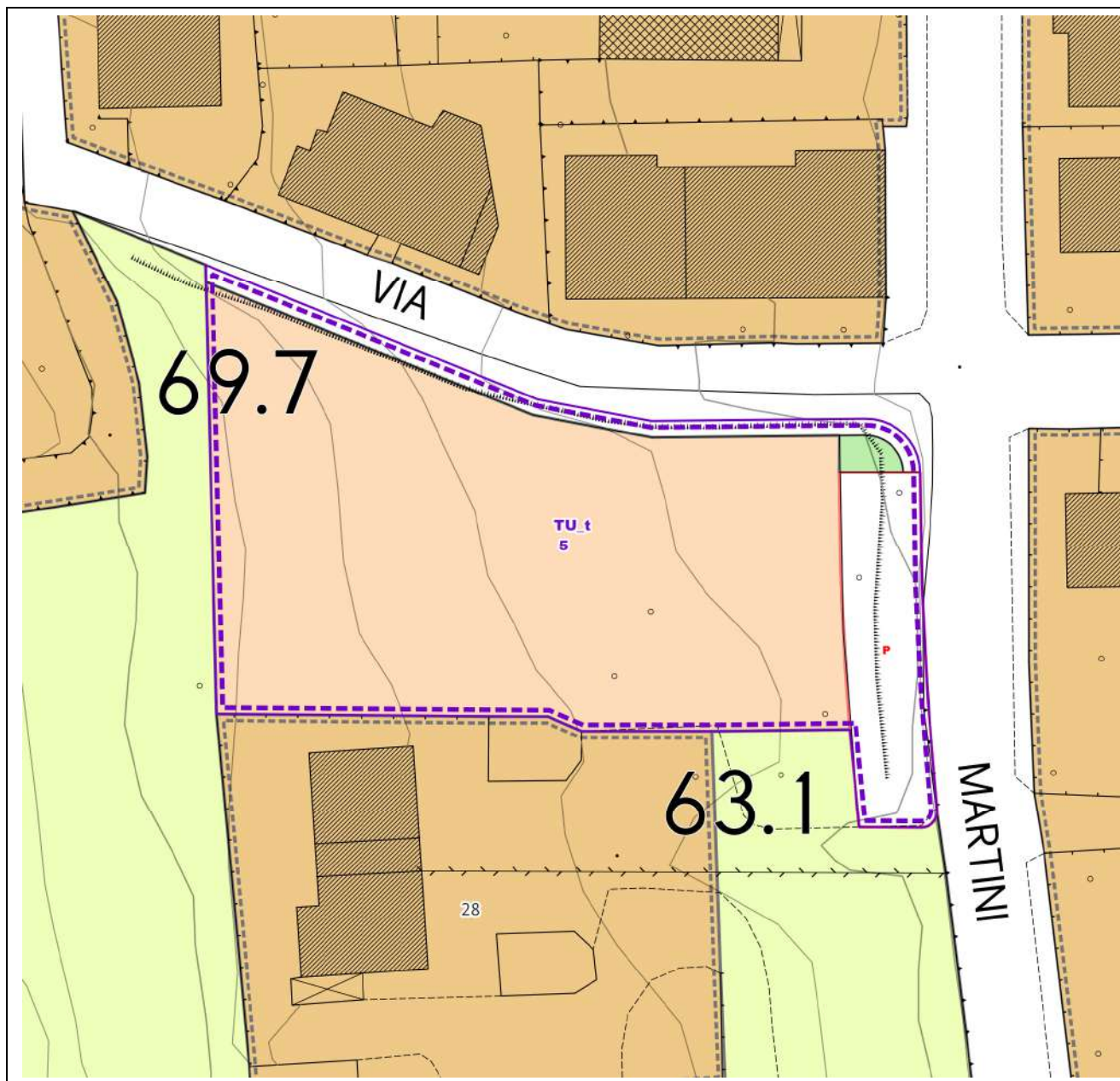
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

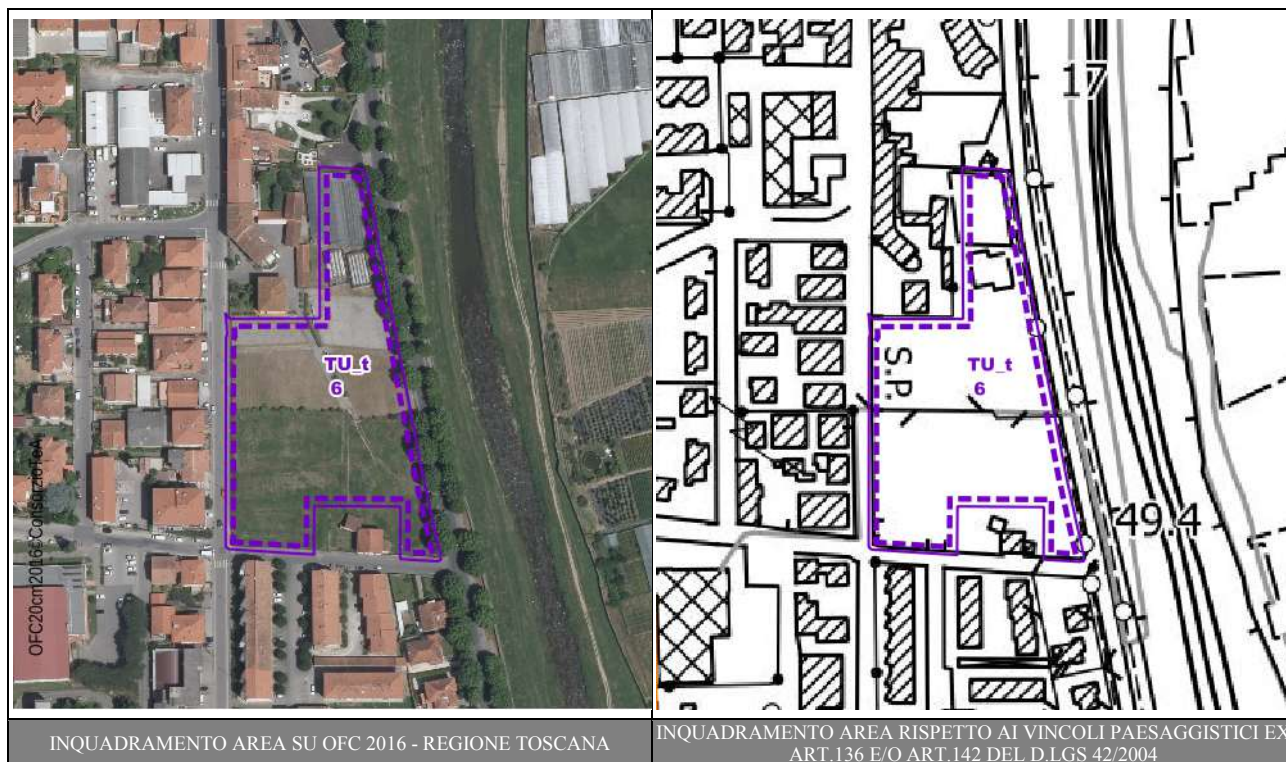
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di trasformazione TU_t 6



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", nella parte a Sud Est del centro storico fra Viale Garibaldi e Via Galeotti.

L'intervento di trasformazione si propone il completamento/ricucitura del tessuto urbano fra le due strade citate con l'inserimento di spazi a verde pubblico, parcheggi pubblici, strade di quartiere e nuovi edifici. In particolare il verde pubblici è localizzato verso il fiume lungo Via Garibaldi, mentre i parcheggi sono prospicienti le strade pubbliche esistenti e di progetto.

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.: 10.127 mq

S.F.: 3.761 mq

D.T.: 6.366 mq, di cui:

- mq. 957 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 3.472 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 235 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 1.702 per la realizzazione della nuova viabilità;

I.T.: 0,250 mq/mq

S.E.: 2.532 mq

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

I.C.: 30%
Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

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

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 di cui alla presente scheda-norma non si configurano come nuovo consumo di suolo ma come completamento ricucitura dei vuoti urbani con il miglioramento degli spazi pubblici: è essenziale che gli spazi pubblici destinati a verde siano ubicati, come previsto dalle tavole di progetto lungo Viale Garibaldi in prossimità con il corso del fiume Pescia.*

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 le nuove costruzioni devono caratterizzarsi per tipologie, materiali, cromie con il contesto circostante nel rispetto dei morfotipi insediativi presenti.*

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 le aree pubbliche di progetto devono garantire una elevata permeabilità dei suoli, in particolare i nuovi parcheggi devono essere realizzati con materiali drenanti; le aree fondiarie dovranno mantenere elevati livelli di permeabilità nelle aree libere da edifici.*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico dopo gli interventi di trasformazione dovranno essere ripristinati/realizzati al contorno dell'area di trasformazione gli opportuni collettori per il drenaggio delle acque meteoriche.*

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 l'intervento di trasformazione deve tendere a riqualificare il vuoto urbano di cui alla presente scheda-norma creando attraverso la progettazione dei fabbricati e del verde pubblico lungo il Viale Garibaldi che corre lungo il Fiume Pescia un nuovo water-front urbano di qualità, consentendo di ampliare i varchi di visuale da spazi pubblici verso il fiume e le colline ad Est.*

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

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

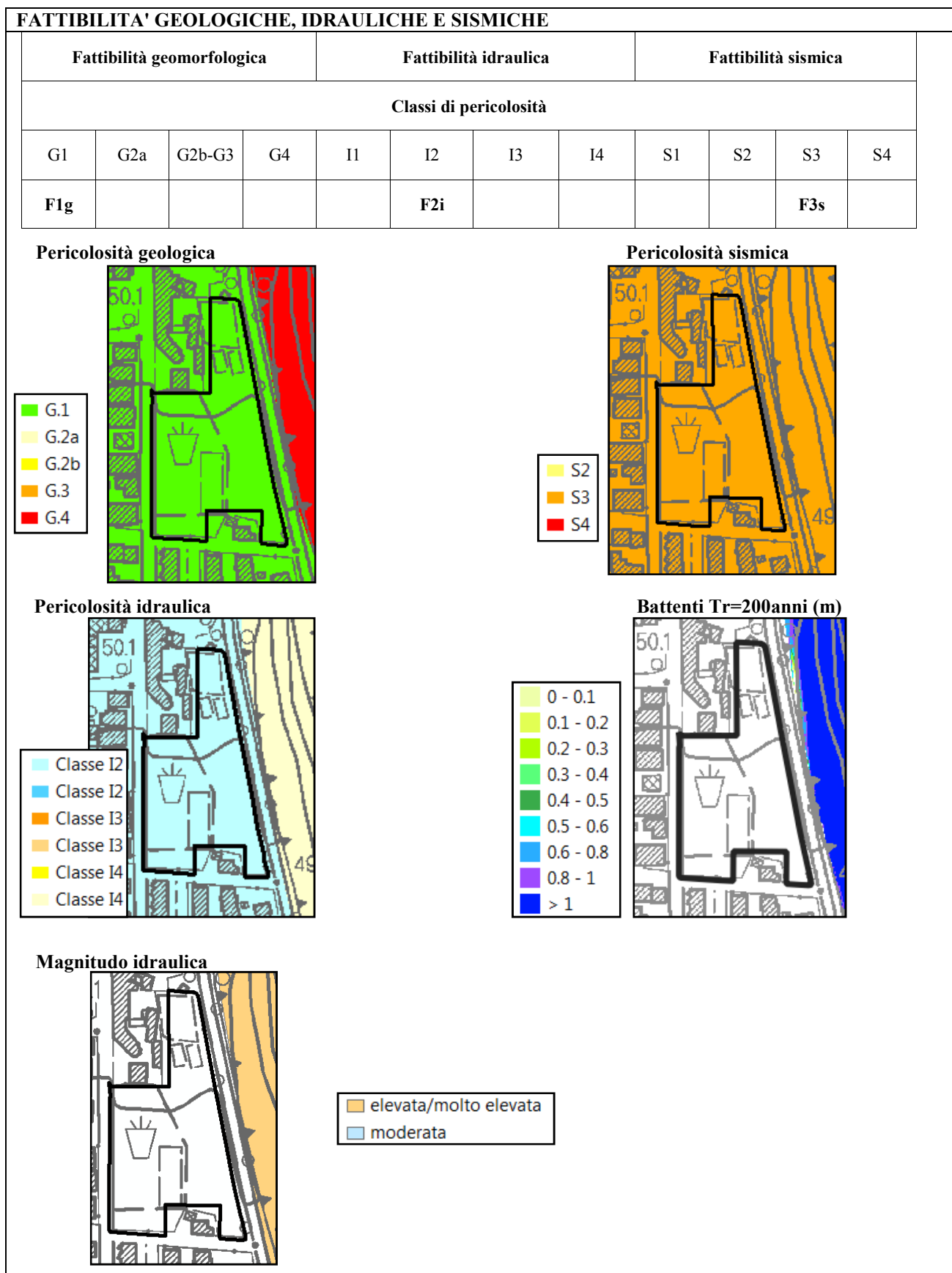
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste: per cui, 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. 27.4.2.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.

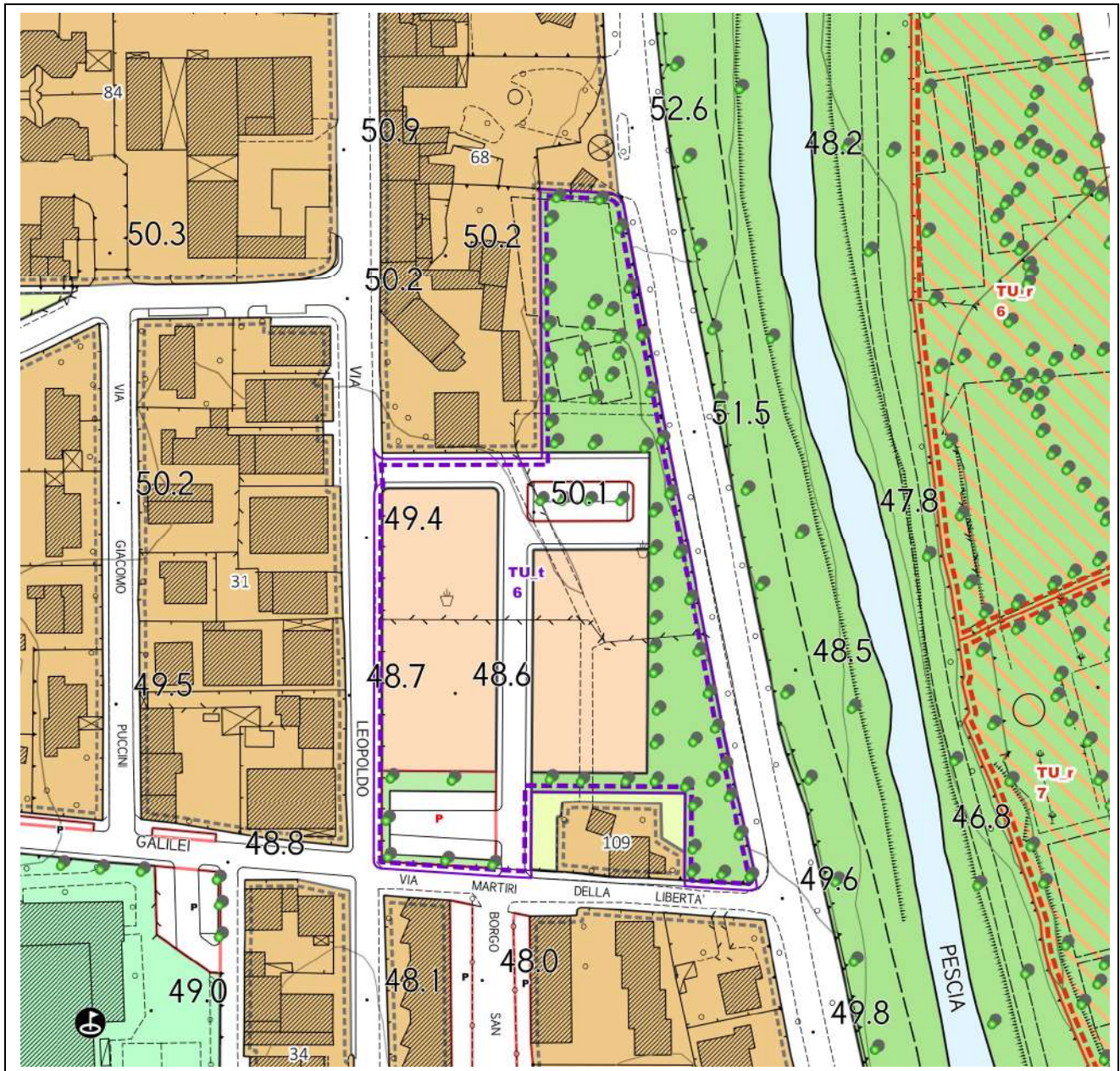
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



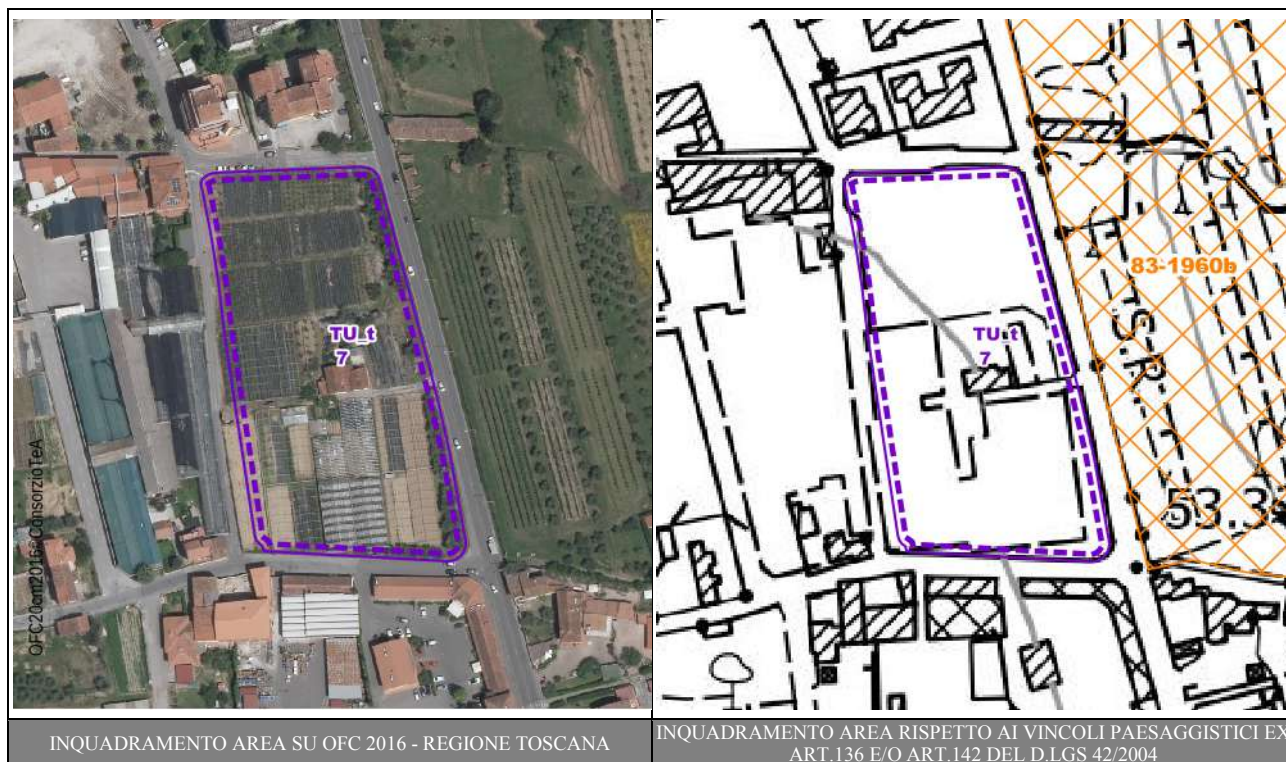
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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 trasformazione TU_t 7



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", lungo Via Fiorentina ad Est del fiume Pescia. L'area è attualmente inserita in ambiti urbani caratterizzati da presenza di manufatti produttivi che devono essere oggetto di rigenerazione urbana e da serre in fase di dismissione

L'area, di proprietà pubblica, dove è presente anche un vecchio edificio ex-rurale, è destinata ad ospitare funzioni pubbliche di tipo socio-sanitario, data anche la non lontananza dalle strutture ospedaliere a Nord dell'area e la agevole accessibilità dalla Via Fiorentina.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: e) 4 Direzionale e di servizio - attrezzature sanitarie ed assistenziali.

