



## COMUNE DI PISTOIA

### SINDACO

Alessandro Tomasi

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Leonardo Cialdi

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Lucia Flosi Cheli

### UFFICIO DI PIANO

Stefano Carmannini  
Alessandro D'Anniballe  
Alessia Rosu

### STUDIO PARLANTI

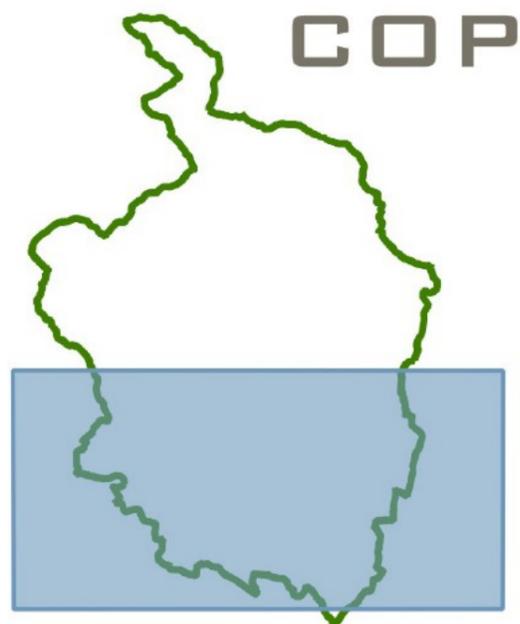
Giovanni Parlanti (co-progettista)

### STUDI GEOLOGICI

Gaddo Mannori

### GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Silvia Tognelli



# PIANO OPERATIVO

## CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE - INTEGRAZIONE

Previsioni oggetto della Conferenza di Copianificazione

**PREVISIONI DIMENSIONATE NEL PS DA  
COPIANIFICARSI NEL PO****Tr – Borgo Antico Casalbosco**

L'amministrazione comunale di Pistoia ha espresso la volontà di convocare la Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, al fine di copianificare una specifica previsione, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, il cui dimensionamento è ricompreso nel Piano Strutturale. Trattasi di un ambito strategico tipico della pianificazione urbanistica di livello operativo e non preventivamente copianificato in sede di formazione del Piano Strutturale (adottato con D.C.C. n.76 del 11/11/2024, BURT n. 49 del 04/12/2024).

L'ambito strategico individuato è denominato "Borgo Antico Casalbosco" ed è costituito da un complesso di edifici di impianto storico su cui si prevede (per parte) la collocazione di una struttura turistica-ricettiva tramite anche cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente.

Il Borgo Antico Casalbosco è posto all'interno dell'UTOE n. 2 "La pianura produttiva", per la quale il Piano Strutturale all'art. 27.4 della Disciplina di Piano, per la funzione turistico-ricettiva esterna al perimetro del TU, prevede complessivamente mq. 2.000 di SE.

Per la presente previsione (di seguito meglio descritta e precisata), il prelievamento dal dimensionamento destinato alla realizzazione di strutture complementari al patrimonio edilizio esistente, ammonta a mq. 1.500 di SE

**PREVISIONI**

 area copianificata

**TERRITORIO URBANIZZATO**

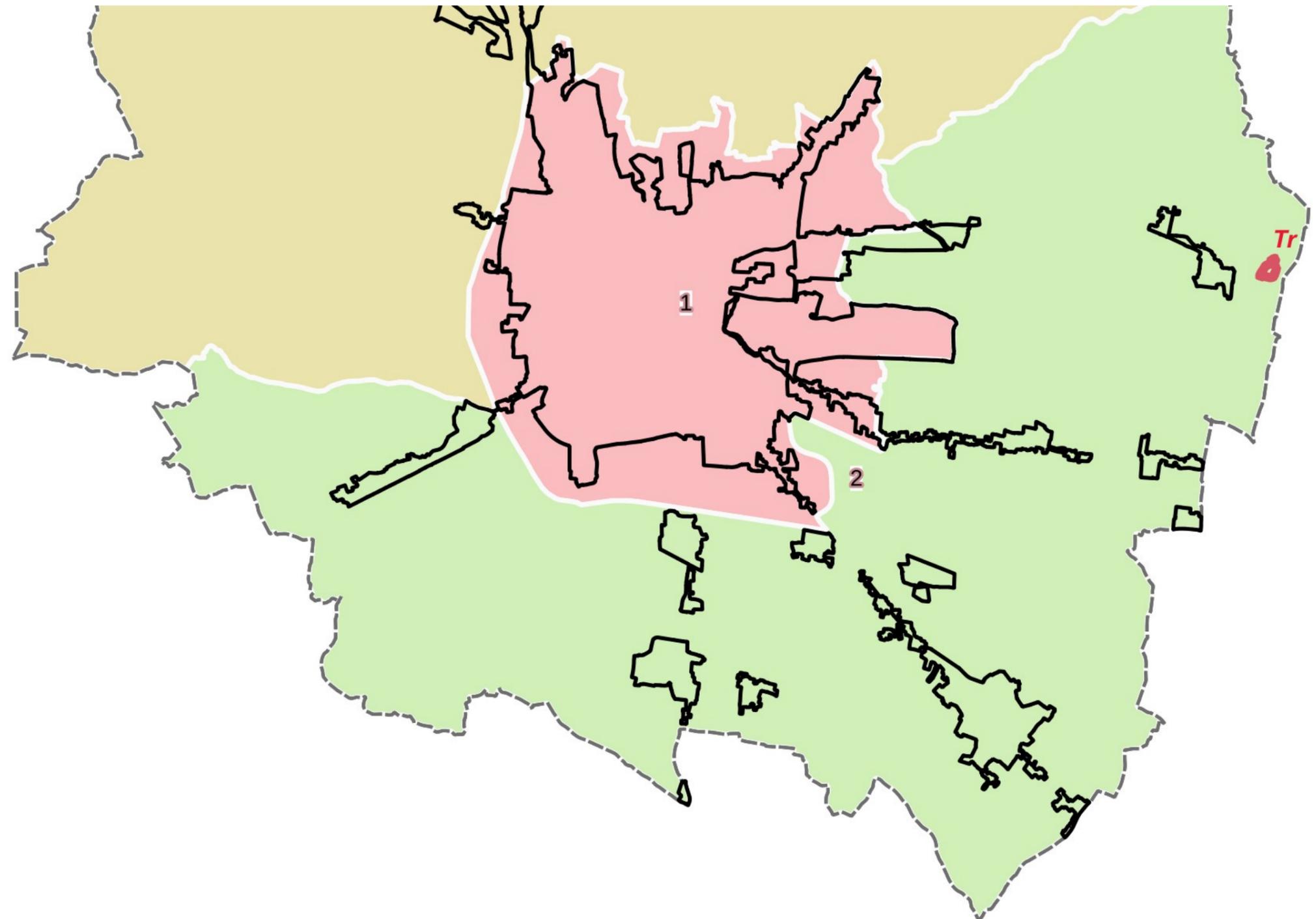
(da Piano Strutturale adottato secondo Del. C. C. n. 76 del 11.11.2024)

 Perimetro del Territorio Urbanizzato

**UTOE**

(da Piano Strutturale adottato secondo Del. C. C. n. 76 del 11.11.2024)

-  1 - Città
-  2 - Pianura produttiva
-  3 - Teatro collinare
-  4 - Montagna



**AREA Tr – Borgo Antico Casalbosco****Descrizione:**

L'ambito di previsione è localizzato presso il complesso di edifici di Casalbosco, ubicato sul confine tra Pistoia e Montale, immediatamente a nord della S.P. 5 Montalese.

Il complesso, denominato Borgo antico Casalbosco è caratterizzato dalla presenza di edifici storici di significativo rilievo architettonico e vede anche la presenza di una fattoria la cui estensione è di 120 ettari, di cui 23 boschivi e 97 coltivati, con vigneti, oliveti e terreni seminativi. A sud del complesso è in fase di realizzazione il percorso ciclo-pedonale denominato la *Ciclovia del Sole* per la tratta di connessione della piana Firenze-Prato-Pistoia.

Il complesso di edifici trae in parte origine da un antico borgo, nel corso del tempo trasformato e recuperato. L'azienda che detiene gli immobili, utilizza parte del complesso (limitatamente alle unità immobiliari che hanno la destinazione residenziale), anche come casa per vacanze. Con titolo edilizio (poi decaduto e non attuato) era stata autorizzata la variazione d'uso della villa padronale che caratterizza il borgo, da residenziale a turistico ricettivo.

Con il Piano Operativo, si intende valorizzare la vocazione ricettiva del complesso, anche per consentire il recupero e la tutela del patrimonio edilizio storico. In affiancamento al riuso degli edifici esistenti con la possibilità di variare l'uso verso la destinazione turistica-ricettiva, si prevede la realizzazione di nuove strutture complementari, da integrarsi nelle aree prossime alla villa, ove insiste anche una piscina all'aperto. L'area di analisi e di inquadramento territoriale, consta quindi di parti edificate, di territorio destinato alle coltivazioni agricole e di territorio ricoperto da boschi.



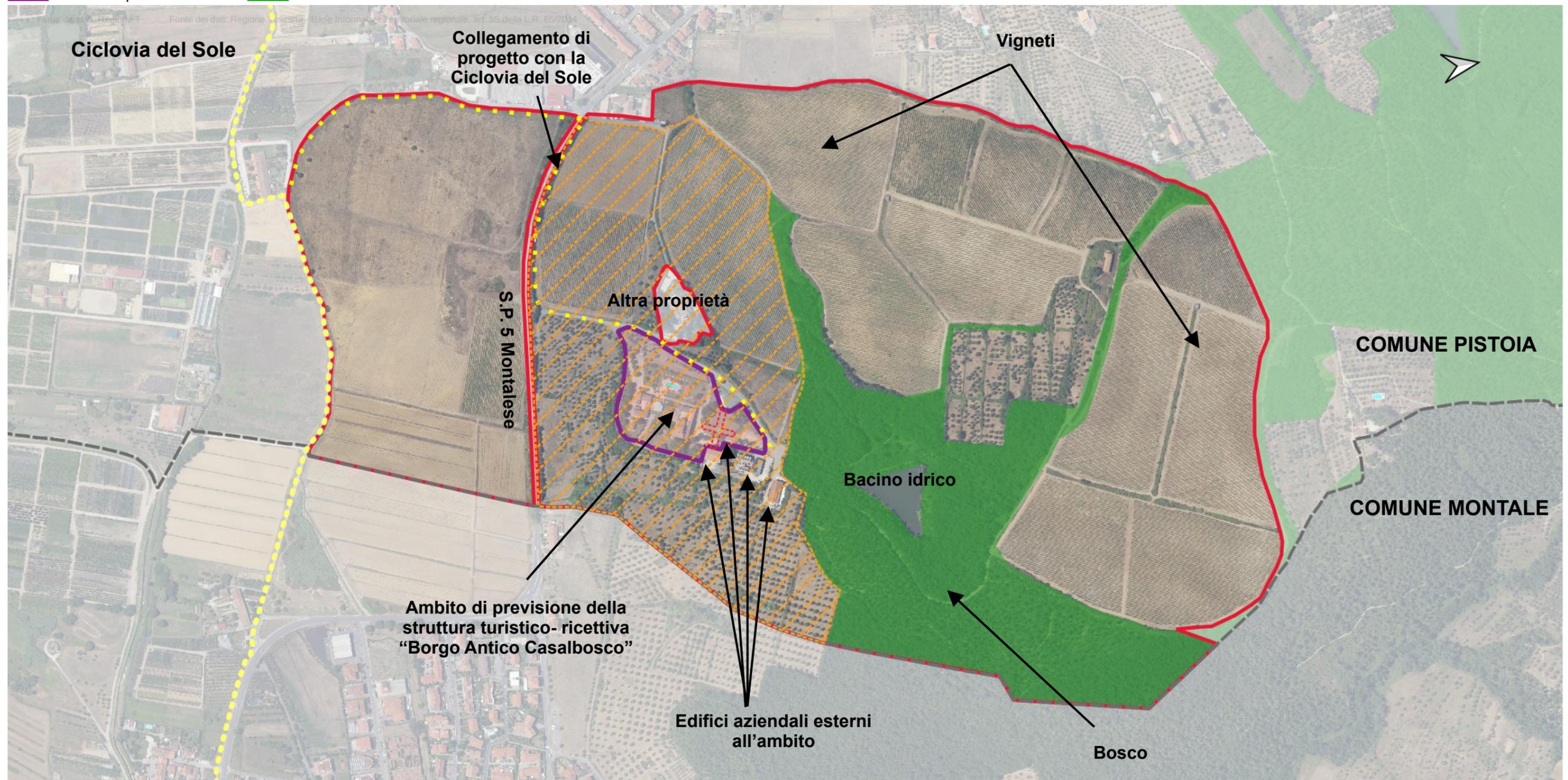
**L'area di analisi:**

L'area presa in esame per la collocazione della struttura turistico-ricettiva si sviluppa a sud ed a nord della S.P. 5 Montalese, tra i toponimi C. Forromoro (limite sud), Castello degli Agresti (limite ovest), Campo alla Torre (limite nord) e il confine comunale con Montale (limite est). La porzione a sud della provinciale è occupata da campi coltivati, mentre quella a nord è prevalentemente occupata da vigne, da un piccolo bacino idrico non vincolato ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. B, D.Lgs 42/2004, per uso di irrigazione e da una porzione di area boscata (Bosco dell'Aringhese). L'ambito di previsione destinato alla struttura è quello denominato "Borgo Antico Casalbosco" e caratterizzato dalla presenza degli edifici storici e strutturatisi nel corso del tempo.

**Superficie Area di Analisi:** 911.311 mq

**Legenda**

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Confine comunale     |  Ambito di pertinenza paesaggistica (Tav. ST.01 del P.S.) |  Tracciato Ciclovía del Sole                                       |
|  Area di analisi      |  Cantina interrata esistente                              |  Tracciato ciclo-pedonale di collegamento con la Ciclovía del Sole |
|  Ambito di previsione |  Area boscata esistente                                   |   |



**Destinazioni d'uso previste:**

Turistico-ricettivo (alberghiero)

**Parametri di previsione:**

Superficie Ambito di previsione: 23.000 mq

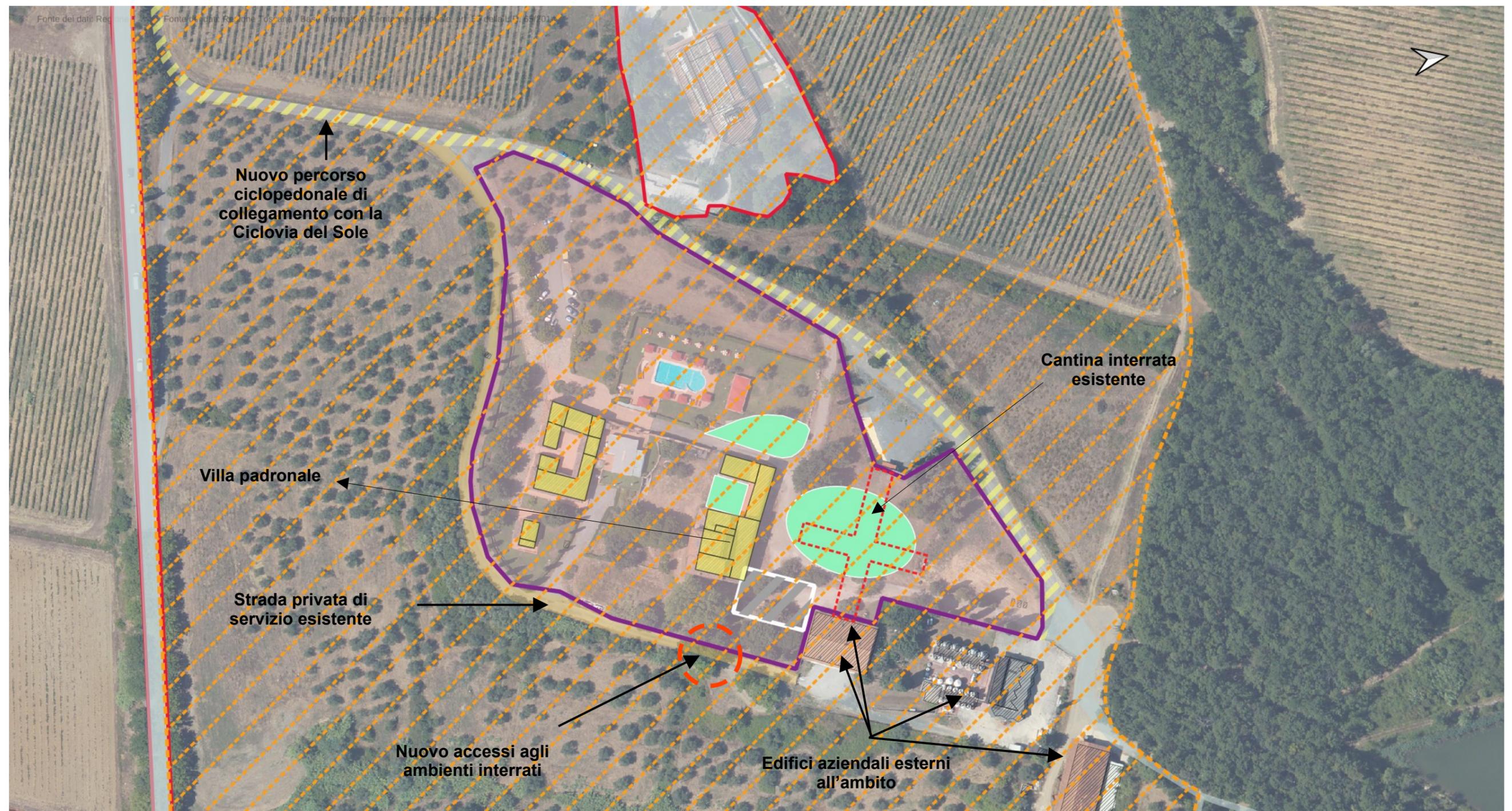
Superficie Edificata esistente (SE) oggetto di cambio d'uso: 4.280 mq (stimata)

Superficie Edificabile Nuova Edificazione (SE) : 800 mq

Superficie Edificabile interrata in ampliamento: 700 mq

**Legenda**

- Area di analisi
- Ambito di previsione
- Ambito di pertinenza paesaggistico (Tav. ST.01 del P.S.)
- Cantina interrata esistente
- Edifici esistenti oggetto di cambio d'uso
- Area destinata alle nuove strutture turistico-ricettive
- Area di sosta di progetto
- Tracciato ciclo-pedonale di collegamento con Ciclopista del Sole



**Le linee strategiche e di indirizzo:**

La strategia fondante della previsione è quella di dotare il territorio comunale di una nuova attività turistico-ricettiva che attragga visitatori e turisti per la città e il territorio di Pistoia e che trovi il proprio punto di distinzione e di interesse nella particolarità dell'ambito paesaggistico dei borghi e delle ville rurali entro cui si inserisce. Nello specifico, si intende dotare la zona di pregio delle colline a nord di Pistoia di strutture che ne permettano la fruibilità sostenibile anche attraverso un collegamento ciclopedonale dedicato, di raccordo con la *Ciclovia del Sole*.

L'intervento si inserisce quindi in modo naturale all'interno di quelli che sono le Disposizioni generali e gli indirizzi fissati dalla Disciplina di Piano del Piano Strutturale adottato:

- Art. 1,c.4.lett. d) - la valorizzazione delle emergenze culturali ed architettoniche e delle diverse strutture insediative che caratterizzano il territorio comunale;

- Art. 1, c.4.lett. g) - la valorizzazione delle risorse turistiche ed ambientali del territorio quindi la creazione di una adeguata rete di strutture ricettive (...)

- Art. 9.2.2 Patrimonio edilizio storico

**IN.3** - definire una gamma di destinazioni d'uso compatibili con la tutela del patrimonio edilizio storico e con lo specifico contesto di riferimento.

L'intervento andrà infatti a recuperare e valorizzare, un complesso architettonico di significativo valore storico-culturale e architettonico, perfettamente integrato nel contesto paesaggistico e ambientale in cui si inserisce. La villa del complesso è inoltre riconosciuta come emergenza architettonica con valore percettivo, nell'ambito della carta del patrimonio territoriale del P.S. (ST.01 – Patrimonio territoriale).

L'intervento prevede nello specifico il cambio di destinazione d'uso di parte degli edifici esistenti dalla funzione residenziale verso quella turistico-ricettiva; la esistente cantina interrata è e rimane a servizio dell'azienda agricola. Contestualmente al cambio d'uso si prevede inoltre una nuova potenzialità edificatoria per la realizzazione di strutture di servizio e complementari, per un massimo di 800 mq da individuarsi nella stretta pertinenza degli edifici principali. Si consente inoltre la realizzazione di ulteriori 700 mq di SE interrata, al di sotto dell'edificio principale per potenziare i servizi della struttura.

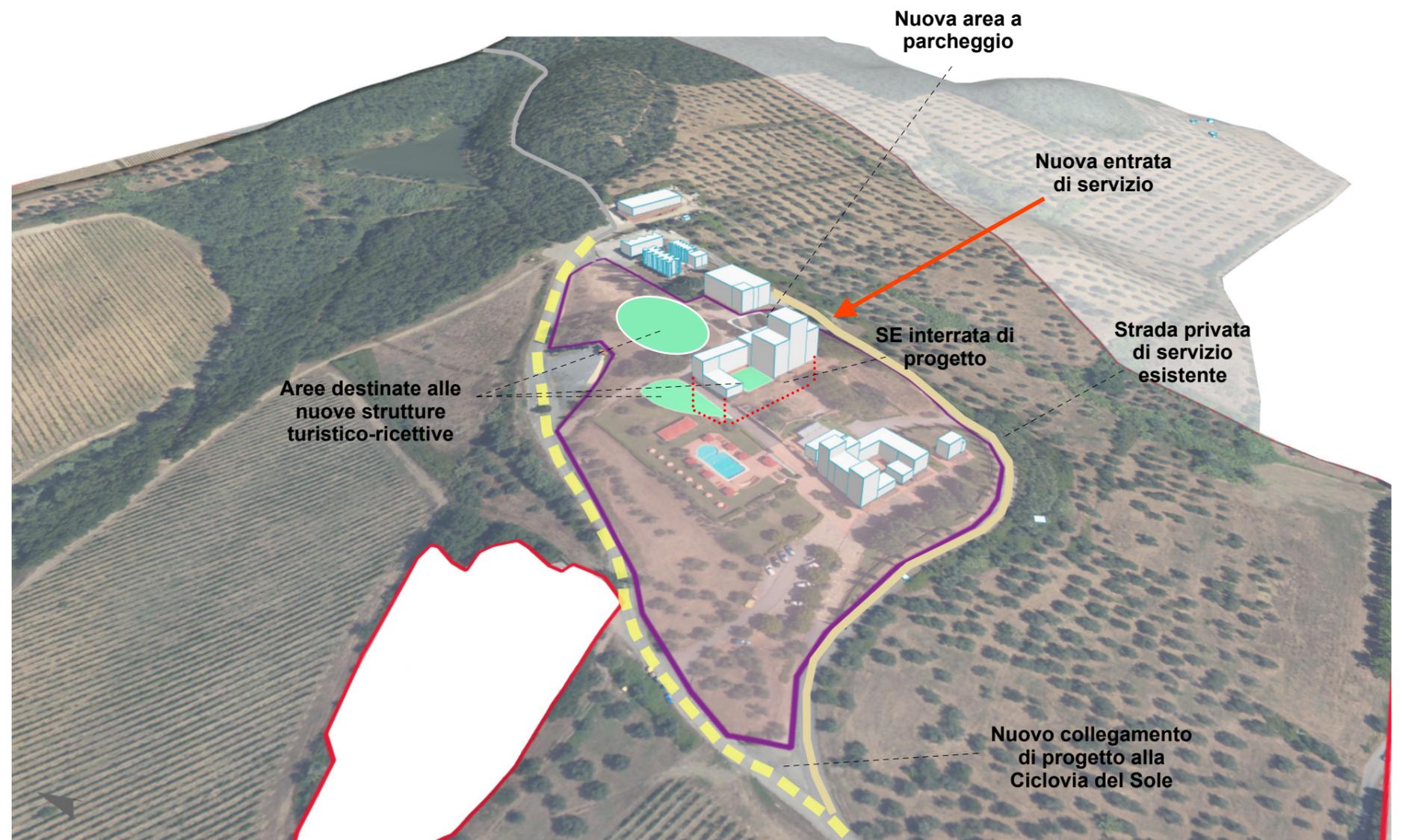
Le nuove strutture dovranno essere sotto il profilo progettuale e materico, architettonicamente compatibili con le preesistenze storiche e contribuire alla valorizzazione del sito nel suo complesso.

L'intervento sarà inoltre legato alla sistemazione della viabilità pubblica Via Boschereccia, per la realizzazione del collegamento ciclopedonale con la Ciclovia del Sole, in modo da dotare sia la struttura turistico-ricettiva, che la località di Santomato, di una diretta connessione con l'importante percorso di livello sovracomunale.

**Alternative sostenibili di riutilizzo di insediamenti e infrastrutture esistenti:**

La previsione di P.O. fonda le proprie basi sulle Disposizioni generali di P.S. legate all'individuazione di nuove strutture turistico-ricettive a servizio del territorio Pistoiese, finalizzate alla valorizzazione della zona collinare a nord della città.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è uno dei presupposti della previsione in oggetto, sono quindi limitate le occupazioni di suolo e promosse le azioni che prevedendo il riuso di insediamenti esistenti, in questo caso anche di significativo valore storico ed architettonico.



**Coerenza con il PIT-PPR:**

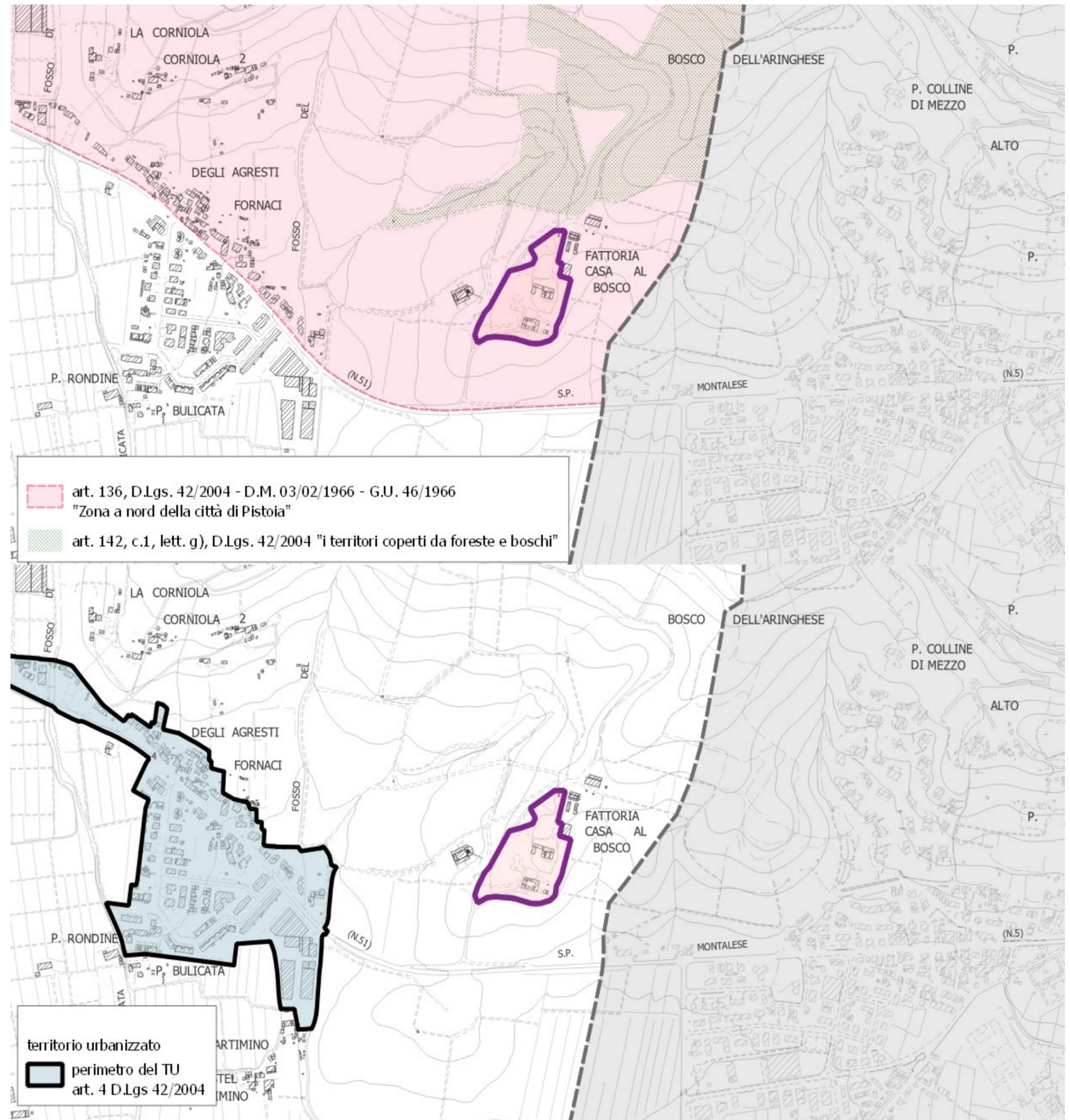
La previsione persegue l'obiettivo di dotare il territorio comunale di una nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera che implementi anche le possibilità di fruizione della zona collinare pistoiese da parte dei visitatori. L'ambito di previsione è interessato dai seguenti Beni paesaggistici:

- Art. 136, c.1, lett. c),d) del D.Lgs. 42/2004, che inerisce immobili ed aree di notevole interesse pubblico

La specifica disciplina dei beni paesaggistici è contenuta nell'elaborato 8B del PIT-PPR, che in relazione ai singoli provvedimenti di vincolo, ha elaborato apposite schede con connesse prescrizioni d'uso.

Si fa quindi riferimento alla sezione 4, della scheda relativa al Decreto di vincolo di cui al DM n.3 del 1966 (Gazzetta Ufficiale n. 46 del 21 febbraio 1966).

Sempre in relazione alla scheda sopra richiamata, si indicano le prescrizioni incidenti e di immediata applicazione, il Piano Operativo farà poi quindi riferimento al perseguimento degli obiettivi e l'attuazione delle direttive, altresì contenute nella suddetta scheda



**Prescrizioni di cui alla sezione 4, della scheda relativa al Decreto di vincolo di cui al DM n.3 del 1966 (Gazzetta Ufficiale n. 46 del 21 febbraio 1966) e verifica di coerenza**

**Struttura Antropica**

3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio degli insediamenti storici, degli antichi borghi e degli interni territoriali ad essi adiacenti, sono ammessi a condizione che:

– in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.

– in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.

*Verifica di coerenza 3.c.1:* Mantenimento dell'unitarietà percettiva e coerenza con il resede originario: L'ampliamento e la trasformazione dell'immobile avverranno senza frammentare le aree e gli spazi pertinenziali, rispettando l'unitarietà percettiva e evitando l'introduzione di delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, in piena conformità con la prescrizione di non alterare la leggibilità del carattere storicizzato del sito.

3.c.3. Sia effettuata l'adeguata valutazione di compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso, evitando soluzioni progettuali di tipo vernacolare impostate su modellistiche progettuali decontestualizzate e privilegiando la semplicità di impianto planivolumetrico.

*Verifica di coerenza 3.c.3:* Come descritto nelle linee strategiche e di indirizzo, le nuove strutture dovranno essere sotto il profilo progettuale e materico, architettonicamente compatibili con le preesistenze storiche e contribuire alla valorizzazione del sito nel suo complesso.

3.c.5. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico, compresi gli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, sono ammessi a condizione che

- sia garantita la compatibilità della destinazione d'uso prescelta con il valore storico-architettonico dell'immobile;
- sia mantenuta l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

3.c.7. 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.

*Verifica di coerenza 3.c.5 e 3.c.7:* Compatibilità con il valore storico-architettonico: L'intervento garantirà la compatibilità tra la destinazione d'uso proposta e il valore storico-architettonico dell'immobile, preservando l'integrità delle aree libere e mantenendo la viabilità storica a livello di percorsi. La progettazione è stata concepita per non alterare il rapporto gerarchico tra gli edifici principali e gli edifici di pertinenza, evitando demolizioni e accorpamenti volumetrici.

3.c.9. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono ammessi a condizione che:

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitaria).

*Verifica di coerenza 3.c.9:* Conservazione degli aspetti esteriori e degli elementi identitari: Gli interventi edilizi rispetteranno gli aspetti estetico-percettivi del patrimonio storico, garantendo l'uso di materiali e soluzioni formali coerenti con le caratteristiche architettoniche del sito. Saranno conservati gli elementi complementari, come percorsi, giardini e annessi agricoli, che contribuiscono a definire l'identità storica e paesaggistica del luogo.

3.c.12. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

*Verifica di coerenza 3.c.12:* Rispetto della trama viaria e dei coni visivi: L'intervento rispetterà la trama viaria storica e i panorami, evitando alterazioni che possano compromettere la visibilità del paesaggio circostante. La progettazione garantirà una distribuzione armonica degli spazi, con particolare attenzione alla qualità degli spazi di fruizione collettiva e alla mitigazione degli effetti di frattura nel paesaggio.

3.c.16. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che, premesso che non sono previsti interventi sulla viabilità storica

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali siano utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.

*Verifica di coerenza 3.c.16:* Tutela della viabilità storica e delle opere di corredo: Non sono previsti interventi sulla viabilità storica.

3.c.19. 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 (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- eventuali progetti di recupero devono garantire la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari, compresi gli annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse 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.23. Gli interventi che comportano trasformazioni nelle aree aperte sono ammessi a condizione che siano riprogettate le aree verdi poste a sutura tra aree agricole e nuove espansioni residenziali, quali elementi di definizione del margine urbano, ponendo una particolare attenzione alla qualità di quelle di nuova definizione.

*Verifica di coerenza 3.c.19 e 3.c.23:* Conservazione degli aspetti estetici e materiali tradizionali: L'intervento garantirà la conservazione degli aspetti esteriori dell'immobile, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali compatibili con il contesto storico e rurale. In particolare, per la realizzazione di nuove strutture e impianti, verranno adottate soluzioni di qualità progettuale, con l'impiego di tecnologie compatibili con i valori paesaggistici e la sostenibilità energetica, evitando l'inserimento di elementi che compromettano la ruralità del contesto.

#### Elementi della percezione:

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 e le relazioni visive significative del paesaggio.

4.c.2. 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 connotate da un elevato valore estetico-percettivo, che si aprono dal fondovalle verso le zone montuose e viceversa.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. Inoltre si fa condizione che:

- 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, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica a carattere puntuale, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa.
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva verso le emergenze storico-architettoniche e naturalistiche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

*Verifica di coerenza 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3:* Mantenimento delle visuali panoramiche e dell'integrità percettiva: Gli interventi saranno progettati in modo da non interferire negativamente con le visuali panoramiche, garantendo che nessuna struttura o impianto limiti o ostruisca le visuali significative verso i punti di interesse paesaggistico e storico. In particolare, la cartellonistica, le strutture di segnaletica e la progettazione delle aree di sosta e parcheggio rispetteranno i caratteri visivi del paesaggio, utilizzando materiali e soluzioni che si integrano armonicamente con il contesto.

4.c.4. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

*Verifica di coerenza 4.c.4:* Integrazione paesaggistica delle nuove strutture: Non sono previsti interventi per la realizzazione di piscine presso la struttura, essendone essa già dotata. Dovranno essere previsti interventi di mitigazione per garantire la coerenza dell'esistente con il contesto rurale e paesaggistico.

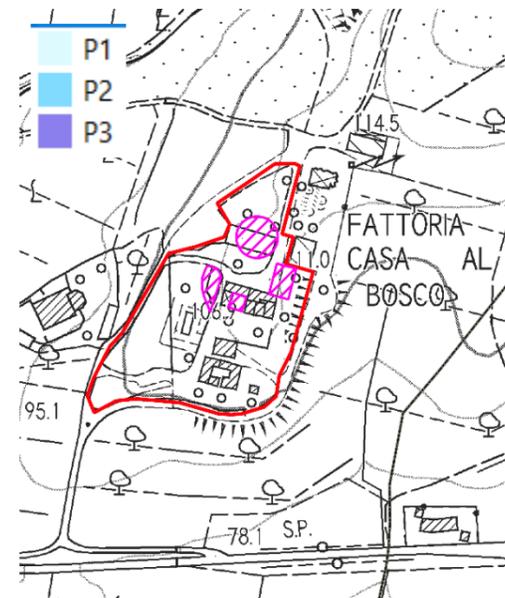
4.c.5. Sono da escludere:

- interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo;
- la 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.

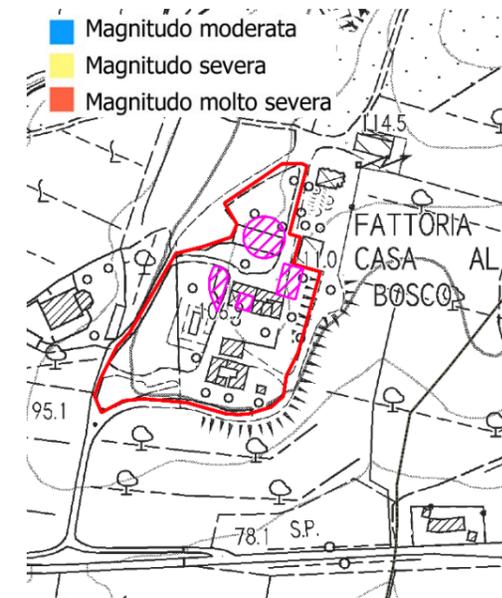
*Verifica di coerenza 4.c.5:* Protezione delle visuali panoramiche e del valore identitario: L'intervento non comporterà la realizzazione di strutture o recinzioni che ostruiscano i varchi visuali verso le emergenze storiche o paesaggistiche tutelate.

**Preliminare valutazione degli aspetti di compatibilità geologica, idraulica e sismica della previsione**

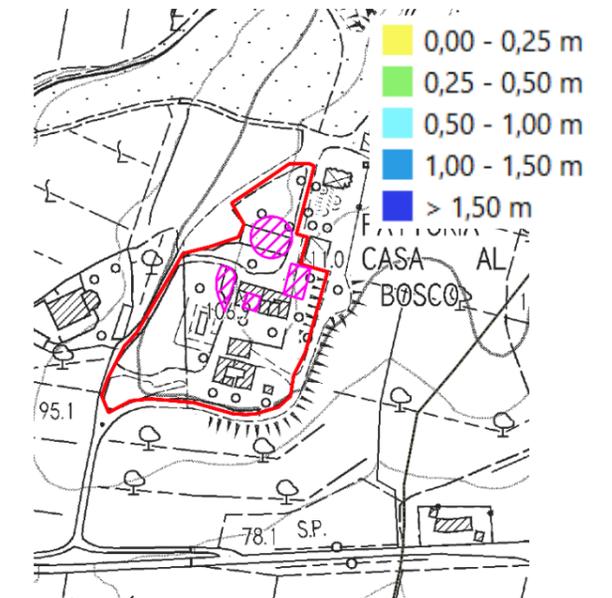
Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, l'area Tr è esterna alle zone allagabili, per cui non è soggetta a condizionamenti specifici.



Carta Pericolosità Idraulica PS adottato



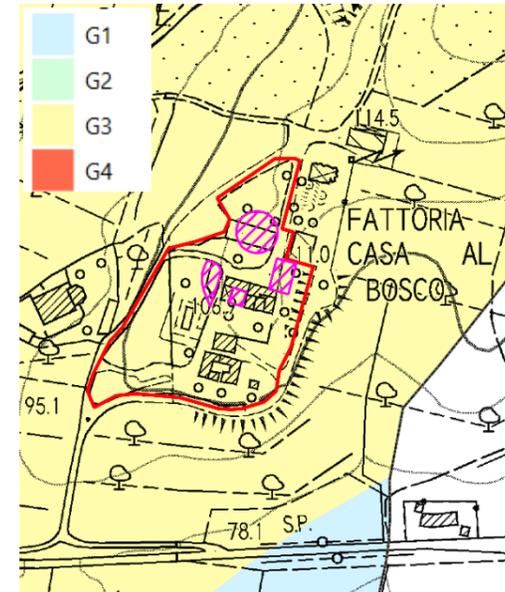
Carta della Magnitudo idraulica



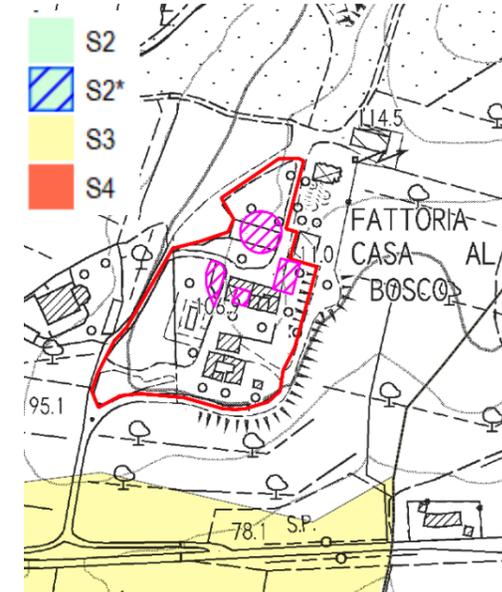
Battenti Idraulici Tr 200

Per quanto riguarda la pericolosità geologica, l'intera area ricade in pericolosità elevata G3: per questo motivo l'attuazione degli interventi edilizi è condizionata alla realizzazione di indagini di sottosuolo estese ad un congruo intorno dell'area di intervento. La finalità delle indagini sarà quella di caratterizzare dal punto di vista geologico e geotecnico i terreni del sottosuolo fino a raggiungere il substrato stabile.

In merito alla pericolosità sismica, l'area non ricade all'interno delle zone analizzate durante gli studi di Microzonazione Sismica di I e II livello; l'assenza di fenomeni franosi attivi e la presenza di substrato roccioso subaffiorante fa ritenere fin d'ora che le indagini prescritte dal regolamento 1/R/2022 siano più che sufficienti per una completa caratterizzazione sismica delle aree di intervento.



Carta della Pericolosità Geologica



Carta della Pericolosità Sismica