

Piano di Recupero ai sensi della LR 65/2014, Art.119
Area di trasformazione ATS.5 - Fagnano - Via A. Gramsci

COMUNE: Montale (PT)

UBICAZIONE: Via Gramsci, Fagnano

COMMITTENTE: Meridiana Immobiliare



PROGETTISTA: STARC s.r.l. s.t.p.

ST.ARC
architettura e urbanistica

ELABORATO: Relazione Paesaggistica

COD.

-

REV.

005

2° integrazione

DATA

dic 2023

SCALA

-

STARC s.r.l. s.t.p.

via dei Barberi 108 - 58100 Grosseto

P.IVA 01664570536 - cod. SDI P62QHVV

0564 415151 - www.studiostarc.com

studio@studiostarc.com - stra@legalmail.it

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 e del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, approvato con Deliberazione del 27 marzo 2015, n.37



INDICE

+ Premessa	2
+ Ubicazione dell'opera	2
+ Inquadramento catastale.....	2
+ Dati urbanistici	3
+ Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano	4
+ Vincoli e disciplina paesaggistica	5
+ Vincoli e disciplina ambientale	9
+ Il contesto paesaggistico dell'intervento	10
+ Cenni storici	13
+ Descrizione degli interventi	14
+ Compatibilità con le disposizioni di tutela	20

+ Premessa

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, è redatto ai sensi del capo II, sezione I della Legge Regionale Toscana 65/2014, e dell'art. 119 della stessa, in attuazione delle disposizioni contenute nel Piano Operativo del Comune di Montale approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019 e della scheda normativa, ad esso allegato, relativa all'area di trasformazione ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci (UTOE 1) così come proposta nella variante contestuale al piano stesso.

Sono assunti nell'analisi paesaggistica i contenuti di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, approvato con Deliberazione del 27 marzo 2015, n.37, la Scheda d'ambito n. 6 "Firenze-Prato-Pistoia" e le indicazioni e prescrizioni derivate dalla Conferenza Paesaggistica del 03/04/2019 nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano Operativo comunale.

La presente relazione paesaggistica è valida per i procedimenti previsti dagli art.21 e art.23 della Disciplina del P.I.T. - P.P.R..

+ Ubicazione dell'opera

Il comparto di recupero, così come ricompreso nella scheda, è costituito da un'area parzialmente edificata di circa 21.100 mq collocata a Fognano, nel Comune di Montale, in Provincia di Pistoia, posta tra via A. Gramsci, il Torrente Agna ed il Torrente Agna delle Conche.

Sull'area sono presenti edifici di originaria destinazione produttiva (ex Carbonizzo Tempesti) oggi dismessi e parzialmente diruti.

+ Inquadramento catastale

Catastalmente l'area è censita al Foglio 26 del Catasto del Comune di Montale. Le particelle e le porzioni di particella (*) interessate dalle previsioni della scheda ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci sono quelle evidenziate in tabella:

Foglio	P.IIa	Proprietà	Sup. cartografica (desunta dalla mappa) [mq]	% Totale
26	222	Meridiana Immobiliare s.r.l.	513,04	2,43%
26	223	Meridiana Immobiliare s.r.l.	161,89	0,77%
26	241	Meridiana Immobiliare s.r.l.	527,71	2,50%
26	395	Meridiana Immobiliare s.r.l.	1122,13	5,32%
26	271	Meridiana Immobiliare s.r.l.	968,21	4,59%
26	270	Meridiana Immobiliare s.r.l.	13,26	0,06%
26	226	Meridiana Immobiliare s.r.l.	615,71	2,92%
26	225*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	2157,01	10,22%
26	221*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	271,90	1,29%
26	220*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	342,37	1,62%
26	217	Meridiana Immobiliare s.r.l.	167,74	0,79%

26	240*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	1657,32	7,85%
26	371	Meridiana Immobiliare s.r.l.	3257,44	15,44%
26	372*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	2142,23	10,15%
26	243*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	3817,02	18,09%
26	244*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	1301,54	6,17%
26	261*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	43,05	0,20%
26	Strade (Via Gramsci) M1 M2 P1 VP1	Comune di Montale	453,10	2,15%
26	Acque		1568,18	7,43%
totale			21.100,85	100,00%

Il Piano di Recupero è presentato a maggioranza ai sensi dell'art. 108 comma 1 della LRT 65/2014 dalla proprietà Meridiana Immobiliare s.r.l. rappresentante il **90,42%** della superficie territoriale dell'area ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci.

+ Dati urbanistici

I parametri urbanistici assunti nella redazione sono quelli desunti dalla scheda ATS.5 - Fognano così come proposta nella variante contestuale al presente piano attuativo.

Parametri urbanistici ed edilizi	
Superficie territoriale (ST)	21100,85 mq
Superficie Edificabile (SE)	2000 mq
h max	9,50 mt
Rapporto di copertura (RC)	50% SF
Verde (Vp)	7687 mq
Parcheggio (Pp)	1041 mq

Le quantità edificatorie complessivamente impiegate derivano da interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia, articolati secondo le prescrizioni del Piano Operativo come di seguito riportate e graficamente motivate nell'allegata *Tav.10_Quantificazione delle superfici edificabili recuperabili e trasferibili ai sensi della scheda ATS.5:*

- Superficie Edificabile (S.E.) per nuova costruzione 2000,00 mq;
- Superficie Edificabile (S.E.) per sostituzione edilizia nel comparto 1738,88 mq;
- Superficie Edificabile (S.E.) per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso 717,21 mq;
- Volume Virtuale di decollo fuori dal comparto 3526,18 mc;

Complessivamente la SE massima nel comparto è pari a **4456,09 mq** e il Volume Virtuale trasferibile massimo è pari a **3526,18 mc**.

Le suddette quantità non sono comprensive della S.E. dell'immobile del Lotto C (Villa), che sarà oggetto di Ristrutturazione Edilizia senza cambio d'uso.

Le quantità edificatorie derivanti da sostituzione edilizia potranno essere ricostruite con diversa sagoma e diversa localizzazione all'interno del comparto senza incremento di volume. Gli interventi potranno altresì essere attuati come ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Le condizioni particolari di attuazione derivate dalla scheda norma sono:

- La SE massima di mq 2000, il RC e l'altezza massima di mt 9,50 sono riferiti ai soli interventi di nuova edificazione. Sono ammesse e non calcolate nella SE massima di mq 2000:

- la maggiore SE ricavata nella sagoma degli edifici esistenti mediante la realizzazione di soppalchi e di nuovi orizzontamenti.

