



La città si progetta: il Piano Operativo

Vicesindaco f.f. di Sindaco

Anna Maria Ida Celesti

Assessore all'urbanistica

Leonardo Cialdi

Garante dell'informazione e della partecipazione

D.ssa Silvia Tognelli

Responsabile del procedimento

Arch. Lucia Flosi Cheli - Dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio

Ufficio di piano – gruppo di progettazione

Arch. PhD Stefano Carmannini – Funzionario Tecnico E.Q.

(coordinamento tecnico)

Arch. Alessandro D'Anniballe – Funzionario Tecnico

(territorio urbanizzato: studi, analisi, classificazioni –

territorio rurale – digitalizzazione)

Arch. Pian. Alessia Rosu – Funzionario Tecnico

(collaborazione – digitalizzazione)

Dott. in Arch. Raissa Martire – Istruttore Tecnico

(collaborazione – digitalizzazione)

Arch. Pian. Leonardo Campigli – Funzionario Tecnico

(collaborazione – digitalizzazione)

Arch. Linda Bacci – Funzionario Tecnico

(collaborazione – digitalizzazione)

Database territoriali

Raffaele Gariboldi – Istruttore informatico

Contributi specifici

Arch. Giovanni Parlanti

(territorio rurale – proposte di schedatura)

Agr. Elisabetta Norci

(territorio rurale)

Studi propeaentici



PREMESSE

Il vigente Regolamento Urbanistico (approvato nel 2013 con DCC n.35/2013) è stato redatto secondo i presupposti di una legge regionale, che di lì a poco sarebbe stata abrogata ovvero la LR n.1/2005, poi integralmente sostituita con la LR n. 65/2014. Inoltre all'interno del Regolamento Urbanistico significative per consistenza e numero erano i trascinatori di pianificazione attuativa discendenti dai precedenti PRGC, uno su tutti il piano della ex-Breda a titolo esemplificativo, oltre a molti altri. Ulteriore circostanza (non certo di scarso rilievo) ed incidente su tutti gli strumenti di pianificazione della Toscana è stata l'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della regione Toscana, approvato con la DCR n. 37 del 27 marzo 2015, ed a cui tutti gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica (quindi ivi compresi il piano Strutturale ed il Piano Operativo) devono "conformarsi" o "adeguarsi" secondo i criteri di uno specifico accordo siglato tra la regione Toscana ed il Ministero oggi denominato della cultura, in data 16/12/2016 e poi revisionato in data 17/05/2018.

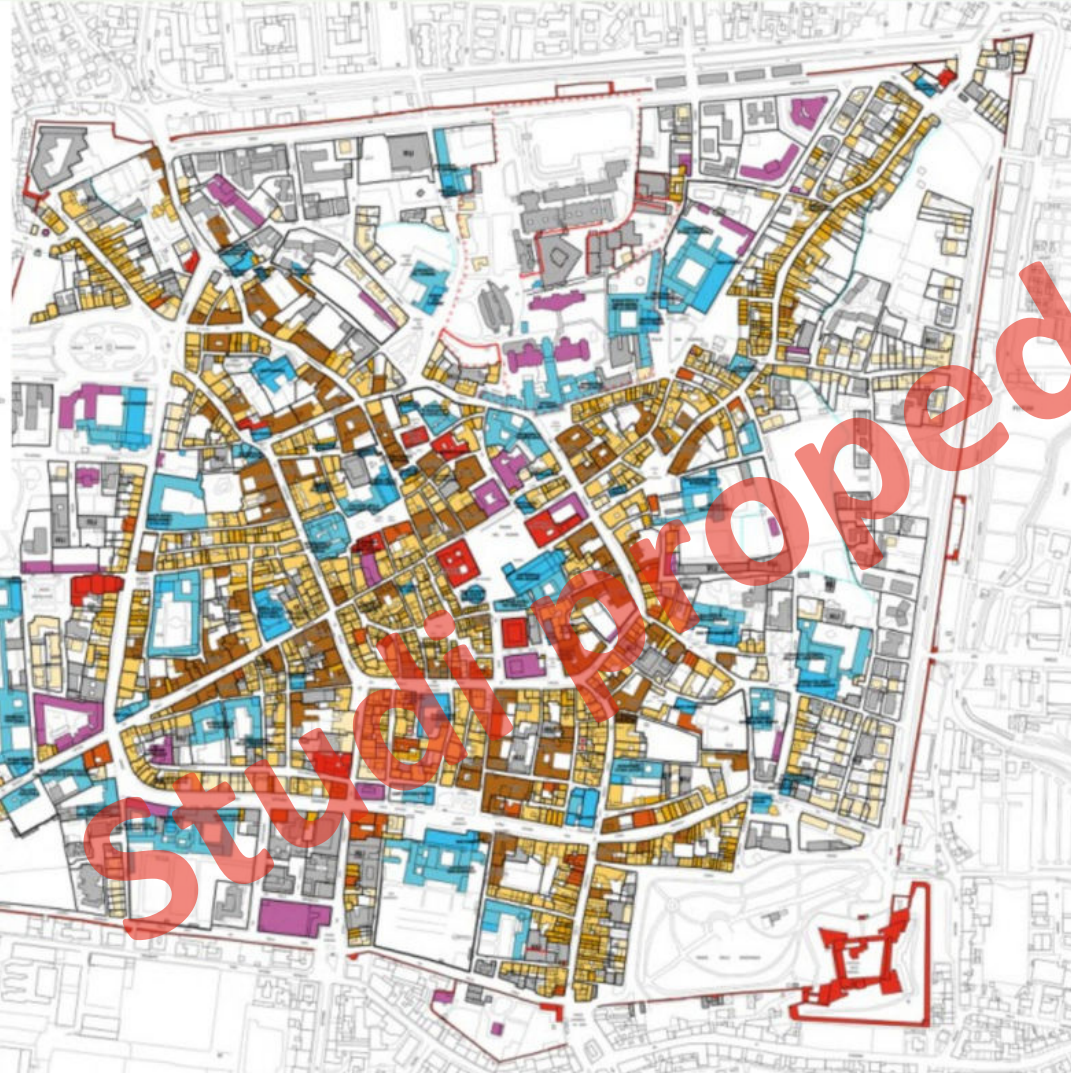
Nell'ambito quindi della preordinata cornice disposta dal recente Piano Strutturale, (approvato in data 09/03/2026) e consistente nella distinzione tra territorio urbanizzato / territorio rurale ed il riconoscimento effettuato sui vari tipi di insediamenti (TU/nuclei rurali/aggregati/edificato sparso/insediamenti non rurali in territorio rurale), si elencano i principali elementi incidenti sulla formazione del Piano Operativo:

- a) l'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi contenuti nel nuovo Piano Strutturale, mediante progetti per:
 - a.1. gestione, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - a.2. aree suscettibili di trasformazione;
 - a.3. valorizzazione del territorio rurale nelle componenti ambientali, paesaggistiche ed insediative;
 - a.4. il sistema del verde
 - a.5. sistemi infrastrutturali, compresi quelli di mobilità dolce
- b) il recupero delle conoscenze contenute nei pregressi strumenti di pianificazione (PRGC e RU), implementate ed aggiornate al quadro delle attuali conoscenze;
- c) rettifica delle storture e delle criticità che i pregressi strumenti hanno evidenziato, sotto il profilo dell'attuazione e della gestione del patrimonio edilizio esistente e del territorio più in generale;
- d) la integrazione nella disciplina del piano delle pregresse previsioni urbanistiche attuative ad oggi ancora vigenti;
 - e) la integrazione nel piano operativo, del piano del centro storico, mediante il riconoscimento coerente dei peculiari sistemi edificati e con l'approfondimento delle conoscenze;
 - f) il censimento nell'ambito dei tessuti edilizi storici del territorio urbanizzato delle porzioni "incongrue", "sostituite" e delle "superfettazioni urbane", meritevoli di interventi di riqualificazione e rinnovamento, per l'innalzamento della qualità urbana;
 - g) la classificazione degli edifici storici sul territorio comunale, operata non già sull'attuale paradigma del RU, operante sul grado di trasformazione del tipo edilizio, ma sul valore intrinseco del tipo, considerando che buona parte delle trasformazioni possono essere reversibili;
 - h) il censimento e regolazione delle funzioni non agricole nel territorio rurale, quali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, servizi ed impianti tecnici, insediamenti produttivi, strutture ricettive, centri ippici ed attrezzature sportive, depositi e più in generale ogni altra funzione non residenziale;
 - i) la disciplina per la realizzazione degli annessi agricoli e dei manufatti amatoriali, graduata sulla specifica classificazione del territorio rurale.



LEGENDA

-  AREA SENSIBILE (art. 5)
-  DEMONIZIONE CENSUATA AL 1971 (art. 5)
- TIPICI EDILIZI STORICI, EDIFICI RECENTI (art. 15)**
-  EDIFICIO SPECIALE INTERIORE (art. 15)
-  TORRE, OROLOGIO, CAMPANELLO
-  MINORILETTI, ZENOBATTI
-  EDIFICIO SPECIALE ESTERIORE (art. 15)
-  PALAZZETTO (art. 15)
-  PALAZZETTO (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  CASA A TORRE, TORRETTA
-  EDIFICIO DI INTERIORE
-  EDIFICIO DI INTERIORE DI STORIA E INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE DI STORIA E INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)
-  EDIFICIO DI INTERIORE (art. 15)



IL PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE

Il paradigma attuativo del P.P. vigente:

la disciplina del piano particolareggiato (approvato con DCC n.30 del 2008) e poi confluita nel Regolamento Urbanistico, definisce gli interventi per ogni singolo "tipo" di edificio definendone le regole per la conservazione, la trasformazione e l'uso.



L'obiettivo del piano operativo

Raggiungere una maggior coerenza sulla classificazione dei sistemi edificati con il resto del territorio, pur conservando le peculiarità del centro storico ed il patrimonio di conoscenze presenti nel piano particolareggiato. Individuare quindi **specifici tessuti edilizi**, che per tessitura urbana, giacitura, processo storico di formazione ed impianto dei tipi (dall'edilizia seriale di base a quella specialistica e monumentale) abbiano caratteri comuni e riconoscibili. **Classificare inoltre nei tessuti gli edifici più rilevanti** sia per carattere storico-architettonico che per il ruolo di polarità esercitato nell'ambito del paesaggio urbano costruito.

Il centro storico


















IL PIANO OPERATIVO
1° paradigma attuativo:

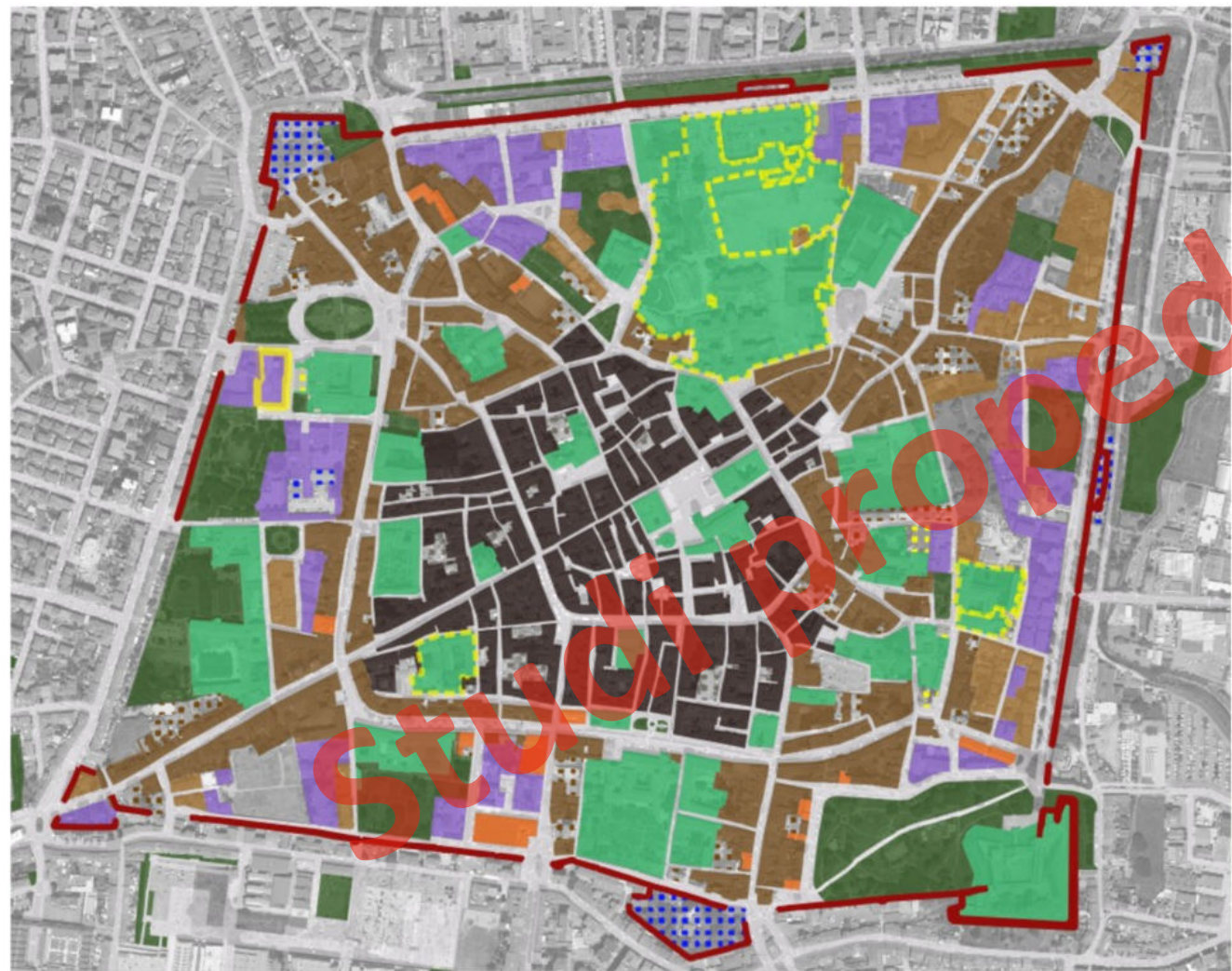
"l'articolazione per tessuti" che riassume i principi insediativi stratificatosi nel corso dei secoli, sino ai più recenti

