



Comune di Pieve a Nievole

Provincia di Pistoia

SINDACO
Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Marzia Fattori

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Angela Pacini

piano operativo

schede degli interventi di trasformazione

PROGETTO URBANISTICO, VAS E VINCA
Riccardo Luca Breschi - coordinatore
con
Andrea Giraldi
Fabio Iacometti

STUDI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI
D.R.E.Am Italia
Leonardo Moretti
Simone Galardini

Doc.2A

Indice

1. Criteri per la redazione delle schede degli interventi di trasformazione urbana.....	5
AC.....	6
ACR.1 Area in via Dante Alighieri.....	7
ACR.2 Area in via Fucini.....	13
ACR.3 Area in via Deledda.....	19
ACR.4 Area in via Marconi.....	25
ACR.5 Area in via Ponticelli.....	31
ACR.6 Area in via del Porroncino.....	37
ACR.7 Area in via Marconi.....	43
ACR.8 Area in via delle Cinque Vie.....	49
ACR.9 Area in via Marconi.....	55
ACR.10 Area in via delle Cantarelle.....	61
ACR.11 Area in via delle Cantarelle.....	67
ACR.12 Area in via Ponte Monsummano.....	73
CTR.....	79
CTR.1 Area in via del Melo.....	80
CTR.2 Area in via Arno.....	87
CTT.....	93
CTT.1 Area in via Gramsci.....	94
CTT.2 Area in via Gramsci.....	101
ATR.....	108
ATR.1 Area in via del Melo.....	109
AR.....	116
AR.1 Area in via Carducci.....	117
AR.2 Hotel Le Sorgenti in corso G. Matteotti.....	124
AR.3 Area in via Mimbelli.....	130

AR.4 Ex stazione in via Matteotti.....	137
2. Criteri per la redazione della schede delle previsioni assoggettate a Conferenza di copianificazione.....	143
COP.....	144
COP.1 Area in via Pietro Nenni.....	145
COP.2 Variante SR435.....	154

1. Criteri per la redazione delle schede degli interventi di trasformazione urbana

Per ciascun intervento di trasformazione sono normalmente riportati: una descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione; la verifica di conformità alle prescrizioni del PIT-PPR; i parametri urbanistici ed edilizi cui deve attenersi la progettazione attuativa; le destinazioni d'uso ammesse; gli elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento; gli indirizzi progettuali e le modalità di attuazione.

Nelle schede non sono richiamate le prescrizioni di carattere geologico, sismico e idraulico, per le quali si rimanda alle corrispondenti schede di fattibilità contenute negli studi geologici e idraulici. Per quanto riguarda le prescrizioni e gli indirizzi relativi alla compatibilità ambientale degli interventi, si rinvia alle indicazioni specifiche riportate negli elaborati di VAS e di VINCA.

Le schede degli interventi AC, CT, AR e ATR sono corredate dai seguenti estratti cartografici: inquadramento dell'area sulla Ortofotocarta 2025; inquadramento su mappa catastale ed estratto della cartografia del PO. Per tutte le schede degli interventi si segnalano i casi in cui le previsioni ricadono in zone assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Le schede, fatta eccezione per quelle che hanno come obiettivo principale il recupero degli edifici esistenti, comprendono anche un'esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che, pur non assumendo valore vincolante sotto il profilo planivolumetrico, ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento e, ove necessario, gli indirizzi progettuali per la fase attuativa.

Le superfici riportate nella tabella dei parametri urbanistici sono misurate mediante strumentazione GIS. I dati relativi alla superficie territoriale hanno valore indicativo e dovranno essere verificati tramite rilievo strumentale. Sono sempre ammesse variazioni in aumento delle superfici destinate a spazi pubblici; sono inoltre consentite variazioni in diminuzione fino al 2% (-2%) delle superfici indicate nelle schede per gli standard urbanistici.

Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi riportati nelle tabelle o nelle schede (SE, altezze, indici di copertura, dotazioni di parcheggi, verde pubblico e piazze) costituisce elemento vincolante ai fini dell'attuazione degli interventi di trasformazione, sia mediante piano attuativo, sia tramite progetto unitario convenzionato, (sia tramite intervento diretto convenzionato o non convenzionato).

Salvo diversa specificazione contenuta nelle NTA o nelle tabelle o nelle schede di questo documento, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate nella fase attuativa del Piano, anche in caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie dell'area.

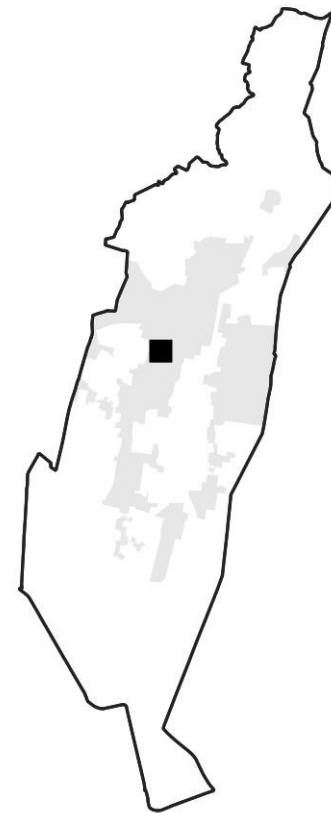
Per le destinazioni d'uso degli interventi AC, CT, AR e ATR valgono le disposizioni specifiche contenute nelle rispettive schede di area. Fatte salve diverse disposizioni all'interno delle schede norma, le aree a verde privato ricadenti nelle pertinenze degli edifici di progetto, partecipano alla determinazione delle potenzialità edificatorie sulla base dei parametri riportati nella scheda.

L'intervento diretto è ammesso esclusivamente nelle zone AC. Come indicato nelle schede, per gli interventi nelle zone AC che comportano la realizzazione di standard urbanistici è richiesta la sottoscrizione di una convenzione: con tale dizione si intende sia una convenzione che un atto unilaterale d'obbligo.

AC

ACR.1 Area in via Dante Alighieri

UTOE 2



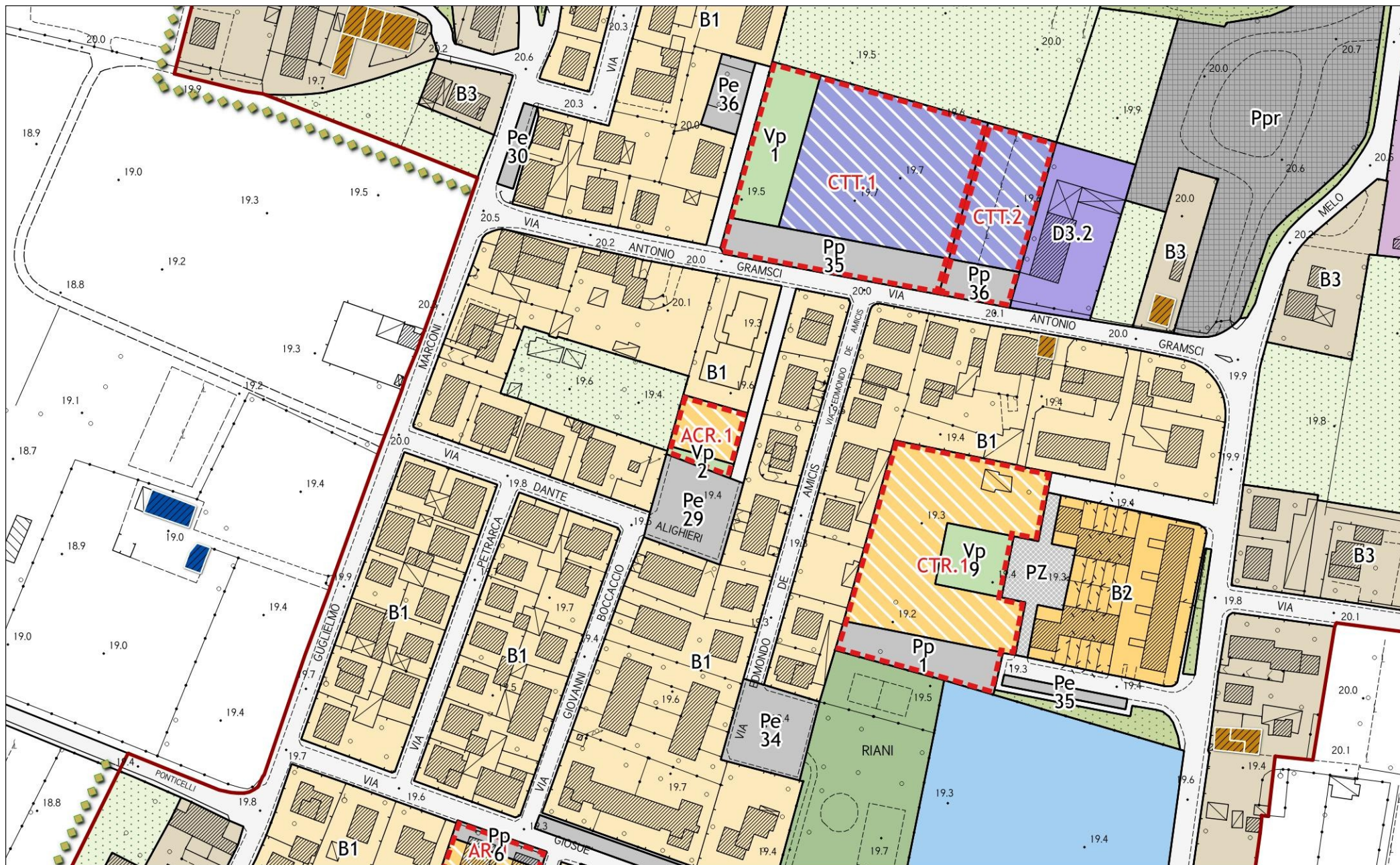


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area situata a nord del parcheggio di via Dante Alighieri. Esso è connesso alla realizzazione di una fascia di verde pubblico antistante il parcheggio, finalizzata ad aumentare le superfici ombreggiate.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
677	160	7,50	0,35	0	121	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

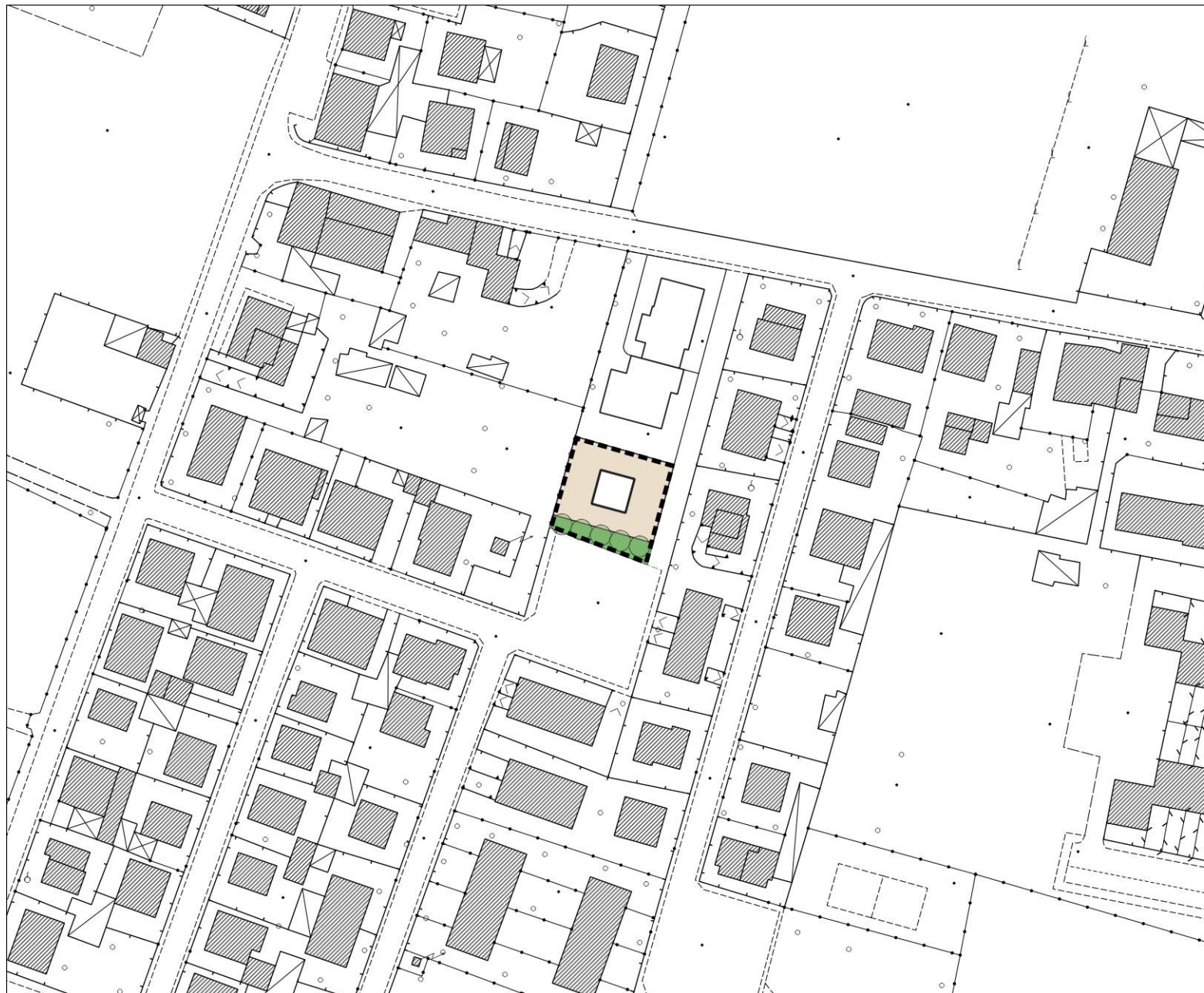
La realizzazione di una fascia di area a verde pubblico alberata antistante il parcheggio di via Dante Alighieri.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che dà un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

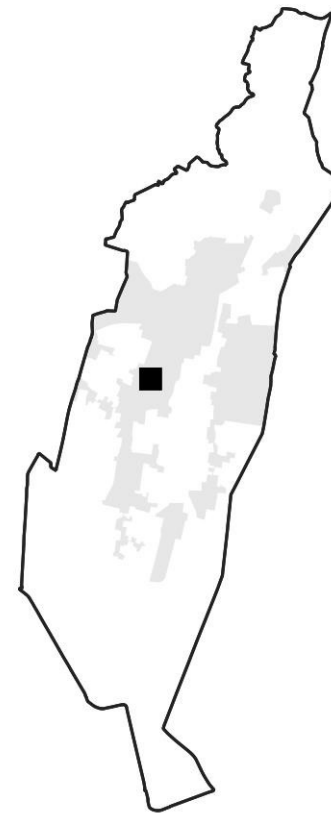
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.2 Area in via Fucini

UTOE 2



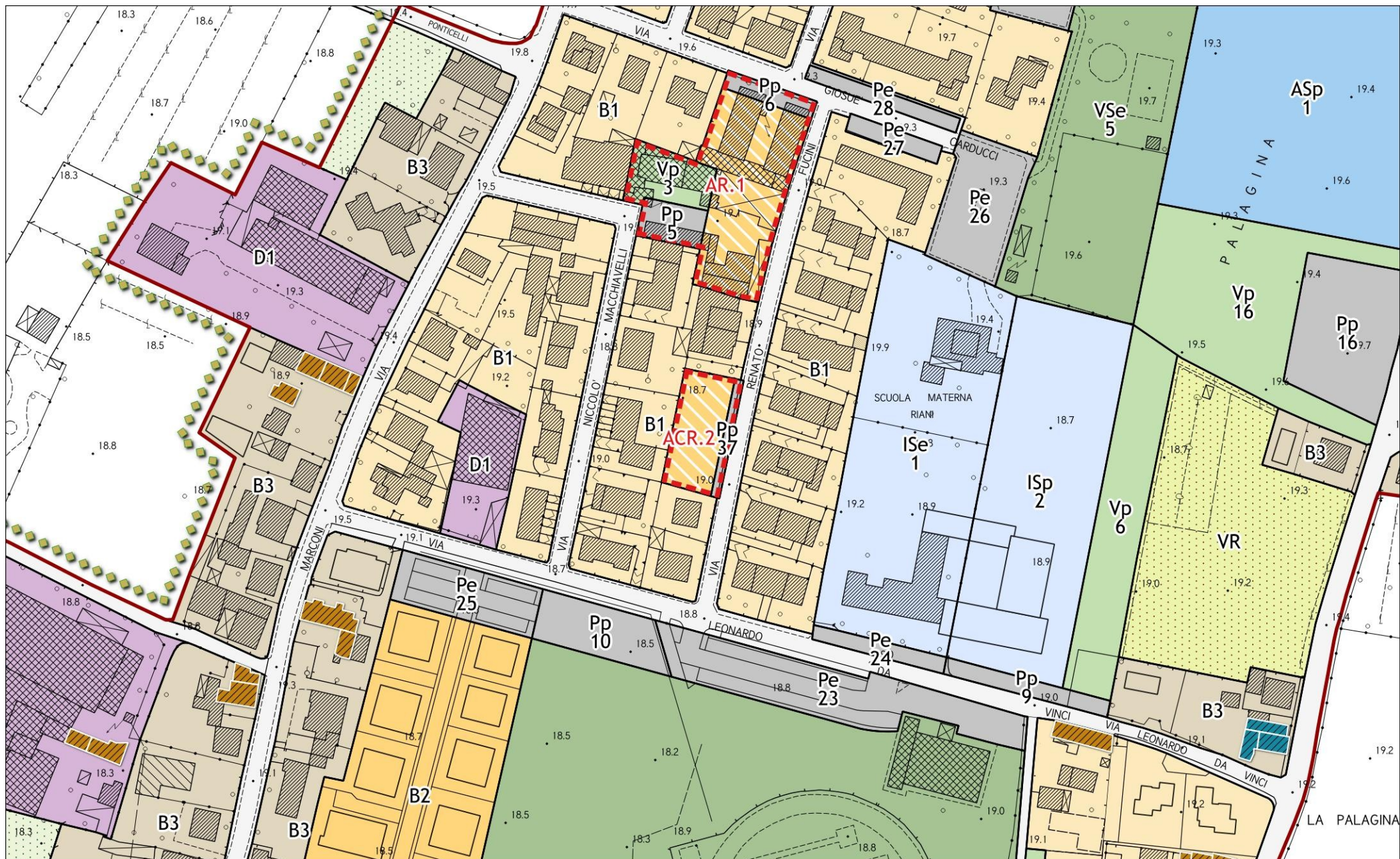


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale Regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area antistante via Renato Fucini. Esso è connesso alla realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici, finalizzata ad aumentare le dotazioni di sosta dell'area.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
1117	360	7,50	0,35	168	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

La realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici antistante via Renato Fucini.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che dà un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

- Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

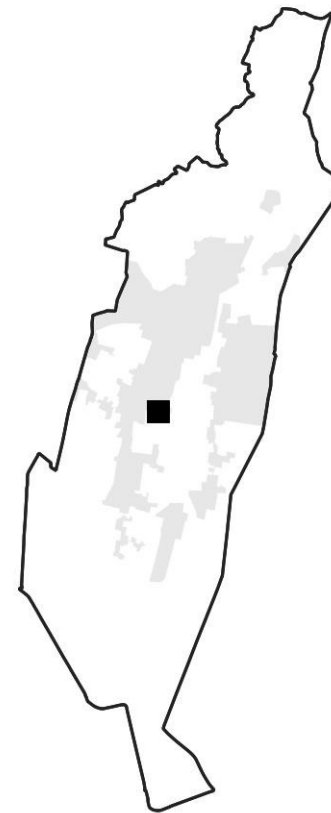
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.3 Area in via Deledda

UTOE 2

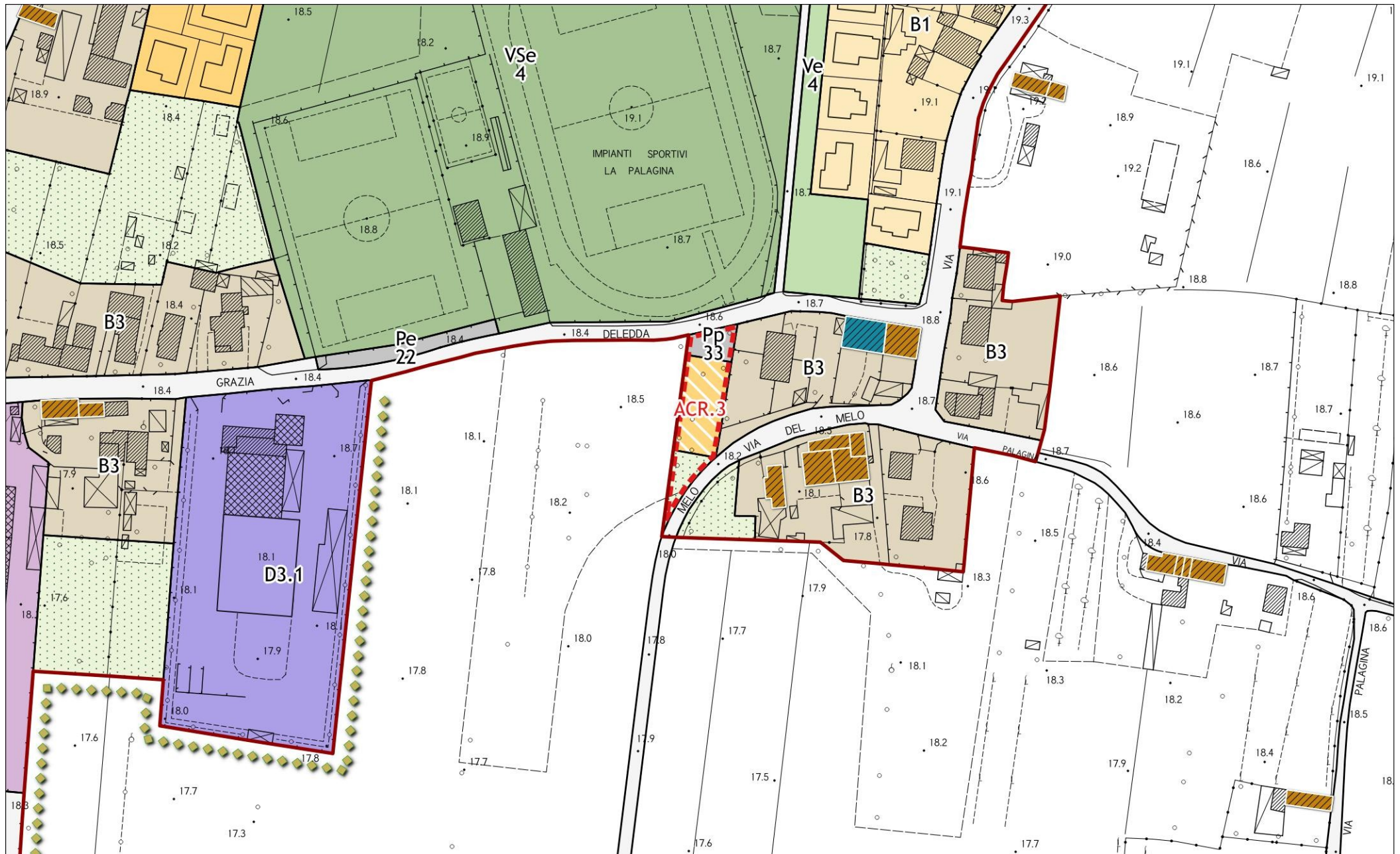




Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area posta tra via Deledda e via del Melo. Esso è connesso alla realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici antistante via Deledda, finalizzata ad aumentare l'offerta di sosta del contesto insediativo.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
1140	320	7,50	0,35	216	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

La realizzazione di un parcheggio pubblico antistante via Deledda.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali, in particolare per quelli a contatto con il territorio rurale.

Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

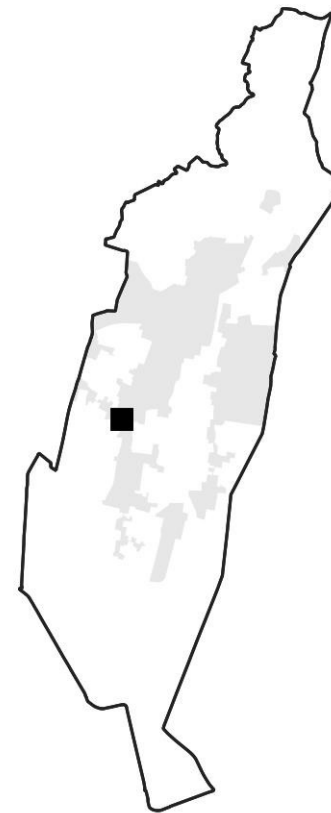
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.4 Area in via Marconi

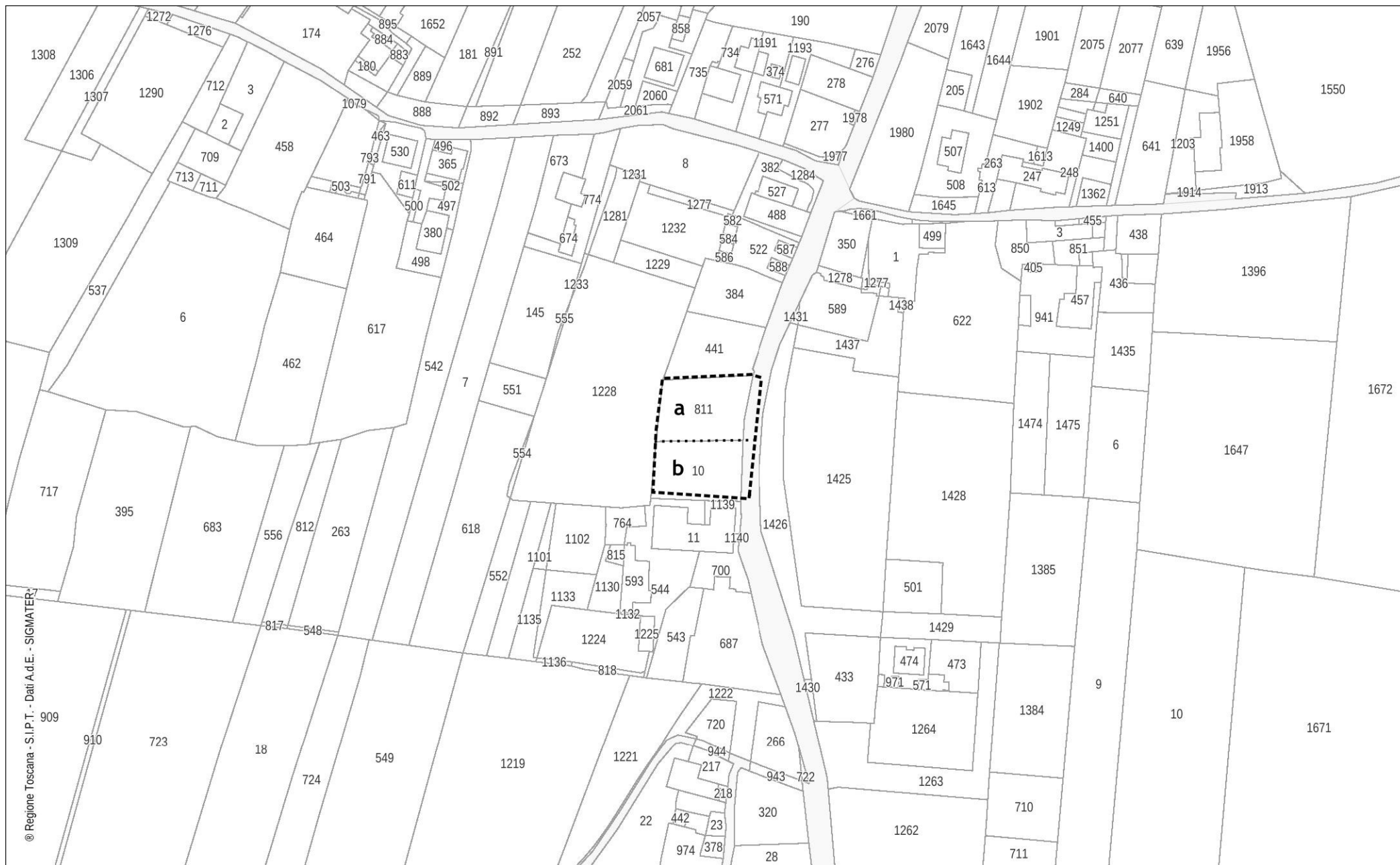
UTOE 2



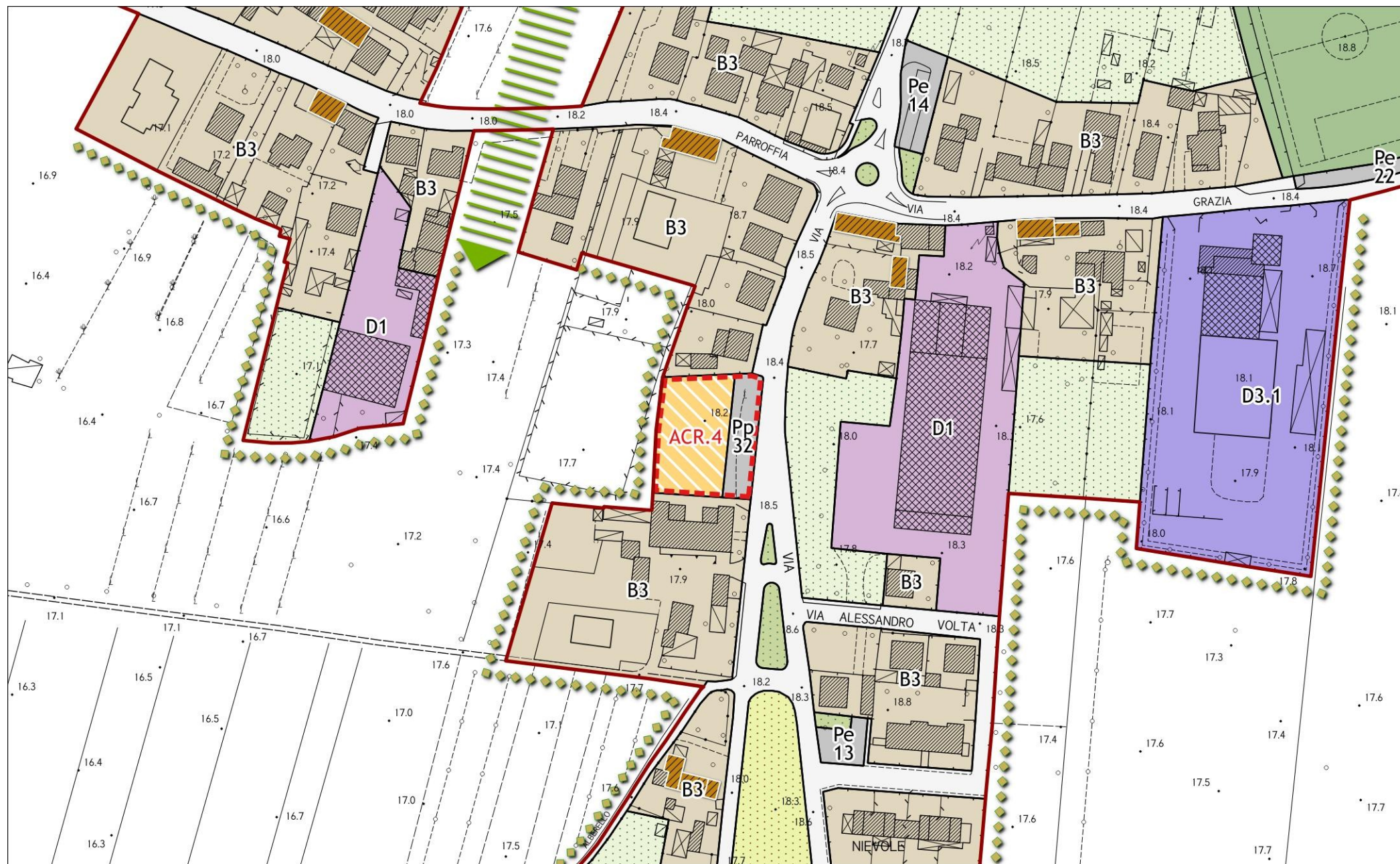


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L. 35/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area antistante via Guglielmo Marconi. Esso è connesso alla realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici finalizzata ad aumentare l'offerta di sosta del contesto insediativo.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

	ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parc. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
sub-comparto a	1032	240	7,50	0,35	294	0	0
sub-comparto b	867	240	7,50	0,35	262	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

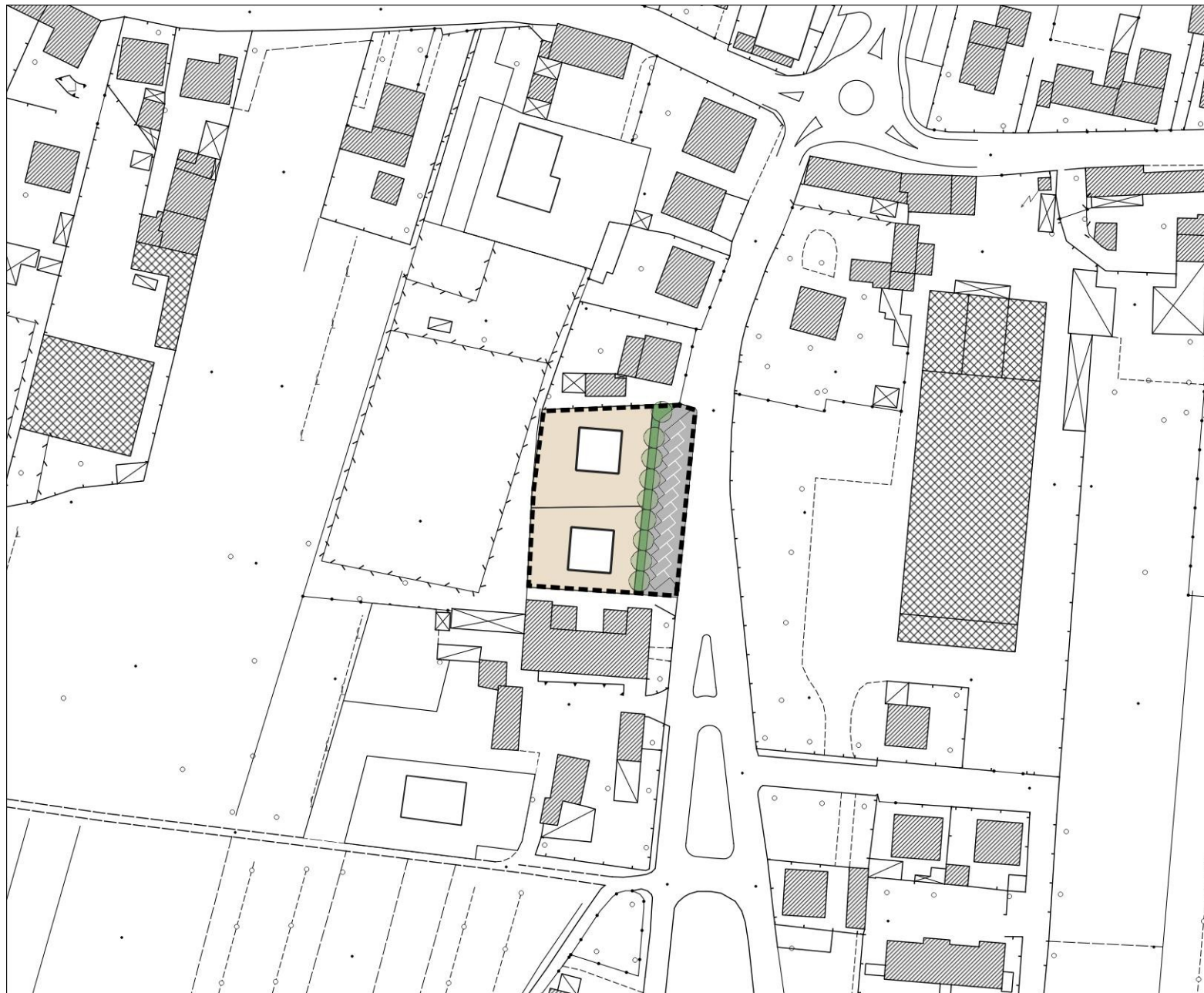
La realizzazione di un parcheggio pubblico antistante via G. Marconi.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali, in particolare per quelli a contatto con il territorio rurale.

Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato. È ammessa l'attuazione con due interventi separati coincidenti con i sub-comparti a, b indicati.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

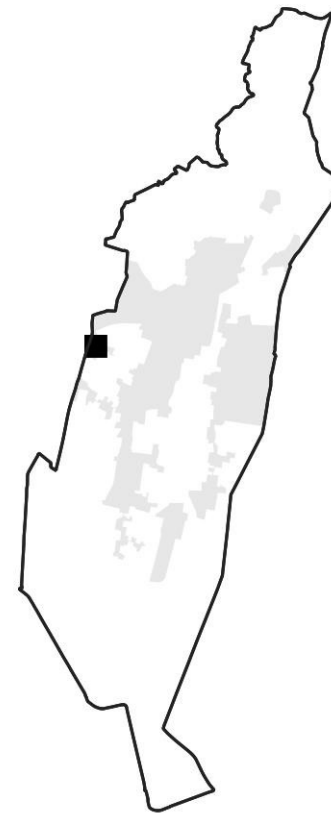
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.5 Area in via Ponticelli

UTOE 2





Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area antistante via dei Ponticelli.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

	ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parc. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
sub-comparto a	562	150	7,50	0,35	0	0	0
sub-comparto b	514	150	7,50	0,35	0	0	0
sub-comparto c	643	150	7,50	0,35	0	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

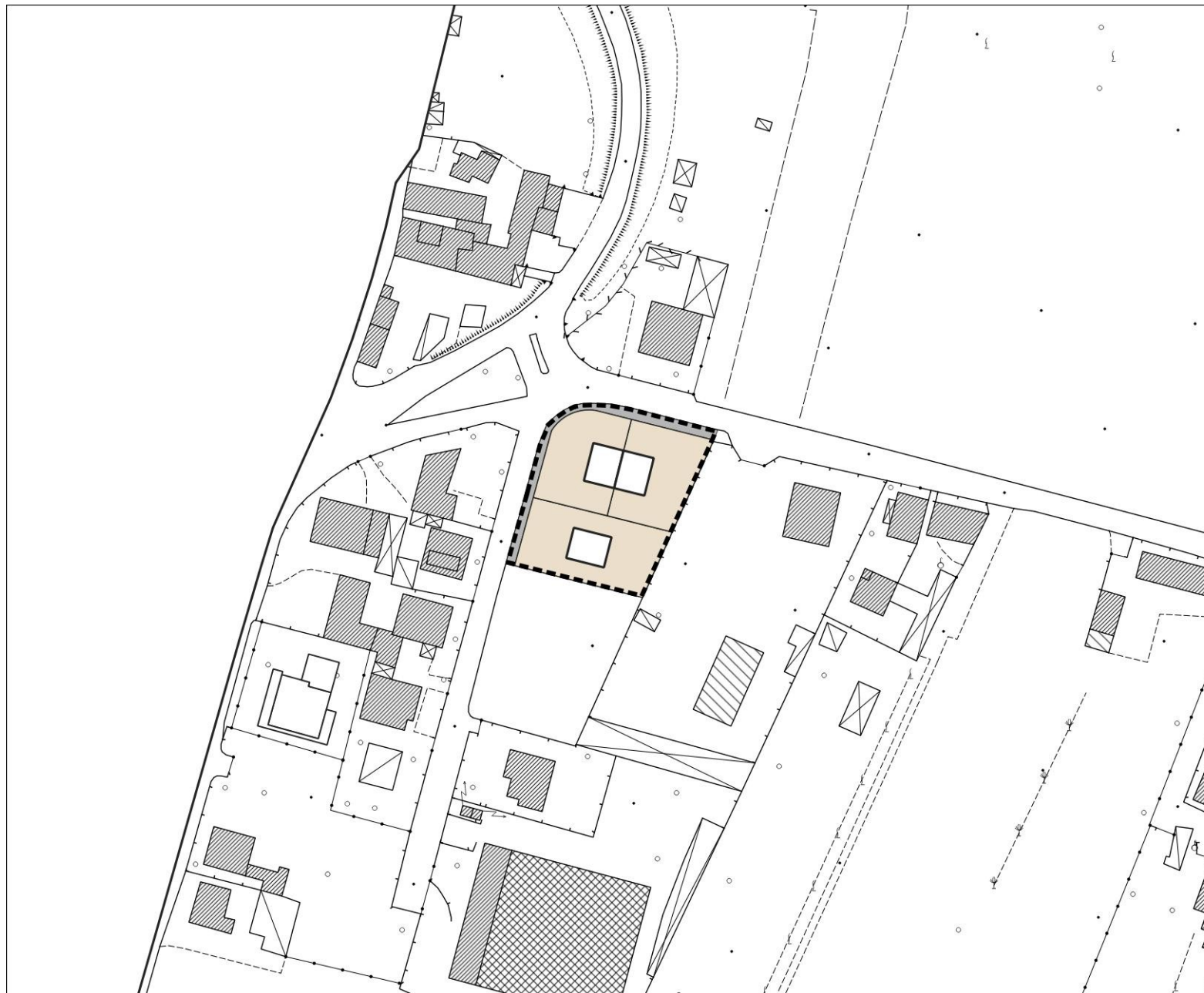
La realizzazione dei marciapiedi prospicienti i lotti edificabili.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che dà un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Intervento diretto. È ammessa l'attuazione con tre interventi separati coincidenti con i sub-comparti a, b, c indicati.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.6 Area in via del Porroncino

UTOE 2

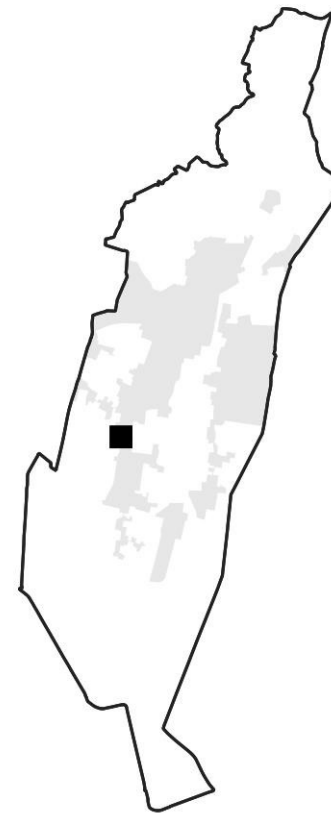


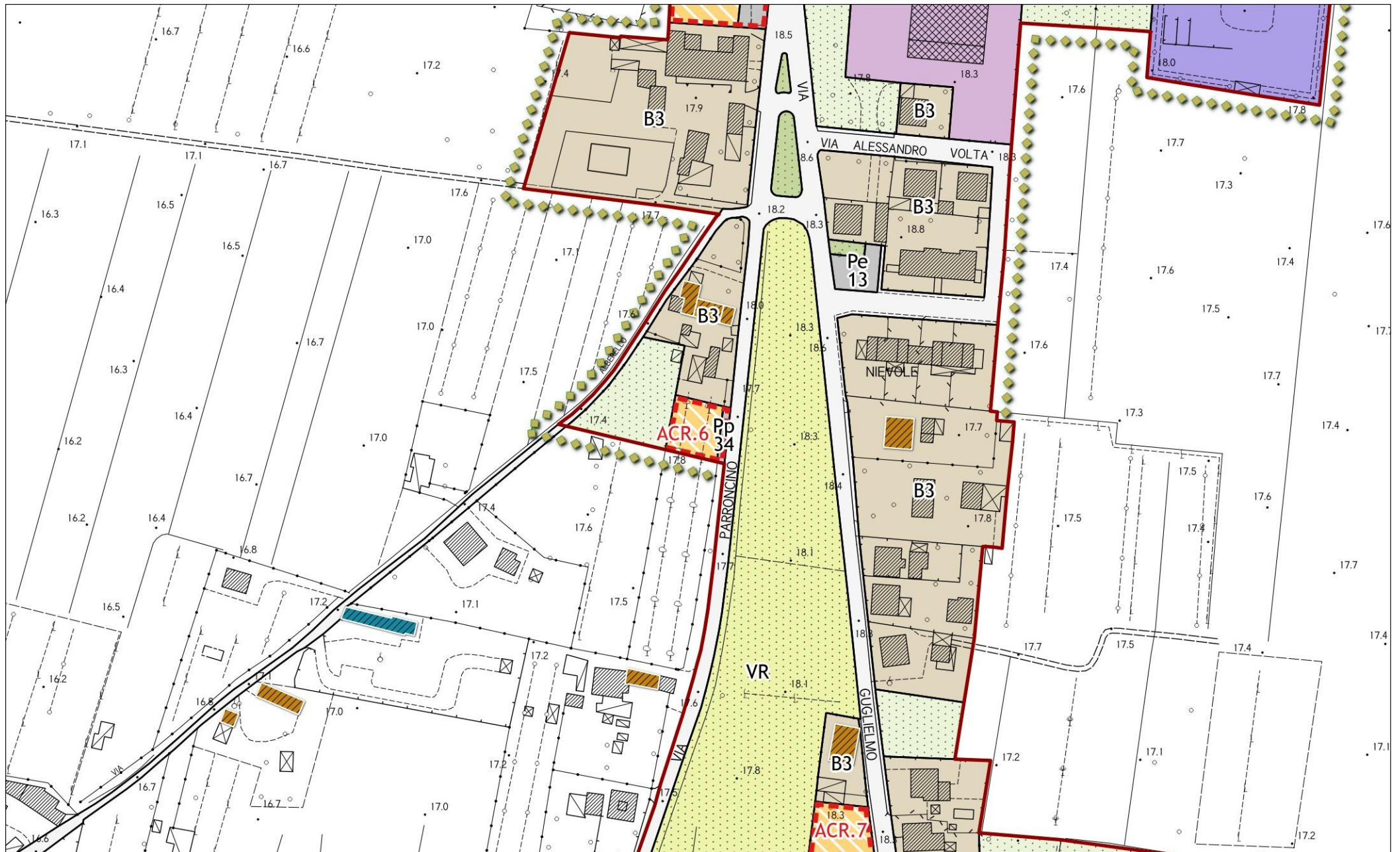


Foto da dati Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio dell'area residenziale antistante via Parroncino. Esso è connesso alla realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici, finalizzata ad aumentare l'offerta di sosta del contesto insediativo.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
520	180	7,50	0,35	67	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

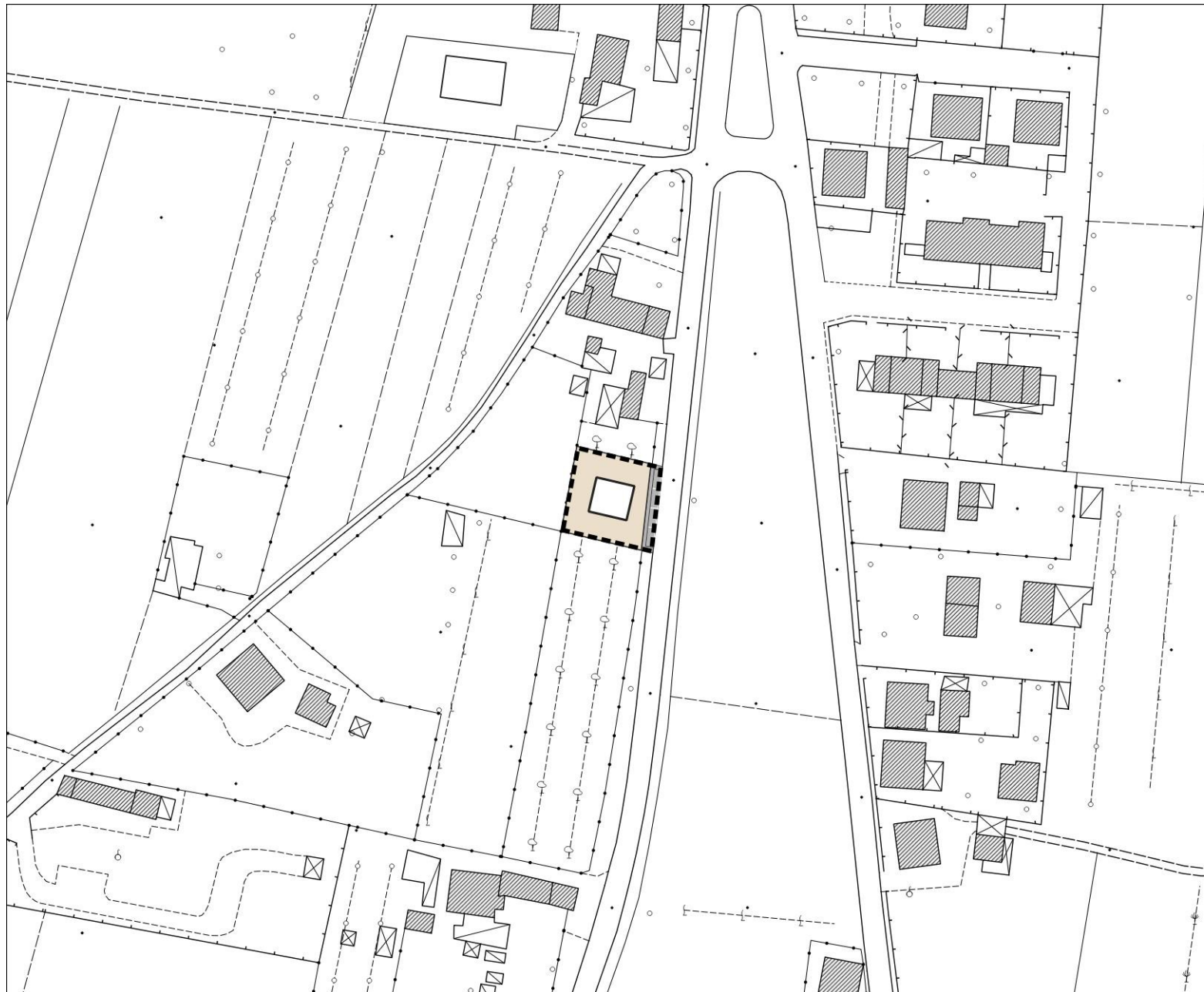
La realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici antistante via Parroncino.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