- la SE degli edifici demoliti e ricostruiti nell'ambito della zona ATS.5, calcolata come indicato all'ultimo a-linea delle "Condizioni particolari".

- le quantità edificatorie (SE) di eventuali porzioni di edifici non utilizzate nell'ambito della ristrutturazione edilizia potranno essere aggiunte alle quantità realizzabili all'interno dell'ambito della zona ATS.5

- la SE 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.

- Sono ammesse in fase di progettazione attuativa deroghe al regime delle distanze tra fabbricato e confine del lotto;

- Ai fini del calcolo della SE degli edifici esistenti, si assumono come tali gli edifici rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montale mappali 223, 241, 395, 271, 226 e al Catasto Terreni mappale 217. Sono ricostruibili nell'ambito della zona ATS.5 solo le SE 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.

+ Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano

Gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano attuativo ai sensi della scheda di trasformazione ATS.5 – Fognano allegata del PO sono i seguenti:

- 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.

- 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.

+ Vincoli e disciplina paesaggistica

L'area oggetto di intervento è parzialmente tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 42/2004: *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*.

La perimetrazione del vincolo è stata confermata dal Piano Strutturale Comunale approvato con DCC n. 86 del 30/11/2022 deperimetrando le aree di cui all'art. 142 comma 2 del D.Lgs 42/2004 ed escludendo le aree indicate dal PIT come tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42/2004 in quanto *"sono localizzate a fondovalle, non sono coperte da boschi e non rispettano quindi le caratteristiche di classificazione della legge forestale regionale LR39/2000"* (Doc.3 – Ricognizione beni paesaggistici).

L'area non risulta essere disciplinata ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Le aree oggetto di specifica tutela sono riportate nell'allegata *Tav.06_Vincoli Paesaggistici*.

La **disciplina paesaggistica introdotta dal PIT** con valenza di Piano Paesaggistico è riconducibile a:

- a) disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II della disciplina di Piano;
- b) disciplina a livello di ambito contenuta nella scheda di ambito n. 6 "Firenze-Prato-Pistoia";
- c) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B recante gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.
- d) esito della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT relativa alla conformazione del Piano Operativo del Comune di Montale del 03/04/2019.

Le invarianti definite dal PIT rispetto alle quali è stata valutata la compatibilità paesaggistica degli interventi sono:

- Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi
- Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
- Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

L'analisi dei caratteri di cui alle invarianti e alla relativa compatibilità degli interventi è stata valutata alla scala di ambito secondo i contenuti della scheda d'ambito n. 6 "Firenze-Prato-Pistoia", contenente le interpretazioni di sintesi, gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso e a scala generale rispetto all'abaco delle invarianti di cui al PPR.

Con riferimento alle invarianti l'area oggetto d'intervento risulta come di seguito definita:

- Sistemi morfogenetici: Alta Pianura (ALP);

- Rete ecologica: ecosistemi palustri e fluviali, zone umide;
- Morfotipi insediativi: 1.1 morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali della Piana Firenze-Prato-Pistoia, in particolare il sistema a pettine delle testate di valle sulla Cassia;
- Territorio Urbanizzato: Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista, T.R.6.- Tessuto a tipologie miste e Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale mista - Frange periurbane e città diffusa, T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni;
- Morfotipi rurali: 20. morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari.

Gli obiettivi ritenuti pertinenti allo specifico intervento sono riconducibili a quelli definiti nell'Abaco delle invariati per i "corridoi ripariali", in particolare:

- *Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.*
- *Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.*

Con riferimento alla scheda d'ambito n.6 possono essere considerati pertinenti agli interventi in oggetto i seguenti obiettivi, valori e criticità:

Obiettivi	Valori	Criticità
3.1 I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici		La pressione insediativa rappresenta il principale fattore di criticità per le aree di pianura dell'ambito. Il paesaggio idraulico ridisegnato dall'uomo richiede la costante opera di manutenzione e adattamento ai nuovi insediamenti. Accentuando la naturale tendenza alla forma pensile dei corsi d'acqua a forte carico solido, l'artificializzazione ha comportato l'aumento del rischio idraulico che, in buona parte dell'area, si attesta su valori elevati anche per la tendenza al riempimento degli alvei, conseguenza dell'arginamento. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque di piena, causa un aumento del rischio, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondati sia in termini di crescente esposizione di beni e vite umane. [...]
3.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio	<i>Ecosistemi fluviali e aree umide</i> La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema sono associabili due target della Strategia regionale della biodiversità: Il target delle aree umide risulta presente prevalentemente nella pianura alluvionale tra Firenze e Pistoia, con decine di piccole zone	La pianura alluvionale di Firenze-Prato-Pistoia rappresenta una delle zone della Toscana più critiche per i processi di artificializzazione, urbanizzazione e di consumo di suolo. A tali dinamiche, cui è legata la perdita e/o la frammentazione di aree umide, di agroecosistemi e di boschi planiziali, si affiancano complementari processi di rinaturalizzazione e di perdita di ambienti agricoli e pastorali nelle zone alto collinari e montane. La pianura alluvionale e il sistema metropolitano Firenze-Prato-Pistoia presentano una notevole pressione

	umide, prevalentemente di origine artificiale, assai frammentate in un paesaggio fortemente antropizzato. [...] Il target degli ecosistemi fluviali rappresenta uno degli ambienti maggiormente alterati nell'ambito della pianura alluvionale e delle basse colline. [...]	insediativa, con centri urbani e periferie di notevole estensione, edificato residenziale sparso, vaste aree commerciali e/o industriali, elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto (Autostrade A1 e A11; SGC FI-PI-LI, strade a scorrimento veloce, linee ferroviarie) ed energetiche (elettrodotti ad AT e MT). [...]
3.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali		Degrado dei waterfront urbani e localizzazione impropria lungo le sponde fluviali di capannoni industriali e grandi infrastrutture di servizio.
3.4 I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali	[...] In pianura sussistono piccoli ambiti di permanenza di paesaggi agrari storici alcuni dei quali, come quelli collegati alle Cascine di Tavola, di grande valore storico-testimoniale. In generale, tutti gli spazi agricoli della piana fiorentinopratese – qui coincidenti con seminativi a maglia semplificata (morfotipo 6), aree agricole intercluse (morfotipo 23) e mosaici complessi a maglia fitta (morfotipo 20) – assumono grande valore per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto ai tessuti costruiti, di connessione ecologica all'interno della rete regionale, e per le potenziali funzioni di spazio pubblico e di fornitura di servizi ambientali legati soprattutto all'agricoltura periurbana.	