TESSUTI STORICI DENTRO LE MURA ED AD ESSE PERTINENTI – TS_Em

Categorie di tessuti

-  TS_Em1 - Tessuto storico entro le mura a sviluppo edilizio chiuso
-  TS_Em1_0 - parte incongrua
-  TS_Em2 - Tessuto storico entro le mura a sviluppo edilizio chiuso lineare, ed orientato
-  TS_Em2_0 - parte incongrua
-  TS_Em2_1 - Edificato prevalentemente sostituito od impiantato sino al 1954 e tipologicamente compatibile rispetto al tessuto
-  TS_Em3_1 - Tessuto storico eterogeneo entro ed in prossimità delle mura (sviluppo edilizio semichiuso od aperto, con tipologia a palazzina, villa e villino)
-  TS_Em3_1_0 - parte incongrua
-  TS_Em3_2 - Tessuto di recente formazione o di sostituzione /ristrutturazione, con densità edilizia variabile (linee, blocchi condominiali, palazzi e palazzine, villini ed edilizia specialistica)
-  TS_Em3_2_0 - parte incongrua
-  TS_Em3_Nr - Tessuto storico eterogeneo entro ed in prossimità delle mura (nodi riqualificazione)
-  TS_EmC - I complessi conventuali e le grandi strutture architettoniche
-  TS_EmC_0 - parte incongrua
-  TS_EmC_Pr - I complessi conventuali e le grandi strutture architettoniche (poli riqualificazione)
-  TS_EmC_Nr - I complessi conventuali e le grandi strutture architettoniche (nodi riqualificazione)
-  V_vp - Verde pubblico esistente

Il centro storico





IL PIANO OPERATIVO - 1° paradigma attuativo: "la definizione delle articolazioni dei tessuti"

TS_Em1 – Tessuto storico dentro le mura a sviluppo edilizio chiuso collegato da una rete infrastrutturale continua per poli o percorsi gerarchizzati, prevalentemente costituito da edifici di rilevante importanza storica, monumentale e documentaria. E' il tessuto di impianto più antico ed è costituito prevalentemente da isolati conclusi, corrisponde per lo più alle occupazioni edilizie comprese dentro la prima cerchia (di età precomunale) e la seconda cerchia (di età comunale). Si distingue anche la presenza di edifici di recente edificazione impiantati per intasamento o sostituzione di preesistenti strutture edilizie, spesso decontestualizzati ed incongrui con il contesto (TS_Em1_0) (fanno parte del tessuto talvolta anche gli edifici di primo novecento da considerarsi storicizzati)

TS_Em2 - Tessuto storico dentro le mura a sviluppo edilizio chiuso lineare, ed orientato sulle direttrici uscenti dalle porte della prima e seconda cerchia muraria e lungo i circuiti delle stesse strutture murarie. Sono per le parti ancora riconoscibili, i borghi lineari formatesi in sequenza all'esterno dei tracciati murari preesistenti e le occupazioni edilizie di intasamento seguite all'abbattimento delle mura ed impiantate lungo il tracciato delle stesse, divenuto poi percorso fondativo "di ristrutturazione del tessuto"; dette occupazioni hanno interessato entrambi i bordi della preesistente struttura muraria, il franco libero interno ed il lato libero esterno. Si distinguono cortine edilizie di schiere, torri, edifici di rifusione, quali: pseudo schiere, pseudo linee, linee e palazzi signorili anche d'impianto. L'articolazione del tessuto nei casi più evoluti ed in associazione anche ad edilizia specialistica con valenza polare, può aver dato origine alla formazione di un isolato urbano. Si rileva anche la presenza di edifici di recente edificazione impiantati per intasamento o sostituzione di preesistenti strutture edilizie, spesso decontestualizzati ed incongrui con il contesto (TS_Em2_0) – ed con (TS_Em2_1) Edificato prevalentemente sostituito od impiantato sino al 1954 e tipologicamente compatibile rispetto al tessuto.

TS_Em3 – Tessuto eterogeneo dentro ed in prossimità delle mura a sviluppo edilizio semichiuso ed aperto costituitosi prevalentemente prima del 1954, ad intasamento degli spazi rimasti liberi tra le seconda e la terza cerchia e più raramente per sostituzione di preesistenti strutture edilizie. Il tessuto a maglia irregolare, si compone di una gamma diversificata di tipi edilizi che ha prodotto un debole assetto morfologico, sotto il profilo del grado dell'organizzazione urbana. La bassa strutturazione e la occasionalità che caratterizza il tessuto evidenzia la carente integrazione con i tessuti contigui e più antichi. Nel tessuto si riconoscono brani di schiere, linee, pseudolinee, villini e palazzine ottocentesche, anche di valore architettonico, tipi di edilizia residenziale recente quali edifici condominiali in linea o a blocchi, taluni edifici specialistici, edifici poi di scarsa qualità, ed incongrui con il contesto. Si rileva anche la presenza di edifici di recente edificazione impiantati per intasamento o sostituzione di preesistenti strutture edilizie, spesso decontestualizzati ed incongrui con il contesto (TS_Em3_1_0 e TS_Em3_2_0) – Sottogruppi del tessuto sono:

TS_Em3_1 - tessuto storico costituito in prevalenza da edifici di importanza storica e documentaria a sviluppo edilizio semichiuso od aperto, con tipologia a palazzina, villa e villino, con presenza sporadica di edilizia specialistica e brani di schiere, linee e pseudolinee;

TS_Em3_2 - tessuto di recente formazione o di sostituzione /ristrutturazione, con densità edilizia variabile, costituito da linee, blocchi condominiali, palazzi e palazzine, villini ed edilizia specialistica