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.: 4.018 mq

S.F.: 4.018 mq

S.E.: in considerazione della destinazione d'uso la S.E. è da quantificare in fase attuativa sulla base delle esigenze funzionali o da quanto stabilito dalla normativa in materia.

I.C.: 50%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T.A.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 riguardano il recupero per finalità pubbliche di un'area di proprietà pubblica che riqualifica i servizi della città: gli interventi di trasformazione dovranno comunque mantenere un buon grado di spazi aperti in connessione percettiva con la campagna pedecollinare posta al di là della Via Fiorentina;*

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 le strutture che verranno realizzate, pur essendo tipologicamente centri di servizio, dovranno caratterizzarsi progettualmente con caratteri di qualità architettonica, nel rispetto dei caratteri paesaggistici al contorno, quando anche con l'utilizzo di architetture contemporanee.*

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 le aree scoperte dovranno mantenere un elevato grado di permeabilità;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno garantire il ripristino/realizzazione di un'adeguata regimazione del reticolo idraulico minore al contorno dell'area d'intervento.*

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 e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perfluviali 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'area fa parte di un più ampio comparto di rigenerazione urbana identificato con le schede norma TUr7 e TUr8, che prevedono ampie aree di parco pubblico lungo il fiume Pescia; è necessario che la progettazione delle nuove strutture pubbliche nell'area oggetto della presente scheda norma intercetti varchi di connessione visiva e funzionale, trattandosi di opera pubblica, con le aree pubbliche lungo il fiume previste nelle tavole di progetto di cui alle suddette schede norma.*

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. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b),

PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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

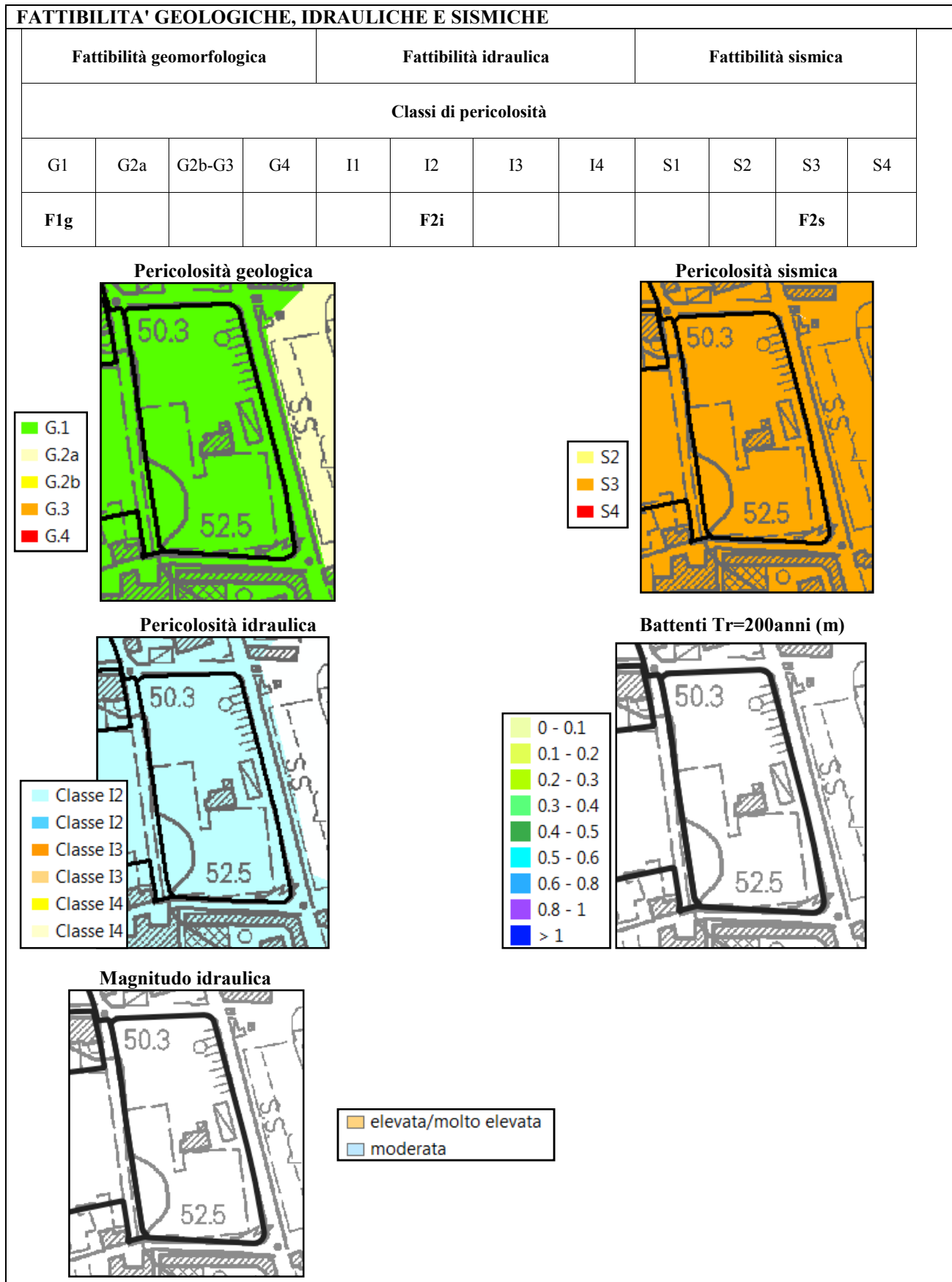
c), d) ed e).

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



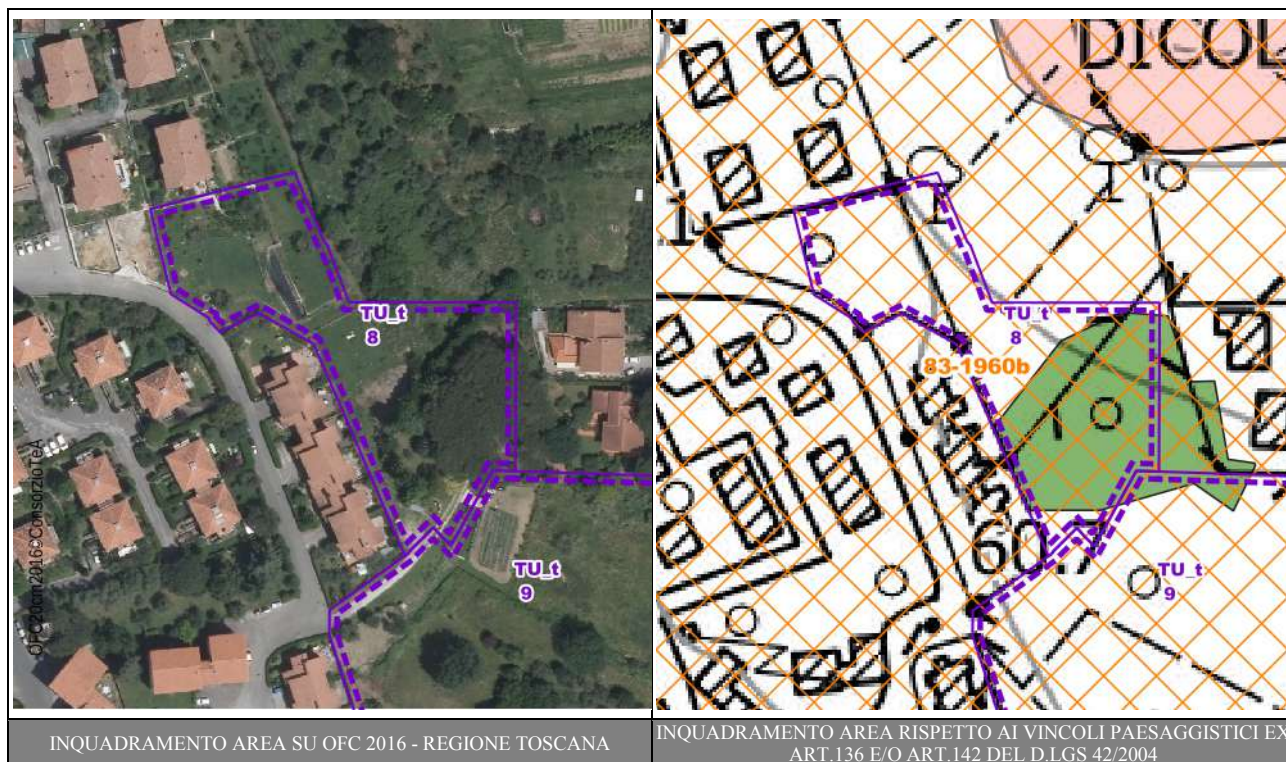
PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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 trasformazione TU_t 8



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'U.T.O.E. 3 - Centro, all'interno del tessuto edilizio delimitato a Sud dalla S.S. Lucchese, ad Est dalla Via di Marzalla e ad Est da Via Colleviti.

Gli interventi di trasformazione previsti sono complementari a quelli contenuti nella scheda norma TU_t9 e assieme completano il tessuto urbano presente migliorandone la qualità urbana con la nuova dotazione di standard di verde e parcheggio pubblici oltre che di viabilità, oggi carenti. Nella sua parte Sud-Est l'area è interessata da un lembo piantumato che nel P.I.T./P.P.R. vigente è identificato come area boscata, da cui l'apposizione del vincolo ex art.142 del codice, tuttavia nell'ambito della Conferenza paesaggistica ex art. 31 della L.R. 65/2014 per la conformazione del P.O. al P.I.T./P.P.R. tale area sarà deperimetrata in quanto non si tratta di area boscata vista l'esiguità dell'area e l'ubicazione.

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.: 4.346 mq

S.F.: 3.324 mq

D.T.: 1.022 mq, di cui:

- mq. 63 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 959 per la realizzazione della nuova viabilità;

I.T.: 0,200 mq/mq

S.E.: 869 mq

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

I.C.: 30%

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" 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, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia".

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 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. che interessano l'area. Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ex art.142 lett. g) del codice, in sede di conferenza paesaggistica per la conformazione del P.O. al P.I.T./P.P.R. dovrà essere proposta ipotesi di deperimetrazione dell'area boscata residuale che impropriamente può considerarsi bosco, in base ad una relazione agronomica sulla reale consistenza dell'area boscata. in quella zona.

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 dovranno tendere a completare il tessuto edilizio esistente migliorando le dotazioni territoriali, oggi carenti così come prefigurate nella tavola diprogetto del P.O.;*

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 in base ai parametri urbanistici di cui alla presente scheda norma le nuove edificazioni devono avere tipologie simili a quelle del contesto circostante identificate con il morfotipo insediativo TR5 e cromie esterne coerenti con quelle prevalenti nell'area circostante.*

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 nelle aree di pertinenza dei fabbricati si dovrà mantenere un elevato livello di permeabilità dei suoli, anche oltre i limiti di legge;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è fatto obbligo nell'ambito degli interventi di trasformazione il ripristino o nuova realizzazione di una efficace regimazione idraulica del reticolo minore al contorno delle aree trasformate ben collegate ai fossi di campagna.*

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.; 4.c.1.; 4.c.2.

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.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 di un lembo residuale di bosco non identificabile come area boscata per l'esiguità e per l'ubicazione nell'ambito del tessuto urbano, in sede di conferenza paesaggistica dovrà essere deperimetrata l'area attraverso apposita relazione agronomica. Qualora ciò non fosse accolto dalla conferenza paesaggistica, e considerato che nelle aree boscate non è possibile la trasformazione prevista, in fase di approvazione definitiva del P.O. l'area fondiaria dovrà essere riposizionata, facendo coincidere il verde pubblico con la parte attualmente piantumata e identificata come bosco e ridefinendo l'assetto interno ai due comparti TU_t8 e TU_t9, eventualmente unificandoli in un unico comparto.

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

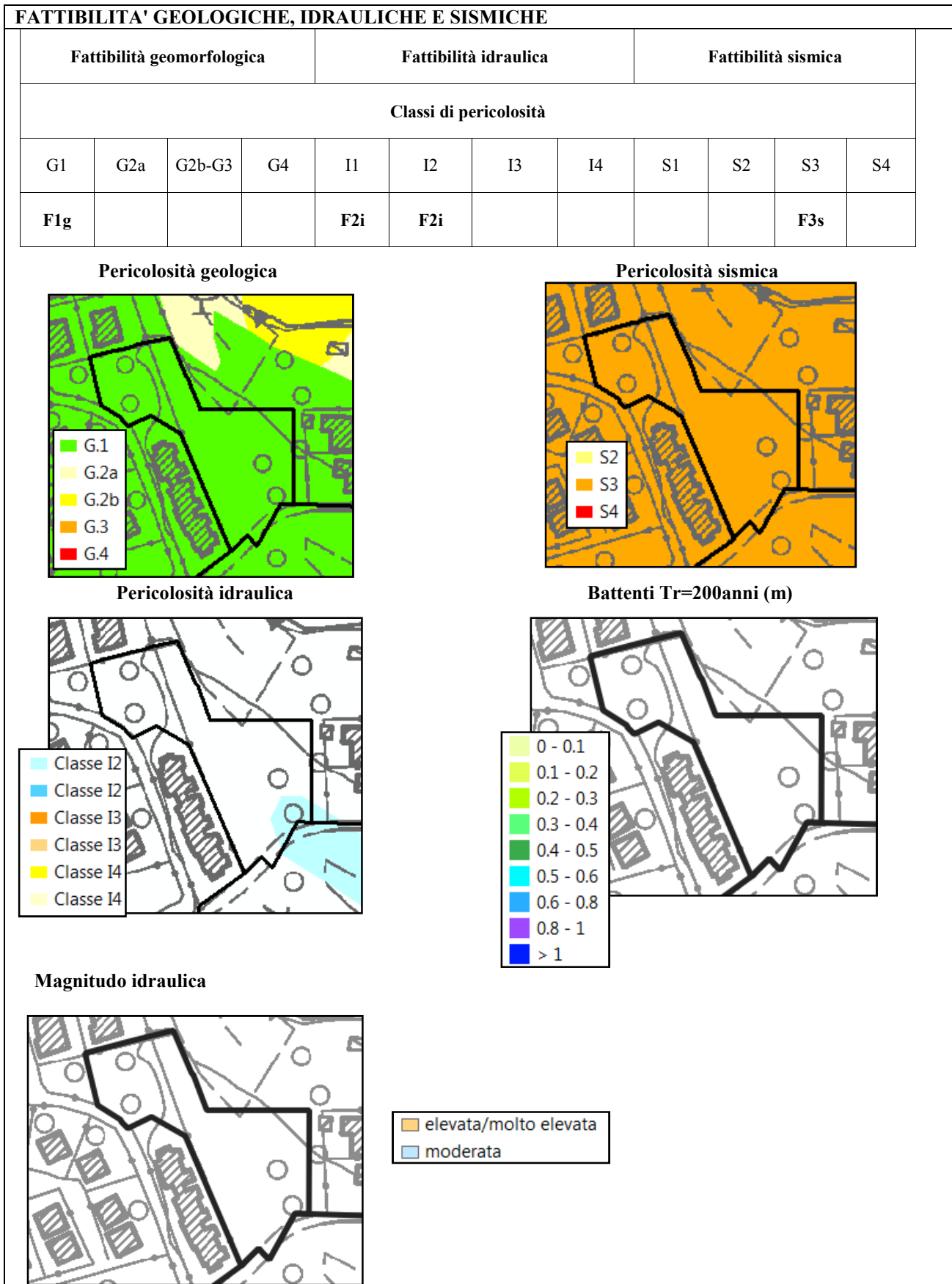
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.R.5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto puntiforme" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b) e c).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