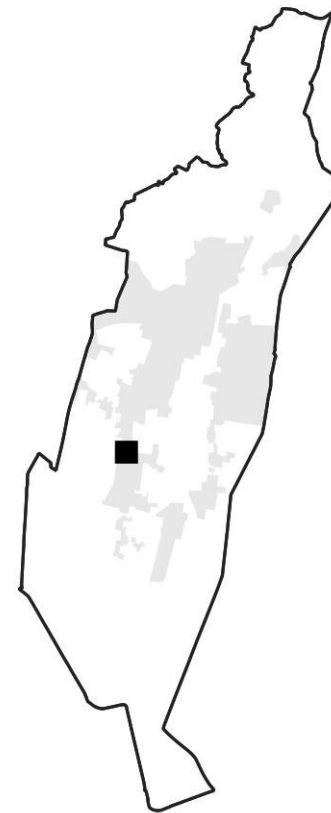
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.7 Area in via Marconi

UTOE 2



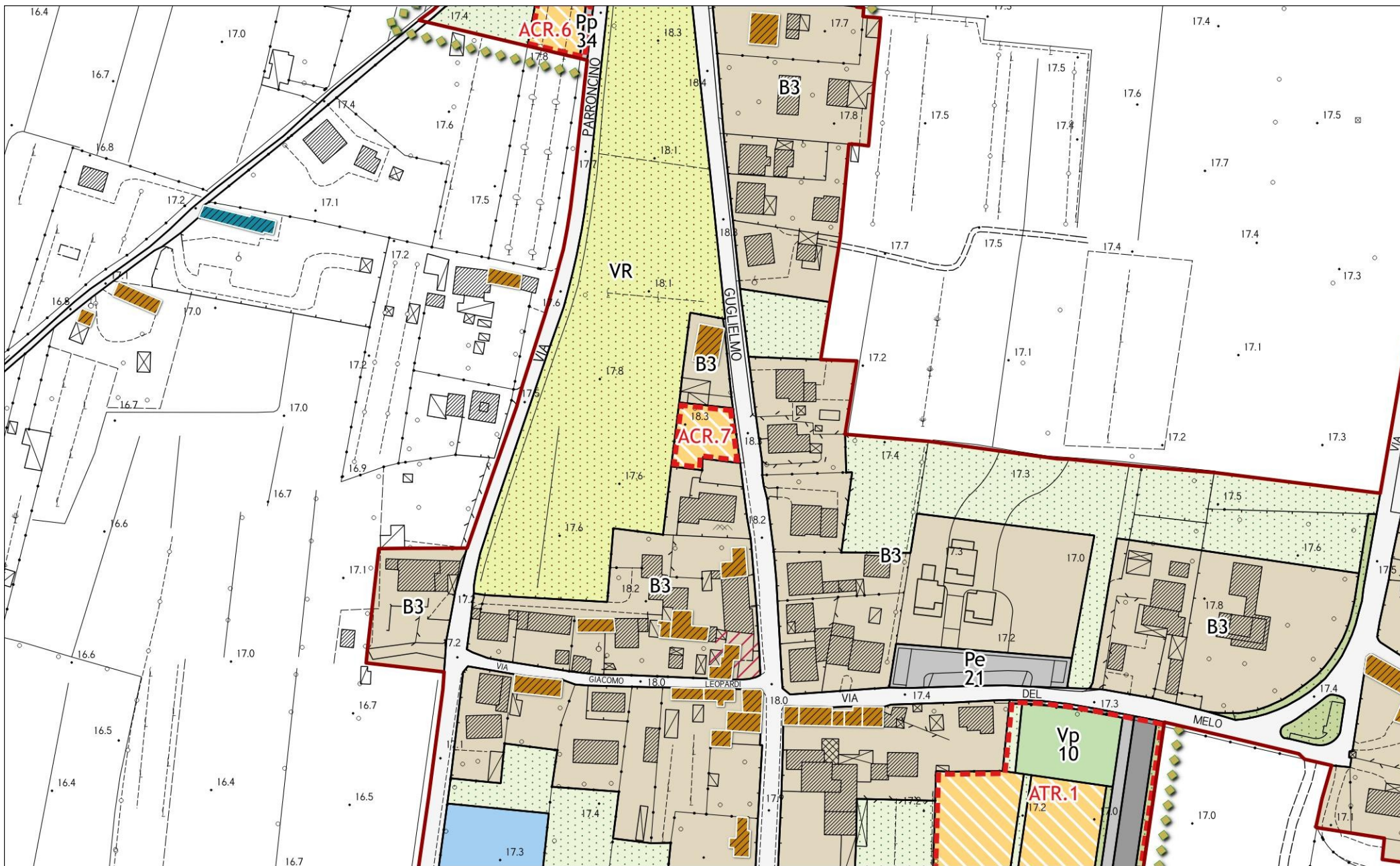


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area antistante via Guglielmo Marconi.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
560	160	7,50	0,35	0	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

Non si prescrivono elementi vincolanti.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Intervento diretto.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

- Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

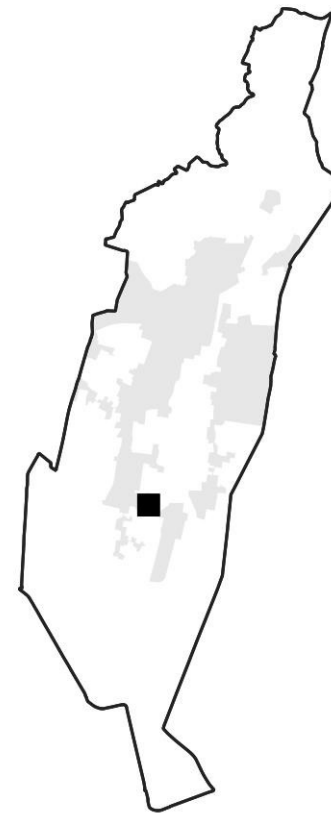
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.8 Area in via delle Cinque Vie

UTOE 2



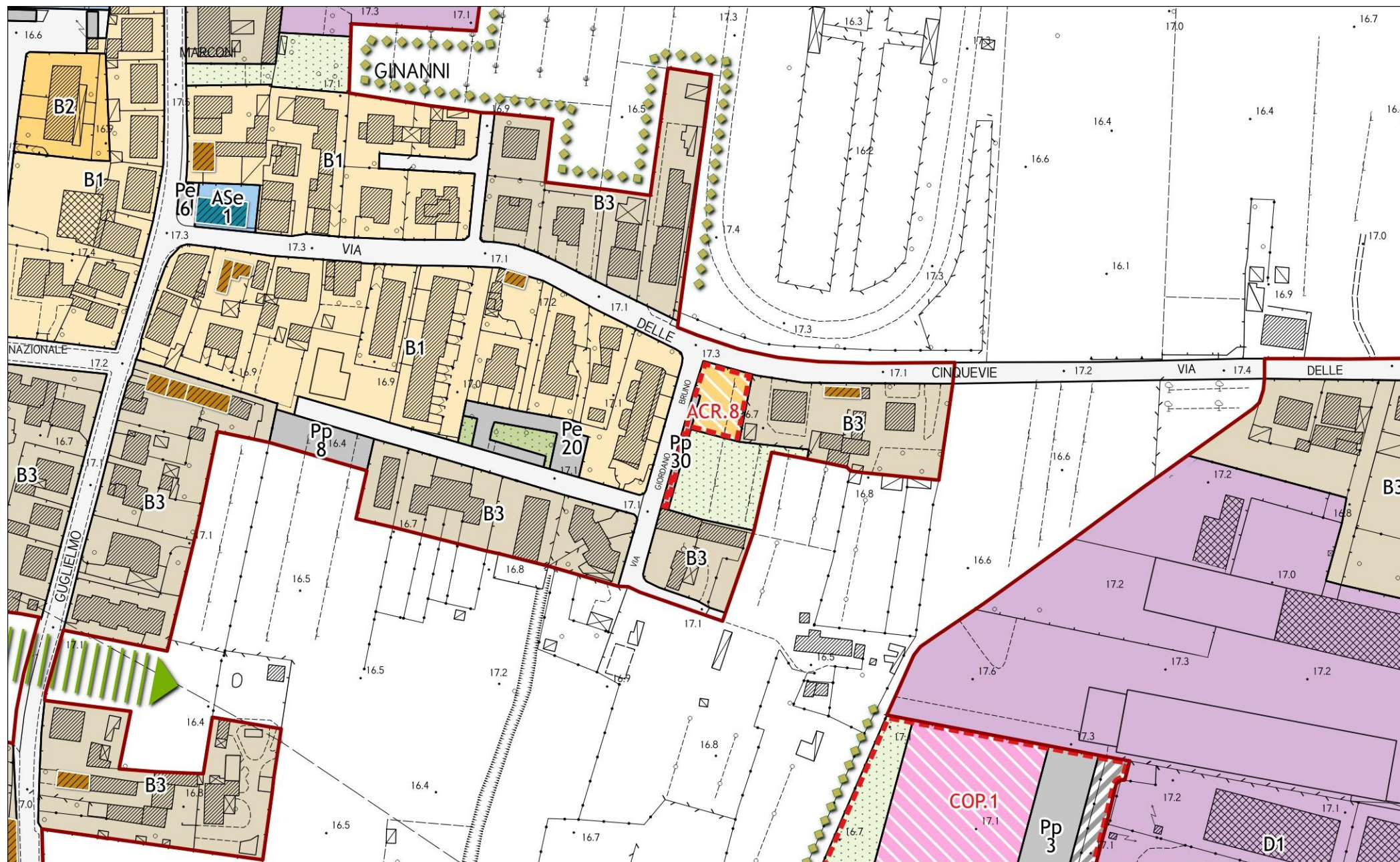


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base informativa territoriali regionale al 31/12/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area posta tra via Giordano Bruno e via delle Cinque vie. Esso è connesso alla realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici, finalizzata ad aumentare le dotazioni di sosta dell'area.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
590	240	7,50	0,35	141	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

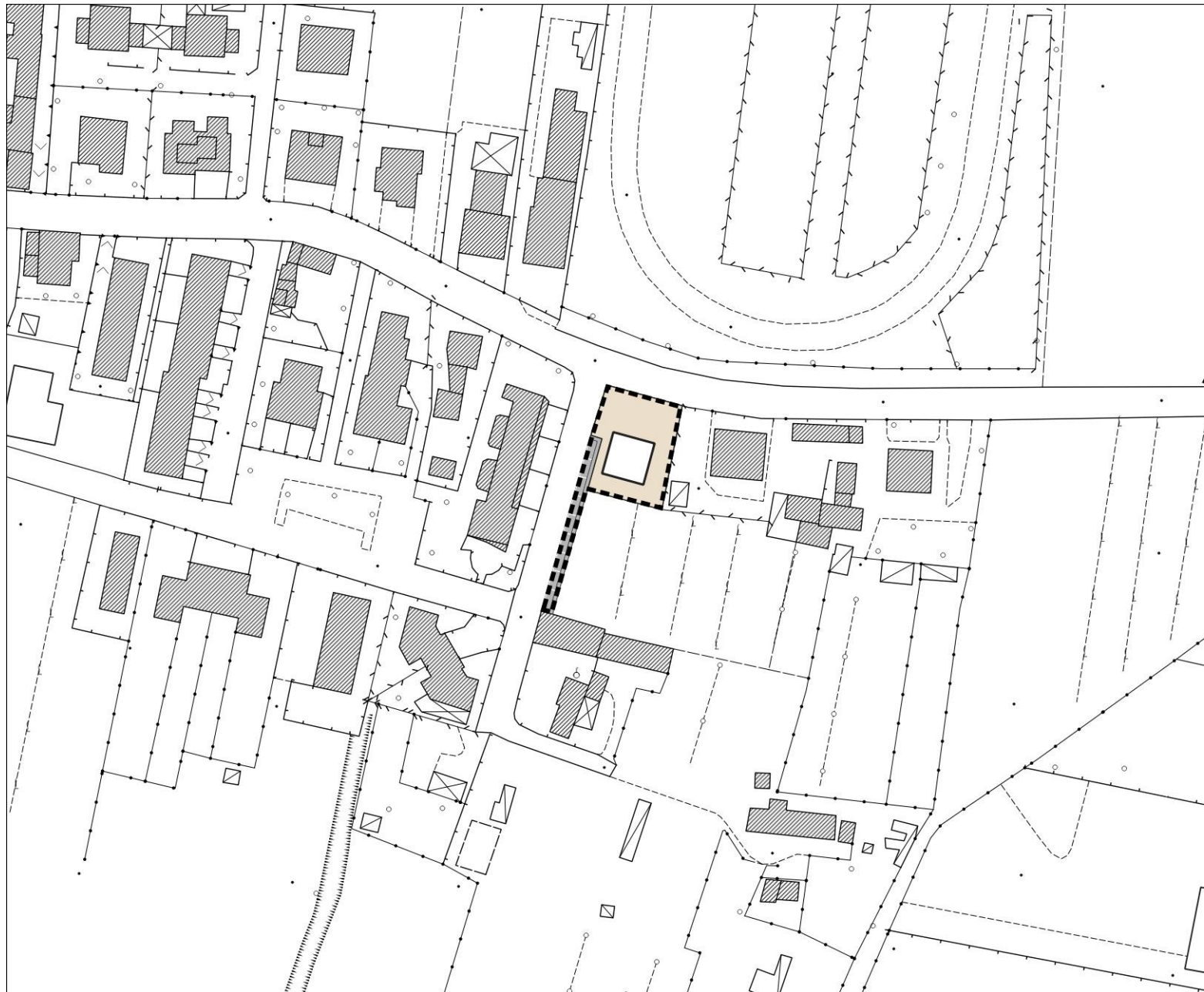
La realizzazione di una fascia di parcheggi antistante via Giordano Bruno.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che dà un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

- Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

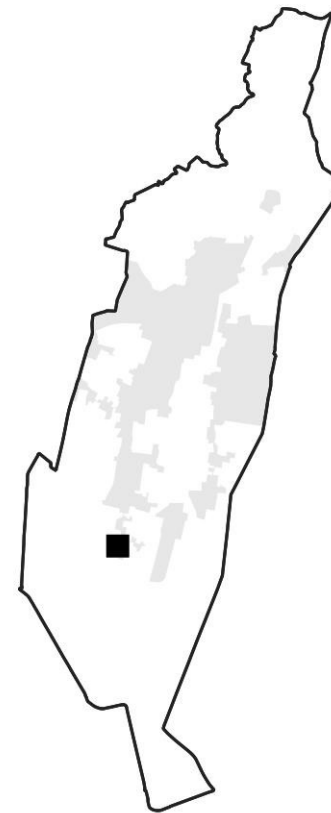
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.9 Area in via Marconi

UTOE 2



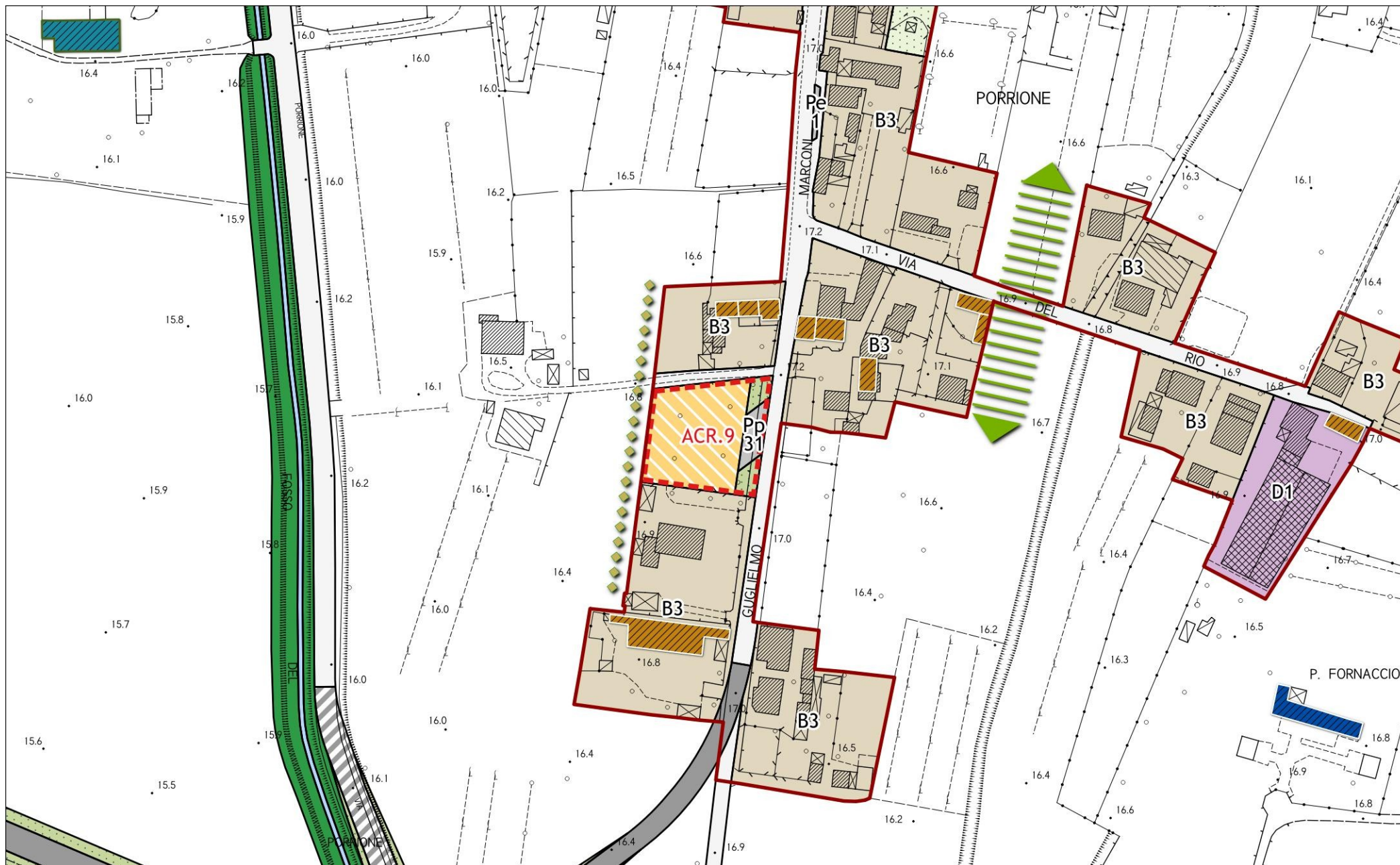


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area antistante via Guglielmo Marconi. Esso è connesso alla realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici, finalizzata ad aumentare le dotazioni di sosta dell'area.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
1967	320	7,50	0,35	188	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

La realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici antistante via Guglielmo Marconi.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali, in particolare per quelli a contatto con il territorio rurale.

Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

- Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

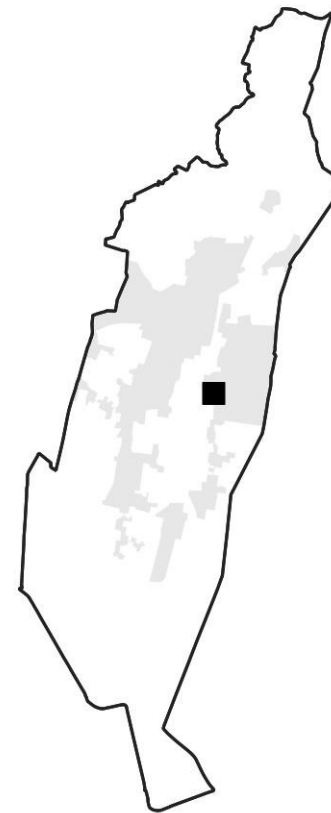
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.10 Area in via delle Cantarelle

UTOE 2



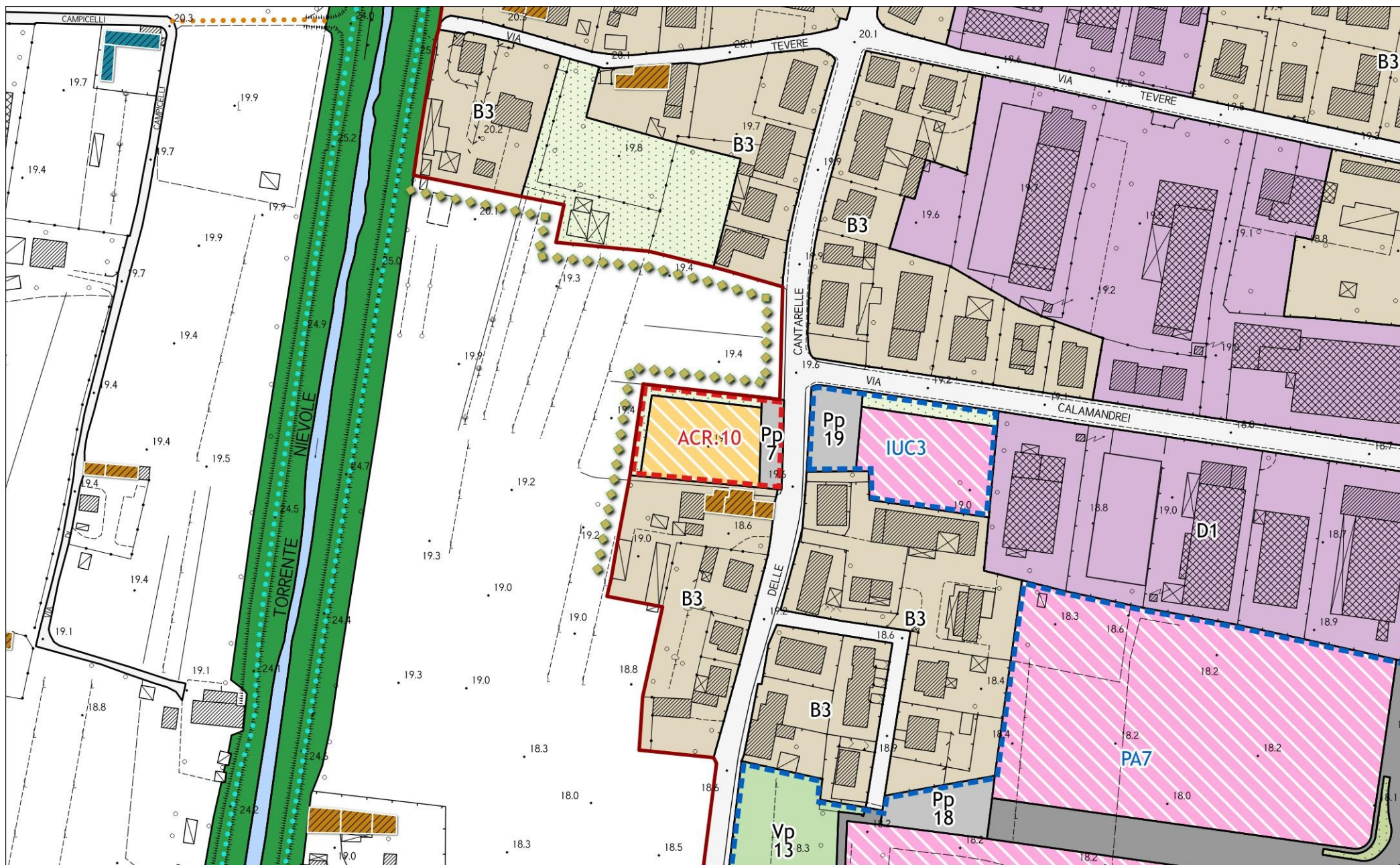


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area antistante via delle Cantarelle. Esso è connesso alla realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici, finalizzata ad aumentare e dotazioni di sosta dell'area.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
2082	360	7,50	0,35	315	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

La realizzazione di un parcheggio pubblico antistante via delle Cantarelle.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali, in particolare per quelli a contatto con il territorio rurale;
- la realizzazione di una fascia alberata sui confini nord-ovest del comparto per la una qualificata sistemazione dei margini urbani.

Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

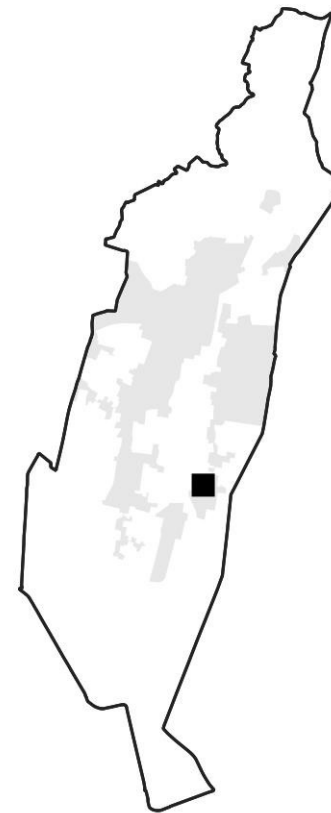


Legenda	
	Perimetro del comparto
Aree edificabili	
	Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
	Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
	Superficie fondiaria prevalentemente direzionale
Edifici di progetto	
	Superficie edificabile
Aree verdi di progetto	
	Verde pubblico di arredo stradale
	Verde pubblico attrezzato
	Verde privato/pertinenziale
Aree per la mobilità di progetto	
	Strada pubblica
	Strada privata
	Parcheggio pubblico (stallo)
	Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.11 Area in via delle Cantarelle

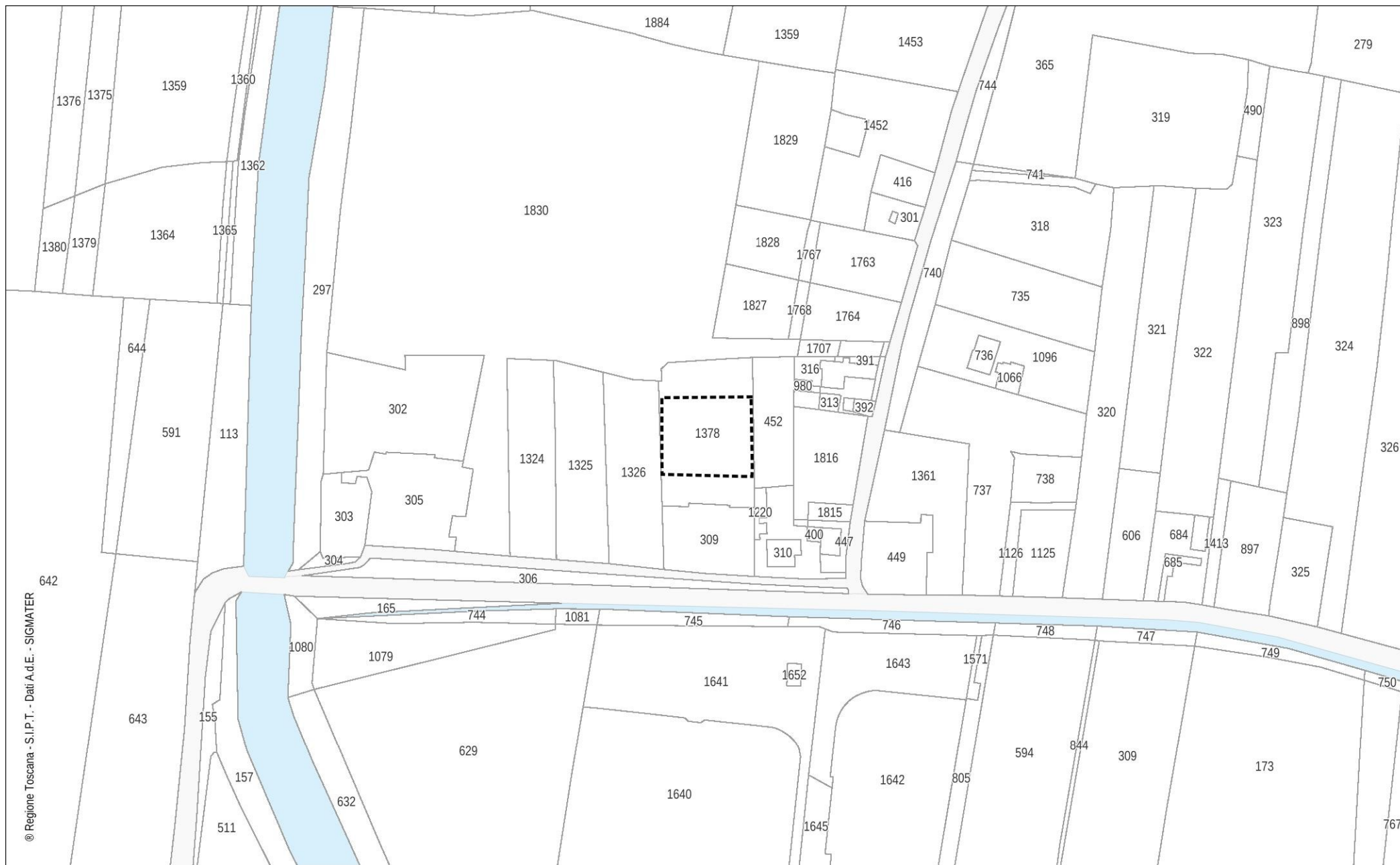
UTOE 2





Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



© Regione Toscana - S.I.P.T. - Dati A.d.E. - SIGMATER

Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede il completamento edilizio residenziale dell'area in prossimità di via Ponte Monsummano. L'accesso dell'area avviene tramite la strada di servizio dell'abitazione adiacente.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
1145	160	7,50	0,35	0	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

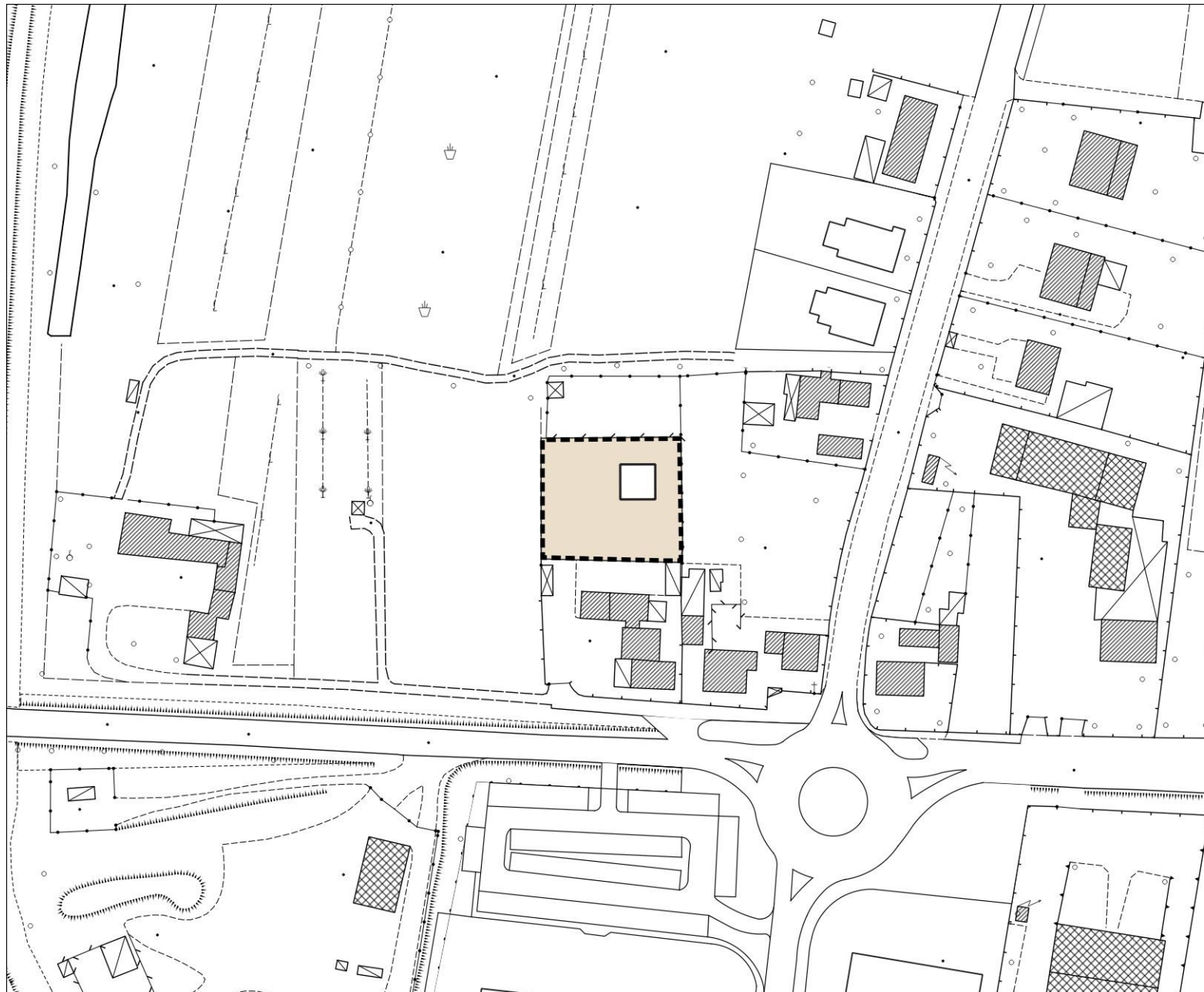
Non si prescrivono elementi vincolanti.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali, in particolare per quelli a contatto con il territorio rurale.

Modalità di attuazione

Intervento diretto.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

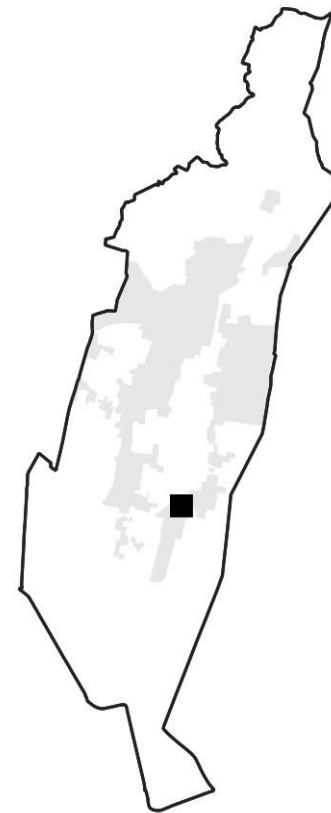
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ACR.12 Area in via Ponte Monsummano

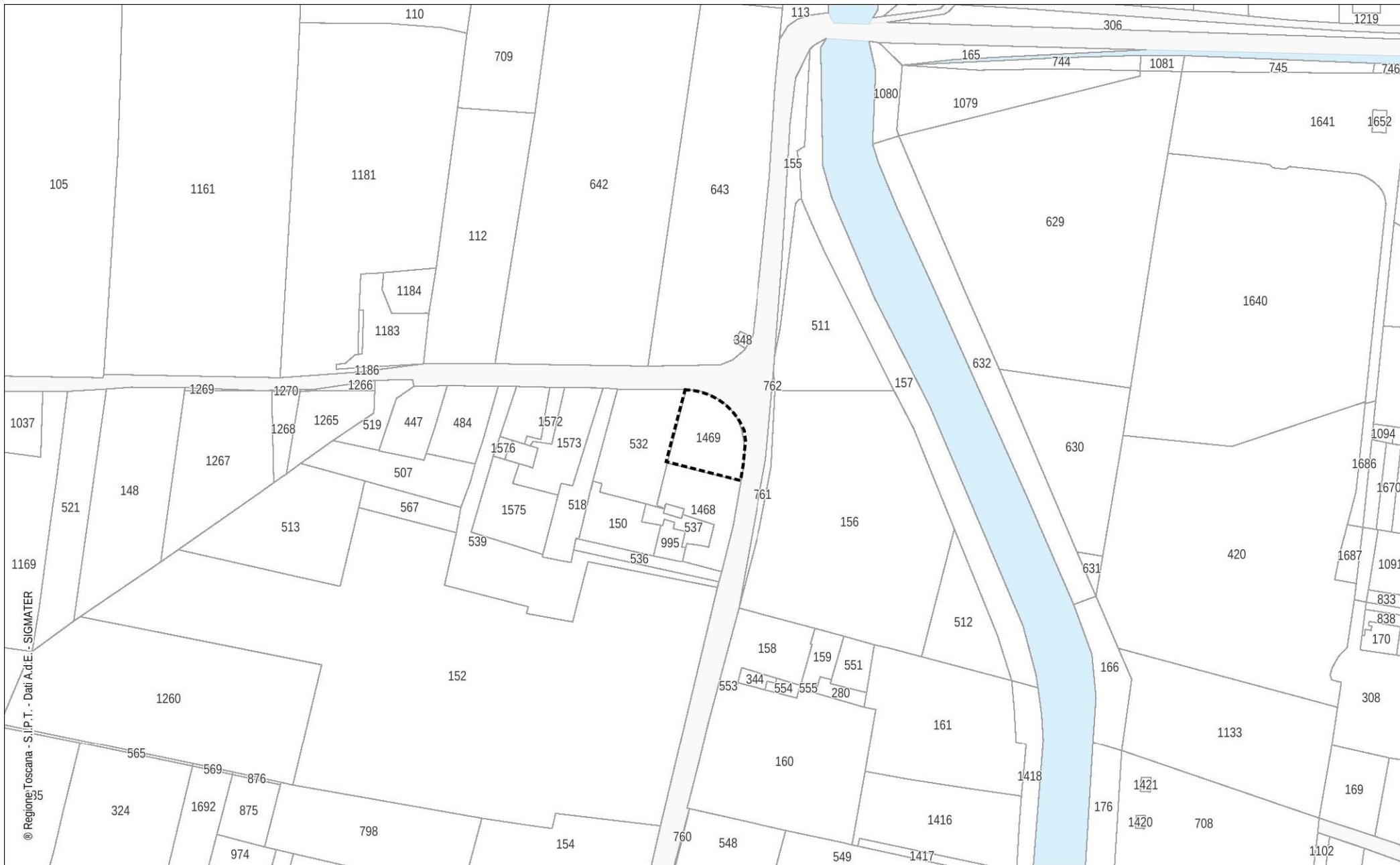
UTOE 2





Fonte dei dati: Regione Toscana - Fase Informativa Territoriale regionale art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'intervento prevede la sistemazione dell'area ed il completamento edilizio residenziale dell'area antistante via delle Cinque vie.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
822	160	7,50	0,35	0	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

Non si prescrivono elementi vincolanti.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Intervento diretto.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

Aree per la mobilità di progetto

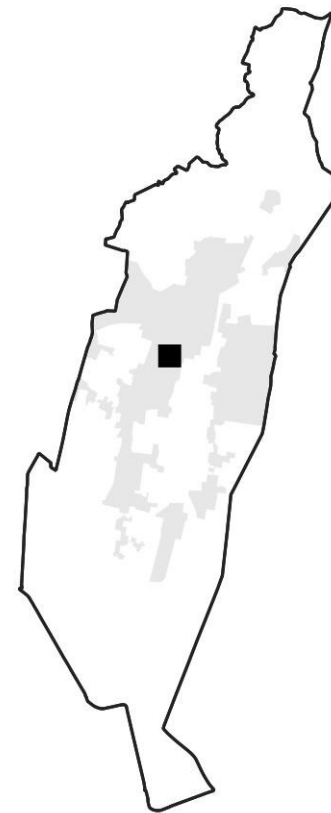
- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

CTR

CTR.1 Area in via del Melo

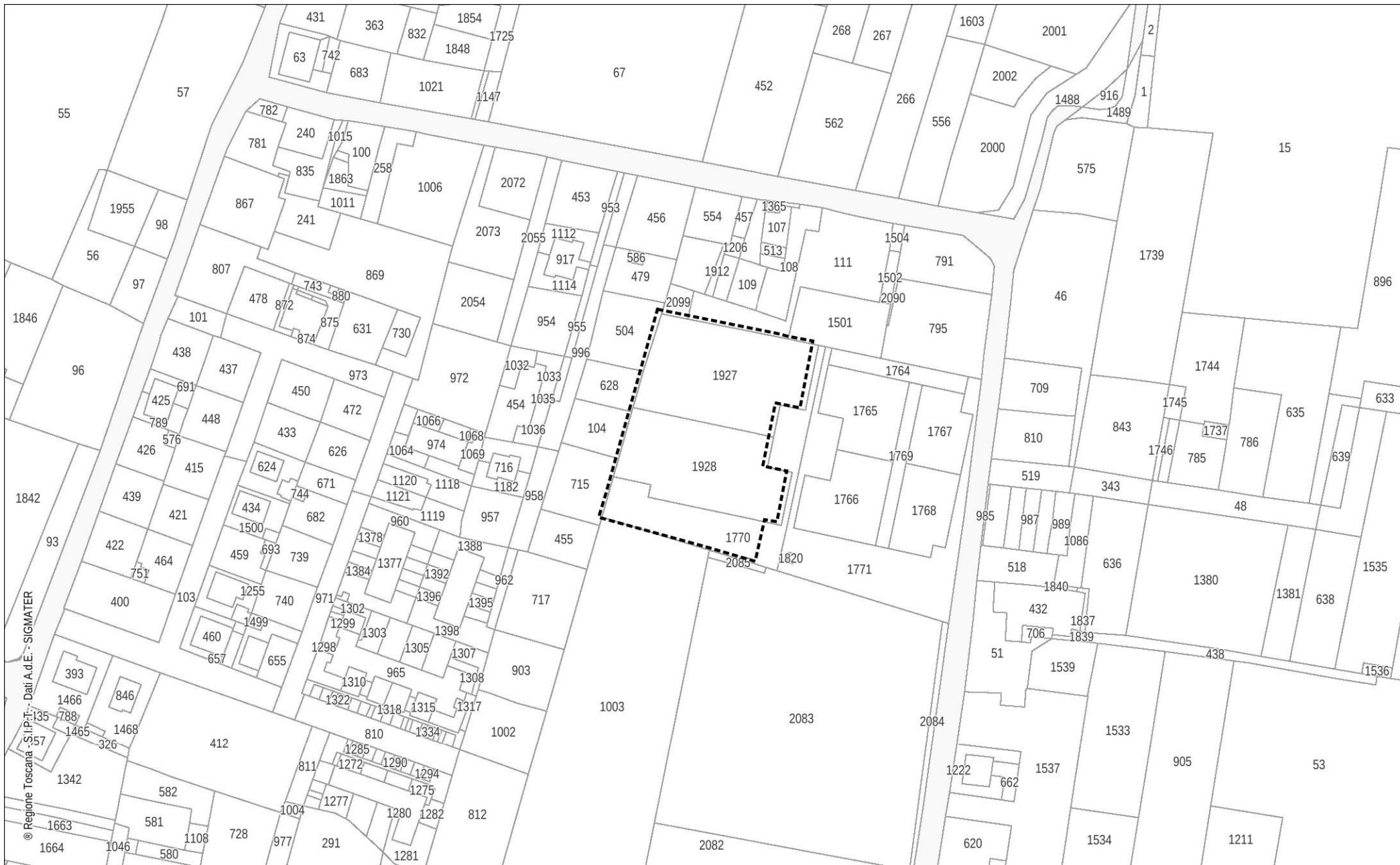
UTOE 2



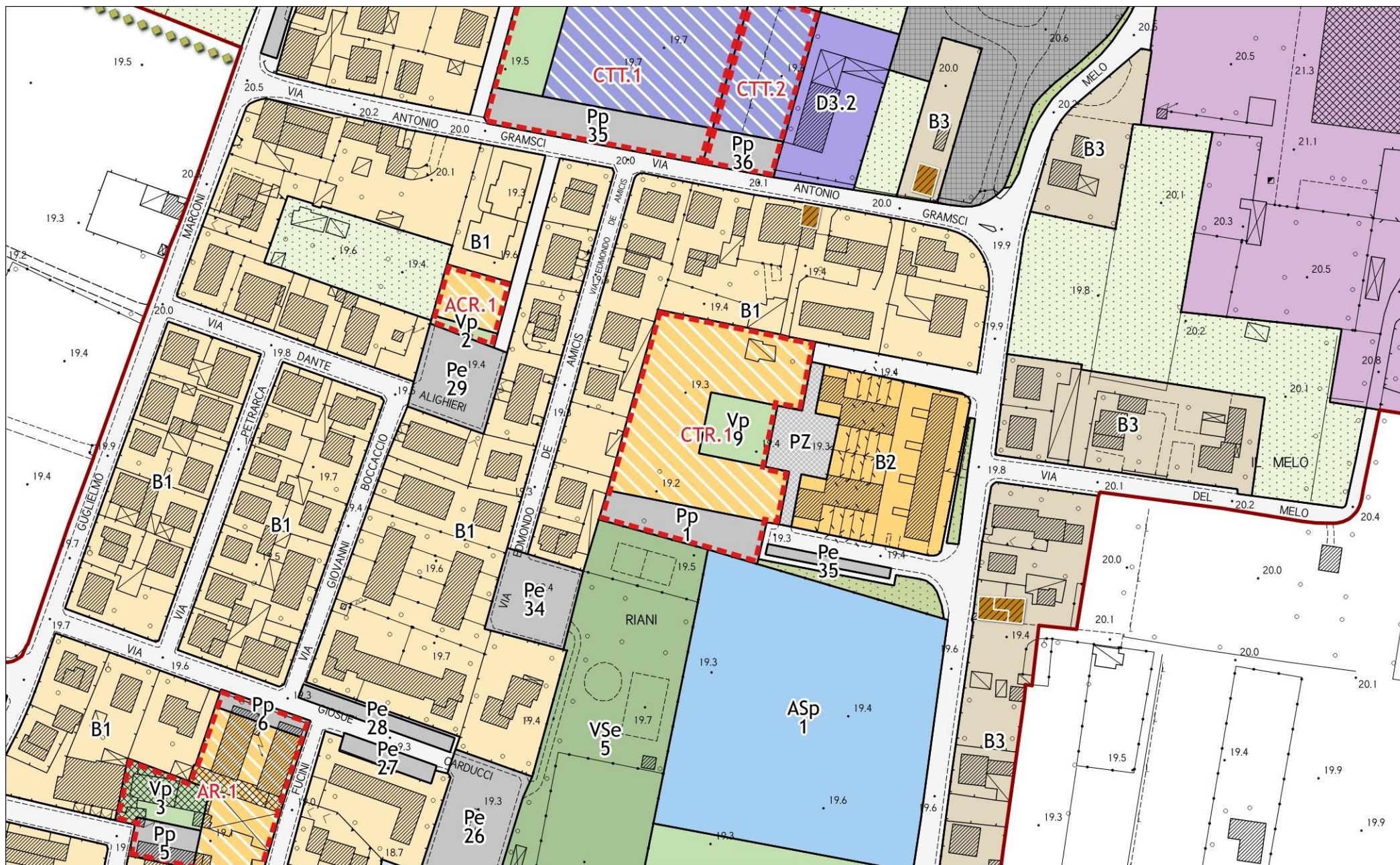


Fonte: dati Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La zona di trasformazione è localizzata in prossimità di via del Melo e si configura attualmente come un vuoto urbano.

La proposta di intervento prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali, di cui una parte destinata a edilizia residenziale pubblica (ERP), con l'obiettivo di completare il tessuto urbano esistente lungo via del Melo, di potenziare le dotazioni pubbliche dell'intorno e di migliorare l'accesso alla casa per i ceti meno abbienti.

In particolare, la trasformazione dell'area è funzionalmente connessa alla realizzazione di un'area a verde pubblico e di un parcheggio di servizio, interventi che contribuiranno al miglioramento della qualità urbana e alla valorizzazione complessiva del comparto.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
5565	1800	7,50	0,35	929	658	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

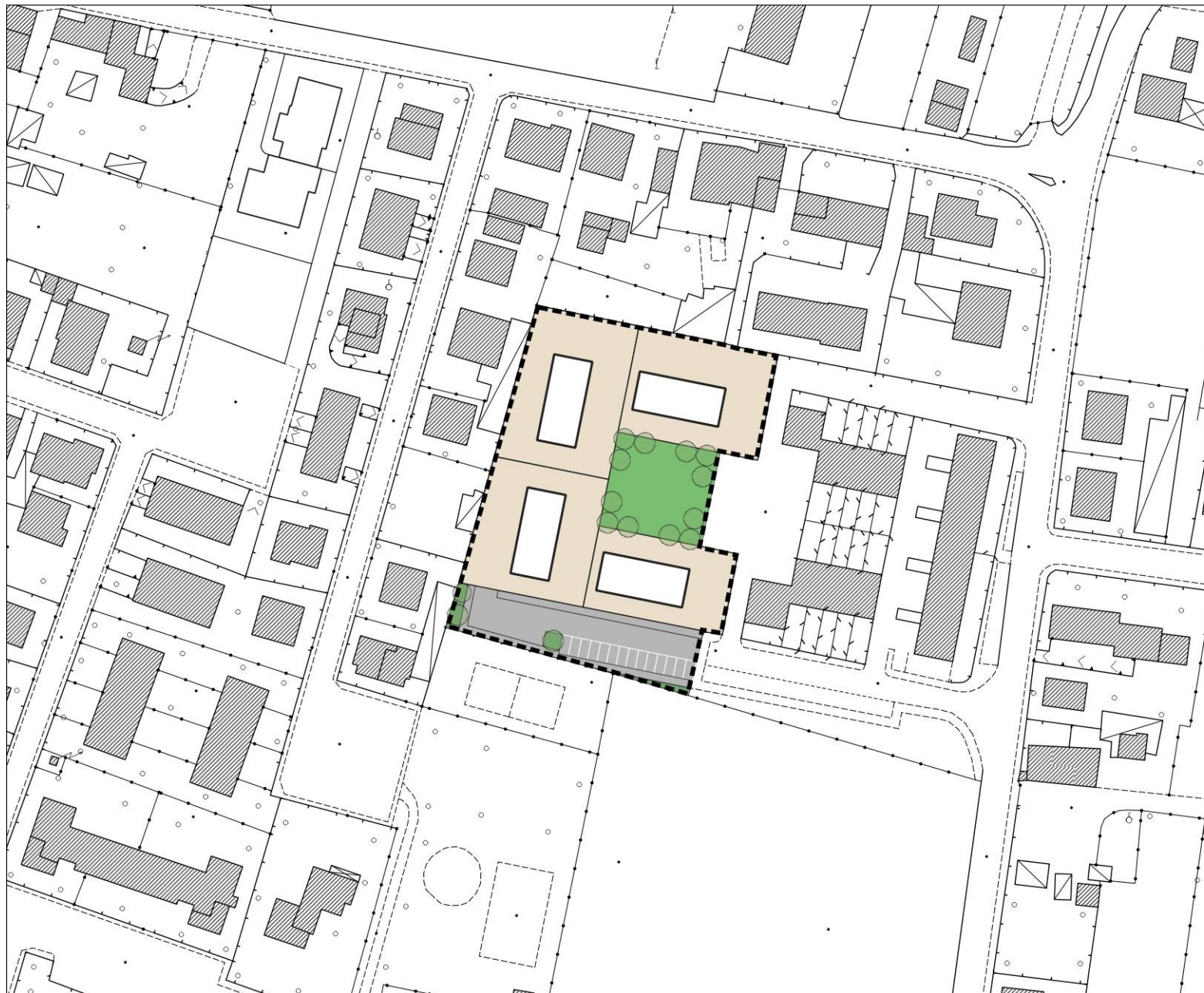
- la realizzazione di un parcheggio pubblico in continuità con quello esistente di via del Melo;
- la realizzazione di un'area a verde pubblico in continuità con l'area pedonale che si attesta sul lato ovest del complesso edilizio di via del Melo;
- la destinazione ad interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di una quota non inferiore al 40% della superficie edificabile prevista.