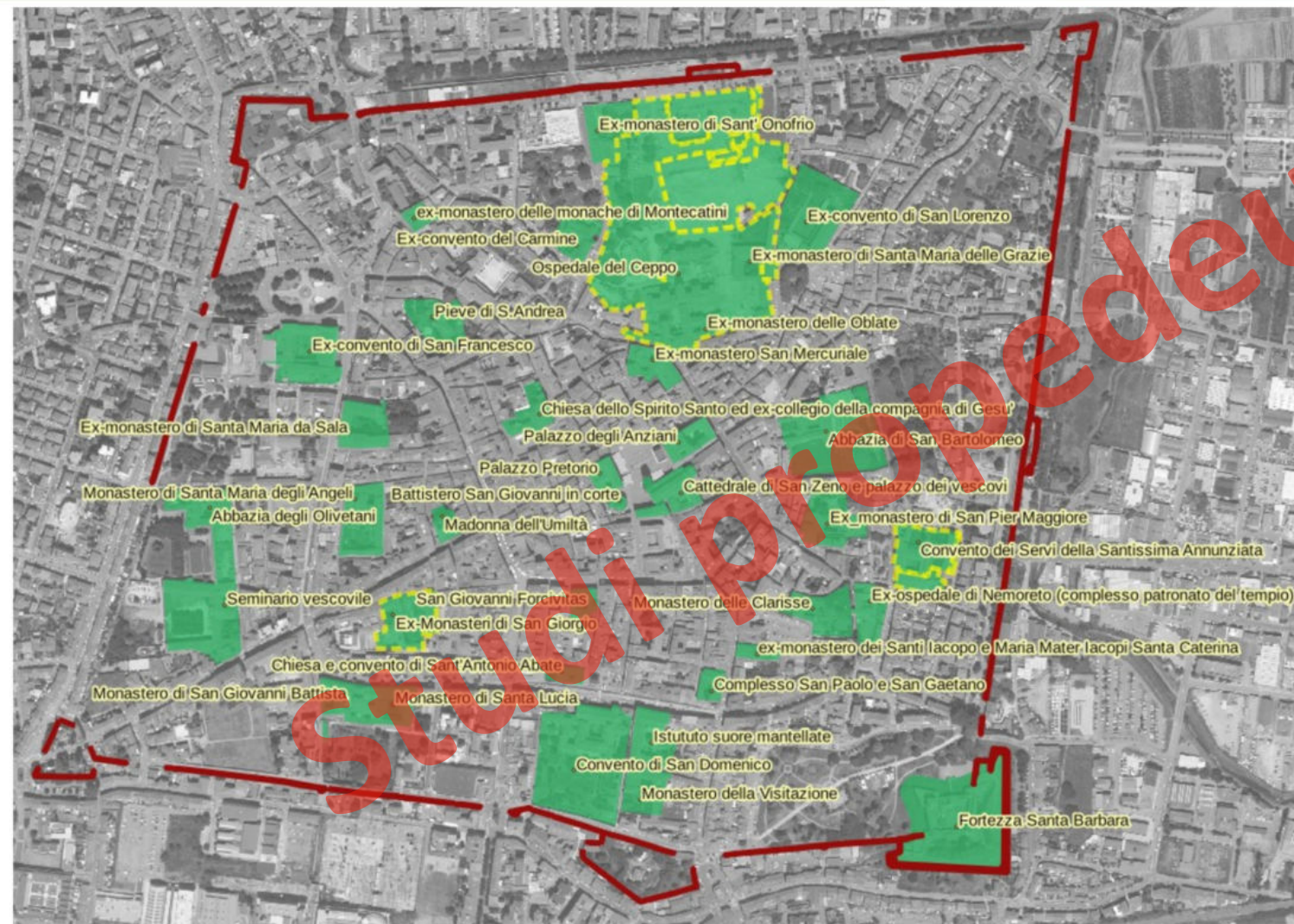
TS_EmC – I complessi conventuali e le grandi strutture architettoniche, rappresentano le parti del tessuto edilizio storico la cui morfologia si è originata e costituita con l'impianto di sistemi edificati complessi ed unitari, la cui rilevanza urbanistica ha condizionato la formazione del tessuto medesimo e di quelli contermini. Agli impianti originari si distinguono le sostituzioni edilizie, le aggiunte di consistenze edilizie successive, talvolta anche recenti che hanno portato alla odierna strutturazione (TS_EmC_0).

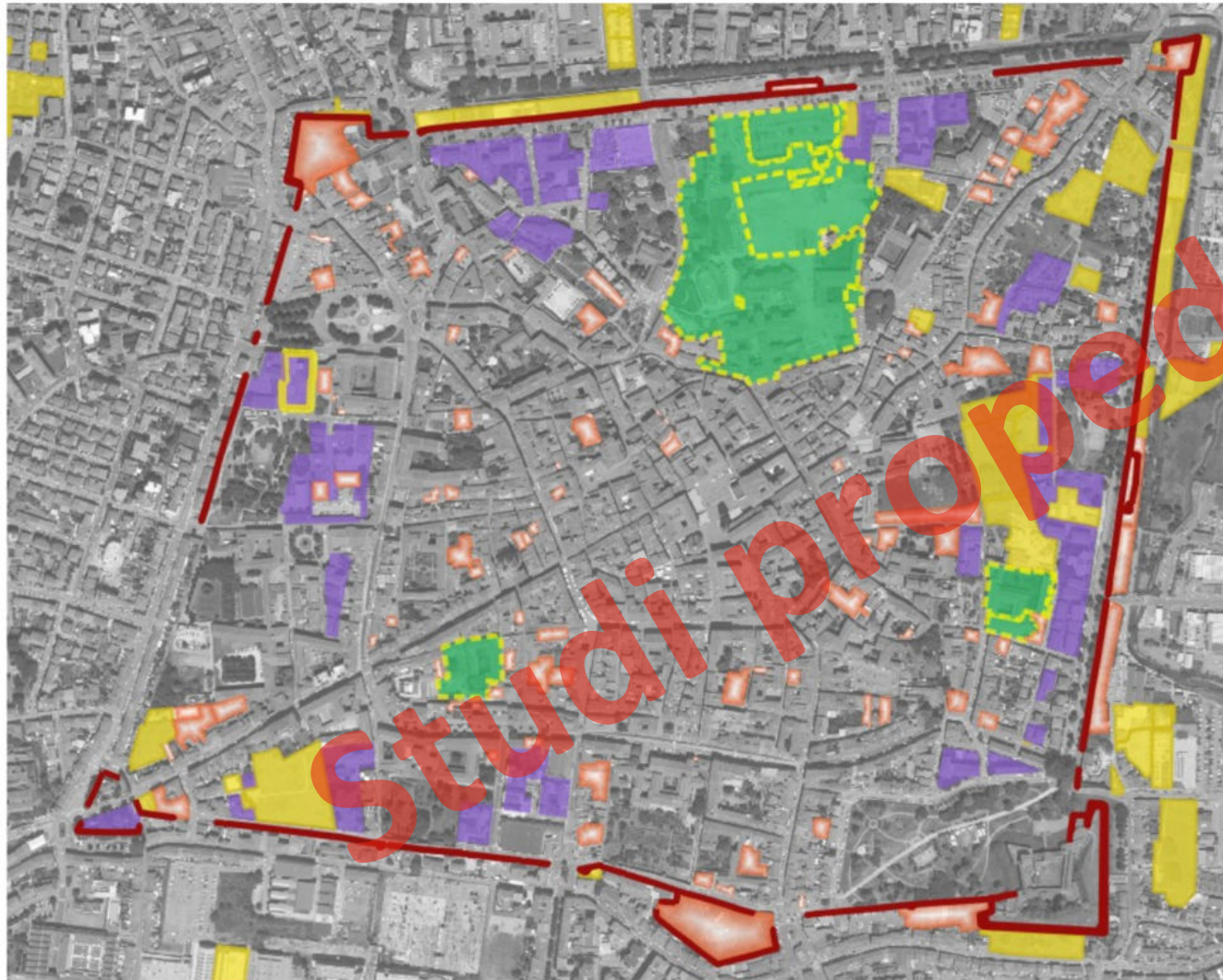


IL PIANO OPERATIVO 1° paradigma attuativo:

la individuazione dei **tessuti generati** dai complessi conventuali e dalle grandi strutture architettoniche

