

Comune di Montale

Provincia di Pistoia

SINDACO E
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ferdinando Betti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Riccardo Vivona

GARANTE DELL'INFORMAZIONE
E DELLA PARTECIPAZIONE
Elena Santoro

piano operativo

approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019

Doc 6A - Schede delle aree di trasformazione assoggettate a piano attuativo Allegato Doc 6

PROGETTO URBANISTICO
E REDAZIONE DI VAS E VINCA
progettista incaricato
Riccardo Luca Breschi
con
Andrea Giraldi
Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI E
IDROLOGICI E IDRAULICI
Gaddo Mannori
con
Simone Galardini

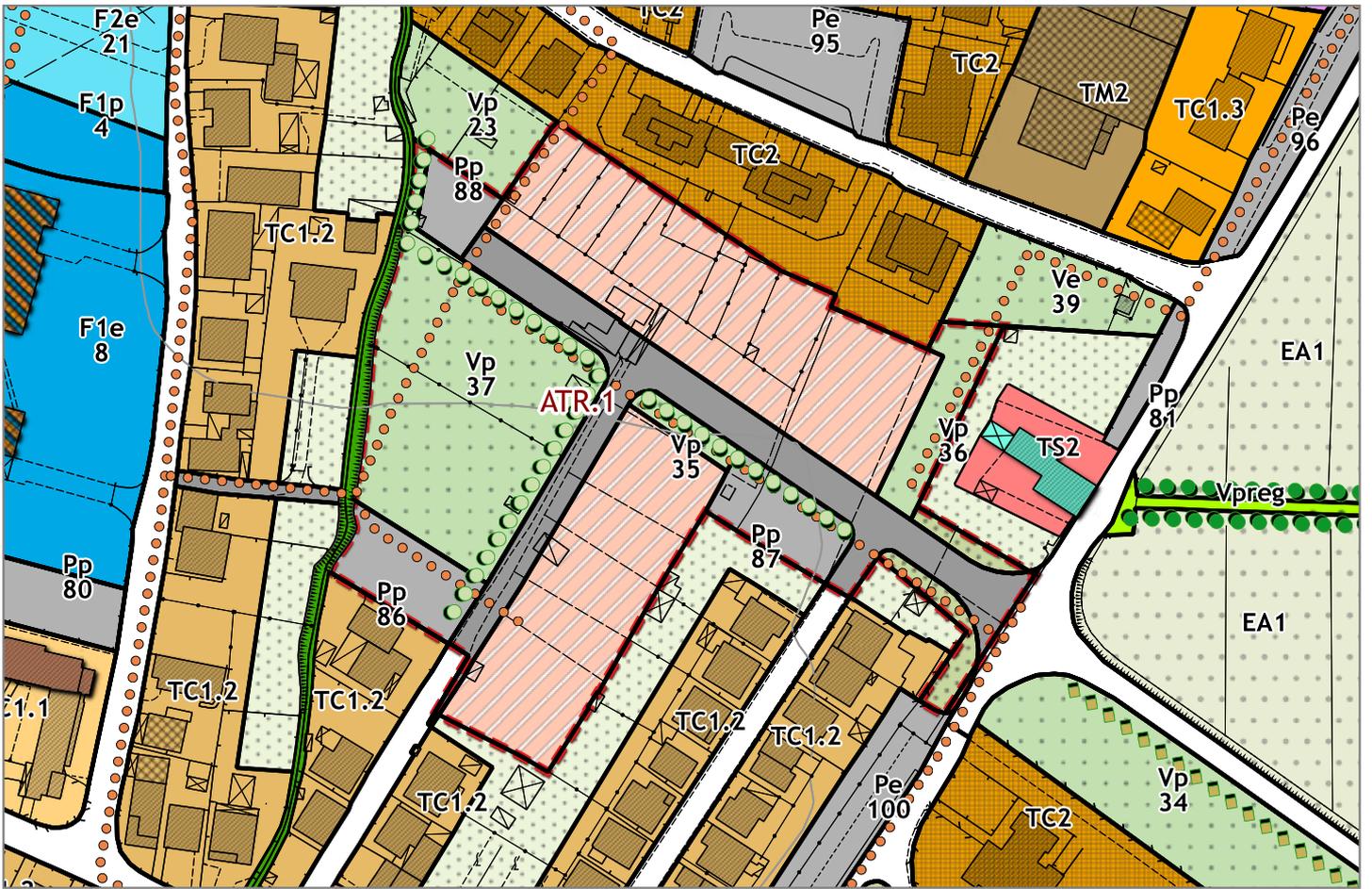
ASPETTI GIURIDICI
Guido Giovannelli

DOC.6A

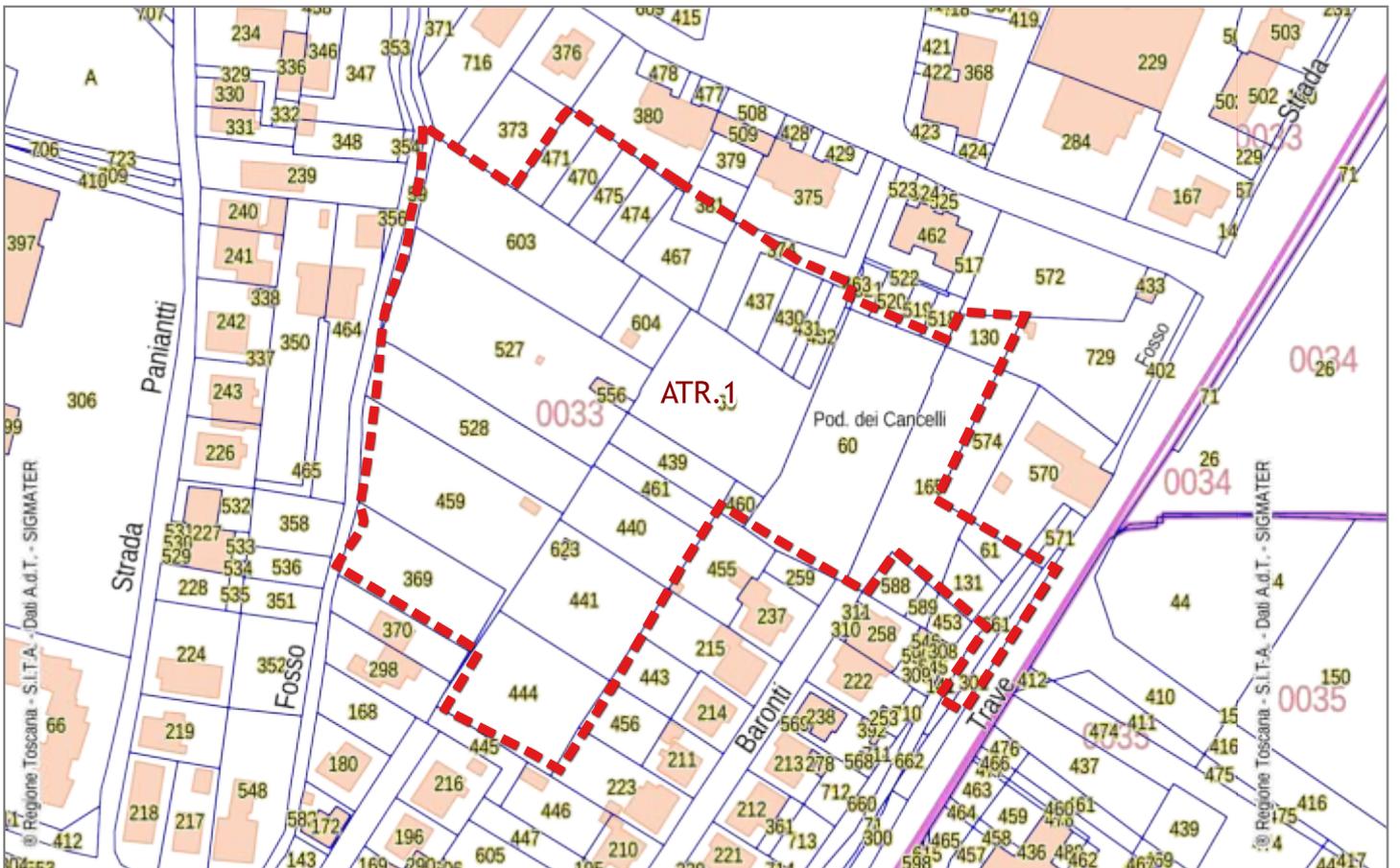
ATR.1 - Stazione
Via A. Fogazzaro - Via G. Deledda
(UTOE 3)



ATR.1 - Estratto ortofoto scala 1:2.000



ATR.1 - Estratto PO scala 1:2.000



ATR.1 - Estratto catastale scala 1:2.000

ATR.1 - Stazione. Via A. Fogazzaro - Via G. Deledda (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
19138	5500	7,50/9,50	40% SF	5311	1990

Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali interclusi, è il completamento di un tessuto urbano incompiuto ed isolato, attraverso la ricucitura della viabilità interna, la connessione viaria e ciclopedonale con le aree contermini, la creazione di una significativa area a verde pubblico attrezzato lungo il Fosso della Badia finalizzato anche a recuperare la visibilità e la fruizione.

Destinazioni d'uso ammesse:

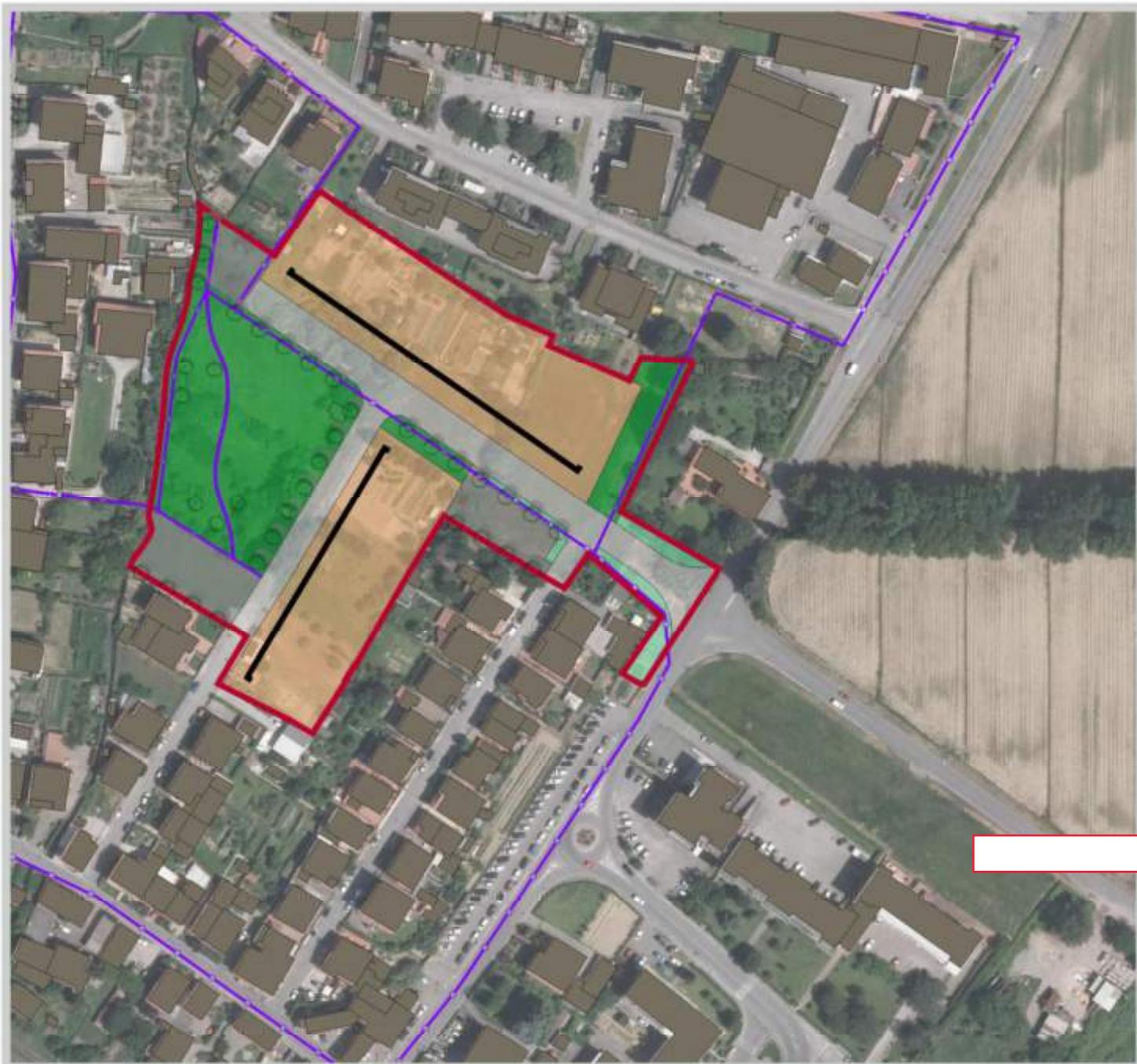
- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

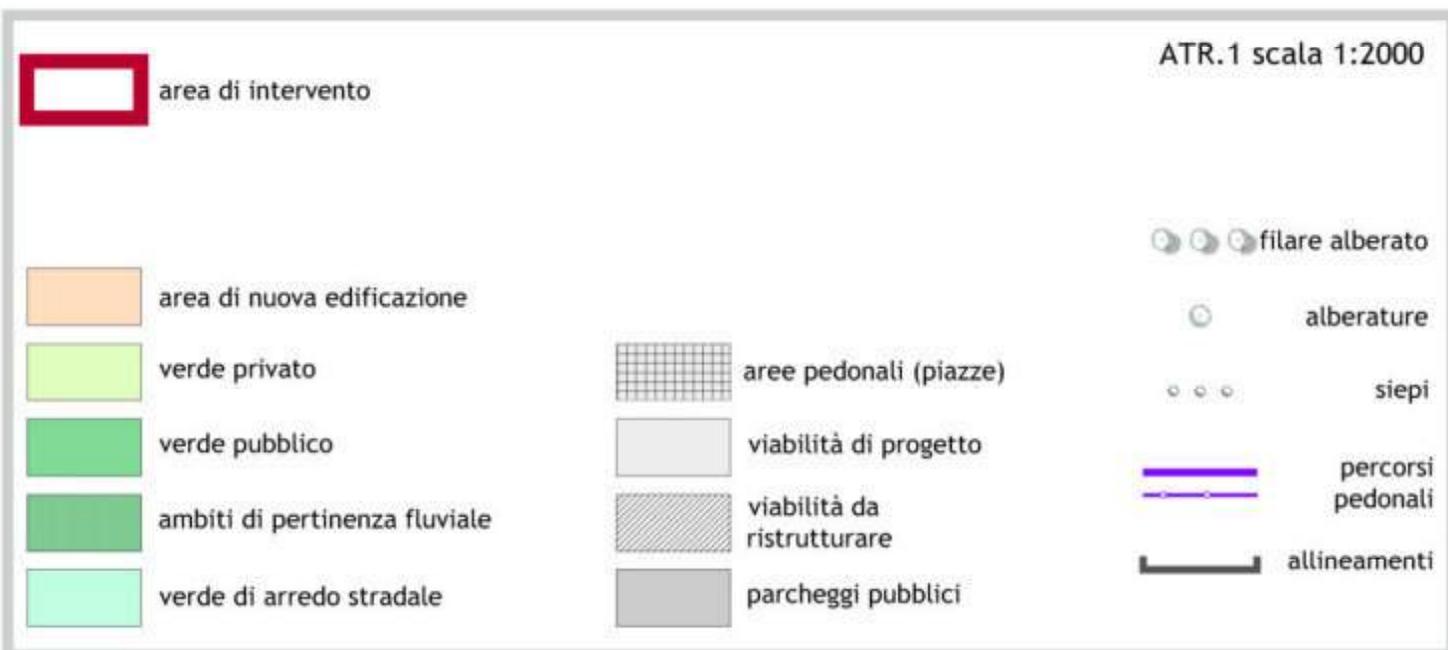
- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi: sono ammesse soluzioni parzialmente diverse solo per i parcheggi localizzati in prossimità del Fosso della Badia.
- Localizzazione e realizzazione del nucleo principale di verde pubblico nell'area posta fra il prolungamento di via Fogazzaro ed il Fosso della Badia.
- Realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area ed in connessione con le aree limitrofe.
- Sistemazione e se necessario risagomatura del corso del Fosso della Badia.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento. L'altezza di mt. 9,50 è ammessa solo per una quota degli edifici aventi superficie coperta non superiore al 35 % della SC totale prevista.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della Sul complessiva mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.143 di una equivalente quota di Sul realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.143.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL)



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici

■ TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforma produttive - commerciali - direzionali

ATR.1 - Stazione - Via A. Fogazzaro - Via G. Deledda (UTOE 3)

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali interclusi, è il completamento di un tessuto urbano incompiuto ed isolato, attraverso la ricucitura della viabilità interna, la connessione viaria e ciclopedonale con le aree contermini, la creazione di una significativa area a verde pubblico attrezzato lungo il Fosso della Badia finalizzato anche a recuperare la visibilità e la fruizione.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

Indirizzi per l'intervento

- Completare il tessuto urbano attraverso la ricucitura di una maglia viaria interrotta e degradata con una qualificata sistemazione delle sedi stradali e del verde di arredo e con la piantumazione di almeno un lato delle strade.
- Proteggere e riqualificare l'attraversamento urbano del fosso della Badia con un'accurata sistemazione degli argini e la ricostituzione della vegetazione ripariale.
- Realizzazione di un'importante centralità urbana nell'area a verde pubblico che apre l'accesso e la fruizione al fosso della Badia.
- Realizzare un rete di percorsi pedonali e ciclabili che attraversano l'area e la collegano agli insediamenti circostanti.
- L' elevata qualità architettonica richiesta all'intervento deve essere assicurata con soluzioni progettuali, per i prospetti e le coperture, capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo.

ATS.1 - Montale
Via Pellico - Via Ginanni
(UTOE 2)



ATS.1a - Estratto ortofoto scala 1:2.000



ATS.1b - Estratto ortofoto scala 1:2.000

ATS.1 comparti a) e b) - Montale. Via Pellico - Via Ginanni (UTOE 2)

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
ATS.1a	6531	1900	7,50	40% SF	359	363
ATS.1b	1924				812	193

Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è dare un ordinato assetto urbanistico ai tessuti sfrangiati e degradati posti in loc. Dore, fra via Nesti, via Ginanni e via Pellico, collegandoli ai nuovi interventi edilizi su via Vittime delle Foibe, dotandoli di adeguati spazi a parcheggi ed a verde pubblici ed a piazze e ridefinendo il margine ovest dell'insediamento con una limitata previsione edificatoria, di natura compensativa, connessa alla previsione dell'area di atterraggio AA2.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- turistico-ricettiva
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

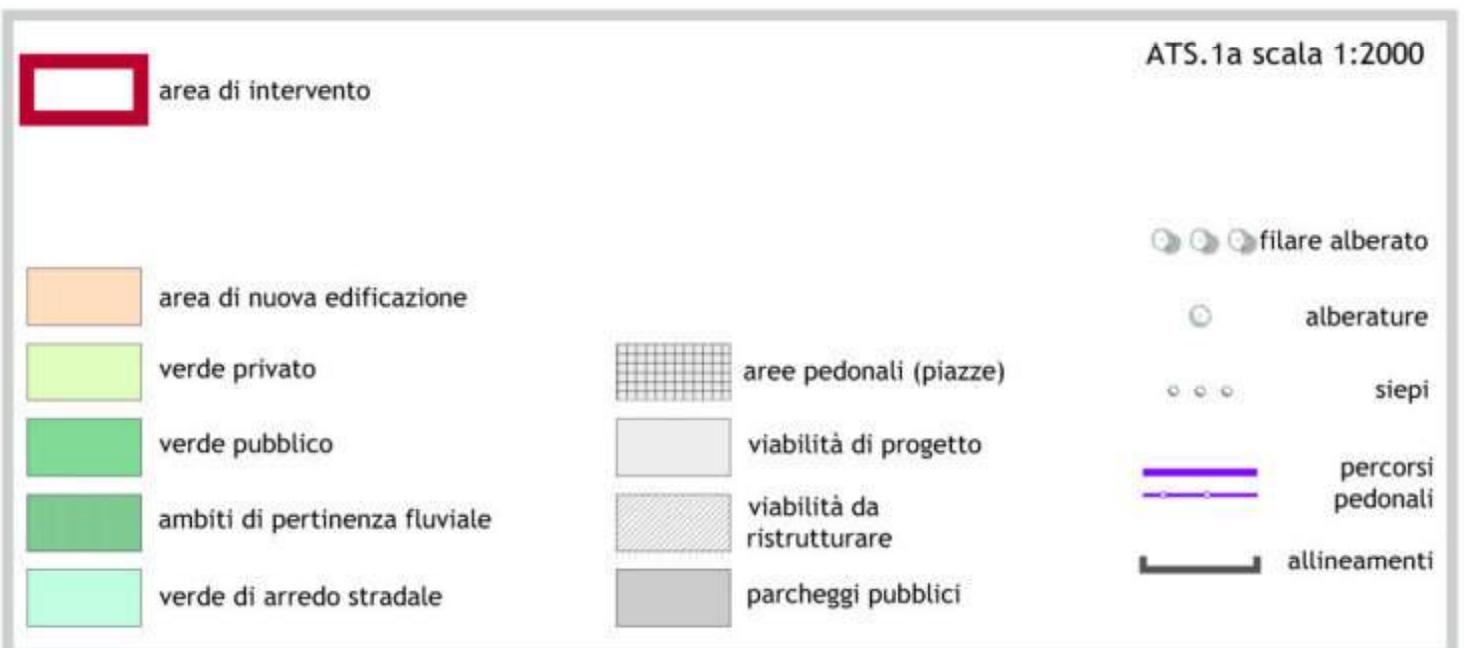
- Demolizione del fabbricato esistente nel comparto b) e concentrazione del corrispondente volume nel comparto a): la Sul complessiva di 1800 mq è comprensiva della Sul esistente da demolire e ricostruire.
- Cessione al Comune dell'area del comparto b) a destinazione pubblica (viabilità di progetto, Vp e Pp) previa realizzazione del parcheggio su via Pellico.
- Cessione dell'area necessaria per la realizzazione del quarto braccio della rotatoria su via Berlinguer, finalizzato a dare un nuovo accesso viario al nucleo di Ginanni.
- Ampliamento di via Ginanni e del prolungamento verso ovest di via Nesti.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico e di una piccola piazza su via Ginanni. In sede di redazione del piano attuativo sono comunque ammesse modeste modifiche nella localizzazione della piazza e del parcheggio se funzionali ad un miglior assetto dell'area.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali con piantumazione dei fronti lungo via Berlinguer e verso il territorio ineditato.

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso ai due comparti (PdL).



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici

■ TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforma produttive - commerciali - direzionali

ATS.1 - Montale - Comparto a) - Via Pellico - Via Ginanni (UTOE 2)

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è dare un ordinato assetto urbanistico ai tessuti sfrangiati e degradati posti in loc. Dore, fra via Nesti, via Ginanni e via Pellico, collegandoli ai nuovi interventi edilizi su via Vittime delle Foibe, dotandoli di adeguati spazi a parcheggi ed a verde pubblici ed a piazze e ridefinendo il margine ovest dell'insediamento con una limitata previsione edificatoria, di natura compensativa, connessa alla previsione dell'area di atterraggio AA2.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

Indirizzi per l'intervento

- Adeguare e riqualificare la viabilità a servizio del comparto a), dotandola di alberature su almeno un lato e realizzando una piccola piazza all'intersezione fra via Ginanni e via Nesti, per offrire un luogo di incontro ad una frazione priva di spazi di relazione.
- Qualificare il fronte urbano su via Berlinguer con una fascia a verde pubblico ed accurati interventi di piantumazione.
- Riprogettare il "bordo costruito" della frazione con un intervento di edilizia compensativa a bassa densità, schermato, rispetto all'area agricola, da una fascia a verde pertinenziale con sistemazioni arboree ed arbustive.
- L' elevata qualità architettonica richiesta all'intervento deve essere assicurata con soluzioni progettuali, per i prospetti e le coperture, capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo.