Indirizzi progettuali

l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva e deve prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali. L'assetto del nuovo intervento dovrà garantire la continuità compositiva con il complesso residenziale esistente lungo via del Melo, attraverso un disegno edilizio ed urbanistico coerente con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'area.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata o mista pubblico-privata.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

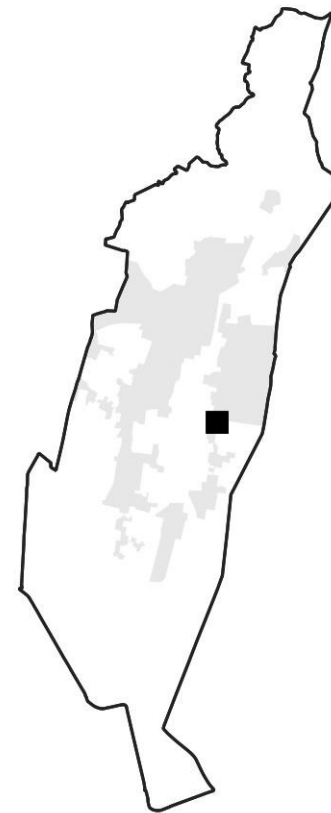
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

CTR.2 Area in via Arno

UTOE 2



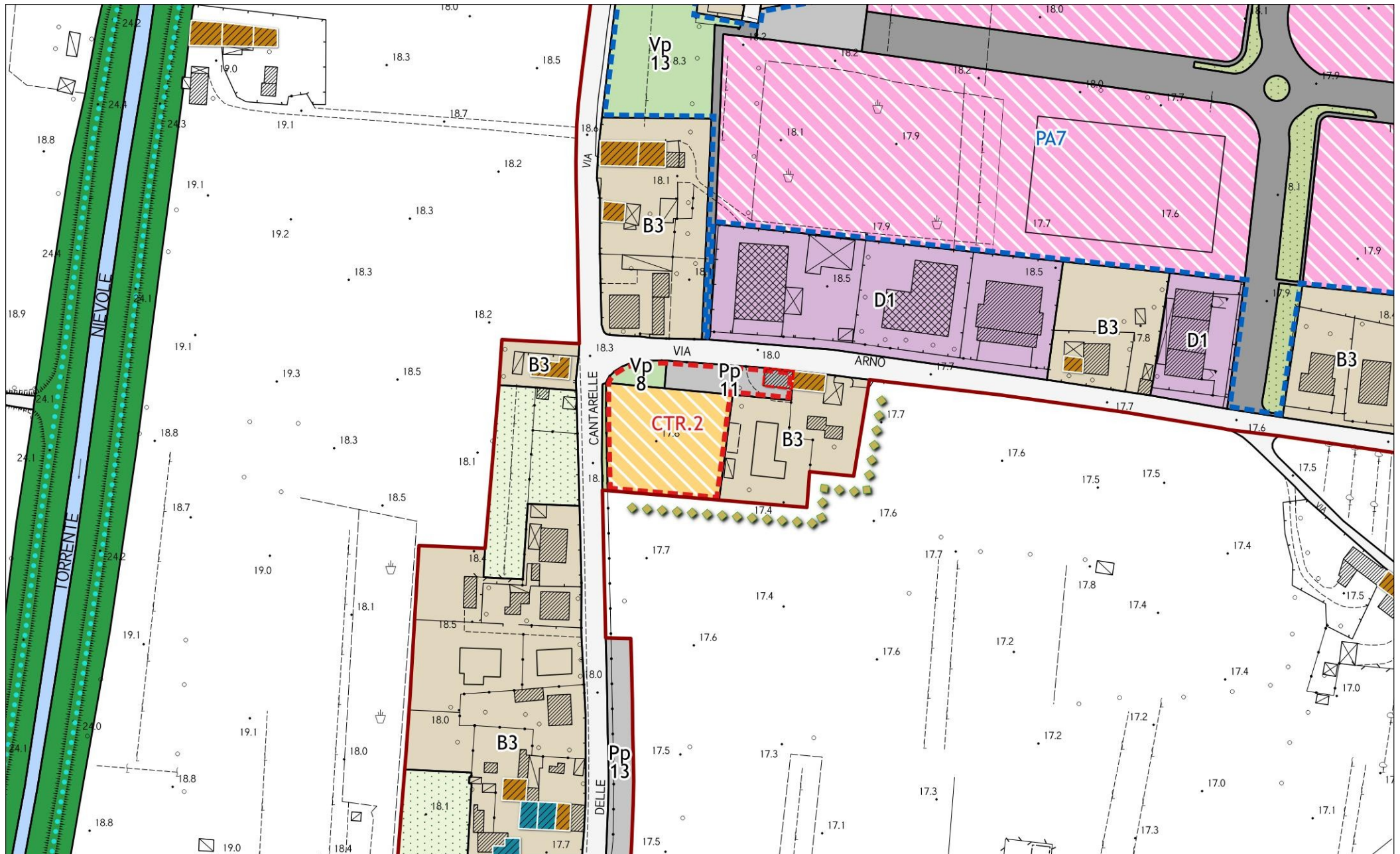


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La zona di trasformazione, situata all'incrocio tra via Arno e via delle Cantarelle, è finalizzata al completamento del tessuto edilizio esistente e alla realizzazione di nuove dotazioni pubbliche, in particolare di aree a verde e di spazi destinati a parcheggio pubblico.

L'intervento è volto a migliorare la qualità urbana complessiva dell'area e a potenziare le infrastrutture di servizio a supporto del contesto residenziale circostante.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
2813	800	7,50	0,40	585	197	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

La realizzazione di un'area a verde e di un parcheggio pubblico in fregio a via Arno.

Indirizzi progettuali

l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva e deve prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali a contatto con il territorio rurale.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

Aree per la mobilità di progetto

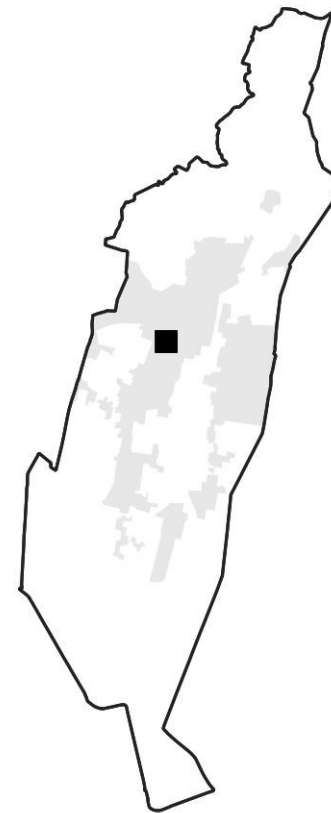
- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

CTT

CTT.1 Area in via Gramsci

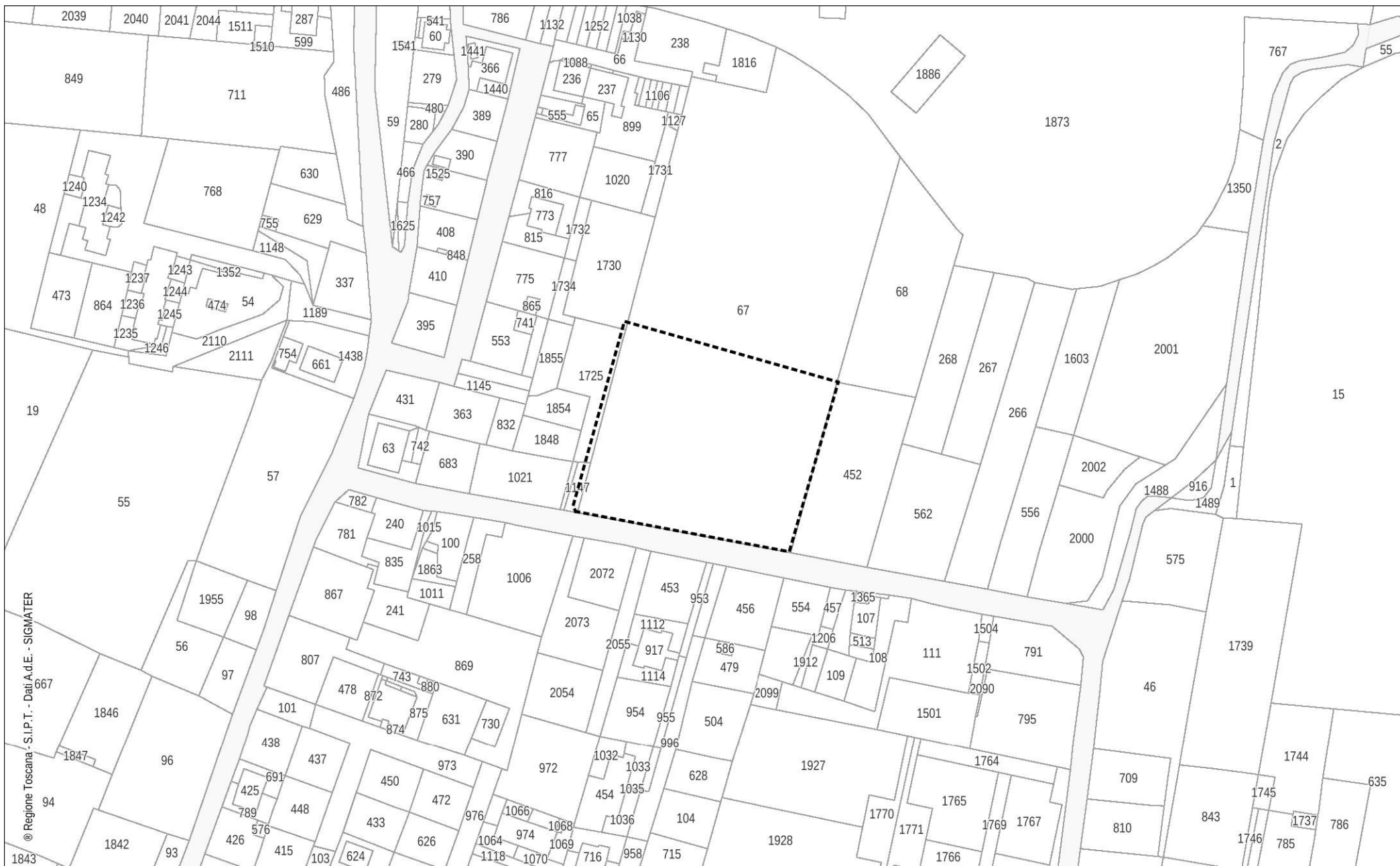
UTOE 2



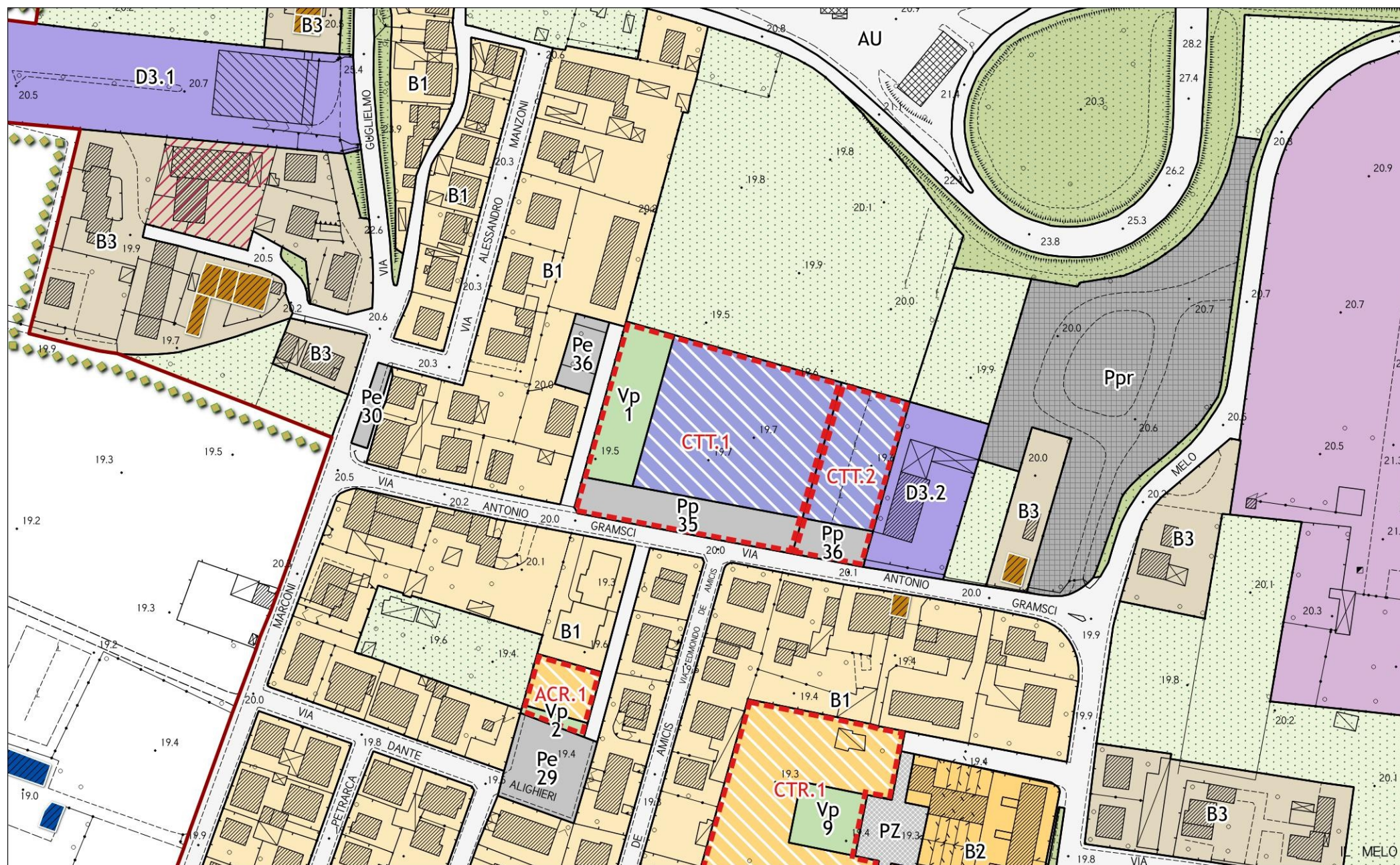


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 66/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La zona di trasformazione è collocata a nord di via Antonio Gramsci, all'interno di un ambito urbano attualmente privo di edificazioni e caratterizzato dalla presenza di aree a verde incolto.

La proposta di trasformazione prevede l'insediamento di attività direzionali e di servizio, finalizzate in particolare alla realizzazione di studi medici.

L'intervento è inoltre connesso alla realizzazione di superfici da destinare a dotazioni pubbliche, contribuendo a migliorare la qualità e la fruibilità dell'ambito. In particolare, l'intervento prevede: la realizzazione di un'ampia fascia a parcheggio lungo via Antonio Gramsci, in continuità funzionale e spaziale con i parcheggi pubblici previsti nell'adiacente comparto di trasformazione "CTT.2"; la realizzazione di un'estesa area a verde pubblico, collocata lungo il confine ovest del comparto, in adiacenza all'omonima via Gramsci, tale da svolgere anche la funzione di filtro tra le aree residenziali esistenti e le attività direzionali previste.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato, da un lato, a potenziare l'offerta di servizi sanitari, in coerenza con le esigenze di potenziamento delle funzioni sanitarie alla scala comunale; dall'altro, a incrementare le dotazioni collettive e a migliorare la qualità e la vivibilità urbana attraverso un equilibrato rapporto tra spazi edificati e spazi pubblici attrezzati.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
6562	3000	10,50	0,35	1283	1248	0

Destinazioni d'uso ammesse

Direzionale e di servizio.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

- la realizzazione di un'area a verde pubblico sul confine ovest del comparto;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato in fregio a via Antonio Gramsci.

Indirizzi progettuali

Gli edifici devono caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

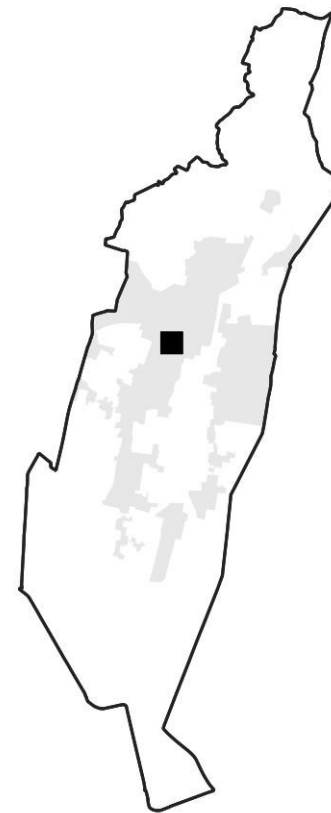
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopedonali

Esemplificazione progettuale

CTT.2 Area in via Gramsci

UTOE 2



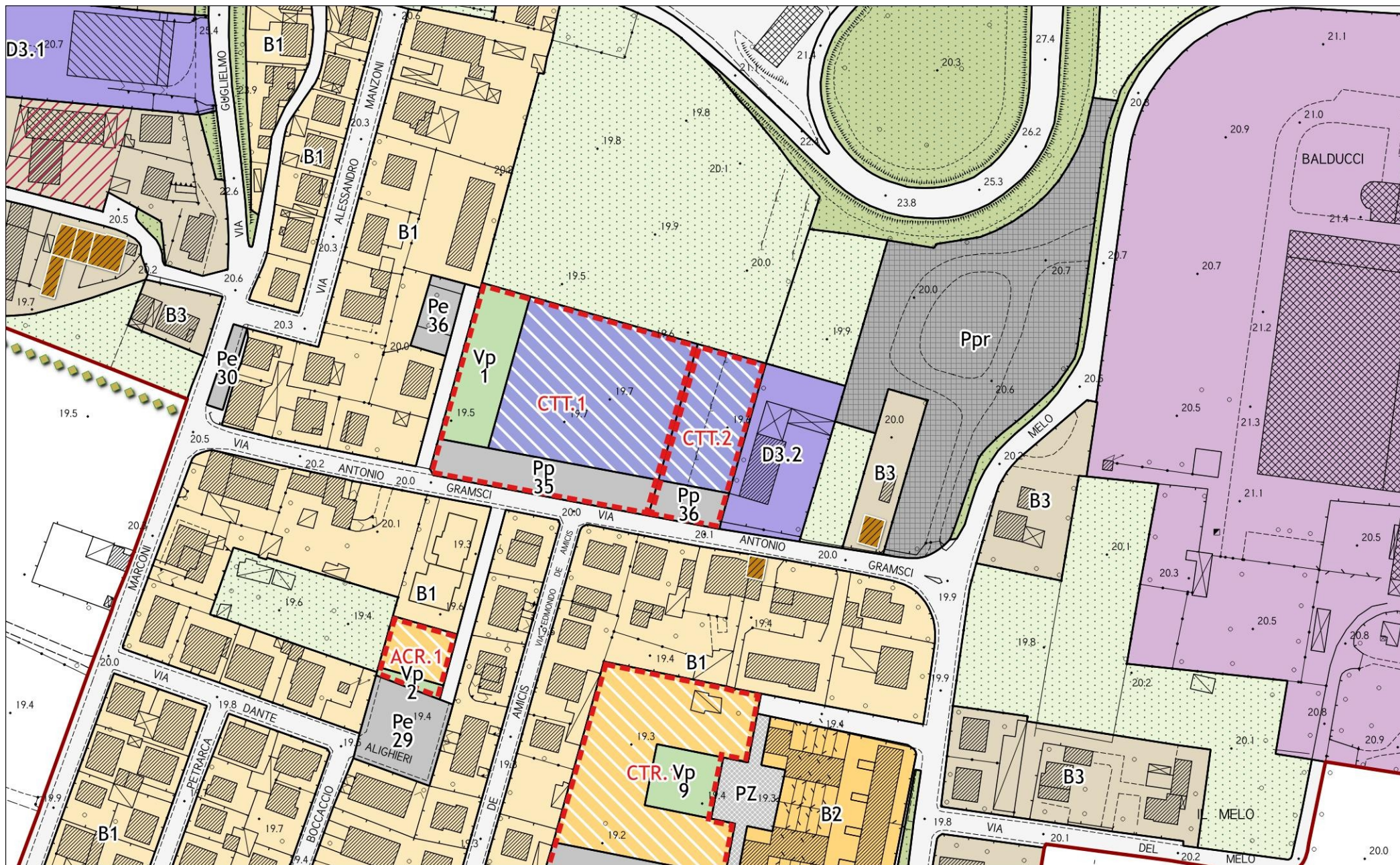


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La zona di trasformazione è collocata a nord di via Antonio Gramsci, all'interno di un lotto privo di edificazioni e confinante con un edificio che ospita le attività della Fondazione MAiC onlus: un ente impegnato nei servizi di assistenza alle persone con disabilità.

La proposta di trasformazione prevede l'insediamento di attività direzionali e di servizio e la realizzazione di superfici destinate a parcheggio pubblico lungo via Antonio Gramsci. Il nuovo parcheggio sarà realizzato in continuità con quello previsto nell'adiacente comparto di trasformazione "CTT.1", contribuendo a formare un sistema unitario di spazi pubblici di sosta.

L'obiettivo dell'intervento è finalizzato, da un lato, a potenziare l'offerta di servizi esistenti, in coerenza con le funzioni esistenti e previste nell'adiacente comparto CTT.1; dall'altro, a incrementare la dotazione di parcheggi pubblici e a migliorare la qualità e l'accessibilità dell'ambito urbano di via Antonio Gramsci, con particolare riferimento alle attività di servizio e di interesse collettivo.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
1947	500	10,50	0,35	413	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

Direzionale e di servizio.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

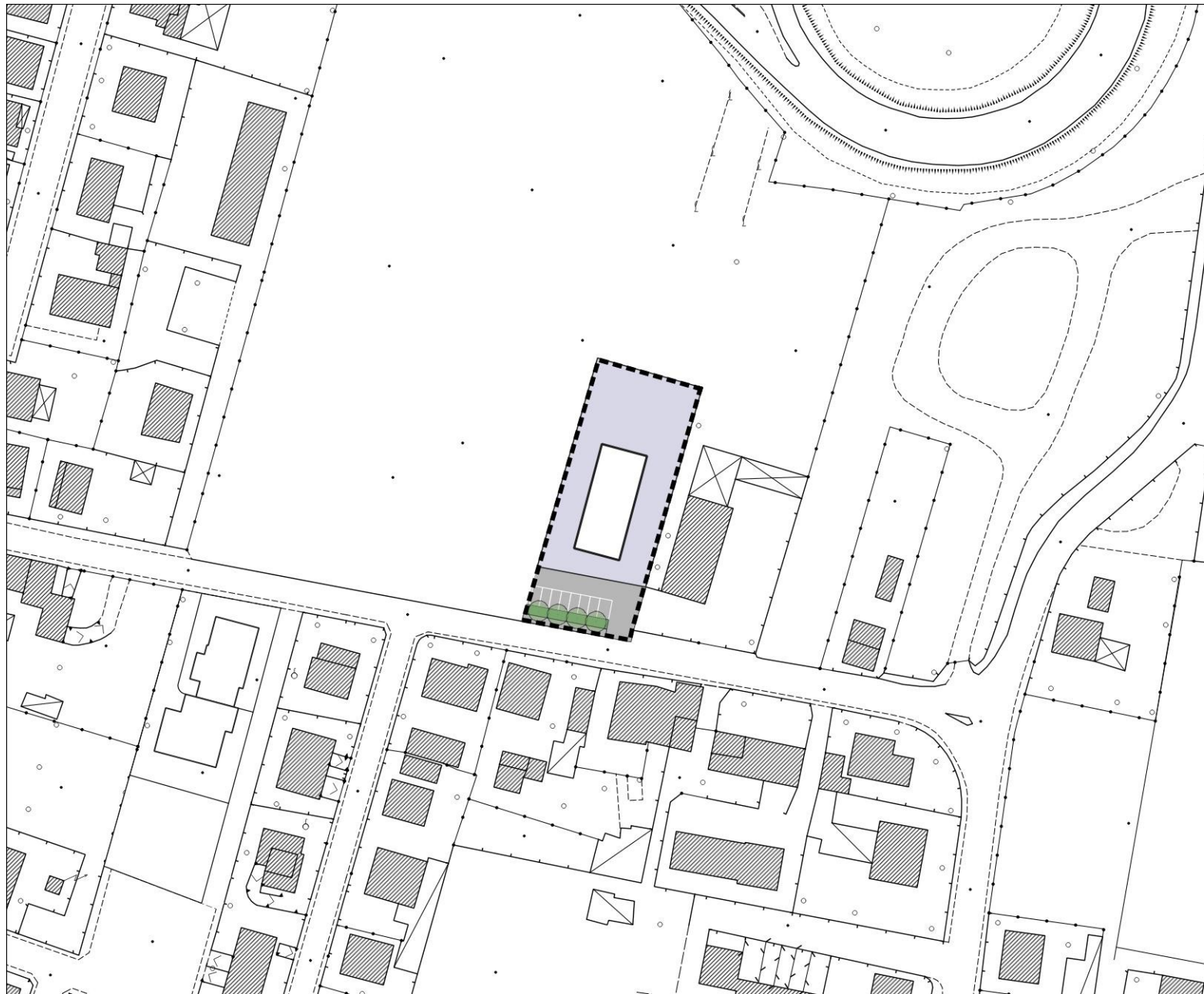
La realizzazione di un parcheggio pubblico alberato lungo via Antonio Gramsci.