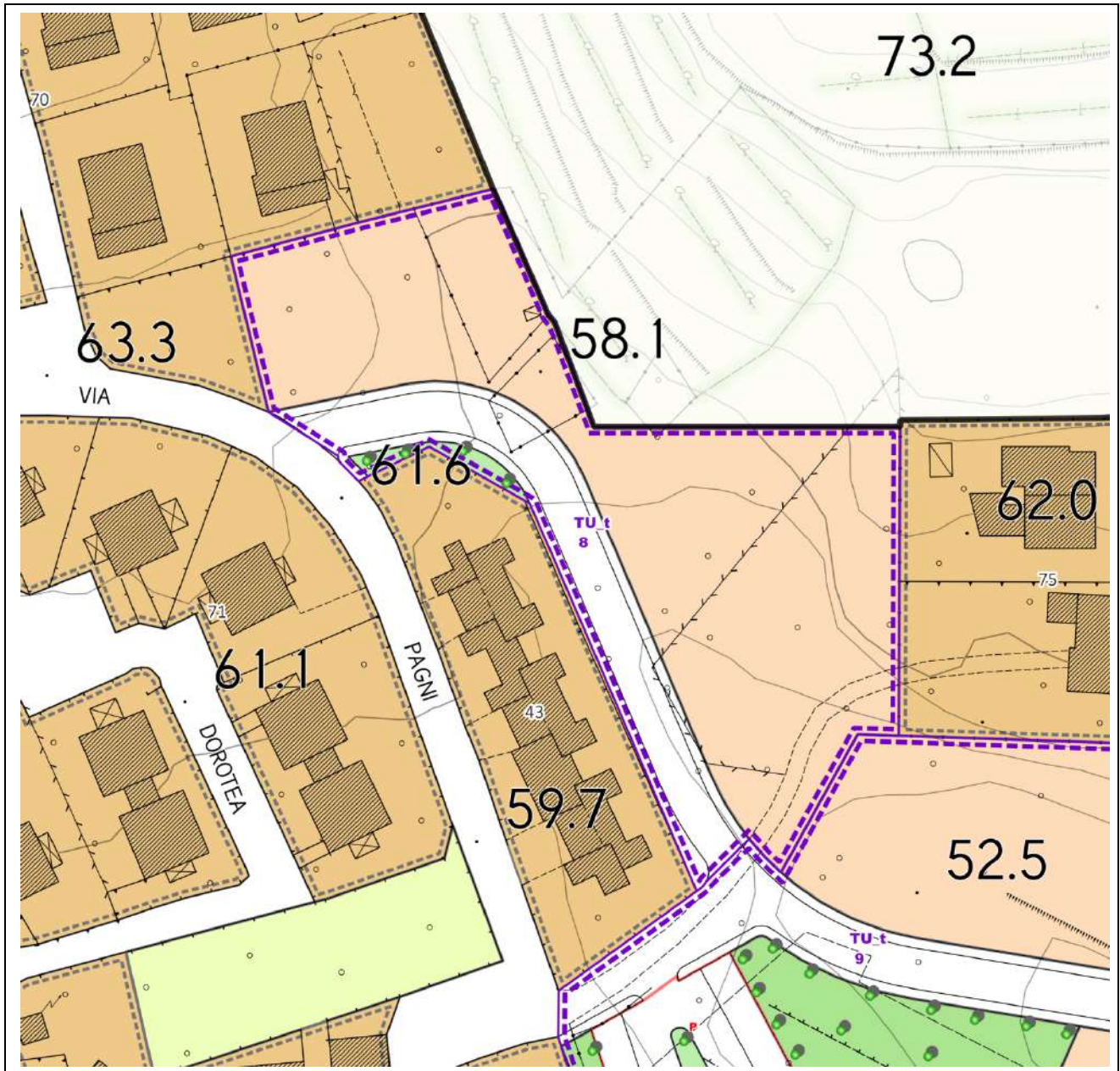
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



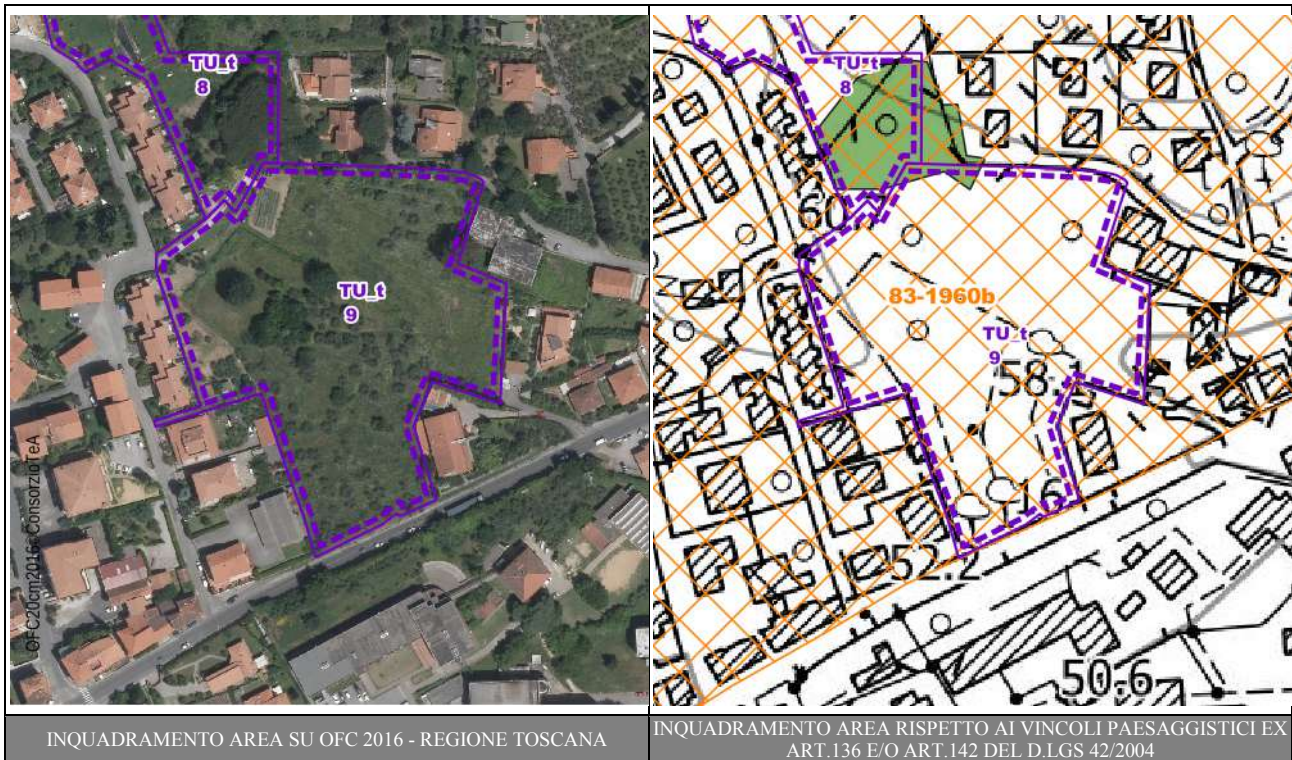
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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 trasformazione TU_t 9



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", all'interno del tessuto edilizio delimitato a Sud dalla S.S. Lucchese, ad Ovest dalla Via di Marzalla e ad Est da Via Colleviti.

Gli interventi di trasformazione previsti sono complementari a quelli contenuti nella scheda norma TUt8 e assieme completano il tessuto urbano presente migliorandone la qualità urbana con la nuova dotazione di standard di verde e parcheggio pubblici oltre che di viabilità, oggi carenti.

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.: 15.168 mq

S.F.: 8.427 mq

D.T.: 6.741 mq, di cui:

- mq. 1.247 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 3.389 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 2.105 per la realizzazione della nuova viabilità;

I.T.: 0,200 mq/mq

S.E.: 3.034mq

I.C.: 30%

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Hmax: 2 NP
STRUMENTI ATTUATIVI
Piano Attuativo Convenzionato - art.11 delle N.T.A.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" 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".

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 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. 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 dovranno tendere a completare il tessuto edilizio esistente migliorando le dotazioni territoriali, oggi carenti così come prefigurate nella tavola di progetto del P.O.;*

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 in base ai parametri urbanistici di cui alla presente scheda norma le nuove edificazioni devono avere tipologie simili a quelle del contesto circostante identificate con il morfotipo insediativo TR5 e cromie esterne coerenti con quelle prevalenti nell'area circostante.,*

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 nelle aree di pertinenza dei fabbricati si dovrà mantenere un elevato livello di permeabilità dei suoli, anche oltre i limiti di legge;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico è fatto obbligo nell'ambito degli interventi di trasformazione il ripristino o nuova realizzazione di una efficace regimazione idraulica del reticolo minore al contorno delle aree trasformate ben collegate ai fossi di campagna.*

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.; 4.c.1.; 4.c.2.

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

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "T.R.5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA Tessuto puntiforme" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b) e c).

PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

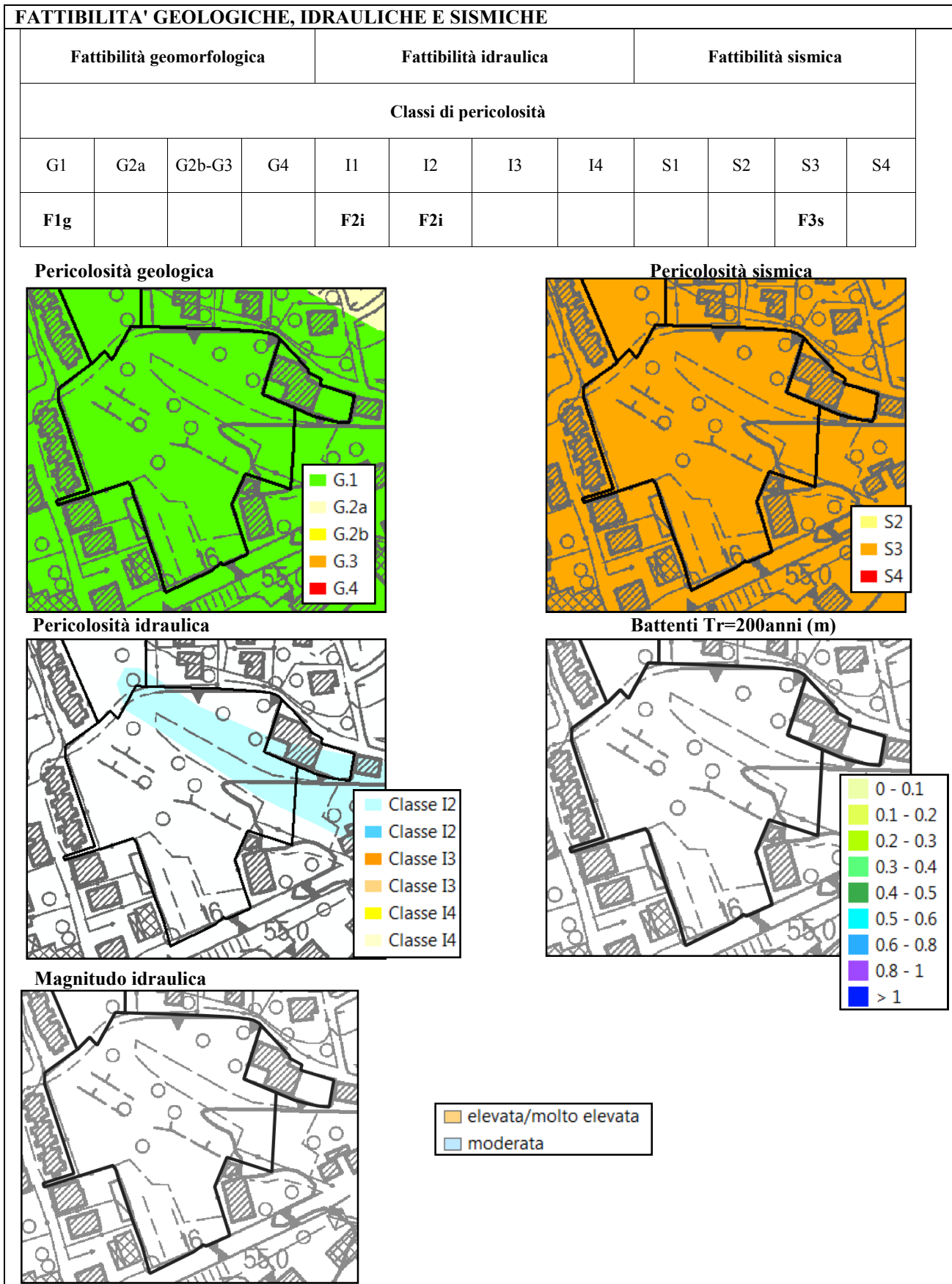
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

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.
--

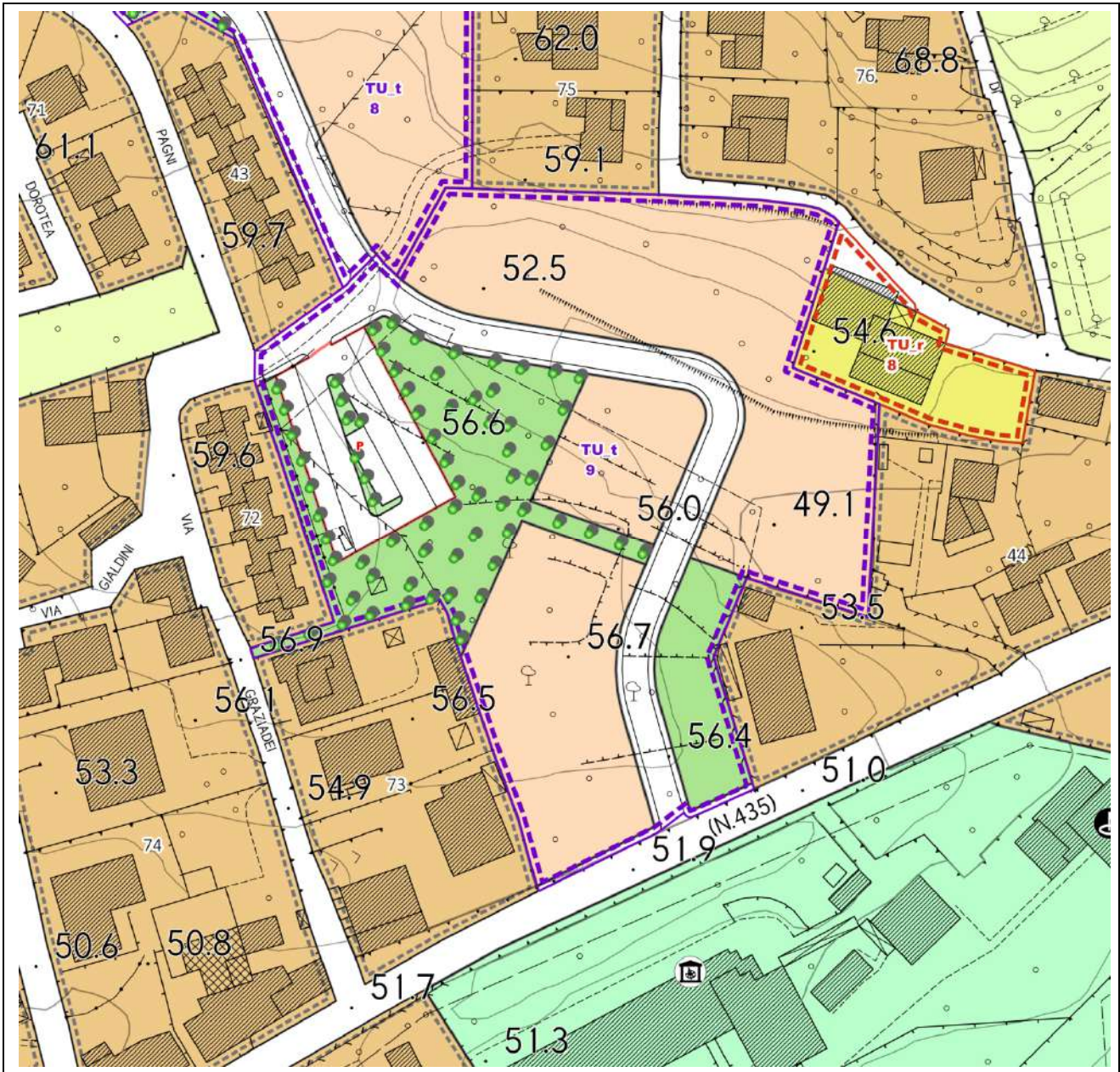
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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 trasformazione TU_t 10



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 – Le Due Pescie", in adiacenza al piazzale Sud del nuovo mercato dei fiori, di particolare valore architettonico, identificato con la classe di valore 7 così come definita all'art. 18 delle N.T.A.

L'area è destinata ad ospitare la sede dei VV.FF e la sede della Protezione Civile, attualmente posta negli ex macelli in Via Pacini a ridosso del centro storico. L'edificio dovrà essere realizzato nella parte Est del comparto lasciando libera a piazzale la parte Est.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: e) 10 Direzionale e di servizio - attrezzature militari.

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.: 9.251 mq

S.F.: 9.251 mq

S.E.: in considerazione della destinazione d'uso la S.E. è da quantificare in fase attuativa sulla base delle esigenze funzionali o da quanto stabilito dalla normativa in materia.

I.C.: 50%

Hmax: 2 NP= ml 7,00

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T.A.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 riguardano il recupero per finalità pubbliche, Protezione Civile, di un'area oggi non utilizzata che può riqualificare i servizi della città: gli interventi di trasformazione dovranno comunque essere realizzati nel rispetto del contesto architettonico di pregio del MEF e la sistemazione dell'area dovrà essere anche l'occasione per sistemare le aree ad Est e a Nord dove è presente un edificio di notevole pregio, in stato di abbandono, classificato di valore 2, ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A.*

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 le strutture che verranno realizzate, pur essendo tipologicamente a carattere direzionale, dovranno caratterizzarsi progettualmente con qualità architettonica, nel rispetto dei caratteri architettonici e paesaggistici al contorno. L'indirizzo progettuale che viene dato è quello di non interferire visivamente con il complesso del MEF, sia in termini ubicazionali che architettonici: rispetto al primo il nuovo manufatto non deve superare i 7 ml di altezza ed essere spostato nella parte Est del lotto destinando a piazzale la parte ad Est per non impedire la visuale verso il complesso del mercato; rispetto al secondo punto l'edificio deve essere di tipologia semplice e lineare e monocromatica, possibilmente con colori analoghi a quelli della base del complesso mercatale, in modo da non interferire con l'architettura dello stesso.*

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 le aree scoperte dell'area di trasformazione dovranno mantenere un elevato grado di permeabilità compatibilmente con le attività di servizio proprie della Protezione Civile;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno garantire il il mantenimento del reticolo idraulico minore al contorno dell'area d'intervento, in particolare del corso d'acqua corrente a Nord dell'area, di particolare importanza idraulica.*

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

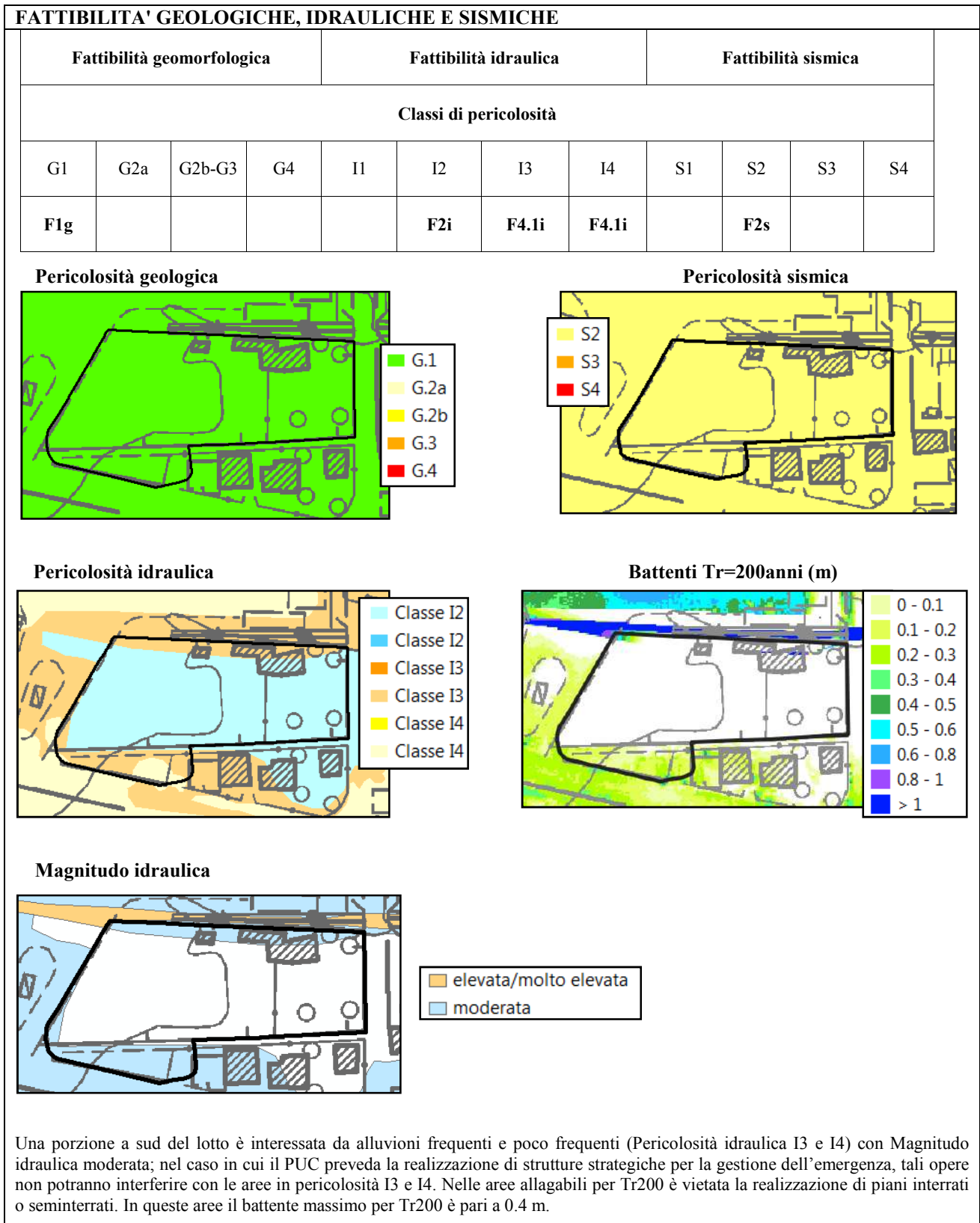
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee T.P.S.3. TESSUTI DELLA CITTA PRODUTTIVA E SPECIALISTICA- Insule specializzate, per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi a), b), c), d) 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.

