



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Piano Attuativo Area Ex Indios-Ravesi e Monfibre, posto in Monsummano Terme, Via Verdi n. da 85
a 157 e Via Paradiso n. da 585 a 651

RELAZIONE TECNICA



1. LO STATO ATTUALE

1.1. Introduzione

L'area oggetto di Piano Attuativo è compresa tra le vie Paradiso e Verdi. Si tratta di un complesso industriale/artigianale, in parte oggetto di Permesso a Costruire n.9 del 17/03/2021 (area ex calzaturificio Indios) e successive varianti. Ad oggi solo una parte dei lavori previsti è stata realizzata, mentre la restante area (occupata da laboratori) è in parte dismessa ed in parte si svolgono lavorazioni sempre legate al settore calzaturificio.

1.2. Storico amministrativo dell'area

La proprietà ha acquistato l'area oggetto d'intervento in più fasi:

Atto n.1

Atto di compravendita stipulato presso lo studio del Notaio Raffaele Lenzi il 22/06/2018, Repertorio n. 73.636, Raccolta n. 42.794, registrato a Firenze Ufficio Registro il 29/06/2018 n. 20603 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia in data 02/07/2018, reg. Gen. n. 3309, reg. Part. n. 2290, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia in data 02/07/2018 reg. Gen. n. 3310, reg. Part. n.2291.

Quanto in oggetto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel Foglio di mappa 5:

- mappale 605, categoria D/1, rendita catastale Euro 7.860,00.

Atti amministrativi:

- Le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Licenza Edilizia n. 160/1961;
- Licenza Edilizia n. 154/1966;
- Licenza Edilizia n. 126/1976 e n. 3/1980;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 225/1998;
- C.I.L.A. in data 13/06/2018 Prot. 12126 Pratica Edilizia n. 103 per la sostituzione e lo smaltimento della copertura in eternit oltre a opere di ripristino interne ed esterne;
- Piano di Recupero approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 18 maggio 2016; tuttavia in data 17 maggio 2018 Prot. n. 9640 è stata presentata richiesta di archiviazione;
- C.I.L.A. in data 25/10/2019 Prot. 21683;
- Permesso a Costruire n.9 del 17/03/2021;
- Permesso a Costruire a variante n. 58 del 30/12/2021;
- S.C.I.A. Prot. n. 0028679/2022 del 06/12/2022.

Atto n.2

Atto di compravendita stipulato presso lo studio del Notaio Raffaele Lenzi il 14/07/2022, Repertorio n. 81.305, Raccolta n. 47.928, registrato a Firenze Ufficio Registro il 19/07/2022 n. 31069 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia in data 20/07/2022, reg. Gen. n. 4356, reg. Part. n. 2803.

Quanto in oggetto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, sul Foglio di mappa 5, mappale 558:

- subalterno 16, categoria D/1, rendita catastale proposta Euro 4.381,20.

Atti amministrativi:

- Le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Licenza Edilizia n. 77 del 6 giugno 1960;
- Licenza Edilizia n. 78 del 18 aprile 1962;
- Licenza Edilizia n. 277 del 7 novembre 1963;
- Licenza Edilizia n. 111 del 26 giugno 1964;
- Licenza Edilizia n. 204 del 21 settembre 1964;
- Licenza Edilizia n. 143 del 12 giugno 1967;
- Licenza Edilizia n. 4 del 1° settembre 1967;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 21 maggio 2008;
- S.C.I.A. a sanatoria Prot. n. 0025197/2022 del 21/10/2022;
- S.C.I.A. Prot. n. 0026138/2022 del 03/11/2022.

Atto n.3

Atto di compravendita stipulato presso lo studio del Notaio Raffaele Lenzi il 06/11/2023, Repertorio n. 83.949, Raccolta n. 49.520, registrato a Firenze Ufficio Registro il 16/11/2023 n. 42535 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia in data 16/11/2023, reg. Gen. n. 6523, reg. Part. n. 4354.

Quanto in oggetto trova rappresentazione al Catasto Fabbricati di detto Comune sul Foglio di mappa 5, mappale 558:

- subalterno 8, categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 365, superficie catastale mq. 381, rendita catastale proposta Euro 999,09;
- subalterno 15 (ex subalterno 7), categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 378, superficie catastale mq. 390, rendita catastale proposta Euro 1.034,67;
- subalterno 17 (ex 558 subalterno 13 ex subalterno 6), categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 477, superficie catastale mq. 524, rendita catastale proposta Euro 1.305,65;
- subalterno 9, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 76, rendita catastale Euro 258,23;
- subalterno 10, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 78, rendita catastale Euro 206,58;
- subalterno 12, bene comune non censibile ai subalterni 8, 15 e 17 della medesima particella 558;
- subalterno 4, bene comune non censibile ai subalterni 9 e 10 della medesima particella 558 (corte, scale esterne e disimpegno);
- subalterno 5, bene comune non censibile ai subalterni 9 e 10 della medesima particella 558 (ripostiglio).

Atti amministrativi:

- Le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Licenza Edilizia n. 77/60;
- Licenza Edilizia n. 204/64;

- Licenza Edilizia n. 04/67;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 pratica n. 101 presentata nell'anno 1988;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 pratica n. 131 presentata nell'anno 1988;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 pratica n. 599 presentata nell'anno 1997;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 pratica n. 608 presentata nell'anno 1997;
- Denuncia di Inizio Attività n. 55 dell'anno 1997;
- Denuncia di Inizio Attività n. 72 dell'anno 1997;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32 del 21 maggio 2008 ai sensi legge 724 del 23 dicembre 1994;
- Piano di recupero presentato in data 30 aprile 2008 prot. n. 9123, avente per oggetto la riqualificazione dell'area per il quale tuttavia non sono mai stati presentati per messi di costruire ad attuazione delle previsioni del piano.

1.3. Identificazione dell'area con gli strumenti urbanistici vigenti

Il Comune di Monsummano Terme è dotato di un Piano Strutturale (Variante generale), approvato con Del. C.C. n.10 del 05/03/2015. Con la medesima deliberazione è stata inoltre approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico, seguito dalla Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico approvata con Del. C.C. n. 43 del 18/05/2016 e finalizzata all'adeguamento delle NTA al DPGR 64R/2013.

Successivamente abbiamo la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n.18 del 10/04/2019 e finalizzata al potenziamento delle attività economiche e alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune.

Con Delibera G.C. n. 156 del 27/11/2019 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale (PS) e del nuovo Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi della L.R. 65/2014.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023 sono stati adottati il nuovo Piano Strutturale e primo Piano Operativo ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. N. 65/2014 e della relativa Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.23 della L.R.T. N. 10/2010.

Il Regolamento Urbanistico vigente ha destinato l'area "ex calzaturificio Indios" a zona D1.S5 di cui all'articolo n.68, mentre nel Piano Operativo riadottato tale area è in zona D1.1 di cui all'articolo n.30.3.2. Tale area si estende su una superficie di 2208,27 mq, con una superficie coperta di 1225,84 mq ed una volumetria edificata di 6462,16 mc.

Mentre l'area Ex proprietà Monfibre s.r.l. e Ravesi Andrea, ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona BR di cui all'articolo n.59, mentre nel Piano Operativo riadottato è in zona D1.1 di cui all'articolo n.30.3.2. Tale area si estende su una superficie di 3275,49 mq con una superficie coperta di 2080,48 mq ed una volumetria edificata di 9195,35 mq.

1.4. Descrizione dell'area interessata dall'intervento

L'area si estende su complessivi 5483,76 mq con una superficie coperta totale di 3306,32 mq ed un volume edificato complessivo di 15657,51 mc.

Il complesso immobiliare all'interno dell'area si trova al centro di un'area prevalentemente residenziale. Delle molteplici attività di carattere industriale ed artigianale che erano presenti nel

complesso, ad oggi ne è rimasta solamente una legata all'attività calzaturiera. Gran parte degli edifici sono in avanzato stato di degrado, e caratterizzate dalla presenza, in parte, di coperture in cemento-amianto tipo eternit.

2. IL PROGETTO

2.1 Criteri ispiratori della proposta di intervento

La proposta del Piano Attuativo ha come obiettivo il recupero edilizio e funzionale dell'area sopra descritta, attraverso una soluzione architettonica unitaria, sostenibile e di qualità, nel solco degli obiettivi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme che mirano a riqualificare il degrado presente nel territorio, causato dalla presenza di capannoni industriali o artigianali in disuso, attraverso la promozione di progetti di riqualificazione urbana e architettonica.