Indirizzi progettuali

L'edificio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.



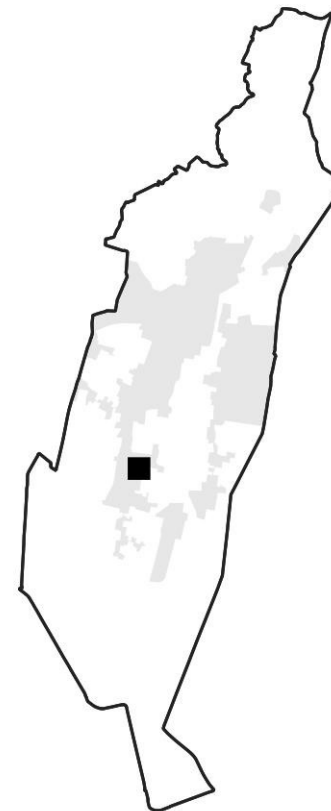
Legenda	
	Perimetro del comparto
Aree edificabili	
	Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
	Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
	Superficie fondiaria prevalentemente direzionale
Edifici di progetto	
	Superficie edificabile
Aree verdi di progetto	
	Verde pubblico di arredo stradale
	Verde pubblico attrezzato
	Verde privato/pertinenziale
Aree per la mobilità di progetto	
	Strada pubblica
	Strada privata
	Parcheggio pubblico (stallo)
	Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

ATR

ATR.1 Area in via del Melo

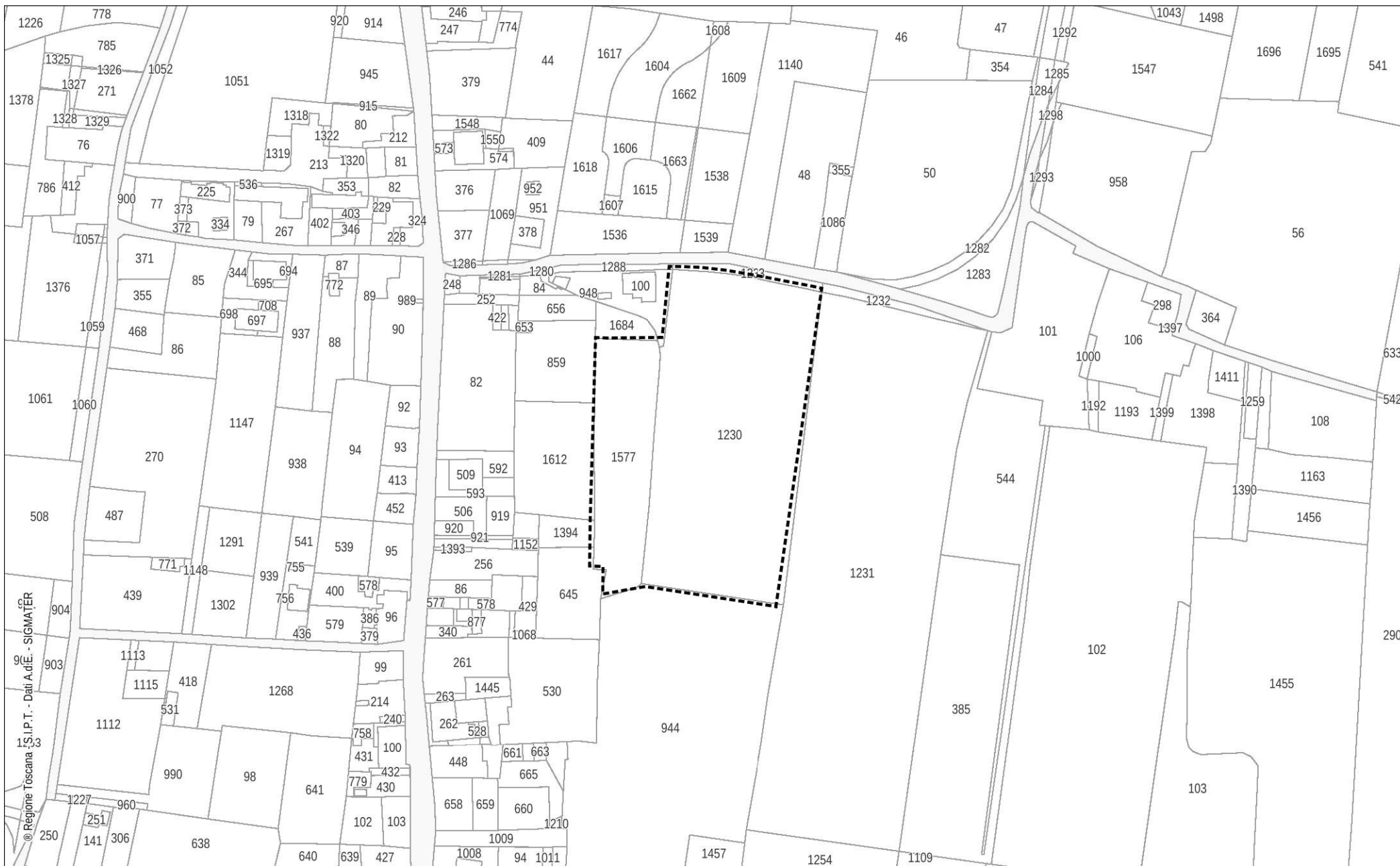
UTOE 2



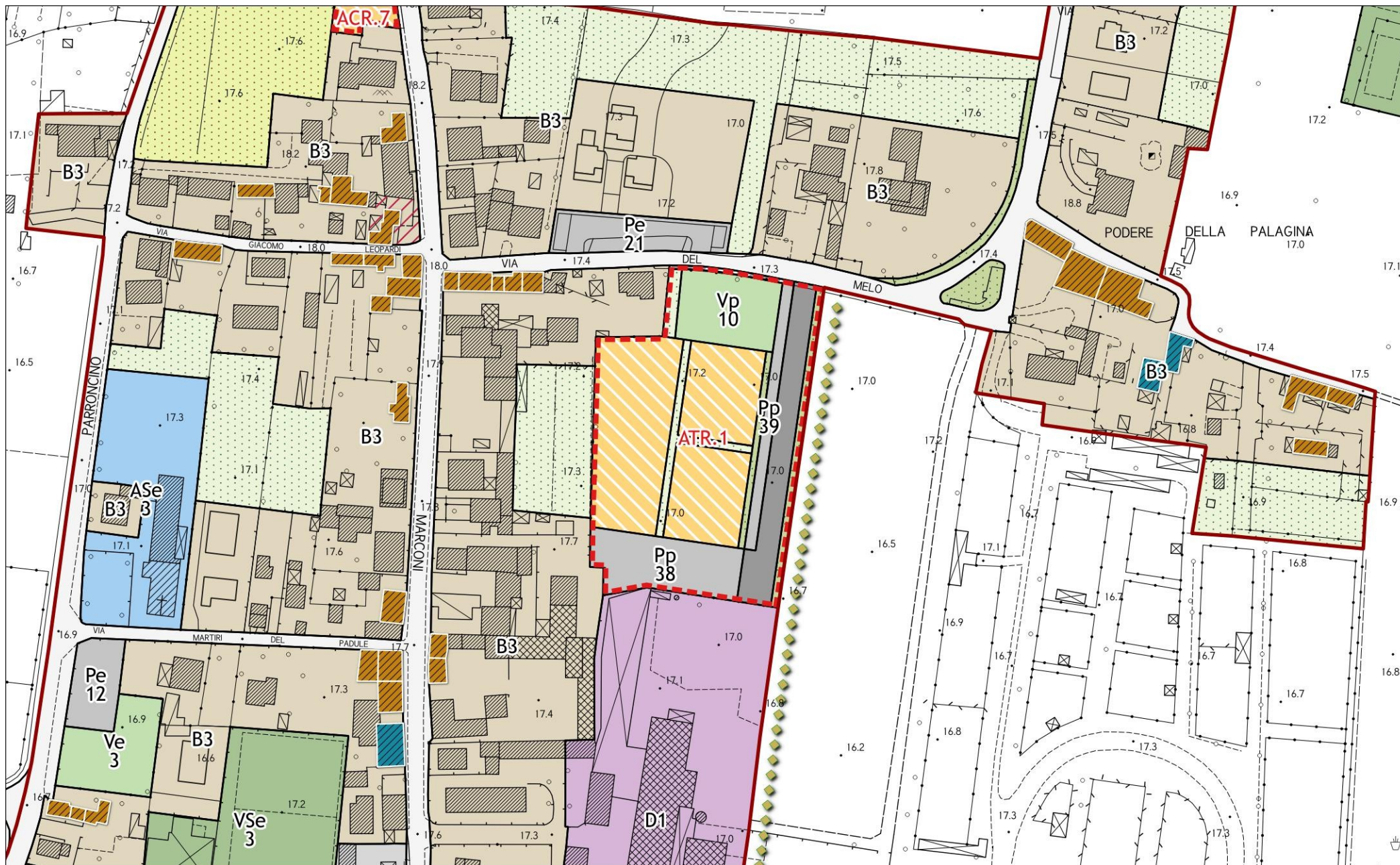


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014.

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La zona di trasformazione è localizzata a sud di via del Melo. Nel RU l'area era destinata a un intervento per realizzazione di edilizia pubblica e privata, disciplinato da un PA che fu approvato ma non convenzionato.

L'intervento prevede la realizzazione di edilizia residenziale connessa a un più ampio processo di riqualificazione del margine urbano e di potenziamento delle dotazioni pubbliche. In particolare, l'intervento prevede: la realizzazione di un parco attrezzato a nord del comparto con accesso da via del Melo; la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato nella porzione sud, con funzione di filtro ambientale tra la nuova edificazione residenziale e l'area artigianale-industriale adiacente; la realizzazione di una nuova carrabile di collegamento, finalizzata non solo a garantire l'accesso ai nuovi edifici e al parcheggio, ma anche a migliorare la fruibilità complessiva dell'area produttiva a sud, attualmente servita unicamente da via Guglielmo Marconi.

L'obiettivo dell'intervento mira, da un lato, a incrementare la disponibilità di alloggi nel territorio comunale; dall'altro, a potenziare le dotazioni pubbliche e a riqualificare il margine urbano, attraverso la creazione di una nuova infrastruttura viaria intesa non solo come asse di mobilità veicolare, ma anche come spazio pubblico. La nuova strada, infatti, è concepita come un'infrastruttura dotata di ampi marciapiedi, spazi per la sosta e alberature, al fine di promuovere una maggiore vivibilità del comparto e del contesto insediativo circostante.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
9797	1600	7,50	0,40	1737	1106	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

- la realizzazione di un'area a verde pubblico prospiciente via del Melo;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato nella porzione meridionale del comparto e in adiacenza all'area artigianale-industriale adiacente;
- la realizzazione di una strada carrabile lungo il confine est del comparto, progettata in modo da garantire anche l'accesso all'area artigianale-industriale esistente posta

a sud del comparto;

- la realizzazione di interventi di edilizia sociale per una quota non inferiore al 15% della superficie edificabile prevista.

Indirizzi progettuali

- gli edifici devono caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva e l'assetto dell'intervento residenziale deve prevedere una qualità compositiva tale da valorizzare il nuovo margine urbano a contatto con il territorio rurale;
- la messa a dimora di alberature ai margini della strada di previsione, in particolare per il margine a contatto con il territorio rurale.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

Aree per la mobilità di progetto

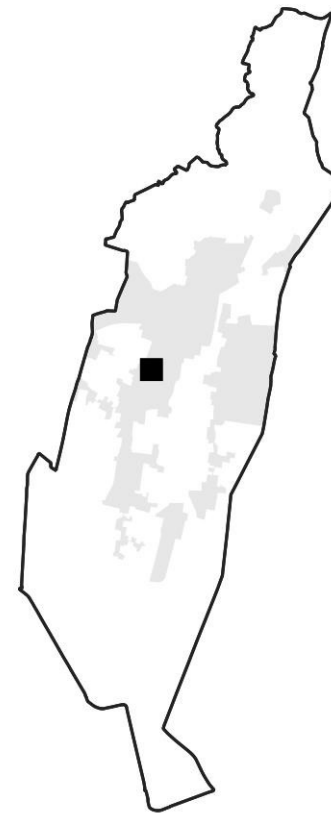
- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

AR

AR.1 Area in via Carducci

UTOE 2



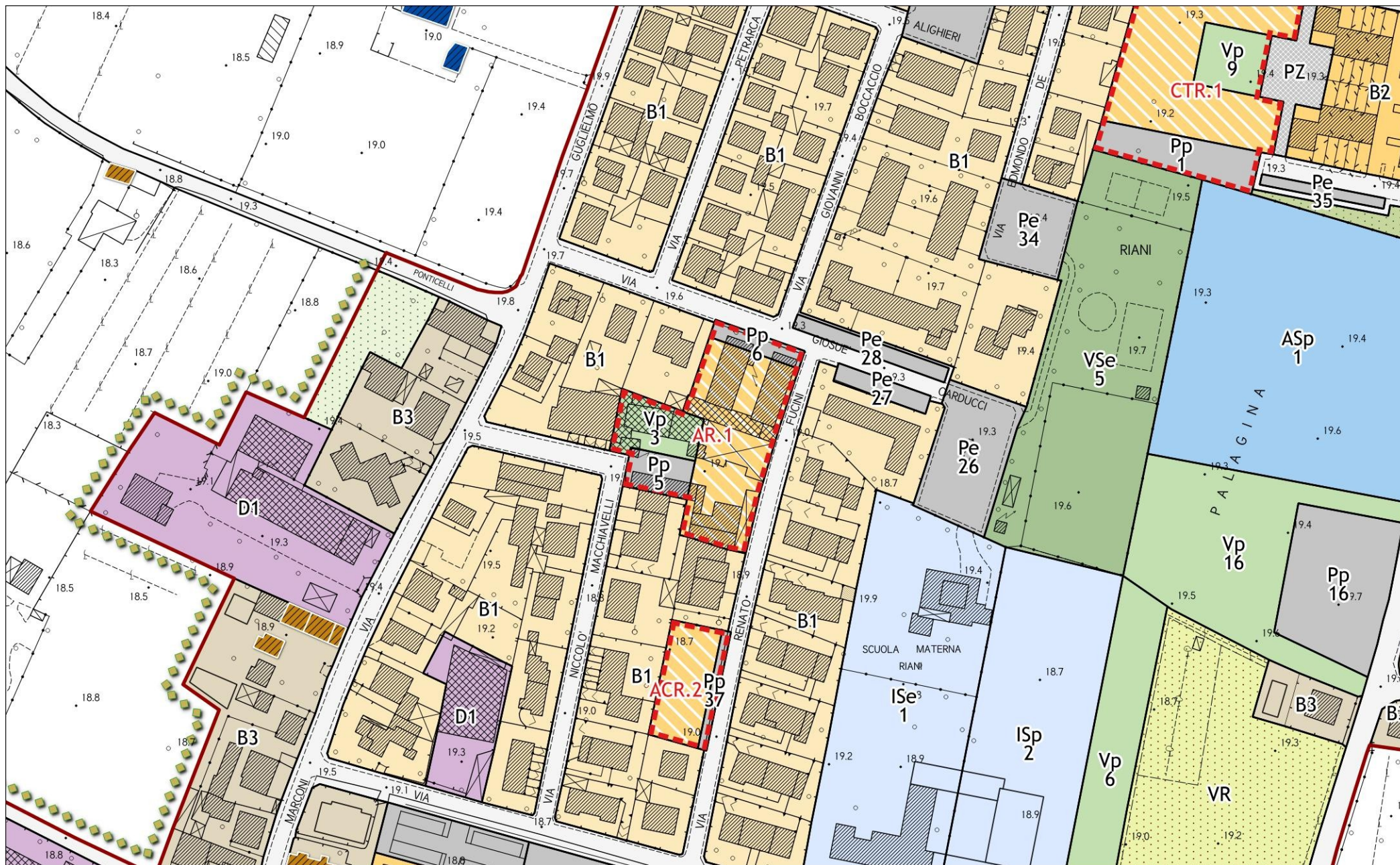


Fuente dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La zona di intervento è collocata tra via Giosuè Carducci, via Renato Fucini e via Niccolò Machiavelli. L'ambito si inserisce in un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale; tuttavia, al suo interno sono presenti immobili a destinazione artigianale-industriale, da tempo in disuso, che versano in condizioni di conservazione precarie. La proposta di trasformazione prevede la demolizione delle strutture esistenti e la ricostruzione parziale delle superfici edificate, con l'obiettivo di riqualificare l'area e rifunzionalizzarla attraverso l'insediamento di nuove funzioni prevalentemente residenziali, integrate da adeguate dotazioni collettive. In particolare, l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fronte residenziale su via Giosuè Carducci e via Renato Fucini, nonché la sistemazione di un'area a verde pubblico e di un parcheggio pubblico in fregio a via Niccolò Machiavelli, al fine di garantire una migliore accessibilità ai nuovi lotti residenziali e un potenziamento dei servizi di quartiere.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni che il PIT-PPR indica per il morfotipo "TPS1" delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. La proposta di intervento, infatti, riqualifica l'insediamento attraverso la ricostruzione del tessuto urbano, qualificandolo mediante nuove attrezzature collettive e integrandolo in modo coerente con il contesto insediativo circostante.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
3812	1600	10,50	0,35	675	684	0

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale;
- Direzionale e di servizio esclusi servizi per il gioco e l'intrattenimento;
- Commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

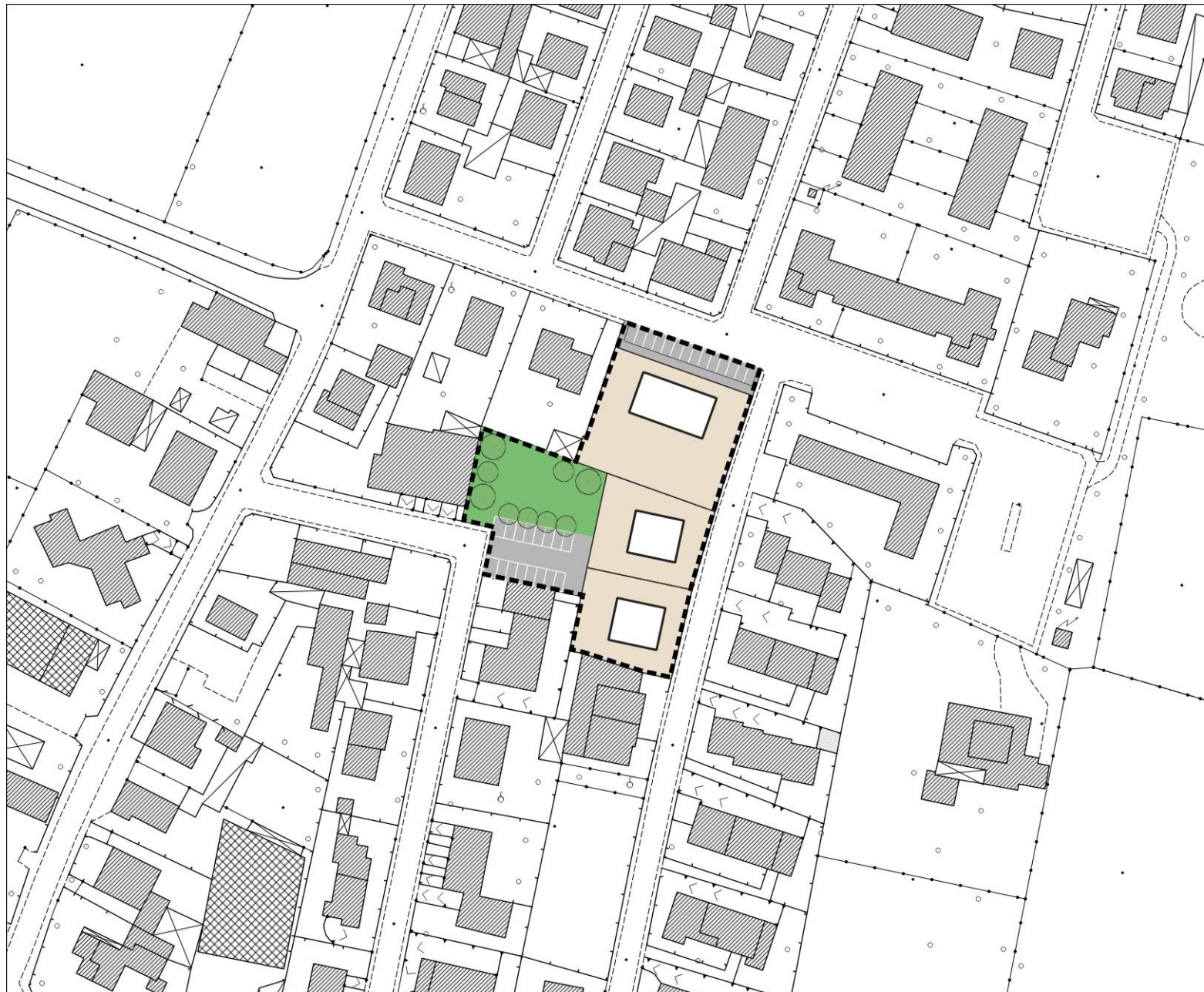
La realizzazione di un'area a verde pubblico e di un parcheggio pubblico che si attesta su via Macchiavelli.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.