Come richiamato in Conferenza Paesaggistica, in merito all'insediamento ed al contesto fluviale, la Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 6 individua i seguenti obiettivi, direttive e orientamenti:

Obiettivo	Direttiva	Orientamenti
1 - Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze - Prato - Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la Città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari	1.1 - salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residuali livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate.	<ul style="list-style-type: none"> • mantenere e riqualificare i varchi esistenti, con particolare attenzione a quelli lungo la via Sestese-Pratese-Montalese, lungo la via Pistoiese, lungo la via Pisana e nella media Valle del Fiume Bisenzio tra Prato e Vernio (individuata come area critica per la funzionalità della rete ecologica); • promuovere progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove assenti o compromesse; • evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato; • ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata sul reticolo idrografico, sui nodi del sistema insediativo di valore storico-identitario e sulla viabilità minore, e mantenendo i residuali elementi di continuità tra gli spazi agricoli frammentati, le aree umide nel contesto del Parco della Piana, anche attraverso la sua valorizzazione con la creazione di percorsi di mobilità dolce;

	1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	
	1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti ineditificati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico.	<ul style="list-style-type: none"> • ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano, di riqualificazione dell'intorno degli assi stradali di impianto storico (sistemazione e gestione delle fasce di rispetto, dei manufatti accessori, dei terrapieni, delle scarpate, dei muri di contenimento, delle recinzioni, delle alberature e della segnaletica), e di miglioramento degli ingressi e dei fronti urbani storici;
	1.6 - salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, la qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio contermine	<ul style="list-style-type: none"> • recuperare le aree produttive che <u>rappresentano i capisaldi storici dell'industria manifatturiera toscana, garantendone la riconoscibilità morfotipologica e favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei manufatti.</u>
4 - Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola	4.1 - <u>tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali</u> , quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo	<ul style="list-style-type: none"> • evitare i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione; • promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui
	4.2 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno e il relativo contesto fluviale, quale luogo privilegiato di percezione dei paesaggi attraversati	<ul style="list-style-type: none"> • ricostituire le relazioni tra il fiume e il tessuto urbano; • riqualificare gli ecosistemi fluviali e ripariali dell'Arno e dei suoi affluenti, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", così come individuate nella carta della rete ecologica, al fine di garantire la continuità ecologica trasversale e longitudinale anche riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
	4.3 - tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali (corridoi ecologici fluviali da riqualificare individuati nella Carta della rete ecologica).	

In merito agli Indirizzi per le politiche della Scheda d'Ambito si richiama:

28. garantire azioni volte a limitare gli effetti dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo e promuovere politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle infrastrutture per la mobilità;

33. *perseguire la riduzione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e torrentizi, promuovendo il miglioramento della sostenibilità ambientale dei settori produttivi maggiormente impattanti e la qualificazione delle aree di pertinenza fluviale con l'ampliamento di fasce tampone lungo il reticolo idrografico anche migliorando le periodiche attività di pulizia delle sponde;*

I beni paesaggistici così come definiti ai sensi dell'art.142 del D.lgs 42/2004 sono disciplinati ai sensi dell'Allegato 8b del Piano Paesaggistico regionale. L'area d'intervento ricade all'interno della perimetrazione di cui all'art. 142 lett. c) disciplinati dall'art. 8 del citato allegato. Tale disciplina prescrive:

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.

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;

+ Vincoli e disciplina ambientale

Attualmente l'area di comparto è interessata da elevati livelli di pericolosità idraulica PGRA (P2 e P3); a seguito degli interventi di messa in sicurezza idraulica, propedeutici all'attuazione del presente piano, tali livelli saranno riportati a pericolosità ridotte, come dimostrato dai modelli idraulici riportati nell'allegata *Tav.09_Estratto Studio Idrologico e Idraulico* e nello studio di cui all'Allegato "Studio idrologico e idraulico relativo all'area di trasformazione ATS.5 in loc. Fognano" del PO.

Ai sensi dell'art. 128 comma 2 delle NTA del PO, nelle fasce di rispetto di 10 m dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua pubblici si applicano le disposizioni di tutela di cui al RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale (LR 41/2018).

L'area è altresì interessata da procedimento di bonifica con iter attivo (ARPAT) come

riportato nel Rapporto Ambientale, allegato VAS_1 del PS.

+ Il contesto paesaggistico dell'intervento

Il comparto di recupero è ricompreso in un'area di circa 21100 mq collocata tra via A. Gramsci, il Torrente Agna ed il Torrente Agna delle Conche, affluenti del fiume Ombrone Pistoiese.

La porzione più a nord del lotto corrisponde con l'insediamento produttivo dismesso "L'ex Carbonizzo Tempesti", un complesso di edifici a destinazione produttiva che a causa di molteplici fattori risultano oggi dismessi e parzialmente diruti.

L'area del comparto è ricompresa nella frangia urbana della frazione di Fognano. Il tessuto urbano risulta di recente formazione ascrivibile in prevalenza al morfotipo 1.1 - morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali della Piana Firenze-Prato-Pistoia, in particolare il sistema a pettine delle testate di valle sulla Cassia. Il nucleo del Carbonizzo, posto sulla via verso Tobbiana, insieme al nucleo agricolo del Podere Ospedale, hanno rappresentato la matrice sulla quale si è successivamente innestata, a partire dagli anni sessanta del Novecento, la formazione dei tessuti urbani attuali. Gli elementi portanti del sistema insediativo risultano essere, a livello morfologico, l'attuale Via Gramsci, il corso del torrente Agna, le viabilità poderali e la maglia fondiaria storica. In particolare quest'ultima, prima dello sviluppo urbano era caratterizzata da campi di ridotta dimensione perlopiù coltivati a seminativi arborati con olivo. La conformazione fondiaria risulta in prevalenza oggi immutata mentre la trama degli oliveti è stata parzialmente sostituita con seminativi e, più di recente con vigneti.

A livello paesaggistico il comparto di intervento è collocato nella valle dell'Agna, subito in prossimità del torrente. Le pendici collinari sono caratterizzate nella parte bassa della valle da campi e coltivazioni arboree, sostituite a partire dalla quota dei 450mt da boschi e castagneti.

La conformazione agricola e le sistemazioni sono oggi fortemente compromesse da fenomeni di abbandono e urbanizzazioni, con impatti visibili dagli insediamenti posti a quote più elevate, in particolare Tobbiana.

La connotazione delle visuali paesaggistiche dall'area d'intervento è caratterizzata dall'orografia ed in particolare dal profilo dei crinali verso il Monte Acuto.