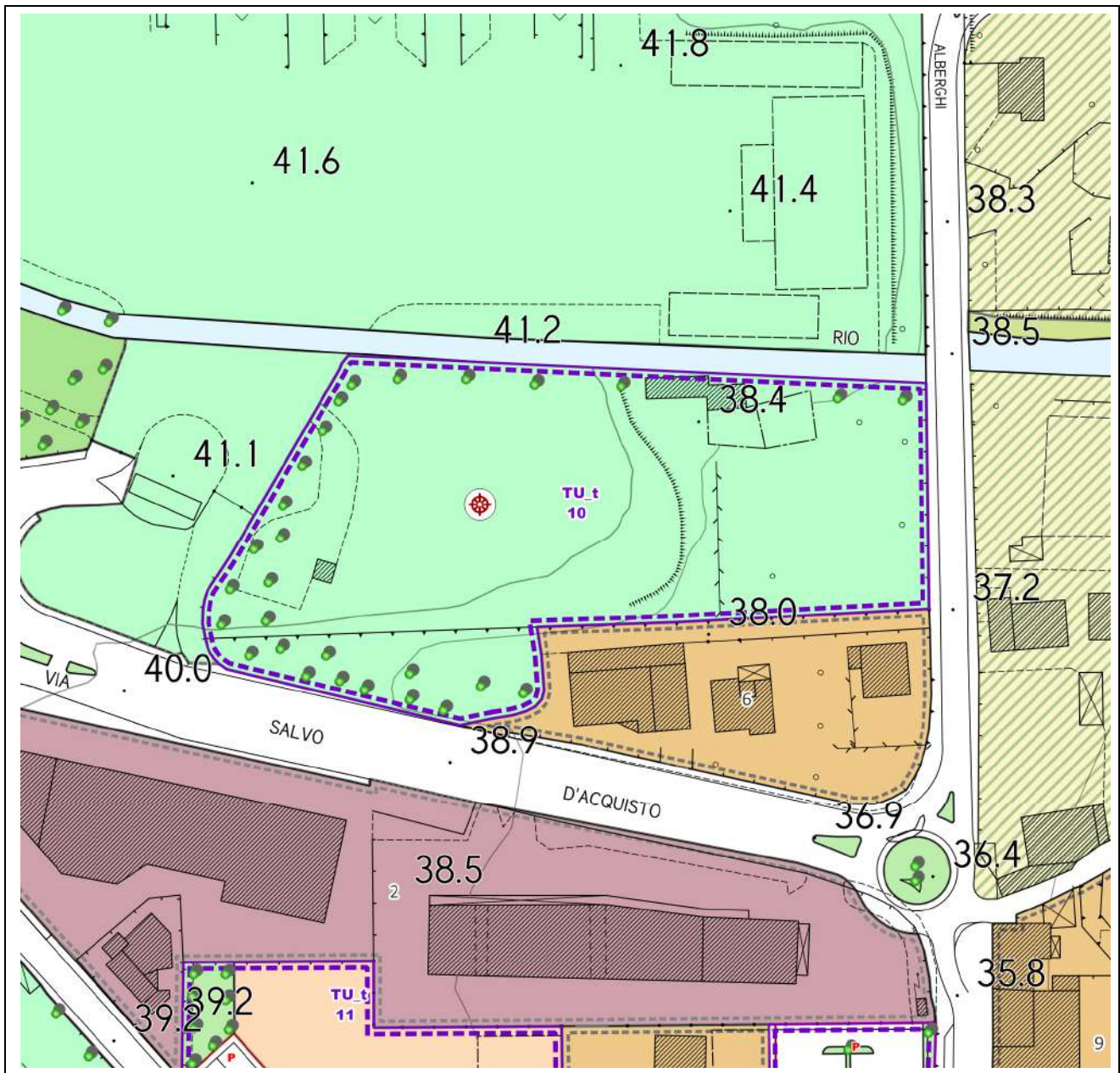
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

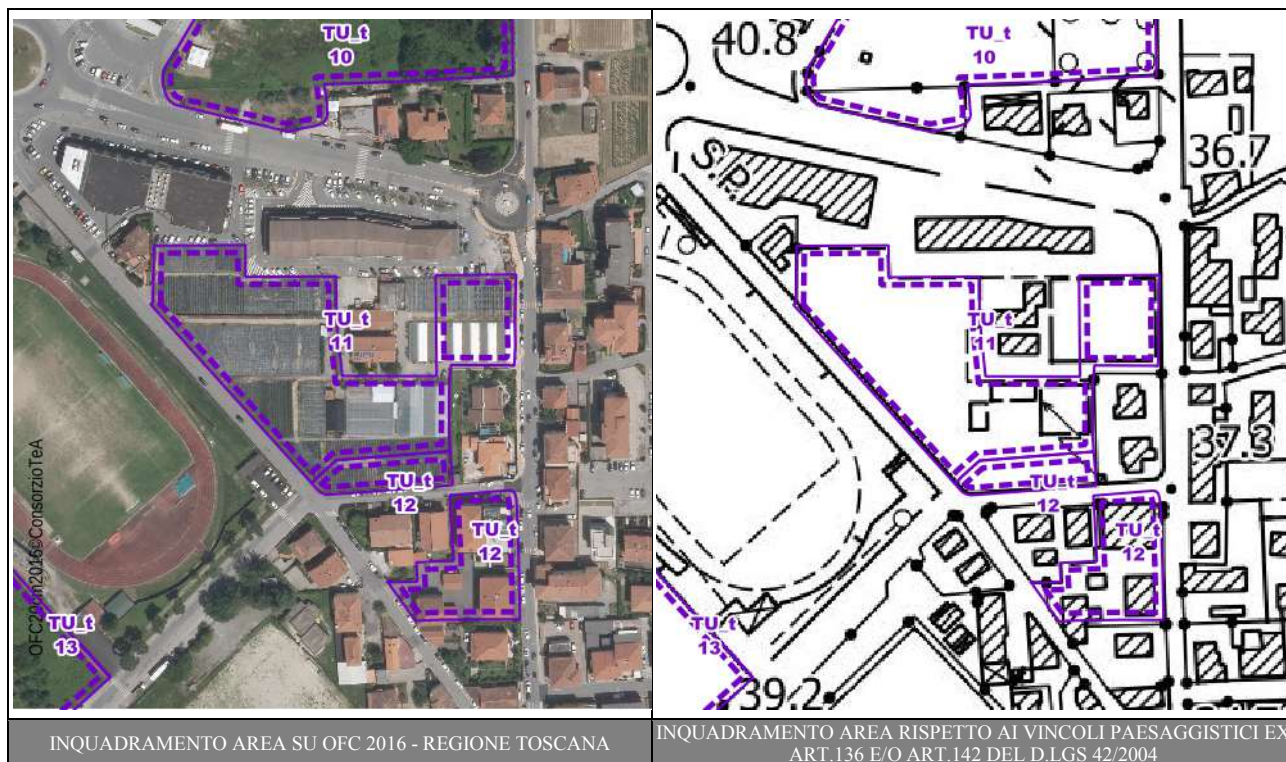
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di trasformazione TU_t 11



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 - Le Due Pescie", attualmente in stato di degrado in quanto occupata da serre e residue attività vivaistiche.

L'area deve essere pianificata per riordinare l'assetto urbano e dotare il tessuto edilizio degli spazi necessari a parcheggio, vista la presenza di attività commerciali, direzionali e sportive.

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.: 8.909 mq

S.F.: 5.054 mq

D.T.: 3.855 mq, di cui:

- mq. 3.100 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 388 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;
- mq. 367 per la realizzazione di collegamenti pedonali;

I.T.: 0,250 mq/mq

S.E.: 2.227 mq

I.C.: 30%

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

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

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città: *nello specifico l'intervento di trasformazione non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato; l'intervento deve essere l'occasione per riqualificare il comparto oggi in stato di degrado fra Via del Castellare e Via degli Alberghi, sia in termini urbanistici che architettonici;*

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti: *nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda si configurano come riqualificazione di espansione periferica della città di Pescia con l'allontanamento delle attività vivaistiche presenti oramai residuali e incongrue con i tessuti urbani consolidati: è necessario che la pianificazione dei vuoti esistenti, già prefigurata nelle tavole di progetto del P.O., persegua nella fase attuativa sia urbanistica che edilizia, obiettivi di effettiva riqualificazione anche attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici e attraverso una corretta progettazione architettonica.*

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva: *nello specifico la progettazione architettonica dei nuovi edifici deve contribuire tipologicamente con edifici in linea, ancorché interrotti per lasciare varchi agli edifici esistenti, a ridefinire la cortina edilizia su Via del Castellare utilizzando materiali, colori coerenti con il contesto paesaggistico circostante prevalente (edifici intonacati, colori di terra); anche le opere di arredo (illuminazione e pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere coordinati con gli interventi di cui alla scheda norma TU12.*

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

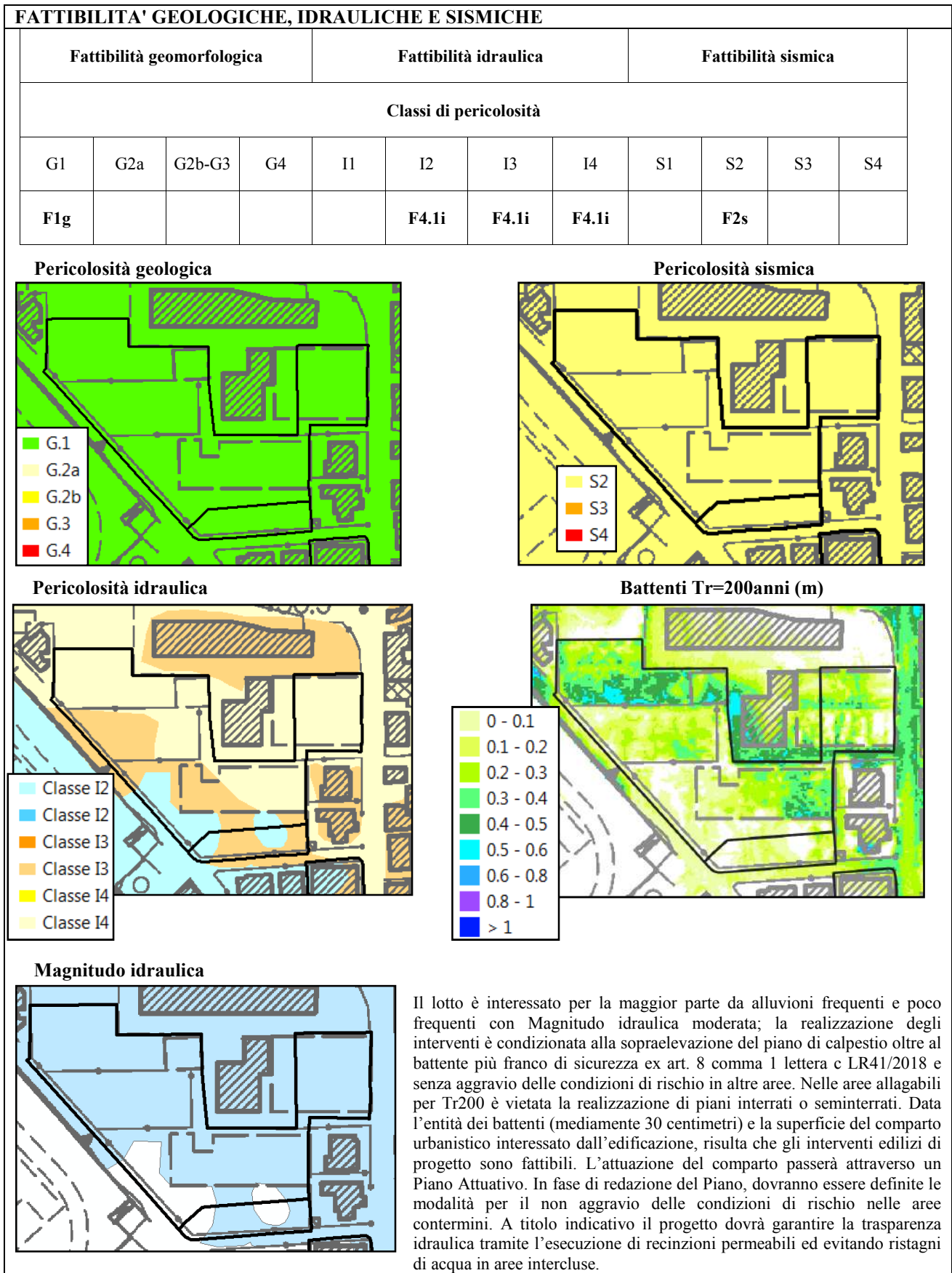
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste; per cui, 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. 27.4.2.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.

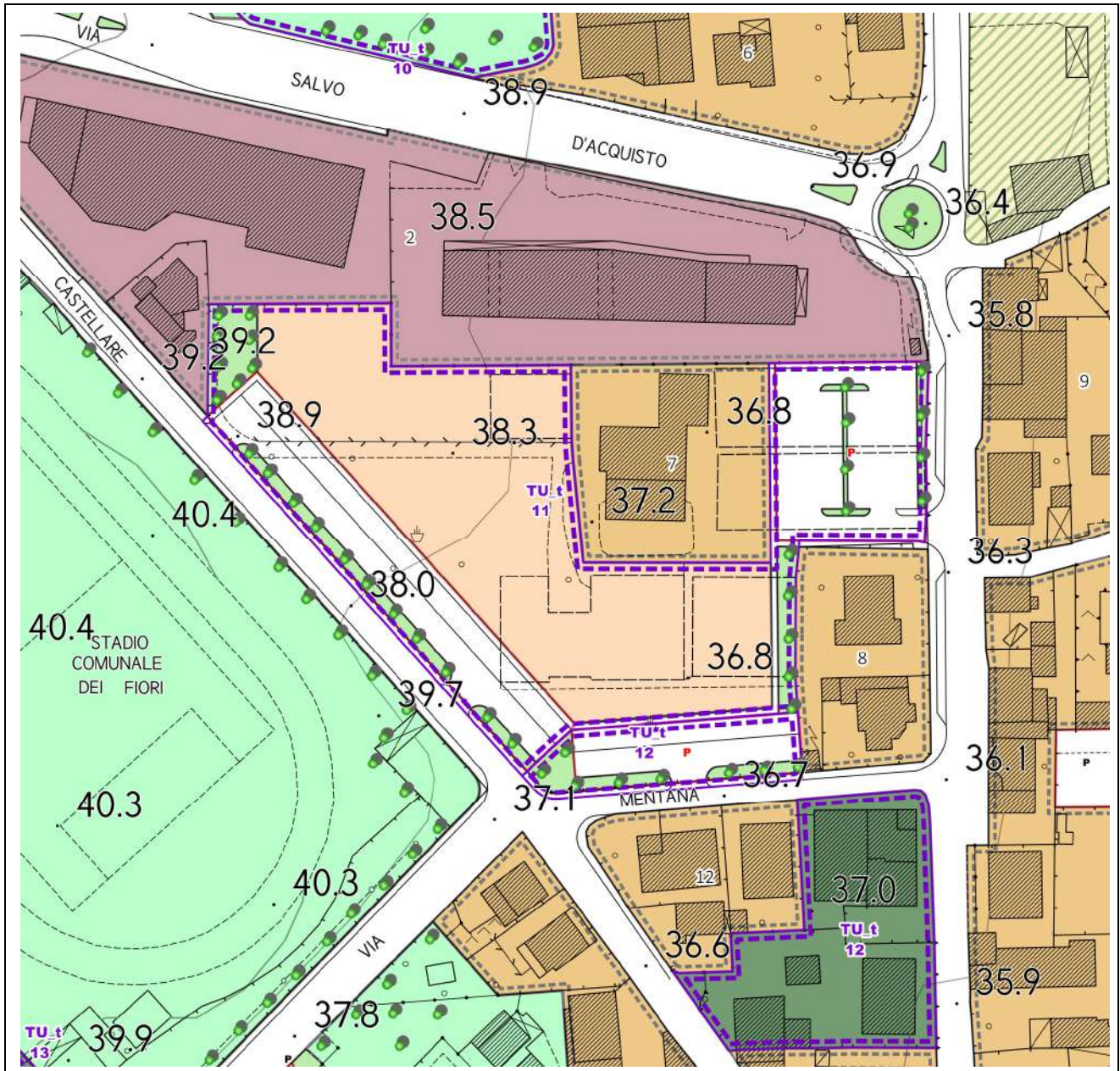
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

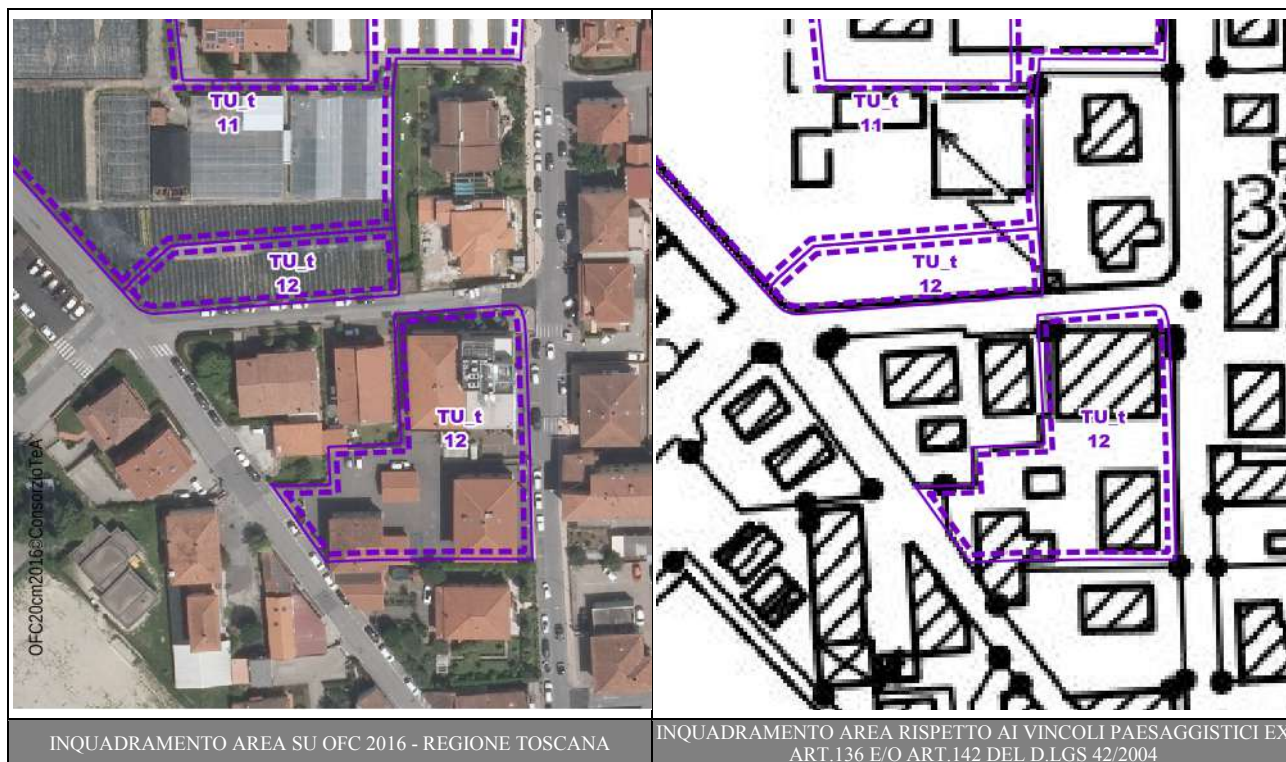
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di trasformazione TU_t 12



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 - Le due Pescie".

Gli interventi previsti nella presente scheda norma sono prevalentemente finalizzati al miglioramento dei servizi dell'istituto di credito presente, compreso l'aumento della dotazione dei parcheggi pubblici. In particolare questi ultimi sono complementari a quelli della scheda norma TU t 11 e assieme devono contribuire a riqualificare tutto il comparto in termini di standard pubblici.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: e)1 Direzionale e di servizio, Studi professionali e uffici direzionali

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.: 3.217 mq

S.F.: 2.299 mq

D.T.: 918 mq, di cui:

- mq. 723 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 95 per la realizzazione di aree verde di arredo stradale;

I.T.: 0,160 mq/mq

S.E.: 515 mq, in aggiunta rispetto a quella esistente

I.C.: 50%

Hmax: 3 NP

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 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 l'intervento di trasformazione non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato; l'intervento deve essere l'occasione per riqualificare il comparto oggi in stato di degrado fra Via del Castellare e Via degli Alberghi, sia in termini urbanistici che architettonici;*

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti: *nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda si configurano come riqualificazione di espansione periferica della città di Pescia con l'implementazione di standard pubblici: è necessario inoltre che l'incremento volumetrico del centro direzionale esistente sia occasione per completare anche architettonicamente i vuoti del comparto.*

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 nella progettazione architettonica dell'ampliamento volumetrico del centro direzionale si devono utilizzare materiali, colori coerenti con il contesto paesaggistico circostante prevalente (edifici intonacati, colori di terra); anche le opere di arredo (illuminazione e pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere coordinati con gli interventi di cui alla scheda norma TU11.*

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), b),c), d) ed e).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

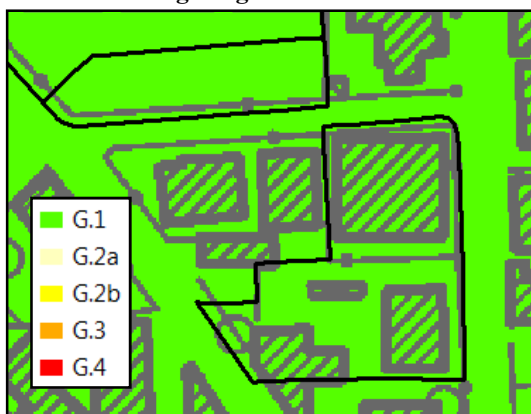
Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

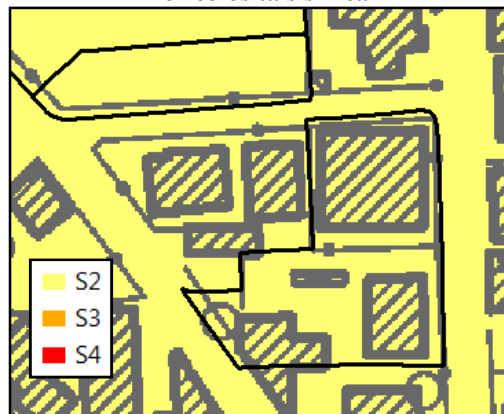
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

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					F2i	F4.1i	F4.1i		F2s		

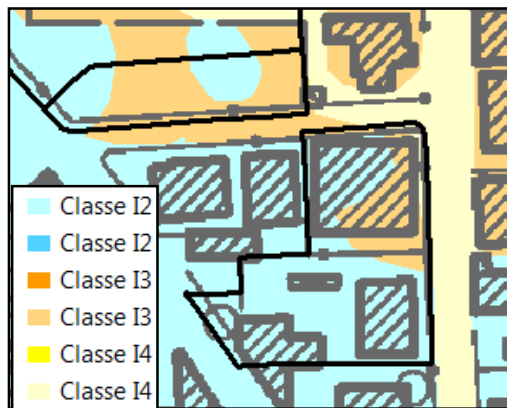
Pericolosità geologica



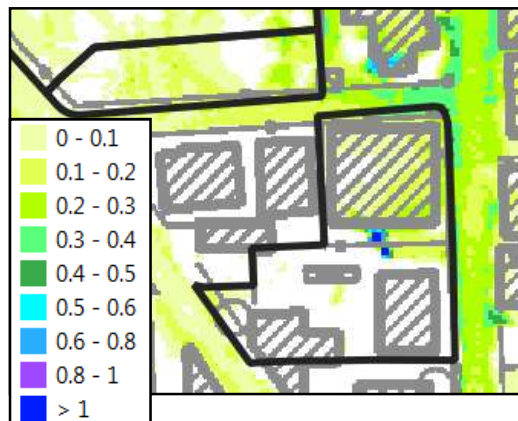
Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica



Battenti Tr=200anni (m)



Magnitudo idraulica



Il lotto è interessato in parte da alluvioni frequenti e poco frequenti con Magnitudo idraulica moderata; 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.

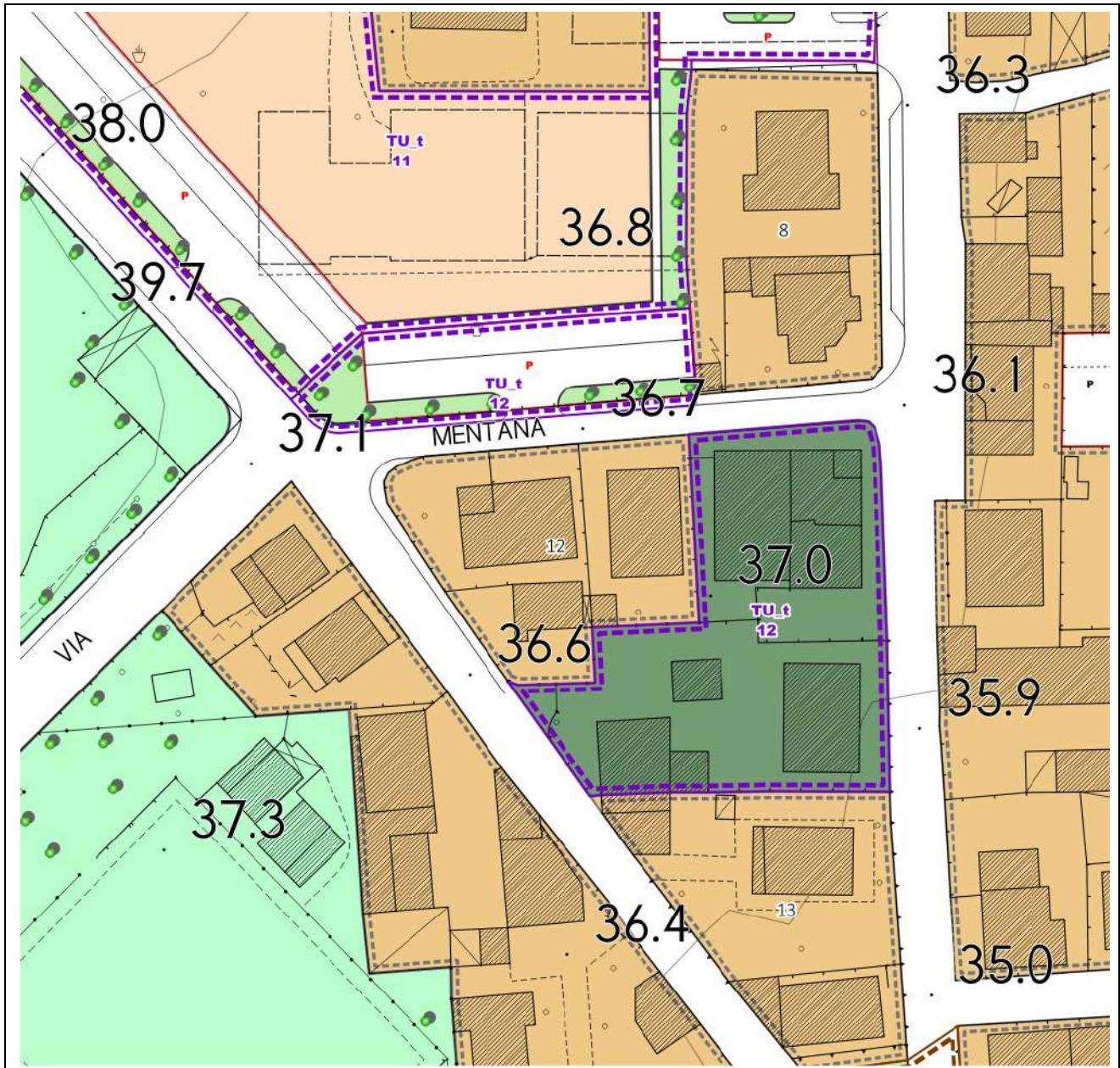
Data l'entità dei battenti (mediamente 20 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Piano Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle

elevata/molto elevata
moderata

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

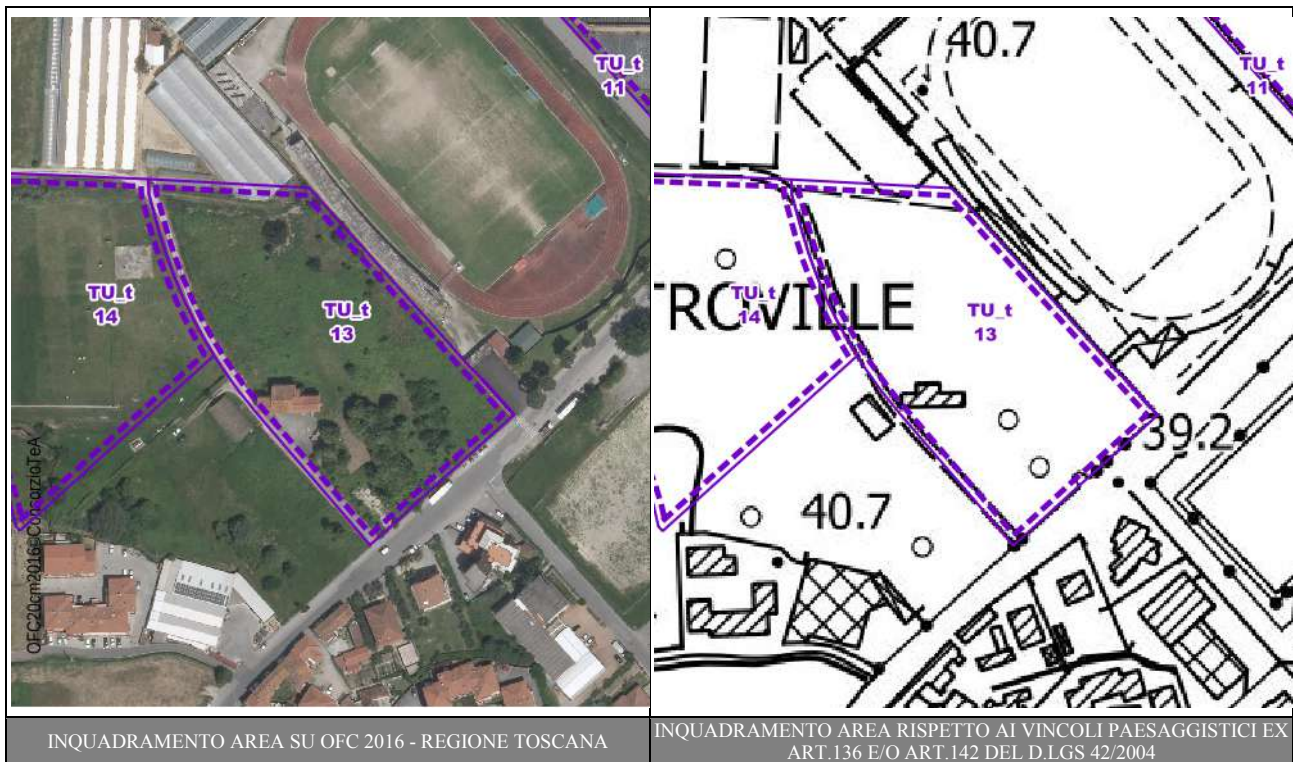
condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di trasformazione TU_t 13



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 - Le due Pescie".

L'area è di proprietà pubblica e in essa si potranno attuare interventi di trasformazione a carattere sportivo sia direttamente che indirettamente tramite forme di partenariato pubblico/privato.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: e)7 Direzionale e di servizio, Attrezzature sportive

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.: 12.032 mq

S.F.: 10.701 mq

D.T.: 1.601 mq per la realizzazione di collegamenti pedonali e spazi pubblici;

I.T.: 0,244 mq/mq

S.E.: 3.000 mq

I.C.: 40%

Hmax: 10 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T.A.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 non si configurano come consumo di nuovo suolo essendo un'area già inserita nel territorio urbanizzato e finalizzata alla realizzazione di strutture pubbliche: gli interventi di trasformazione dovranno essere finalizzati a riqualificare tutta l'area ricompresa fra Via Mentana, Via del Castellare e Via Circonvallazione, area, che nell'ottica del P.O.,dovrà assolvere alla funzione di polo sportivo di tutta la città di Pescia.*

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 le strutture che verranno realizzate, pur essendo tipologicamente a carattere di servizi sportivi e ricreativi,, dovranno caratterizzarsi progettualmente con qualità architettonica elevata, introducendo anche elementi compositivi di architettura contemporanea.Materiali e cromie devono essere valutati in relazione al contesto cromatico prevalente nel contesto paesaggistico circostante.*

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 le aree scoperte dell'area di trasformazione dovranno mantenere un elevato grado di permeabilità compatibilmente con le attività di servizio che gli impianti devono svolgere.*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno garantire il ripristino/realizzazione del reticolo idraulico minore al contorno dell'area d'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 T.P.S.3. TESSUTI DELLA CITTA PRODUTTIVA E SPECIALISTICA- Insule specializzate, per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi a), b), c), d) 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

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				F2i				F2s			

Pericolosità geologica

- G.1
- G.2a
- G.2b
- G.3
- G.4

Pericolosità sismica

- S2
- S3
- S4

Pericolosità idraulica

- Classe I2
- Classe I2
- Classe I3
- Classe I3
- Classe I4
- Classe I4

Battenti Tr=200anni (m)

- 0 - 0.1
- 0.1 - 0.2
- 0.2 - 0.3
- 0.3 - 0.4
- 0.4 - 0.5
- 0.5 - 0.6
- 0.6 - 0.8
- 0.8 - 1
- > 1

Magnitudo idraulica

- elevata/molto elevata
- moderata

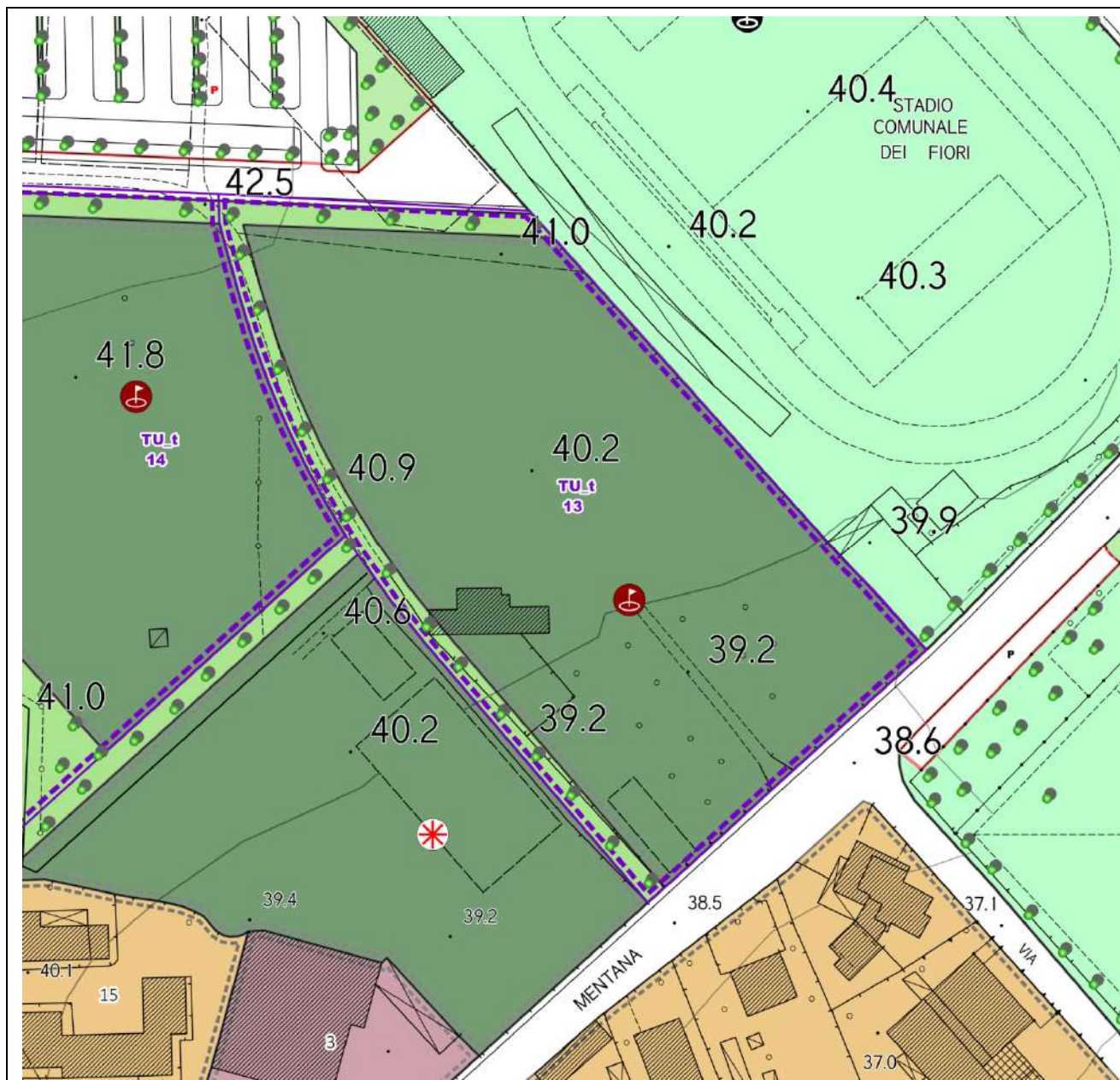
Il lotto è interessato in minima parte da alluvioni frequenti e poco frequenti con Magnitudo idraulica moderata; la realizzazione degli interventi in queste aree è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 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.

Data l'entità dei battenti (massimo 20 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Piano Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, qualora si intendano impegnare ai fini edilizi le aree soggette ad allagamento, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

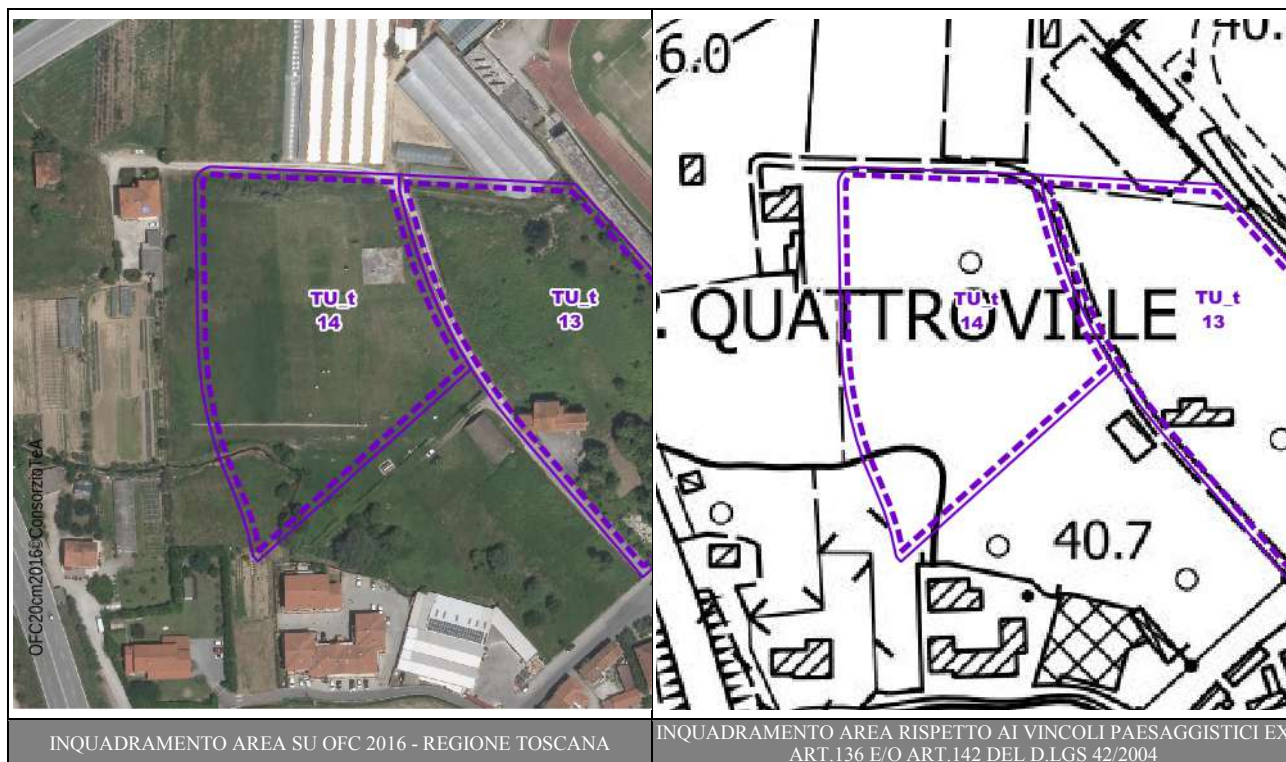
progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di trasformazione TU_t 14



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 - Le due Pescie" ed è destinata alla realizzazione di impianti sportivi legati alle attività di tiro con l'arco da parte della Associazione Arcieri di Pescia. Pur essendo una associazione privata, tuttavia essa svolge un' importante funzione sociale a carattere sportivo per cui è idonea l'area prescelta all'interno del futuro polo sportivo pesciatino.

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: e)7 Direzionale e di servizio, Attrezzature sportive

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.: 10.679 mq

S.F.: 8.278 mq

D.T.: 2.401 mq per la realizzazione di collegamenti pedonali e spazi pubblici;

I.T.: 0,100 mq/mq

S.E.: 1.068 mq

I.C.: 40%

Hmax: 10 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 delle N.T.A.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 non si configurano come consumo di nuovo suolo essendo un'area già inserita nel territorio urbanizzato e finalizzata alla realizzazione di strutture di interesse pubblico: gli interventi di trasformazione dovranno essere finalizzati, assieme agli altri interventi di cui alla scheda norma TUt13 a riqualificare tutta l'area ricompresa fra Via Mentana, Via del Castellare e Via Circonvallazione, area, che nell'ottica del P.O., dovrà assolvere alla funzione di polo sportivo di tutta la città di Pescia.*

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 le strutture che verranno realizzate, pur essendo tipologicamente a carattere di servizi sportivi e ricreativi,, dovranno caratterizzarsi progettualmente con qualità architettonica elevata, introducendo anche elementi compositivi di architettura contemporanea. Materiali e cromie devono essere valutati in relazione al contesto cromatico prevalente nel contesto paesaggistico circostante.*

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 le aree scoperte dell'area di trasformazione dovranno mantenere un elevato grado di permeabilità compatibilmente con le attività di servizio che gli impianti devono svolgere.*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: *nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno garantire il ripristino/realizzazione del reticolo idraulico minore al contorno dell'area d'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 T.P.S.3. TESSUTI DELLA CITTA PRODUTTIVA E SPECIALISTICA- Insule specializzate, per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.8.2.e in particolare ai commi a), b), c), d) ed e).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

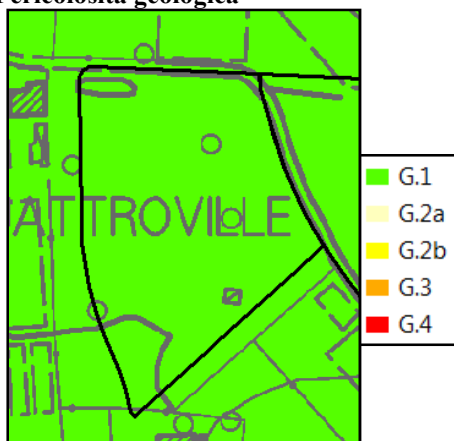
Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

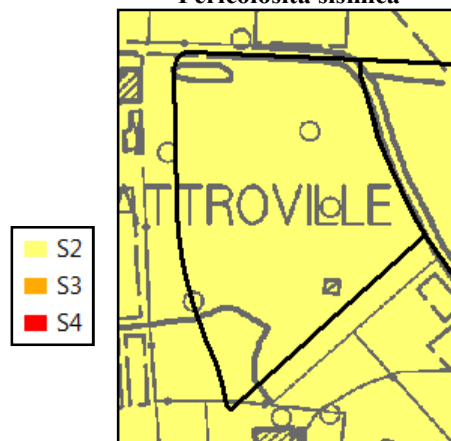
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

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					F2i	F4.1i	F4.1i		F2s		

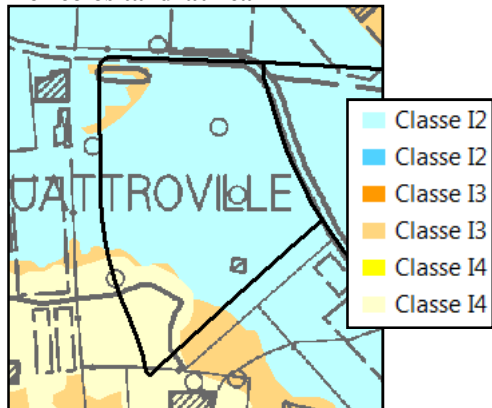
Pericolosità geologica



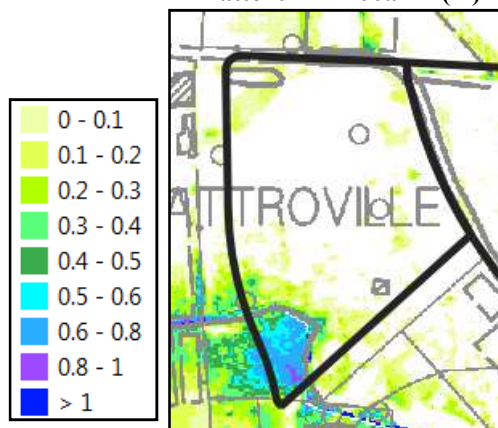
Pericolosità sismica



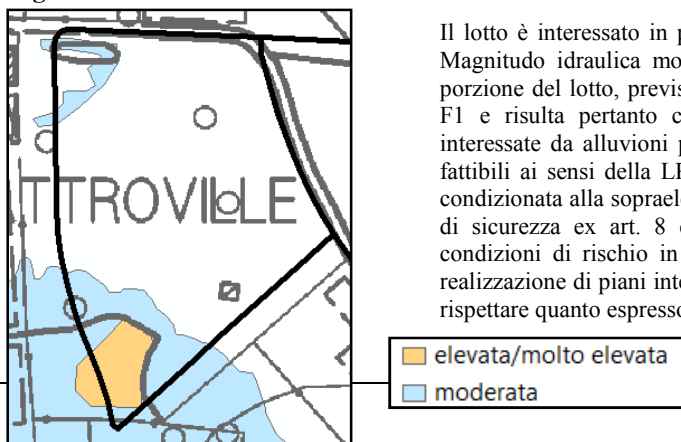
Pericolosità idraulica



Battenti Tr=200anni (m)



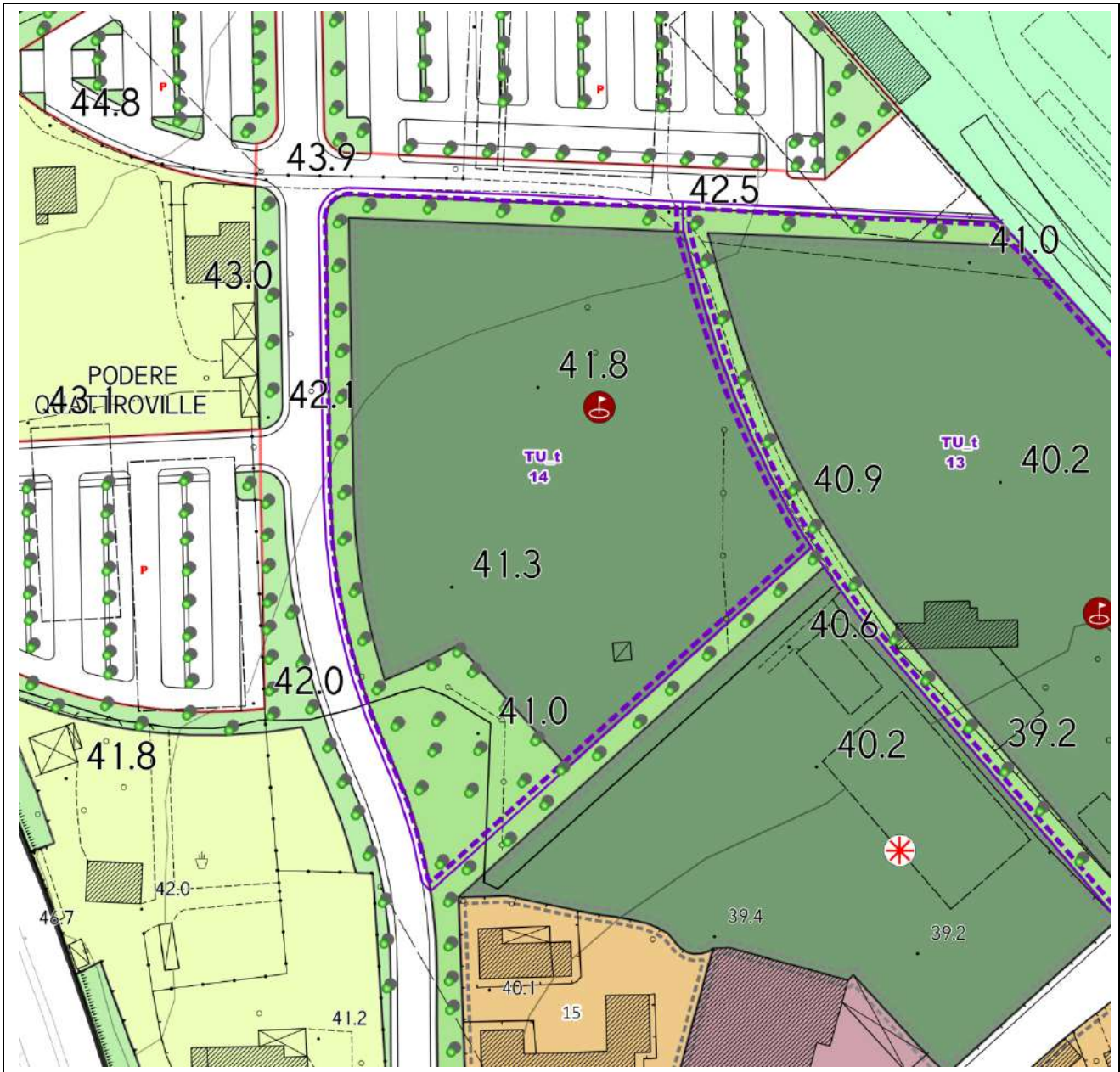
Magnitudo idraulica



Il lotto è interessato in piccola parte da alluvioni frequenti e poco frequenti con Magnitudo idraulica moderata e severa/molto severa; la destinazione di questa porzione del lotto, prevista dal Piano Unitario Convenzionato, è a verde pubblico F1 e risulta pertanto compatibile con la LR 41/18. Per le restanti porzioni interessate da alluvioni poco frequenti a destinazione F4, gli interventi risultano fattibili ai sensi della LR 41/18; 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

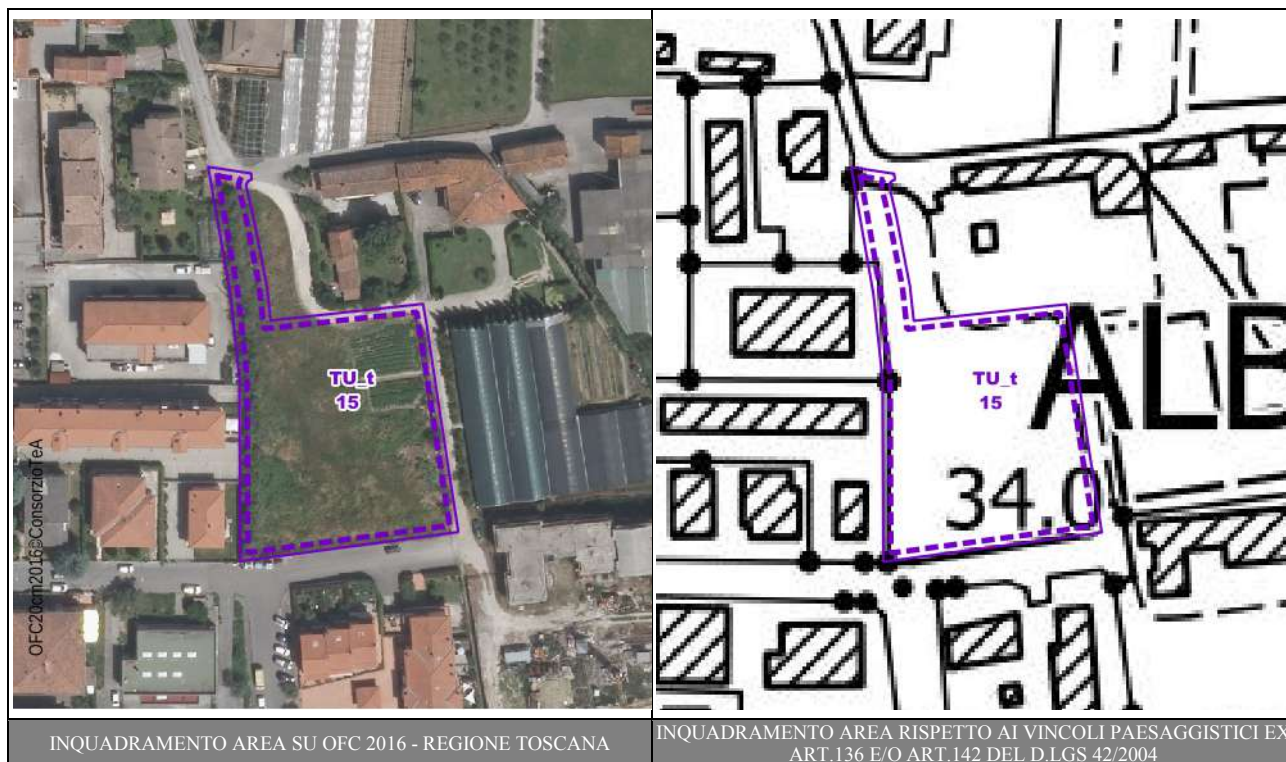
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di trasformazione TU_t 15



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 - Le due Pescie", lungo Via delle Rose a Nord-Est di Via degli Alberghi.

Gli interventi di trasformazione sono finalizzati alla ricucitura/completamento di un vuoto urbano con interventi edilizi, viabilità e nuovi parcheggi pubblici in una zona carente sotto questo profilo e dove sono presenti servizi pubblici quali gli Uffici Postali. Oltre a ciò gli interventi servono anche per dare completezza urbanistica agli interventi di trasformazione rimasti incompiuti in un comparto posto a Sud-Est dell'area, ma che necessitano di completamento.

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.: 3.107 mq

S.F.: 1.501 mq

D.T.: 1.606 mq, di cui:

- mq. 658 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 765 in sola cessione per la realizzazione della nuova viabilità carrabile;
- mq. 183 per la realizzazione di collegamenti pedonali;

I.T.: 0,250 mq/mq

S.E.: 777 mq

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

I.C.: 30%
Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato - art.12 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 l'intervento di trasformazione non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, ma come ricucitura/riqualificazione dei margini urbani: l'intervento infatti deve essere l'occasione per dare completezza al territorio urbanizzato in questa parte riconnettendo all'interno anche il comparto di trasformazione rimasto incompiuto poco distante a Sud-Est e mantenendo con il territorio rurale ad Est rapporti di funzionalità urbanistica e paesaggistica.*

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti: *nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda si configurano come riqualificazione di espansione periferica della città di Pescia con l'allontanamento di attività agricole residuali e incongrue con i tessuti urbani consolidati: è necessario che la pianificazione dei vuoti esistenti, già prefigurata nelle tavole di progetto del P.O., persegua nella fase attuativa sia urbanistica che edilizia, obiettivi di effettiva riqualificazione anche attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici e attraverso una corretta progettazione architettonica.*

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva: *nello specifico la progettazione architettonica dei nuovi edifici deve contribuire tipologicamente con edifici plurifamiliari singoli a ridefinire la cortina edilizia sulla nuova viabilità di piano e sul parcheggio previsto, utilizzando materiali, colori coerenti con il contesto paesaggistico circostante prevalente); anche le opere di arredo (illuminazione e pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate nel rispetto delle tipologie di materiali già utilizzati al contorno al fine di mantenere nell'insieme una omogeneità di arredo urbano.*

Obiettivo 2 Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"

Direttive correlate

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

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata: *nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno nella fase attuativa procedere alla eventuale e preventiva bonifica dell'area di trasformazione e garantire una buona permeabilità delle aree pertinenziali dei fabbricati, e delle strade e parcheggi pubblici attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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

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

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

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

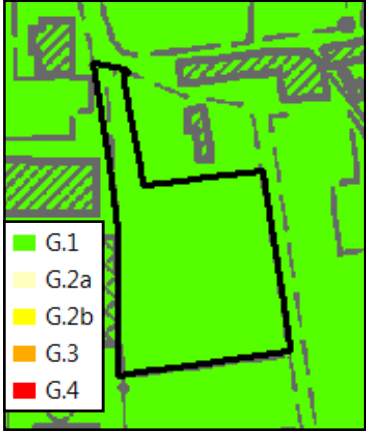
Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Pescia, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

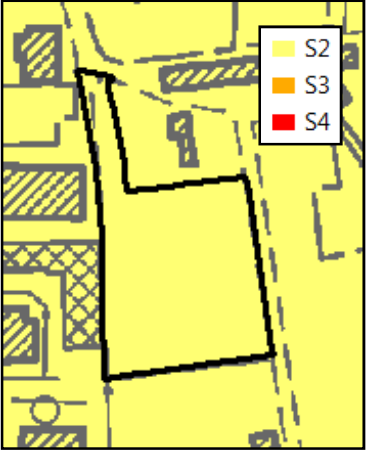
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato

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					F2i	F4.1i	F4.1i		F2s		

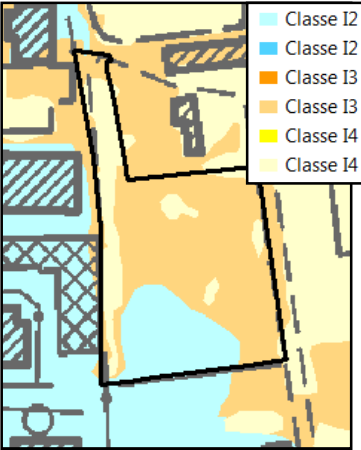
Pericolosità geologica



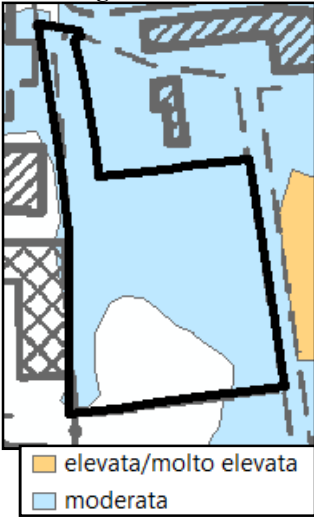
Pericolosità sismica



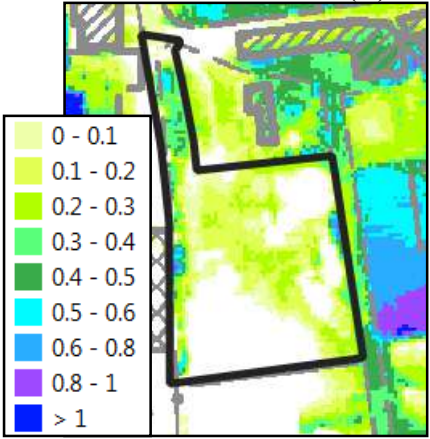
Pericolosità idraulica



Magnitudo idraulica



Battenti Tr=200anni (m)



Il lotto è interessato per la maggior parte da alluvioni frequenti e poco frequenti con Magnitudo idraulica moderata; gli interventi previsti dal Piano Unitario Convenzionato risultano pertanto fattibili ex LR 41/18, 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

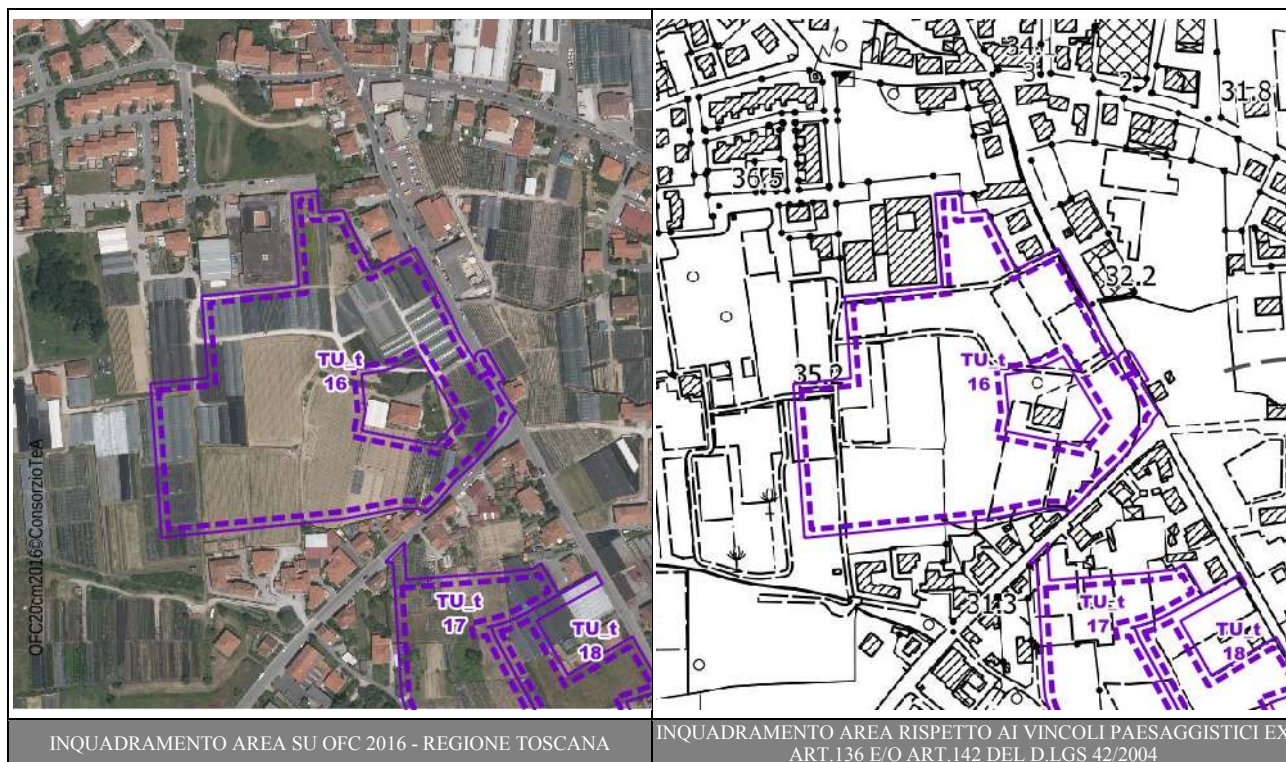
D.T.02b - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

Area di trasformazione TU_t 16



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'U.T.O.E. 7 - Le due Pescie" a Sud del complesso scolastico primario. L'area è strategica per la località di Alberghi in quanto attraverso di essa e degli interventi previsti viene data completezza urbanistica agli insediamenti posti a Sud del complesso scolastico, aumentando gli spazi pubblici da destinare alla funzione scolastica ed in particolare a dare un nuovo accesso/uscita all'area scolastica da Sud dalla Via Romana.

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.: 45.074 mq

S.F.: 19.725 mq

D.T.: 25.349 mq, di cui:

- mq. 2.176 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 388 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 14.522 in sola cessione per la realizzazione di alcuni degli spazi verdi pubblici, di un'area destinata a parcheggio a servizio della scuola di Alberghi e per l'ampliamento della suddetta scuola;
- mq. 8.263 per la realizzazione della nuova viabilità a servizio del comparto;

I.T.: 0,250 mq/mq

S.E.: 11.269 mq

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

I.C.: 30%
Hmax: 3 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

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

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città: *nello specifico l'intervento di trasformazione non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, ma come ricucitura/riqualificazione dei margini urbani: l'intervento 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 espansione periferica 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): è necessario che la pianificazione dei vuoti esistenti, già prefigurata nelle tavole di progetto del P.O., persegua nella fase attuativa sia urbanistica che edilizia, obiettivi di effettiva riqualificazione attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici, nuova viabilità di accesso al complesso scolastico oltre all'aumento delle aree destinate a verde scolastico.*

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 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.*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

- 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 inadatto a ricevere deflussi di piogge di una certa portata: è necessario che nella pianificazione attuativa delle aree di trasformazione 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.*

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

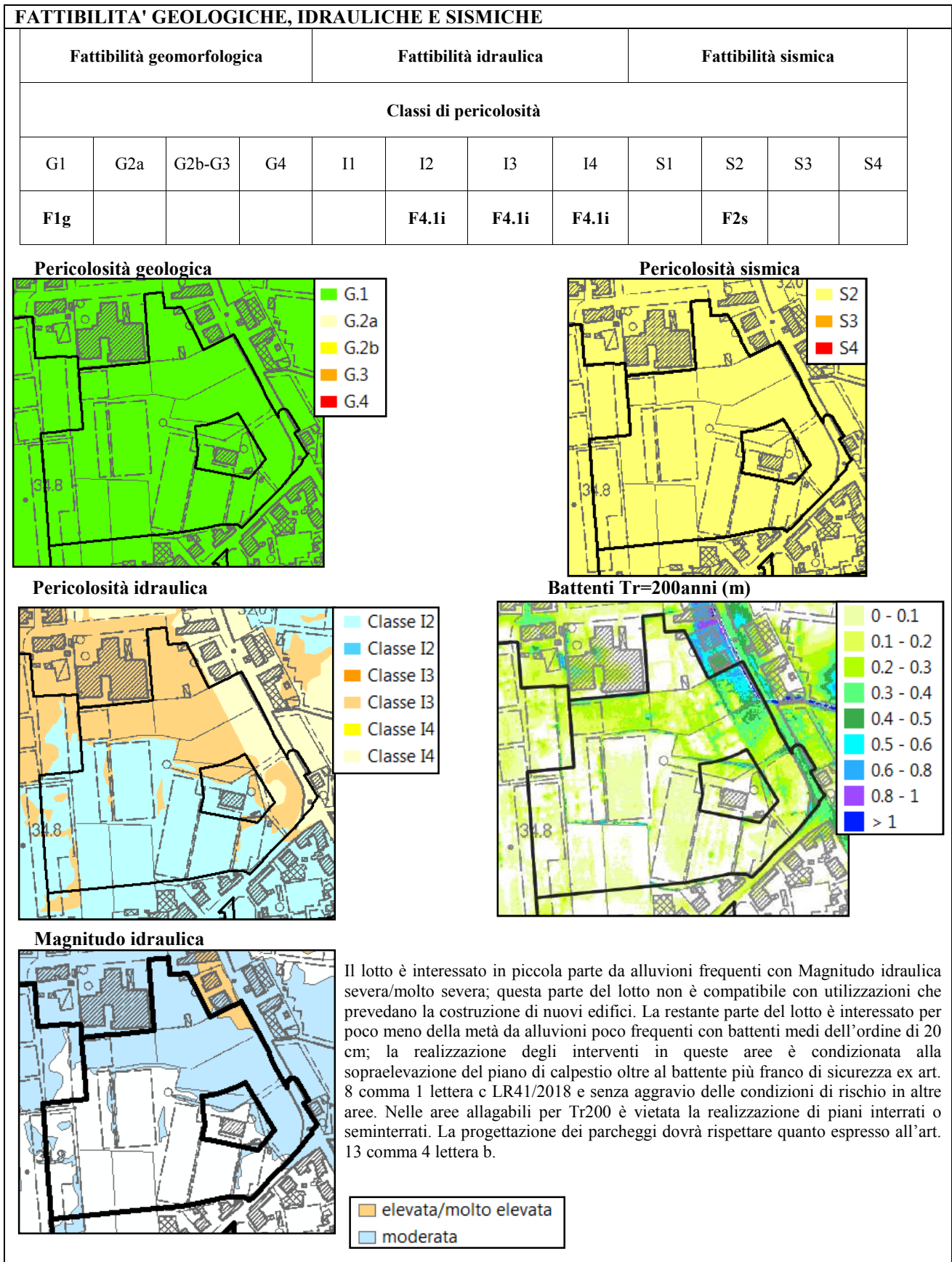
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste; per cui,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

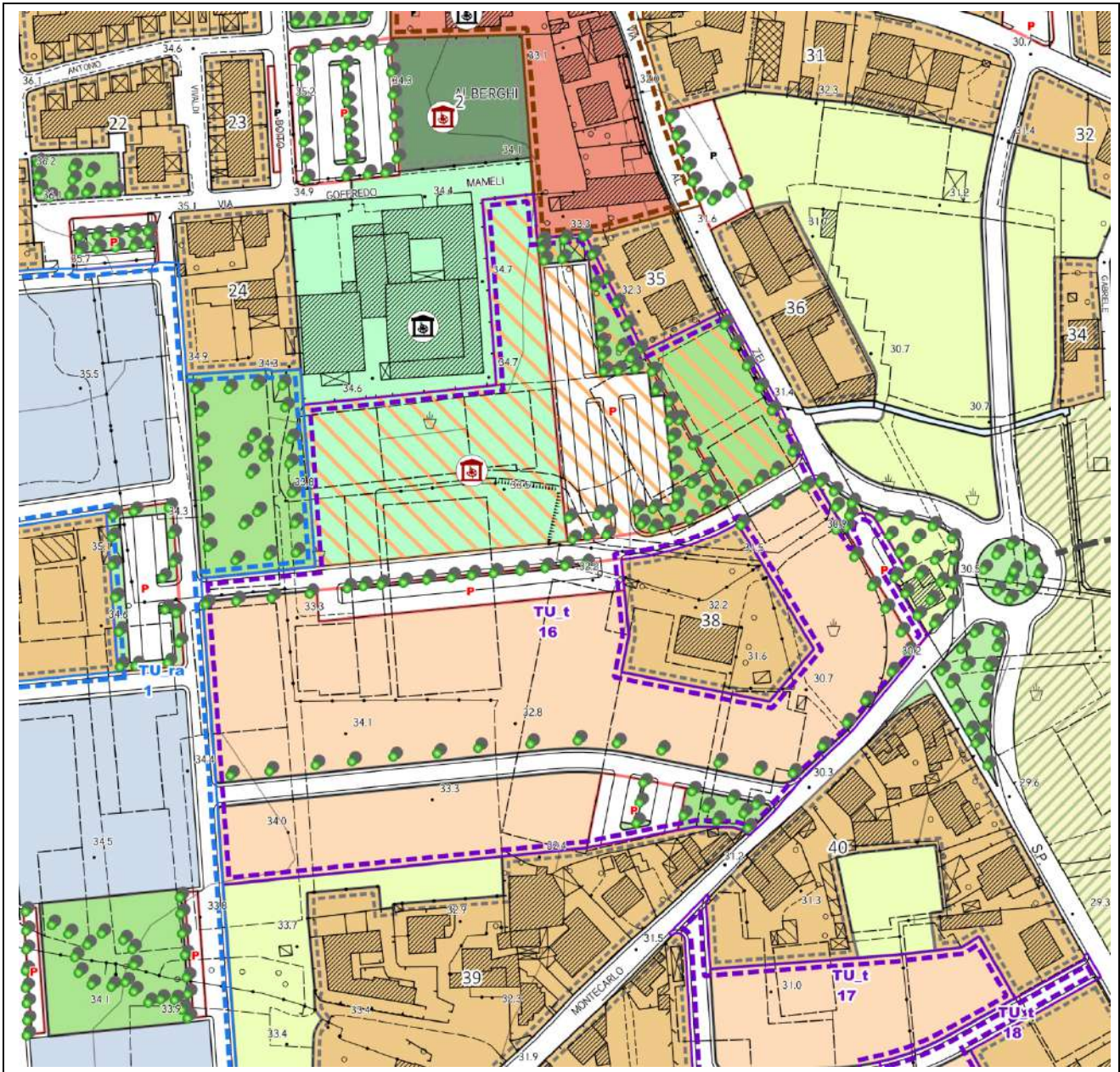
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