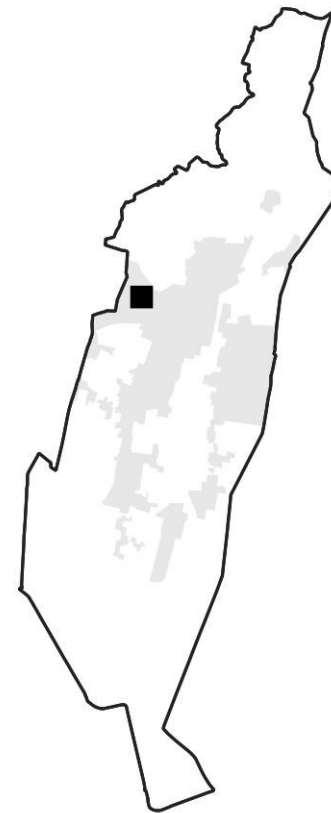


Legenda	
	Perimetro del comparto
Aree edificabili	
	Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
	Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
	Superficie fondiaria prevalentemente direzionale
Edifici di progetto	
	Superficie edificabile
Aree verdi di progetto	
	Verde pubblico di arredo stradale
	Verde pubblico attrezzato
	Verde privato/pertinenziale
Aree per la mobilità di progetto	
	Strada pubblica
	Strada privata
	Parcheggio pubblico (stallo)
	Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

AR.2 Hotel Le Sorgenti in corso G. Matteotti

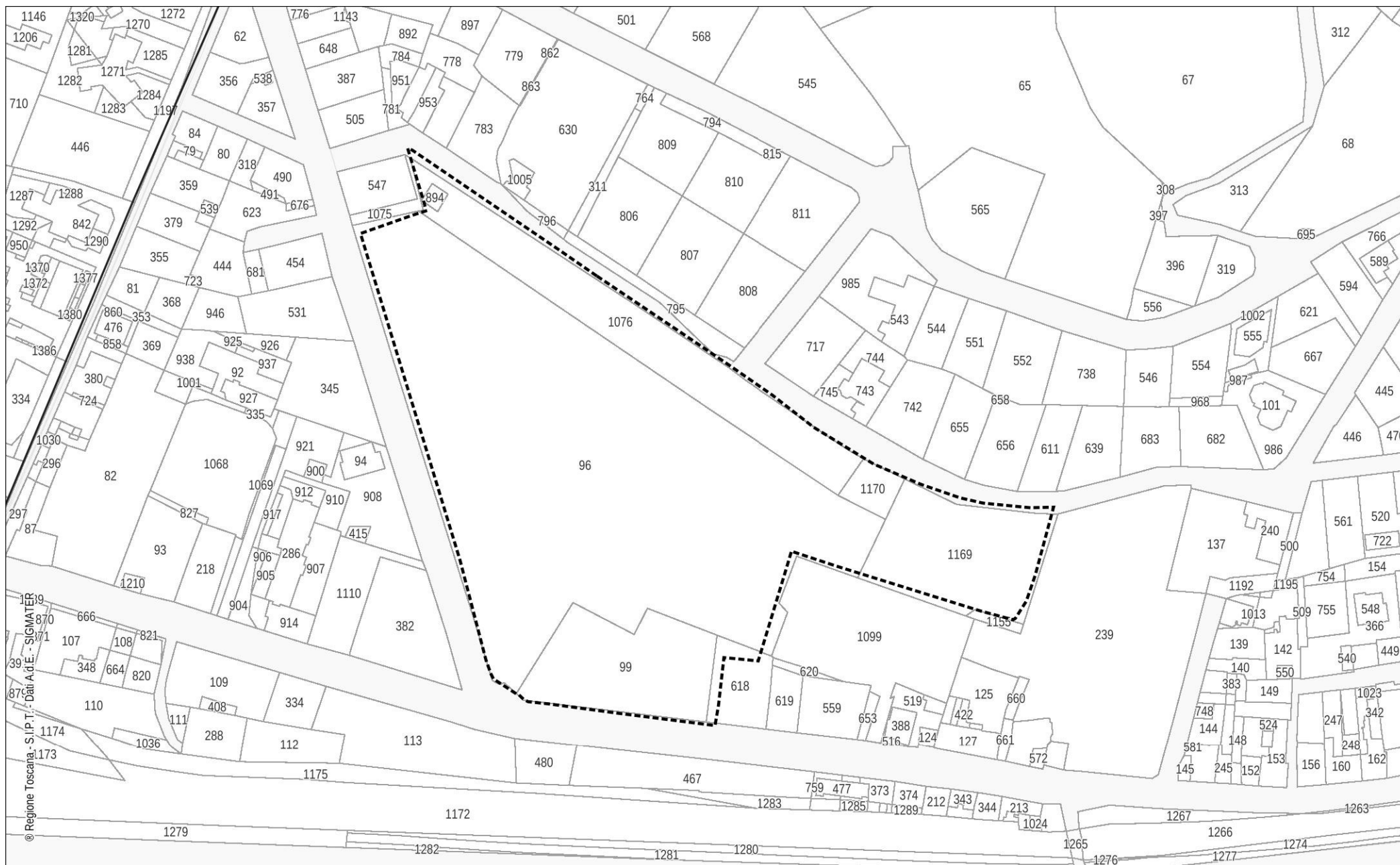
UTOE 1



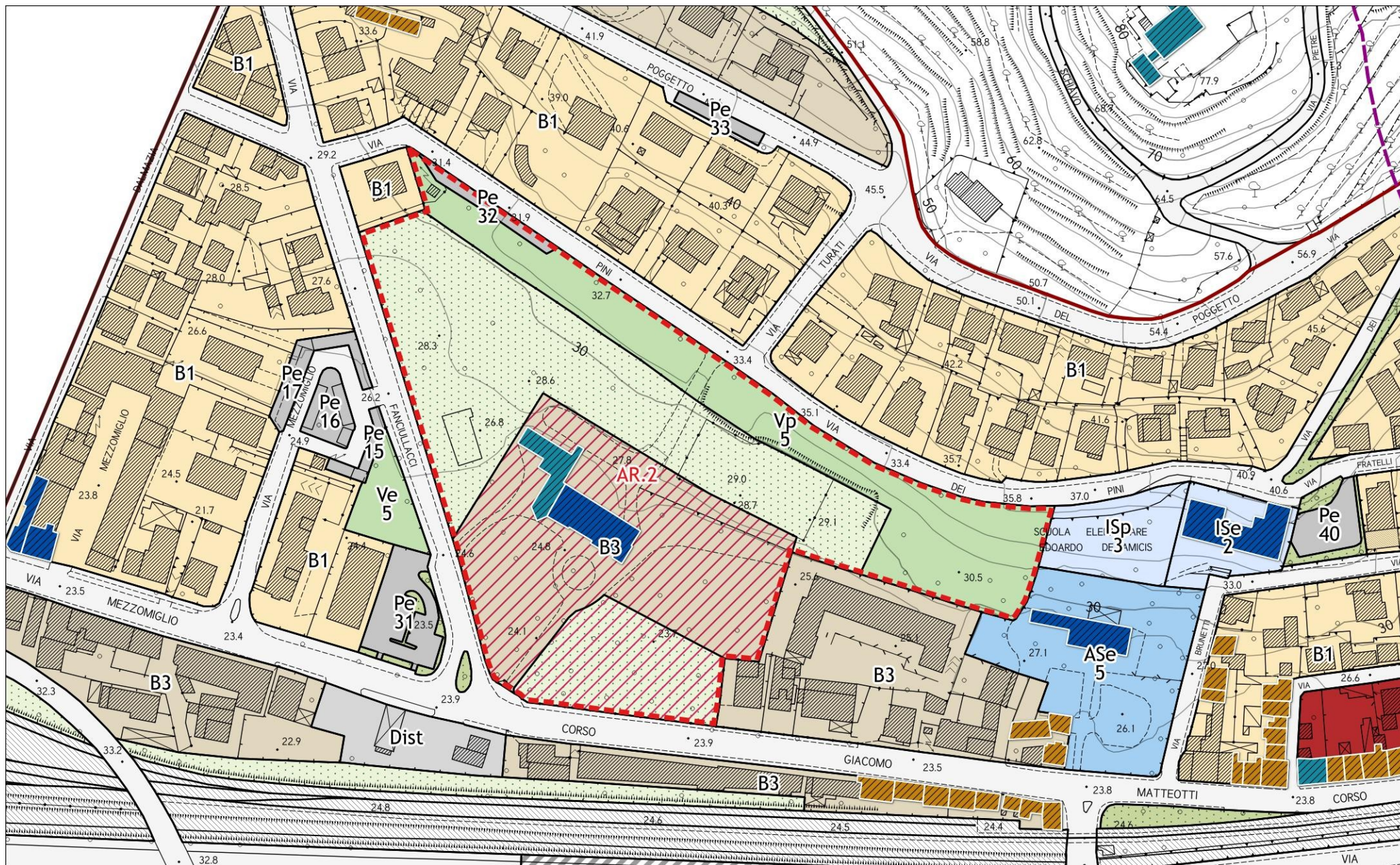


Fonte: Aerofoto Regione Toscana - Base Informativa Territoriale Copiabile, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'ambito oggetto della previsione è delimitato a sud dal corso Giacomo Matteotti, a nord da via dei Pini e a est da via Bruno Fanciullacci. All'interno del comparto era attivo l'Hotel "Le Sorgenti", chiuso da tempo, circondato da una vasta area di pertinenza. L'edificio si colloca infatti in posizione centrale rispetto al parco storico, caratterizzato da viali alberati e da un significativo patrimonio arboreo, che contribuisce in modo determinante al valore paesaggistico e ambientale dell'intero complesso. Il corpo principale del complesso è classificato come un edificio di valore storico e architettonico; il corpo disposto ad "L", adiacente al lato ovest della villa, è invece classificato come edificio di valore testimoniale.

Le caratteristiche paesaggistiche dell'area, unitamente allo stato di inutilizzazione del complesso, rendono necessaria una proposta di trasformazione finalizzata al riuso ed alla valorizzazione dell'immobile attraverso l'introduzione di nuove destinazioni e servizi a disposizione della collettività. La proposta prevede una pluralità di destinazioni: il mantenimento della funzione turistico-ricettiva e, come funzione complementare o alternativa, la possibilità di insediamento di destinazioni residenziali fino alla residenza per anziani. Nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio è ammesso un ampliamento fino al 20% della superficie edificata esistente, da localizzare sul retro del complesso o a fianco del lato est purché distinto e separato dal complesso principale.

Elemento qualificante dell'intervento è la cessione e la realizzazione, nella parte settentrionale del comparto, di un'area a verde pubblico alberata in fregio a via dei Pini, finalizzata alla qualificazione del contesto insediativo circostante e al rafforzamento della dotazione di spazi pubblici in relazione alle attrezzature di interesse collettivo già presenti nell'intorno.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
27941	Recupero della SE esistente e ampliamento del 20% stimato in mq 500	Esistente	0,20	0	6405	0

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale;
- Turistico-ricettivo e funzioni complementari, quali ad esempio somministrazione di alimenti e bevande.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

- La realizzazione di un'area a verde pubblico in fregio a via dei Pini;
- L'eventuale ampliamento della struttura dovrà essere localizzato sul retro del complesso o sul fianco est purché distaccato e distinto dal corpo principale.

Indirizzi progettuali

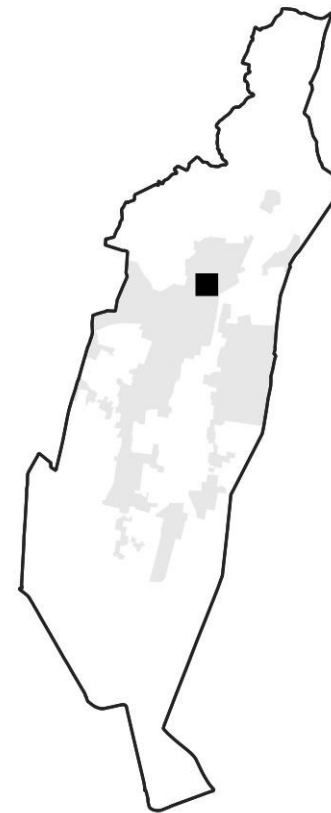
- L'intervento e la sistemazione dell'area dovranno tenere conto dell'ambiente circostante ed in particolare del riordino delle dotazioni arboree e vegetazionali esistenti.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

AR.3 Area in via Mimbelli

UTOE 1



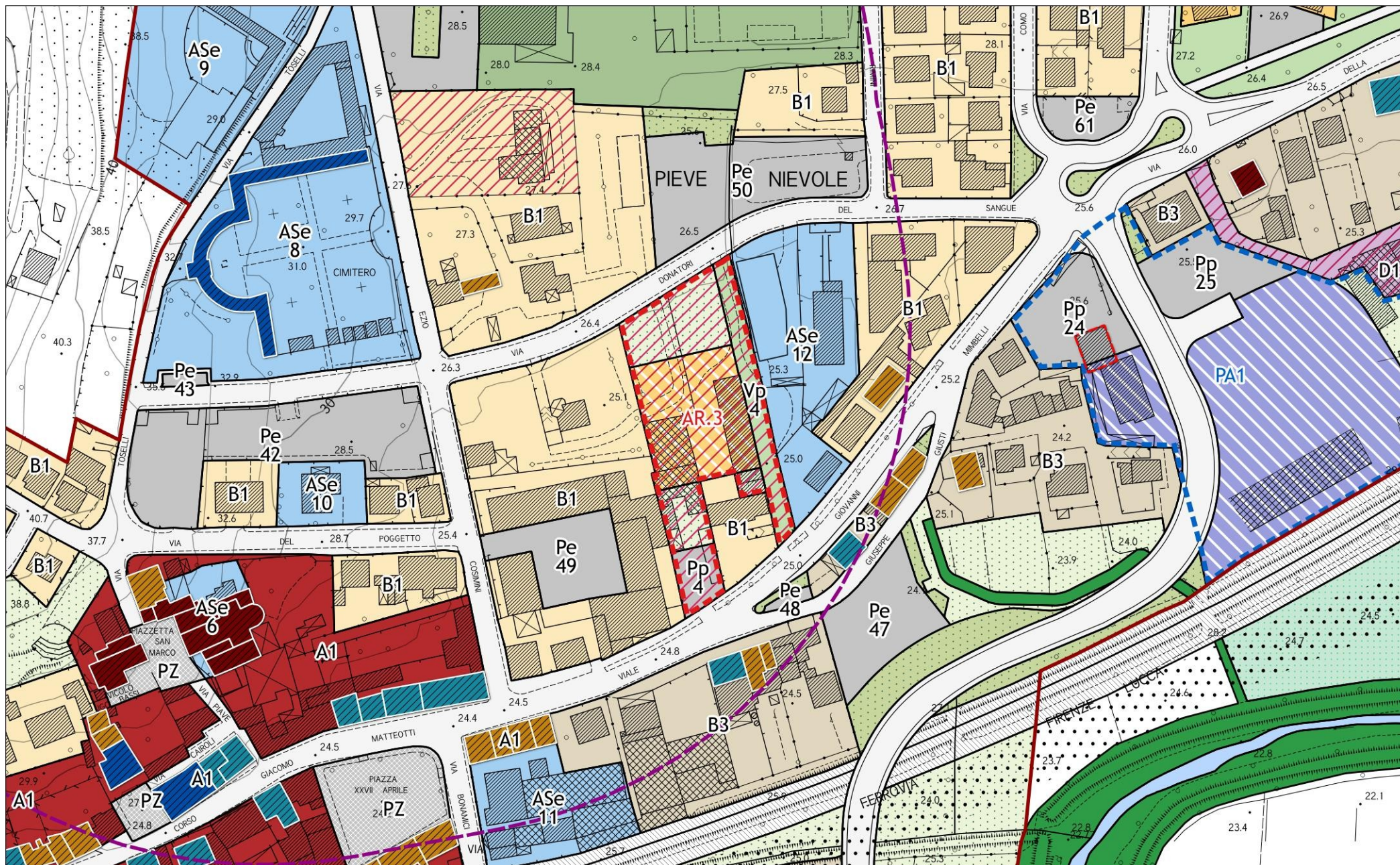


Fuente dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale Regionale art. 15 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La zona di trasformazione è collocata tra via Mimbelli (SR435) e via Donatori del Sangue, in adiacenza alla struttura della Misericordia di Pieve a Nievole. All'interno del comparto sono presenti due fabbricati con destinazioni d'uso differenti: l'edificio posto sul lato ovest ospita un immobile a destinazione artigianale, attualmente utilizzato come autofficina, mentre l'edificio situato sul lato est è sede di una palestra.

L'intervento proposto prevede la demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione, con l'obiettivo di riqualificare l'area e destinarla a nuove funzioni prevalentemente residenziali, integrate da adeguate dotazioni collettive. In particolare, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensioni contenute in fregio a via Mimbelli, destinato sia al servizio del nuovo insediamento residenziale sia al contesto urbano circostante. È inoltre prevista la realizzazione di una fascia a verde pubblico lungo il margine est del comparto, in adiacenza alla struttura della Misericordia, finalizzata alla realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale di collegamento tra via Mimbelli e via Donatori del Sangue, nonché alla messa in relazione delle opere pubbliche esistenti.

L'area è collocata all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e richiede il parere dell'ASL anche se l'intervento si configura come una ristrutturazione edilizia ricostruttiva con un ampliamento massimo del 10% rispetto alla superficie edificata esistente, come consentito dall'art.338 del RD 1265/1934 e smi.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni che il PIT-PPR indica per il morfotipo "TPS1" delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. L'intervento, infatti, riqualifica l'ambito interessato con l'obiettivo di costruire nuove relazioni urbanistiche tra il contesto circostante.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
4931	Demolizione e ricostruzione della SE esistente e ampliamento del 10%, stimato in mq 120	10,50	0,40	408	866	0

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

- La realizzazione di un parcheggio pubblico prospiciente via Mimbelli;
- La realizzazione di un'area a verde pubblico e di un percorso ciclo-pedonale sul margine est del comparto, che mette in connessione via Mimbelli con via donatori del sangue.

Indirizzi progettuali

L'intervento edilizio deve caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica e costruttiva, oltre che per un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale

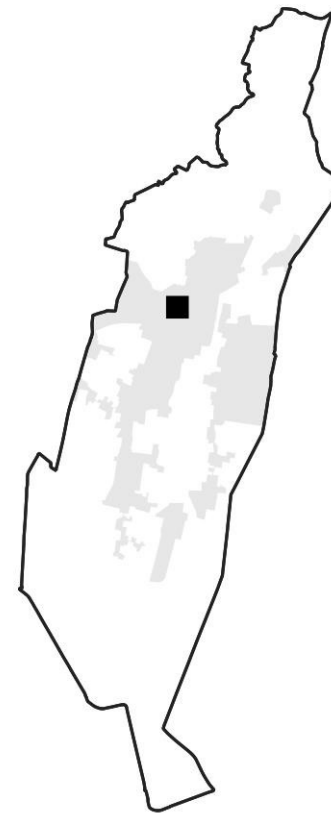
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

AR.4 Ex stazione in via Matteotti

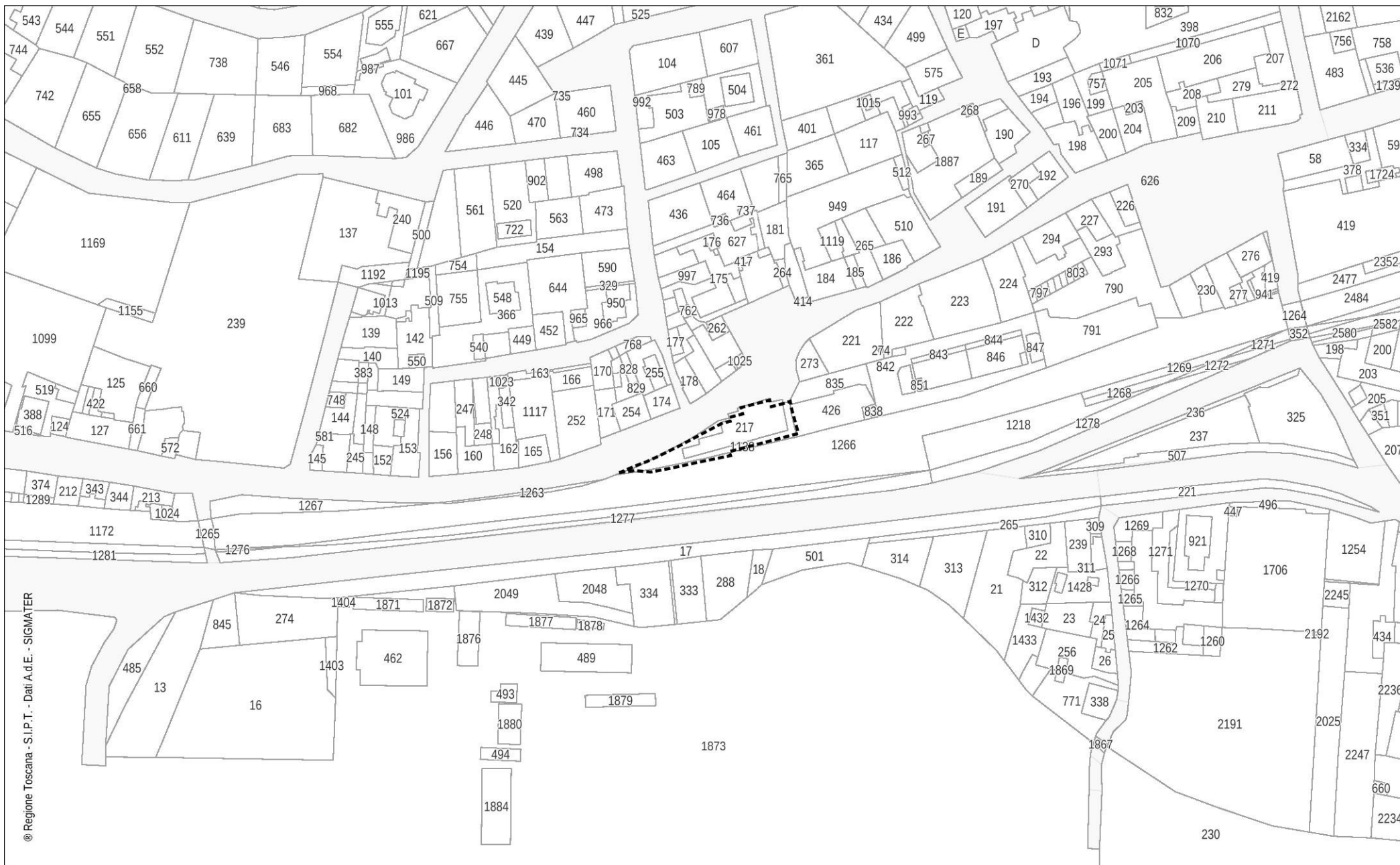
UTOE 1



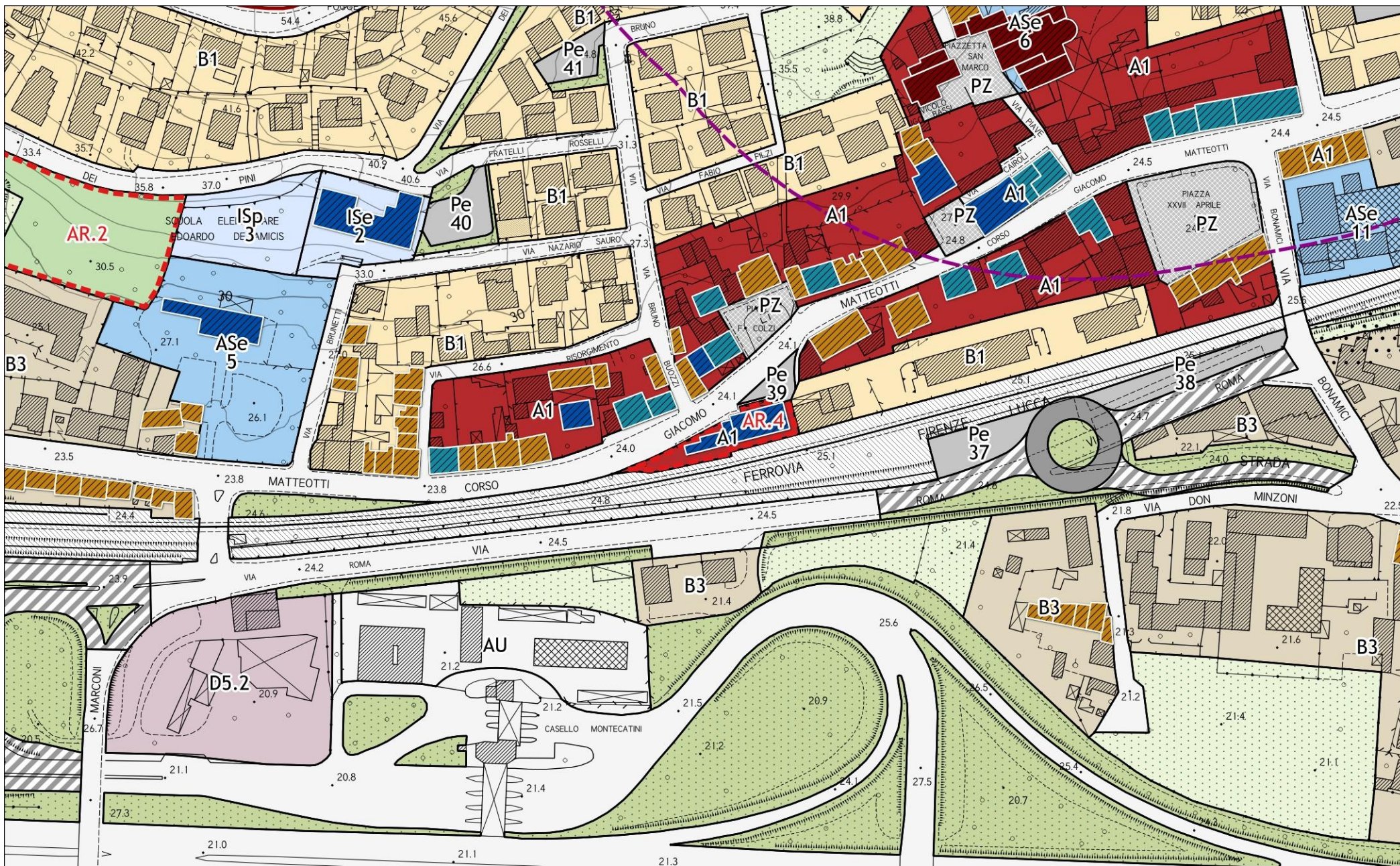


Fonte del dato: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale art. 35 della L.R. 66/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

L'area in oggetto è situata nel centro storico di Pieve a Nievole, precisamente tra via Giacomo Matteotti (SR435) e la ferrovia ed individua l'edificio dell'antica stazione ferroviaria di Pieve a Nievole. La stazione venne inaugurata nel 1856 insieme al tratto ferroviario Montecatini Terme - Pieve a Nievole e rimase attiva fino al 1937. Oggi il fabbricato si presenta in stato di abbandono.

L'intervento proposto prevede il recupero dell'edificio, ricadente in zona A1, con l'obiettivo di valorizzare l'insediamento dell'ex stazione, destinandolo a nuove funzioni capaci di stabilire un più stretto rapporto con il centro storico del capoluogo. L'intervento deve rispettare il valore storico e architettonico dell'edificio attraverso un accurato intervento di recupero e mediante la valorizzazione del piano terreno con destinazioni a servizi ed attività di interesse collettivo.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
760	Recupero della SE esistente	Esistente		0	0	0

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale;
- Direzionale di servizio, inclusa l'eventuale realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Commerciale per esercizi di vicinato e/o per la somministrazione di alimenti e bevande.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

- l'intervento di recupero deve salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse storico architettonico e testimoniale dell'edificio

Indirizzi progettuali

- si suggerisce, nell'ambito di una destinazione a servizi del piano terreno, di rendere permeabili i locali e di aprire collegamenti visivi attraverso l'edificio;
- le aree di pertinenza, ancorché di limitate dimensioni, debbono essere sistemate in modo accurato e coerente con le origini e le caratteristiche dell'edificio.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata o mista pubblico-privata.