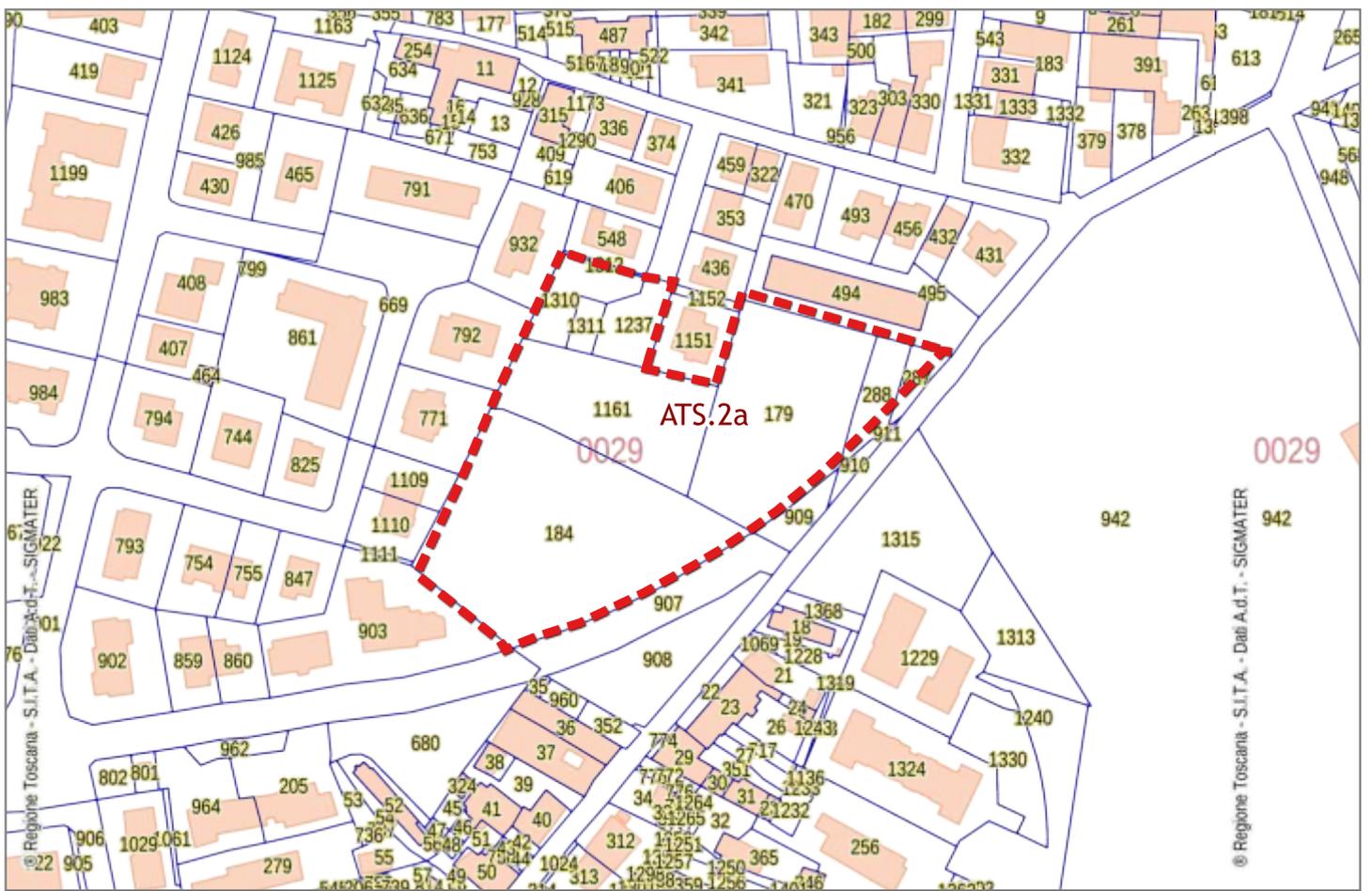
ATS.2 - Montale
Via A. Moro e Via Meucci
(UTOE 2)



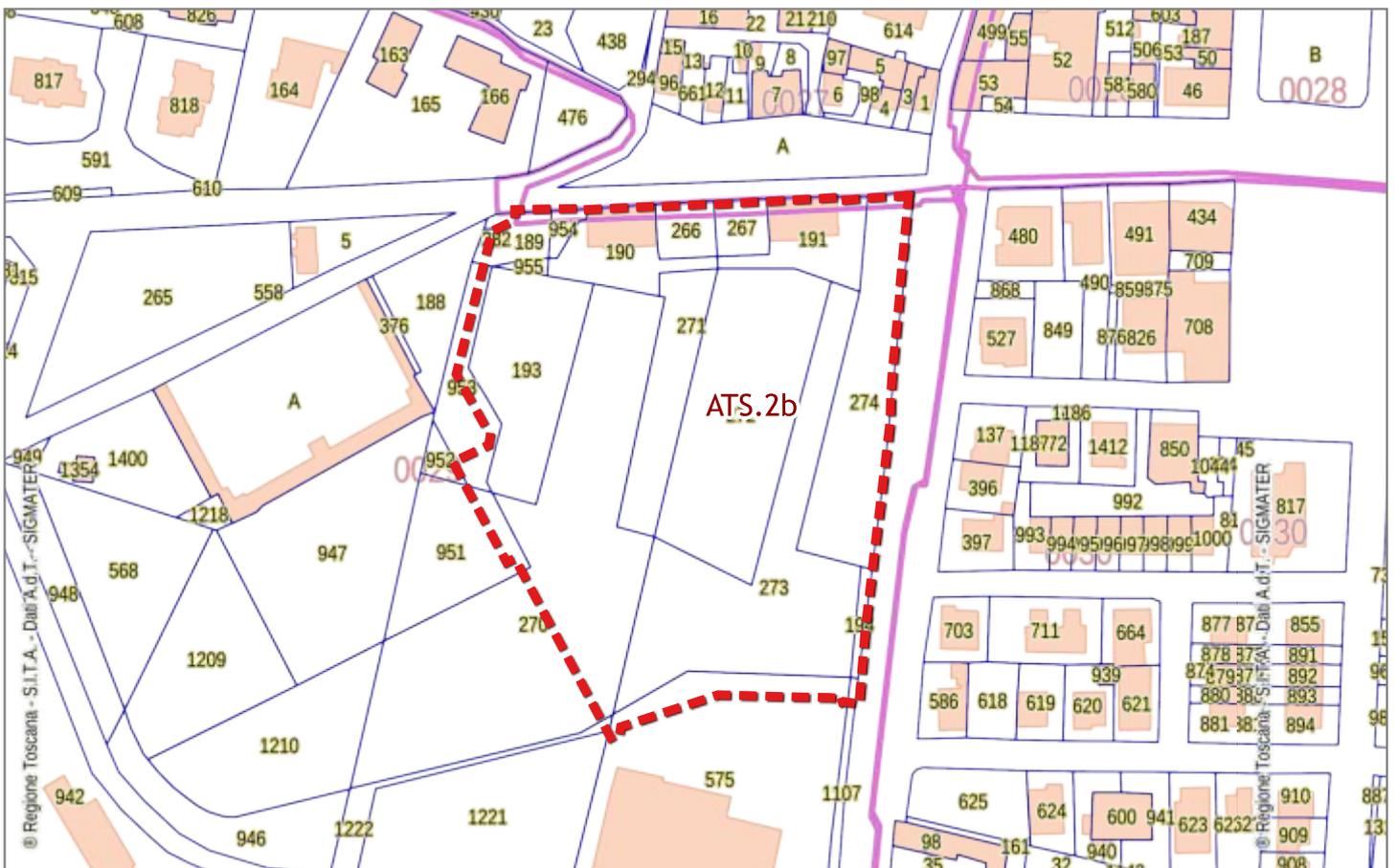
ATS.2a - Estratto ortofoto scala 1:2.000



ATS.2b - Estratto ortofoto scala 1:2.000



ATS.2a - Estratto catastrale scala 1:2.000



ATS.2b - Estratto catastrale scala 1:2.000

ATS.2 comparti a) e b) Montale. Via A. Moro e Via Meucci (UTOE 2)

Parametri urbanistici:

	ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F2p Servizi mq	Vp Verde mq	Pp Parcheggi o mq
ATS.2a	8344	2500	7,50/9,50	40% SF	0	2103	427
ATS.2b	14659				2039	7091	5107

Obiettivi specifici

Obiettivo principale dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è prevedere un ampliamento del cimitero del capoluogo acquisendo alla proprietà pubblica l'area compresa fra l'attuale struttura cimiteriale ed il t. Settola e riordinandola con un assetto coerente e funzionale alla destinazione di area di pertinenza cimiteriale. A tale previsione è associato un intervento, di natura compensativa, che interessa l'area compresa fra via A. Moro e via Meucci, ove si prevede, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali interclusi, il completamento di un tessuto urbano incompiuto con la realizzazione di un collegamento viario fra le due strade che struttura una limitata edificazione dotata di aree a verde ed a parcheggio pubblici.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- turistico-ricettiva
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

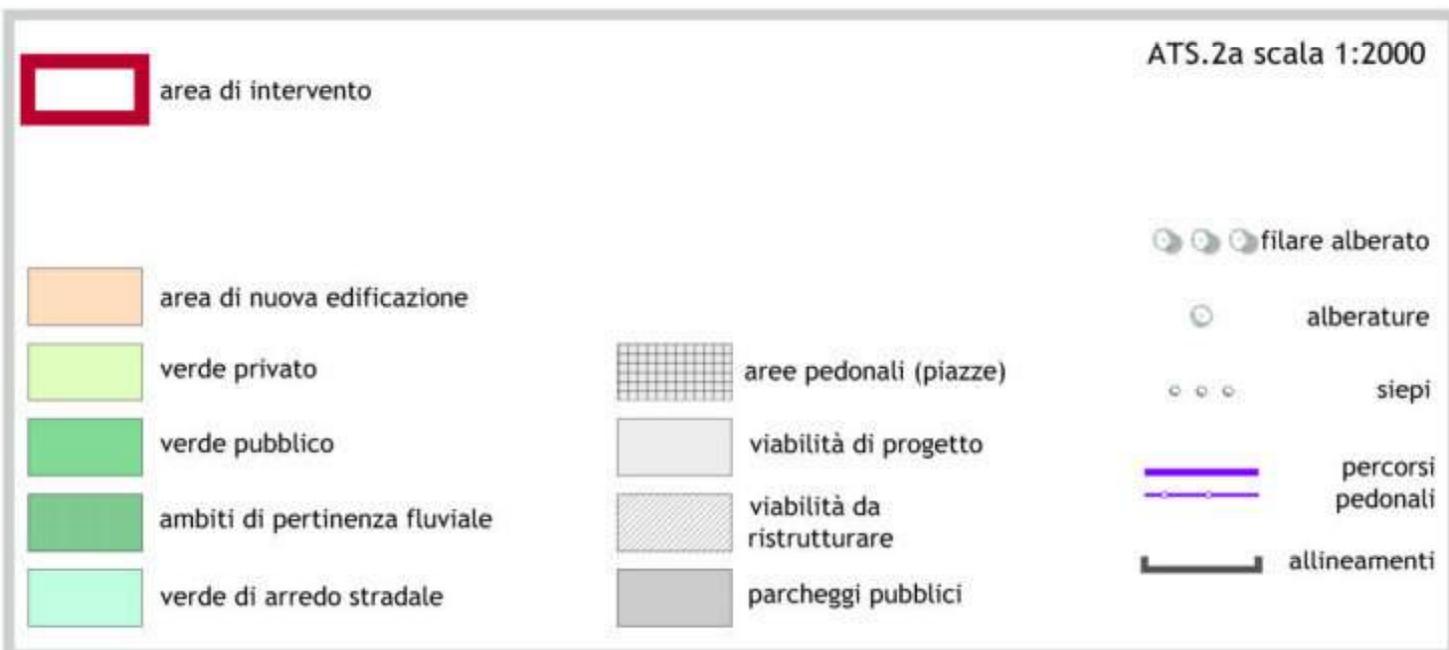
- Cessione al Comune dell'area del comparto b).
- Localizzazione e realizzazione del collegamento viario fra via Meucci e via Nesti.
- Realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico del comparto a): sono ammesse modifiche della localizzazione del parcheggio e della perimetrazione del verde a condizione di non ridurre la loro superficie complessiva.
- L'altezza degli edifici dell'area edificabile ad est del comparto a) non può superare mt 7,50.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della Sul complessiva mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.143 di una equivalente quota di Sul realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.143.

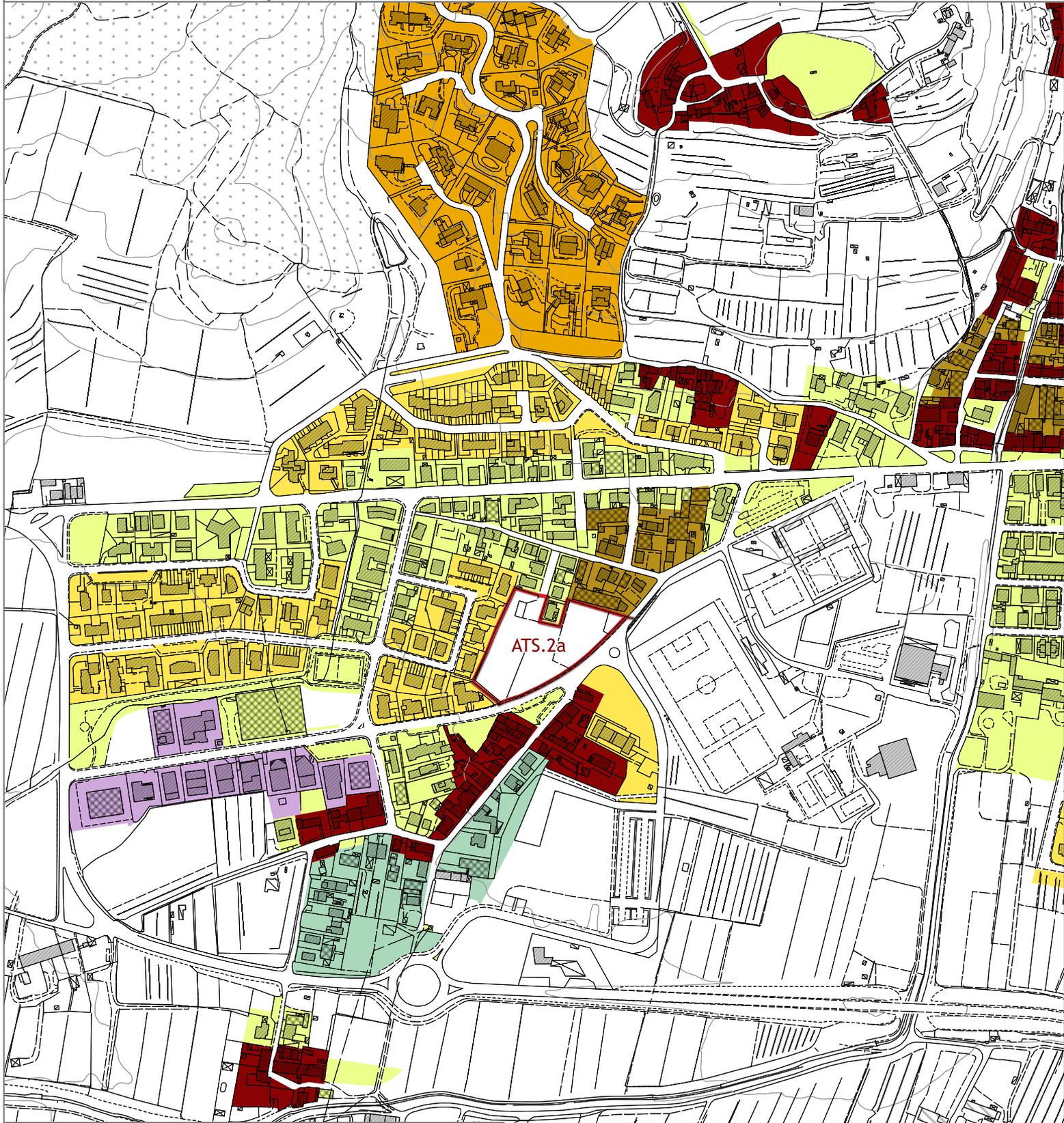
Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso ai due comparti (PdL)



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici

■ TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforma produttive - commerciali - direzionali

ATS.2 - Montale - Comparto a) - Via A. Moro e Via Meucci (UTOE 2)

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo principale dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è prevedere un ampliamento del cimitero del capoluogo acquisendo alla proprietà pubblica l'area compresa fra l'attuale struttura cimiteriale ed il t. Settola e riordinandola con un assetto coerente e funzionale alla destinazione di area di pertinenza cimiteriale. A tale previsione è associato un intervento, di natura compensativa, che interessa l'area compresa fra via A. Moro e via Meucci, ove si prevede, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali interclusi, il completamento di un tessuto urbano incompiuto con la realizzazione di un collegamento viario fra le due strade che struttura una limitata edificazione dotata di aree a verde ed a parcheggio pubblici.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

Indirizzi per l'intervento

- Completare il tessuto urbano attraverso il prolungamento della traversa di via Settembrini fino a via A. Moro.
- Realizzare una centralità urbana nell'area a verde pubblico che si attesta su via A. Moro e che può costituire uno spazio a verde e di relazione utile per i compatti isolati edilizi posti a nord dell'area.
- Realizzare due fronti urbani qualificati sulla nuova strada di collegamento fra via Settembrini e via A. Moro con un intervento edilizio a bassa densità, caratterizzato da un linguaggio architettonico contemporaneo improntato a linee e forme semplici.
- Accurata sistemazione delle aree a verde pertinenziali, con particolare attenzione al fronte su via A. Moro.

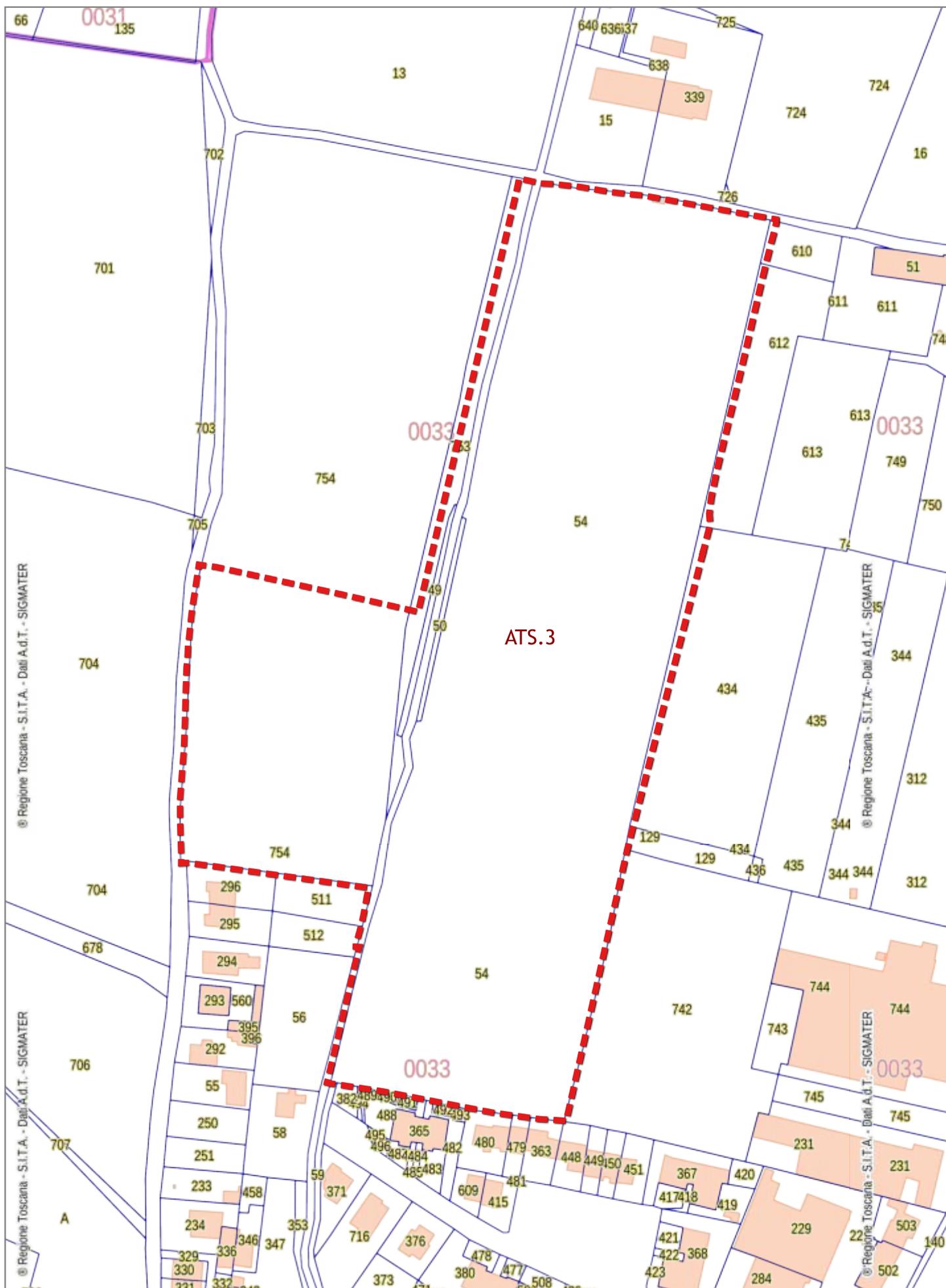
ATS.3 - Stazione
Via A. Pacinotti
(UTOE 3)



ATS.3 - Estratto ortofoto scala 1:2.000



ATS.3 - Estratto PO scala 1:2.000



ATS.3 - Estratto catastrale scala 1:2.000

ATS.3 - Stazione. Via A. Pacinotti (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
48079	1350	7,50 /9, 50	40% SF	7500	320

Obiettivi specifici

Il principale obiettivo dell'intervento è favorire la realizzazione della cassa di espansione del Fosso della Badia, prevista a nord dell'abitato di Stazione, nell'area compresa fra via Pacinotti e via Garibaldi. Alla cessione gratuita di una vasta porzione dell'area della cassa è associato un intervento, di natura compensativa, di limitata edificazione del fronte su via Pacinotti in continuità con gli insediamenti esistenti. Tale intervento prevede oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico, l'ampliamento della via Pacinotti fino a via Viaccia di Compietra. Alla cessione della cassa sono subordinati anche gli interventi previsti nell'area a verde sportivo privato prevista fra via Pacinotti e via Viaccia di Compietra.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Cessione al Comune dell'area destinata alla realizzazione della cassa di espansione del Fosso di Badia e della penetrazione a verde pubblico da via Pacinotti.
- Ampliamento di via Pacinotti fino a via Viaccia di Compietra.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq 320 nell'ambito dell'area edificabile con accesso da via Pacinotti.
- L'altezza degli edifici non può superare mt 7,50 per una quota non inferiore al 50% della superficie coperta.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali.

Condizioni particolari

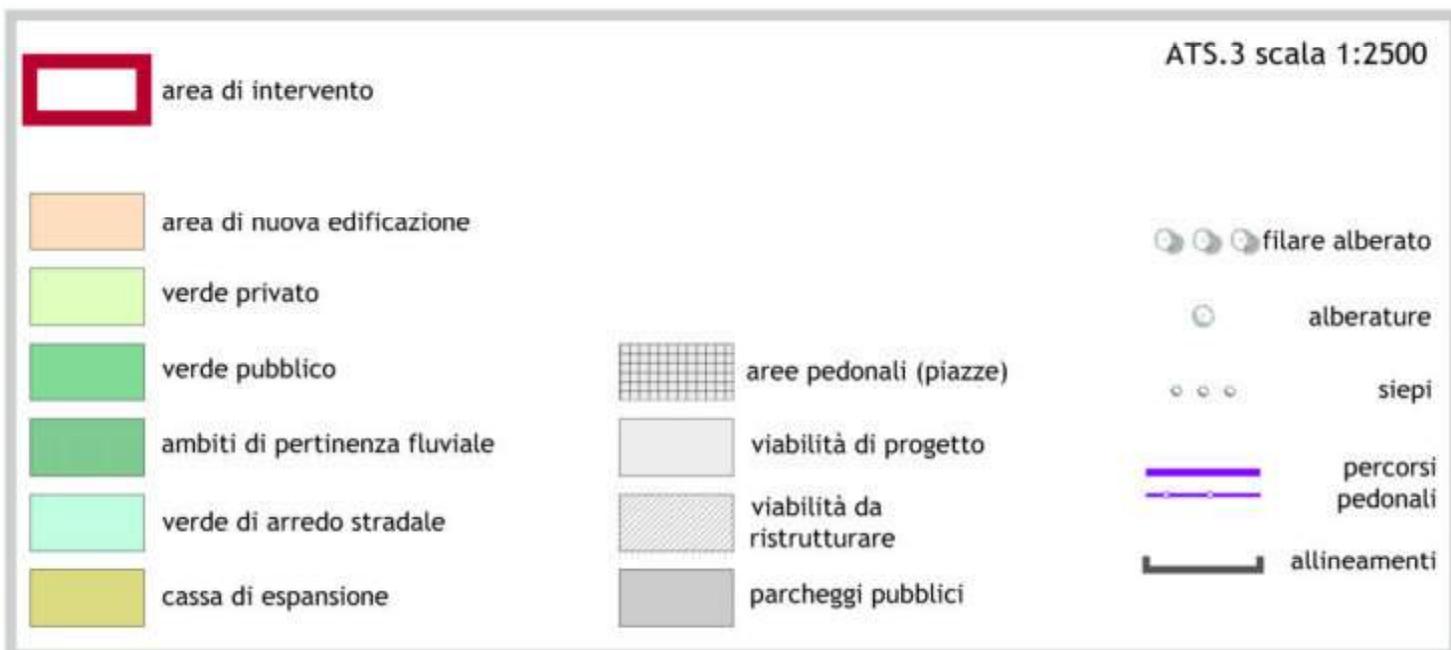
- Negli standard urbanistici dell'area ATS.3 è considerata una quota di circa il 20% (mq 7500) della cassa di espansione che può essere considerata verde pubblico in relazione alla sua utilizzazione ed alla presenza di percorsi ciclopedonali di argine. In tale superficie è compresa la zona a verde pubblico (Vp 42) che si attesta su via Pacinotti.

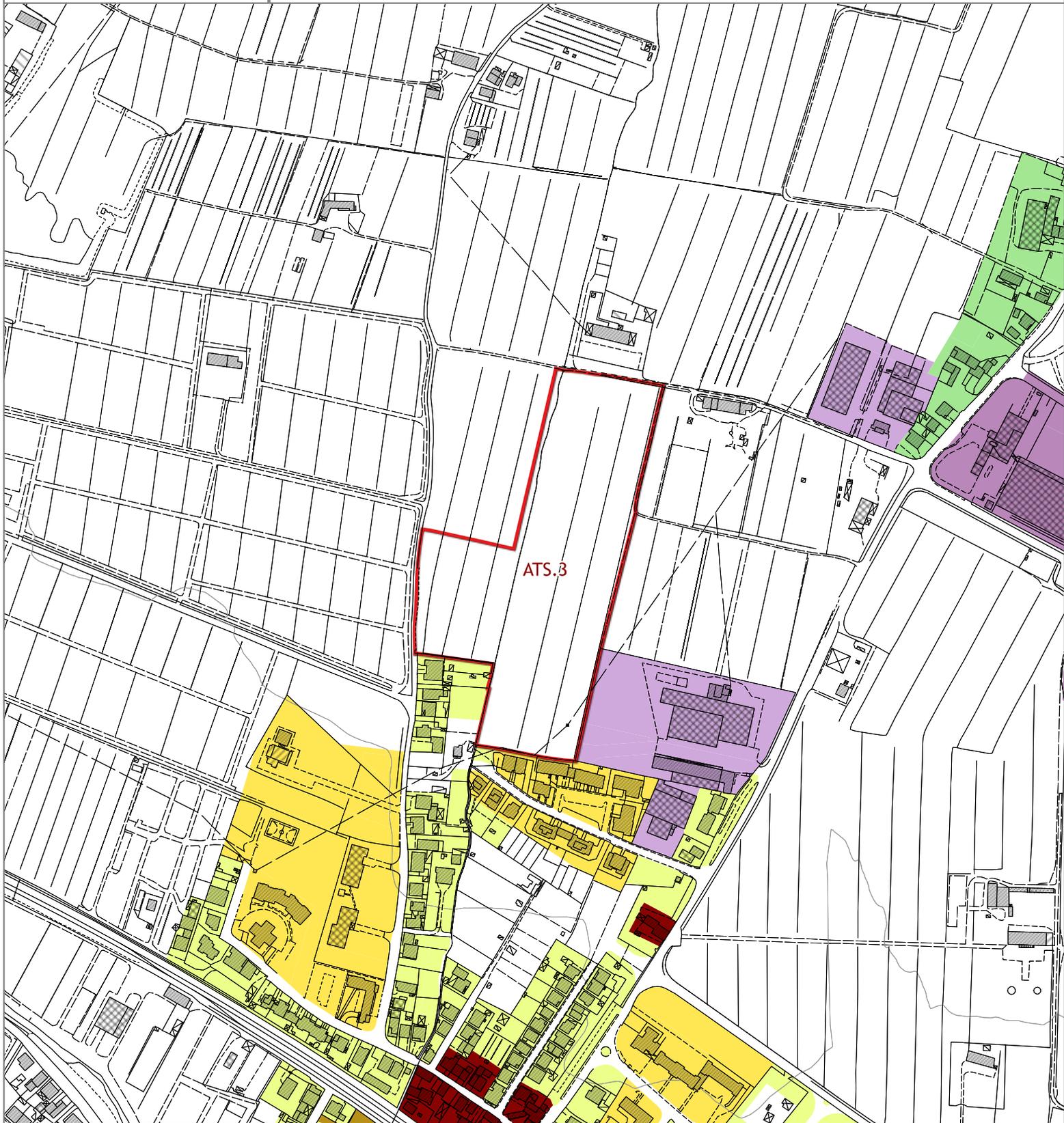
Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso (PdL)



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici
 TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforma produttive - commerciali - direzionali

ATS.3 - Stazione - Via A. Pacinotti (UTOE 3)

Obiettivi dell'intervento

Il principale obiettivo dell'intervento è favorire la realizzazione della cassa di espansione del Fosso della Badia, prevista a nord dell'abitato di Stazione, nell'area compresa fra via Pacinotti e via Garibaldi. Alla cessione gratuita di una vasta porzione dell'area della cassa è associato un intervento, di natura compensativa, di limitata edificazione del fronte su via Pacinotti in continuità con gli insediamenti esistenti. Tale intervento prevede oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico, l'ampliamento della via Pacinotti fino a via Viaccia di Compietra. Alla cessione della cassa sono subordinati anche gli interventi previsti nell'area a verde sportivo privato prevista fra via Pacinotti e via Viaccia di Compietra.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR2 -Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

Indirizzi per l'intervento

- Realizzare un'importante area a verde pubblico, funzionale alla messa in sicurezza idraulica della frazione di Stazione e finalizzata a connettere gli insediamenti esistenti sul lato nord dell'abitato e le attrezzature scolastiche ad ovest con la previsione di un'area sportiva attrezzata nell'area d'angolo fra via Pacinotti e via Viaccia di Compietra.
- Realizzare un sistema di percorsi pedonali e ciclabili connesso al collegamento ciclabile con il capoluogo ed alla rete di percorsi che innervano gli insediamenti della frazione a nord della linea ferroviaria.
- Recuperare il corso del fosso della Badia alla fruizione pubblica in continuità con gli interventi previsti nella zona ATR1.
- Chiudere il fronte edilizio edificato su via Pacinotti con un intervento a bassa densità caratterizzato da un linguaggio architettonico contemporaneo improntato a linee e forme semplici coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo.
- Accurata sistemazione delle aree a verde pertinenziali, con particolare attenzione al fronte su via Pacinotti.

ATS.4 - Stazione

Via C. Goldoni e Via W. Tobagi

(UTOE 3)



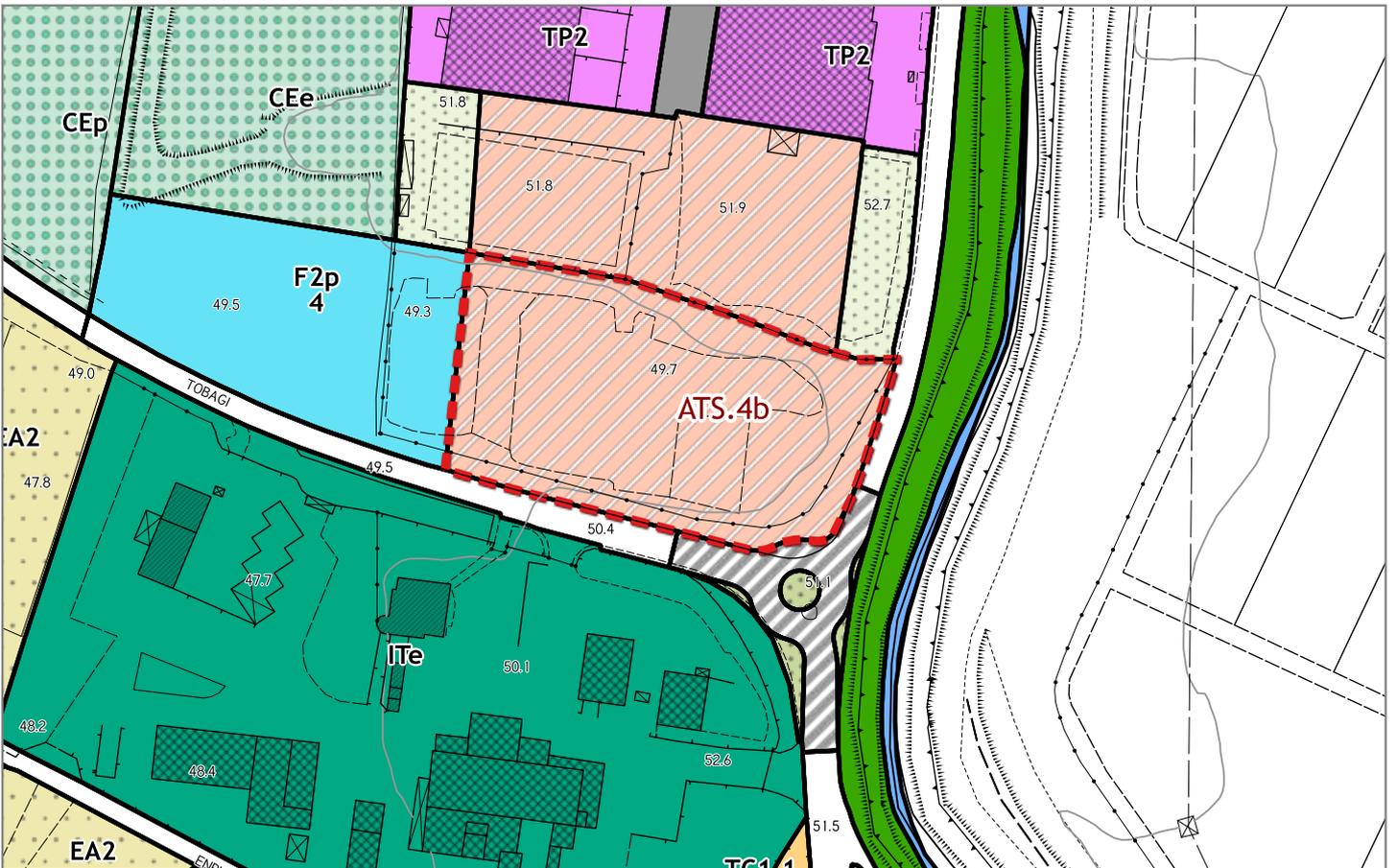
ATS.4a - Estratto ortofoto scala 1:2.000



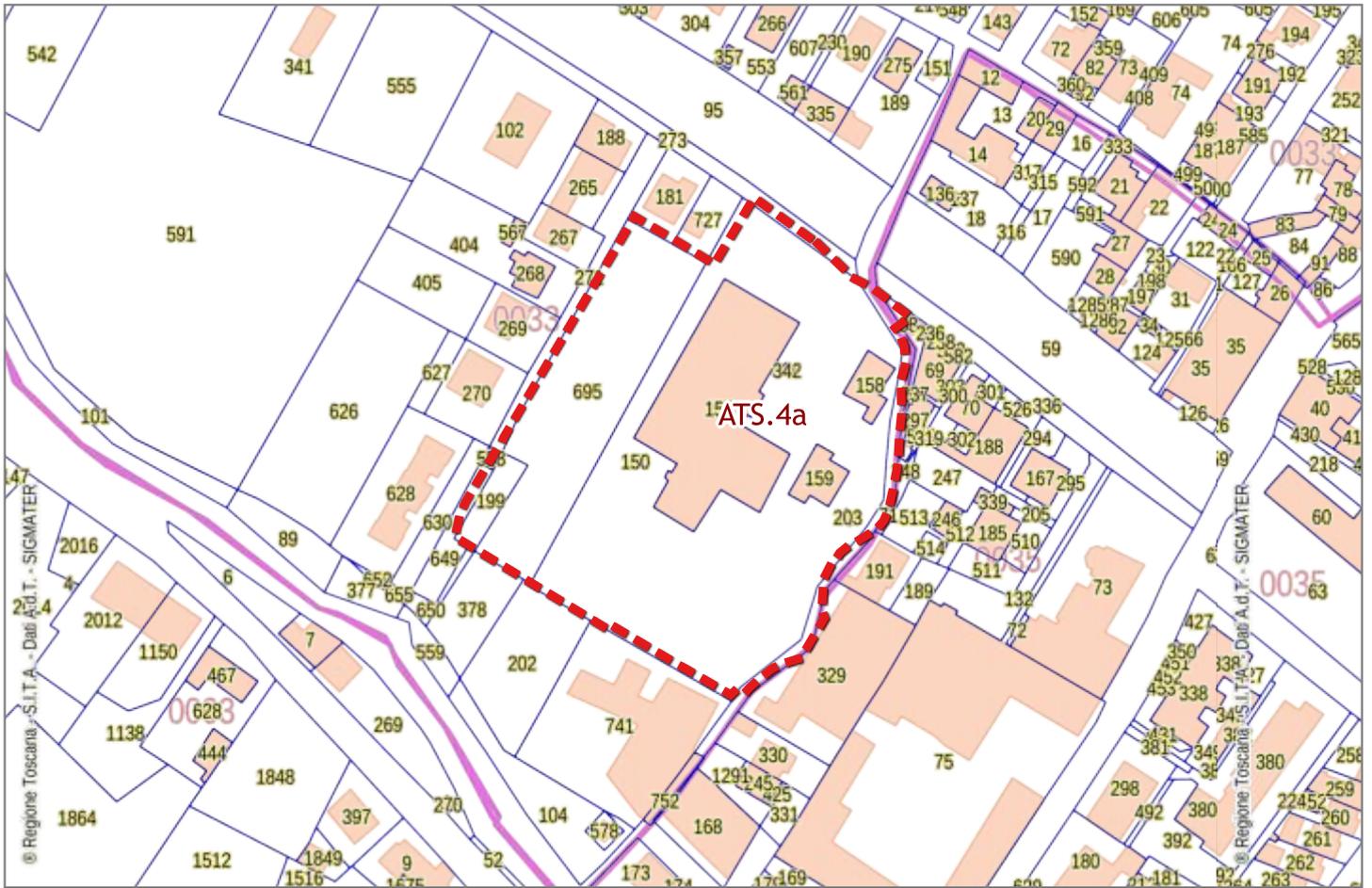
ATS.4b - Estratto ortofoto scala 1:2.000



ATS.4a - Estratto PO scala 1:2.000



ATS.4b - Estratto PO scala 1:2.000



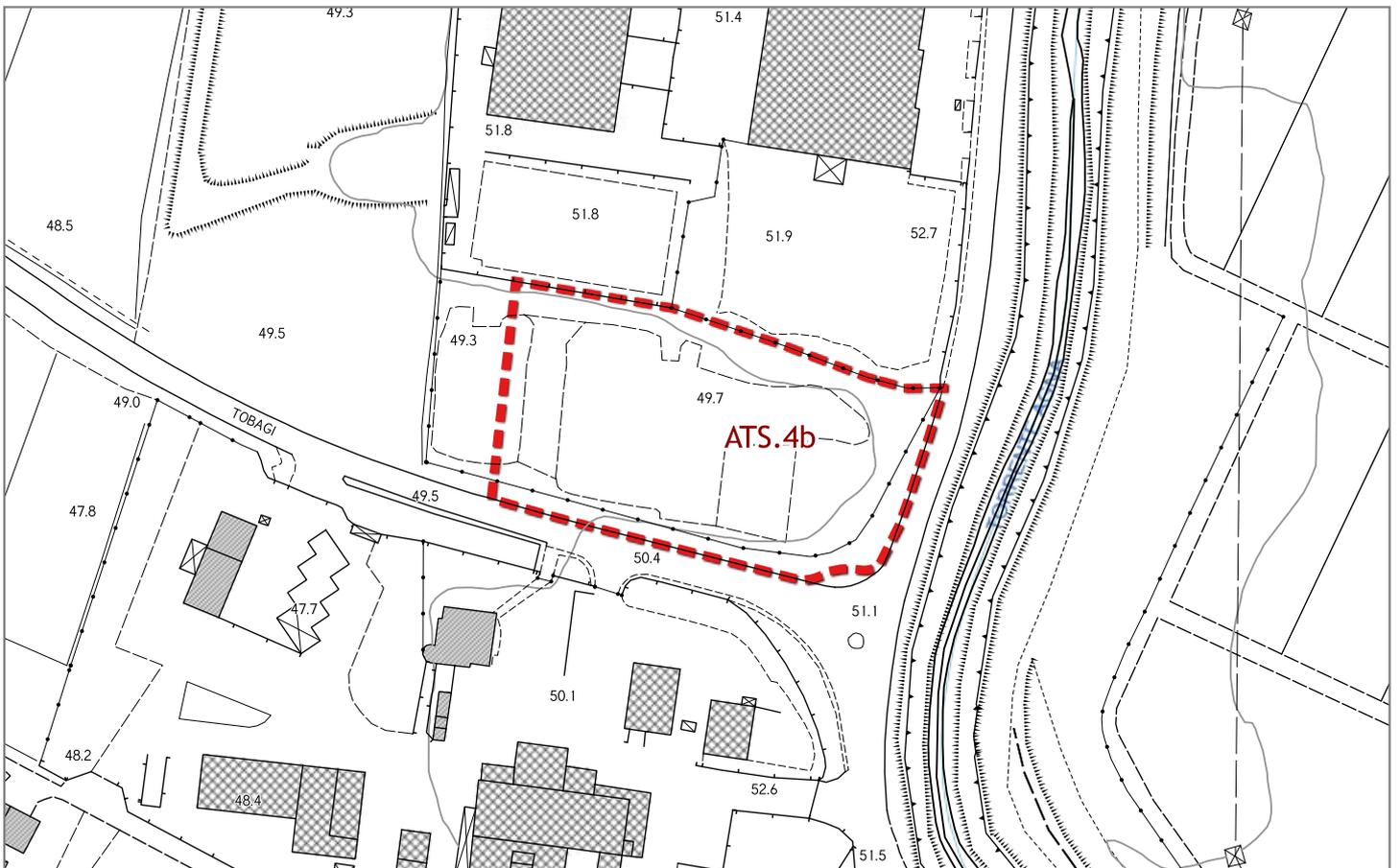
ATS.4a - Estratto catastale scala 1:2.000



ATS.4b - Estratto catastale scala 1:2.000



ATS.4a - Estratto del PIT/PPR scala 1:2.000



ATS.4b - Estratto del PIT/PPR scala 1:2.000

Dall'elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" si riportano gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni relative ai beni tutelati per legge:

Articolo 7 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)

7.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;

b - salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;

c - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;

d - garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;

e - favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

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

a - individuare, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1:10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole;

b - individuare gli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);

c - Individuare le aree contermini ai laghi soggette a pressioni e criticità paesaggistiche e ambientali prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione.

d - Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

1 - Garantire la conservazione dei territori perilacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche;

2 - Riconoscere e conservare le aree caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;

3 - Conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermini, contrastando la diffusione di specie aliene invasive;

4 - Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

5 - Promuovere la realizzazione, manutenzione, adeguamento di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, lungo le rive dei laghi.

7.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;

2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;

- medie e grandi strutture di vendita;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

ATS.4 comparti a) e b) - Stazione. Via C. Goldoni e Via W. Tobagi (UTOE 3)

Parametri urbanistici:

	ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
ATS.4a	11140				10019	842
ATS.4b	6946	3500	8,50	40% SF		

Obiettivi specifici

Il fondamentale obiettivo dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è creare le condizioni per risolvere la situazione di grave degrado urbanistico ed ambientale che interessa l'area dell'ex cementificio posta nel centro di Stazione in prossimità della linea ferroviaria. I precedenti strumenti urbanistici avevano affrontato il problema prevedendo significativi interventi di trasformazione urbanistica dell'area: le previsioni sono state vanificate dalle condizioni di pericolosità idraulica dell'area, rilevate dai più recenti studi idrologici ed idraulici. L'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area (comparto a) per destinarla a verde ed a parcheggi a servizio della frazione è compensata dalla cessione di un'area (comparto b) a destinazione produttiva, di proprietà comunale, posta nella zona industriale all'intersezione fra via G. Rossa e via Tobagi.

Destinazioni d'uso ammesse:

- artigianale, industriale e artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

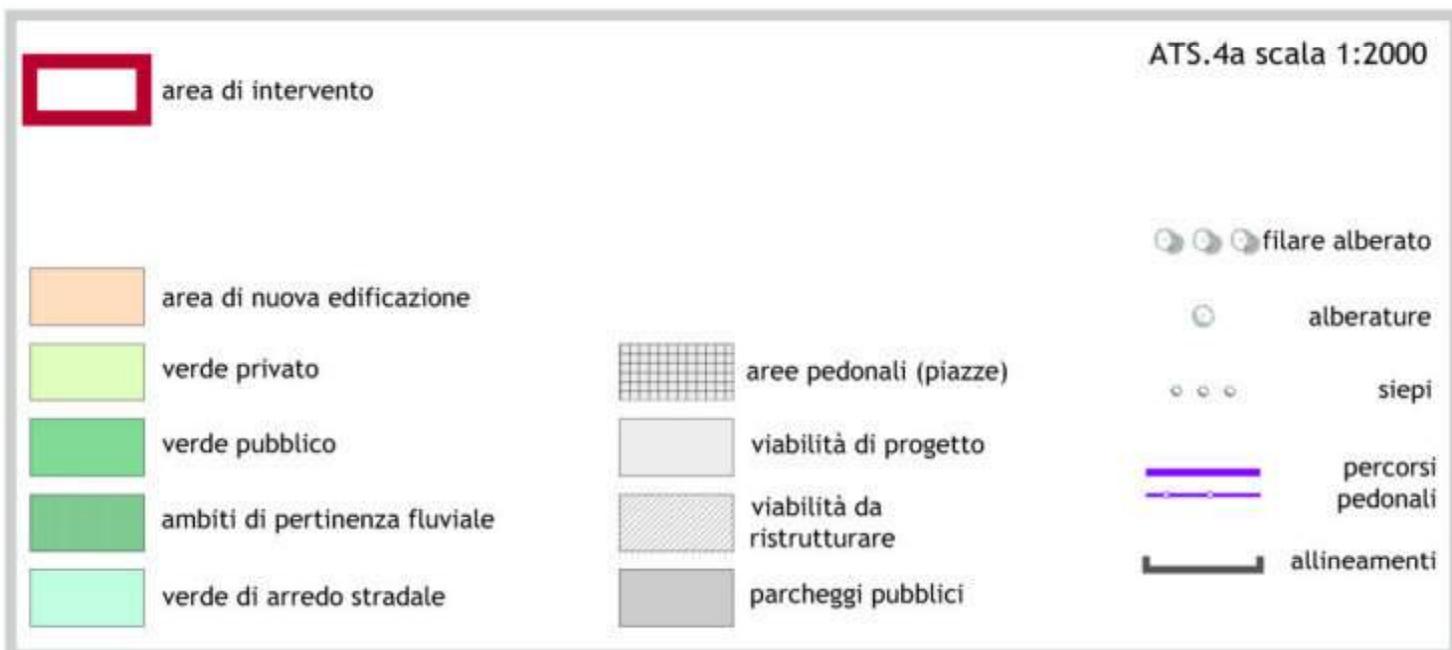
- Cessione al Comune dell'area del comparto a), previa demolizione dei fabbricati esistenti e restituzione dell'area libera, incluse le opere di bonifica necessarie per le destinazioni previste dal piano.
- Nell'ambito del progetto di sistemazione dell'area a verde pubblico del comparto a) è ammesso modificare il tracciato del Fosso della Badia e/o realizzare opere di regimazione idraulica nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.
- Realizzazione dei parcheggi pubblici previsti nel comparto a) su via Vespucci e su via Goldoni.
- Realizzazione di una fascia di verde piantumata sui fronti stradali del comparto b).

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica esteso ai due comparti.

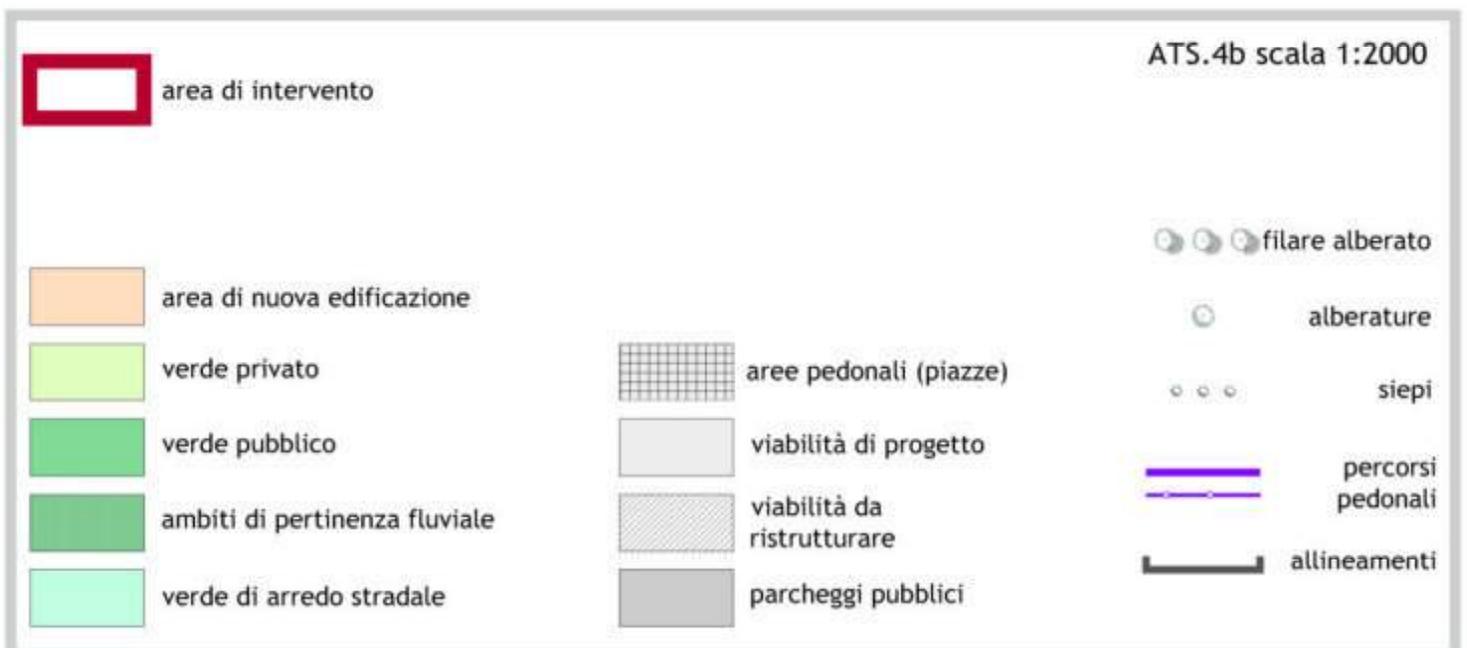


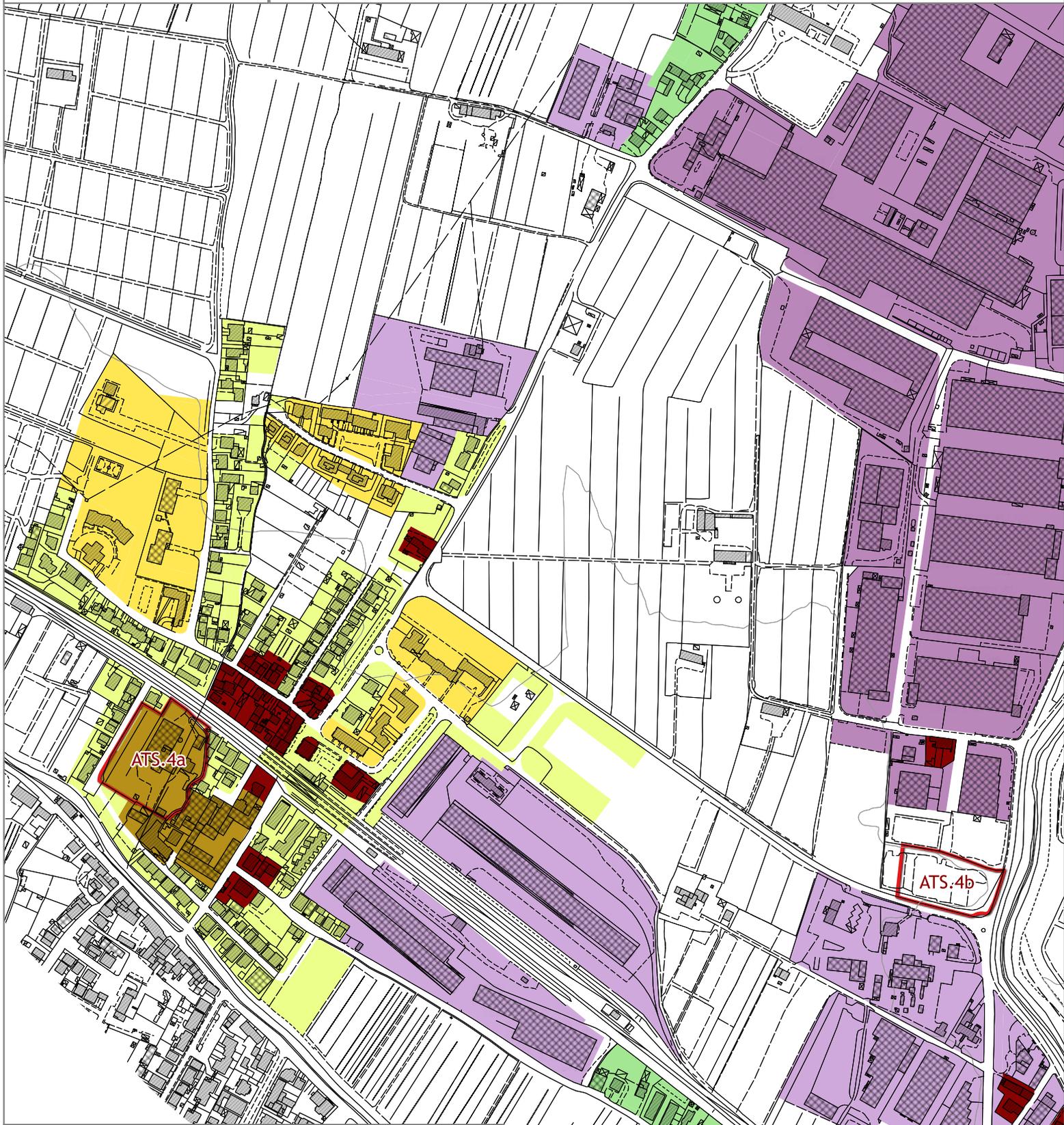
AREE DI TRASFORMAZIONE





AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici
 TS - Tessuti storici

Morfortipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

ATS.4 - Stazione - Comparti a) e b)

Via C. Goldoni e Via W. Tobagi (UTOE 3)

Obiettivi dell'intervento

Il fondamentale obiettivo dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è creare le condizioni per risolvere la situazione di grave degrado urbanistico ed ambientale che interessa l'area dell'ex cementificio posta nel centro di Stazione in prossimità della linea ferroviaria. I precedenti strumenti urbanistici avevano affrontato il problema prevedendo significativi interventi di trasformazione urbanistica dell'area: le previsioni sono state vanificate dalle condizioni di pericolosità idraulica dell'area, rilevate dai più recenti studi idrologici ed idraulici. L'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area (comparto a) per destinarla a verde ed a parcheggi a servizio della frazione è compensata dalla cessione di un'area (comparto b) a destinazione produttiva, di proprietà comunale, posta nella zona industriale all'intersezione fra via G. Rossa e via Tobagi.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città .

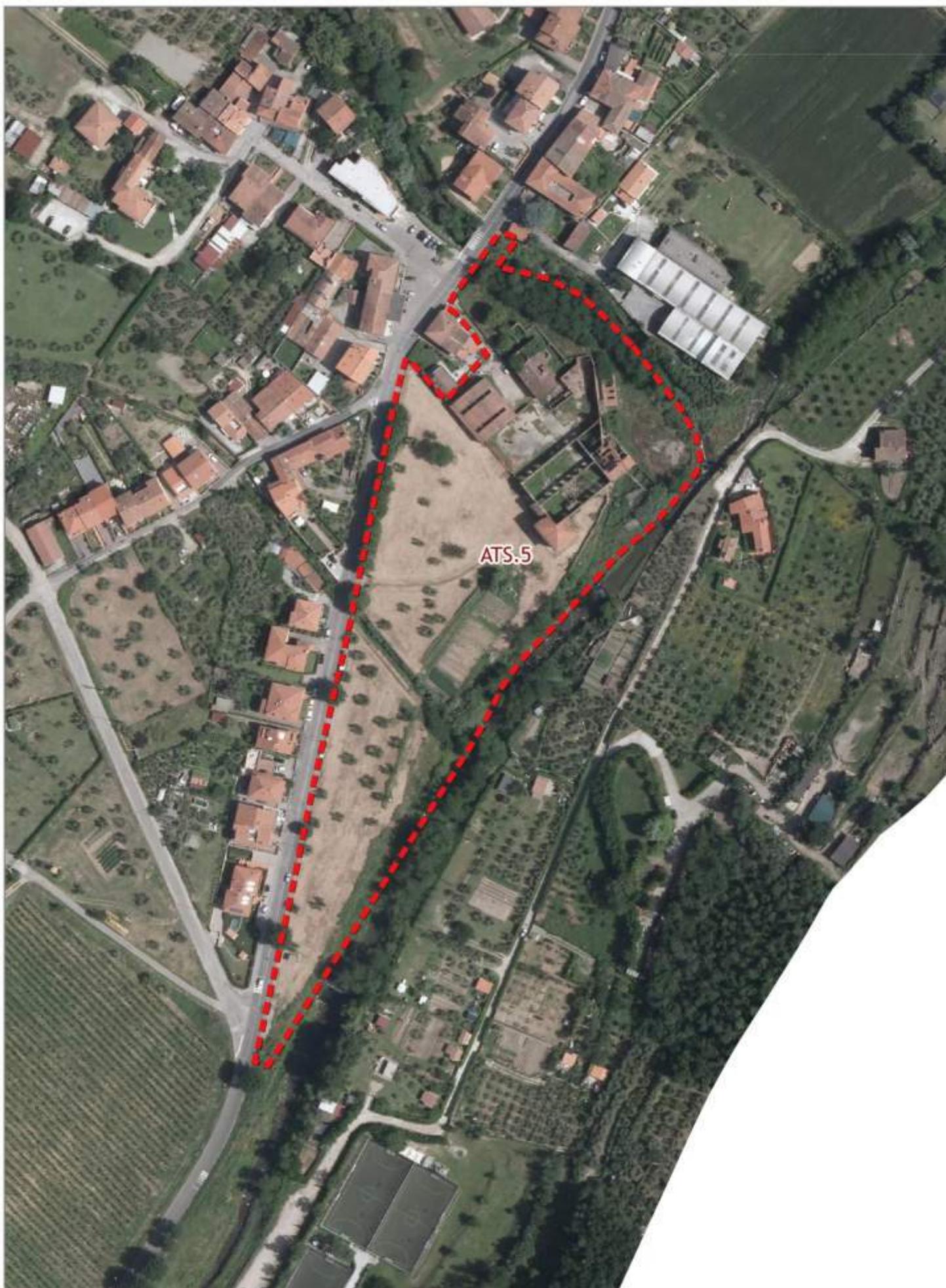
Indirizzi per l'intervento

- Trasformare un'area produttiva dismessa e degradata (comparto a) collocata al centro della frazione di Stazione in un'area a verde pubblico, capace di costituire una nuova centralità urbana e di contribuire a risolvere i problemi di mitigazione del rischio idraulico a sud della ferrovia.
- Dare un assetto compiuto ai tessuti produttivi a piattaforma posti sul confine orientale del Comune, completando il fronte su via Tobagi e via Rossa (comparto b) ed offrendo una localizzazione alternativa ai volumi dismessi e degradati del comparto a).
- Ridefinire il margine urbano della zona produttiva con sistemazioni a verde piantumato sui lati ovest del comparto b) e con sistemazioni arbustive ed arboree sui fronti stradali.
- Realizzare un intervento edilizio nel comparto b) caratterizzato da elevata qualità costruttiva ed avanzata ecoefficienza.

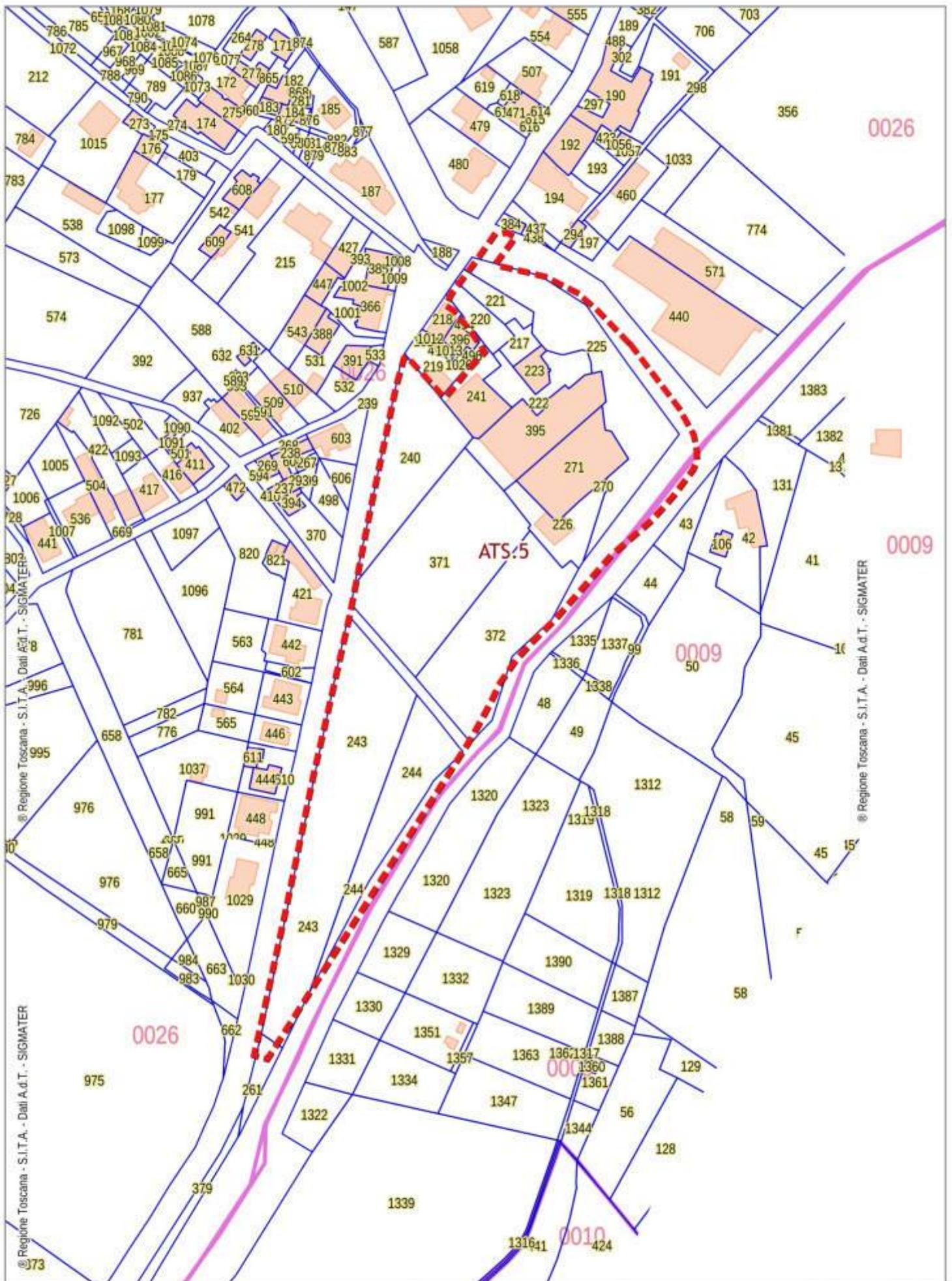
ATS.5 - Fognano

Via A. Gramsci

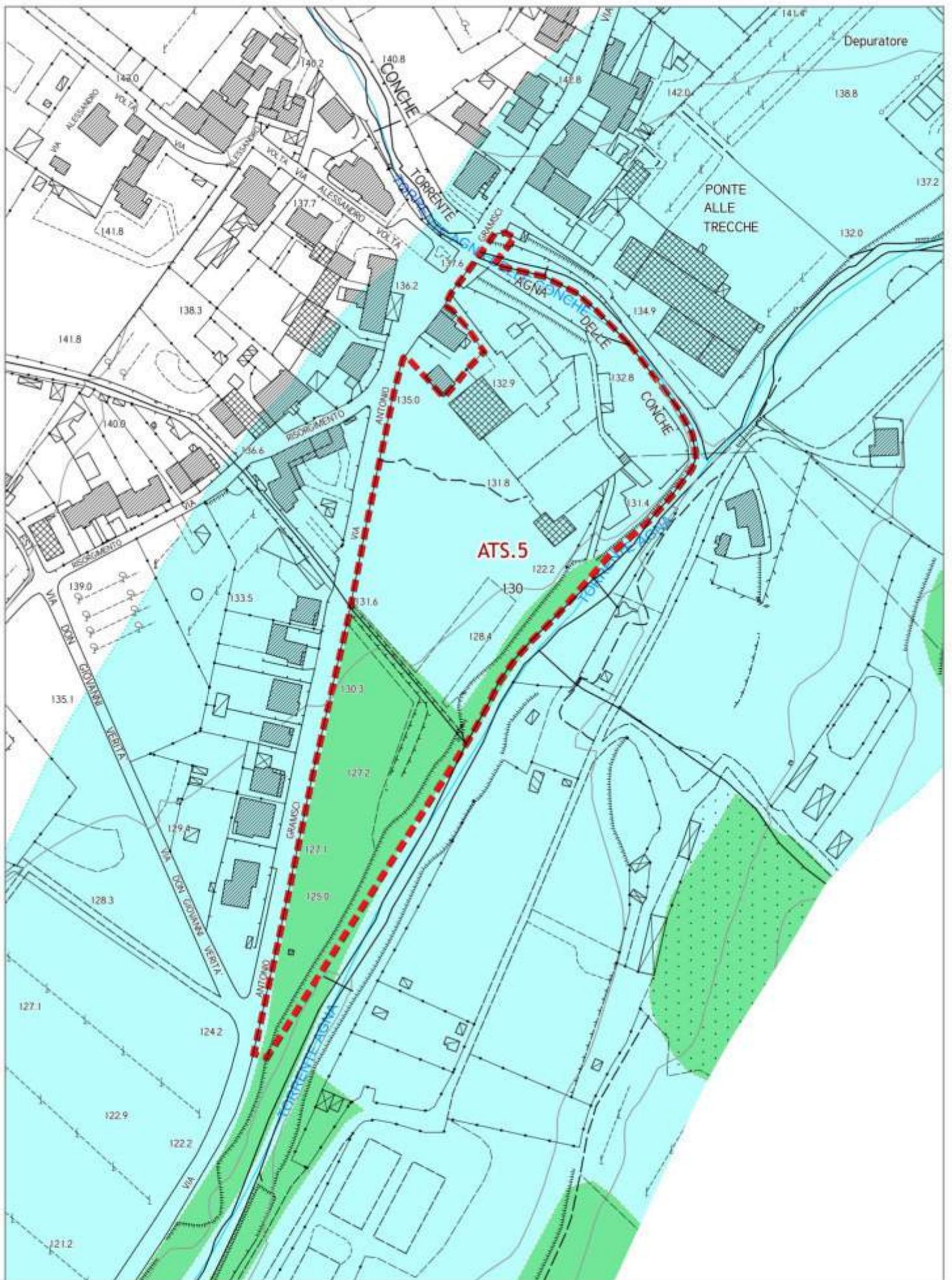
(UTOE 1)



ATS.5 - Estratto ortofoto scala 1:2.000



ATS.5 - Estratto catastale scala 1:2.000



ATS.5 - Estratto del PIT/PPR scala 1:2.000

Dall'elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" si riportano gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni relative ai beni tutelati per legge:

Art. 8 - 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)

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;

e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;

f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;

l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;

n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

12.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;

b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;

c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;

d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico- percettivi;

f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;

g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;

h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;

i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità .

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

a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;

2 - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:

- boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;

- boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;

- castagneti da frutto;

- boschi di altofusto di castagno;

- pinete costiere;

- boschi pianiziali e ripariali;

- leccete e sugherete;

- macchie e garighe costiere;

- elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;

3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;

2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;

3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico-percettivi;

4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico-identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;

5 - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;

6 - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;

7 - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:

- dei castagneti da frutto;

- dei boschi di alto fusto di castagno;

- delle pinete costiere;

- delle sugherete;

- delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;

8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

12.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

ATS.5 - Fognano. Via A. Gramsci (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
21120	2000	8,00	50% SF	7687	1041

Obiettivi specifici

Fondamentali obiettivi dell'intervento sono: il recupero ed il riuso di un insediamento produttivo dismesso (Carbonizzo) che costituisce un significativo esempio di archeologia industriale; la bonifica delle aree pertinenziali e la realizzazione di importanti opere di mitigazione del rischio idraulico alla confluenza dei torrenti Agna ed Agna delle Conche; la creazione di un polo di aree e di attrezzature pubbliche a servizio della frazione, dei volumi di recupero e delle contenute addizioni edilizie previste in adiacenza al nucleo originario, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti urbani a tipologie miste.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

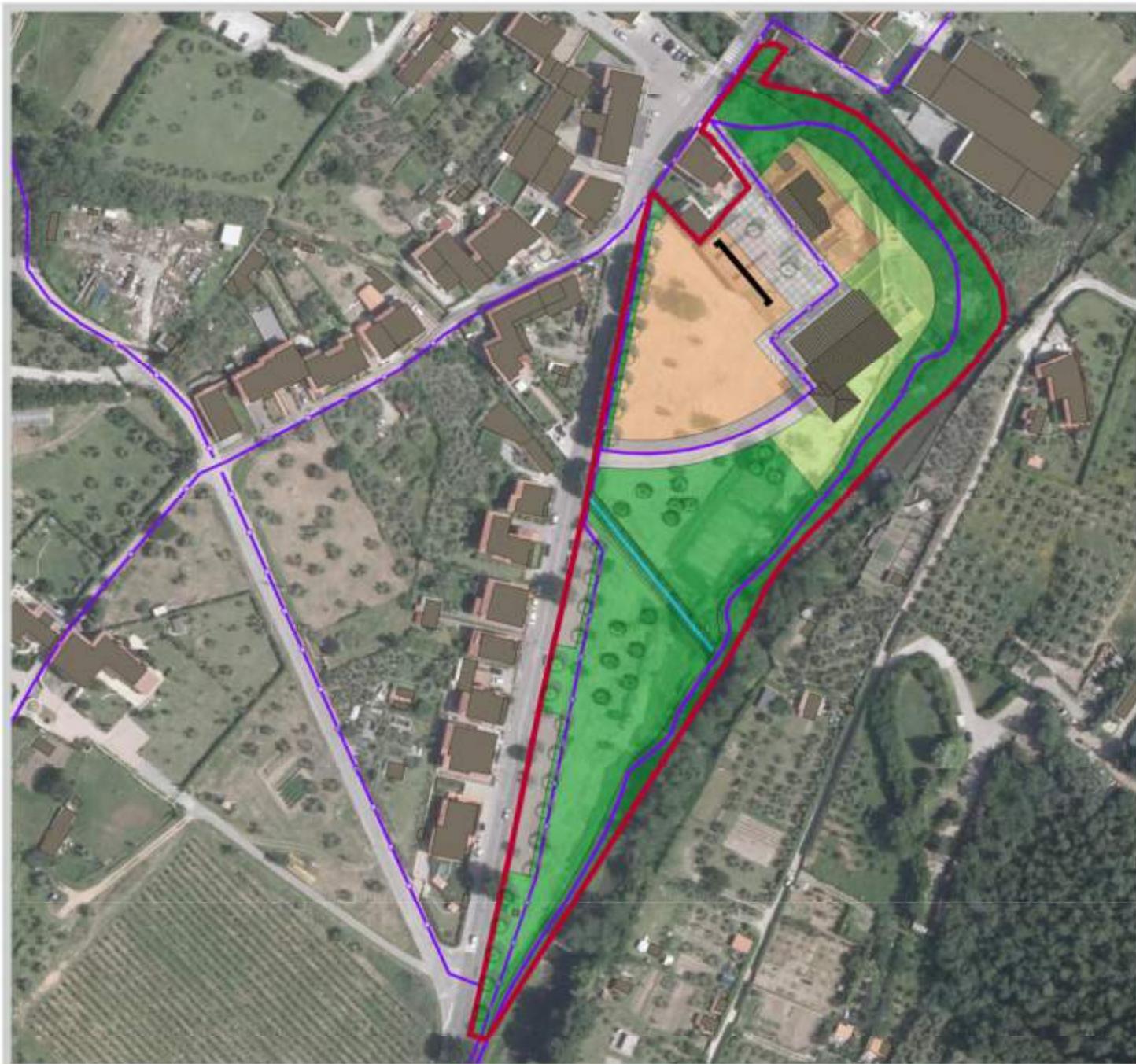
- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico.
- Bonifica degli immobili e delle aree di pertinenza dell'insediamento produttivo.
- Realizzazione delle opere di regimazione e messa in sicurezza idraulica sull'Agna e sull'Agna delle Conche e restituzione al corso d'acqua, come area pubblica golenale, delle aree di proprietà individuate nelle tavole del PO come ambito di pertinenza fluviale.
- Recupero e valorizzazione, compatibilmente con la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, delle opere idrauliche legate all'antica attività produttiva.
- Recupero degli edifici di valore testimoniale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.
- Adeguata sistemazione delle aree a verde pubblico, realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali, tutela e se necessario ricostituzione della vegetazione ripariale dei due torrenti.
- Conservazione dell'alberata su via Gramsci, realizzazione di adeguati accessi dalla stessa via con particolare attenzione alla visibilità e sicurezza dell'antico ingresso dello stabilimento.
- Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con gli edifici ex industriali e con il contesto paesaggistico ambientale:
- Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e percorsi pubblici o condominiali interposti fra gli edifici.
- La progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi non dovrà occludere le visuali panoramiche ed i varchi da e verso il corso d'acqua, dovrà contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà prevedere, ove necessario, adeguate sistemazioni arboree ed a verde al fine di garantire un corretto inserimento degli interventi di nuova edificazione nel contesto paesaggistico e ambientale.

Condizioni particolari

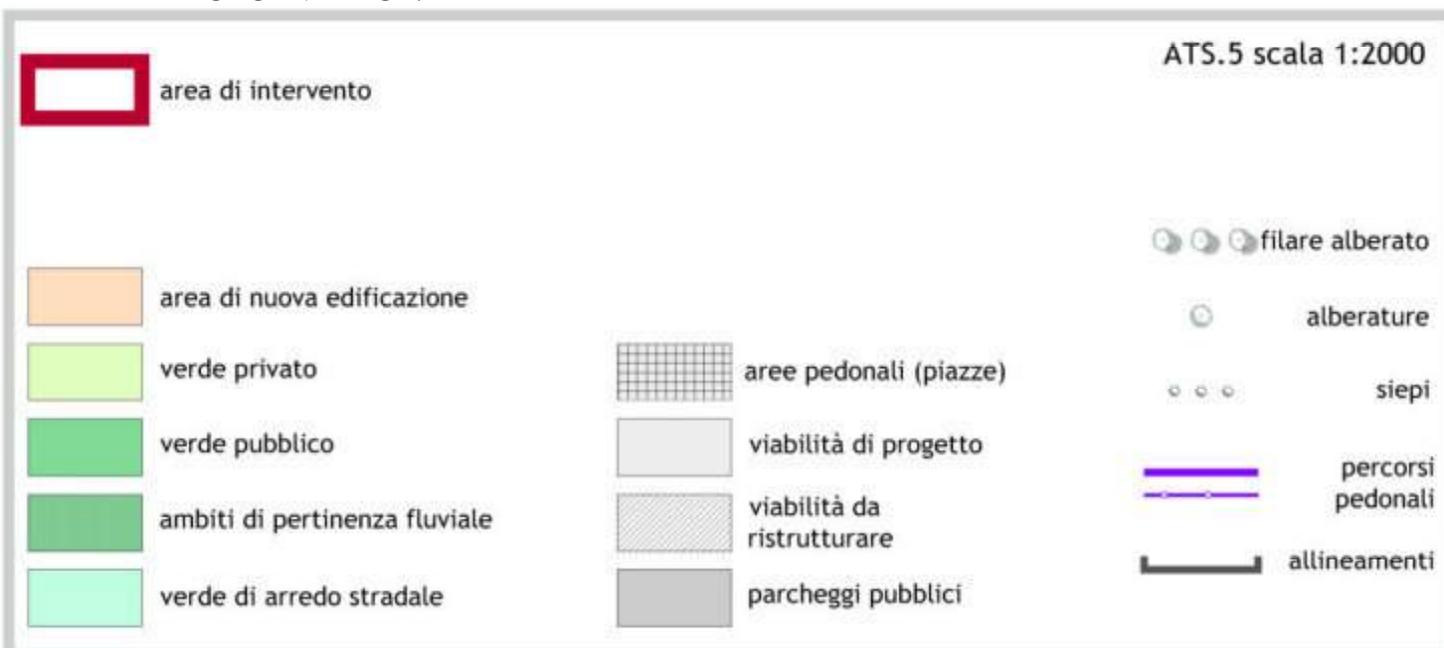
- La Sul massima di mq 2000, il RC e l'altezza di massima di mt 8,00 sono riferiti ai soli interventi di nuova edificazione. Sono ammesse e non calcolate nella Sul massima di mq 2000:
 - la maggiore Sul ricavata nella sagoma degli edifici esistenti mediante la realizzazione di soppalchi e di nuovi orizzontamenti,
 - la Sul degli edifici demoliti e ricostruiti nell'ambito della zona ATS.5, calcolata come indicato all'ultimo a-linea delle "Condizioni particolari"
 - la Sul dei piani seminterrati compresi nel perimetro dei nuovi edifici a condizione che detto piano non abbia altezza interna superiore a mt 2,50, che non fuoriesca dal piano di campagna per un'altezza superiore a mt 1,00 e che sia destinato a parcheggi e locali accessori.
- Ai soli fini del calcolo del rapporto di copertura e delle superfici permeabili si considera inclusa nella superficie fondiaria la superficie delle aree a verde privato ad essa circostanti.
- La distanza minima dei nuovi fabbricati rispetto al limite sud della piazza di progetto è stabilita in mt 3,00.
- Ai fini del calcolo della Sul degli edifici esistenti, si assumono come tali gli edifici rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montale mappali 223, 241, 395, 271, 226. Sono ricostruibili nell'ambito della zona ATS.5 solo le Sul di fabbricati e porzioni di fabbricati attualmente esistenti; le porzioni del compendio immobiliare che sono state demolite o rimosse per esigenze di messa in sicurezza dell'area non sono ricostruibili all'interno della zona ATS.5 ma costituiscono volumi trasferibili ai sensi dell'art.110 comma 3 delle presenti NTA.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdR)



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici

■ TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

ATS.5 - Fognano - Via A. Gramsci (UTOE 1)

Obiettivi dell'intervento

Fondamentali obiettivi dell'intervento sono: il recupero ed il riuso di un insediamento produttivo dismesso (Carbonizzo) che costituisce un significativo esempio di archeologia industriale; la bonifica delle aree pertinenziali e la realizzazione di importanti opere di mitigazione del rischio idraulico alla confluenza dei torrenti Agna ed Agna delle Conche; la creazione di un polo di aree e di attrezzature pubbliche a servizio della frazione, dei volumi di recupero e delle contenute addizioni edilizie previste in adiacenza al nucleo originario, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti urbani a tipologie miste.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR6 - Tessuto a tipologie miste

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

Indirizzi per l'intervento

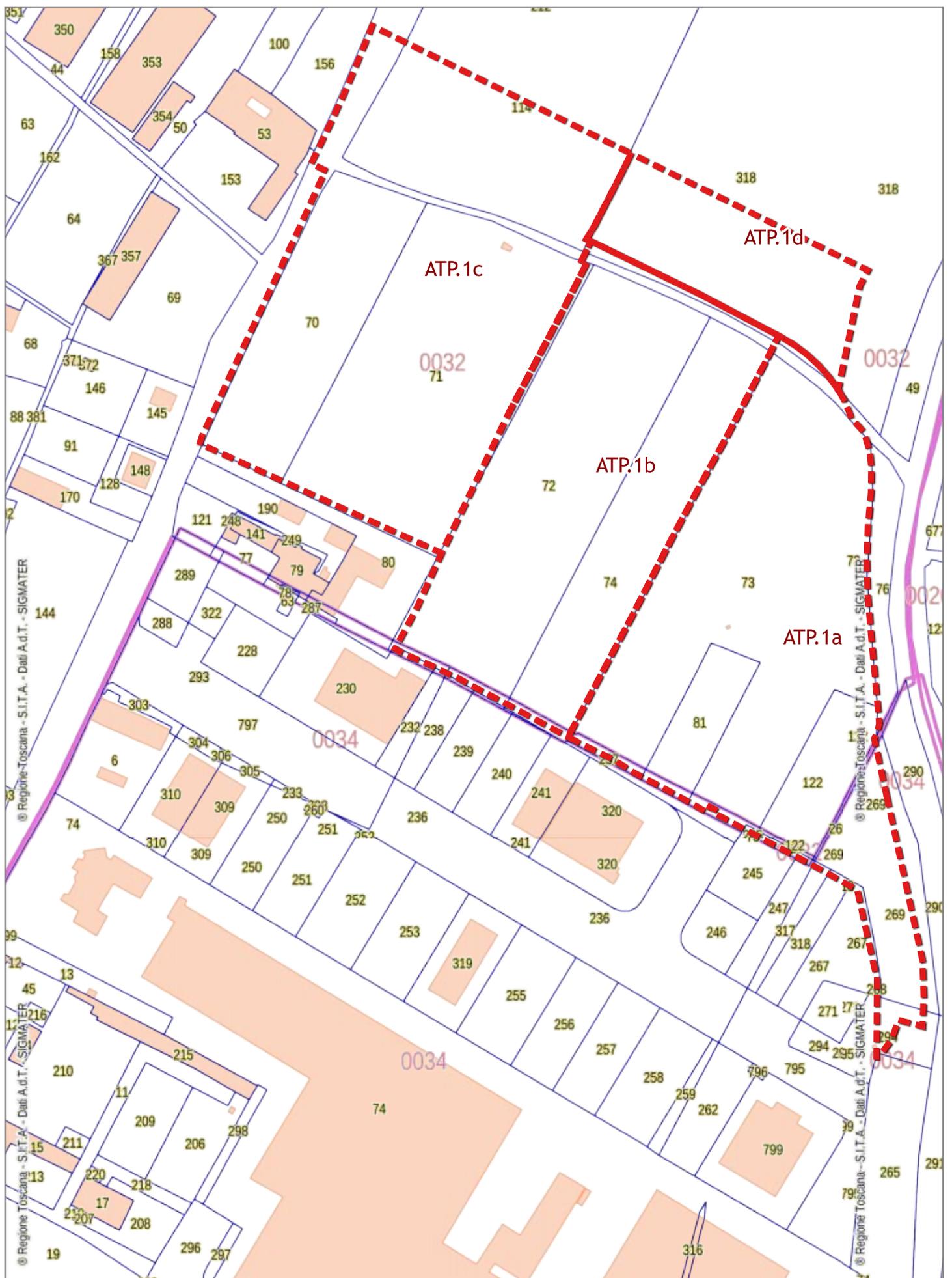
- Recuperare i volumi originari dell'insediamento produttivo: l'edificio a tre livelli delle residenze e degli uffici, l'attiguo volume dell'ex carbonizzo, l'edificio posto sul lato nord del complesso produttivo all'ingresso da via Gramsci.
- Sistemare le aree pertinenziali dei tre edifici, salvaguardando, ove possibile e compatibilmente con le opere di regimazione idraulica sul corso delle due Agne, i resti più significativi delle opere idrauliche a servizio dello stabilimento produttivo.
- Concentrare la ricostruzione dei volumi da demolire e le potenzialità edificatorie assegnate come premialità dal PO nell'area posta fra via Gramsci e la nuova strada di accesso al complesso edilizio, operando sulla base dei seguenti criteri:
 - disporre i corpi di fabbrica lungo via Gramsci, salvaguardando il filare di alberi; a contatto con la piazza pubblica, lungo la nuova viabilità di accesso;
 - realizzare un insediamento caratterizzato da una stretta relazione fra i corpi edilizi e con gli spazi pubblici, i percorsi interni, le aree pertinenziali sul modello delle aggregazioni edilizie tipiche dei borghi e dei piccoli nuclei abitati;
 - caratterizzare l'insediamento con un architettura contemporanea dalle linee semplici, capace di dialogare con le preesistenze produttive e con il tessuto di matrice storica;
 - qualificare le aree pertinenziali con recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni a verde, arboree ed arbustive, accurate e coerenti con i caratteri dell'insediamento.

- Non interferire con i punti di vista panoramici salvaguardando in particolare la visibilità dalla strada e dal fiume dell'ex carbonizzo e dell'edificio residenze-uffici e contenendo la nuova edificazione nel cono d'ombra costituito dal viale alberato su via Gramsci.
- Conservare il il prato che caratterizza le aree destinate a verde pubblico, prevedendo la messa a dimora di poche alberature di alto fusto, isolate od a piccoli nuclei.
- Recuperare il tracciato del corso d'acqua che attraversa le aree destinate a verde pubblico.
- Dare un adeguata sistemazione alle aree a verde pubblico, prevedendo, se compatibile con la tutela idraulica, la ricostituzione della vegetazione ripariale.
- Conferire elevata qualità agli spazi ed ai percorsi pubblici interni all'insediamento: la piazza ed i percorsi di accesso, esistente e di nuova previsione, da via Gramsci; la piccola area a verde pubblico fra via Gramsci e l'Agna delle Conche; i percorsi interni all'edificato.

ATP.1 - Stazione
Via G. Garibaldi
(UTOE 3)



ATP - Estratto ortofoto scala 1:2.000



ATP - Estratto catastale scala 1:2.000

ATP.1 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3)

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
ATP.1a	17980	9000	10,00/12,00	50% SF	1875	734
ATP.1b	14971	8000	10,00/12,00	50% SF	0	710
ATP.1c	20242	11000	10,00/12,00	50% SF	3427	339
ATP.1d	4433	2500	8,00	50% SF	859	407
Totale ATP.1	57626	30500	10,00	50% SF	6161	2190

Obiettivi specifici

L'intervento, secondo gli indirizzi del Piano Strutturale, ha la finalità di assicurare al Comune di Montale, realtà di forti tradizioni manifatturiere, un'area di adeguate dimensioni per il trasferimento o l'insediamento di nuove attività produttive e per favorire la realizzazione dell'asse viario di collegamento fra via Garibaldi e via Rossa, destinato a diventare l'infrastruttura portante della zona industriale montalese a seguito della connessione, in corso di realizzazione, con la seconda tangenziale di Prato. La previsione, già contenuta nei previgenti strumenti urbanistici, ha incontrato difficoltà di realizzazione per le problematiche idrauliche, oggi risolte, e per la difficoltà di coordinare le diverse proprietà in cui è suddivisa l'area. A tal fine il PO, pur auspicando una gestione unitaria dell'intervento, ammette la sua attuazione per stralci funzionali, corrispondenti ai quattro comparti indicati nella tabella.

Destinazioni d'uso ammesse:

- industriale, artigianale e artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una Sul massima di mq 250 per ciascuna unità produttiva di Sul superiore a mq 500.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- L'altezza massima di mt 12,00 è consentita solo per i fabbricati a destinazione industriale e artigianale; per i fabbricati a diversa destinazione l'altezza massima è di mt 10,00. Nel comparto 1d l'altezza massima è di metri 8,00.
- Localizzazione e realizzazione del collegamento viario fra via G. Rossa e via Garibaldi.
- Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici, oltre quelle indicata sulle tavole del PO, fino a soddisfare il parametro fissato per le attività produttive, all'art.19.
- Realizzazione di una fascia a verde piantumata lungo l'asse via G. Rossa - Via Garibaldi e su via Garibaldi ed arretramento di almeno 10 metri delle recinzioni da quest'ultima via.
- Realizzazione di una fascia a verde piantumata sul confine con la zona TC1.2 di via Garibaldi e sul perimetro esterno del comparto d).

- Localizzazione e realizzazione del verde pubblico a nord dell'asse viario di progetto: se necessario è ammessa l'utilizzazione della stessa area per interventi di compensazione idraulica.
- Sistemazione a verde pubblico della fascia adiacente all'ambito di pertinenza fluviale del t. Agna.
- Cessione delle aree relative a nuovi tracciati del metanodotto e dell'elettrodotta e realizzazione delle relative opere od in alternativa, d'intesa con gli enti erogatori dei servizi, messa a disposizione delle aree per la realizzazione degli stessi servizi.

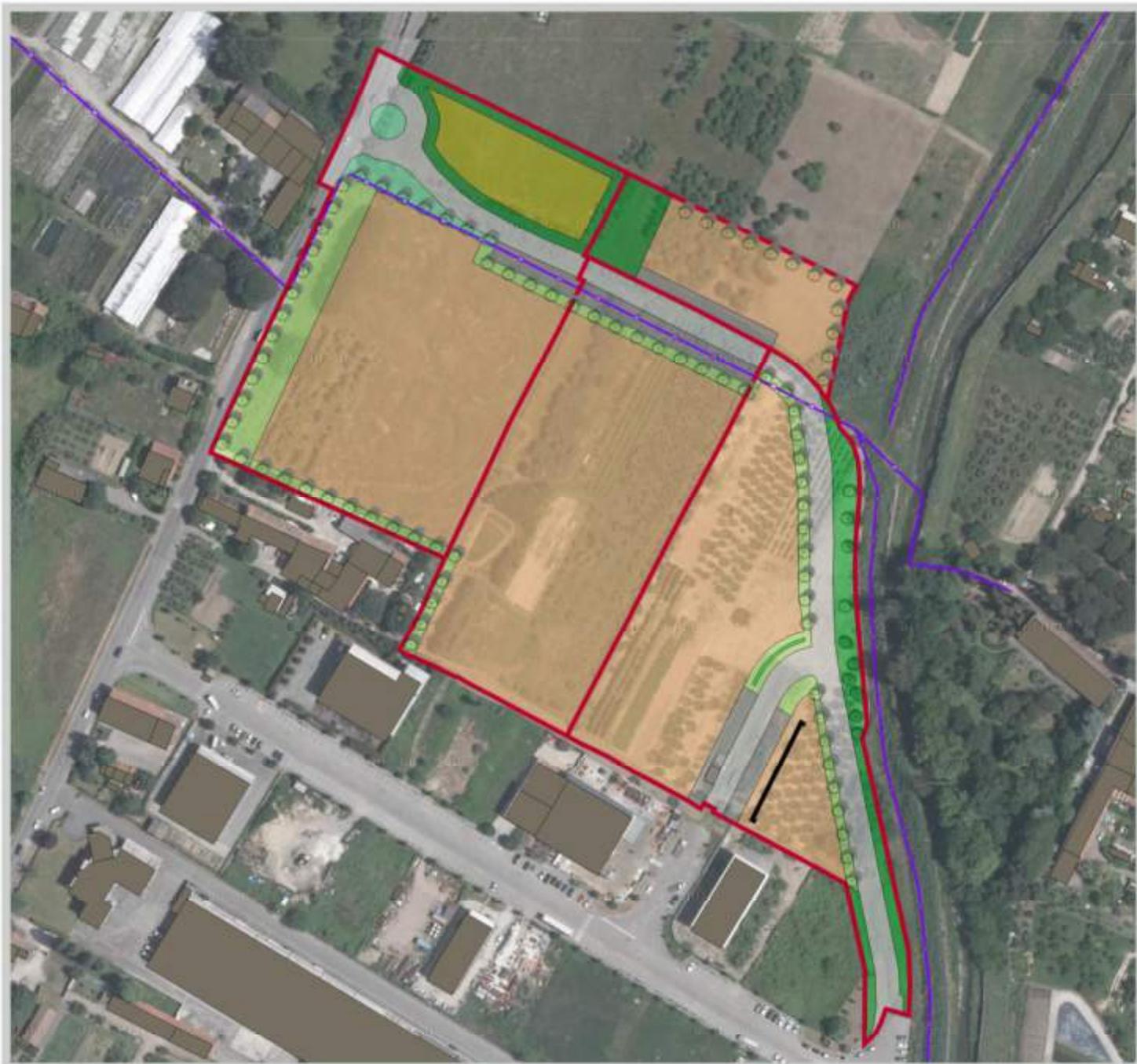
Condizioni particolari

E' consentita la realizzazione del piano attuativo per stralci corrispondenti ai quattro comparti indicati nella tabella e perimetrati sulle tavole del PO alle seguenti condizioni:

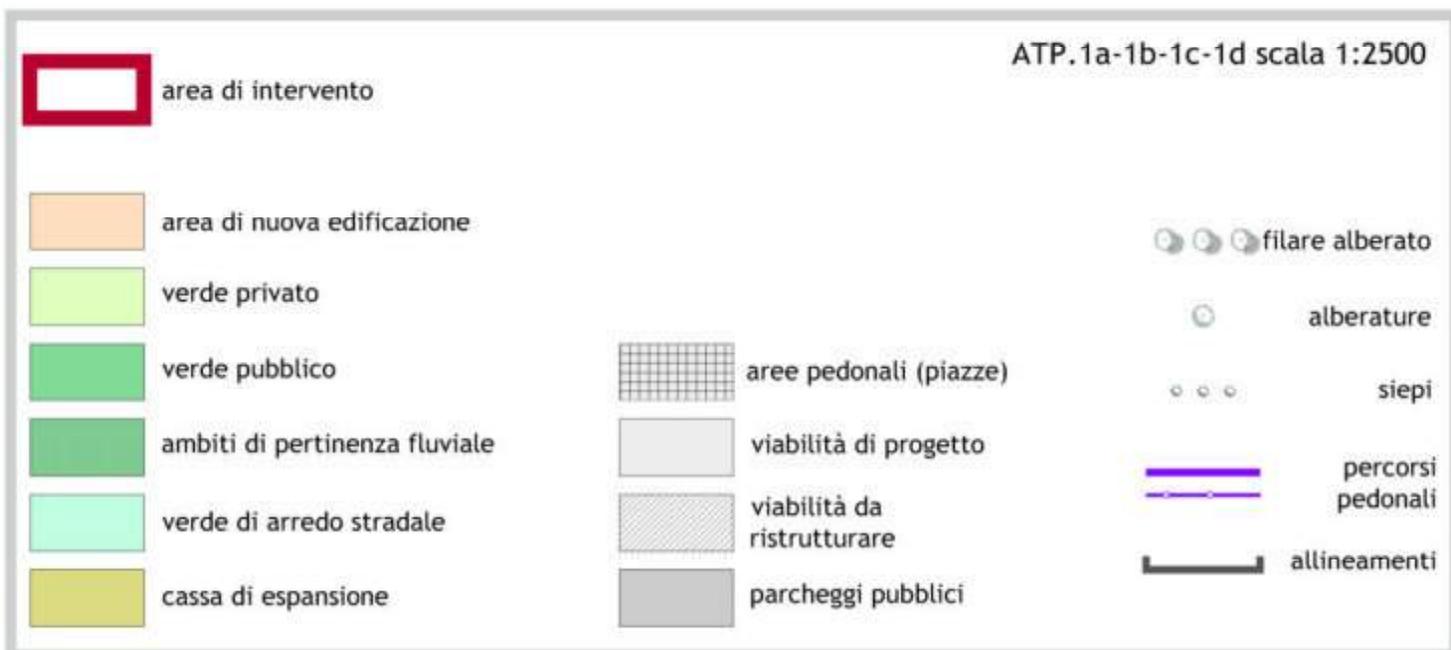
- che sia redatto e sottoscritto dai proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta dei beni ricompresi nel perimetro della zona ATP.1, calcolata in base all'imponibile catastale, il progetto di piano attuativo conforme alle presenti norme e che lo stesso sia approvato dall'Amministrazione Comunale,
- che sia preliminarmente redatto ed approvato il progetto definitivo del collegamento viario fra via G. Rossa e via Garibaldi,
- che sia realizzato il tratto di viabilità funzionale al comparto fino al collegamento con via G. Rossa o con via Garibaldi.
- che siano realizzate le opere pubbliche e gli standard previsti dal PO sulla base dei parametri urbanistici indicati per ciascun comparto nella precedente tabella inclusa la quota di parcheggi pubblici indicata all'art.19,
- che gli interventi di edificazione siano dimensionati in conformità ai parametri fissati per ciascun comparto nella precedente tabella.

Modalità di attuazione:

Piano attuativo di iniziativa privata (P.d.L.).



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici
 TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

ATP.1 - Stazione - Via G. Garibaldi (UTOE 3)

Obiettivi dell'intervento

L'intervento, secondo gli indirizzi del Piano Strutturale, ha la finalità di assicurare al Comune di Montale, realtà di forti tradizioni manifatturiere, un'area di adeguate dimensioni per il trasferimento o l'insediamento di nuove attività produttive e per favorire la realizzazione dell'asse viario di collegamento fra via Garibaldi e via Rossa, destinato a diventare l'infrastruttura portante della zona industriale montalese a seguito della connessione, in corso di realizzazione, con la seconda tangenziale di Prato. La previsione, già contenuta nei previgenti strumenti urbanistici, ha incontrato difficoltà di realizzazione per le problematiche idrauliche, oggi risolte, e per la difficoltà di coordinare le diverse proprietà in cui è suddivisa l'area. A tal fine il PO, pur auspicando una gestione unitaria dell'intervento, ammette la sua attuazione per stralci funzionali, corrispondenti ai quattro comparti indicati nella tabella.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città .

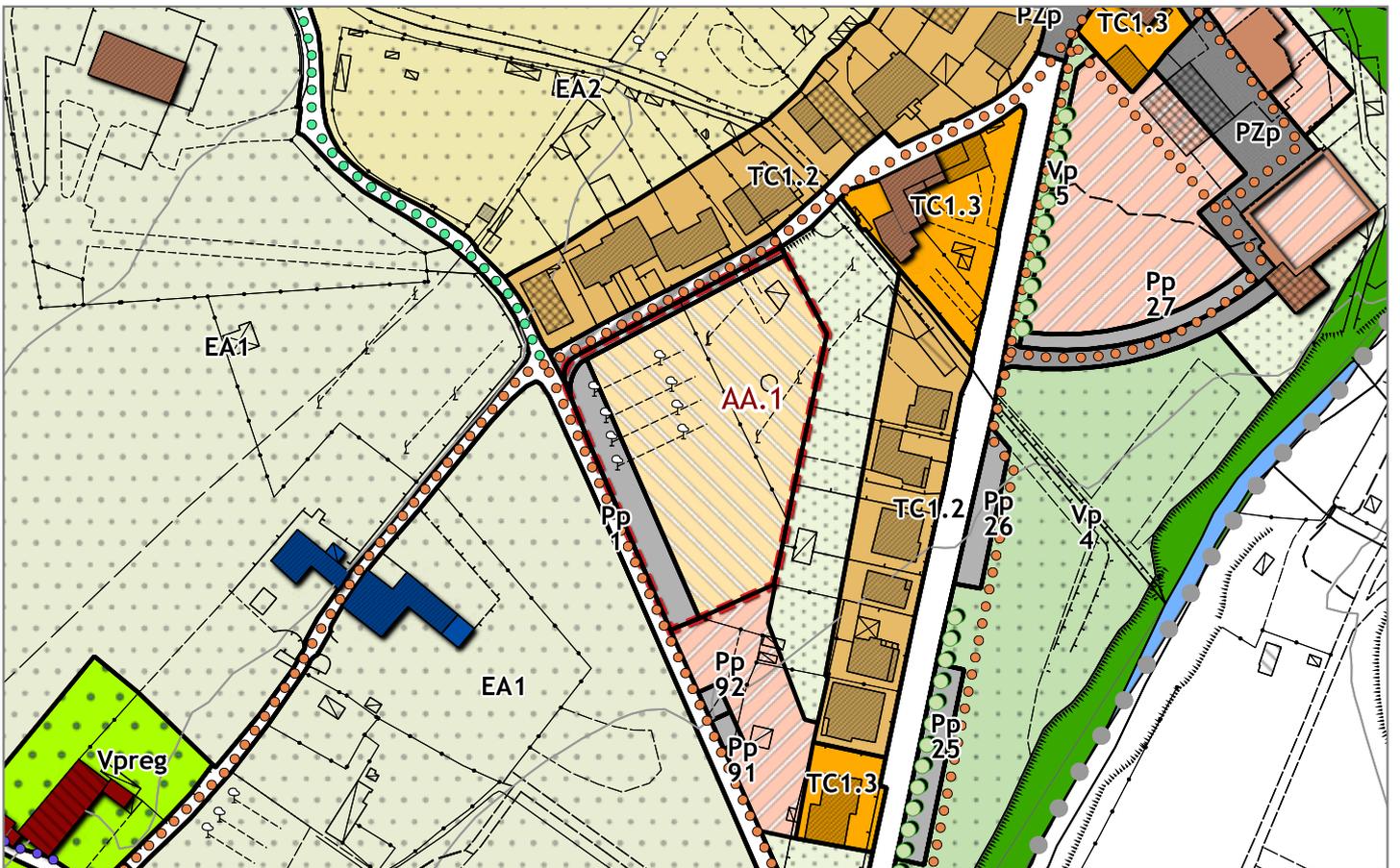
Indirizzi per l'intervento

- Completare il sistema viario di supporto ai tessuti a piattaforme produttive che caratterizzano le aree ad est di via Garibaldi, attraverso il prolungamento di via Rossa e la connessione con la viabilità del PIP.
- Realizzare interventi di inserimento paesaggistico del nuovo insediamento nelle aree di contatto con l'edificato esistente e nelle aree di margine con il territorio agricolo mediante:
 - arretramento delle nuove edificazioni da via Garibaldi con interposizione di una fascia a verde privato
 - realizzazione di schermature arboree lungo la stessa via Garibaldi, sui confini con l'edificato esistente e sui confini a nord con il territorio agricolo,
 - realizzazione di filari alberati sul lato interno del collegamento via Rossa-via Garibaldi,
 - sistemazione a verde dell'area fra la nuova strada e l'argine del t. Agna.
- Realizzare un insediamento ecologicamente attrezzato sul modello delle APEA, sperimentando anche strategie innovative per la produzione di energie rinnovabili.
- Dare un'accurata sistemazione alle aree pertinenziali con aree a verde perimetrali e messa a dimora vegetazione arborea ed arbustiva.

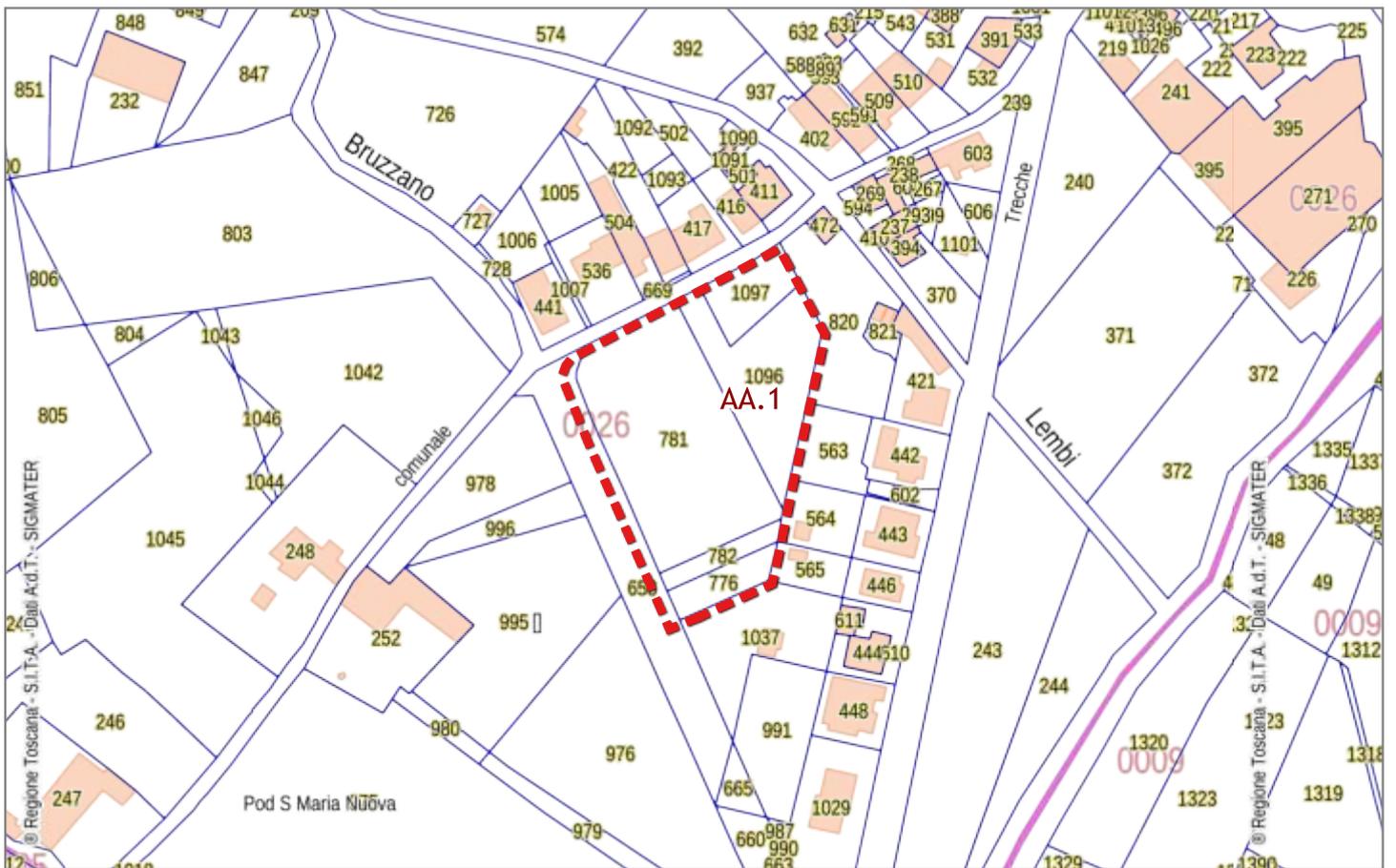
AA.1 - Fognano
Via Don G.Verità
(UTOE 1)



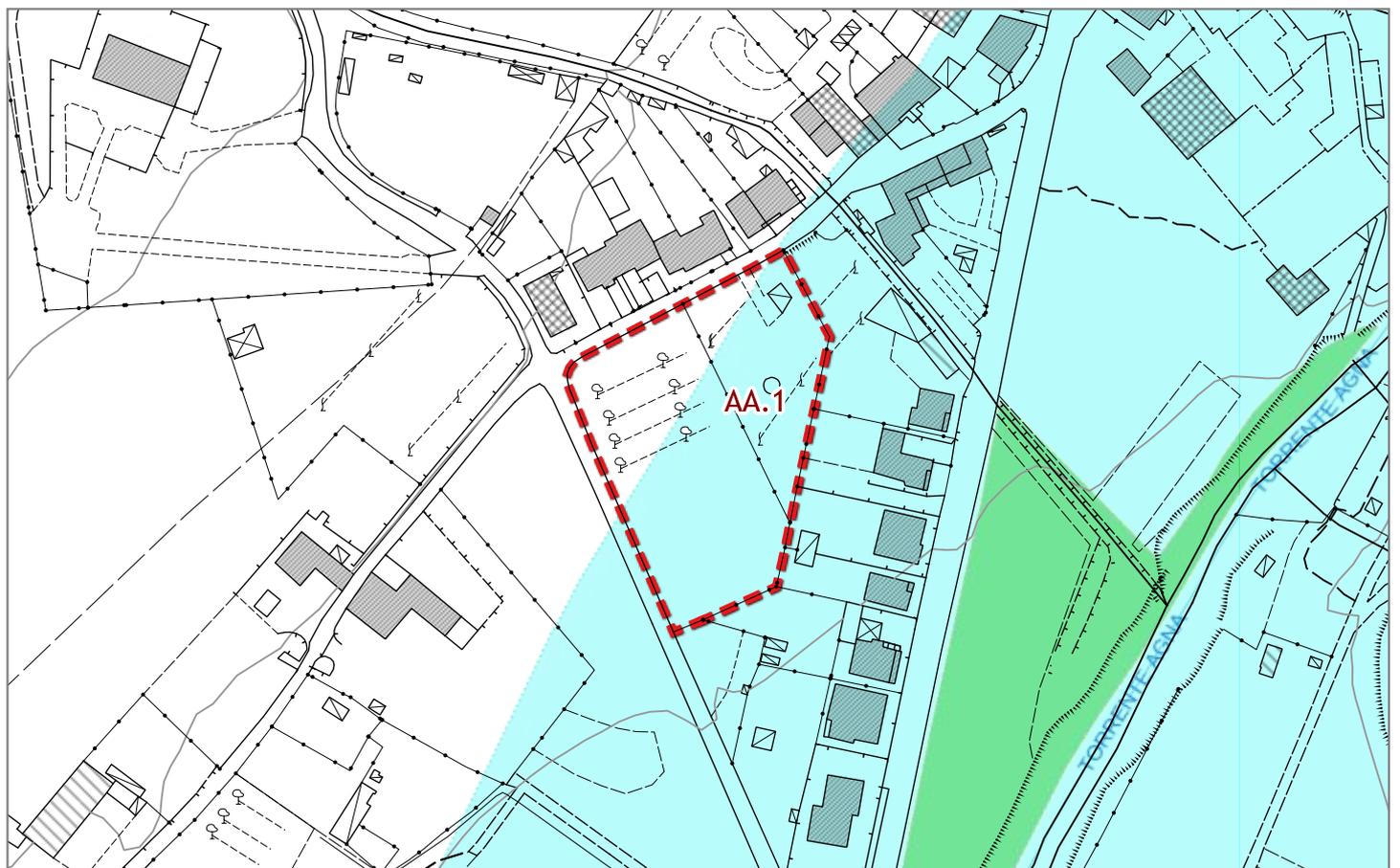
AA.1 - Estratto ortofoto scala 1:2.000



AA.1 - Estratto PO scala 1:2.000



AA.1 - Estratto catastale scala 1:2.000



AA.1 - Estratto del PIT/PPR scala 1:2.000

Dall'elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" si riportano gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni relative ai beni tutelati per legge:

Art. 8 - 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)

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;

e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;

f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;

l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;

n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

AA.1 - Fognano. Via Don G.Verità (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
4672	1600	7,50	35% area di trasformazione	500	644

Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.1, a Fognano, si configura come il completamento di un tessuto urbano residenziale a media densità e come l'occasione per ridefinire il margine sud dell'insediamento, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti sfrangiati di margine.

Destinazioni d'uso ammesse:

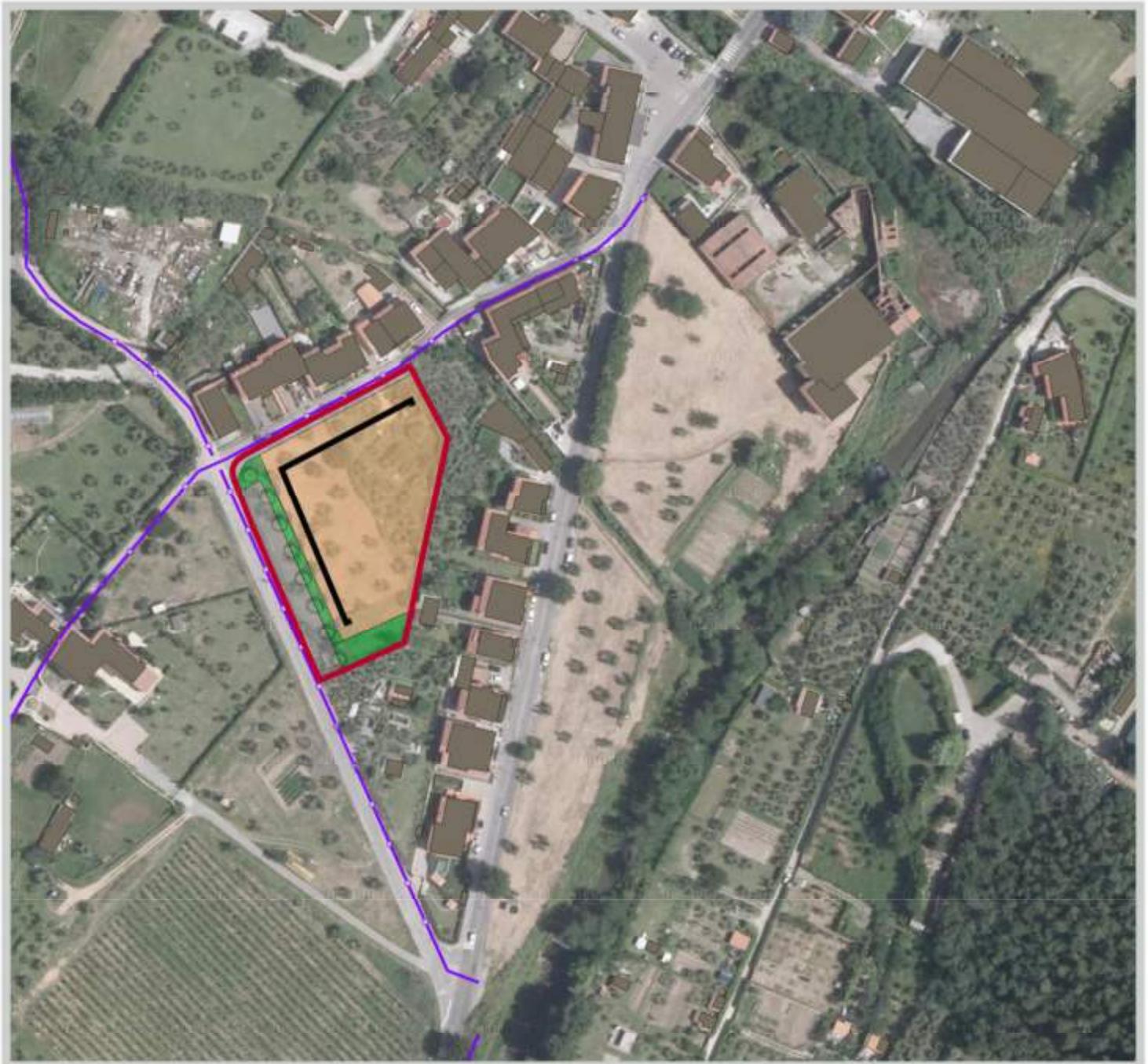
- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande - direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

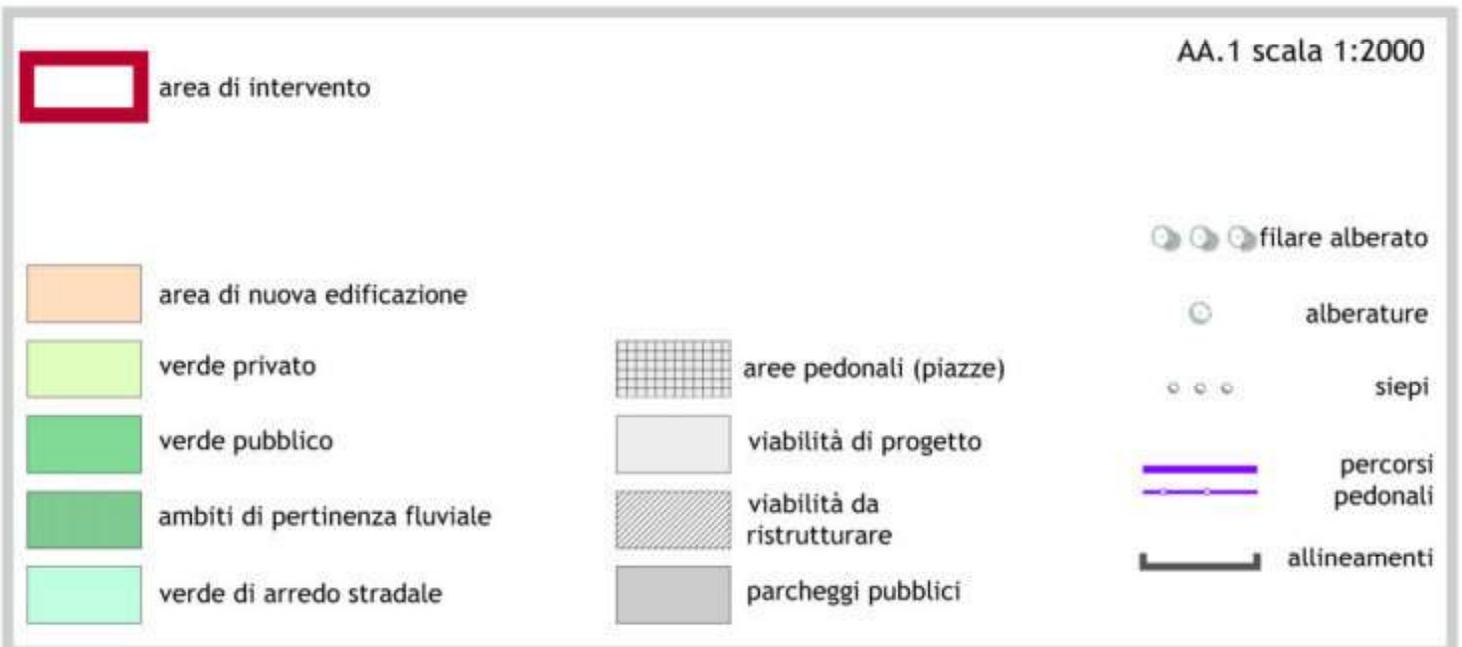
- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.105 delle presenti NTA.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico su via Don G. Verità: sono ammesse localizzazioni parzialmente diverse purché facilmente accessibili dalla viabilità pubblica. Ai fini della realizzazione del parcheggio il Comune metterà a disposizione l'area di proprietà, senza per questo acquisire diritti edificatori.
- Realizzazione di una superficie a verde pubblico non inferiore a mq 500 nell'ambito dell'area di trasformazione della zona AA1.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali. Si precisa che il rapporto di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO.
- L'approvazione del piano attuativo è subordinata alla preventiva o contestuale individuazione di una diversa localizzazione della previsione del Piano comunale di protezione civile che attualmente interessa l'area, come indicato all'art. 145.

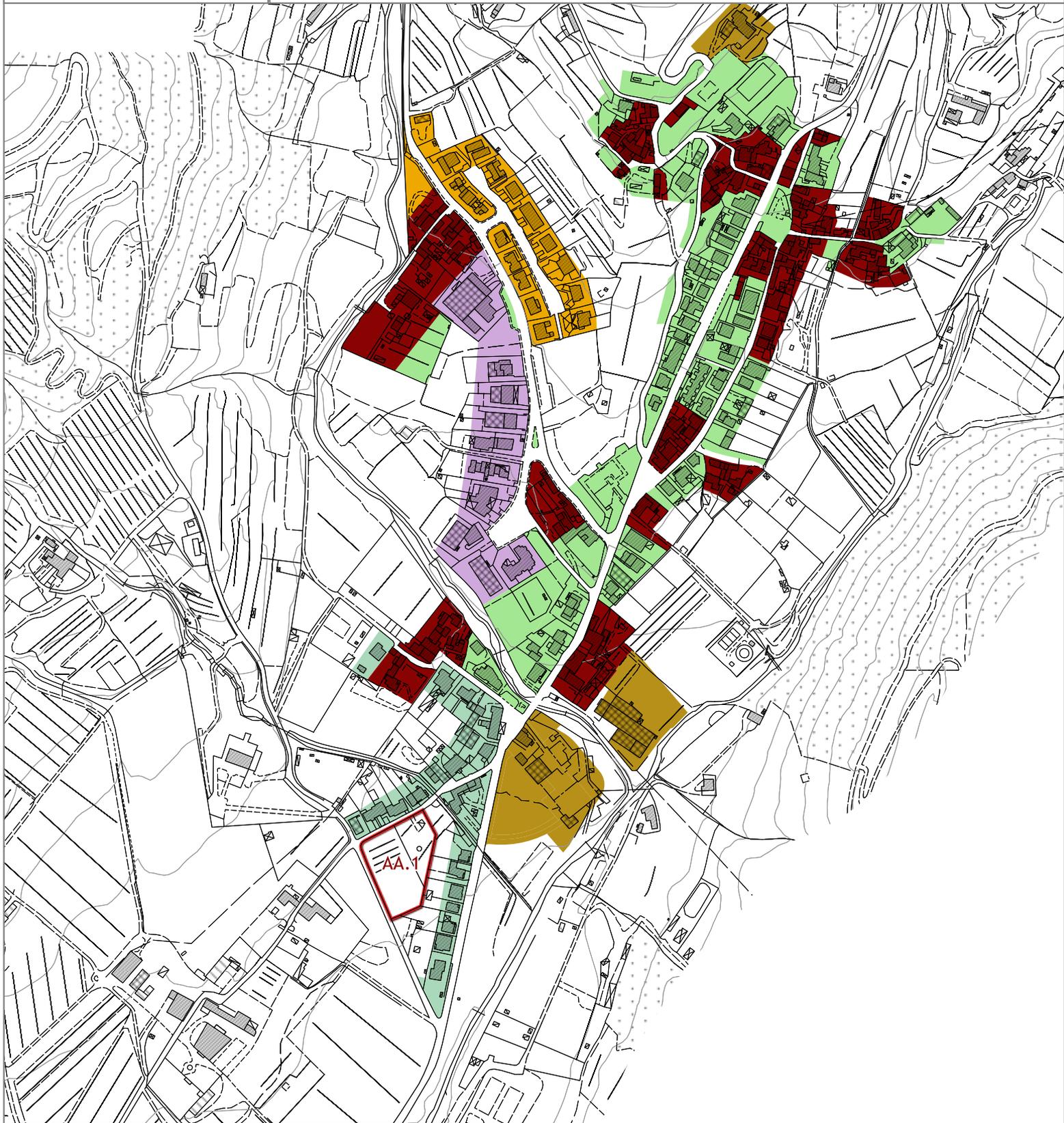
Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici

■ TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

AA.1 - Fognano - Via Don G.Verità (UTOE 1)

Obiettivi dell'intervento

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.1, a Fognano, si configura come il completamento di un tessuto urbano residenziale a media densità e come l'occasione per ridefinire il margine sud dell'insediamento, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti sfrangiati di margine.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

Indirizzi per l'intervento

- Ridefinire il margine con il territorio agricolo, costituito da via Don G.Verità, con un intervento di completamento e di riordino del tessuto edilizio sfrangiato della zona finalizzato ad accogliere il trasferimento di volumi risultanti da interventi di riqualificazione urbana.
- Realizzare un parcheggio alberato sul fronte stradale.
- Realizzare un insediamento a bassa densità, caratterizzato da un architettura non vernacolare, dalle linee semplici, e dotato di aree pertinenziali particolarmente curate nelle recinzioni, nelle pavimentazioni e nelle sistemazioni a verde.

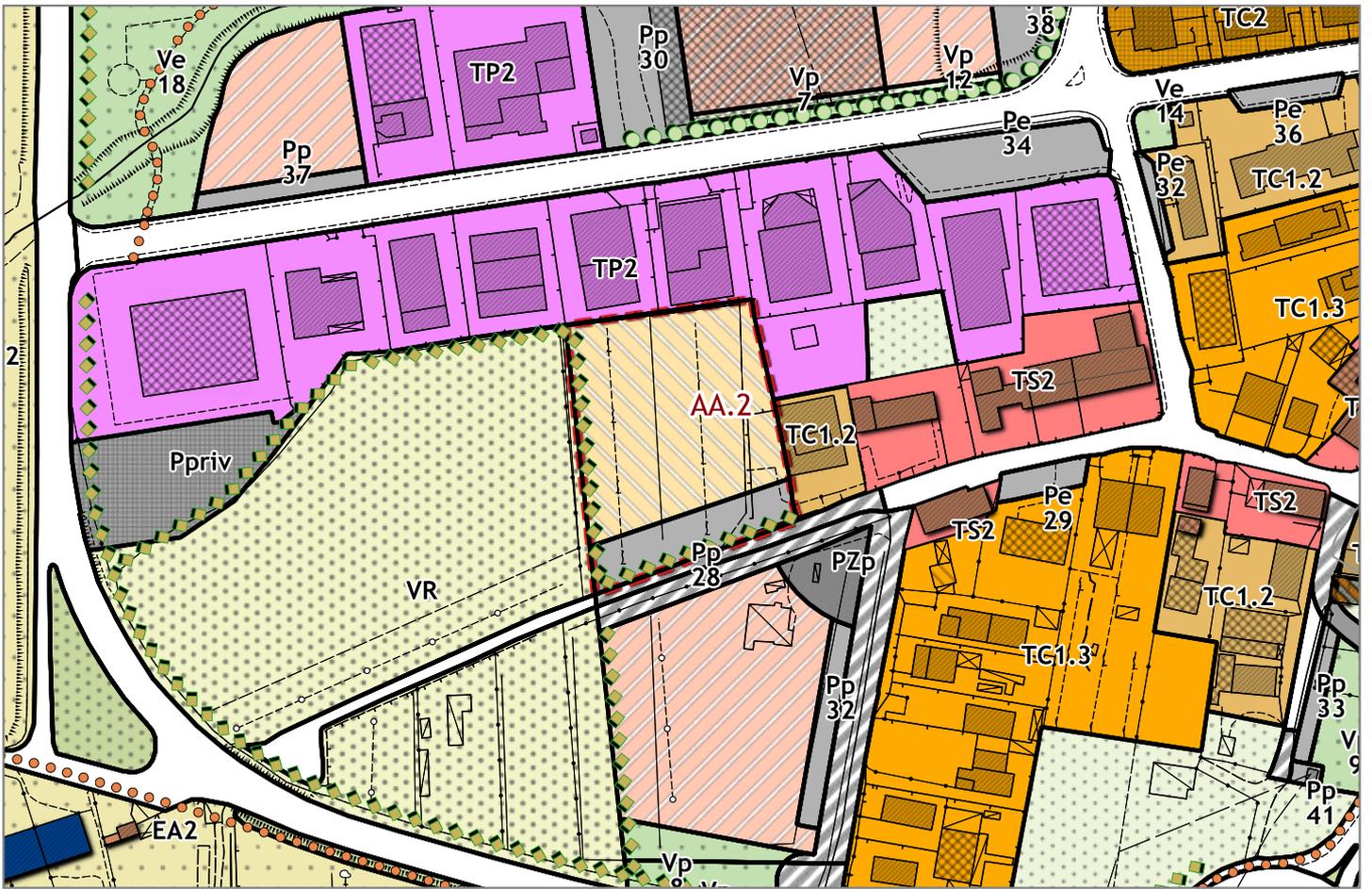
AA.2 - Montale

Via E. Nesti

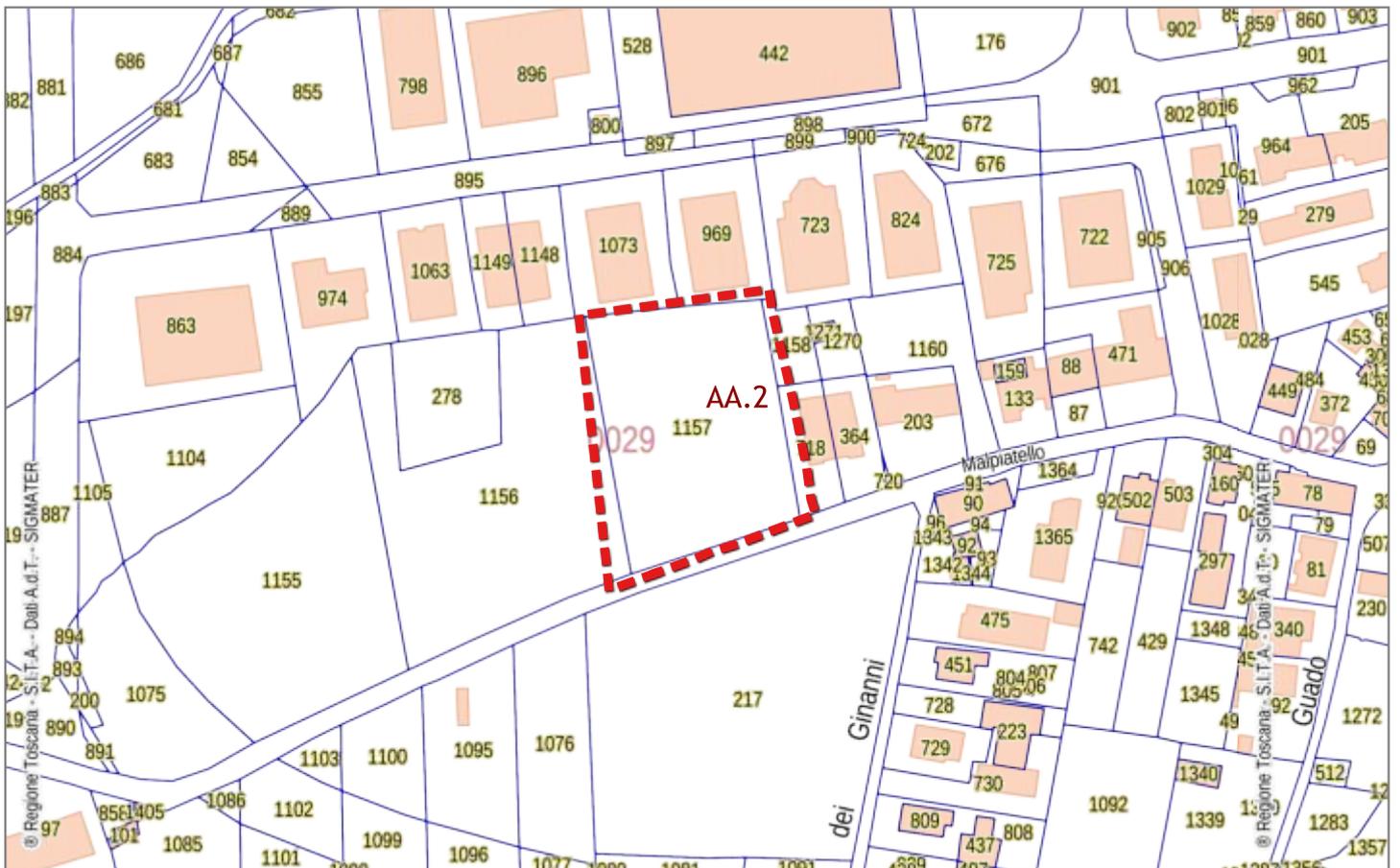
(UTOE 2)



AA.2 - Estratto ortofoto scala 1:2.000



AA.2 - Estratto PO scala 1:2.000



AA.2 - Estratto catastale scala 1:2.000

AA.2 - Montale. Via E. Nesti (UTOE 2)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
3912	1500	7,50/9,50	35% area di trasformazione	300	746

Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.2, posta in loc. Dore a Montale, contribuisce a dare un più ordinato assetto ai tessuti sfrangiati e degradati di questa parte del capoluogo in stretto coordinamento con la previsione attigua dell'area ATS.1 e partecipa alla ridefinizione del margine urbano ovest dell'insediamento.

Destinazioni d'uso ammesse:

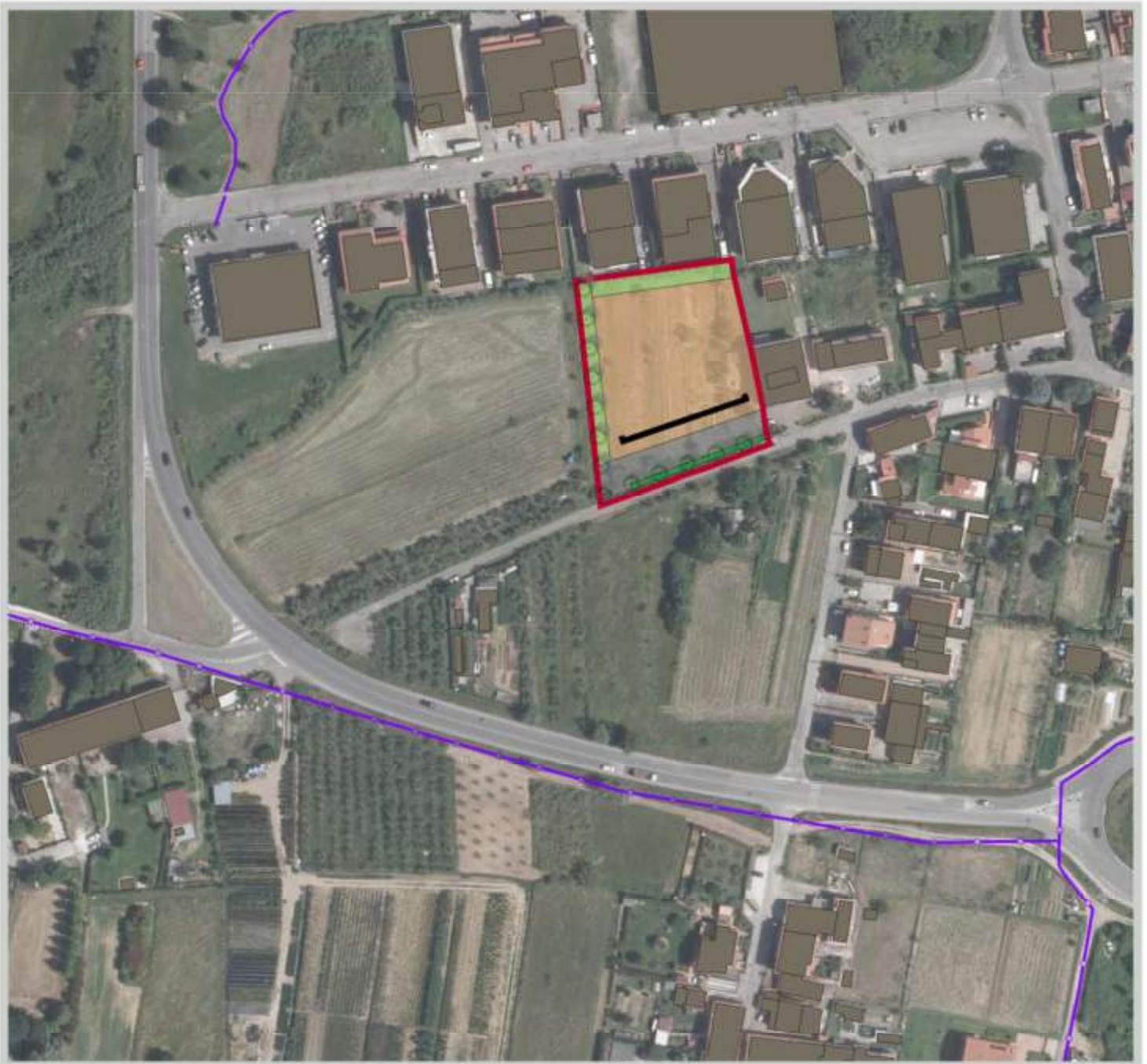
- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande - direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

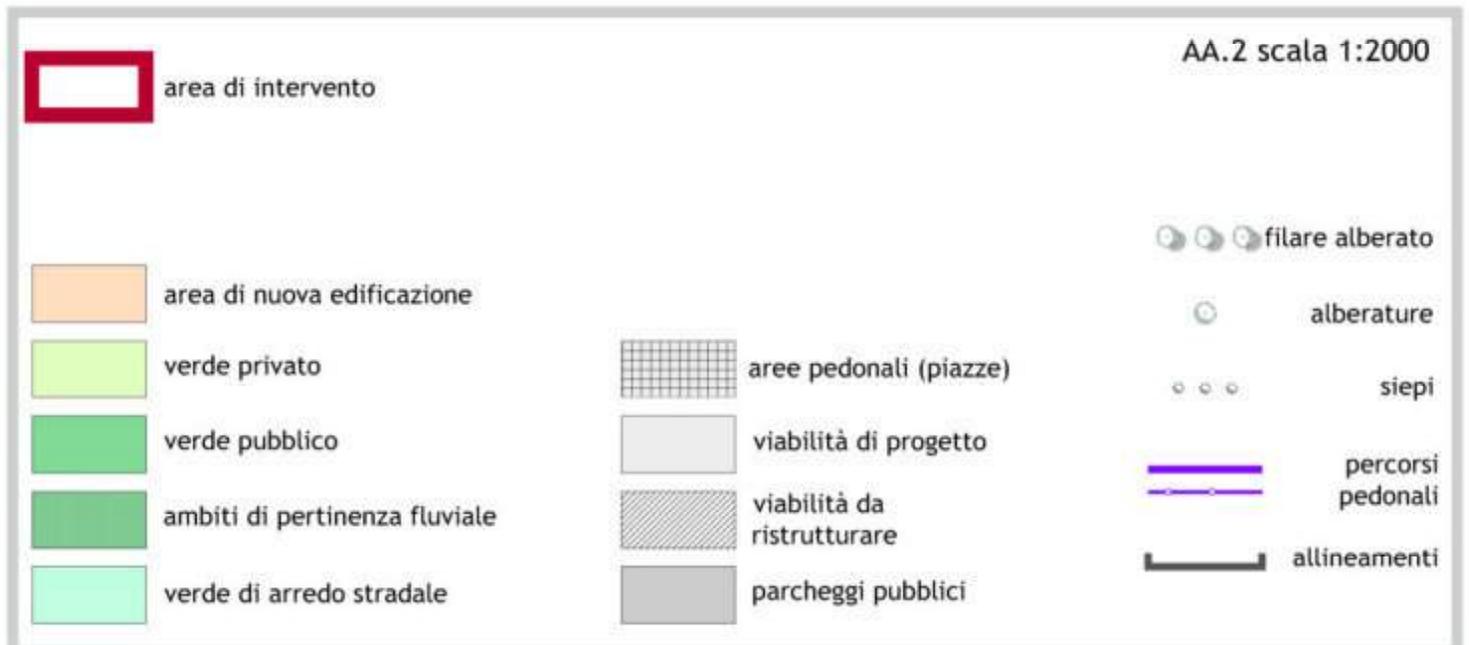
- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.105 delle presenti NTA.
- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico sul prolungamento di via Nesti.
- Realizzazione di una superficie a verde pubblico non inferiore a mq 300 nell'ambito dell'area di trasformazione della zona AA.2.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali con piantumazione del fronte verso il territorio ineditato. Si precisa che il rapporto di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campitura nelle tavole del PO.

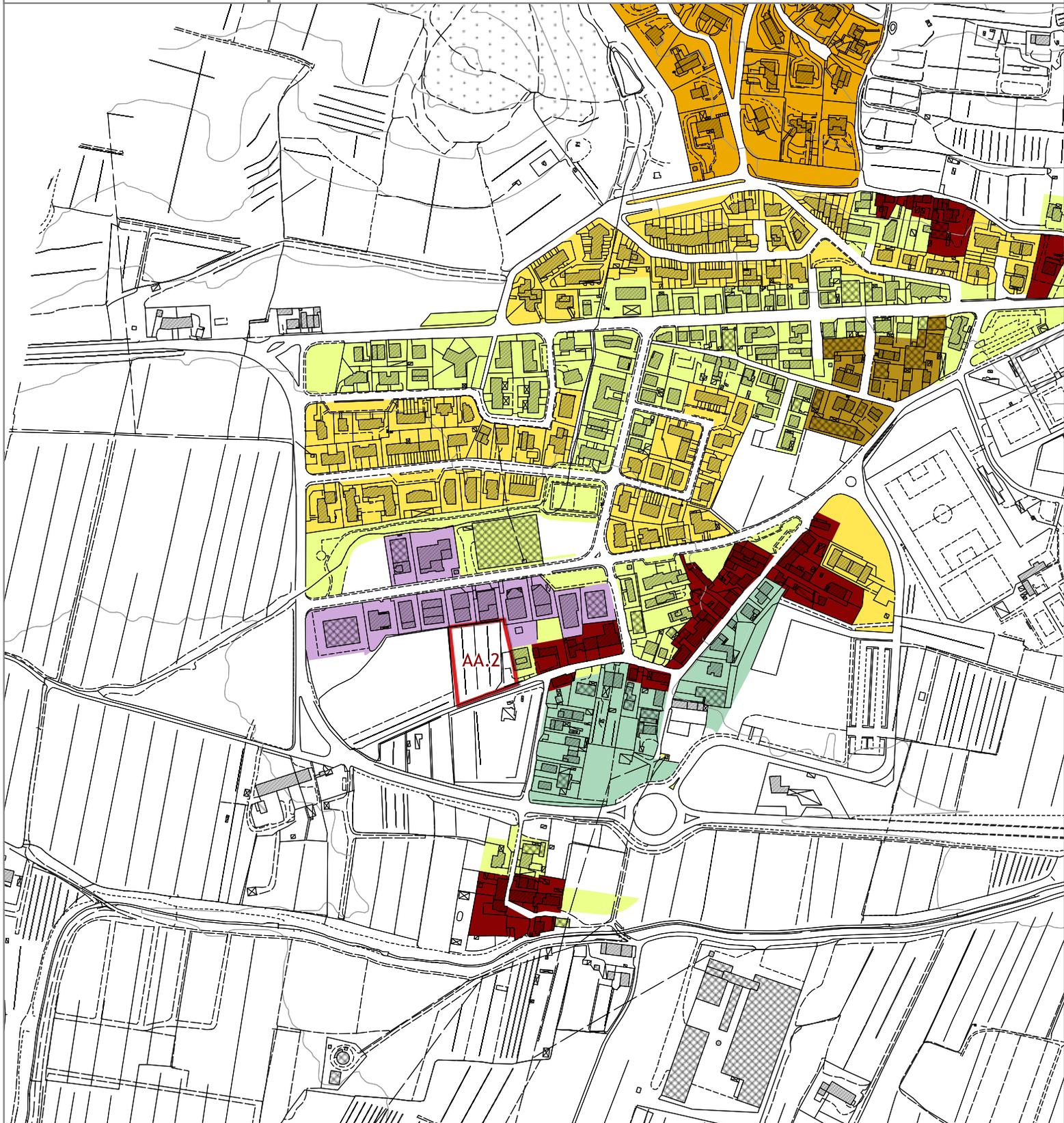
Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici

■ TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforma produttive - commerciali - direzionali

AA.2 - Montale - Via E. Nesti (UTOE 2)

Obiettivi dell'intervento

Il principale obiettivo dell'intervento è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.2, posta in loc. Dore a Montale, contribuisce a dare un più ordinato assetto ai tessuti sfrangiati e degradati di questa parte del capoluogo in stretto coordinamento con la previsione attigua dell'area ATS.1 e partecipa alla ridefinizione del margine urbano ovest dell'insediamento.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

Indirizzi per l'intervento

- Adeguare la sezione stradale del prolungamento di via Nesti, riqualificandone i margini in stretta connessione con l'intervento previsto nel comparto a) dell'area ATS.1.
- Realizzare un parcheggio pubblico di adeguate dimensioni a servizio di una frazione che risulta carente di aree di sosta, schermandolo con un alberatura lungo la strada.
- Riprogettare il "bordo costruito" della frazione con un intervento di edilizia a bassa densità, che, in continuità con l'intervento nel comparto a) della zona ATS.1, sia caratterizzato sul confine con l'area agricola, da una fascia a verde pertinenziale con sistemazioni arboree ed arbustive.
- Garantire un'elevata qualità architettonica all'intervento con soluzioni progettuali che, soprattutto per i prospetti e le coperture, risultino capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici, coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo.

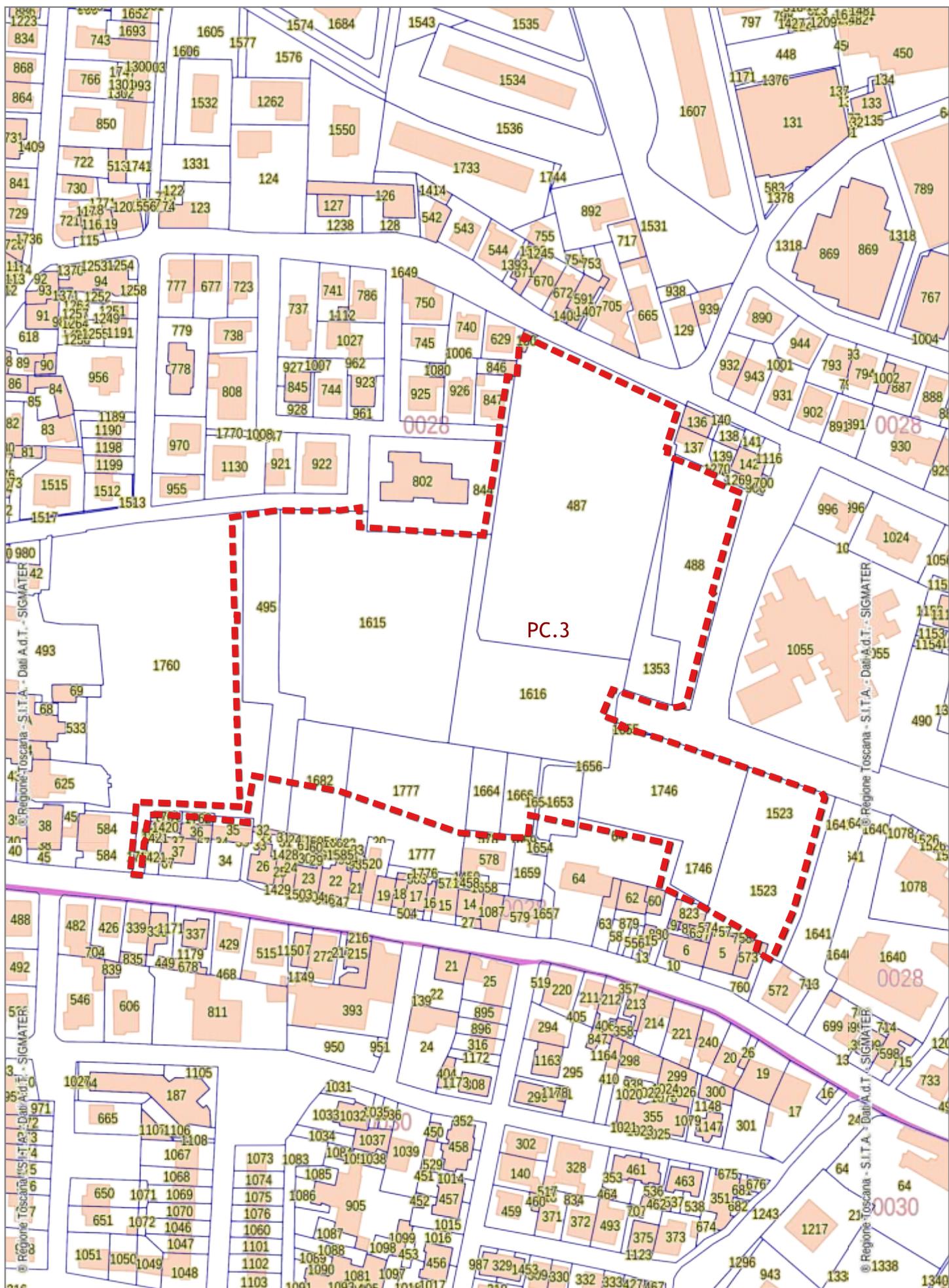
PC3 - Montale

Via Martin L. King - Via F.lli Masini

(UTOE 2)



PC.3 - Estratto ortofoto scala 1:2.000



PC.3 - Estratto catastale scala 1:2.000

PC3 - Montale. Via Martin L. King - Via F.lli Masini (UTOE 2)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	Piazze mq	Aree per l'istruzione mq	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
30324	2610	9,50	40% SF	2211	6574	8675 oltre mq 4817 Ve	4716

Obiettivi specifici

Fondamentale obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un forte polo di attrezzature e di spazi di interesse pubblico, capace di divenire un punto di riferimento del capoluogo e di connettere efficacemente i numerosi servizi esistenti nell'area compresa fra via F.lli Masini e via Martiri della Libertà e fra P.za Matteotti e via Martin L. King. Elemento centrale della previsione è la creazione di una vasta area a verde pubblico attrezzato, innervata di percorsi pedonali e ciclabili che la collegano al contesto insediativo e ne favoriscono la fruizione. L'intervento prevede un contenuto intervento di nuova edificazione che compensa la cessione gratuita dell'area e la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e
- turistico-ricettiva
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico indicate dal PO: sono ammesse limitate variazioni del perimetro delle aree se finalizzate alla migliore accessibilità e distribuzione dei parcheggi ed alla fruizione delle aree a verde.
- Realizzazione del parcheggio pubblico posto a sud di via Martin L. King e dei percorsi ciclopedonali che lo collegano a via Martiri.
- Cessione al Comune delle aree di proprietà comprese nel perimetro del PC3 destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali e attrezzature scolastiche.
- Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con il contesto ambientale ed insediativo.
- Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e dei percorsi pubblici o condominiali che circondano gli edifici.
- Le destinazioni residenziali non possono superare il 70% della Sul ammessa nel PC3.

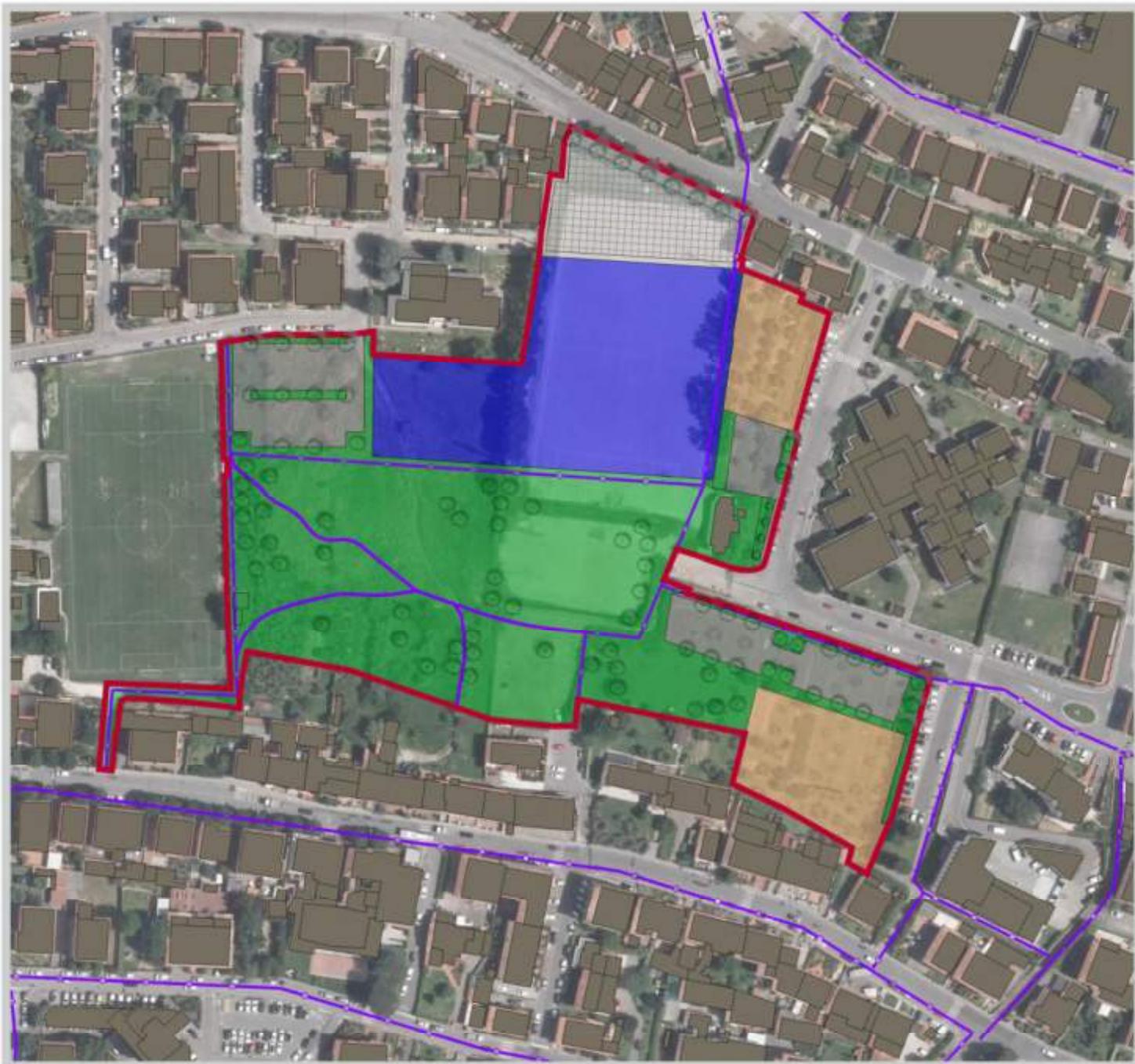
Condizioni particolari

E' facoltà della Amministrazione Comunale:

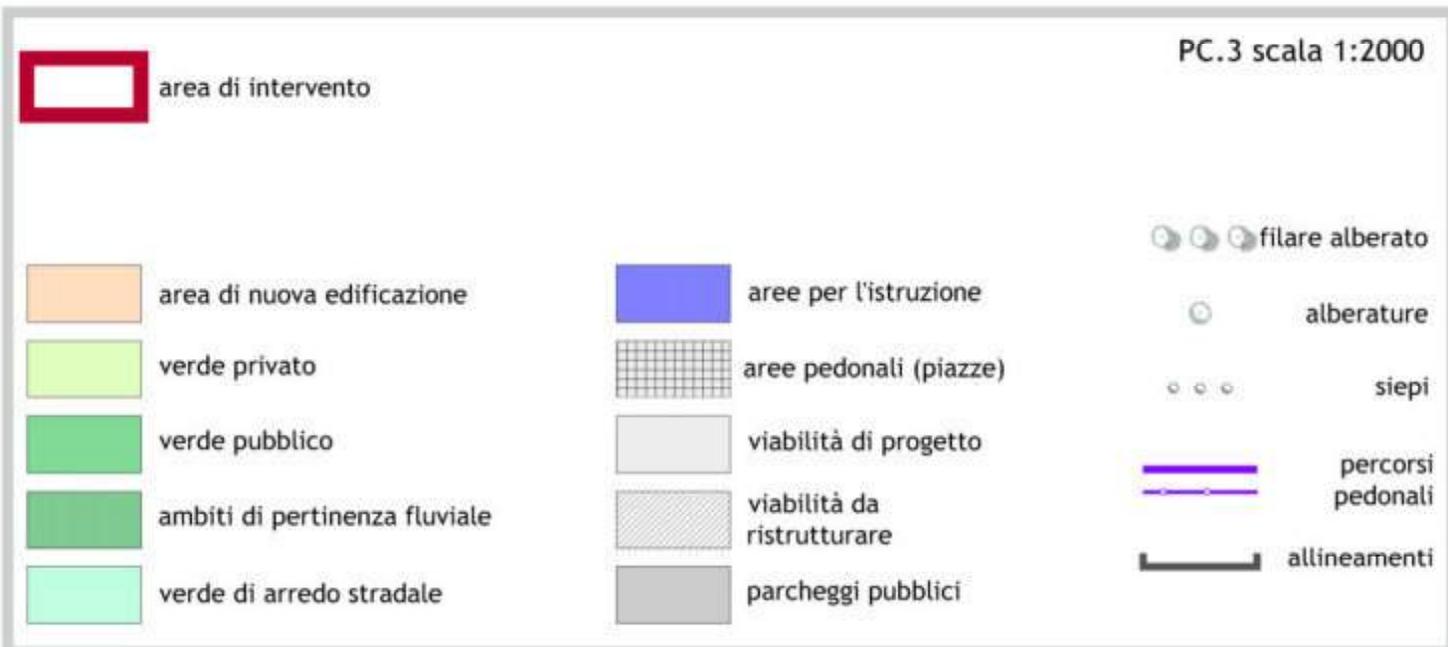
- procedere, direttamente o tramite concorso di progettazione, alla redazione del progetto di sistemazione delle attrezzature e degli spazi pubblici compresi nel PC3,
- in caso di inadempienza dei privati procedere alla redazione del piano attuativo, direttamente o tramite concorso di progettazione, ed alla sua approvazione.

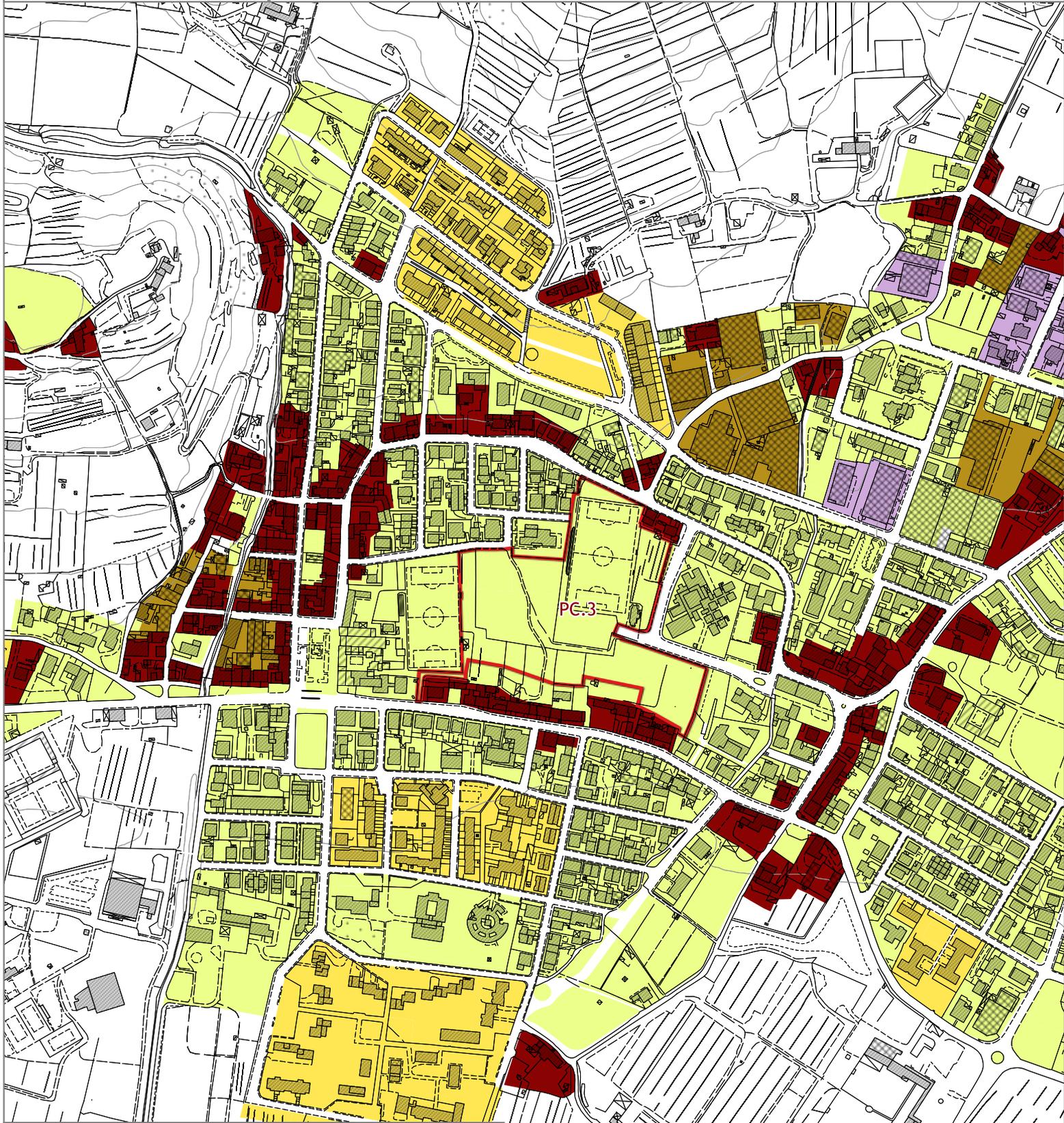
Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata



AREE DI TRASFORMAZIONE





Tessuti storici

■ TS - Tessuti storici

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforma produttive - commerciali - direzionali

PC3 - Montale - Via Martin L. King - Via F.lli Masini (UTOE 2)

Obiettivi dell'intervento

Fondamentale obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un forte polo di attrezzature e di spazi di interesse pubblico, capace di divenire un punto di riferimento del capoluogo e di connettere efficacemente i numerosi servizi esistenti nell'area compresa fra via F.lli Masini e via Martiri della Libertà e fra P.za Matteotti e via Martin L. King. Elemento centrale della previsione è la creazione di una vasta area a verde pubblico attrezzato, innervata di percorsi pedonali e ciclabili che la collegano al contesto insediativo e ne favoriscono la fruizione. L'intervento prevede un contenuto intervento di nuova edificazione che compensa la cessione gratuita dell'area e la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

Indirizzi per l'intervento

- Realizzare un' importante area a verde pubblico, nel cuore del capoluogo, capace di costituire una forte polarità urbana per le funzioni che vi si concentrano e le relazioni che stabilisce con gli insediamenti circostanti.
- Dotare l'area di adeguati spazi a parcheggio pubblico schermati e protetti con sistemazioni arboree.
- Potenziare il sistema di attrezzature scolastiche già insediate nell'area, collegandole fra loro e con gli spazi a verde mediante una rete di percorsi pedonali e ciclabili.
- Realizzare una piazza come spazio di relazione, punto di accesso ed elemento di qualificazione del fronte su via F.lli Masini, oggi chiuso dalla recinzione del campo di calcio.
- Dare un ordinato e qualificato assetto all'area a verde pubblico, conservandone i caratteri di parco agricolo nel centro cittadino.
- Realizzare due contenuti interventi edilizi caratterizzati da un linguaggio architettonico contemporaneo declinato in linee e forme semplici e da spazi pertinenziali con accurate sistemazioni a verde.