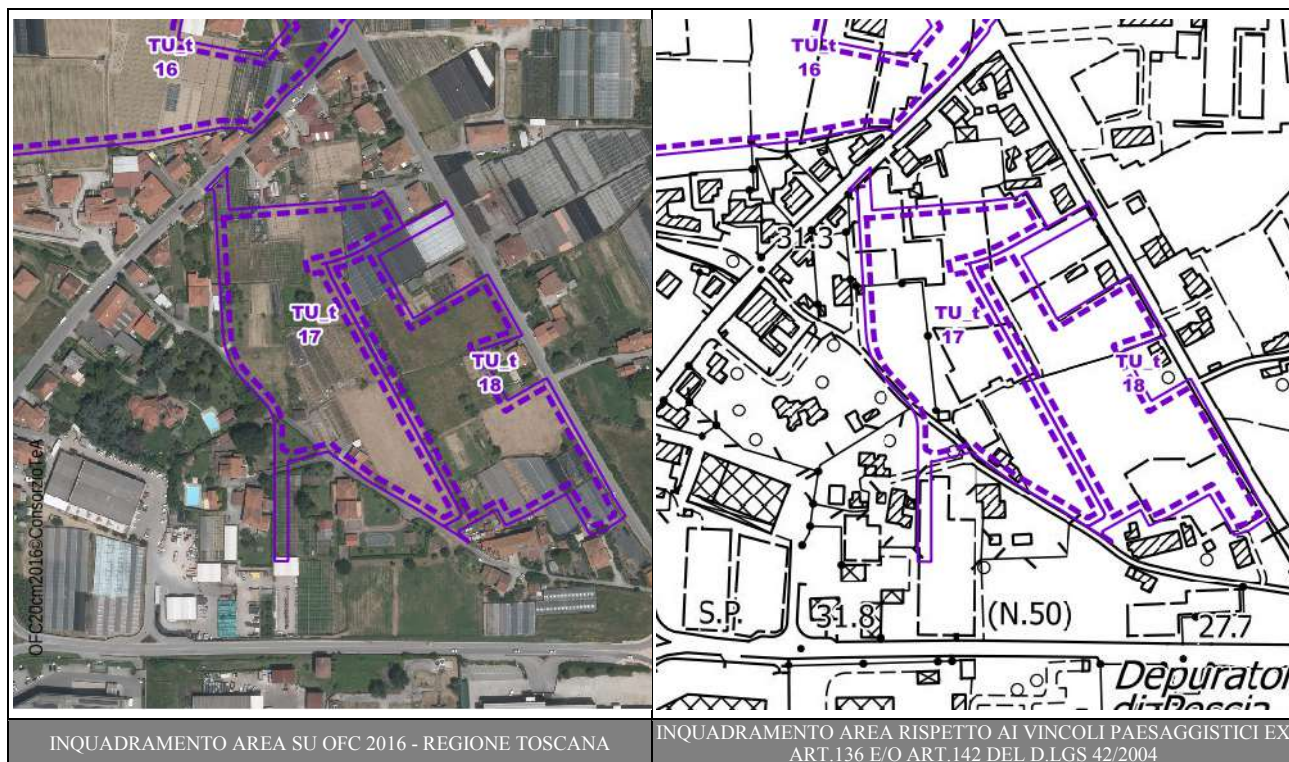
PIANO OPERATIVO - *COMUNE DI PESCIA*

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 trasformazione TU_t 17



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'U.T.O.E. 7 - Le due Pescie", nel comparto delimitato ad Est dalla Via Romana, a Sud dalla Via della Circonvallazione, a Nord da Via Montecarlo. Gli interventi di trasformazione sono complementari a quelli di cui alle schede norma TU_t18 e TR_t2, attraverso la pianificazione prefigurata dalle quali si ricompono l'assetto complessivo del comparto delimitato dalle suddette strade.

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.: 18.861 mq

S.F.: 8.491 mq

D.T.: 10.370 mq, di cui:

- mq. 948 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 5.200 per la realizzazione di spazi verdi pubblici;
- mq. 4.222 per la realizzazione della nuova viabilità a servizio del comparto;

I.T.: 0,250 mq/mq

S.E.: 4.715 mq

I.C.: 30%

Hmax: 2 NP

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

STRUMENTI ATTUATIVI
Piano Attuativo Convenzionato - 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.</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 trasformazione non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, ma come ricucitura/riqualificazione di vuoti urbani determinati dallo sviluppo urbano a macchia di leopardo avvenuto negli ultimi decenni occupando aree agricole periurbane. L'intervento infatti deve essere l'occasione per dare completezza al territorio urbanizzato in questa parte 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 che completa il tessuto urbano di Alberghi, salvaguardando il territorio agricolo esterno ad Est dell'abitato oltre la Via Romana.</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 si configurano come riqualificazione di espansione periferica 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): è necessario che la pianificazione dei vuoti esistenti, già prefigurata nelle tavole di progetto del P.O., persegua nella fase attuativa sia urbanistica che edilizia, obiettivi di effettiva riqualificazione attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici, nuova viabilità di dimensioni adeguate a servizio delle nuove funzioni e di quelle esistenti, spazi verdi che rappresentino nuove centralità urbane per tutto l'isolato.</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 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 delle tipologie di materiali già utilizzati al contorno al fine di mantenere nell'insieme caratteri omogenei di arredo urbano.</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 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.</i>• mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori: <i>nello specifico l'attuale assetto misto urbano e agricolo periurbano delle</i>

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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 bianche coordinata con una regimazione del reticolo minore all'esterno del territorio urbanizzato di nuova definizione.

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

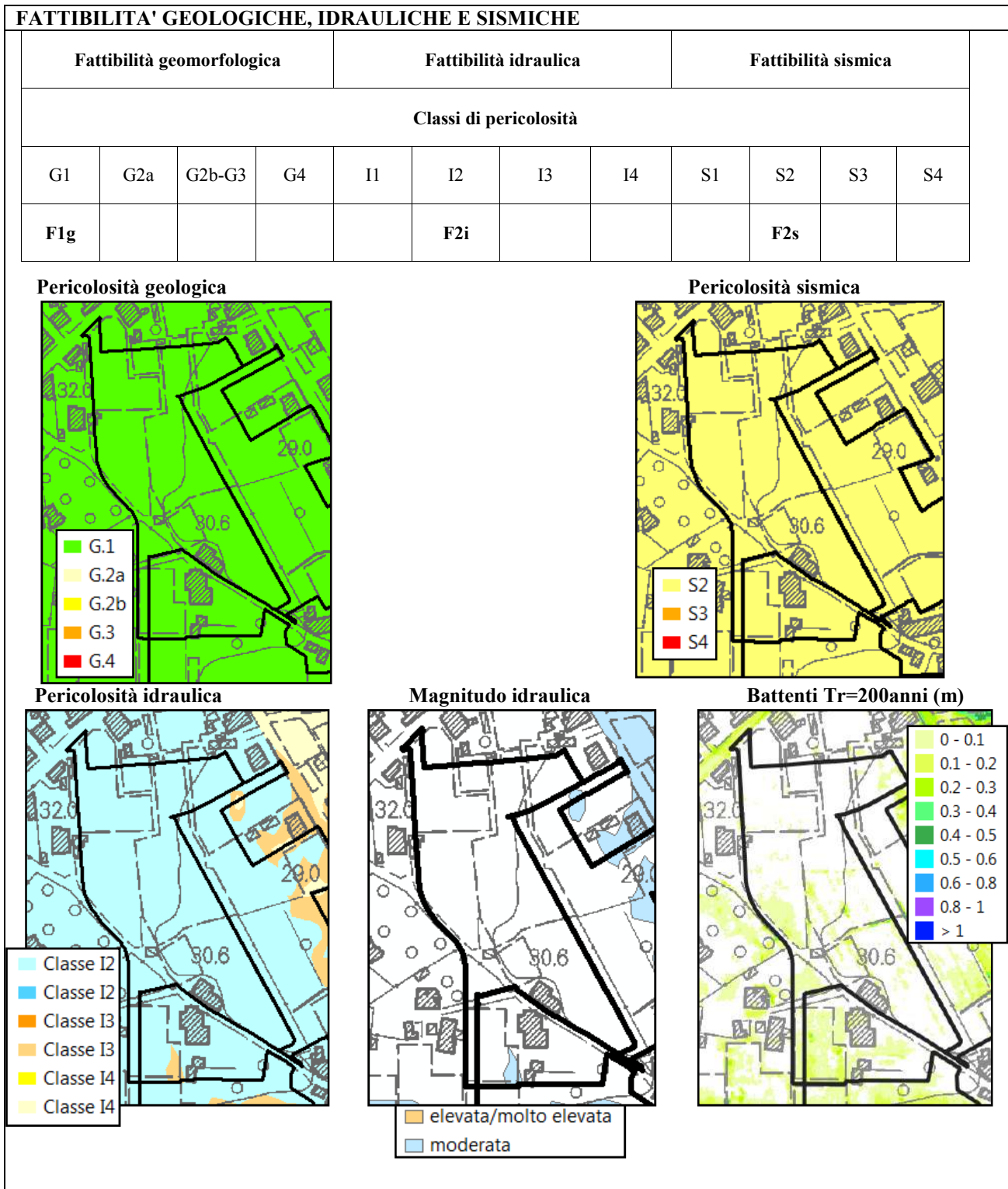
La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TR6- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologie miste; per cui,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

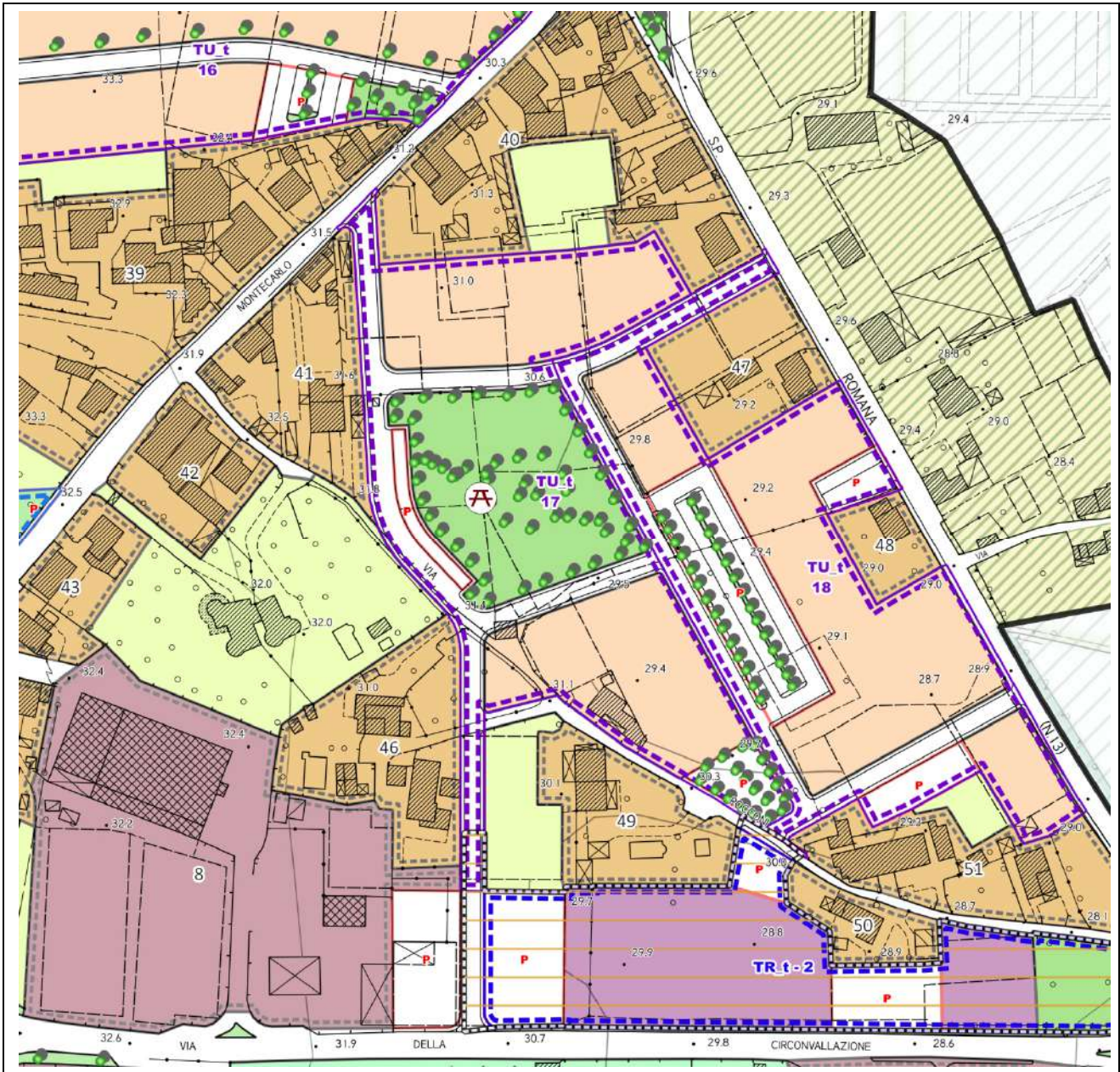
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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



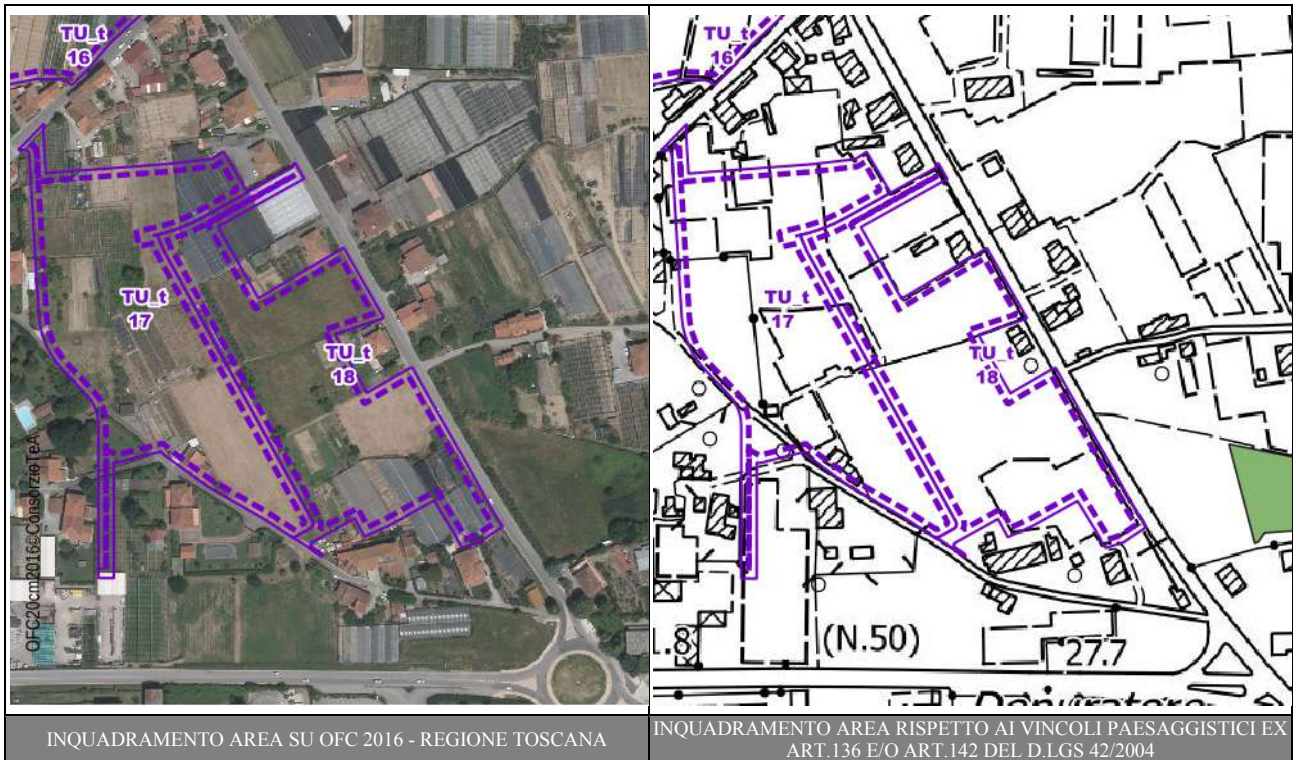
PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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 trasformazione TU_t 18



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 7 - Le due Pescie", nel comparto delimitato ad Est dalla Via Romana, a Sud dalla Via della Circonvallazione, a Nord da Via Montecarlo.

Gli interventi di trasformazione sono complementari a quelli di cui alle schede norma TUt17, e TRt2, attraverso la pianificazione prefigurata dalle quali si ricompono l'assetto complessivo del comparto delimitato dalle suddette strade.

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.: 16.453 mq

S.F.: 9.324 mq

D.T.: 7.129 mq, di cui:

- mq. 3.765 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 3.364 per la realizzazione della nuova viabilità a servizio del comparto;

I.T.: 0,250 mq/mq

S.E.: 4.113 mq

I.C.: 30%

Hmax: 2 NP

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

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

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città: *nello specifico l'intervento di trasformazione non si configura come nuovo consumo di suolo, essendo un'area già all'interno del territorio urbanizzato, ma come ricucitura/riqualificazione di vuoti urbani determinati dallo sviluppo urbano a macchia di leopardo avvenuto negli ultimi decenni occupando aree agricole periurbane. L'intervento infatti deve essere l'occasione per dare completezza al territorio urbanizzato in questa parte 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 che completa il tessuto urbano di Alberghi, salvaguardando il territorio agricolo esterno ad Est dell'abitato oltre la Via Romana.*

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti: *nello specifico gli interventi di trasformazione di cui alla presente scheda si configurano come riqualificazione di espansione periferica della città di Pescia con l'allontanamento di attività agricole residuali e incongrue con i tessuti urbani consolidati, (ex vivai, vivai in fase di dismissione): è necessario che la pianificazione dei vuoti esistenti, già prefigurata nelle tavole di progetto del P.O., persegua nella fase attuativa sia urbanistica che edilizia, obiettivi di effettiva riqualificazione attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici, nuova viabilità di dimensioni adeguate a servizio delle nuove funzioni e di quelle esistenti.*

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 delle tipologie di materiali già utilizzati al contorno al fine di mantenere nell'insieme caratteri omogenei 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 inadatto a ricevere*

PIANO OPERATIVO - COMUNE DI PESCIA

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

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: 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),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.