Di significativo interesse risulta essere l'alternanza del mosaico agricolo e forestale in riva destra del torrente Agna (Monte Ferrato).

Le visuali verso l'area d'intervento risultano esclusivamente quelle dei tratti della via di Javello, sempre in riva destra del torrente Agna. Da questa viabilità è percepibile sia la componente morfo-agricola-storica, sia quella urbanizzata di più recente formazione.

Il contesto conserva in generale marcati caratteri agricoli legati alla produzione di olio e vino e all'economia del castagno.



STATO DI FATTO
Inquadramento scala territoriale

Aree edificate Crinali

Stato di fatto - inquadramento territoriale



STATO DI PROGETTO
Inquadramento scala territoriale

Aree edificate Crinali

Stato di progetto - inquadramento territoriale



STATO DI FATTO
Inquadramento

Aree edificate Crinali

Stato di fatto - inquadramento



STATO DI PROGETTO
Inquadramento

Aree edificate Crinali

Stato di progetto - inquadramento

+ Cenni storici

Il primo complesso edilizio che risulta essere stato edificato è quello che comprende il mulino ad acqua seguito dall'opificio per la filatura, già presenti nel catasto al 1908, e successivamente l'ampliamento delle superfici produttive e la realizzazione della villa padronale insieme alla realizzazione del canale idrico sopraelevato.

Negli anni '30 fu realizzato un piccolo corpo di fabbrica adibito a seconda sfilacciatura, posto in adiacenza al percorso sopraelevato dell'acqua.

Al termine della Seconda Guerra Mondiale i telai vennero fatti distruggere.

Risalgono al 1948 documenti comunali riguardanti la ricostruzione del tetto.

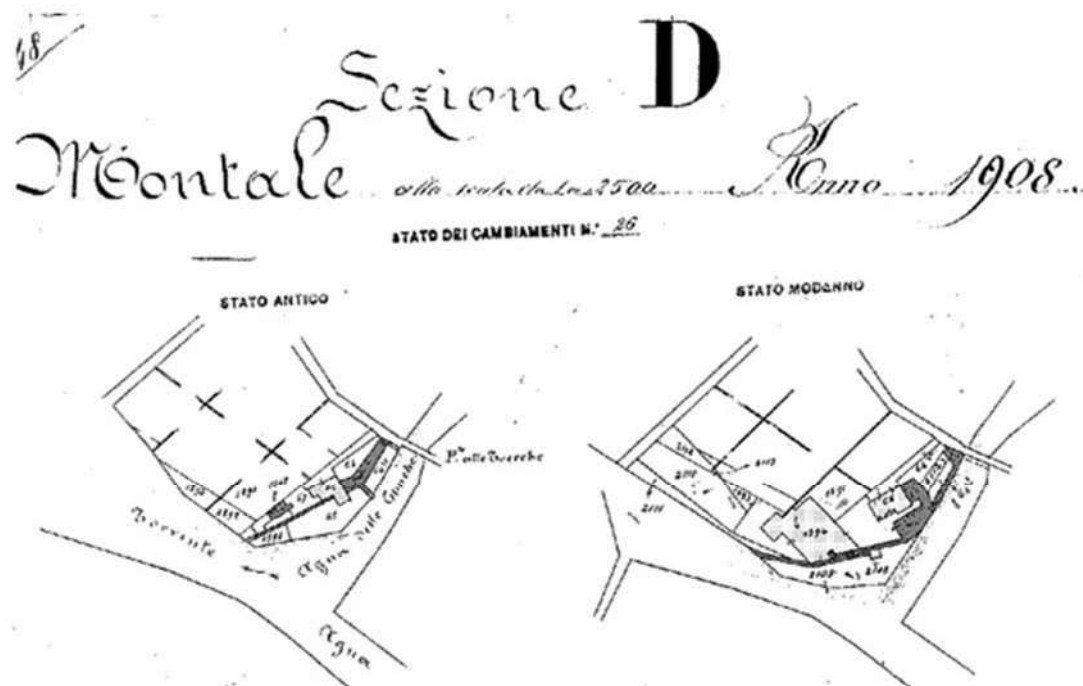
Nel secondo dopoguerra il complesso fu convertito a *carbonizzo* (stabilimento tessile per la carbonizzazione di lane e tessuti di lana); tale operazione richiese la redistribuzione delle aree funzionali e l'introduzione di macchine elettriche, nonché la realizzazione dei restanti corpi di fabbrica facenti parte del complesso.

A seguito della dismissione dell'impianto, avvenuta a metà anni Novanta, gli immobili e il sistema impiantistico annesso hanno subito un progressivo deterioramento delle componenti strutturali e architettoniche.

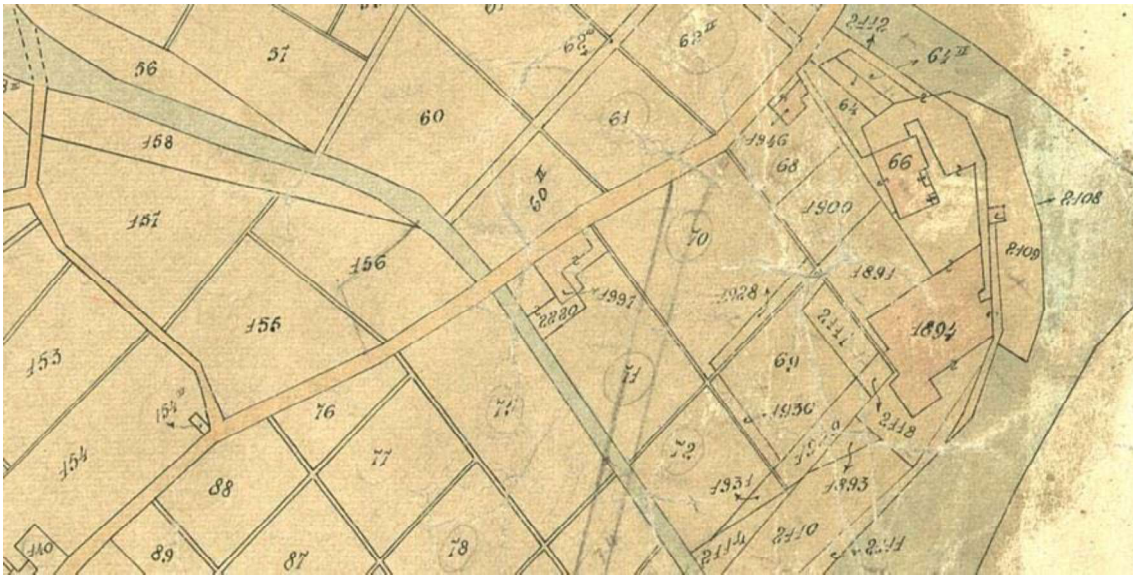
Si sono pertanto resi necessari interventi di messa in sicurezza (DIA n.2006/12).

Durante il periodo di attività del carbonizzo molti rifiuti sono stati depositati nei terreni adiacenti la fabbrica.

Gli immobili esistenti non presentano significativi caratteri storico-architettonici; il nucleo originario della fabbrica e della villa presentano valori testimoniali e morfotipologici.



Estratto catasto 1908



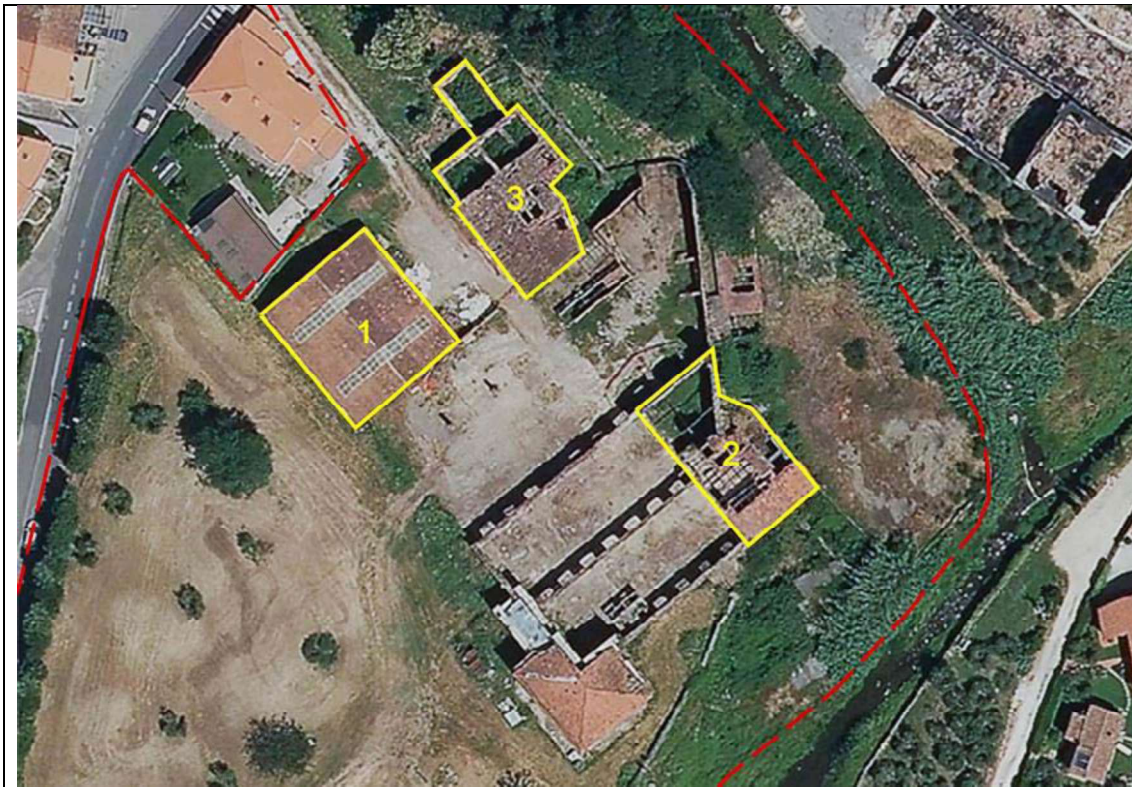
Estratto catasto 1936

+ Descrizione degli interventi

Il progetto proposto intende dare soluzione integrata alle numerose criticità che interessano l'area, conformemente alle indicazioni poste dal PO.

In particolare si intendono sanare le condizioni di salubrità ambientale e di sicurezza statica degli edifici, mantenere le testimonianze storiche di rilievo e ricomporre un tessuto urbano con elevati livelli qualitativi delle dotazioni pubbliche ed elevata capacità di integrazione nel contesto urbano e ambientale.

All'interno del Piano è prevista la demolizione di parte degli immobili esistenti, riconducibili all'attività industriale del Carbonizzo, tra cui il capannone costruito negli anni '60, una porzione del corpo di fabbrica necessaria alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica e il fabbricato denominato "ex mulino".



In giallo gli immobili oggetto di demolizione: 1) capannone, 2) porzione di fabbricato dell'ex carbonizzo, 3) "ex mulino".

Le superfici fondiarie e le nuove edificazioni che vi insistono sono collocate nella parte a nord del fosso dei Lembi, così da mantenere la parte meridionale interamente destinata a verde pubblico e parcheggio. I nuovi edifici sono collocati in adiacenza agli immobili storici oggetto di ristrutturazione (Fabbrica e villa) componendo un tessuto di carattere compatto e conforme alle caratteristiche morfo-tipologiche degli insediamenti storici e al tessuto urbano della frazione di Fognano.

Gli interventi vanno a costituire una nuova polarità insediativa dando risposta alla carenza di dotazioni pubbliche nell'area.

La superficie fondiaria individuata dal presente piano è distribuita in otto lotti così come articolati nell'elaborato *Tav.11_STATO DI PROGETTO - Lotti e distacchi dai confini*. Per i soli lotti B e C sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, conservativa e restauro e risanamento conservativo. Per i lotti A, D, E, F e G sono previsti interventi di nuova costruzione. Si riporta di seguito il riepilogo delle superfici di progetto.

Tabella riepilogo Superfici di PROGETTO					
LOTTO	Tipologia di intervento	Superficie Fondiaria (SE) [mq]	Superficie Edificabile (SF) [mq]	Sup. Coperta (< 50% SF) [mq]	N° max di elevazioni
A	Nuova costruzione	947,46	626,88	319,20	3
B	Ristrutturazione edilizia	1326,52	671,53	391,80	2
C	Ristrutturazione edilizia	991,05	-	-	-
D	Nuova costruzione	653,41	512,10	264,00	3
E	Nuova costruzione	1588,03	800,91	429,60	3
F	Nuova costruzione	1366,84	1019,22	525,60	3
G	Nuova costruzione	1568,54	799,20	430,20	3
strada	Nuova costruzione	1847,29	-	-	-
Totale		10289,14 mq	4429,84 mq	2360,40 mq	

I lotti hanno tutti accesso diretto dalla viabilità di lottizzazione, privata ad uso pubblico. Le tipologie edilizie previste sono edifici a blocco e in linea distribuite su tre livelli fuori terra.