2. Criteri per la redazione della schede delle previsioni assoggettate a Conferenza di copianificazione

Per le previsioni di copianificazione sono stati indicati: una descrizione dell'area e della proposta di trasformazione, i rilievi e gli esiti della conferenza di copianificazione, la conformità alle prescrizioni dei beni paesaggistici e agli obiettivi e le direttive del PIT-PPR e alle condizioni della conferenza di copianificazione, i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso ammesse e gli elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento e le modalità di attuazione.

Nella scheda non si fa riferimento ad eventuali prescrizioni a carattere geologico, idraulico e sismico, per le quali si rinvia alla specifica scheda di fattibilità riportata negli studi geologici idraulici. Per quanto riguarda le prescrizioni e gli indirizzi relativi alla compatibilità ambientale degli interventi, si rinvia alle indicazioni specifiche riportate negli elaborati di VAS e di VINCA.

Nelle schede sono contenuti i seguenti estratti cartografici: inquadramento dell'area sulla Ortofotocarta 2025, inquadramento su mappa catastale ed estratto della cartografia del PO. Nelle schede viene inoltre segnalato se la previsioni ricadono in una zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004. La scheda COP.1 è corredata anche da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area: tale esemplificazione non è vincolante ed ha soprattutto la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti per la progettazione dell'intervento.

Le superfici riportate nella tabella dei parametri urbanistici sono misurate mediante strumentazione GIS. I dati relativi alla superficie territoriale hanno valore indicativo e dovranno essere verificati tramite rilievo strumentale. Sono sempre ammesse variazioni in aumento delle superfici destinate a spazi pubblici; sono inoltre consentite variazioni in diminuzione fino al 2% (-2%) delle superfici indicate nelle schede per gli standard urbanistici.

Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi riportati nelle schede (SE, altezze, indici di copertura, dotazioni di parcheggi, verde pubblico e piazze) costituisce elemento vincolante ai fini dell'attuazione degli interventi di trasformazione, sia mediante piano attuativo sia tramite intervento diretto convenzionato o non convenzionato.

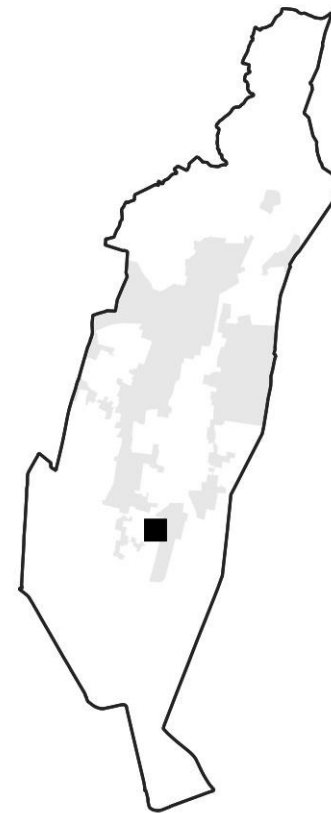
Salvo diversa specificazione contenuta nelle NTA o nelle tabelle o nelle schede di questo documento, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate nella fase attuativa del Piano, anche in caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie dell'area.

Le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione delle previsioni sono specificate nella relative schede.

COP

COP.1 Area in via Pietro Nenni

UTOE 2



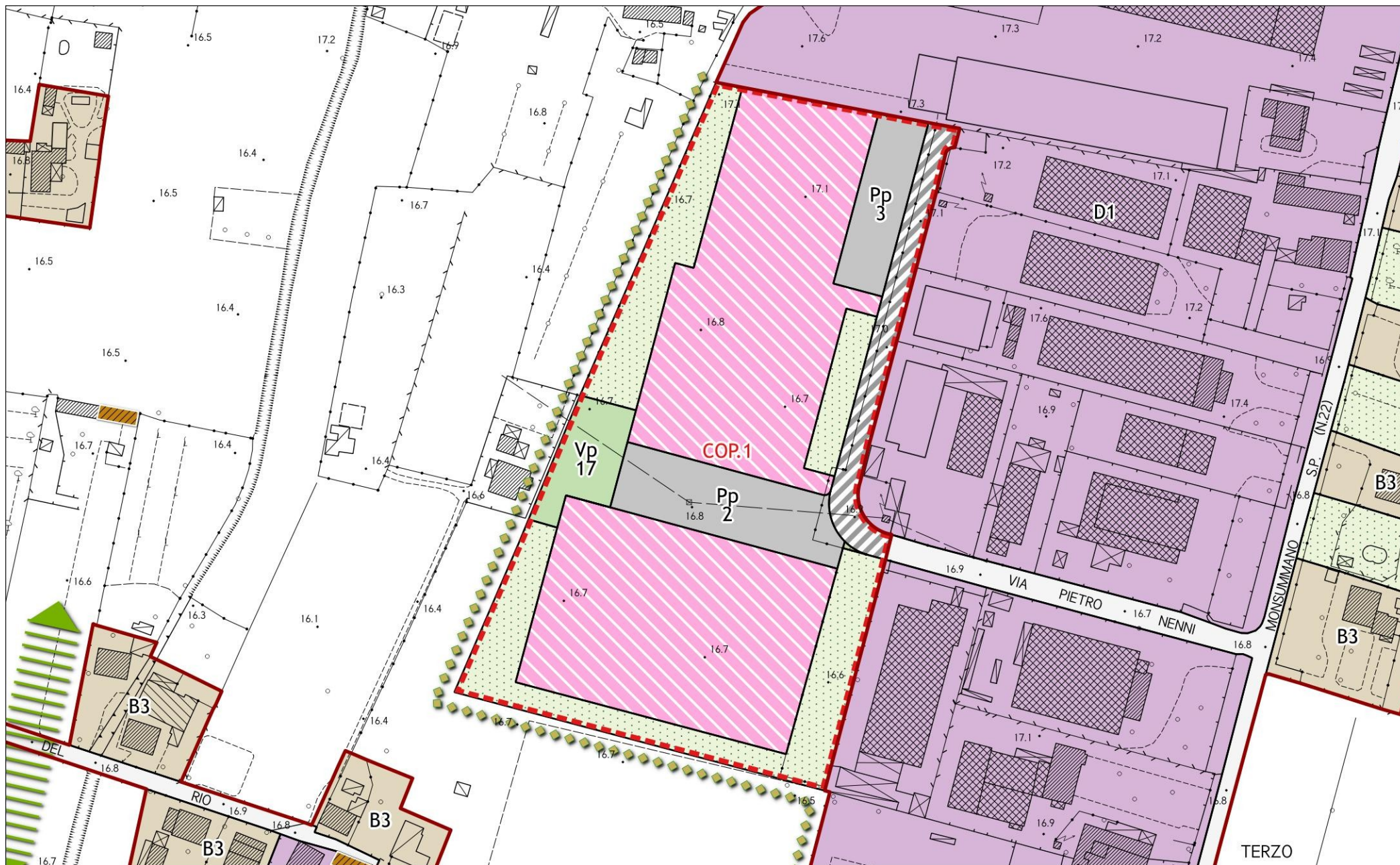


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La previsione, oggetto del parere della conferenza di copianificazione, interessa un'area posta nel territorio rurale in stretta aderenza alla zona industriale e artigianale che fronteggia il lato ovest di via Ponte di Monsummano, nella parte sud est del territorio comunale. Questa proposta è di fatto l'unica significativa previsione che offre spazi al consolidamento ed al potenziamento del tessuto produttivo di Pieve a Nievole e dei comuni limitrofi in coerenza con l'indicazione del PTC della Provincia di Pistoia che individua fra Monsummano Terme e Pieve a Nievole uno dei principali poli dello sviluppo manifatturiero della Valdinievole.

L'art. 101 della disciplina del PTC promuove la presenza e lo sviluppo delle attività produttive esistenti nel territorio provinciale (manifatturiere, artigianali, terziarie) che costituiscono una componente economica, sociale e culturale essenziale del patrimonio territoriale. Tra i comparti produttivi indicati è inserito anche l'ambito dell'area produttiva a confine fra i Comuni di Pieve a Nievole e di Monsummano Terme. Il medesimo articolo definisce che qualora non sussistano alternative di riutilizzo degli insediamenti produttivi esistenti, è ammissibile il completamento delle aree tramite la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi capaci di assolvere una funzione sovracomunale per la loro collocazione e per le loro dimensioni, al fine di evitare una eccessiva dispersione sul territorio di nuove aree produttive.

L'area in oggetto, per la sua localizzazione e conformazione, si presta a rispondere alle richieste di ampliamento delle strutture già presenti nella parte nord dell'area produttiva esistente e, nonostante le contenute dimensioni, è in grado di accogliere nuovi insediamenti industriali e artigianali, attratti anche dal potenziamento, in corso o di prossimo avvio, della rete viaria principale che attraversa il territorio comunale (variante del Fossetto).

L'area interessata dalla previsione è attualmente destinata ad uso agricolo con prevalenti coltivazioni a seminativi. La proposta di trasformazione consente, nella parte nord, l'ampliamento delle strutture produttive e favorisce la realizzazione di interventi di adeguamento dell'area produttiva esistente che soffre la mancanza di un'adeguata viabilità di accesso e di distribuzione interna, nonché la carenza di aree di sosta veicolare. Il miglioramento dell'accessibilità sarà garantito con la ristrutturazione e l'ampliamento di via Pietro Nenni, che già oggi costituisce l'unico accesso di diverse unità produttive e di servizi da via Ponte di Monsummano.

Nell'ambito dell'intervento è inoltre prevista la realizzazione di parcheggi pubblici, finalizzati non solo al rispetto degli standard urbanistici, ma anche all'ottimizzazione della circolazione veicolare e all'incremento della funzionalità complessiva del sistema di accesso da e verso via Ponte di Monsummano.

L'intervento, che mira a consolidare la zona come polo di attività artigianali e industriali, contribuisce quindi in modo significativo a riordinare la preesistente zona produttiva, incentivando in tal modo anche la riqualificazione dei singoli stabilimenti e delle relative aree pertinenziali. L'intervento dedica inoltre una particolare attenzione alla previsione di ordinate aree a verde, sia per mitigare l'impatto del nuovo insediamento sotto il profilo percettivo che sotto l'aspetto ecologico e ambientale. A tal fine, si prescrive la realizzazione di un'ampia fascia a verde con arbusti lungo tutto il perimetro della zona industriale.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR ed alle condizioni della Conferenza di copianificazione

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Si riporta di seguito il parere conclusivo della conferenza di Copianificazione, tenutasi in data 19/03/26, espresso nel verbale della riunione

“La Conferenza, preso atto di quanto dichiarato dal Comune sulla mancanza di alternative localizzative, esaminata la proposta come espresso in narrativa in riferimento ai

caratteri idro-geo-morfologici, ecosistemici, morfotipologici, nonché alle componenti insediative e infrastrutturali del patrimonio territoriale definite dal PIT/PPR, ritiene che la previsione non sia integralmente coerente con il PIT/PPR, in quanto lo strumento regionale indica: di ridurre i processi di consumo di suolo agricolo, di contrastare i fenomeni di urbanizzazione a macchia d'olio e di ricostituire fasce tampone di elementi vegetali, di mantenere i residuali elementi naturali e seminaturali e mantenere il caratteristico reticolo idrografico, di riqualificare l'area produttiva esistente limitandone l'espansione.

Pertanto esprime parere favorevole a condizione che:

- 1) l'Amministrazione Comunale, prima dell'adozione del PO, verifichi e dia espressamente atto dell'impossibilità di riutilizzazione di aree produttive dismesse o sottoutilizzate;*
- 2) che la disciplina del POC definisca puntuali interventi per la qualificazione secondo criteri APEA di tutta l'area produttiva, compreso l'esistente;*
- 3) che la scheda norma preveda una flessibilità distributiva volta a ridurre il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo, con particolare riferimento alla permeabilità delle aree di sosta, preveda inoltre la realizzazione di impianti per limitare l'immissione di inquinanti nel sistema di drenaggio artificiale;*
- 4) che l'AC valuti la possibilità di elaborare un progetto di rete ecologica alla scala locale comprendente quest'area;*
- 5) che la scheda norma prescriva la salvaguardia degli alberi esistenti lungo via Pietro Nenni e via del Rio, e che il progetto dell'area sia compatibile con elementi vegetali lineari e puntuali esistenti;*
- 6) che la scheda norma descriva con maggior dettaglio la fascia di mitigazione verso il territorio aperto, prevedendo una dotazione arborea più consistente in funzione sia ecologica che percettiva, tale da costituire un reale elemento di riqualificazione di un margine urbano;*
- 7) le nuove aree destinate a parcheggio non dovranno aumentare l'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili, evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura."*

Si recepiscono le condizioni espresse nel parere della Conferenza di Copianificazione, inserendole all'interno degli elementi vincolanti e degli indirizzi progettuali della scheda norma. In merito alla condizione n.1, si dà conto di aver effettuato la ricognizione del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato. Da tale verifica è emerso che le poche aree produttive dismesse sono di piccole dimensioni e localizzate in contesti prevalentemente residenziali; per tali ragioni, il Piano Operativo ne disciplina il recupero incentivando i mutamenti di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con la residenza. Tali ambiti, quindi, non costituiscono un'alternativa alla previsione in oggetto. L'intervento di via Pietro Nenni risponde ai requisiti indicati dal PTC e richiamati nel paragrafo della descrizione dell'area, non esistono infatti concrete alternative alla previsione di nuovi interventi di aree di nuova edificazione per soddisfare la domanda di ampliamento delle aziende esistenti e di ingresso di nuove attività produttive. La scelta localizzativa risponde anche alle indicazioni del PTC di consolidare gli insediamenti esistenti a vocazione produttiva, anche al fine di offrire un'agevole soluzione delle esigenze di ampliamento delle strutture già insediate.

Parametri da rispettare

ST (mq)	SE (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Standard parch. (mq)	Standard verde (mq)	Piazze (mq)
31889	9000	10,00	0,45	3773	1152	0

Destinazioni d'uso ammesse

Artigianale-industriale.

Elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento

- la ristrutturazione e l'ampliamento della sede stradale di via Pietro Nenni, per garantire la fluidità e la sicurezza dei flussi veicolari a servizio del comparto;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato in posizione baricentrica rispetto al comparto e in continuità d'innesto con via Pietro Nenni;
- la realizzazione di un secondo parcheggio pubblico alberato nella porzione nord del comparto, attestato nel tratto terminale di via Pietro Nenni;
- la previsione di una fascia a verde privato di transizione a contatto con il territorio rurale confinante, avente profondità non inferiore a 7,00 metri. Tale fascia dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree autoctone ad alto fusto, atte a garantire la mitigazione ecologica e l'inserimento percettivo-paesaggistico dell'intervento, capace così di configurarsi come un elemento di riqualificazione del margine urbano e di connessione con la matrice agroecosistemica;
- la conservazione delle alberature e degli elementi vegetali lineari e puntuali esistenti lungo via Pietro Nenni e via del Rio, da integrarsi nel progetto complessivo dell'area;
- previsione di modalità operative e di soluzioni specifiche capaci di soddisfare i criteri prestazionali delle APEA con particolare attenzione per la tutela del suolo e del sottosuolo, della risorsa idrica, per l'energia, per la protezione dell'habitat e del paesaggio.

Indirizzi progettuali

- il contenimento del consumo di suolo e della sua impermeabilizzazione, con particolare riferimento alle aree di sosta. Le nuove aree a parcheggio non dovranno aumentare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili (pavimentazioni drenanti/grigliati), evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;
- la realizzazione di impianti per il controllo e la limitazione delle emissioni e degli scarichi inquinanti (aria, acqua, suolo) e l'ottenimento di una qualità ambientale dell'intervento elevata e a tutela del sistema di drenaggio;
- l'elaborazione di uno studio ambientale volto alla strutturazione di un progetto di rete ecologica alla scala locale, atto a garantire la compatibilità ambientale dell'intervento, con particolare attenzione ai residuali elementi vegetali (lineari e puntuali) esistenti e al reticolo idrografico minore;

- gli interventi dovranno perseguire un'elevata qualità progettuale, costruttiva e dei servizi tecnologici, incentivando soluzioni per la produzione di energie rinnovabili, l'efficientamento bioclimatico dei fabbricati e garantendo l'accessibilità del comparto.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata.



Legenda

Perimetro del comparto

Aree edificabili

- Superficie fondiaria prevalentemente residenziale
- Superficie fondiaria prevalentemente artigianale-industriale
- Superficie fondiaria prevalentemente direzionale

Edifici di progetto

Superficie edificabile

Aree verdi di progetto

- Verde pubblico di arredo stradale
- Verde pubblico attrezzato
- Verde privato/pertinenziale
- Alberature esistenti da preservare

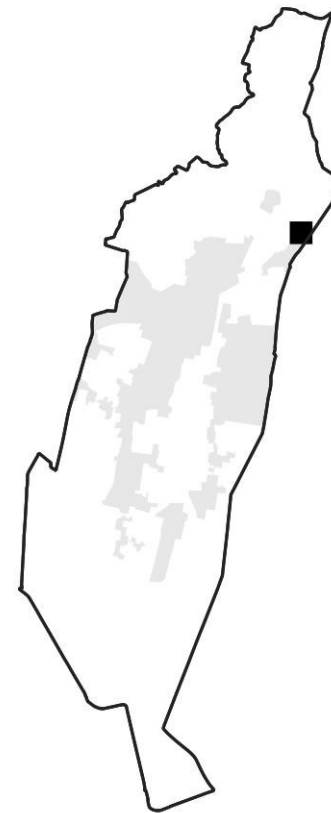
Aree per la mobilità di progetto

- Strada pubblica
- Strada privata
- Parcheggio pubblico (stallo)
- Percorsi ciclopeditoni

Esemplificazione progettuale

COP.2 Variante SR435

UTOE 1



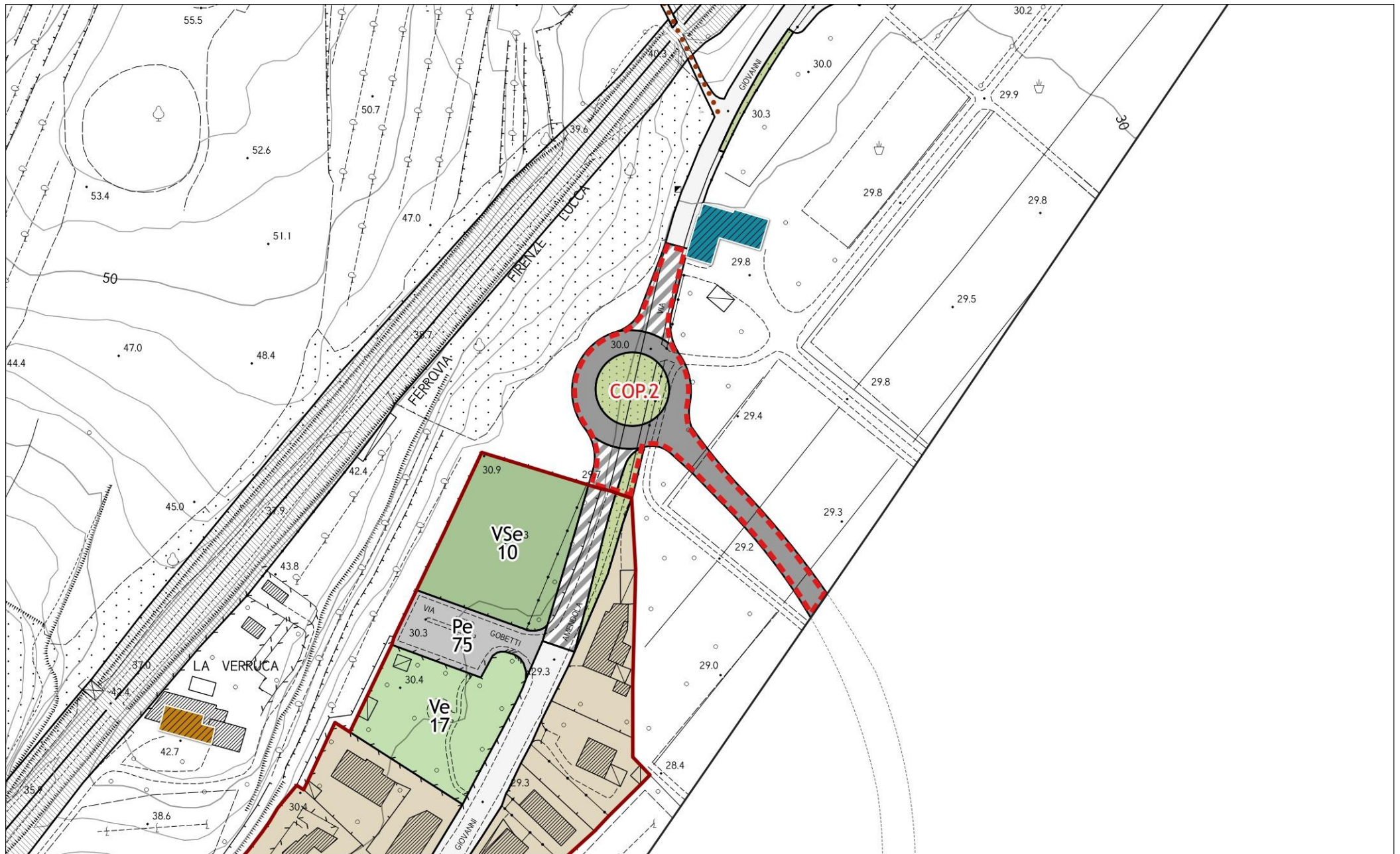


Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Inquadramento dell'area su Ortofotocarta al 2025



Inquadramento dell'area su mappa catastale



Inquadramento dell'area sulla disciplina dei suoli

Descrizione dell'area e proposta di trasformazione

La zona interessata dalla previsione infrastrutturale è ubicata fra la SR435 “Lucchese” ed il confine nord-est del Comune, a nord della frazione “La Colonna”. La proposta di trasformazione mira alla realizzazione del primo tratto della variante alla SR435 che si sviluppa lungo il confine tra i territori comunali di Pieve a Nievole e di Monsummano Terme.

La necessità dell'ampio intervento trova fondamento nel protocollo d'intesa sottoscritto l'8 novembre 2010 (prot. n. 167170) tra Regione Toscana, Provincia di Pistoia e i Comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme e Montecatini Terme, finalizzato alla riorganizzazione della viabilità a servizio della Valdinievole. Il documento riconosceva infatti il ruolo strategico dell'area, quale porta di accesso al territorio e al casello autostradale, e prevedeva – al punto 6 – la progettazione preliminare di un *“itinerario di collegamento tra le SR435 Lucchese e la SR436 Francesca nei Comuni di Monsummano Terme e Pieve a Nievole”*.

Il medesimo intervento è riportato anche nella tavola 18 *“Le infrastrutture per la mobilità”* della vigente Variante generale di adeguamento del PTC della provincia di Pistoia, dove è classificato come “rete secondaria di progetto o adeguamento”.

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Pieve a Nievole l'intervento comprende anche la realizzazione di una nuova rotatoria in via Roma in corrispondenza dell'immissione della nuova viabilità proveniente da est. Non si prevede per questo Piano Operativo la realizzazione del tratto di viabilità esterno al perimetro del territorio urbanizzato nella parte a sud della frazione “La Colonna”; per questo tratto il PO individua solamente la previsione di un corridoio infrastrutturale, in continuità anche con quanto indicato nel PO del Comune di Monsummano Terme.

Nel loro complesso, tali interventi concorrono a migliorare la mobilità sovracomunale, a fluidificare il traffico di attraversamento e a potenziare le connessioni tra i principali assi viari della Valdinievole.

Conformità alle prescrizioni del PIT-PPR ed alle condizioni della Conferenza di copianificazione

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR.

Si riporta di seguito il parere conclusivo della conferenza di Copianificazione, tenutasi in data 19/03/26, espresso nel verbale della riunione:

“La Conferenza, preso atto di quanto esposto dal Comune in merito alla mancanza di alternative localizzative, esaminata la proposta, come dettagliato in narrativa, in riferimento ai caratteri idro-geo-morfologici, ecosistemici, morfotipologici, nonché alle componenti insediative e infrastrutturali del patrimonio territoriale definite dal PIT/PPR, valuta che la previsione sia conforme a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014.

Pertanto esprime parere favorevole a condizione che nel POC venga precisato quanto segue:

- 1) l'intervento non dovrà impedire la possibilità di divagazione dell'alveo;*
- 2) il tracciato non dovrà compromettere i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico;*
- 3) il progetto deve garantire l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;*
- 4) in fase di progettazione devono essere previste opere di mitigazione degli impatti e di riqualificazione naturalistica e paesaggistica.”*

In merito alle condizioni sopra indicate, si precisa che il progetto della variante alla SR435 è presente nel Piano Operativo esclusivamente come “corridoio infrastrutturale”, ad esclusione del tratto di cui alla presente scheda norma e di una porzione interna al perimetro del territorio urbanizzato, posta in aderenza a via Roma. Pertanto, le condizioni attuative dell'opera, considerato anche che l'attraversamento della fascia di rispetto del Fosso Righigiano (art.142 comma 2 lett c) del D.Lgs 42/2004) non è compresa in questo primo tratto, saranno esaminate e definite nel dettaglio contestualmente alla previsione in un' apposita variante al presente Piano Operativo o direttamente nei prossimi Piani Operativi.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica