



Comune di Pieve a Nievole
Provincia di Pistoia

**variante semplificata al
regolamento urbanistico
relativa all'area produttiva
ex Balducci in via del Melo**

relazione illustrativa

SINDACO
Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Daniele Teci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE
Marzia Fattori

PROGETTO URBANISTICO
Riccardo Luca Breschi
con Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI E IDRAULICI
Simone Galardini
Gaddo Mannori

Doc. 1

Indice generale

INTRODUZIONE.....	5
1. Localizzazione e caratteristiche dell'area.....	7
2. L'area negli strumenti urbanistici comunali.....	8
2.1 L'area ex Balducci nel primo Regolamento Urbanistico.....	8
2.2 L'area ex Balducci nel secondo Regolamento Urbanistico.....	11
2.3 L'area ex Balducci nel Piano Strutturale.....	14
3. Obiettivi e contenuti della Variante.....	15
4. Coerenza della Variante con il PS, il PTC e il PIT-PPR.....	20
4.1 Coerenza con il PS.....	20
4.2 Coerenza con il PTC.....	21
4.3 Coerenza con il PIT-PPR.....	24
5. Valutazione ambientale strategica.....	25
Appendice.....	28
Scheda del vincolo di cui al DM 26/04/1973 – G.U. 149 del 1973.....	28

INTRODUZIONE

Il Comune di Pieve a Nievole è dotato di Piano Strutturale, avviato con DCC 5/2003 (art. 25, comma 1, LR 5/95) e deliberazione integrativa del CC 66/2005 (art. 15 LR 1/2005), adottato con DCC n. 449 del 18/07/2006, approvato con DCC n. 83 del 22/12/2006 e pubblicato sul BURT n. 8 del 21/12/2006.

Successivamente all'approvazione del Piano Strutturale, sono state approvate 3 varianti: la Variante n.1, per recepire le previsioni del PTC e per implementare e conformare gli studi geologici, è stata approvata nel 2015; la Variante n.2, a carattere puntuale, è stata approvata nel 2018; la Variante n.3, sempre a carattere puntuale e relativa alla realizzazione di una RSA in via del Melo, è stata approvata nel 2021 contestualmente alla variante al Piano attuativo e alla variante al Regolamento Urbanistico. Con delibera di G.C. n. 163 del 26.11.2019 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi della LR 65/2014 e in conformità al PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR).

Il Comune è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico. Il primo RU (RU1 2009-2014) è stato adottato con DCC n. 51 del 23/06/2008, approvato con DCC n. 13 del 27/02/2009 e pubblicato sul BURT n. 14 del 08/04/2009. Il secondo Regolamento Urbanistico (RU2 2015-2020) è stato invece adottato con DCC n. 46 del 14/10/2014, approvato con DCC n. 9 del 31/03/2015 e pubblicato sul BURT n. 14 del 06/05/2015. Per effetto della LR 31/2020 e smi, l'efficacia del vigente Regolamento Urbanistico è stata prorogata più volte fino al 31.12.2023.

Il secondo Regolamento Urbanistico è stato oggetto di una Variante, contestuale alla Variante n.2 al PS e approvata nel 2018 e della Variante per la realizzazione di un RSA, contestuali alla varianti al Piano attuativo e al PS approvate nel 2021.

L'area oggetto della presente Variante è l'area produttiva denominata ex Balducci posta a sud dell'autostrada A11, in prossimità del casello autostradale di Montecatini Terme, lungo via del Melo. Sull'area insiste uno stabilimento industriale sorto per la produzione di calzature che ha sofferto pesantemente le conseguenze della crisi economica fino ad arrivare alla chiusura dell'attività, ad una procedura fallimentare e infine alla acquisizione, nel 2021, da parte di una impresa industriale specializzata negli allestimenti di autoveicoli commerciali. La nuova proprietà dello stabilimento, fin dal suo insediamento, ha manifestato l'intenzione e la necessità di consolidare e sviluppare la destinazione industriale dell'area. Tale intenzione non può trovare attuazione nel Regolamento Urbanistico oggi vigente, in quanto le sue disposizioni sono mutate nel tempo seguendo le alterne vicende dell'originaria proprietà.

Nel primo Regolamento Urbanistico (2009) l'area ex Balducci era inclusa nelle zone D1 "Aree produttive esistenti" (art.24.1 delle NTA), in conformità con l'originaria ed effettiva destinazione industriale. Nel secondo Regolamento Urbanistico (2014-15), sulla base delle

richieste della proprietà e al fine di favorire il mantenimento almeno parziale delle attività produttive, sull'area furono ammesse, nell'ambito di una nuova zona D3.1, due destinazioni d'uso: il 30% della superficie fu mantenuto ad attività produttive (zona D1) e il 70% fu destinato ad attività terziarie (zona D3).

La richiesta della nuova proprietà di sviluppare lo stabilimento industriale con i necessari ampliamenti può essere soddisfatta solo con una Variante al Regolamento Urbanistico. In attesa di un'organica ridefinizione della previsione che può essere sviluppata dal nuovo Piano Strutturale e dal Piano Operativo, per far fronte alle esigenze più immediate di consolidamento e ampliamento delle attività produttive e degli impianti, si rende necessario con un apposita Variante al RU ripristinare sostanzialmente le previsioni e la normativa del primo Regolamento Urbanistico. Questo è l'obiettivo della presente Variante che ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014 si configura come Variante "semplificata" al RU in quanto l'intervento ricade nel perimetro del territorio urbanizzato. Trattandosi di Variante semplificata al RU non si è reso necessario l'avvio del procedimento di formazione della stessa Variante ma solo l'avvio della procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) con la predisposizione di una Verifica di assoggettabilità alla VAS e contestuale Documento preliminare di VAS ai sensi dell'art.8 comma 5 della LR 10/2010.

Dai contributi dei soggetti con competenza ambientale (SCA) ai quali è stata inviata la Verifica di assoggettabilità e Documento preliminare di VAS non è emersa la richiesta di dare corso alla Valutazione Ambientale Strategica per cui l'Autorità competente si è espressa per la non assoggettabilità a VAS della Variante come spiegato nel dettaglio nel capitolo 5 della presente Relazione.



Vista dell'area da Ovest

1. Localizzazione e caratteristiche dell'area

L'area oggetto della Variante è l'area produttiva denominata ex Balducci posta a sud dell'autostrada A11, in prossimità del casello autostradale di Montecatini Terme, lungo via del Melo e sul lato est in aderenza al corso del torrente Nievole.

Sull'area insiste uno stabilimento industriale sorto per la produzione di calzature che è costituito da un fronte di volumi sull'Autostrada destinati ad uffici e dai retrostanti corpi di fabbrica destinati alla produzione e al rimessaggio. Sull'angolo nord -est dell'area è localizzato un piccolo volume originariamente destinato alla vendita dei prodotti dello stabilimento.

L'area dello stabilimento perimetrata come zona D 3.1 ha una superficie di circa mq 47.300. La zona D3.1 coincide con il perimetro del sistema insediativo del RU, oggi assimilabile al perimetro del territorio urbanizzato.

La proprietà dello stabilimento si allarga oltre il perimetro dello stabilimento sia in direzione est che in direzione sud con due appezzamenti di terreno ricadenti in zona agricola.

La superficie fondiaria complessiva dell'area è stimata dagli strumenti urbanistici in mq 47.076.

Di seguito è riportata una planimetria dell'area dello stabilimento.



2. L'area negli strumenti urbanistici comunali

In considerazione della specifica storia che l'area ex Balducci ha avuto negli strumenti urbanistici comunali in questo capitolo si fornisce una sintetica descrizione di come l'area è stata pianificata nel primo RU del 2009, nel secondo RU del 2014-15 e nel Piano Strutturale del 2006 e nelle sue successive varianti.

2.1 L'area ex Balducci nel primo Regolamento Urbanistico

L'area produttiva ex Balducci nel primo Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 13 del 27/02/2009, era inclusa fra le Aree produttive esistenti nella zona D1 disciplinata nell'art.24.1 delle NTA. Una ristretta fascia di terreno dell'area di pertinenza dello stabilimento, posta all'interno di via del Melo era classificata fra le Aree vincolate a verde privato di cui all'art.42 delle NTA

L'area aveva una superficie fondiaria complessiva di mq 47076 (dato riportato nella scheda del secondo RU e nella contestuale Variante al PS).

Come indicato dai punti 24.1.1 e 24.1.2 delle NTA nelle zone D1 il Regolamento Urbanistico consentiva le seguenti destinazioni d'uso e i seguenti interventi edilizi:

24.1.1. Destinazioni d'uso ammesse:

- industrie e laboratori artigianali
- laboratori di ricerca e analisi legati all'attività
- magazzini, depositi, silos
- corrieri e aziende di autotrasporto
- officine e carrozzerie
- laboratori di riparazione e simili
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori

24.1.2 Interventi edilizi consentiti

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore.
- Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA *U_f* mq/mq 0,60
 RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA *R_c* 0,50
 ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) *H* ml 10,00
 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml 5,00
 DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI ml 10,00

Al punto 24.1.3. Volumetria residenziale e commerciale ammessa, il RU precisava inoltre che erano *“ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l’abitazione del titolare o del custode dell’azienda nella misura massima di mq.140 di SUL per ogni azienda che abbia complessivamente una SUL > a 400 mq”*. Il RU ammetteva inoltre *“volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell’azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione”*.

Per le aree a Verde privato collocate nelle zone “D” l’art.42 delle NTA dava le seguenti indicazioni al comma 1 lettera b): *“Sono le aree che costituiscono vincolo d’inedificabilità dovuto alla presenza di verde elementare, strade e piazzali di manovra, allineamenti stradali da rispettare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie; tali aree concorrono alla determinazione del calcolo per la SUL e delle superfici permeabili nei termini previsti dalla legge”*.

Nella presente pagina si riporta una ortofoto dell’area ex Balducci e nella pagina seguente si inserisce un estratto della tav. 2.2 del RU n.1 in cui è evidenziata la stessa area.



- la fattibilità degli interventi per fattori geomorfologici, per fattori sismici e per fattori idraulici,
 - agli effetti e agli impatti ambientali sulle risorse fondamentali (aria, acqua, suolo, ecosistemi, paesaggio e documenti della cultura, città e sistemi insediativi, energia, sistemi infrastrutturali e tecnologici) e le conseguenti prescrizioni per mitigare o compensare eventuali effetti negativi.
- Dal quadro complessivo delle analisi geologiche e idrauliche non emergevano particolari problematiche per la realizzazione degli interventi se non le necessarie attenzioni per gli aspetti idraulici (divieto di realizzazione di piani interrati e compensazione dei volumi sottratti all'espansione delle acque) e per gli aspetti ambientali.

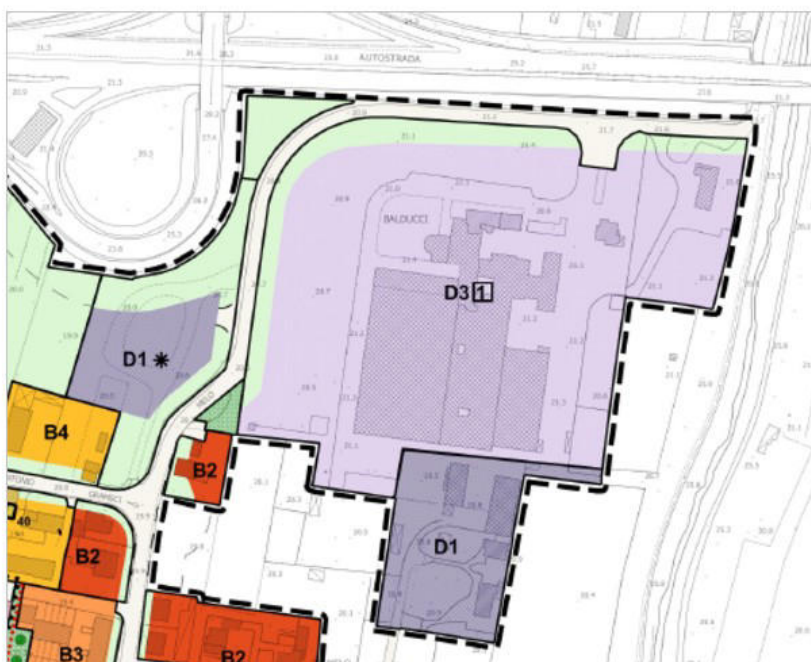
Come già spiegato nell'introduzione, la previsione del secondo Regolamento Urbanistico non ha consentito di risolvere i problemi dello stabilimento Balducci che è stato infine acquisito da una diversa proprietà e destinato a una diversa produzione industriale: allestimento di autoveicoli commerciali. La previsione del secondo RU è tuttora vigente e costituisce una seria limitazione allo sviluppo dell'originaria e tipica destinazione industriale dell'area.

Nella pagina seguente si riporta un estratto della tav. 2.2 del RU n.2 in cui è evidenziata l'area ex Balducci. classificata come zona D3.1: si fa presente che la zona D1 è stata conservata sugli insediamenti produttivi posti in adiacenza all'area dello stabilimento Balducci ma che non ne fanno parte. Il secondo RU conserva la fascia a verde lungo il perimetro dello stabilimento all'interno di via del Melo: cambia però la denominazione del verde da Aree vincolate a verde privato a Aree vincolate a verde di rispetto. Cambia anche il riferimento dell'articolo delle NTA (da art.42 a art.40.2) ma la norma per le aree a verde di rispetto ricadenti nelle zone D rimane inalterata rispetto al primo RU e coincide con quella riportata nel precedente paragrafo 2.1. Si fa infine presente che nel secondo RU i parametri edilizi della zona D1 vengono modificati per quanto riguarda l'indice di utilizzazione fondiaria che viene elevato da 0,60 mq/mq del RU1 a 0.70 mq/mq. Gli altri parametri non sono modificati rispetto al primo RU come si evince dal seguente estratto dell'art.22.1 delle NTA del RU2:

“Interventi edilizi consentiti

- *Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore.*
 - *Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*
- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA U_f mq/mq 0,70***
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA R_c mq/mq 0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H ml 10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml 5,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI ml 10,00”.

ESTRATTO TAV.2.2 S.I. Capoluogo Sud/ Il Gallo



ESTRATTO TAV. 2.0 LEGENDA



**DISCIPLINA DI DETTAGLIO
DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
(Art. 55, comma 1, punto a, L.R. 1/2005)**

**AREE A PREVALENTE FUNZIONE
PRODUTTIVA E TERZIARIA**

D3 n° Aree per attività commerciali e/o direzionali esistenti sottoposte a particolare normativa (art. 22.3 NTA)

**AREE PER INFRASTRUTTURE O SOTTOPOSTE
A PARTICOLARI VINCOLI**

Area vincolate a verde di rispetto (art. 40.2 NTA)

2.3 L'area ex Balducci nel Piano Strutturale

Nel Piano Strutturale approvato con DCC n. 83 del 22/12/2006 l'area ex Balducci è individuata come area produttiva posta nel Sistema Insediativo "Capoluogo Sud/Il Gallo" dell'UTOE 1. Il Piano Strutturale non detta specifici obiettivi od indirizzi per l'area in oggetto includendola fra gli insediamenti esistenti. Si fa inoltre presente che il PS non dimensiona gli interventi nelle aree produttive esistenti, limitandosi a farlo solo per le aree di espansione a destinazione produttiva e terziaria.

Di seguito si riporta il comma 55.2.1 dell'art.55.2 della Disciplina relativo al dimensionamento degli insediamenti produttivi:

55.2.1 - Aree di completamento/saturazione

Il Comune possiede aree già edificate di completamento e/o di saturazione; il RU definirà i parametri urbanistici relativi e tutte le caratteristiche tipo-morfologiche e prestazionali necessarie a definire una soglia qualitativa minima, tenendo conto delle problematiche di tutela ambientale nonché degli obiettivi e dei criteri posti dal presente strumento.

E' evidente dalla norma che il PS rinvia al Regolamento Urbanistico la disciplina delle aree produttive esistenti, inclusi la definizione e il dimensionamento degli interventi ammissibili, nonché gli indirizzi e le disposizioni per la compatibilità degli stessi interventi. Nelle due Varianti del PS (Variante n.1 del 2015 -contestuale al RU n.2 - e Variante n.2 del 2018) viene introdotta nella Disciplina una tabella che aggiorna progressivamente i dati dimensionali delle aree produttive esistenti (SF e Sul) sulla base degli interventi effettuati in precedenza.

L'area Balducci è così dimensionata nella tabella della Variante n.1 al PS aggiornata alla data del 31.12.2014:

- destinazione prevalente: produttivo
- superficie fondiaria: mq 47.076
- Sul (esistente): mq 13.039

Gli stessi dati sono riportati nella tabella della Variante n.2 del PS aggiornata alla data del 31.12.2017.

Si fa infine presente che in occasione della Variante n.1 al PS, contestuale al RU n.2, fu effettuato nella parte sud dell'area ex Balducci un leggero ampliamento del perimetro del sistema insediativo (perimetro che, ai sensi dell'art. 244 della LR 65/2014, individua il perimetro del territorio urbanizzato). Tale ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato non fu riportato nel Regolamento Urbanistico.

Poiché la presente Variante al Regolamento Urbanistico opera all'interno del perimetro del sistema insediativo (assimilabile al perimetro del territorio urbanizzato) definito nel PS originario e la modifica riconduce la previsioni urbanistiche sull'area alla pianificazione del

primo RU, già considerato coerente con il PS, è del tutto evidente che non si rende necessaria alcuna variante del vigente Piano Strutturale.

3. Obiettivi e contenuti della Variante

La Variante al vigente Regolamento Urbanistico (che per l'area ex Balducci coincide con le previsioni del secondo RU del 2014-15 illustrate nel paragrafo 2.2) è finalizzata a ricondurre le destinazioni e la disciplina dell'area alle previsioni del primo Regolamento Urbanistico del 2009. Tale obiettivo è coerente con le caratteristiche e le funzioni dell'insediamento originario, può dare un significativo impulso alla crescita di un'azienda innovativa sotto il profilo industriale, può stimolare anche la crescita delle attività e la riqualificazione degli impianti produttivi collocati nelle aree adiacenti o prossime allo stabilimento in oggetto.

In buona sostanza la Variante mira a ripristinare la zonizzazione del RU 1 che classificava l'area nelle zone D1 "Aree produttive esistenti" e ad applicare a tale area la corrispondente normativa del Regolamento Urbanistico vigente che, come spiegato nel precedente paragrafo 2.2, è rimasta inalterata

La Variante al RU, come indicato nell'introduzione, ha i caratteri delle varianti "semplificate" di cui all'art.30 della LR 65/2014 in quanto rimane all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'art.244 della LR 65/2014. Essa non richiede Variante al Piano Strutturale in quanto rimane all'interno del perimetro del sistema insediativo individuato dal PS e in quanto gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione nelle aree produttive esistenti non rientrano nel dimensionamento del PS approvato nel 2009 e nelle sue successive varianti.

Si fa infine presente, in relazione al vincolo paesaggistico dell'autostrada Firenze - Mare (DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973) che interessa la porzione nord dell'area, come dettagliatamente illustrato nel successivo capitolo 4, che non essendo il Regolamento Urbanistico conformato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, eventuali interventi di trasformazione che interessano l'area vincolata sono in ogni caso assoggettati al parere vincolante della competente Soprintendenza. Il progetto dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto paesaggistico e a tal fine la Variante, nella scheda norma dell'Allegato 1 alle NTA richiama il rispetto delle disposizioni contenute nella scheda di Vincolo dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR, come evidenziato nel successivo paragrafo 4.3.

Per quanto attiene alla sostanza della proposta di Variante essa si configura come una sostanziale riproposizione della normativa e della disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico del 2009, con le seguenti differenziazioni:

- si ritiene opportuno assoggettare l'intervento nella zona D1 al rispetto di una scheda norma contenuta nell'Allegato 1 delle NTA, in analogia con quanto già previsto per la zona D3.1 del secondo RU. Ciò anche al fine di subordinare l'intervento (da considerarsi intervento diretto convenzionato) ad alcune specifiche disposizioni e condizioni legate alla fattibilità geologica e idraulica e alla valutazione degli effetti ambientali quale emerge dalla procedura di VAS descritta nel capitolo 5;
- l'applicazione all'area ex Balducci della zonizzazione D1 con scheda norma determina la sua classificazione come zona D1.2 e l'applicazione della normativa generale delle zone D1 di cui all'art.22.1 "Zone produttive esistenti D1" delle NTA del RU vigente che come abbiamo già detto riporta una modesta modifica, introdotta con il RU2 del 2014-15, nell'indice di utilizzazione fondiaria rispetto al primo Regolamento Urbanistico del 2009.

La Variante si sostanzia quindi:

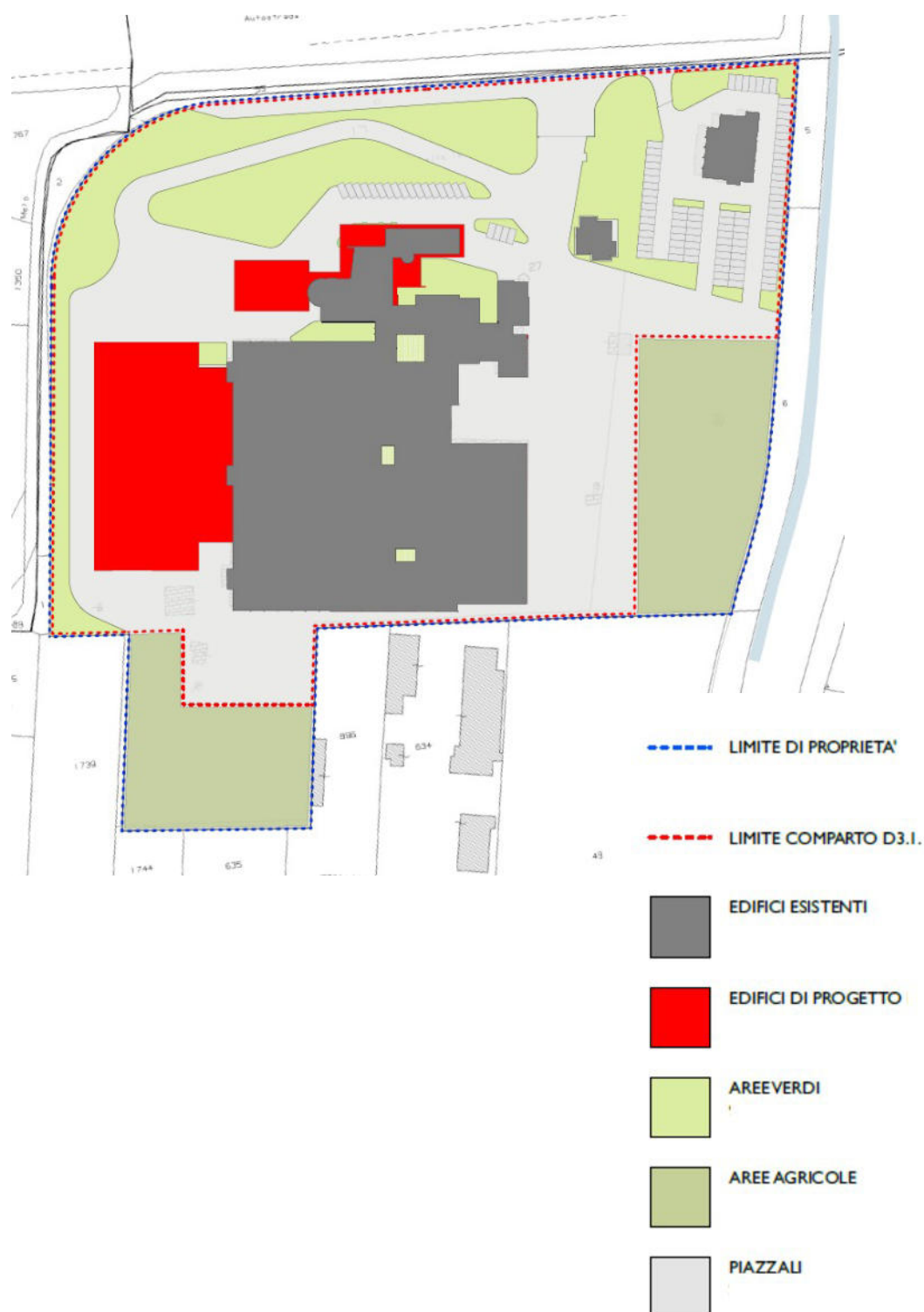
- nella modifica della zonizzazione da D3.1 a D1.2 dell'area ex Balducci nella tavola 2.2 S.I. Capoluogo - Il Gallo del vigente RU,
- nella modifica della scheda norma contenuta nell'Allegato 1 delle NTA, che assume la denominazione di scheda "D1.2 - Area ex Balducci via del Melo": le modifiche riguardano sia le previsioni urbanistiche che le misure di mitigazione e compensazione legate alla fattibilità geologica idraulica che agli effetti ambientali.

Dette modifiche degli elaborati del Regolamento Urbanistico sono riportate negli estratti della Tav. 2.2 (Doc.2 - Modifiche cartografiche) e dell'Allegato 1 delle NTA (Doc. 3 - Modifiche normative) e sono leggibili attraverso il raffronto fra lo stato vigente e lo stato modificato.

Al fine di rendere meglio comprensibile le finalità della Variante al RU e di esemplificarne una possibile attuazione si riporta nella pagina seguente lo schema progettuale che la proprietà dell'area ha sottoposto all'Amministrazione Comunale per quanto riguarda l'ampliamento e l'adeguamento dello stabilimento. Esso è ovviamente uno schema di massima, non vincolante e suscettibile di precisazioni e aggiornamenti in fase attuativa, ma esso è utile e significativo per comprendere la collocazione dei volumi di progetto (in colore rosso) rispetto a quelli esistenti (in colore grigio): una porzione limitata dei nuovi volumi è destinata a potenziare il nucleo degli

uffici e dei servizi posti sul fronte nord del complesso edilizio; la porzione più consistente è rappresentata dall'ampliamento degli spazi di produzione posto sul lato ovest.

Come già spiegato in precedenza il progetto dovrà conseguire l'autorizzazione paesaggistica e sarà accompagnato da una convenzione con il Comune per stabilire i necessari adeguamenti dei servizi a rete sulla via del Melo che circonda lo stabilimento e per la conseguente sistemazione della sede stradale. Sulla cartografia sono riportati in azzurro il perimetro della proprietà e in rosso il perimetro dell'area ricadente nella zona D e quindi nel territorio urbanizzato.



Per favorire una lettura ancora più chiara dell'intervento di ampliamento e di adeguamento dello stabilimento ex Balducci si riproducono alcune rappresentazioni tridimensionali del progetto planimetrico riportato nella pagina precedente, con l'avvertenza che tali immagini hanno solo una funzione esemplificativa e non precostituiscono nè condizionano gli esiti della Variante e della sua attuazione.



Vista dell'area Ex Balducci da Nord-Est



Vista dell'area Ex Balducci da Nord-Ovest



Vista dell'area Ex Balducci da Sud-Est

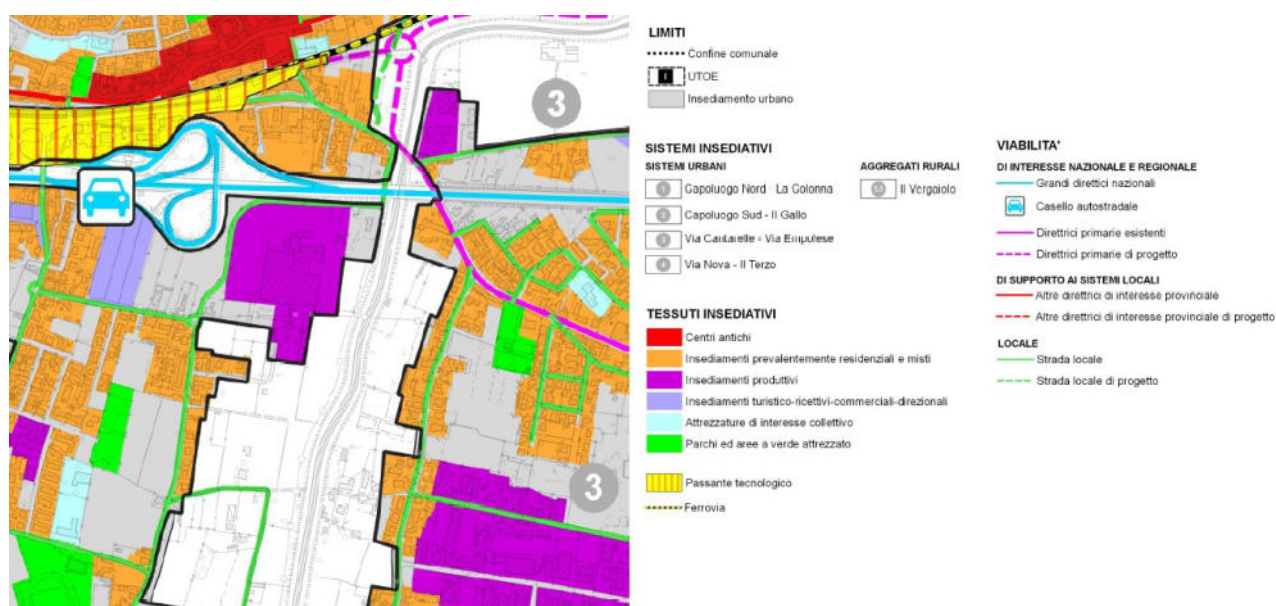


Vista dell'area Ex Balducci da Sud-Ovest

4. Coerenza della Variante con il PS, il PTC e il PIT-PPR

4.1 Coerenza con il PS

L'area ricade nel sistema insediativo "Capoluogo sud/Il Gallo" come evidenziato dalla tav. P 11 del PS "Sistemi insediativi - UTOE" di cui si riporta sotto un estratto e la relativa legenda. Come è evidente il Piano Strutturale riconosce la destinazione produttiva dell'area dello stabilimento ex Balducci posto lungo l'Autostrada Firenze - Mare e in adiacenza al corso del torrente Nievole.



Nel precedente paragrafo 2.3 si evidenzia la coerenza della Variante al Regolamento Urbanistico con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale e la non necessità di prevedere una contestuale Variante allo stesso PS.

Tale coerenza è motivata dall'esplicito indirizzo del PS teso a favorire gli interventi di adeguamento delle strutture produttive esistenti nonché dalle seguenti due condizioni:

- il fatto che la Variante al Regolamento Urbanistico opera all'interno del perimetro del sistema insediativo (assimilabile al perimetro del territorio urbanizzato della LR 65/2014), in un ambito riconosciuto a destinazione produttiva,
- l'obiettivo perseguito dalla Variante di ripristinare le previsioni del primo Regolamento Urbanistico che era stato riconosciuto come coerente con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale, allora e tuttora, vigente.

4.2 Coerenza con il PTC

La Provincia di Pistoia con delibera della Giunta n.99 del 29 maggio 2014 ha dato avvio, ai sensi dell'art.15 della LR 1/2005, alla formazione di una Variante generale di adeguamento e aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento. L'atto di avvio del procedimento della variante, dopo l'entrata in vigore della LR 65/2014 e dopo l'approvazione del PIT-PPR, fu integrato con un nuovo atto, approvato con Decreto Presidenziale n. 58 del 16 marzo 2016, che spostò l'asse della revisione del PTC sulla conformazione dello stesso piano al PIT con valenza di Piano paesaggistico.

La conseguente Variante generale al PTC è stata adottata con DCP n. 8 del 23/03/2018 e approvata con DCP n.40 del 28/07/2020 e con DCP n.50 del 30/09/2020.

Gli obiettivi generali della Variante generale al PTC, derivanti dal PIT-PPR, sono:

1. Perseguire l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici.
2. Elevare la qualità ecosistemica del territorio Provinciale.
3. Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani.
4. Salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali.

A questi si aggiungono ulteriori obiettivi di piano da perseguire in modo più specifico nel territorio della Provincia di Pistoia:

5. Tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici del territorio della Provincia di Pistoia.
6. Perseguire la riduzione dei fattori di rischio dovuti all'utilizzazione del territorio.
7. Valorizzare le attività agricole e il territorio rurale.
8. Promuovere lo sviluppo del vivaismo.
9. Migliorare la mobilità di persone, merci, informazioni e servizi.
10. Realizzare una rete per la mobilità dolce.
11. Promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private.
12. Assicurare una pianificazione a livello di area vasta.

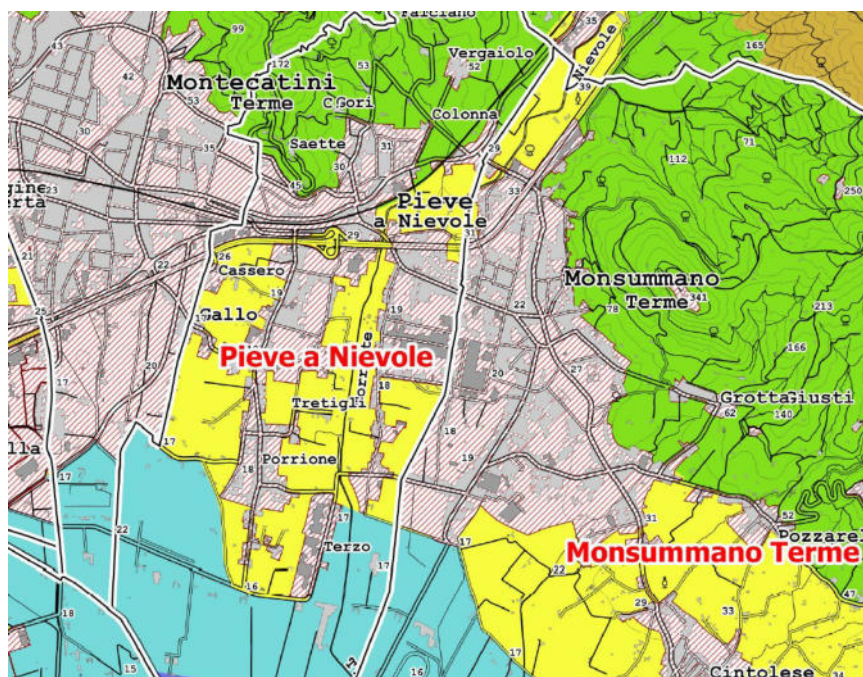
Le finalità della Variante relativa all' area ex Balducci (favorire la permanenza e lo sviluppo sostenibile delle attività produttive esistenti, privilegiare il completamento delle aree industriali rispetto al consumo di nuovo suolo, porre attenzione al contesto paesaggistico e ambientale) sono coerenti con gli obiettivi generali del PTC sopraricordati.

In particolare il PTC punta con chiarezza al consolidamento e al completamento degli insediamenti produttivi esistenti, in particolare di quelli dismessi o sottoutilizzati, come alternativa alla realizzazione di nuove aree produttive che comportano nuovo consumo di suolo nel territorio rurale. Tale orientamento risulta molto chiaro nella Disciplina del Piano e soprattutto nell' art.101 che detta indirizzi per la pianificazione territoriale in materia di attività produttive. Si riporta di seguito il testo dei commi 3 e 4 di detto articolo:

“3. Gli atti di governo del territorio possono specificare ulteriori aree produttive da riqualificare, anche sulla base di specifiche esigenze locali riscontrate in fase di aggiornamento del proprio quadro conoscitivo, privilegiando il riutilizzo funzionale delle aree produttive dismesse esistenti, definendo e riqualificando i margini urbani, in modo da evitare nuovo consumo di suolo e l’inserimento di nuovi insediamenti produttivi e dei tessuti misti nel territorio rurale.

4. Qualora non sussistano alternative di riutilizzo degli insediamenti produttivi esistenti, è da privilegiare il completamento delle aree esistenti, ed infine la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi capaci di assolvere una funzione sovracomunale per la loro collocazione e per le loro dimensioni, per l’accessibilità dalla rete viaria principale, al fine di evitare una eccessiva dispersione sul territorio di nuove aree industriali ed artigianali, commerciali.”

Per quanto riguarda la localizzazione dell’area ex Balducci nei sistemi territoriali individuati dal PTC della Provincia di Pistoia si fa presente che essa ricade all’interno del Sistema territoriale urbano come si evince dal seguente estratto della tav. 14 “Sistemi territoriali” del PTC.



Estratto PTC di Pistoia tav.14 - Sistemi territoriali

Di seguito si riporta il testo dell'art.32 della Disciplina del PTC che detta indirizzi per il sistema territoriale urbano dove si colloca l'area ex Balducci. Fra gli indirizzi si sottolinea in particolare il mantenimento dei coni visuali che individuano elementi di pregio lungo l'autostrada A11: tale aspetto dovrà essere oggetto di specifica valutazione nella fase di attuazione delle previsioni della Variante, anche se occorre fare presente fin da subito che le visuali protette dal vincolo paesaggistico dell'Autostrada interessano prevalentemente il lato nord dell'A11, in direzione dell'arco collinare.

Articolo 32 - Sistema territoriale urbano

1. Sono le aree relative al sistema insediativo, il cui perimetro è aggiornato con i dati dei Piani Strutturali comunali approvati al 2017.

2. I Comuni negli Atti di governo del territorio provvedono, ai sensi della vigente normativa, a salvaguardare i caratteri identitari del paesaggio urbano, tutelando la conservazione dei valori estetico-percettivi, quali la composizione dell'edificato, la colorazione e i materiali tradizionali, le insegne storiche e quant'altro costituisca caratteristica storica peculiare di ogni edificio.

3. Eventuali nuove espansioni edilizie dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato.

4. Indirizzi:

a) preservare le visuali e le viste panoramiche da e verso i centri e i nuclei storici, e gli edifici di rilevante valore storico - architettonico, ai sensi di quanto disposto dagli articoli 13, 14.

b) mantenere il reticolo insediativo sparso, con specifiche considerazioni alla alta vallata della Lima, alla val di Forfora, alla vallata dell'Orsigna del Reno e delle Limentre;

c) mantenere gli elementi di naturalità e di belvedere lungo i percorsi principali;

d) mantenere le visuali di belvedere e delle aree di connessione tra la piana e i primi rilievi;

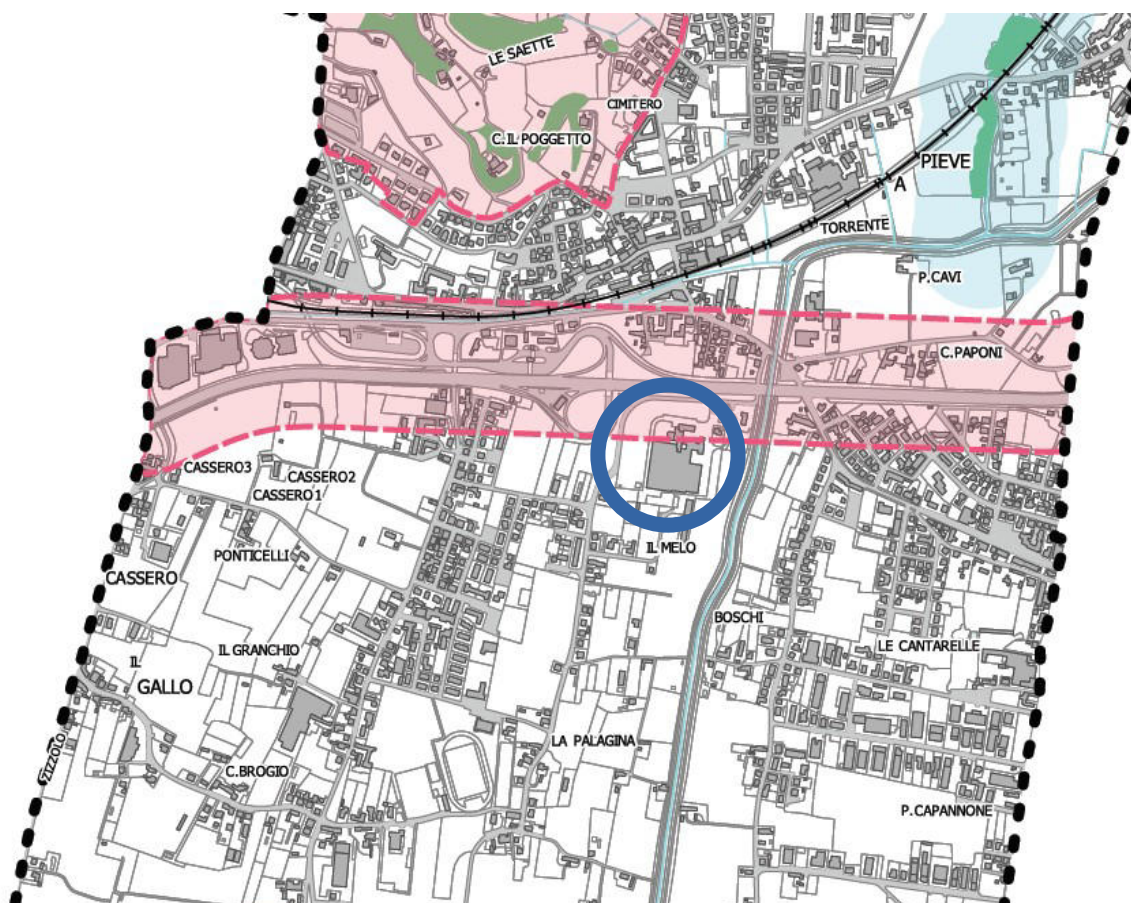
e) mantenere i coni visuali che individuano elementi di pregio lungo gli assi infrastrutturali della piana, della ferrovia Firenze - Lucca, dell'autostrada A11, della viabilità Nuova Pratese;

f) mantenere le relazioni esistenti tra la struttura insediativa dei nuclei storici e dei borghi di antica costruzione e il paesaggio collinare.

4.3 Coerenza con il PIT-PPR

In relazione al rapporto della Variante con il PIT-PPR è opportuno fare presente che non essendo ne' il vigente PS ne' il vigente RU conformati al PIT-PPR, la presente Variante al Regolamento Urbanistico non è assoggettata alla procedura di cui all'art.21 della Disciplina del PIT-PPR.

In questa sede preme evidenziare che l'area ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e che la parte nord dell'area dello stabilimento, ove sono localizzati i volumi degli uffici, è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973 relativo a "La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese". Sotto si riporta un estratto della cartografia del PIT-PPR ove sono rappresentati i beni paesaggistici della parte centrale del territorio del Comune di Pieve a Nievole e la localizzazione dell'area oggetto della Variante: dalla cartografia si vede chiaramente che dal vincolo della fascia autostradale è interessata la porzione nord dell'area e degli immobili dello stabilimento.



Estratto planimetria del PIT-PPR

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica riguardanti l'area interessata dal vincolo paesaggistico dovranno pertanto rispettare le disposizioni contenute nella scheda del vincolo sopracitato (DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973) di cui all'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR.

Per tale ragione e sulla base anche delle conclusioni della procedura di VAS riassunte nel successivo capitolo 5, si è ritenuto opportuno richiamare, nella scheda norma della zona D1.2 dell'Allegato 1 delle NTA del RU (vedi Doc. 3 della Variante), il rispetto delle disposizioni della scheda del vincolo riportata negli elaborati del PIT-PPR.

Nell'Appendice della presente relazione si riporta integralmente la scheda del vincolo paesaggistico che ricade nella tipologia c) e d) dell'art.136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. La scheda è articolata in due parti:

- B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE
- C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1).

5. Valutazione ambientale strategica

La Variante al RU è stata sottoposta a preliminare verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il documento previsto dalla procedura indicata all'art.22 della LR 10/2010 è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale ed entro la scadenza fissata nella lettera di trasmissione sono pervenuti i contributi di otto Enti: SNAM, Toscana Energia, AUSL Toscana Centro, Acque Spa, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio - MIC/Sabap Firenze, TERNA Rete Italia, Arpat. Autorità di Bacino Distrettuale dell'appennino Settentrionale.

Nessuno dei contributi sopraelencati, pur evidenziando in alcuni casi l'esigenza di assumere idonei comportamenti ed accorgimenti per escludere o mitigare possibili effettivi negativi sull'ambiente, ha ritenuto che fosse necessario attivare, per le varianti in oggetto, la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Alla luce di tali contributi l'Autorità Competente, con provvedimento n.1 del 09.01.2023, ha stabilito di escludere la variante al RU relativa all'area ex Balducci dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica a condizione che siano recepite nella stessa Variante una serie di prescrizioni da rispettare in fase di attuazione degli interventi. Di seguito si elencano le nove prescrizioni dettate dall'Autorità Competente.

- 1) *la parte edificata deve essere circondata da una cortina alberata con piante ad alta capacità di assorbimento di sostanze inquinanti a confine con il territorio rurale (vedi contributo ARPAT);*
- 2) *le aree scoperte devono essere preferibilmente a verde e se pavimentate deve essere valutato l'utilizzo di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (vedi contributo ARPAT);*
- 3) *in fase attuativa dovranno essere adottate misure di riduzione e razionalizzazione del consumo idrico, quali la previsione di scarichi di water a doppia pulsantiera; in fase attuativa dovranno essere adottate misure di razionalizzazione e riduzione degli scarichi idrici (vedi contributo ARPAT);*
- 4) *dovranno essere approfondite le condizioni di fattibilità idraulica sulla base di quanto indicato nel paragrafo di coerenza con il PGRA, e adottate le misure preventive e compensative dettagliate in fase di attuazione (vedi contributo ARPAT);*
- 5) *dovrà essere acquisito il nulla osta della soprintendenza per le zone sottoposte a vincolo (vedi contributo ARPAT);*
- 6) *le destinazioni urbanistiche dovranno essere collocate nel lotto in coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica (vedi contributo ARPAT);*
- 7) *Il progetto dovrà evitare interferenze con le visuali intercettate dal DM 26/04/1973 G.U. 149/1973 (vedi contributo MIC/Sabap);*
- 8) *Per il rilascio di una nuova fornitura idrica e/o per l'incremento dello scarico in fognatura dovranno essere richiesti al gestore del servizio idrico integrato gli interventi a carico del soggetto attuatore della previsione (Vedi contributo Acque spa);*
- 9) *l'attuazione delle previsioni non deve determinare impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità (vedi contributo Autorità di Bacino).*

Le prescrizioni contenute nel provvedimento dell'Autorità Competente sono state recepite nella tabella delle condizioni alla trasformazione che fa parte della scheda norma della zona D1.2 che è riportata nel Doc.3 "Modifiche normative" della presente Variante.

La tabella è suddivisa in due parti: Aspetti geologici e Ambiente. Nella prima parte sono indicate le condizioni di pericolosità e di fattibilità per fattori geomorfologici, per fattori sismici e per fattori idraulici e sono indicate le conseguenti prescrizioni e condizioni da rispettare nella fase attuativa dell'intervento. Dette condizioni danno risposta alle condizione 4 del provvedimento dell'Autorità Competente.

Nella seconda parte sono indicati i prevedibili effetti ed impatti sulle risorse fondamentali del territorio (aria, acqua, suolo, ecosistemi, paesaggio e documenti della cultura, città e sistemi insediativi, rifiuti, energia, sistemi infrastrutturale e tecnologici). A queste seguono le conseguenti prescrizioni da rispettare nella fase attuativa: fra queste sono ovviamente comprese

quelle indicate dall'Autorità Competente e che sono emerse nel percorso della procedura di assoggettabilità a VAS. Ci riferiamo in particolare alle condizioni n.1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 dell'elenco soprariportato delle condizioni indicate dall'Autorità Competente .

Appendice

Scheda del vincolo di cui al DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973

(da Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR)



A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9047069	90127	9047069_ID	DM 26/04/1973 – G.U. 149 del 1973	PT	Massa e Cozzile- Buggiano- Chiesina Uzzanese- Ponte Buggianese- Serravalle Pistoiese - Pieve a Nievole – Monsummano Terme - Agliana	486,98	5 Val di Nievole e Valdarno inferiore 6 Firenze-Prato- Pistoia	a	b	c	d
denominazione		La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché la predetta autostrada rappresenta un belvedere continuo verso la visuale dell'Appennino e degli antichi agglomerati urbani ricchi di ricordi storici, e dei loro immediati dintorni, ove ville, parchi e vaste zone verdi compongono un quadro paesistico di valore estetico e tradizionale.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	Dinamiche di trasformazione / elementi di rischio
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	L'area di vincolo presenta tratti pianeggianti, interrotti da rilievi collinari posti alla base della dorsale del Monte Albano. Nel dettaglio, il vincolo attraversa la pianura pistoiese in un tratto compreso nel comune di Agliana, in cui affiorano depositi alluvionali terrazzati e non, per poi passare attraverso le formazioni argillitiche e calcareo marnose che formano i rilievi del passo di Serravalle Pistoiese. Il tratto finale si snoda attraverso le alluvioni della piana compresa tra Pieve a Nievole e Chiesina Uzzanese. In questi settori, seppur estremamente artificializzati, si può leggere la conformazione della pianura pistoiese bonificata in tempi storici, mentre i rilievi collinari presentano solo poche aree naturali. Nel vincolo ricade la piccola cavità carsica denominata Buca della Fate di Serravalle Pistoiese.	L'area si presenta estremamente urbanizzata e trasformata dall'attività florovivaistica e agricola. Le principali criticità sono legate alla instabilità dei tratti collinari, interessati da diverse frane quiescenti. Nelle zone di pianura e fondovalle sono presenti aree a rischio idraulico da medio ad elevato.
Idrografia naturale		Nell'area sono compresi piccoli tratti di numerosi fossi, rii e torrenti che incidono i tratti di pianura o scendono dai rilievi collinari. L'area di vincolo intercetta una sorgente in località Gabella nel comune di Serravalle Pistoiese.	
Idrografia artificiale		Sistema di scoline e presenza di un piccolo laghetto artificiale colmante un'ex area estrattiva.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti Naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>		
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insedimenti storici			Presenza di colture agricole di tipo ortoflorovivaismo.
Insedimenti contemporanei			Lungo le piane attraversate dall'autostrada sono presenti consistenti aree industriali e commerciali che presentano caratteri di disomogeneità morfotipologica.
Viabilità storica			Perdita delle colture a oliveto per sostituzione culturale e alterazione degli assetti storici del paesaggio agrario a seguito di fenomeni di urbanizzazione e dell'abbandono culturale.
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Paesaggio agrario caratterizzato da colture a oliveto, anche terrazzate.	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Valore panoramico delle visuali godibili dall'autostrada Firenze-Mare verso l'Appennino, gli antichi agglomerati urbani e i loro immediati dintorni con ville, parchi e vaste zone verdi.	Visuali dall'autostrada verso gli agglomerati urbani storici, che in alcuni tratti permettono di ammirare le pendici appenniniche e i piccoli nuclei che fanno parte integrante del paesaggio.	Parziale permanenza dei valori. Le visuali che dall'autostrada si aprono verso i belvedere dell'Appennino, degli antichi agglomerati urbani e dei loro immediati dintorni hanno perso in buona parte il loro valore estetico-percettivo a causa dello svilupparsi di aree produttivo/industriali e artigianali.

Strade di valore paesaggistico			
--------------------------------	--	--	--

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Conservare e tutelare gli ecosistemi naturali rappresentati dall'insieme dei fenomeni carsici superficiali e ipogei e i rilevanti valori paesistici che esprimono.	1.b.1. Gli enti, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a tutelare gli ecosistemi naturali e i rilevanti valori paesistici che esprimono.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			

3 - Struttura antropica

- Insediamenti storici
- Insediamenti contemporanei
- Viabilità storica
- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture
- Paesaggio agrario

3.a.1. Tutelare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale.

3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario, con particolare riferimento a:

- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;
- il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, architettonico identitario;
- le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.

3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il patrimonio rurale sparso e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà culturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione culturale e paesaggistica esistente;
- conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale;
- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;
- incentivare interventi di recupero degli incolti a fini produttivi agricolo-forestali;
- promuovere ed incentivare il recupero e la conservazione dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali opifici, lavatoi, etc.;
- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo compresi quelli per l'agricoltura amatoriale ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola
- escludere le tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne.

3.c.1. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.3. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

	<p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità dei quadri naturali godibili dall'intero percorso dell'Autostrada Firenze-Mare e i valori da essi espressi assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines), le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche apprezzabili lungo l'intero percorso dell'Autostrada Firenze-Mare; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali. <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso gli antichi agglomerati urbani e i loro immediati dintorni con ville, parchi e vaste zone verdi disseminati sulle colline circostanti il tracciato autostradale, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili; - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto; - tutelare le aree di crinale rispetto a nuovi interventi edificatori ed infrastrutturali; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni, schermature, sistemazioni della viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici; - individuare zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali dall'asse autostradale, orientando gli interventi al recupero dell'immagine storica; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati 	<p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. - siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento; - eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti. <p>3.c.6. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>
--	--	---	---

4 - Struttura percettiva

- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere
- Strade di valore paesaggistico

4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dall'autostrada Firenze-Mare verso il quadro paesistico di valore estetico e tradizionale costituito dall'Appennino, dagli agglomerati urbani storici e dai loro immediati dintorni con ville, parchi e vaste zone verdi.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Riconoscere:

- i tratti di autostrada interessati da visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- i tratti del percorso autostradale caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono la qualità percettiva delle visuali.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità;
- assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici;
- definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi anti-rumore mantenendo libere le visuali verso i contesti collinari di pregio paesaggistico privilegiando le nuove soluzioni tecnologiche che dovessero rendersi disponibili;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.
- pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- migliorare la qualità percettiva dell'area di vincolo evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado, garantendo interventi volti al corretto inserimento dei gard-rail (materiali e tipologia);
- assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni;
- riqualifichino ed eliminino i fenomeni di degrado diffuso presenti nelle aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale;
- gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta;
- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano negativamente con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto.

4.c.2. Non sono consentiti interventi che:

- trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;
- prevedano interventi di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- prevedano l'inserimento di muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso le aree a maggiore intervisibilità e le emergenze di valore storico-architettonico.

4.c.4. Non è ammessa realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.

4.c.5. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore, con priorità per l'impiego di materiali trasparenti.

4.c.6. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.