Il nuovo insediamento è caratterizzato dalla presenza di una viabilità privata di uso pubblico pedonale e ciclabile con caratteristiche di strada/piazza, ovvero una strada con ridotti volumi di traffico carrabile – limitato al solo accesso dei residenti – e con elevate caratteristiche qualitative e funzionali dello spazio pubblico. La strada avrà pavimentazione con cromatismi terrosi analoghi a quelli dei percorsi pedonali su verde pubblico ed una qualificata dotazione arborea in filari di tigli.

Tale viabilità si innesta su via Gramsci in posizione immediatamente esterna alla fascia di rispetto di 10 m dal ciglio superiore di sponda del fosso dei Lembi, in questa posizione i due tratti stradali risultano alla stessa quota. L'intersezione risulta verificata rispetto ai triangoli di visibilità per una velocità assunta di 30 km/h.

La strada/piazza collega i diversi percorsi che attraversano il comparto e permette la connessione con i percorsi sul verde pubblico. Questi ultimi sono costituiti da un percorso ciclo-pedonale lungo il corso del Torrente Agna che attraversa il fosso dei Lembi fino a raggiungere il parco posto nella porzione più meridionale del comparto.

La superficie adibita a parcheggi pertinenziali sarà pavimentata con elementi autobloccanti.

La viabilità interna è connessa ed integrata con la rete del verde pubblico di progetto, costituito dal parco nell'area più meridionale e da un parco lineare affacciato sul fiume Agna delle Conche.

Gli edifici previsti hanno forma e collocazione tale da costituire cortine edificate che definiscono lo spazio ad uso pubblico, con giardini di pertinenza che garantiscono un filtro tra le attività pubbliche e quelle private.

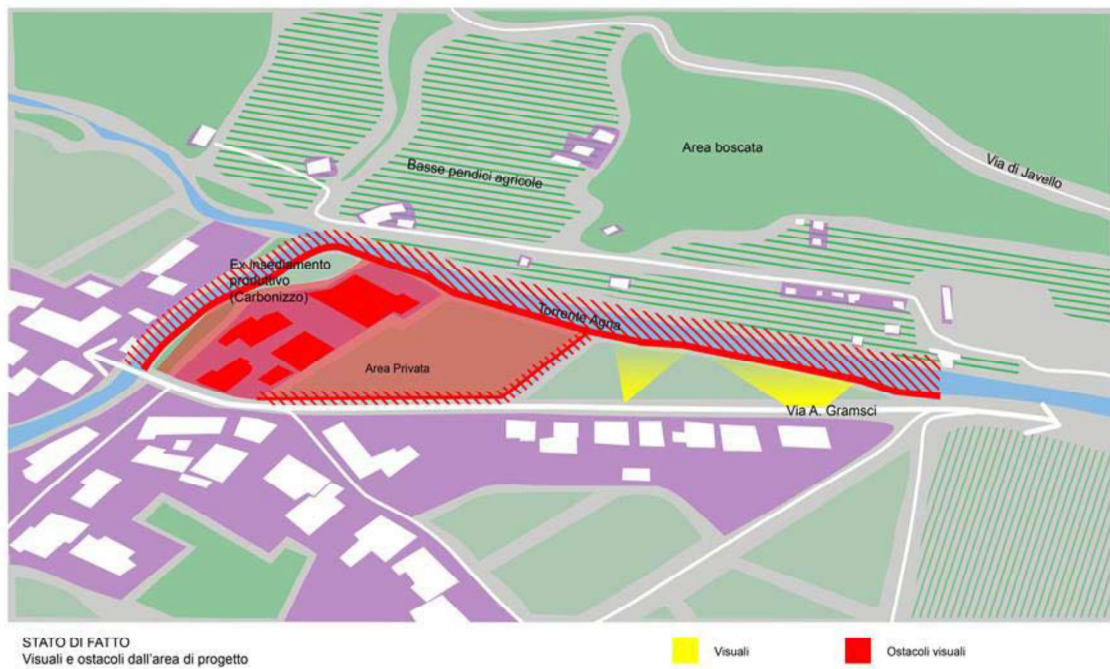
Le dotazioni di parcheggio pubblico di cui al DM 1444/68, all'Appendice 2 del PS vigente e alla scheda ATS.5 del PO sono collocate lungo la via Gramsci così come previsto dal Piano Operativo. Tale localizzazione garantisce una efficiente distribuzione di parcheggio ed una facile accessibilità lungo strada. Lungo la nuova area a parcheggio pubblico è prevista la piantumazione di un filare di tigli in modo da garantire un adeguato ombreggiamento.

Gli interventi consentono la realizzazione del marciapiede lungo tutto il fronte del comparto su via Gramsci e l'integrazione della rete di pubblica illuminazione, che verrà estesa anche lungo la nuova ciclabile interna al comparto.

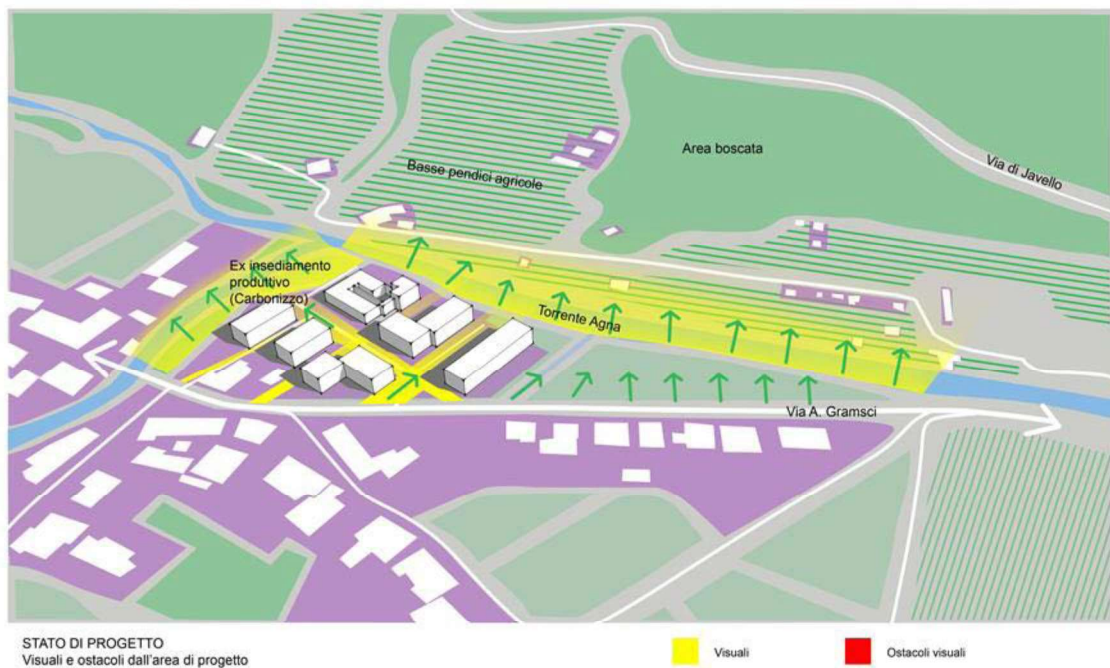


Estratto Tav.15_STATO DI PROGETTO - Planivolumetrico

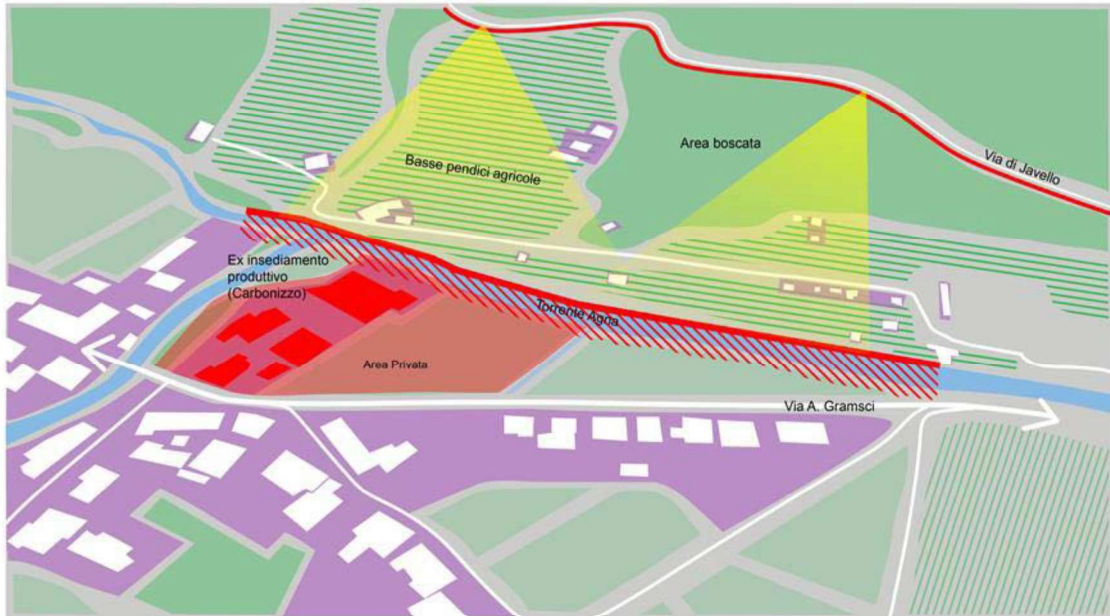
Alla scala urbana gli interventi risultano compatibili con le tipologie e le morfologie del tessuto esistente. La conformazione degli edifici non preclude le visuali verso il torrente Agna, né verso i profili montuosi in direzione di Tobbiana. Le visuali percepibili dalla via di Javello risultano non interferenti con i volumi edificati di progetto.



Stato di fatto - Visuali e ostacoli dall'area di progetto



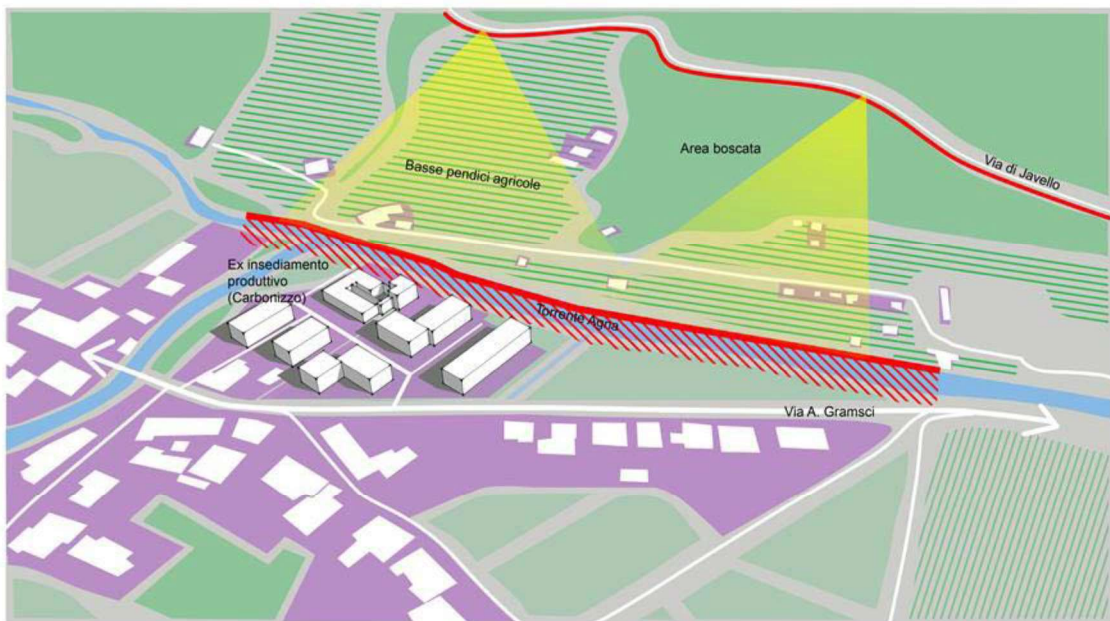
Stato di progetto - Visuali e ostacoli dall'area di progetto



STATO DI FATTO
Visuali e ostacoli verso l'area di progetto

Visuali Ostacoli visuali

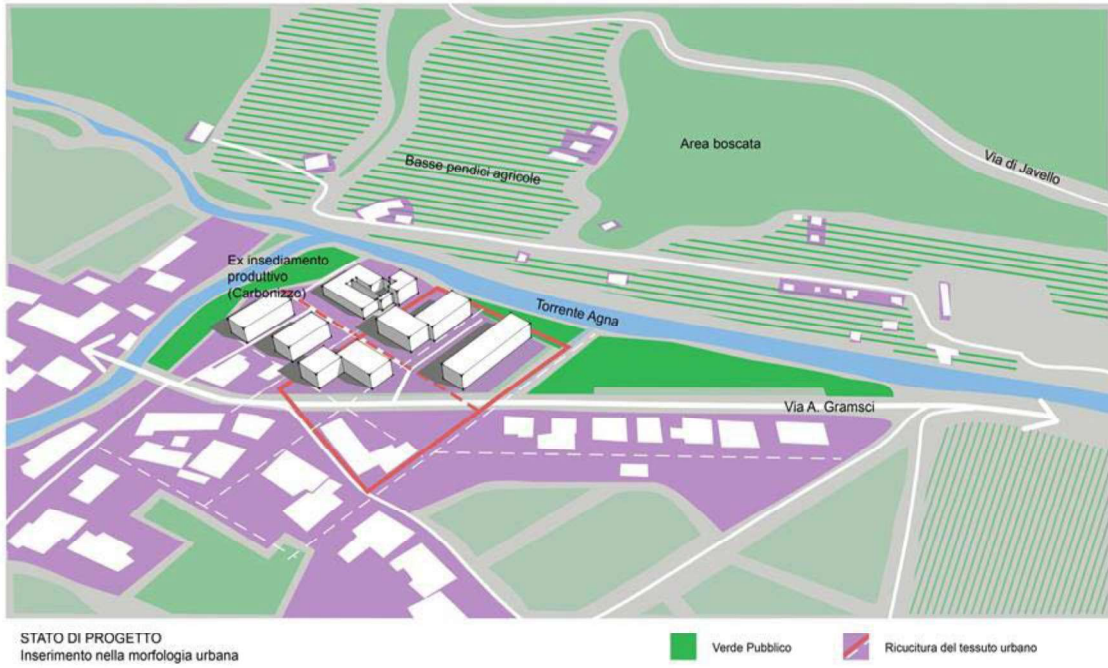
Stato di fatto - Visuali e ostacoli verso l'area di progetto



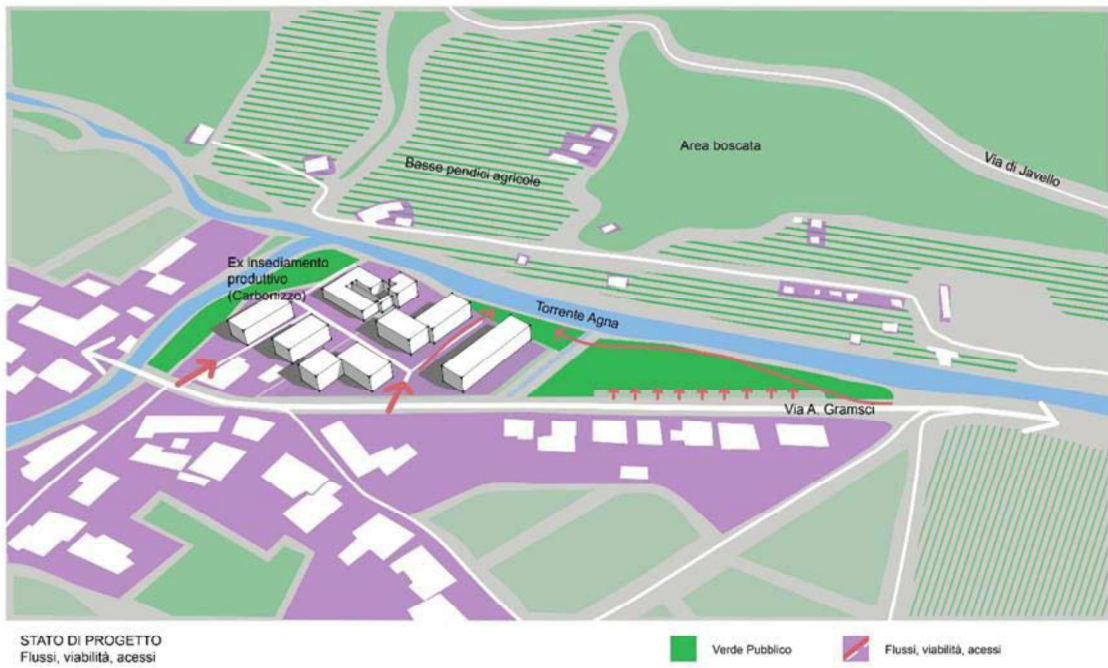
STATO DI PROGETTO
Visuali e ostacoli verso l'area di progetto

Visuali Ostacoli visuali

Stato di progetto - Visuali e ostacoli verso l'area di progetto



Stato di progetto - Inserimento nella morfologia urbana



Stato di progetto - Flussi, viabilità accessi

+ Compatibilità con le disposizioni di tutela

Dalla lettura combinata della scheda d'ambito e della Disciplina di piano, l'elemento paesaggistico di maggiore significatività risulta il carattere paesaggistico del contesto fluviale. Relativamente a questo aspetto il progetto propone una generale riqualificazione del verde ripariale e delle aree in stretta prossimità ad esso, attraverso la realizzazione del parco pubblico e della viabilità ciclabile che, oltre a tutelare il contesto fluviale ne consente la percezione visiva e la continuità ecologica. A seguito del progetto risultano riconoscibili i caratteri paesaggistici propri dei margini tra contesto fluviale e contesto urbanizzato, con una migliore ed ecologicamente più efficiente demarcazione e connotazione dell'uno e dell'altro. Gli interventi di bonifica e le opere idrauliche all'interno dell'alveo prefigurano una riduzione dei processi di artificializzazione esistenti, con conseguente incremento delle fasce tampone e delle aree di possibile espansione dei volumi d'acqua in regime di piena. Nello specifico ambito fluviale non sono previsti aumenti delle superfici impermeabilizzate.

L'intervento urbano ha inteso preservare i possibili varchi di accesso e visuale da e verso il fiume, pur limitando i processi di urbanizzazione e consumo di suolo attraverso la compattazione dei volumi edificati sul margine urbano esistente. L'intervento appare dunque conforme alle indicazioni relative ai varchi panoramici e al consumo di suolo e coerente con la lettura morfotipologica proposta dal PPR.

Pur incrementando le superfici edificate l'intervento apre alla fruizione pubblica un'area oggi completamente privata e interclusa che impedisce la fruizione e la percezione dell'ambito fluviale.

Va in ultimo rilevato come gli interventi proposti costituiscano un generale riordino del margine edificato dell'insediamento di Fognano, riconnettendo e ricucendo alcune sfrangiature prodotte dal conflitto tra immobili residenziali e immobili produttivi (ex Carbonizzo). Nell'ambito degli interventi sono demoliti tutti gli edifici ex produttivi che risultano tipologicamente e matericamente in contrasto con le tipologie consolidate.

Grosseto, lì 11/12/2023

il progettista
STARC s.r.l. s.t.p.