2.2 Approccio progettuale e sostenibilità

La progettazione è stata sviluppata perseguendo l'eco-efficienza dell'involucro edilizio e la qualità architettonica. Si è data priorità all'ottimizzazione dei consumi energetici e alla riduzione dell'impatto ambientale, ponendo particolare attenzione anche agli aspetti manutentivi e gestionali al fine di aumentarne la vita utile complessiva.

In quest'ottica, le scelte architettoniche per il retrofit energetico del fabbricato hanno mirato all'individuazione di materiali performanti in stretta correlazione con le geometrie e la funzionalità dell'involucro esistente. L'obiettivo è stato quello di massimizzare il concetto di spazio adattabile e flessibile attraverso la ricerca di qualità eco-sistemica.

Si è dunque perseguita la sostenibilità energetica e ambientale, sviluppando una progettazione ad hoc per raggiungere, per gli edifici, la classificazione nZEB (*nearly-Zero Energy Buildings*). Con tale acronimo si identificano gli edifici caratterizzati da fabbisogni energetici molto bassi o quasi nulli, che sono coperti in misura significativa da energia prodotta in sito da fonti rinnovabili.

2.3 Descrizione sommaria degli interventi

Saranno demoliti tutti gli edifici esistenti, ad eccezione della porzione già ristrutturata e oggetto del Permesso a Costruire n. 9 del 17/03/2021 (area ex calzaturificio Indios) e sue successive varianti, la cui pratica è ancora in essere.

Il nuovo intervento mira a ricompattare i volumi che attualmente occupano la maggior parte dell'area. Questa riorganizzazione comporterà una riduzione della superficie coperta complessiva. Inoltre, il progetto prevede l'allontanamento dei nuovi volumi dagli edifici residenziali posti a sud, interponendo un'area verde e parcheggi. Lungo le due viabilità, e in particolare su Via Paradiso, non saranno più presenti volumi a ridosso del confine; il nuovo edificio, infatti, sarà arretrato e posizionato oltre il limite di rispetto di 5 metri dal confine, garantendo un maggiore respiro alla zona circostante.

La porzione esistente e già ristrutturata sarà destinata a uffici, mentre la parte di nuova costruzione, che si sviluppa su due piani, sarà adibita a laboratorio, magazzino e servizi. Il laboratorio e il magazzino saranno delimitati dal confine delle due zone ed avranno altezze diverse, come prescritto dal regolamento vigente. Esternamente, questa differenza non sarà percepibile grazie alla realizzazione di un controsoffitto tecnico necessario per l'alloggiamento delle canalizzazioni impiantistiche (vd. paragrafo successivo sugli impianti).

La nuova porzione dell'edificio sarà realizzata con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso (c.a.p.). Ciò consentirà di ottenere una maglia strutturale che massimizzi la libertà planimetrica per soddisfare sia le esigenze architettoniche che quelle impiantistiche, evitando

l'inserimento di pilastri in posizione centrale o di mezzeria. L'utilizzo di elementi prefabbricati garantisce inoltre tempi di montaggio in opera brevi e la necessità di ridotte opere provvisorie e di appostamenti.

Sulla copertura del nuovo edificio sarà realizzata una copertura verde, mentre sulla porzione a sud verrà destinata un'area all'installazione di pannelli fotovoltaici e collettori solari.

Infine, l'intervento comporta un lieve aumento della Superficie Edificabile/Superficie Utile Lorda (SE/SUL), in pieno rispetto del Regolamento Urbanistico (RU) vigente e del nuovo Piano Operativo (PO). Si registra, parallelamente all'aumento di volume, una sensibile diminuzione della superficie coperta di poco inferiore al 40%.

2.4 Descrizione degli interventi sull'involucro edilizio

Nella definizione degli interventi, l'approccio progettuale, in linea con quanto già esposto, mira a perseguire la sostenibilità energetica e ambientale. La progettazione sviluppata ad hoc ha l'obiettivo di conseguire una drastica riduzione dei fabbisogni energetici e il loro soddisfacimento tramite fonti rinnovabili, nel pieno rispetto della normativa edilizia vigente.

Copertura piana

Per il solaio di copertura piano è prevista la realizzazione di un tetto verde (o copertura vegetale), una soluzione alternativa alle tecnologie tradizionali che consiste nell'inverdimento dell'estradosso del solaio. Una copertura verde mantiene le caratteristiche di resistenza strutturale, meccanica e termica richieste a qualsiasi copertura, ma aggiunge la funzione agronomica e drenante. Si tratta tipicamente di un sistema a spessore e peso ridotti, che necessita di scarsa manutenzione grazie all'utilizzo di vegetazione composta da essenze di Sedum e piccole arboree, caratterizzate da elevate capacità di rigenerazione e auto-propagazione. Questa finitura tecnologica apporta molteplici benefici all'edificio e all'ambiente urbano:

- Protezione dello strato di impermeabilizzazione;
- Regolazione del microclima urbano (abbassamento della temperatura dell'aria) e contrasto all'effetto isola di calore;
- Riduzione delle polveri sottili e creazione di nuovi habitat per la fauna selvatica;
- impatto ambientale ed estetico;

A integrazione, è prevista l'apposizione di uno strato isolante aggiuntivo per massimizzare il risparmio energetico.

Pareti perimetrali

L'intervento sull'involucro è completato dall'impiego di vernici fotocatalitiche sulle pareti perimetrali esterne, spesso denominate “vernici mangia-smog” in quanto capaci di depurare l'aria dagli inquinanti atmosferici.

Queste pitture sfruttano il processo fotocatalitico indotto dalle nanoparticelle di biossido di titanio (TiO₂), un catalizzatore sensibile alla luce. Tale processo innesca una serie di reazioni fotochimiche che decompongono le sostanze organiche e inorganiche. Nello specifico, il catalizzatore agisce sugli ossidi di azoto (NO_x), trasformandoli in acido nitrico, più facilmente neutralizzabile.

Quando una particella inquinante (come biossido di azoto, biossido di zolfo, monossido di carbonio, benzene, ammoniaca, formaldeide e particolato PM10) entra in contatto con il biossido di titanio, viene decomposta e trasformata in anidride carbonica (CO₂), azoto (N₂) e sali innocui, che possono essere lavati via dalla pioggia.

L'uso di queste vernici contribuisce dunque ad abbassare i livelli di inquinamento atmosferico causati da scarichi veicolari, attività industriali e riscaldamento domestico. Oltre all'azione disgregante sugli inquinanti depositati, le vernici fotocatalitiche esplicano anche funzioni battericide e fungicide.

Recupero delle acque meteoriche

Per minimizzare i consumi idrici ed il correlato impatto ambientale, massimizzando al contempo la convenienza economica, si prevede la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

Le acque piovane rappresentano una fonte continua che richiede trattamenti semplici ed economici per un loro riutilizzo a scopi non potabili. Gli impianti di recupero acque consentono di riutilizzare le acque convogliate dalle pluviali per usi quali l'irrigazione delle aree verdi o lo scarico dei servizi igienici.

Impianti

La prestazione energetica di un edificio artigianale/industriale, considerata poco significativa in passato, sta diventando sempre più importante a causa dei vincoli ambientali e dei costi crescenti di combustibile ed energia. Questi argomenti hanno fatto emergere la necessità di limitare le dispersioni termiche delle abitazioni e permesso lo sviluppo di soluzioni adeguate creando un settore in rapida crescita nella moderna edilizia. Un efficiente isolamento termico degli edifici deve avere come obiettivo, quello di garantire il raggiungimento di una corretta temperatura non solo dell'aria, ma anche dei muri, dei pavimenti e dei soffitti. La sensazione di freddo, infatti, deriva da una bassa temperatura ambientale, ma anche da una ridotta temperatura degli elementi di protezione orizzontale e verticale.

Il sistema impiantistico sarà realizzato per massimizzare la performance energetica dell'edificio attraverso l'installazione di una centrale di climatizzazione, che sfrutta l'energia rinnovabile, così da garantire il massimo comfort e flessibilità di utilizzo, prodotta da un impianto solare termico e fotovoltaico, posizionato sulla copertura.

Un impianto solare termico e fotovoltaico è previsto sulla copertura.

La suddivisione impiantistica tra zona produttiva e area uffici prevede due sistemi distinti, entrambi pensati per garantire condizioni termo-igrometriche controllate e ricambi d'aria adeguati. Nella zona di produzione sono installate pompe di calore aria/aria di tipo rooftop, collegate a condotti metallici opportunamente dimensionati e posizionati per distribuire uniformemente l'aria trattata. Le unità rooftop vengono tarate in fase di progetto per rispondere alle variazioni di carico termico tipiche dei processi produttivi e per assicurare, oltre al confort, il corretto ricambio d'aria in funzione delle esigenze normative e operative.

Per l'area uffici si ricorre invece a un impianto idronico alimentato da pompa di calore, collocata in zona di facile accesso per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. La distribuzione del fluido avviene tramite tubazioni multistrato, dimensionate per garantire la portata corretta e il bilanciamento tra i vari rami. Come terminali di emissione sono previsti ventilconvettori idronici:

cassette a quattro vie installate a incasso nel contro soffitto per un'erogazione discreta e ventilconvettori canalizzati per applicazioni specifiche, assicurando flessibilità d'uso e controllo puntuale del clima.

A completamento dell'impianto, è integrato un sistema di rinnovo dell'aria con recuperatore di calore a flussi incrociati, collegato alla rete di canalizzazioni già esistente. Questo dispositivo permette di rigenerare l'aria estratta dagli ambienti, riducendo le perdite energetiche e contribuendo al mantenimento di livelli costanti di temperatura e umidità, fondamento di un ambiente di lavoro salubre ed efficiente.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà modulata in base alle esigenze esecutive, affidandosi a generatori locali o a un impianto centralizzato. In ogni caso, sarà previsto un sistema con pompa di calore e serbatoio di accumulo, per garantire elevata efficienza energetica e piena conformità ai requisiti minimi della normativa vigente.

Accessibilità

La piena fruibilità sarà garantita a tutti, nessuno escluso.

3. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA E INTERNA DEL PROGETTO

3.1 Specifiche valutazioni di compatibilità esterna (PIT, PTCP)

	Opere e interventi
PIT - Obiettivi di qualità e direttive - AMBITO 5 - Val di Nievole e Val d'Arno inferiore	Piano Attuativo Area Ex Indios-Ravesi e Monfibre
1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	Il Piano Attuativo non prevede nuovo consumo di suolo. COERENTE
1.2 - tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;	NON INTERFERENTE
1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;	NON INTERFERENTE
1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	Il Piano Attuativo prevede la riqualificazione di un ex area calzaturiera in disuso. COERENTE
1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;	Il Piano Attuativo non prevede inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala. COERENTE
1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto	NON INTERFERENTE

paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	
2.1 - tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale;	NON INTERFERENTE
2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico da riqualificare”;	NON INTERFERENTE
2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell’Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell’identità dell’ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutture lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	NON INTERFERENTE
3.1 - tutelare l’integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	NON INTERFERENTE
3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci “Castella”;	NON INTERFERENTE
3.3 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all’antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	NON INTERFERENTE
3.4 - favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	NON INTERFERENTE
3.5 – perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell’intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente	NON INTERFERENTE

<p>articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;</p>	
<p>3.6 - favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;</p>	<p>NON INTERFERENTE</p>
<p>3.7 - promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulicoagrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12-15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quaternari a litologie alternate);</p>	<p>NON INTERFERENTE</p>
<p>3.8 - tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;</p>	<p>NON INTERFERENTE</p>
<p>3.9 - attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;</p>	<p>NON INTERFERENTE</p>
<p>3.10 - promuovere la valorizzazione culturale del borgo di Collodi e delle sue relazioni con il territorio rurale, anche attraverso progetti di integrazione paesaggistica, di strutture culturali, didattiche e turistiche e di parco tematico destinate alla fruizione dei territori anche esterni ai centri ed ai nuclei che assicurino, preservandone i caratteri paesaggistici, la promozione dei valori culturali e identitari dei luoghi legata anche al rapporto fra il borgo di Collodi e la figura di Pinocchio.</p>	<p>NON INTERFERENTE</p>

	Opere e interventi
PTCP - Obiettivi	Piano Attuativo Area Ex Indios-Ravesi e Monfibre
1. Perseguire l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, ovvero del sistema delle acque superficiali e profonde, delle strutture geologiche, litologiche e pedologiche, della dinamica geomorfologica, dei caratteri morfologici del suolo;	NON INTERFERENTE
2. Elevare la qualità ecosistemica del territorio Provinciale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni tra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema;	NON INTERFERENTE
3. Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani e le relative identità paesaggistiche;	NON INTERFERENTE
4. Salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, che comprendono elevate valenze estetico - percettive, rappresentano importanti testimonianze storicoculturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico;	NON INTERFERENTE
5. Tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici del territorio della Provincia di Pistoia, in particolare dei collegamenti paesistico-ambientali, ossia dei corridoi ecologici fluviali, quali fasce del territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico;	NON INTERFERENTE
6. Perseguire la riduzione dei fattori di rischio dovuti all'utilizzazione del territorio, in particolare per prevenire le situazioni di fragilità idraulica di regimazione delle acque superficiali;	Il Piano Attuativo non prevede nuovo consumo di suolo. COERENTE
7. Valorizzare le attività agricole ed il territorio rurale in riferimento al ruolo di presidio del territorio, di tutela della qualità paesaggistica, allo sviluppo del turismo rurale e agriturismo;	NON INTERFERENTE
8. Promuovere lo sviluppo del vivaismo in relazione alle caratteristiche morfologiche e insediative del territorio, alla sostenibilità e compatibilità ambientale delle impermeabilizzazioni del suolo, dei prelievi e dei rischi di inquinamento dell'acqua di falda;	NON INTERFERENTE

9. Migliorare la mobilità di persone, merci, informazioni e servizi attraverso l'integrazione delle modalità di trasporto, l'adeguamento e l'interconnessione della rete delle infrastrutture ed il completamento degli itinerari indicati nella presente variante;	La nuova attività artigianale prevista dal Piano Attuativo si inserisce sullo stesso sito della vecchia attività dismessa e quindi già integrata con il contesto infrastrutturale urbano. COERENTE
10. Realizzare una rete per la mobilità dolce da integrare con la rete infrastrutturale e con i percorsi naturalistici e turistici, per garantire un sistema alternativo della mobilità, più efficiente e sostenibile;	NON INTERFERENTE
11. Promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio Provinciale, attuando la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici ed il ricorso alle tecniche dell'edilizia sostenibile;	La realizzazione della nuova attività artigianale prevista dal Piano Attuativo è vincolata al rispetto di tutti i criteri edilizi ed energetici previsti dalla vigente normativa in ambito di sostenibilità. COERENTE
12. Assicurare una pianificazione a livello di area vasta al fine di coordinare in modo efficace le azioni dei comuni in materia di paesaggio, territorio rurale, risorsa idrotermale, infrastrutture per la mobilità, vivaismo, grandi e aggregazioni di medie strutture di vendita.	NON INTERFERENTE

3.2 Specifiche valutazioni di compatibilità interna (PS, RU, PO)

	Opere e interventi
PS - Art. 34.2 - Riqualificazione e razionalizzazione del sistema produttivo - 4. Il sottosistema delle aree miste artigianale	Piano Attuativo Area Ex Indios-Ravesi e Monfibre
Promuovere la riqualificazione urbanistica, il miglioramento dello spazio pubblico e la razionalizzazione complessiva degli accessi alla viabilità primaria e la sistemazione delle aree a verde o a parcheggio e l'innalzamento delle dotazioni ambientali ed ecologiche;	Il progetto prevede la riqualificazione di un ex area artigianale dismessa. COERENTE
Migliorare l'efficienza e la funzionalità delle attività insediate, anche in relazione al sistema infrastrutturale e dei servizi e in relazione al contesto urbano;	La nuova attività artigianale prevista dal Piano Attuativo si inserisce sullo stesso sito della vecchia attività dismessa e quindi già integrata con il contesto infrastrutturale urbano. COERENTE
Favorire il trasferimento nei comparti di completamento delle aree specializzate delle attività produttive collocate in ambiti con rilevanti criticità ambientali o dove la presenza delle attività produttive sia incompatibile con le altre funzioni di tipo urbano;	NON INTERFERENTE
Sostenere ed indirizzare i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive anche attraverso un innalzamento significativo della qualità insediativa e di quella architettonica,	Il progetto di riqualificazione dell'ex area artigianale prevede il rispetto di tutti i criteri edilizi ed energetici previsti dalla vigente normativa in ambito di sostenibilità. Tale riqualificazione dell'area in disuso è quindi garanzia di un innalzamento della qualità architettonica e

anche ai fini di una maggiore integrazione urbanistica con i contesti di riferimento;	insediativa del contesto. COERENTE
Ridurre ed ottimizzare la mobilità delle merci e delle persone indotta dalle attività produttive, mitigandone il complessivo impatto ambientale e riducendo le situazioni di conflitto con le altre funzioni urbane, abbattendo i fattori di inquinamento;	La nuova attività artigianale prevista dal Piano Attuativo si inserisce sullo stesso sito della vecchia attività dismessa e quindi già integrata con il contesto infrastrutturale urbano e non prevede un aggravio del carico produttivo e infrastrutturale rispetto a quello che fu in origine l'attività ex Indios-Ravesi e Monfibre . COERENTE
Determinare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione urbanistica ed architettonica, con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, con particolare riguardo per quelli di uso pubblico;	La realizzazione della nuova attività artigianale prevista dal Piano Attuativo è vincolata al rispetto di tutti i criteri edilizi ed energetici previsti dalla vigente normativa in ambito di sostenibilità. COERENTE
Prevedere interventi per il miglioramento dell'accessibilità, della dotazione di parcheggi e atti a qualificare e incrementare il livello dei servizi.	Il progetto prevede la realizzazione contestuale di parcheggi interni per i dipendenti dell'attività artigianale in modo tale da migliorare l'accessibilità del contesto urbano limitrofo non aggravando sul sistema dei parcheggi pubblici. COERENTE

RU - Art. 59 - BR - Tessuti edilizi assoggettati ad interventi di riqualificazione insediativa	Piano Attuativo Area Ex Indios-Ravesi e Monfibre
2.1 Nelle zone BR sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B elencate all'art. 55 comma 3;	L'art. 55 comma 3 elenca le destinazioni ammesse, tra cui: "attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio". Il progetto di riqualificazione dell'ex area Indios in una nuova attività calzaturiera rispetta i suddetti parametri. COERENTE
3.1 Fatte salve le disposizioni relative agli edifici classificati di cui all'art. 38, su dette aree sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nei limiti dei volumi esistenti ed alle seguenti condizioni: - che per gli edifici o loro porzioni assoggettate a mutamento di destinazione d'uso non sia superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,40mq/1,00mq$, - che su tutta l'area classificata BR non sia comunque superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,55mq/1,00mq$, - che il rapporto di copertura R_c non risulti superiore al 50%, - che l'altezza degli edifici non superi mt 7,50 e, se superiore, quella degli edifici esistenti sull'area;	- Non vi è mutamento di destinazione d'uso. COERENTE - L'indice fondiario I_f del progetto è 1785,33 mq, inferiore al massimo realizzabile di 1801,52 mq. COERENTE - Il rapporto di copertura R_c del progetto è 898,43 mq, inferiore al massimo realizzabile di 1637,74 mq. COERENTE - Il progetto prevede un'altezza massima di 10 m come gli edifici esistenti sull'area. COERENTE
4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un piano di recupero quando si verifichi uno dei seguenti casi: - che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area, - che l'intervento preveda la ricostruzione di una	Il piano di recupero non è necessario in quanto l'intervento non prevede opere di urbanizzazione, non prevede la ricostruzione di una Sul inferiore a 2000 mq e non prevede mutamenti di destinazione d'uso. COERENTE

Sul superiore a mq 2000, - che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una quota superiore al 40% della Sul esistente;	
4.2 Negli altri casi è ammesso l'intervento diretto previa redazione di progetto unitario secondo le procedure e con le modalità stabilite all'art.10. E' comunque sempre ammessa la redazione di un piano di recupero;	NON INTERFERENTE
4.3 E' in ogni caso dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici corrispondente ai parametri fissati all'art.16 e commisurata alla Sul di nuova costruzione e/o interessata da mutamento di destinazione d'uso;	NON INTERFERENTE
4.4 La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della Sul riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti: - il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%; - l'indice di utilizzazione fondiaria If= 0,55mq/1,00mq, riferito all'intera zona BR;	NON INTERFERENTE
5.1 Fino all'approvazione dei piani attuativi o dei progetti unitari, su queste zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R1 e nelle zone classificate B0, B1, B2, B3, B4 nel previgente R.U., gli interventi ammessi per le zone B0 di cui all'art. 56;	Non sono previsti interventi prima dell'approvazione del Piano Attuativo. COERENTE
5.2 Le zone BR sono individuate come possibili ambiti di decollo di capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita, nella misura e con le modalità indicate all'art.101, comma 3.	NON INTERFERENTE

	Opere e interventi
RU - Art. 68 - D1.S5	Piano Attuativo Area Ex Indios-Ravesi e Monfibre
In queste zone sono consentiti insediamenti produttivi, magazzino e attività complementari, legati alla produzione calzaturiera;	Il Piano Attuativo prevede la riqualificazione di un ex area artigianale in disuso in una nuova attività calzaturiera. COERENTE
In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U.; Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:	La richiesta del Piano Attuativo si rende necessaria in quanto verrà realizzato un ampliamento di Sul rispetto all'esistente, nonostante l'intervento rientri nei parametri qui definiti. Il progetto prevede comunque la bonifica delle eventuali coperture in eternit e rendere il tutto idoneo alle esigenze igienico sanitarie, sicurezza ed adeguamento sismico. COERENTE

<ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta = mq. 1300, - SUL = mq. 2300, - Volume = mc. 7500, - Altezza massima = ml. 7,5; <p>Si dovrà tener conto della bonifica dell'attuale copertura in eternit e rendere l'immobile idoneo alle esigenze igienico sanitarie, sicurezza ed adeguamento sismico;</p>	
--	--

	Opere e interventi
PO - Art. 30.3.2 - D1.1 - Tessuto produttivo esistente	Piano Attuativo Area Ex Indios-Ravesi e Monfibre
<p>1. Nei Tessuti D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza, - commerciale all'ingrosso e depositi, - commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita, - direzionale e di servizio, - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive, - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività nei limiti di cui ai successivi commi. 	Il progetto prevede la riqualificazione dell'ex area Indios in una nuova attività calzaturiera. COERENTE
Le destinazioni commerciali e direzionali non possono superare complessivamente il 50% della SE totale. Sono ammesse superfici commerciali e direzionali in misura superiore al 50% esclusivamente tramite la presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che lo stesso sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.	NON INTERFERENTE
Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati.	Il progetto prevede la riqualificazione dell'ex area Indios in una nuova attività calzaturiera. Gli edifici presenti non risultano essere esistenti al 1954. COERENTE
<p>Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sottozona D1.1 IF (SE/SF) 0,80 mq/mq, IC max 50% H max 10,00 m (salvo volumi tecnici); 	<p>Il progetto di riqualificazione rispetta i parametri suddetti in quanto - L'indice fondiario IF è 4040,20 mq, inferiore al massimo realizzabile di 4387,01 mq. COERENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il rapporto di copertura RC del progetto è 2741,88 mq, inferiore al massimo realizzabile di 2047,62 mq. COERENTE - Il progetto prevede un'altezza massima di 10 m come gli edifici esistenti sull'area. COERENTE
Nei Tessuti D1.1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già	Il regime di salvaguardia prevede che si tengano in considerazione i parametri più bassi che sono quelli del Regolamento Urbanistico

<p>raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO e per un IC massimo del 60%. <p>Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d’uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell’articolo 149 della l.r. 65/2014.</p>	<p>vigente. COERENTE</p>
<p>E’ ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell’attività, per una SE non superiore dell’alloggio di mq .120 di SU per unità produttiva. Ai fini dell’applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non sia inferiore ai 1.000 mq.</p> <p>L’intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d’obbligo con il quale l’avente titolo si impegna a non alienare separatamente dall’immobile produttivo l’alloggio. Anche la registrazione al catasto di tale residenza dovrà tener conto della pertinenzialità al fabbricato produttivo.</p>	<p>NON INTERFERENTE</p>