

Comune di Cerreto Guidi



PIANO OPERATIVO

L.R. 65/2014 art. 95

AD.015 INTERVENTI OGGETTO DI RIADOZIONE



Area di trasformazione

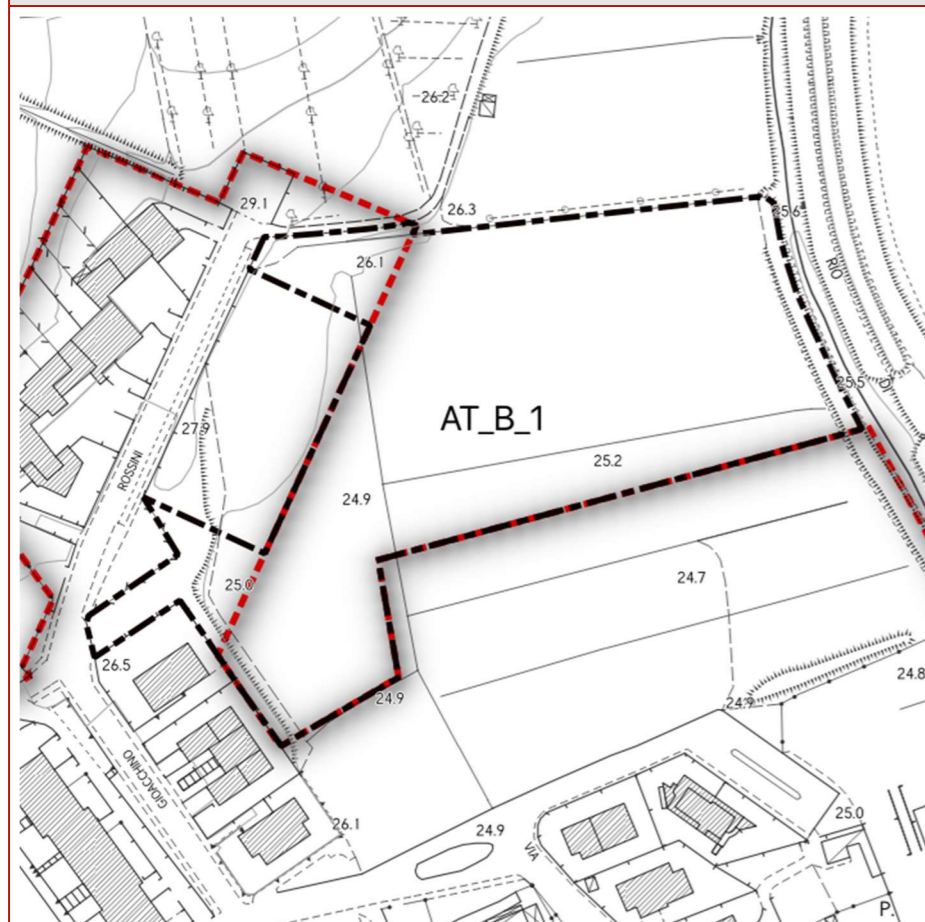
AT_B_1

BASSA - Via Gioacchino Rossini

Previsione fuori dal perimetro urbano approvata dalla conferenza di copianificazione del 26 novembre 2018

NUOVA AREA SPORTIVA

Inquadramento cartografico dell'area



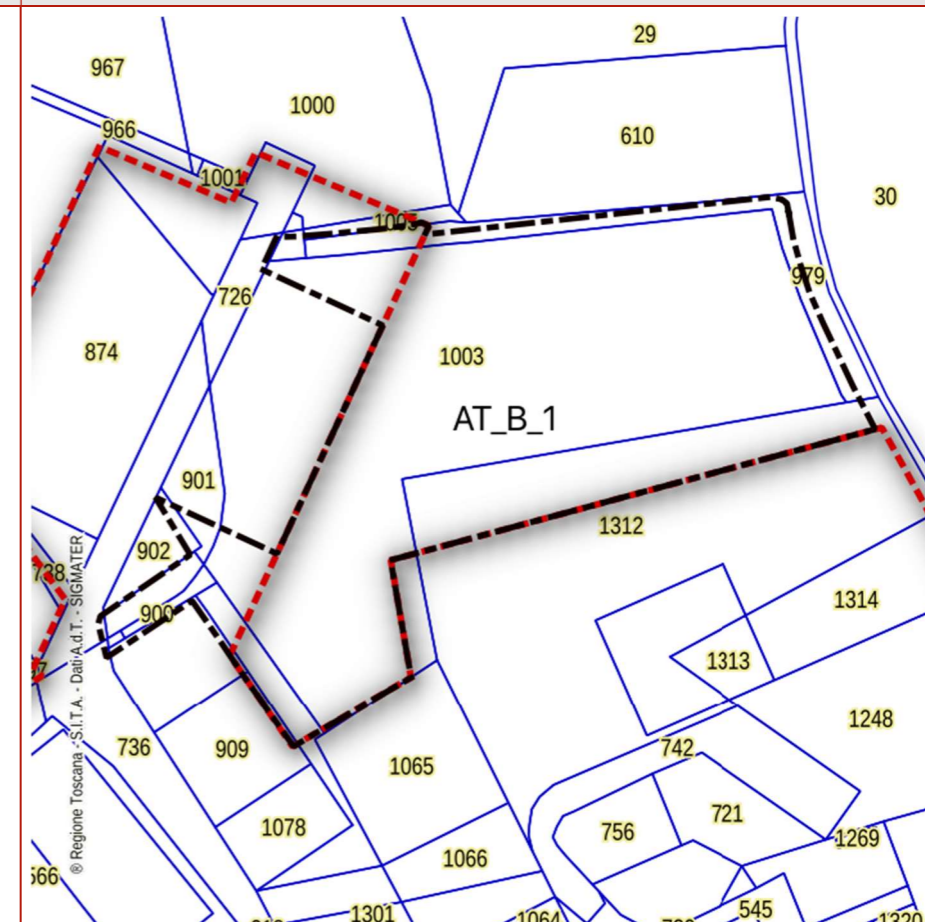
Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGIS su servizio WMS Regione Toscana.

Inquadramento su ortofoto dell'area



Estratto cartografico inquadramento su ortofoto AGEA 2019. Elaborazione QGIS su servizio WMS Regione Toscana.

Inquadramento catastale dell'area



Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGIS su servizio WMS Regione Toscana.

DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIE TERRITORIALE

ST = 12.708 mq

Uso attuale: agricolo

DESCRIZIONE DELL'AREA

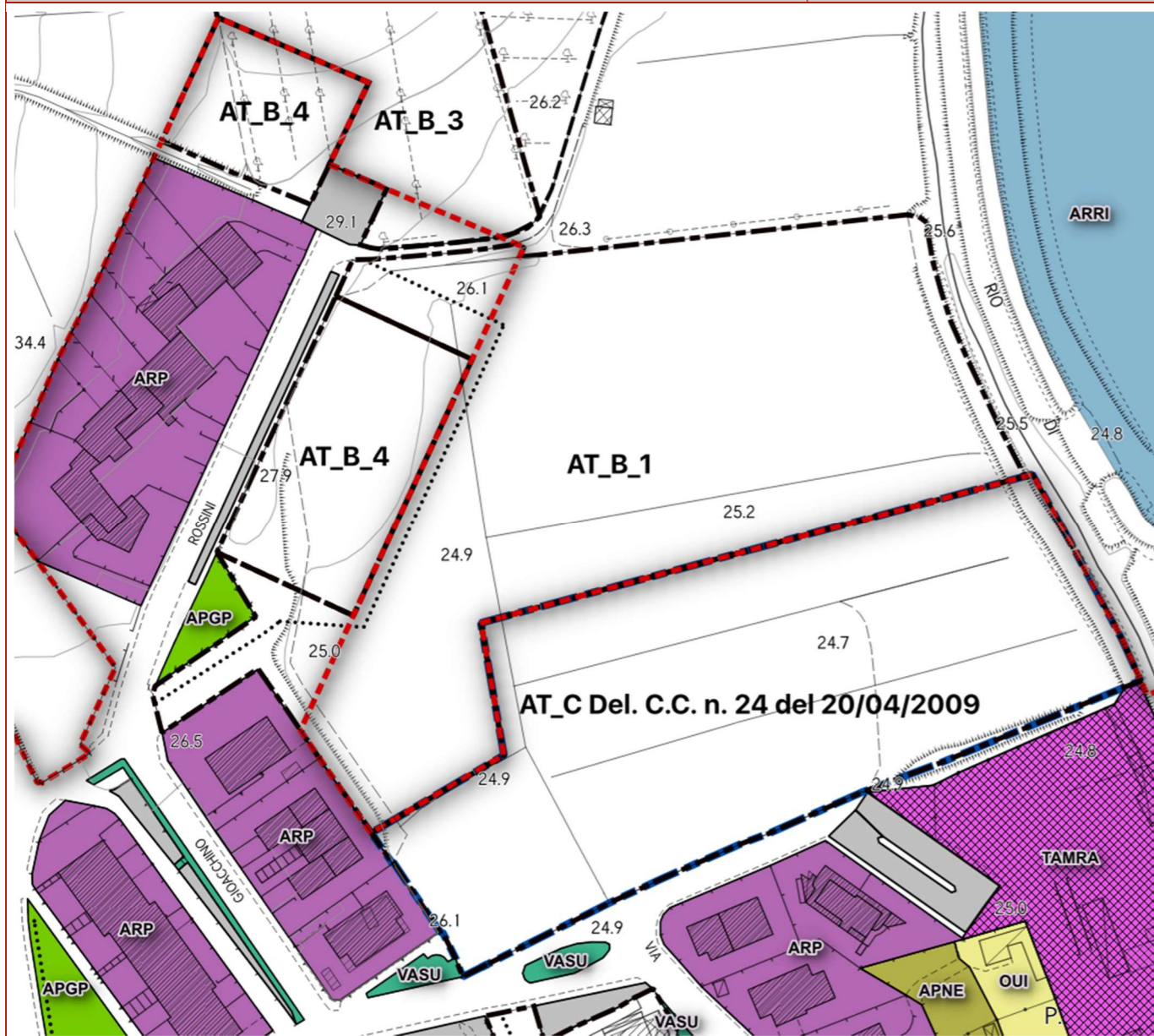
L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 decreto di vincolo D.M. 133 del 25 luglio 2018.

L'area collocata al margine nord del centro urbano di Bassa è costituita da terreni agricoli incuneati fra un edificato recente e un'area su cui grava una convezione per la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale che al momento dell'entrata in vigore del presente Piano Operativo risulta attiva (C.C. n. 24 del 20/04/2009). Sul margine nord occidentale un l'edificato e la strada segnano la struttura territoriale.

Criticità presente nell'inserimento paesaggistico dell'opera, nel rispetto dei caratteri morfologici del territorio rurale di margine urbano.

INQUADRAMENTO DA PO

TAV.6 Territorio Urbanizzato



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Area per attrezzature sportive e verde pubblico

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Area a verde pubblico lungo il margine nord-orientale

PRESCRIZIONI

Lasciare la zona a verde pubblico come da schema allegato sotto per permettere l'inserimento del collegamento di mobilità dolce (ciclo-pedonale) che permetta la connessione tra i percorsi urbani e quelli del territorio rurale.

Predisporre progetto di inserimento paesaggistico con particolare attenzione alla sistemazione dei margini esterni dell'area a nord e nord-ovest. Al fine di garantire un graduale passaggio verso il territorio rurale e mitigare l'impatto visuale dell'opera. A tale scopo si richiede la valutazione di un idoneo progetto di sistemazione a verde, da realizzarsi con specie autoctone predisposte secondo un andamento naturale che non creino ulteriori elementi di artificializzazione ma si pongano a garanzia della struttura del paesaggio rurale storicizzato allo scopo di salvaguardare le visuali verso la collina di particolare pregio come richiamate nel decreto di vincolo.

Accesso all'area sull'angolo ovest da Via Gioacchino Rossini e sul lato nord accesso pedonale.

La porzione a est e nord-est a verde ha la funzione di filtro con la zona rurale e chiude il margine urbano. Al centro dell'area la zona AAMS_P_CAMPO definisce la porzione di area dove realizzare il campo da gioco.

Per le superfici esterne, quali percorsi pedonali, ciclabili e parcheggi si prescrivono pavimentazioni drenanti ecologiche realizzate con materiali e soluzioni tecnologiche innovative, tali da mitigarne l'impatto sul contesto paesaggistico di riferimento.

DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

Si prevede la realizzazione di un volume funzionale all'attrezzatura sportiva:

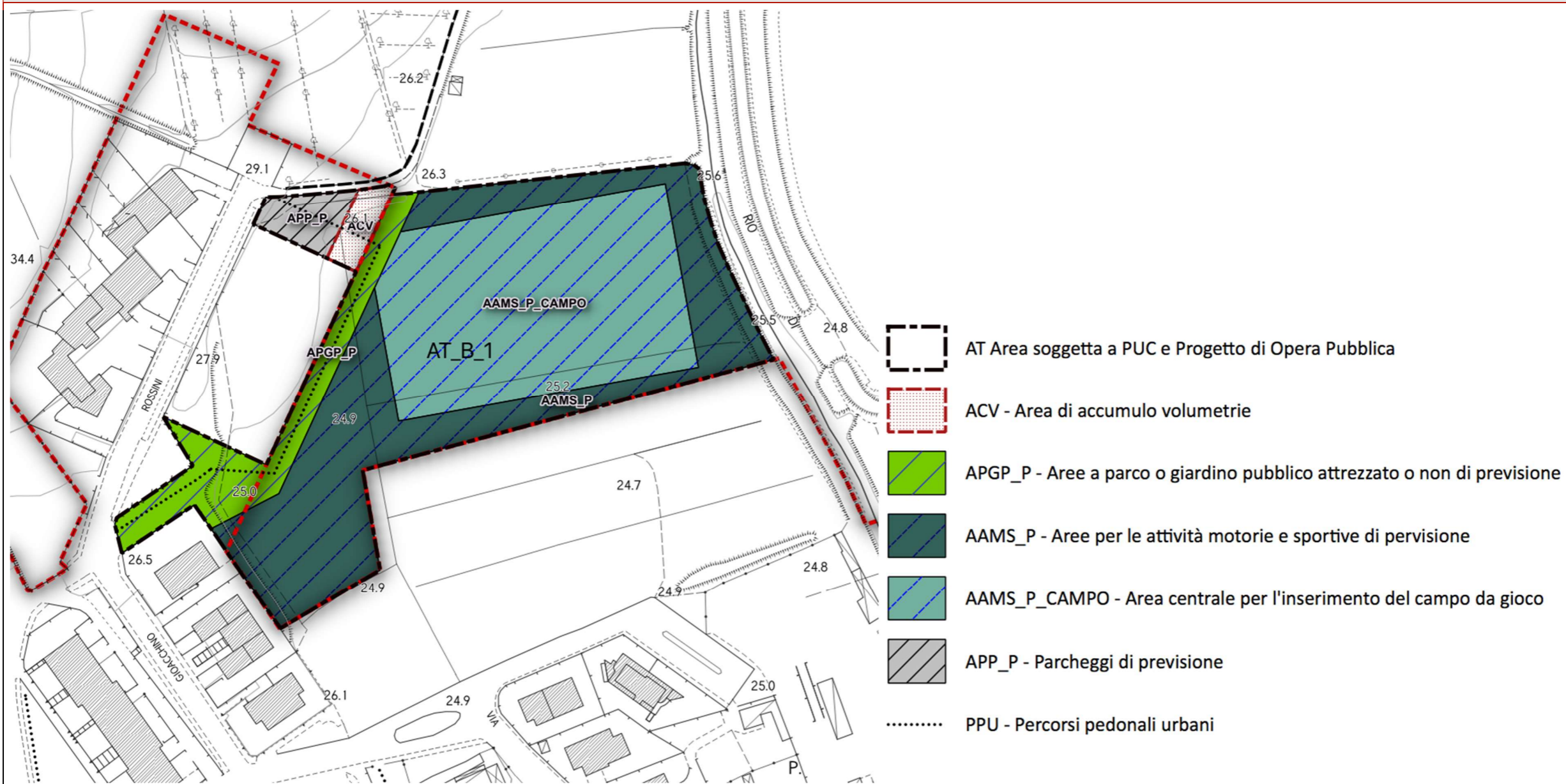
S.E. complessiva di 200 mq
h = 3mt (1 piano fuori terra)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Strumento di attuazione: intervento da attuarsi tramite approvazione di progetto di opera pubblica previa acquisizione a seguito dell'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui all'art. 121 della LR 65/2014, dell'area AT_B4.

In alternativa potrà essere realizzato tramite Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui all'art. 121 della LR 65/2014, di iniziativa privata nella cui convenzione saranno dettagliate le aree da cedere alla Pubblica Amministrazione.

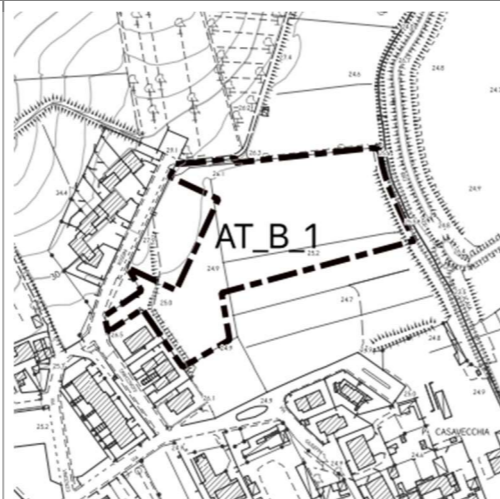
SCHEMA INDICATIVO DI PIANO



QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO

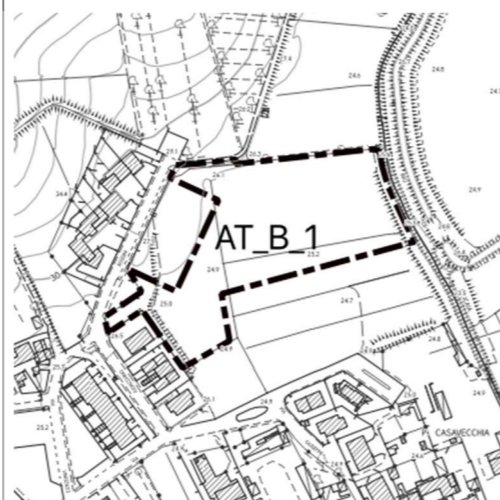
AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004

lett. b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



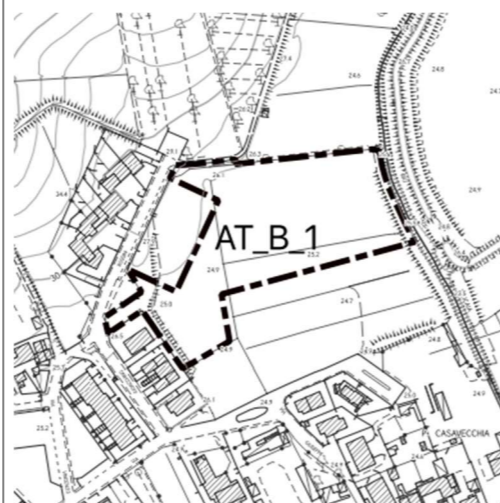
Non ricade

lett.c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)



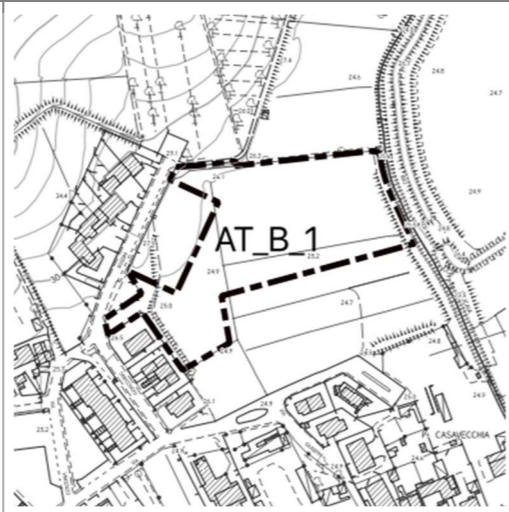
Non ricade

lett.f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)



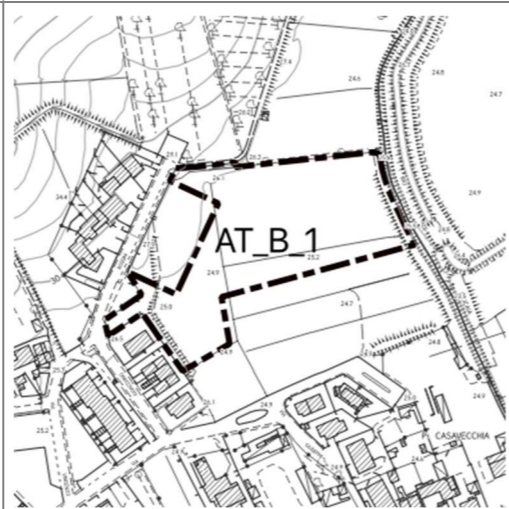
Non ricade

lett.g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)



Non ricade

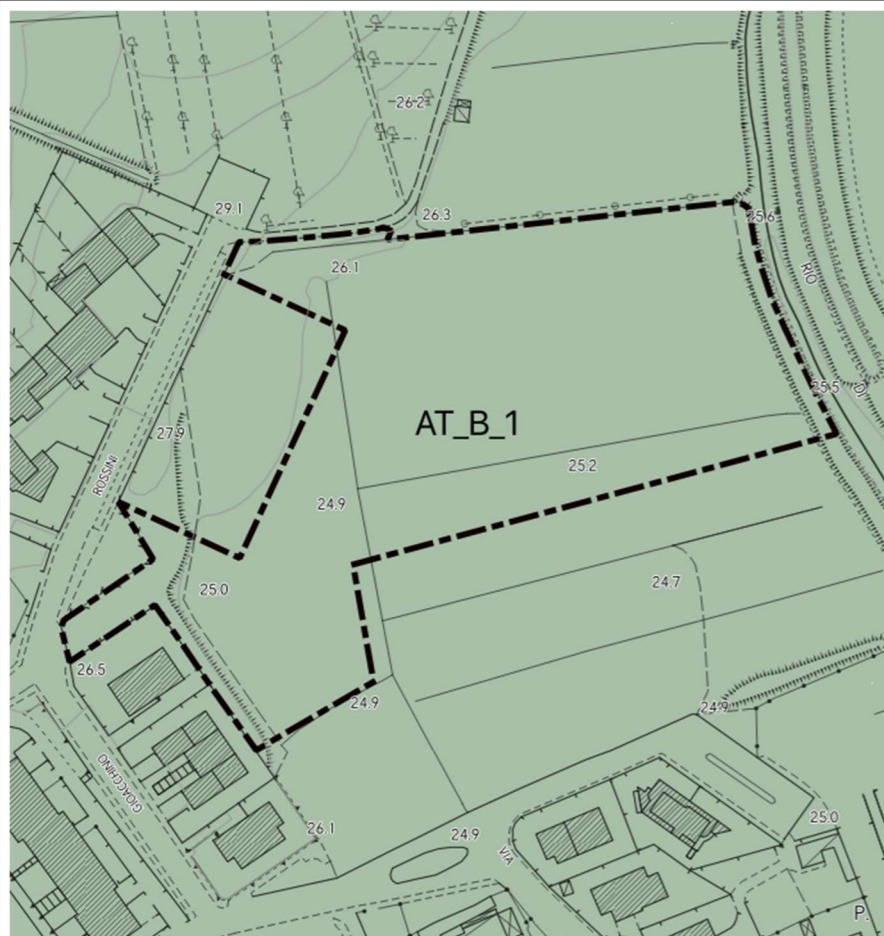
lett.i) Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)



Non ricade

BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004

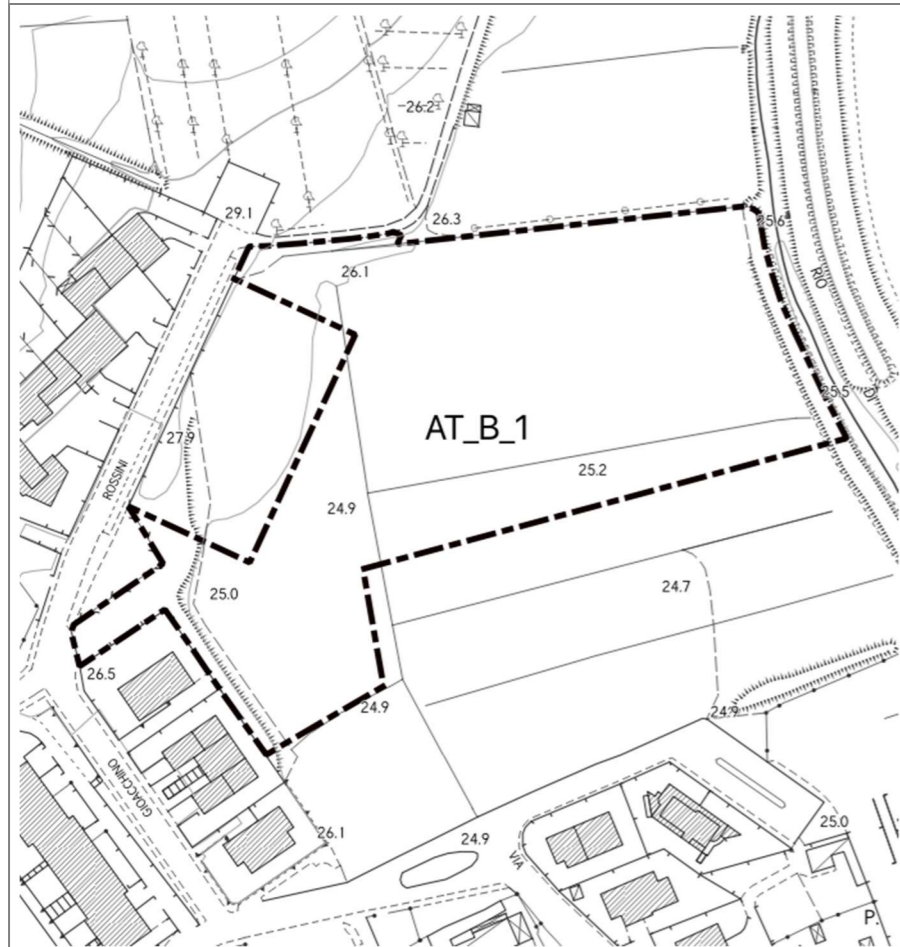
Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.



La zona di trasformazione pur ricadendo nel vincolo è situata ai margini del territorio urbano

Nell'area ricade all'interno del vincolo

BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004



COERENZA CON IL VINCOLO

L'area oggetto di riqualificazione non presenta beni architettonici tutelati e si colloca ai margini di un'area residenziale pianificata di recente realizzazione.

All'interno dell'area non ricadono beni architettonici tutelati

PIT/PPR - SCHEDA D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

INVARIANTI

Invariante I

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquifere con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

NON PERTINENTE
l'intervento lascia ampie porzioni a verde

Invariante II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito. Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.

NON PERTINENTE

Invariante III

Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico

NON PERTINENTE

Invariante IV

I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici

NON PERTINENTE

DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE

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

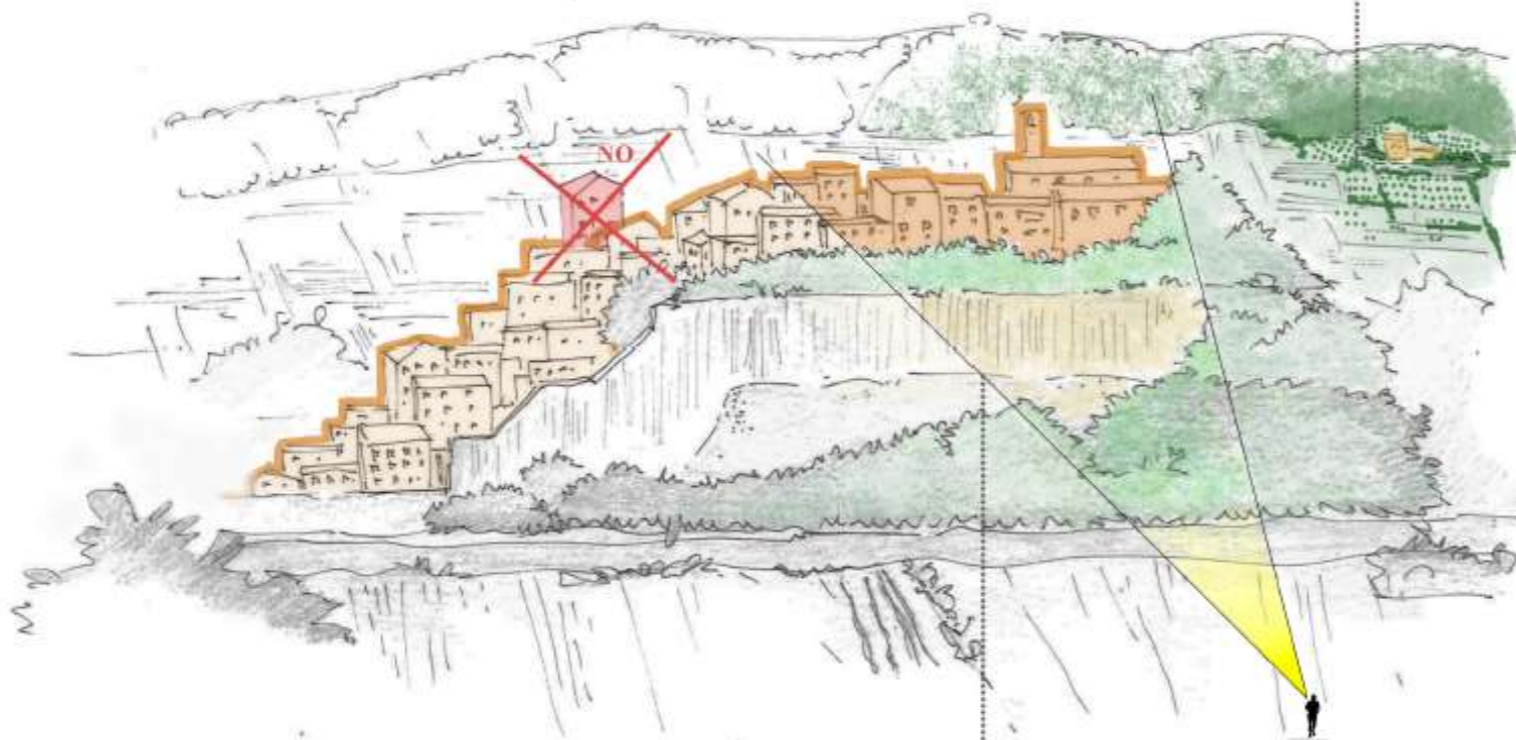
1.1	Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	COERENTE L'intervento riguarda la creazione di una nuova zona sportiva che va a sostituire la zona del tamburello poco a sud che viene riqualificata per la creazione di una nuova polarità, nel rispetto del paesaggio attraverso soluzioni tecniche che creino superfici impermeabili
1.2	Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	COERENTE In ogni caso l'intervento tutela i varchi visivi di crinale
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;	NON PERTINENTE
1.4	evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	NON PERTINENTE
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;	NON PERTINENTE
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.	NON PERTINENTE
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"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	NON PERTINENTE
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	NON PERTINENTE
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 privilegia-to di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	NON PERTINENTE
Obiettivo 3 Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	NON PERTINENTE L'intervento non intacca la struttura di nuclei e aggregati storici
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	NON PERTINENTE L'intervento non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	NON PERTINENTE L'intervento non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	PERTINENTE L'intervento intende favorire lo sviluppo turistico ecosostenibile
3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	NON PERTINENTE L'intervento non intacca colture presenti
3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	NON PERTINENTE L'area ricade in prossimità del territorio urbano

3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quadernari a litologie alternate);	NON PERTINENTE L'area ricade al margine del territorio urbano e mantiene pressoché inalterata la struttura degli oliveti e delle colture presenti
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	NON PERTINENTE
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctonee degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	NON PERTINENTE

PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE

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

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



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

PERTINENTE

L'area si colloca a sud del territorio comunale al margine nord del testo urbano e si pone come ricucitura del margine urbano prevedendo un'area per lo sport e collegamenti pedonali di connessione lenta tra il territorio urbano e paesaggio rurale.

“Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”

ESTRATTO TAVOLA “MORFOTIPI URBANI “ del PO

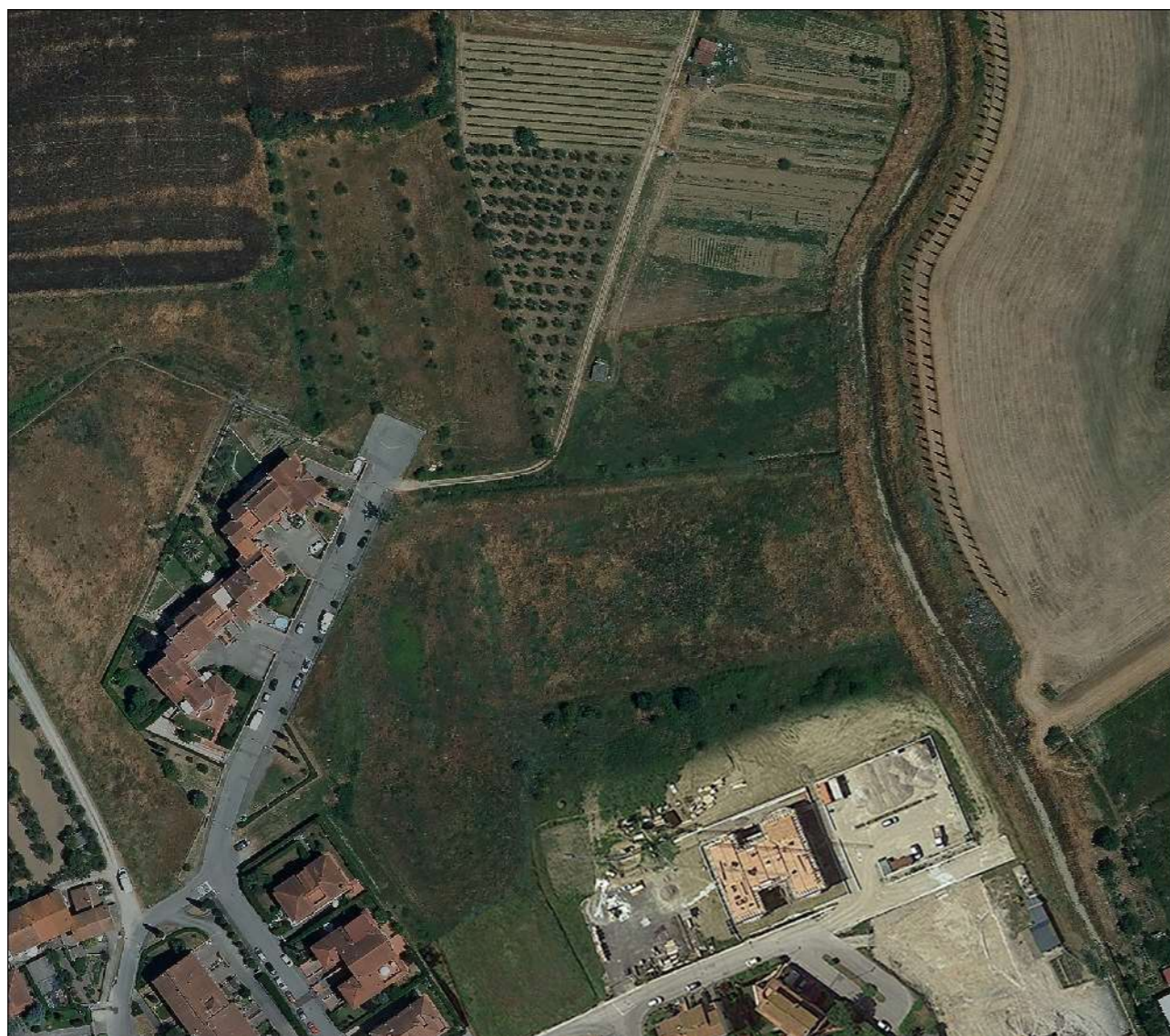
TESSUTO

T.R.8 Tessuto lineare. Nelle aree urbane limitrofe. Area oggetto di conferenza di copianificazione.

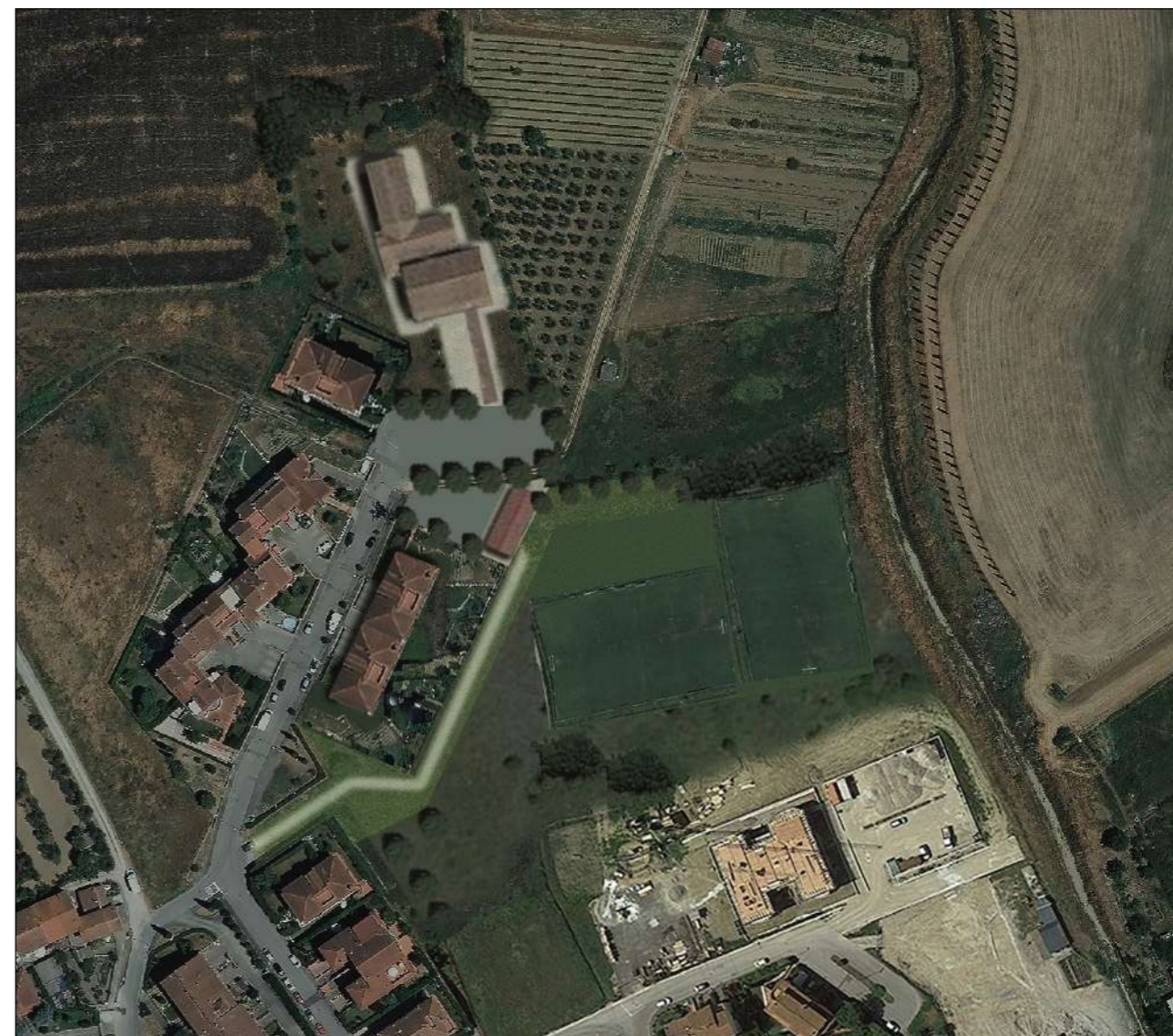


STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

STATO SENZA TRASFORMAZIONE



TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI



N.B. Lo schema riporta gli interventi AT_B_1, AT_B_3 e AT_B_4 secondo un progetto complessivo dell'area ed è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intera area. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" del PO



CLASSE DI POTENZIALE

Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in pochi quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando avere una sensibilità visiva percettiva bassa. Inoltre l'intervento non crea blocchi visivi tali da ostacolare la percezione del paesaggio circostante.

Area di trasformazione

AT_B_3

BASSA - Via di Corliano

Previsione fuori dal perimetro urbano approvata dalla conferenza di copianificazione del 3 ottobre 2019

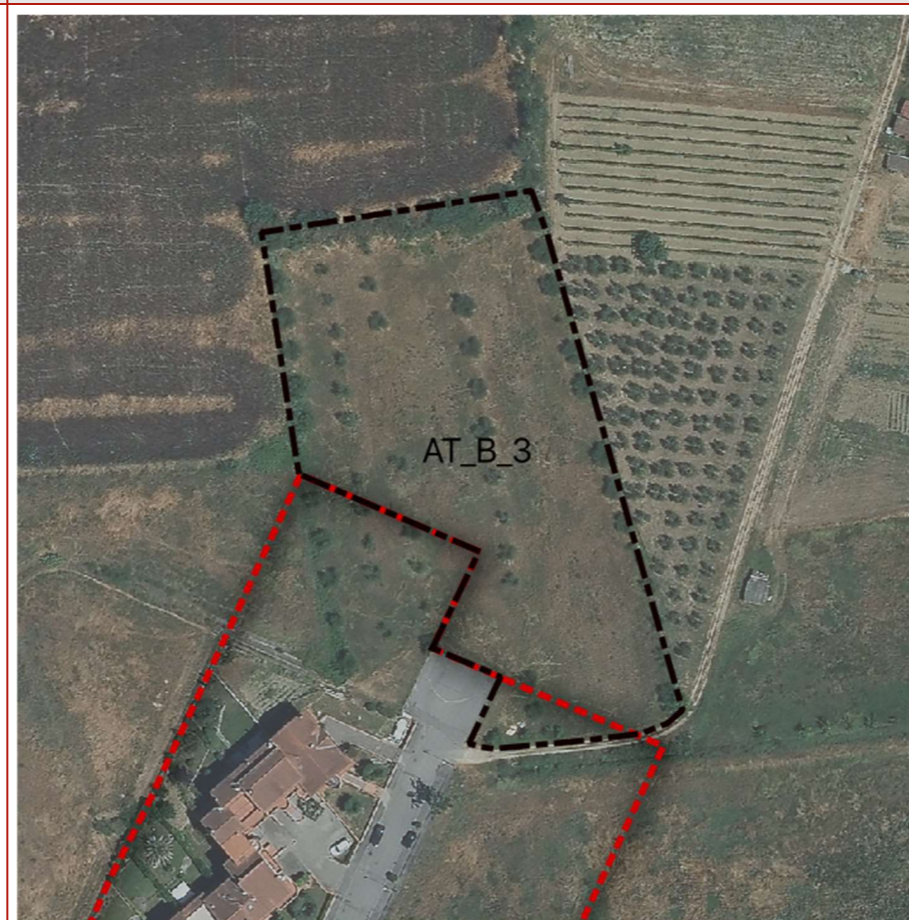
REALIZZAZIONE SCUOLA

Inquadramento cartografico dell' area



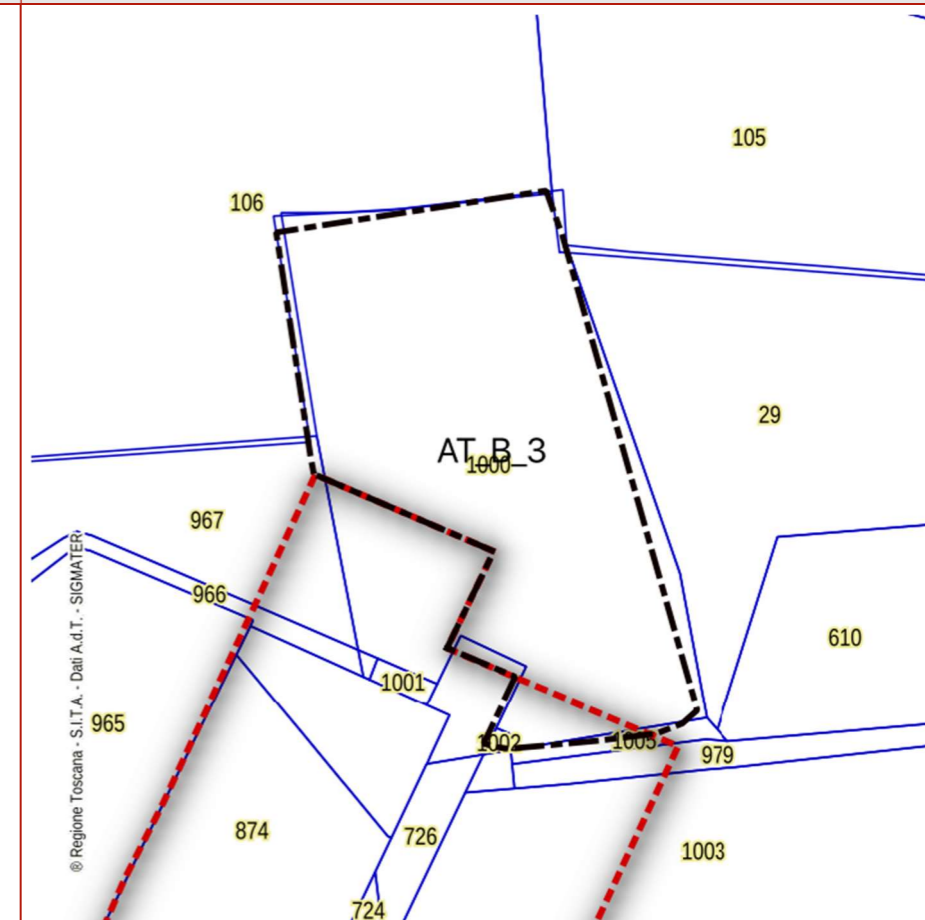
Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

Inquadramento su ortofoto dell' area



Estratto cartografico inquadramento su ortofoto AGEA 2019. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

Inquadramento catastale dell' area



Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIE TERRITORIALE

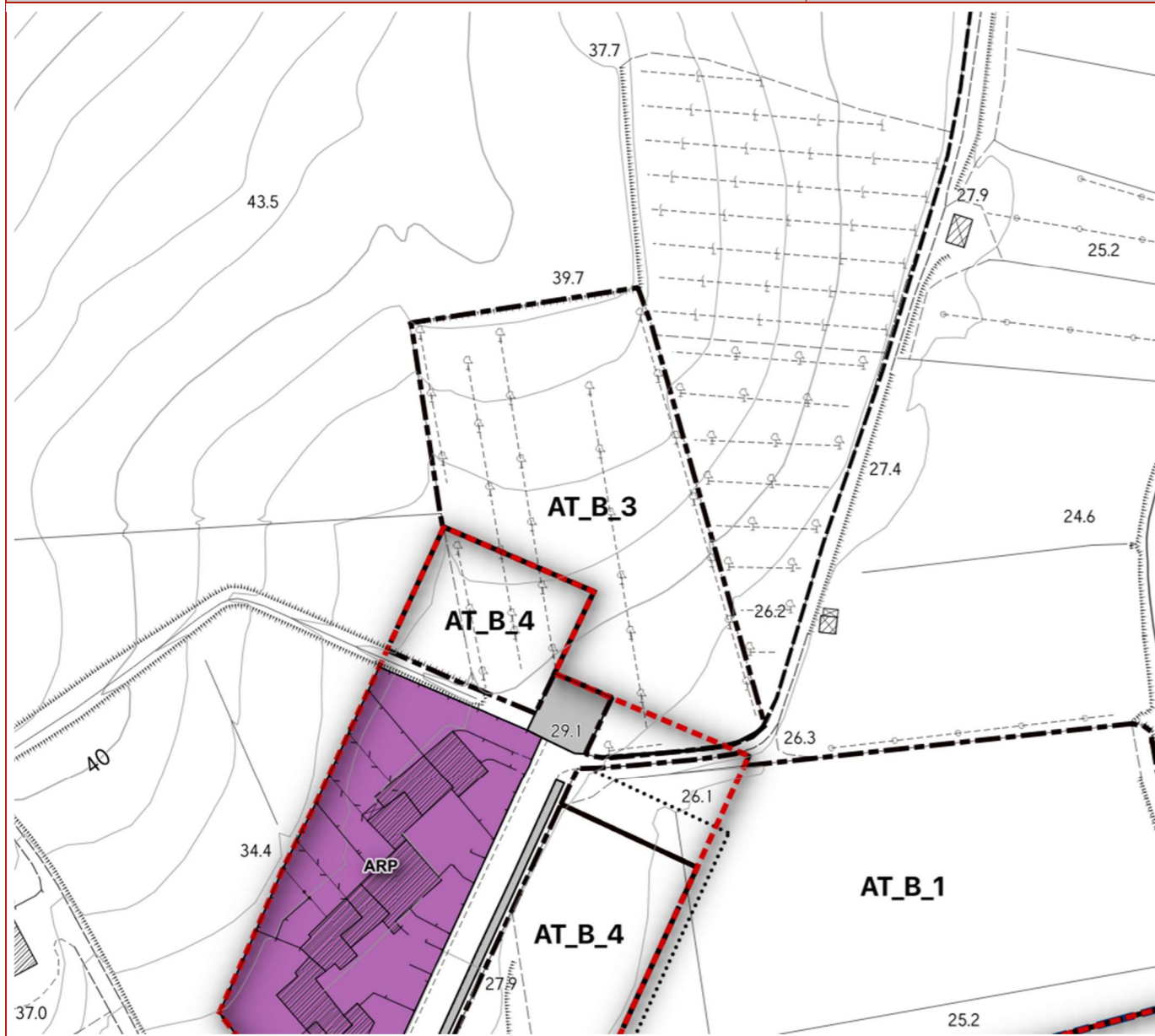
ST = 5.232 mq

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 decreto di vincolo D.M. 133 del 25 luglio 2018. Si tratta di una delle poche aree idonee dal punto di vista di pericolosità idrogeomorfologica adeguate alle previsioni di realizzazione della nuova attrezzatura per l'istruzione. La porzione di territorio non urbanizzato ricade in adiacenza del margine a nord del perimetro, in un'area di particolare interesse paesaggistico e disposta lungo la viabilità secondaria di Via di Colle Alberti. Il perimetro della scheda riprende una porzione di seminativo.

INQUADRAMENTO DA PO

TAV.6 Territorio Urbanizzato



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Servizi per l'istruzione

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni sull'ambiente si prescrive quanto segue:

Componente suolo

Utilizzare per le superfici pavimentate del resede di pertinenza modalità costruttive che riducano l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Componente acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa nonché adeguati strumenti per il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui.

Risparmio energetico

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici:

- utilizzazione di fonti di energia rinnovabile ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- realizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive al fine di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffreddamento dei locali;
- utilizzare sistemi a basso consumo energetico per l'illuminazione esterna.

PRESCRIZIONI

Accesso all'area da Via Vincenzo Bellini sfruttando porzione di area già adibita a parcheggio.

Predisporre un attento inserimento dell'edificio nell'area di intervento realizzando un dettagliato progetto delle sistemazioni esterne e delle opere a verde con. Particolare riferimento all'area a nord ed ovest, del perimetro oggetto della scheda al fine di salvaguardare la struttura del paesaggio rurale storico in prossimità di Colle Alberti e della viabilità di interesse paesaggistico di Via di Colle Alberti.

DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

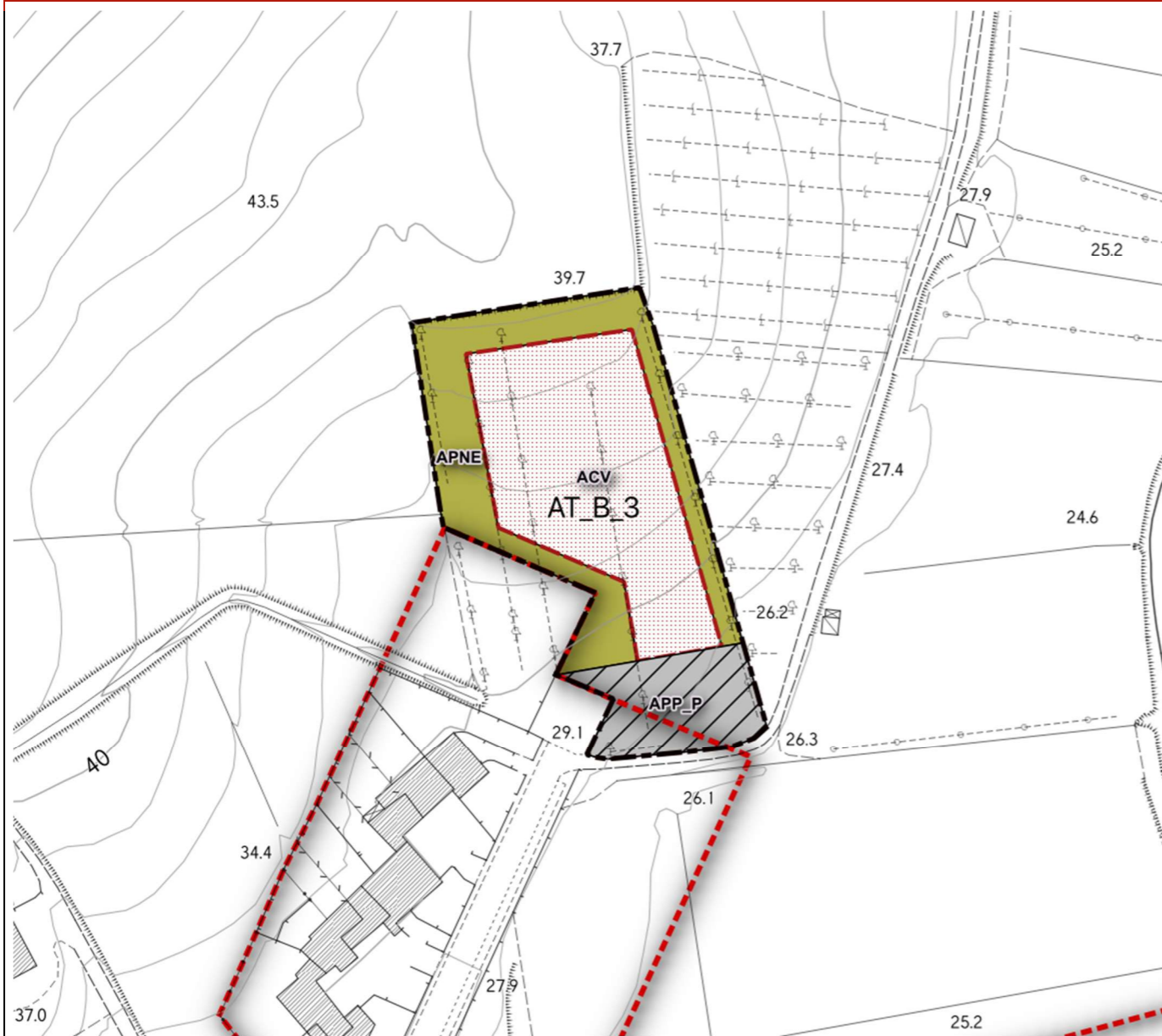
Superficie nuovo plesso scolastico
S.E. = 1260 mq
h = 1 piano


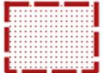


Superficie a verde pubblico pari a 2205 mq
Superficie a parcheggio pari a 602 mq
Superficie per viabilità pari a 597 mq

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Strumento di attuazione: intervento da attuarsi mediante approvazione di progetto di opera pubblica, vedersi anche scheda AT_B4

SCHEMA INDICATIVO DI PIANO

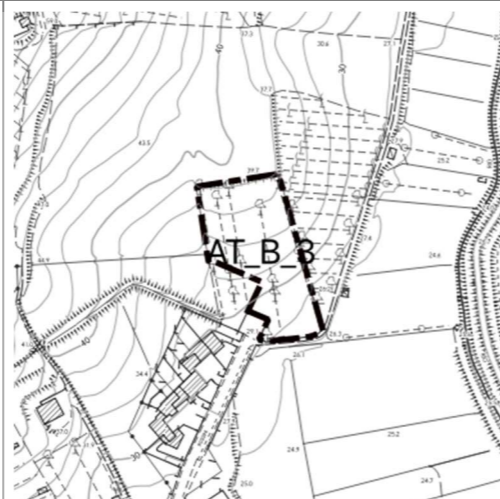


-  AT Area soggetta a Progetto di Opera Pubblica
-  ACV - Area di accumulo volumetrie
-  APNE - Altre aree pertinentenziali non edificabili
-  APP_P - Parcheggi di previsione

QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO

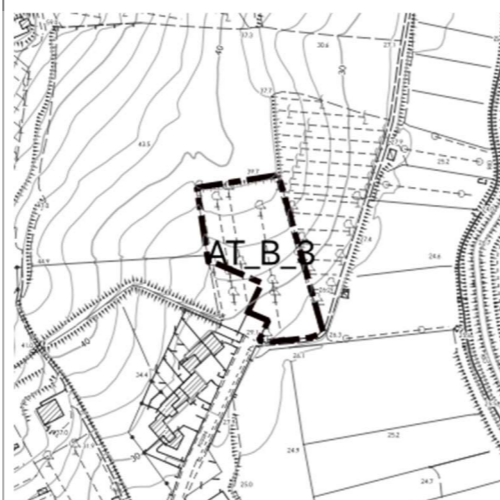
AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004

lett. b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



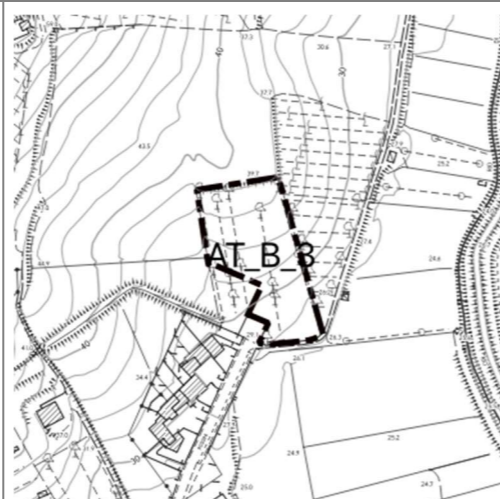
Non ricade

lett.c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)



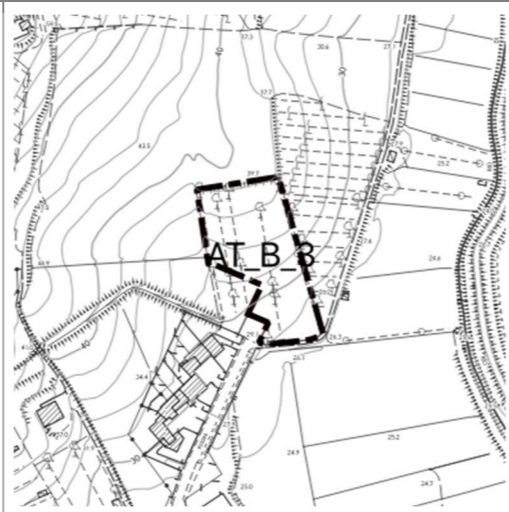
Non ricade

lett.f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)



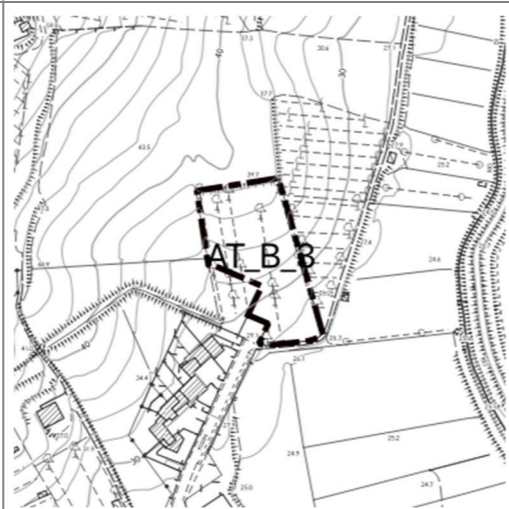
Non ricade

lett.g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)



Non ricade

lett.i) Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)



Non ricade

BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004

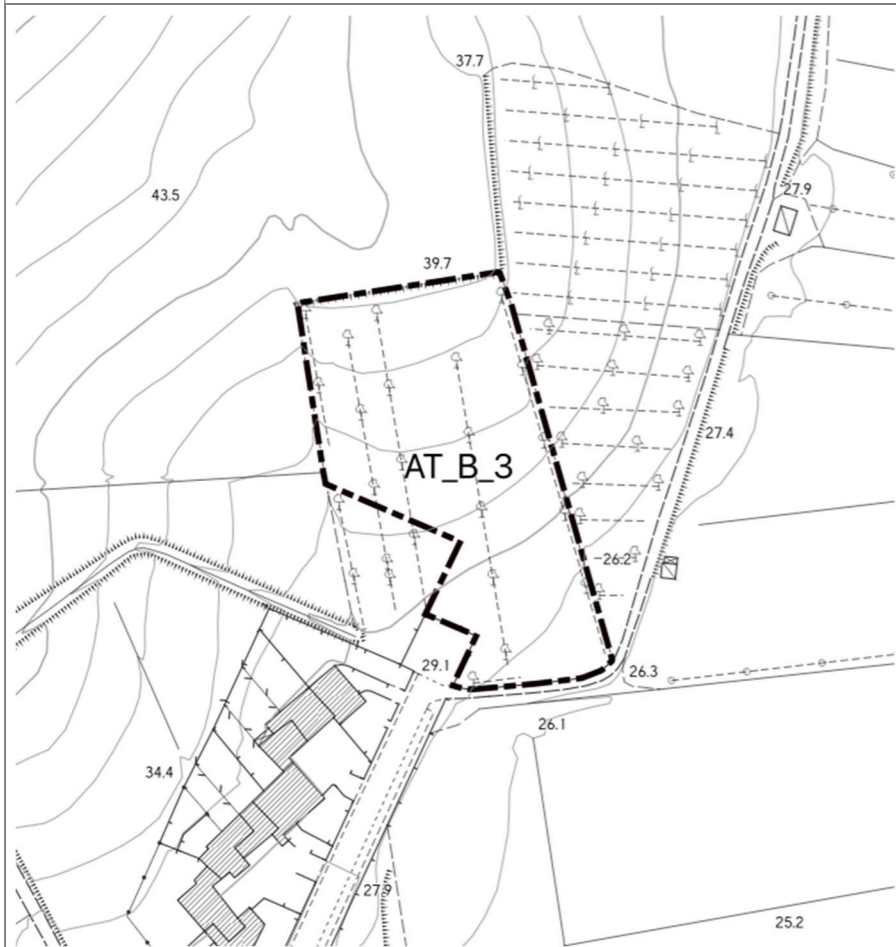
Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.



La zona di trasformazione pur ricadendo nel vincolo è situata ai margini del territorio urbano

Nell'area ricade all'interno del vincolo

BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004



COERENZA CON IL VINCOLO

L'area oggetto di riqualificazione non presenta beni architettonici tutelati e si colloca in un'area residenziale pianificata di recente realizzazione.

All'interno dell'area non ricadono beni architettonici tutelati

PIT/PPR - SCHEDA D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

INVARIANTI

Invariante I

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquifere con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

NON PERTINENTE

l'intervento lascia ampie porzioni a verde

Invariante II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito. Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.

NON PERTINENTE

Invariante III

Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico

NON PERTINENTE

Invariante IV

I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici

NON PERTINENTE

DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE

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

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;	COERENTE L'intervento riguarda la creazione di una nuova zona sportiva che va a sostituire la zona del tamburello poco a sud che viene riqualificata per la creazione di una nuova polarità, nel rispetto del paesaggio attraverso soluzioni tecniche che creino superfici impermeabili
1.2	Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	COERENTE In ogni caso l'intervento tutela i varchi visivi di crinale
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;	NON PERTINENTE
1.4	evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	NON PERTINENTE
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;	NON PERTINENTE
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.	NON PERTINENTE
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"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	NON PERTINENTE
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	NON PERTINENTE
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 privilegia-to di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	NON PERTINENTE
Obiettivo 3 Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	NON PERTINENTE L'intervento non intacca la struttura di nuclei e aggregati storici
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	NON PERTINENTE L'intervento non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	NON PERTINENTE L'intervento non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	PERTINENTE L'intervento intende favorire lo sviluppo turistico ecosostenibile
3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	NON PERTINENTE L'intervento non intacca colture presenti
3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	NON PERTINENTE L'area ricade in prossimità del territorio urbano

3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quadernari a litologie alternate);	NON PERTINENTE L'area ricade al margine del territorio urbano e mantiene pressoché inalterata la struttura degli oliveti e delle colture presenti
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	NON PERTINENTE
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctonee degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	NON PERTINENTE

PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE

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

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



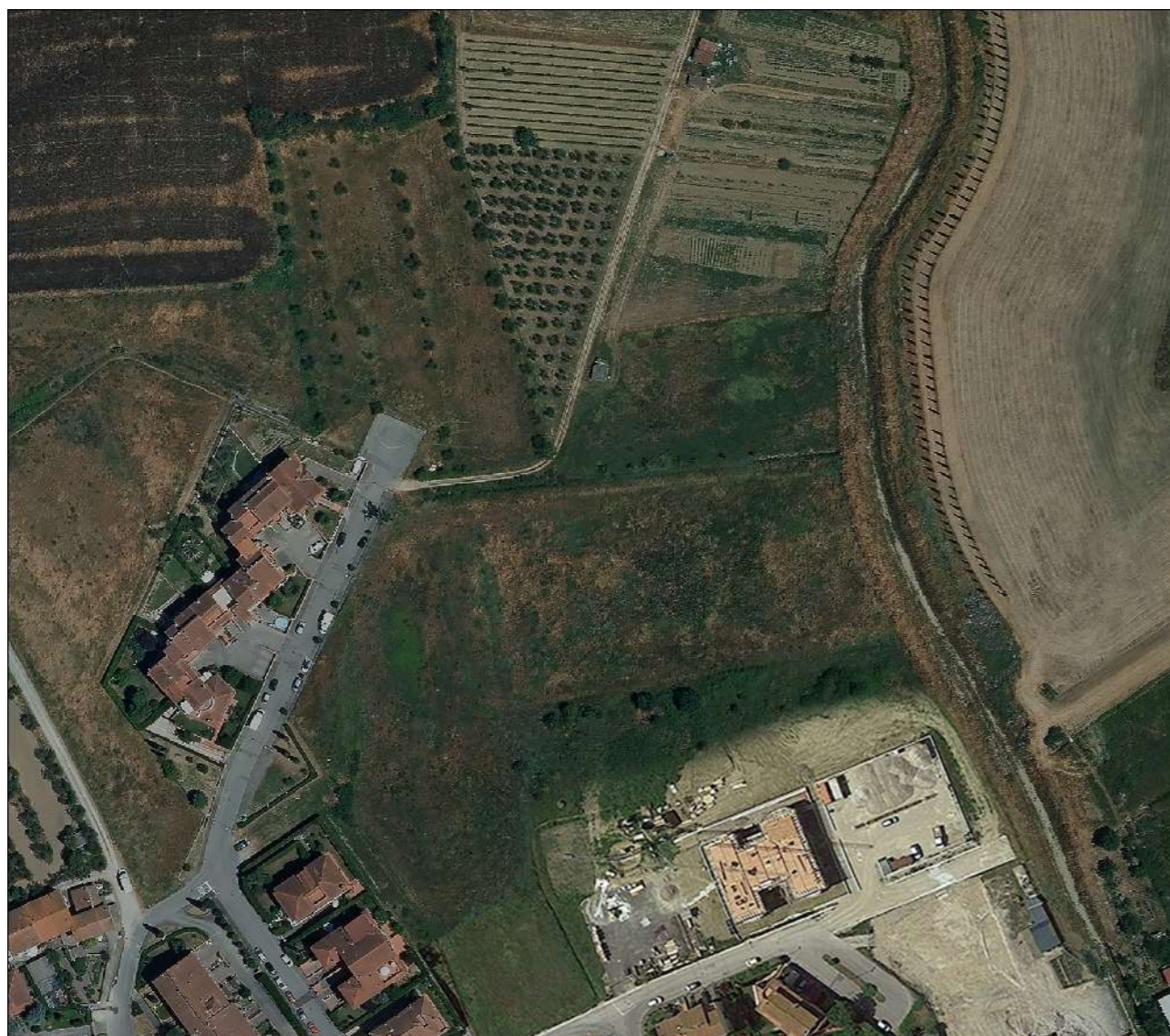
Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

PERTINENTE

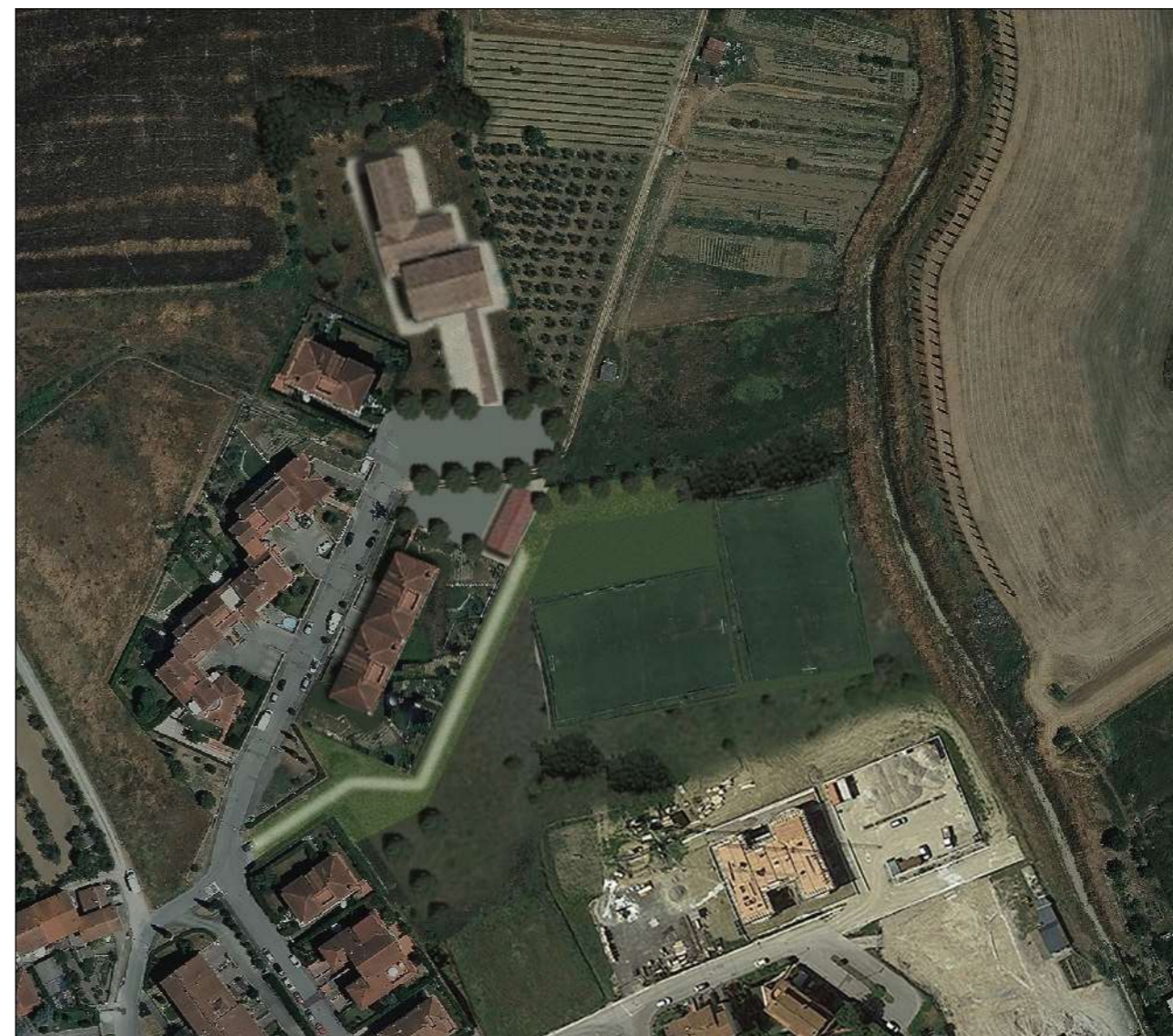
L'area si colloca a sud del territorio comunale al margine nord del testo urbano e si pone come ricucitura del margine urbano prevedendo un'area per lo sport e collegamenti pedonali di connessione lenta tra il territorio urbano e paesaggio rurale.

STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

STATO SENZA TRASFORMAZIONE



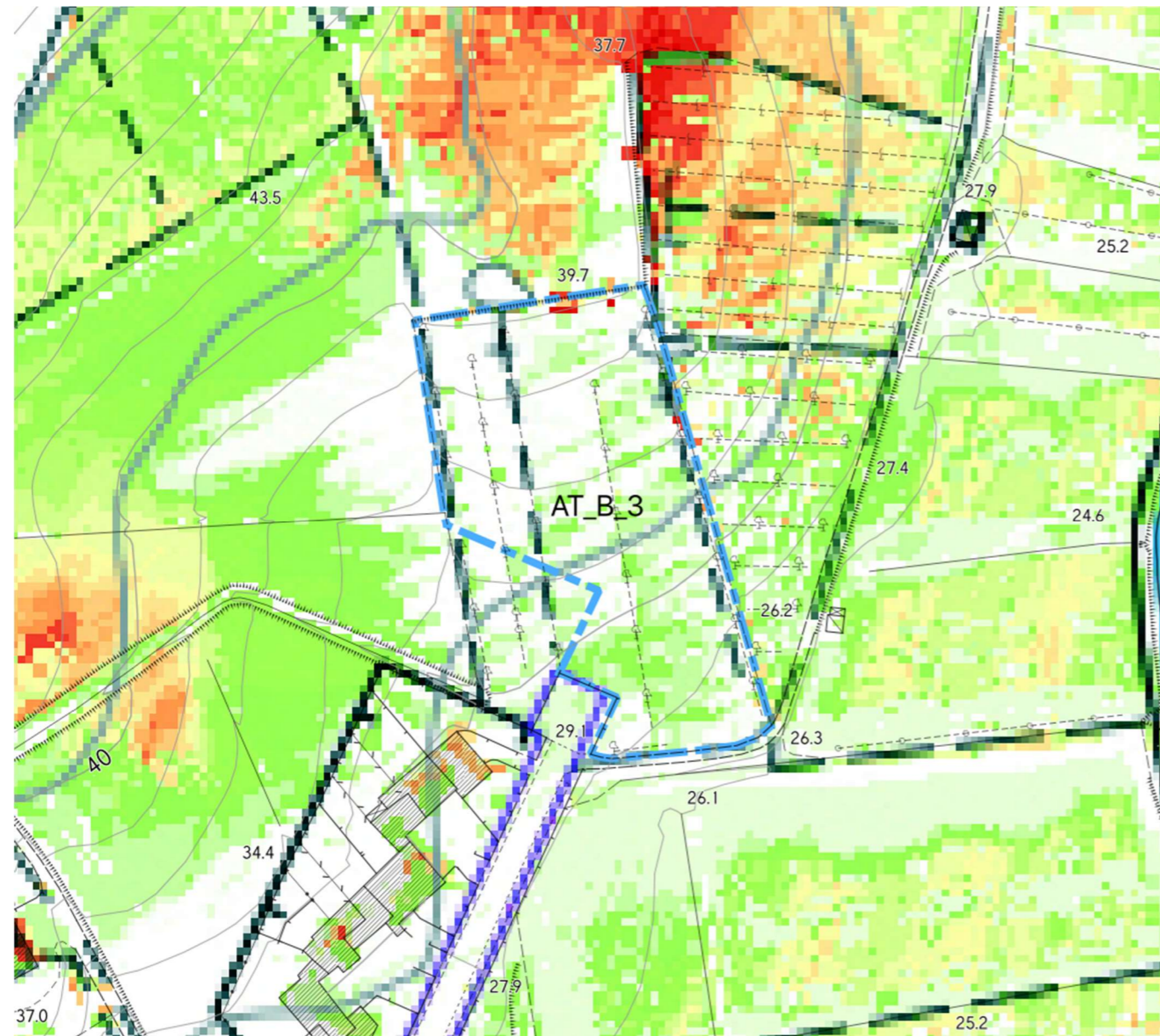
TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI



N.B. Lo schema riporta gli interventi AT_B_1, AT_B_3 e AT_B_4 secondo un progetto complessivo dell'area ed è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intera area. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" DEL PO

CLASSE DI POTENZIALE



Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in pochi quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando avere una sensibilità visiva percettiva bassa. Inoltre l'intervento non crea blocchi visivi tali da ostacolare la percezione del paesaggio circostante. L'edificio della scuola sarà inserito nel lotto in modo da lasciare ampi varchi verdi.

Area di trasformazione

AT_B_4

BASSA - Via Gioacchino Rossini

COMPLETAMENTO DEL MARGINE URBANO

Inquadramento cartografico dell'area



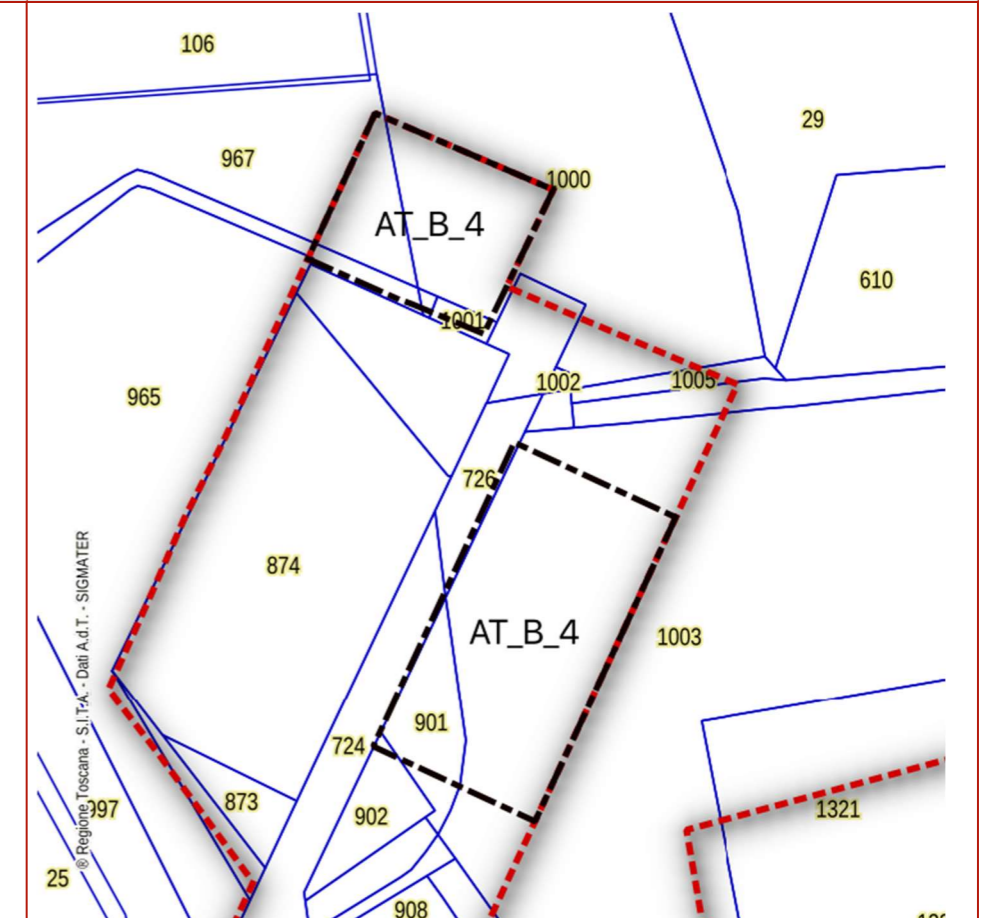
Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

Inquadramento su ortofoto dell'area



Estratto cartografico inquadramento su ortofoto AGEA 2019. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

Inquadramento catastale dell'area



Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIE TERRITORIALE

ST = 3.556 mq

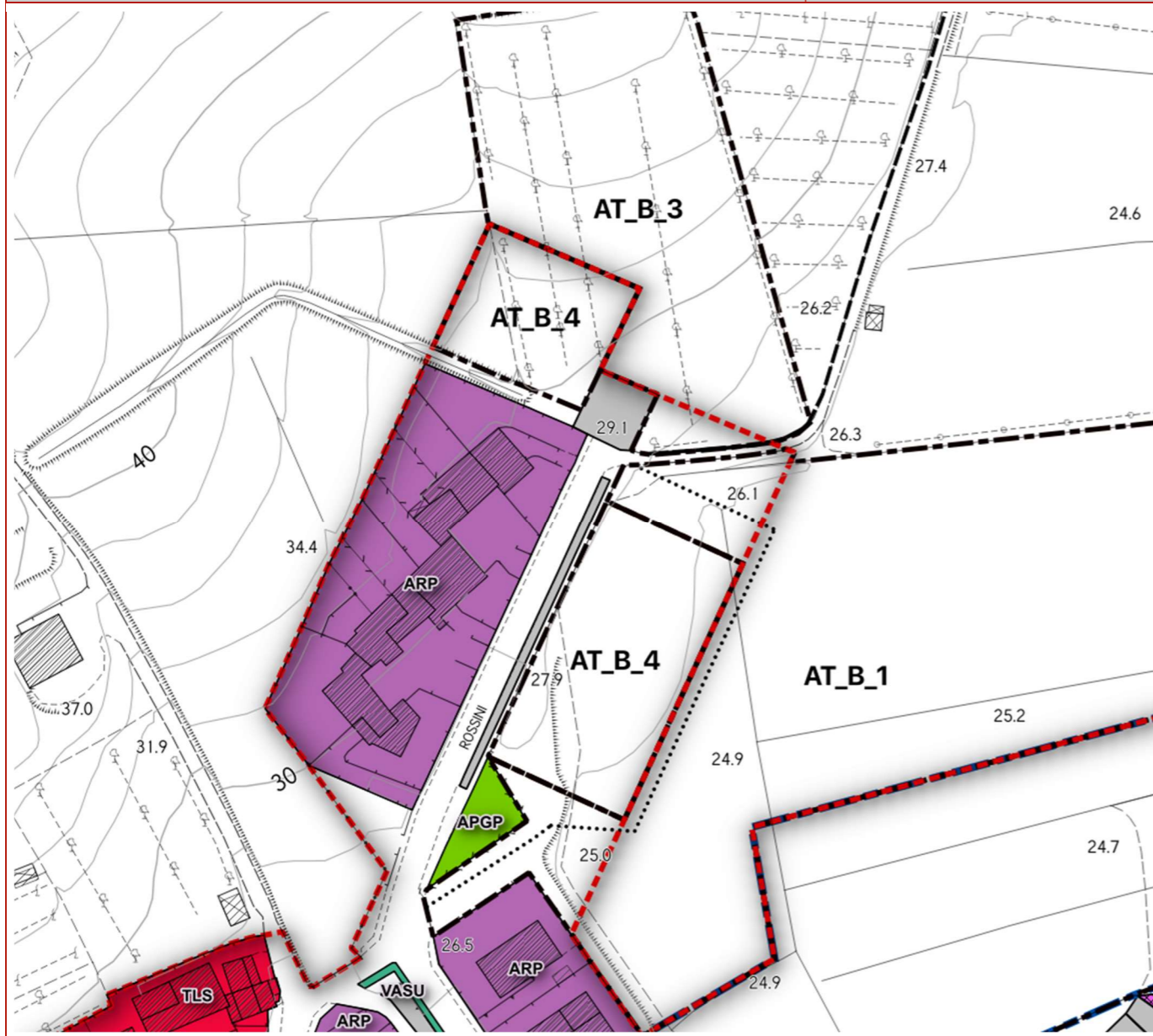
DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 decreto di vincolo D.M.25 luglio 2018.

L'area collocata al margine nord del centro urbano di Bassa è costituita da terreni agricoli incuneati fra un edificato recente e un'area su cui grava una convezione per la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale che al momento dell'entrata in vigore del presente Piano Operativo risulta attiva (C.C. n. 24 del 20/04/2009). Sul margine nord occidentale un'edificato e la strada segnano la struttura territoriale.

INQUADRAMENTO DA PO

TAV.6 Territorio Urbanizzato



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tipo edilizio: EP

PRESCRIZIONI

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni sull'ambiente si prescrive quanto segue:

Componente suolo:

Utilizzare per le superfici pavimentate modalità costruttive che riducano l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Mantenimento dell'area "Altre aree pertinenziali non edificabili (APNE) quale verde di filtro con l'area di previsione pubblica AT_B_1 e con il paesaggio rurale circostante.

Componente acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa nonché adeguati strumenti per il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui.

Risparmio energetico

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici:

- utilizzazione di fonti di energia rinnovabile ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- realizzazione involucri edilizi o altre soluzioni passive al fine di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffreddamento dei locali;
- utilizzare sistemi a basso consumo energetico per l'illuminazione esterna.

Componente paesaggio

Predisporre progetto di inserimento paesaggistico con particolare attenzione alla sistemazione dei margini esterni dell'area al fine di garantire un graduale passaggio verso il territorio rurale e mitigare l'impatto visuale dell'opera. A tale scopo si richiede la valutazione di un idoneo progetto di sistemazione a verde, da realizzarsi con specie autoctone predisposte secondo un andamento naturale che non creino ulteriori elementi di artificializzazione ma si pongano a garanzia della struttura del paesaggio rurale storicizzato allo scopo di salvaguardare le visuali verso la collina di particolare pregio come richiamate nel decreto di vincolo.

DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

ACV1

SF = 1.194 mq
S.E. (Nuova edificazione) = 850 mq
Superficie Coperta (SC) = 430 mq
h = 6,5 ml

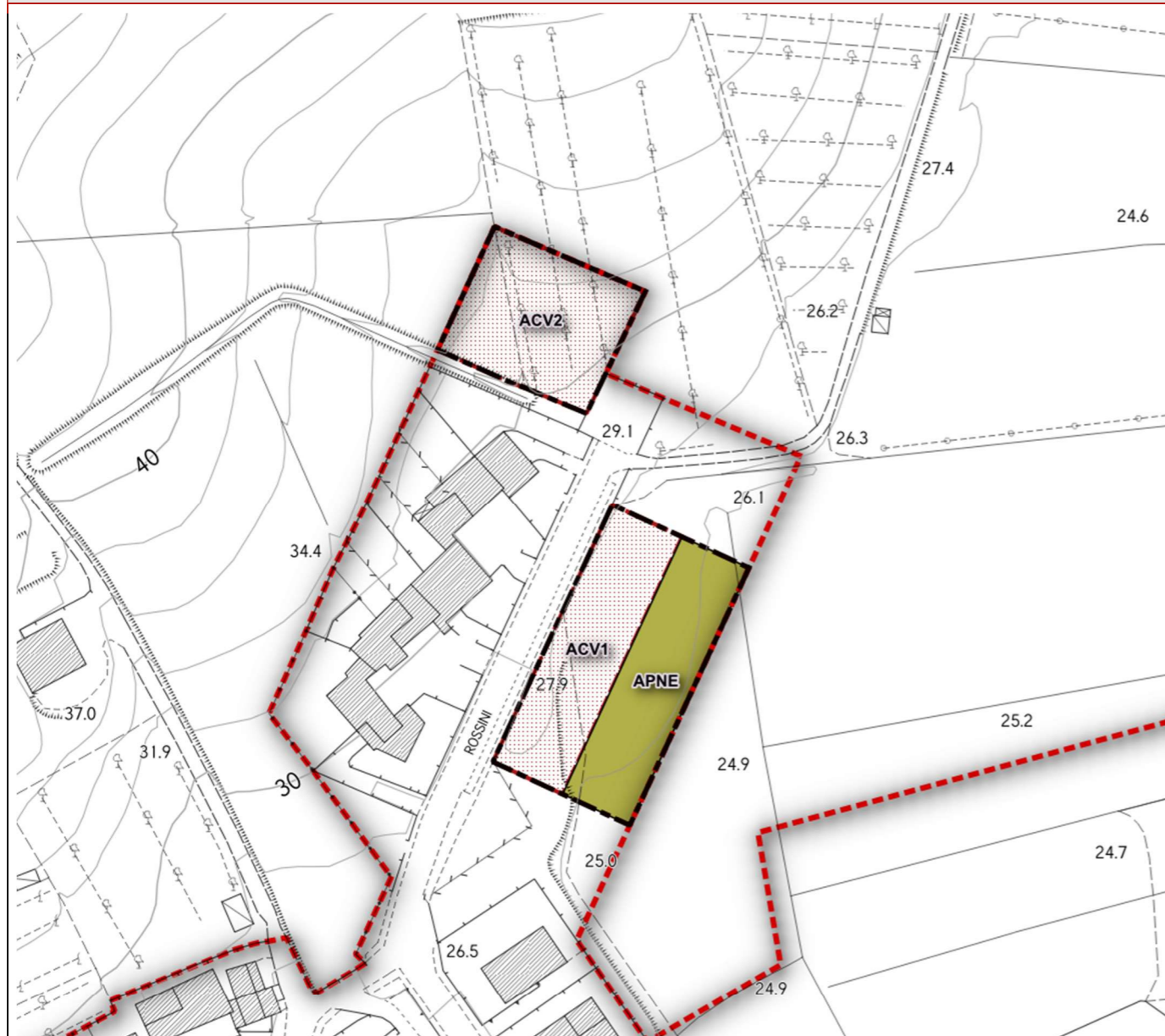
ACV2




SF = 1.214 mq
S.E. (Nuova edificazione) = 400 mq
Superficie Coperta (SC) = 200 mq
h = 6,5 ml

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di cui all'art. 121 della LR 65/2014 la cui convenzione preveda la completa cessione alla Pubblica Amministrazione delle aree oggetto di intervento AT_B_1 e AT_B_3 per la realizzazione (a carico della PA) delle opere pubbliche previste. Il proponente in seguito all'osservazione n. 4 del 26.05.2022 prot. 11621, ha prodotto una nota integrativa d'impegno registrata con prot. 27159 del 21.12.2022 che costituisce il presupposto della presente decisione.

SCHEMA INDICATIVO DI PIANO



-  AT Area soggetta a PUC
-  ACV - Area di accumulo volumetrie
-  APNE - Altre aree pertinentziali non edificabili

QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO

AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004

lett. b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



Non ricade

lett.c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)



Non ricade

lett.f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)



Non ricade

lett.g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)



Non ricade

lett.i) Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)



Non ricade

BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004

Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.



La zona di trasformazione pur ricadendo nel vincolo è situata ai margini del territorio urbano, in particolare di un'area residenziale pianificata di recente realizzazione.

Nell'area ricade all'interno del vincolo

BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004



COERENZA CON IL VINCOLO

L'area non presenta beni architettonici tutelati e si colloca ai margini di un'area residenziale pianificata di recente realizzazione.

All'interno dell'area non ricadono beni architettonici tutelati

PIT/PPR - SCHEDA D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore**INVARIANTI****Invariante I***I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquiferi con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

NON PERTINENTE

l'intervento lascia ampie porzioni a verde

Invariante II*I caratteri ecosistemici del paesaggio*

Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito.

Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.

NON PERTINENTE**Invariante III***Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico

NON PERTINENTE**Invariante IV***I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali*

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici

NON PERTINENTE**DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE****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

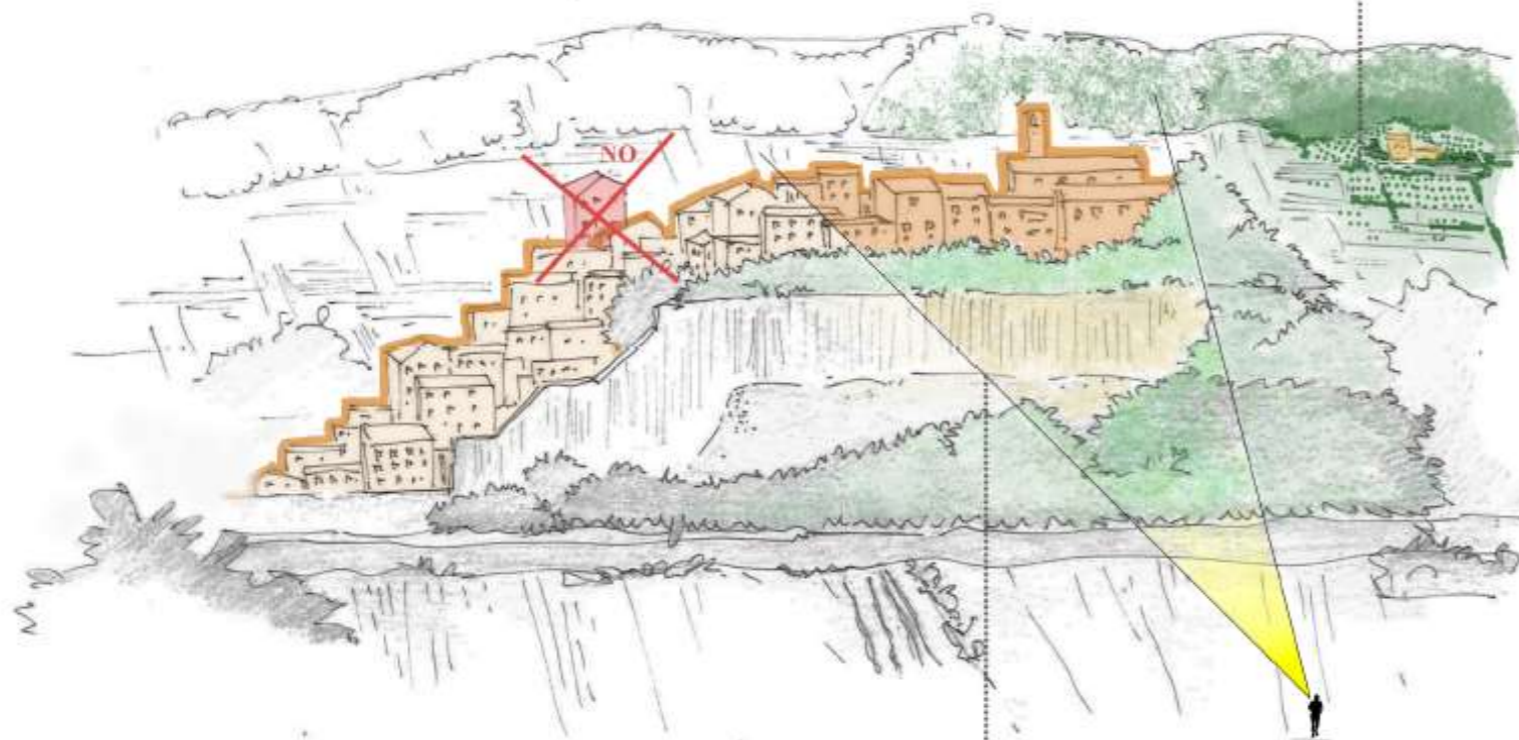
1.1	Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	COERENTE L'intervento è da inquadrarsi in una strategia più ampia di creazione di un nuovo polo di servizi (sportivi e scolastici) che va a sostituire la zona del tamburello poco a sud che viene riqualificata per la creazione di una nuova polarità, nel rispetto del paesaggio attraverso soluzioni tecniche che creino superfici impermeabili
1.2	Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	COERENTE In ogni caso l'intervento tutela i varchi visivi di crinale
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;	NON PERTINENTE
1.4	evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	NON PERTINENTE
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;	NON PERTINENTE
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.	NON PERTINENTE
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"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	NON PERTINENTE
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	NON PERTINENTE
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 privilegia-to di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	NON PERTINENTE
Obiettivo 3 Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	NON PERTINENTE L'intervento non intacca la struttura di nuclei e aggregati storici
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	NON PERTINENTE L'intervento non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	NON PERTINENTE L'intervento non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	PERTINENTE L'intervento intende favorire lo sviluppo turistico ecosostenibile
3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	NON PERTINENTE L'intervento non intacca colture presenti

3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	NON PERTINENTE L'area ricade in prossimità del territorio urbano
3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-aternari a litologie alternate);	NON PERTINENTE L'area ricade al margine del territorio urbano e mantiene pressoché inalterata la struttura degli oliveti e delle colture presenti
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	NON PERTINENTE
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctonee degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	NON PERTINENTE

PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE

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

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



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

PERTINENTE

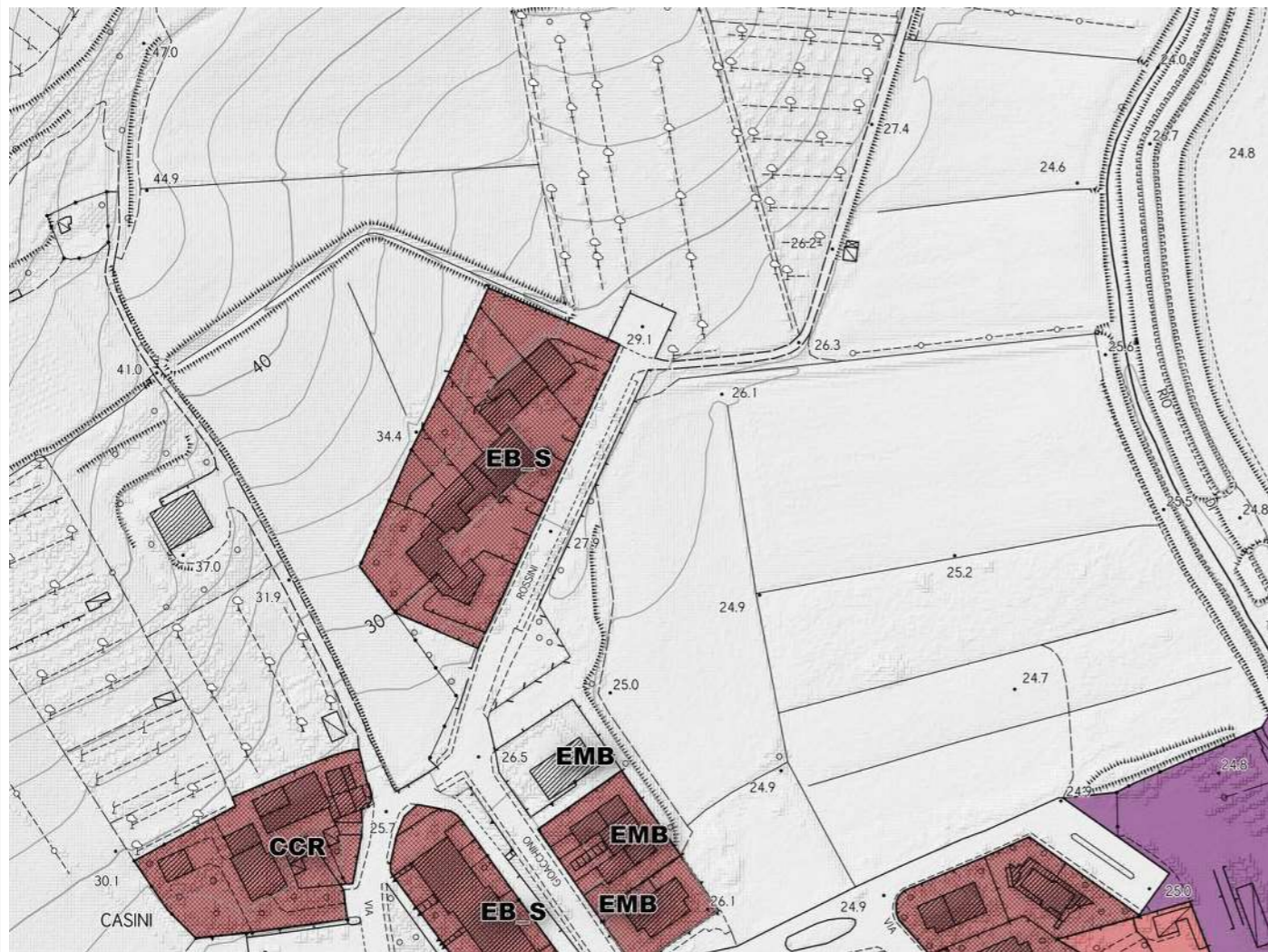
L'area si colloca a sud del territorio comunale al margine nord del testo urbano ed è da inquadrarsi in una strategia più ampia di creazione di un nuovo polo di servizi (sportivi e scolastici) che va a sostituire la zona del tamburello poco a sud che viene riqualificata per la creazione di una nuova polarità, nel rispetto del paesaggio attraverso soluzioni tecniche che creino superfici impermeabili

“Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”

ESTRATTO TAVOLA “MORFOTIPI URBANI “ del PO

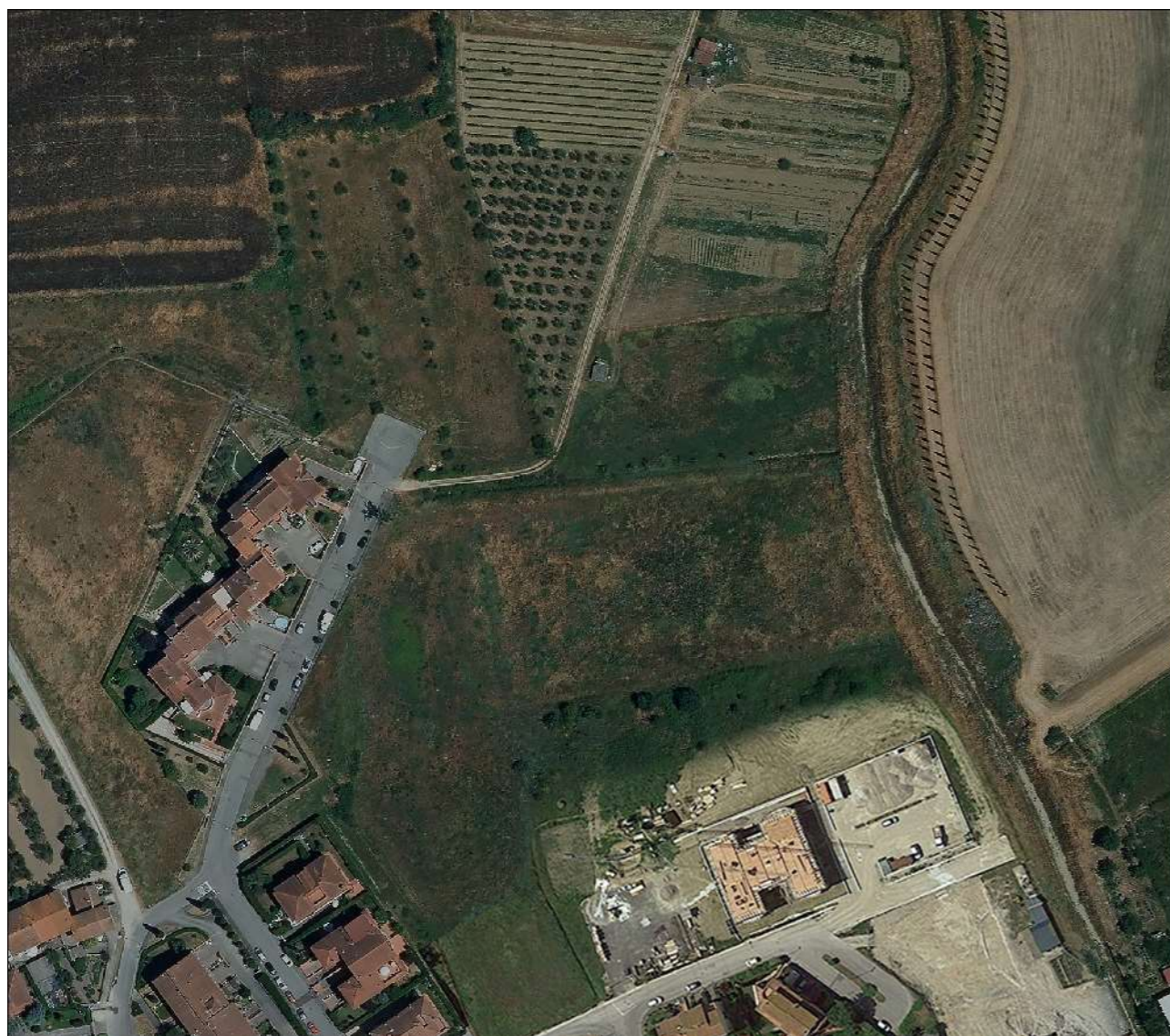
TESSUTO

T.R.8 Tessuto lineare. Nelle aree urbane limitrofe. Area oggetto di conferenza di copianificazione.

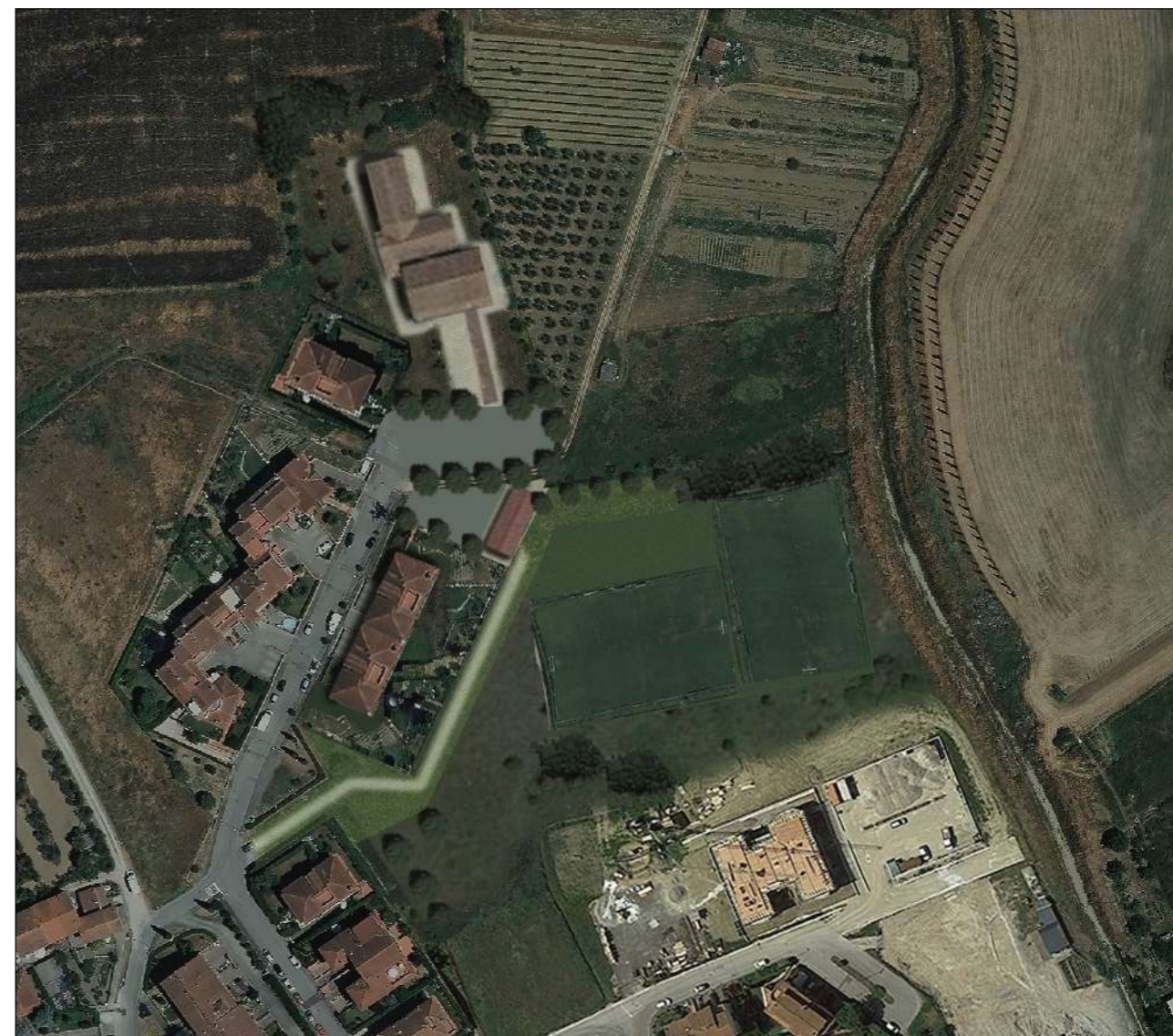


STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

STATO SENZA TRASFORMAZIONE



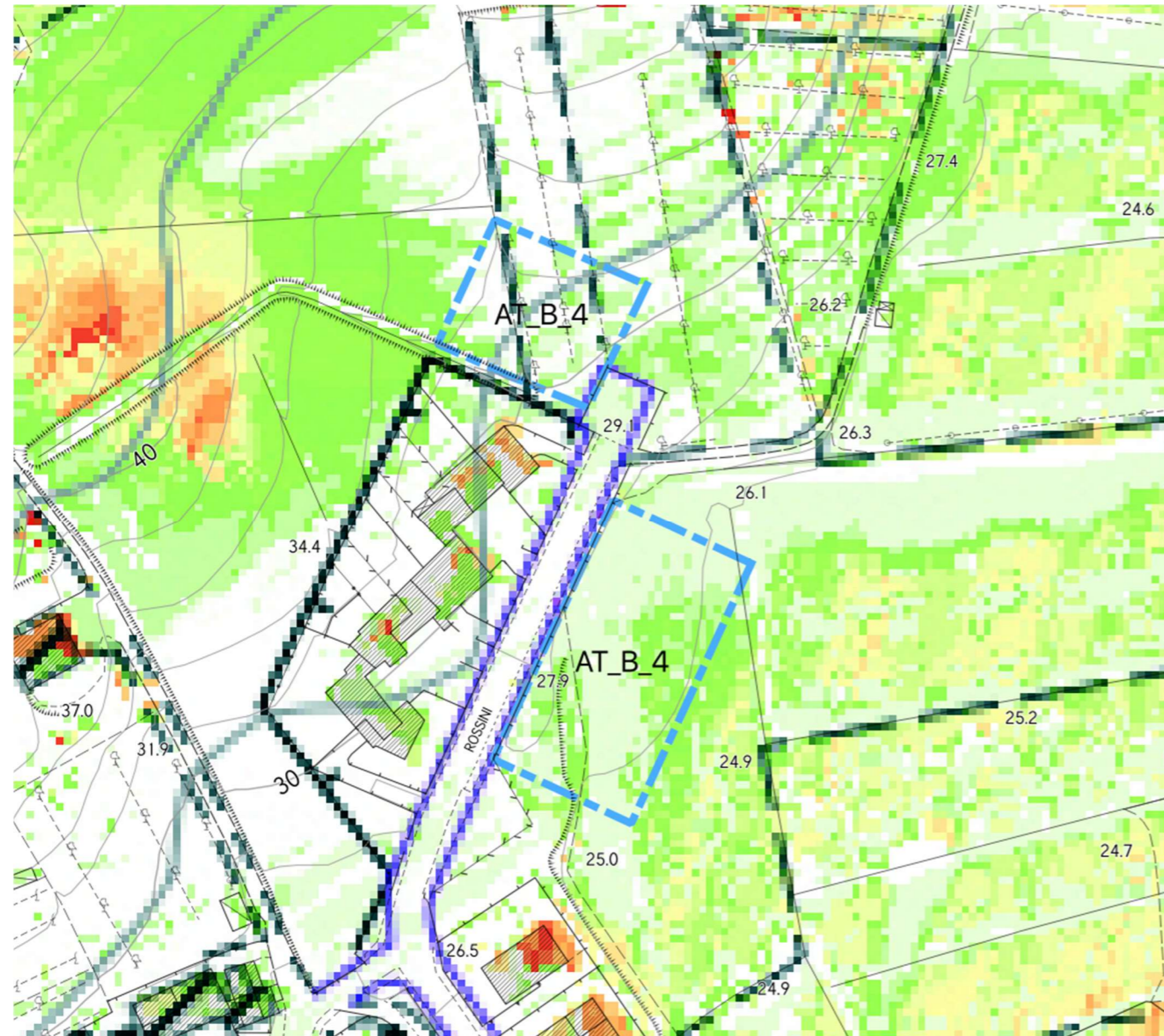
TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI



N.B. Lo schema riporta gli interventi AT_B_1, AT_B_3 e AT_B_4 secondo un progetto complessivo dell'area ed è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intera area. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" DEL PO

CLASSE DI POTENZIALE



Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in pochi quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando avere una sensibilità visiva percettiva bassa. Inoltre l'intervento non crea blocchi visivi tali da ostacolare la percezione del paesaggio circostante.