Il centro storico










IL PIANO OPERATIVO

1° paradigma attuativo:

la individuazione delle **parti di tessuto** "ammalorate", delle "superfettazioni urbane", dei "i nodi" e dei "poli della riqualificazione", le "addizioni recenti" e le aree marginali suscettibili di specifica valorizzazione

Tessuti non storici, parti incongrue, aree da valorizzare






-  aree da valorizzare e sistemizzare
-  parti di tessuto incongruo, "ammalorato"
-  tessuto di recente formazione o di sostituzione /ristrutturazione
-  nodi di riqualificazione tessuto eterogeneo
-  nodi e poli di riqualificazione complessi conventuali e grandi strutture architettoniche



IL PIANO OPERATIVO 2° paradigma attuativo:

la "*classificazione degli edifici*" di maggior rilievo, in sovrapposizione ai tessuti edilizi. I tessuti storici del centro sono i più antichi e pregiati, hanno quindi di base la costante di essere composti da edifici di interesse storico-architettonico

Classificazione edificato centro storico

-  EdM - chiesa
-  EdM - ex_chiesa
-  EdM - palazzo
-  EdSs - specialistico di impianto storico
-  EdSr - specialistico di impianto non storico
-  O_1945 opere di interesse storico-artistico: l'architettura dal 1945 ad oggi



Classificazione edificato centro storico — Elementi Totali: 188, Filtrati: 188, Selezionati: 0

123.gid = 123

Aggiorna tutto Aggiorna seletto

id	tipo	denominaz	codice	foto
NULL	chiesa	chiesa di Spirito Santo	EdM	

1 / 188

IL PIANO OPERATIVO
 2° paradigma attuativo:

“la classificazione degli edifici”, la costruzione del database informatico degli edifici di maggior rilievo, a supporto del Piano Operativo

Il centro storico

LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI





IL PIANO OPERATIVO
2° paradigma attuativo:
 “la **classificazione degli edifici**”, la costruzione del database informatico degli edifici di maggior rilievo, a supporto del Piano Operativo


Classificazione edificato centro storico — Elementi Totali: 188, Filtrati: 188, Selezionati: 0

123 gd 123

Aggiorna tutto Aggiorna selezione

id	tipo	denominaz	codice
12945	palazzo	palazzo Fiorineschi	EdM

foto



69 / 188

Studi di propeedeutica

Il centro storico

LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI



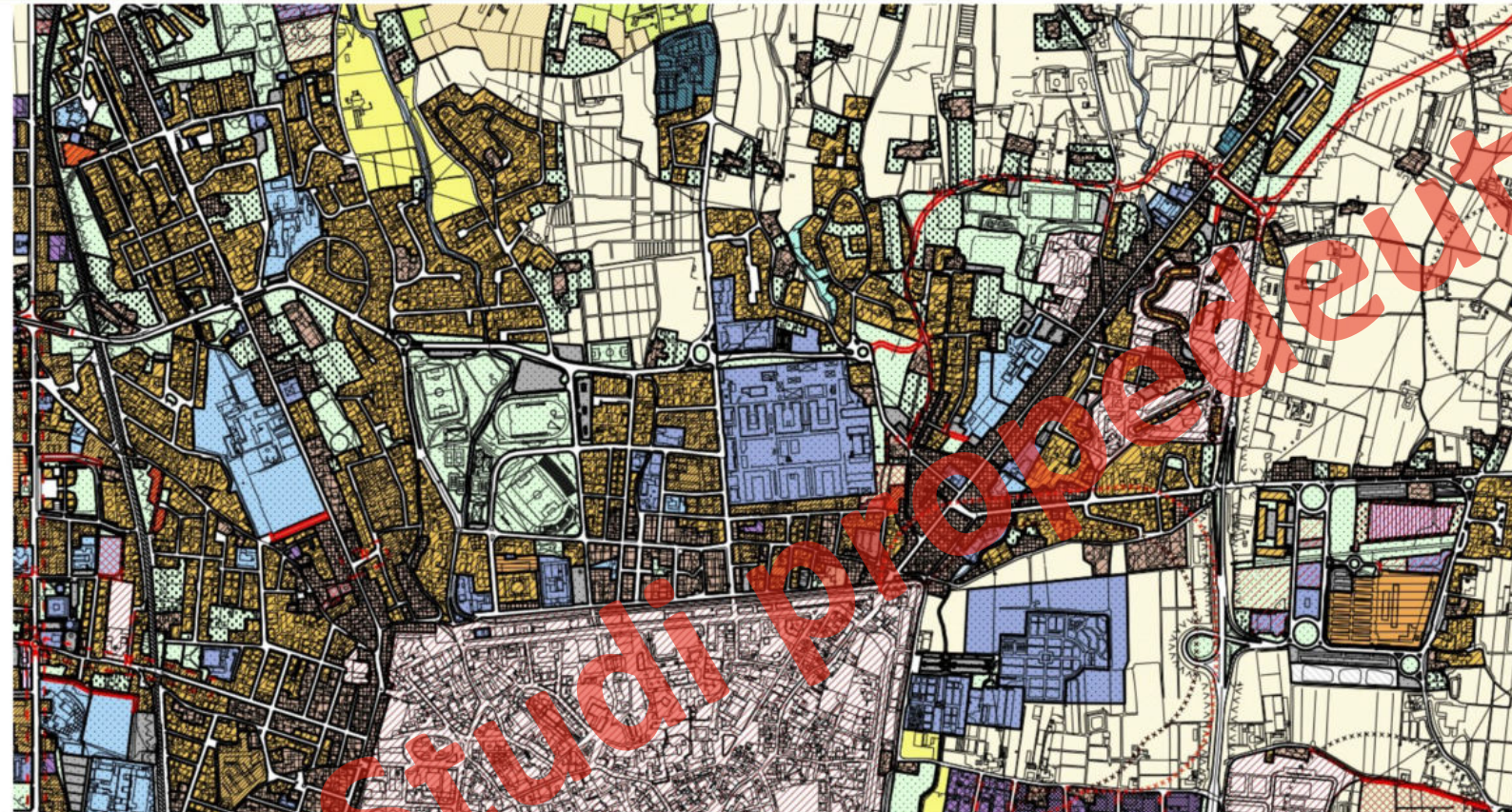


IL PIANO OPERATIVO 3° paradigma attuativo:

il “*sistema del verde*” che raccoglie la strategia del Piano Strutturale, sulla doppia cerchia dei parchi, interna ed esterna alle mura urbane

Sistema del verde: cerchia interna

- aree suscettibili di partecipare ed implementare il sistema del verde
- complessi convenzionali e grandi strutture architettoniche che custodiscono risorse verdi di rilevante valore storico-culturale
- verde pubblico esistente
- verde di connettività da riqualificare



IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Panoramica sull'articolazione per tessuti individuati dal RU: storici, recenti e produttivi, oltreché servizi ed attrezzature ed aree a destinazione specialistica. Il concetto di perimetro del territorio urbanizzato (che opera una netta separazione rispetto al territorio rurale) non è contemplato poiché verrà introdotto solo successivamente con l'entrata in vigore della LR n.65/2014. Le campiture diagonali in color rosso individuano le parti di edificato assoggettate a piani urbanistici esecutivi derivati da pregressi strumenti urbanistici. Per i tessuti recenti sono individuate solo due categorie. Gli edifici storici sono disciplinati sul grado di trasformazione del tipo.

Il territorio urbanizzato

TITOLO II - EDIFICATO ESISTENTE

	Edificio storico (preesistente al 1950)
--	---

Art. 38 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

A	casa a schiera
B	casa in linea
C	villa o casa padronale
D	albergo
E	casa colonica
F	casa rurale
G	castello, torre
H	edificio per il culto o complesso ecclesastico
I	edificio specializzato pubblico (ospedale, scuola, caserma, ecc.)
L	edificio specializzato per attività produttive
M	altri edifici (cassero rurale, ecc.)

TITOLO II - TESSUTI ED AGGREGATI ISOLATI DI IMPIANTO STORICO

	Edificio recente (post 1950)
--	------------------------------

Art. 38 GRADO DI TRASFORMAZIONE

1	ritorno
2	non trasformato
3	trasformato nelle forme e nei materiali
4	trasformato nei caratteri spaziali costruttivi
N.B.	su ciascun edificio storico sono indicati: classificazione tipologica (lettere) grado di trasformazione (numeri)

	art. 31 - 101 - luoghi isolati di potere
	art. 31 - 102 - luoghi ad-urban non
	art. 32 - 103 - tessuti di case isolate monumentali o tessuti parziali con intervento urbano
	art. 34 - 104 - luoghi di culto o di montagna
	art. 35 - 105 - aggregati o complessi di rilevante architettura o monumentali
	art. 35 - 106 - aggregati o complessi isolati di valore storico-artistico
	art. 41 - 101 - tessuti di recente formazione isolati / consolidati
	art. 41 - 102 - tessuti di recente formazione da riordinare / riqualificare



IL PIANO OPERATIVO

Esemplificazione sulla complessità insediativa che caratterizza il capoluogo. Tessuti storici di varia formazione e recenti che condividono spesso in antitesi i medesimi contesti urbani. **“Somma di brani e somma di parti”.**

Il territorio urbanizzato

LA COMPLESSITÀ E LA STRATIFICAZIONE DEI SISTEMI EDIFICATI



IL PIANO OPERATIVO

Esemplificazione sulla complessità insediativa che caratterizza il capoluogo. Tessuti storici di varia formazione e recenti che condividono spesso in antitesi i medesimi contesti urbani. **“Somma di brani e somma di parti”.**

Il territorio urbanizzato

LA COMPLESSITÀ E LA STRATIFICAZIONE DEI SISTEMI EDIFICATI



Il territorio urbanizzato

IL DETTAGLIO DEL PIANO PER LA GESTIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO



Il territorio urbanizzato

GLI INTERVENTI DI RECUPERO DELLA CONNETTIVITÀ VERDE LINEARE

esempi su viale Adua dove è prevista la implementazione delle dotazioni verdi la riorganizzazione dei posti auto e della mobilità dolce

**IL PIANO OPERATIVO - "Tessuti storici fuori le mura - TS_Fm "****Il territorio urbanizzato**

TS_Fm1 - Tessuto storico fuori le mura: i borghi lineari a sviluppo edilizio chiuso sul limite stradale identifica la sequenza seriale dell'edilizia di base impiantata a cortina lungo le principali direttrici (percorsi matrice) e sviluppatasi prevalentemente sino al 1954/63, comprende i tipi a schiera più antichi, quelli ottocenteschi, le linee e pseudo linee di rifusione e palazzi di varia consistenza (in prossimità dei centri urbani più strutturati) con presenza sporadica di edilizia specialistica. Le cortine sono direttamente prospicienti la viabilità e gli spazi pertinenziali tergalì, ove presenti, hanno generalmente un elevato grado d'intasamento edilizio. Con **TS_Fm1_0 Edifici di impianto non storico, o sostituiti o radicalmente trasformati o decontestualizzati spesso incongrui con il contesto**

TS_Fm2 - Tessuto storico fuori le mura: i borghi lineari a sviluppo edilizio chiuso con mediazione pertinenziale sui fronti identifica ancora la sequenza seriale dell'edilizia di base il cui impianto è caratterizzato dall'aver la cortina arretrata rispetto al limite stradale, si distinguono quindi resedi frontali e tergalì, questi ultimi generalmente con un elevato grado di occupazione edilizia. I tipi ricorrenti prevalentemente sviluppatasi sino al 1954/63, lungo le principali direttrici (percorsi matrice), sono costituiti da schiere, pseudo schiere, linee, pseudo linee di rifusione e palazzi di varia consistenza (in prossimità dei centri urbani più strutturati) con presenza sporadica di edilizia specialistica. Con **TS_Fm2_0 Edifici di impianto non storico, o sostituiti o radicalmente trasformati o decontestualizzati spesso incongrui con il contesto**

TS_Fm3 - Tessuto storico a sviluppo edilizio aperto costituito in prevalenza da edifici novecenteschi prevalentemente sviluppatasi sino al 1954/63, spesso di interesse storico-testimoniale e di importanza storica/documentaria per quelli antecedenti il secondo dopoguerra, a sviluppo edilizio aperto **pianificato o non pianificato**, con tipologia ricorrente a palazzina, bifamiliari, ville, villini e dimore signorili; i tessuti si presentano generalmente con una maglia regolare e piuttosto ordinata, con un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti, sporadica presenza di edilizia specialistica. Con **TS_Fm3_0 Edifici di impianto non storico, o sostituiti o radicalmente trasformati o decontestualizzati spesso incongrui con il contesto**

TS_Fm4 - Tessuto storico a sviluppo edilizio aperto o lineare pianificato o con disegno unitario identifica per lo più gli insediamenti destinati all'edilizia popolare ed edificati agli inizi del novecento e nel secondo dopoguerra prevalentemente sino al 1954/63, si distinguono edifici seriali a schiera e comunque in prevalenza edifici multi piano in linea o a blocchi, da ritenersi di interesse storico-testimoniale, impiantanti su tessuti a maglia regolare, la morfologia urbana con i connessi spazi aperti, si presenta congruente e coerente sia internamente che esternamente rispetto ai contermini assetti edilizi. **TS_Fm4_0 Edifici di impianto non storico, o sostituiti o radicalmente trasformati o decontestualizzati spesso incongrui con il contesto**

L'INDIVIDUAZIONE DELLE PECULIARITÀ TIPOLOGICA NEGLI SVILUPPI EDILIZI ESTERNI ALLA TERZA CERCHIA



IL PIANO OPERATIVO - "Tessuti storici fuori le mura - TS_Fm "

TS_Fm5 – Aggregati, edifici o complessi di matrice rurale è un tessuto che identifica gli insediamenti antecedenti il 1954 ed originariamente impiantati nel territorio aperto e legati al presidio della campagna. E' costituito da fabbricati o gruppi di fabbricati (talvolta anche connotati dalla presenza della dimora padronale "gentilizia"), quindi di matrice rurale, spesso di interesse storico-testimoniale, con gradi diversificati di sviluppo ed accrescimento, generalmente inglobati od ai margini del territorio urbanizzato. **TS_Fm5_0 Edifici di impianto non storico, o sostituiti o radicalmente trasformati o decontestualizzati spesso incongrui con il contesto**

TS_Fm6 – Aggregati e complessi di matrice produttiva e di archeologia industriale è un tessuto che identifica i complessi di matrice produttiva e gli opifici di archeologia industriale generalmente antecedenti il 1954, si distinguono edifici singoli o gruppi di edifici gerarchicamente organizzati all'interno del resede di pertinenza. E' riconoscibile il carattere unitario dei complessi sotto il profilo architettonico e compositivo e nei complessi di più ampia consistenza alla funzione produttiva si associa anche la funzione direzionale e talvolta residenziale. **TS_Fm6_0 Edifici di impianto non storico, o sostituiti o radicalmente trasformati o decontestualizzati spesso incongrui con il contesto**

Studi propedeutici

Il territorio urbanizzato



IL PIANO OPERATIVO - “Tessuti recenti prevalentemente residenziali e produttivi “

TRe_1 – Tessuti omogenei di recente formazione pianificati o comunque discendenti da disegno unitario, a sviluppo edilizio aperto, costituiti da tipologie in linea o a blocchi serialmente ripetute all'interno di una maglia precostituita, generalmente con un assetto morfologico equilibrato tra le parti edificate e gli spazi aperti e con una certa congruenza della trama fondiaria ed edilizia rispetto ai contermini tessuti. Ove giustapposti ai tessuti di matrice storica risulta evidente la contrapposizione del modello urbanistico-insediativo, sia sul piano tipologico che sul piano della densità fondiaria;

TRe_2 – Tessuti a bassa strutturazione urbana di recente formazione pianificati o comunque discendenti da disegno unitario, a sviluppo edilizio aperto, con densità edilizia variabile e prevalentemente costituiti da ville, villini, palazzine o edifici a schiera, caratterizzati spesso dalla carenza di servizi ed attrezzature e ricorrentemente anche da linguaggi architettonici disomogenei e diversificati. Il tipo di tessuto ha raggiunto comunque una forma insediativa compiuta seppur con caratteristiche spesso autonome rispetto alle relazioni con i contermini ambiti urbani;

TRe_3 – Tessuti di recente formazione a sviluppo edilizio aperto ed elevata densità costituiti prevalentemente da tipi architettonici moderni “condomini” in linea o a blocco isolato ad elevata densità e con altezze spesso superiori ai tre-piani fuoriterra, in cui i volumi si dispongono all'interno di uno spazio privato chiaramente individuato. L'assetto morfologico nei tessuti di intasamento presenta criticità rispetto al disegno urbano, nei rapporti tra gli spazi pubblici e privati si rilevano deficit di permeabilità dei tessuti e deboli connessioni con gli ambiti urbani contermini;

TRe_4 – Tessuti di recente formazione a sviluppo edilizio aperto di media densità costituito prevalentemente da linee, schiere, unità edilizie variamente aggregate o palazzine generalmente non superiori ai tre-piani fuoriterra e ricorrentemente circondate su tre o quattro lati da spazi ineditati, sistemati a verde o a parcheggi privati, il sistema edificio-lotto, costituisce un riferimento urbano definito e percepibile;

TRe_5 – Tessuti di recente formazione a sviluppo edilizio aperto a bassa densità costituito prevalentemente da palazzine di modesta consistenza, ville e villini prevalentemente unifamiliari o bifamiliari, le edificazioni spesso al centro del lotto sono caratterizzate dalla presenza di ampi spazi liberi e sistemati a verde, si distinguono tessuti di tipo lineare e tessuti più articolati e strutturati;

TRe_6 – Tessuti prevalentemente di recente formazione eterogenei, sfrangiati, marginali sono tessuti di intasamento, tamponamento o posti ai margini del territorio urbanizzato, contraddistinti dalla presenza di diversità tipologiche, architettoniche e funzionali. Edifici di varia consistenza ed altezza, edifici fuori scala, volumi artigianali e/o commerciali frammisti alla residenza, talvolta presenza di vuoti urbani, rendono il tessuto privo di ordine e disegno gerarchico tale da renderlo non omogeneo rispetto al contesto.

LA GRADUAZIONE DEI TESSUTI RECENTI PER ORIENTARE LE AZIONI
DI RECUPERO E DI RINNOVO QUALITATIVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO



IL PIANO OPERATIVO - "Tessuti recenti prevalentemente residenziali e produttivi "

TP_1 - Tessuti a proliferazione produttiva lineare (di tipo misto)

TP_2 - Tessuti a piattaforme produttive:

- TP_2.1 - Tessuti a piattaforme produttive prevalentemente industriali ed artigianali
- TP_2.2 - Tessuti a piattaforme produttive prevalentemente commerciali, direzionali e per servizi

TP_3 - Tessuti delle insule specializzate:

- TP_3.1 - Tessuti delle insule specializzate prevalentemente industriali ed artigianali
- TP_3.2 - Tessuti delle insule specializzate prevalentemente commerciali, direzionali e per servizio
- TP_3.3 - Tessuti delle insule specializzate per insediamenti turistico-ricettivi

TP_4 - Tessuti prevalentemente produttivi a bassa strutturazione urbana e/o a carattere puntuale

- TP_4.1 - Tessuti produttivi a bassa strutturazione urbana e/o a carattere puntuale prevalentemente industriali ed artigianali
- TP_4.2 - Tessuti produttivi a bassa strutturazione urbana e/o a carattere puntuale prevalentemente commerciali, direzionali e di servizio

TP_5 - Tessuti specialistici in saturazione di tessuti prevalentemente residenziali (industriali-artigianali/direzionali/commerciali) (sono le edificazioni che si sono collocate all'interno o contermini a tessuti residenziali, intasandone gli spazi aperti, fenomeno che inerisce per lo più gli isolati urbani ed i tessuti del capoluogo).

Studi Propedeutici

Il territorio urbanizzato







LA GRADUAZIONE DEI TESSUTI RECENTI PER ORIENTARE LE AZIONI
DI RECUPERO E DI RINNOVO QUALITATIVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO



IL PIANO OPERATIVO

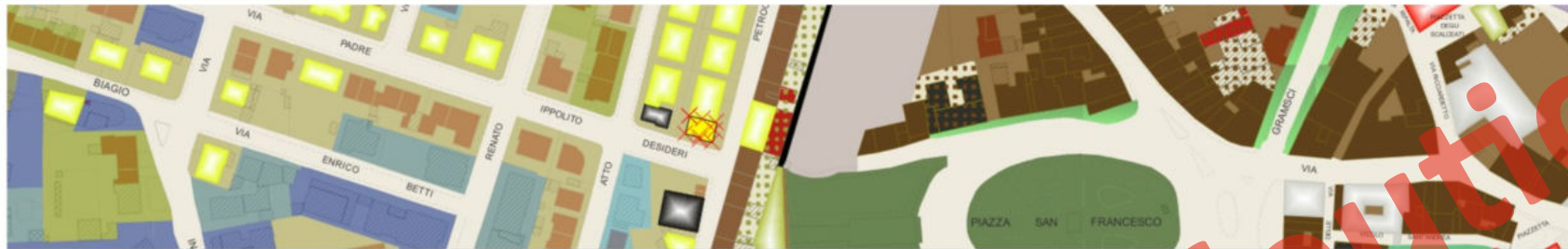
Il Piano Operativo classifica gli edifici con il **“paradigma del valore”** e non già secondo il criterio del Regolamento Urbanistico, fondato sul **“grado di trasformazione”**. L'intenzione è quella di far emergere e tutelare il patrimonio storico-architettonico della città, sia attraverso i tessuti storici (a salvaguardia dell'edilizia seriale di base) che con il censimento dei tipi di maggior rilievo e valore, che qualificano il paesaggio urbano, spesso avendo anche rilievo di interesse pubblico, nel custodire la memoria della città. Il valore intrinseco di ogni singolo edificio (con la sua scala di organismo edilizio) partecipa alla definizione del suo specifico (e più ampio) contesto edificato, concorre alla costruzione dei significati propri e percepibili alla scala urbana. La presenza di alterazioni e di superfetazioni alla scala edilizia (e spesso reversibili e da rimuoversi contestualmente ad interventi di recupero), non compromettono di per se la perdita e la trasmissione dei valori storici e tipologici.

Classificazione edificato storico fuori dalle mura

-  ErV - emergenze di rilevante valore storico ed architettonico
-  EvAT - edifici di valore architettonico e/o di interesse tipologico
-  EdSi_ edifici specialistici e produttivi di interesse storico testimoniale e archeologia industriale
-  EdMr - edifici di valore storico testimoniale di matrice rurale
-  O_1945 opere di interesse storico-artistico: l'architettura dal 1945 ad oggi
-  EsR - edifici in stato di rudere

Il territorio urbanizzato

LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI: IL PASSAGGIO DAL GRADO DI TRASFORMAZIONE AL VALORE DA TUTELARE



IL PIANO OPERATIVO:
 "la classificazione degli edifici storici fuori dalle mura", la costruzione del database informatico, a supporto del Piano Operativo

Il territorio urbanizzato

TUTTA LA CLASSIFICAZIONE EDIFICATO — Elementi Totali: 13688, Filtrati: 13684, Selezionati: 1

123 gid = 123

Aggiorna tutto | Aggiorna selezione

denominaz	id	tipo	denominaz	codice	foto
<input type="checkbox"/> piazza Leonardo da Vinci, 22	NULL	emergenze di rilevante valore storico ed architettonico	via Desideri, 2	ErV	
<input type="checkbox"/> piazza Leonardo da Vinci, 25					
<input type="checkbox"/> via Attilio Frosini, 50					
<input type="checkbox"/> via XX settembre, 31					
<input type="checkbox"/> via XX settembre, 30					
<input type="checkbox"/> via XX settembre, 26					
<input type="checkbox"/> piazza Leonardo da Vinci, 10					
<input checked="" type="checkbox"/> via Desideri, 2					
<input type="checkbox"/> via Desideri, 4					
<input type="checkbox"/> viale Policarpo Petrocchi, 133					
<input type="checkbox"/> via Gherardeschi, 2					
<input type="checkbox"/> via Sebastiano Ciampi, 52					
<input type="checkbox"/> viale Policarpo Petrocchi, 115					
<input type="checkbox"/> via Giovanni Antonelli, 39					
<input type="checkbox"/> campane della chiesa dell'immacolata, via Giovanni An...					
<input type="checkbox"/> chiesa dell'immacolata, via Giovanni Antonelli, 49					
<input type="checkbox"/> via Giovanni Antonelli 307_cannella villa Panozzi					

282 / 13684

LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI:IL PASSAGGIO DAL GRADO DI TRASFORMAZIONE AL VALORE DA TUTELARE





TUTTA LA CLASSIFICAZIONE EDIFICATO — Elementi Totali: 13688, Filtrati: 13684, Selezionati: 1

123 gd = 123

Aggiorna tutto Aggiorna selezione

abc denominaz

- viale Vittorio Veneto, 29
- viale Vittorio Veneto, 41
- viale Vittorio Veneto, 43
- via XX settembre, 24
- via XX settembre, 20
- via XX settembre, 16
- via XX settembre, 38
- via IV novembre, 15
- via del bastione Mediceo, 40
- via XX settembre, 55
- via XX settembre, 65
- via XX settembre, 32
- viale Antonio Pacinotti, 5
- viale Arcadia, 2
- via dei Macelli, 17
- via Policarpo Petrocchi, 142
- via Bellini, 174

id: NULL

tipo: edificio di valore architettonico e/o di interesse tipologico

denominaz: viale Vittorio Veneto, 29

codice: EvAT

foto:

4002 / 13684

IL PIANO OPERATIVO:

“la **classificazione degli edifici storici fuori dalle mura**”, la costruzione del database informatico, a supporto del Piano Operativo

Il territorio urbanizzato

LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI:IL PASSAGGIO DAL GRADO DI TRASFORMAZIONE AL VALORE DA TUTELARE





IL PIANO OPERATIVO:

“la **classificazione degli edifici storici fuori dalle mura**”, la costruzione del database informatico, a supporto del Piano Operativo

Il territorio urbanizzato

TUTTA LA CLASSIFICAZIONE EDIFICATO — Elementi Totali: 13688, Filtrati: 13684, Selezionati: 1

123 gid = 123 [Aggiorna tutto] [Aggiorna selezione]

abc denominaz

- via Carota e Molina, 110
- via Giovanni Antonelli, 391
- via Montello, 40
- via Gore e Barbatole, 27
- via Dalmazia, via Clemente IX
- via Metello Gianni, 34
- via vicinale di San Biagio in Cascheri, 9
- via della Chiesanuova, 6
- via vecchia Montalese, 10
- via molino di Gora, 37
- via dei Barbi, snc
- via Gore e Barbatole, 311
- via Nazario Sauro, 386
- via di Sant'Antonio, 446

id: NULL

tipo: edifici di valore storico testimoniale di matrice rurale

denominaz: via Carota e Molina, 110

codice: EdMr

file path: \\inas01\officeShare\Ufficio_di_Piano_PO_PIANO_OPERATIVO\ale_PIANO_OPERATIVO CLASSIFICAZIONE TESSUTI ED EDIFICATO\Classificazione edifici fuori mura\EdMr_via Carota e Molina 110.jpg

foto:

187 / 13684

Studi propedeutici

LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI: IL PASSAGGIO DAL GRADO DI TRASFORMAZIONE AL VALORE DA TUTELARE





IL PIANO OPERATIVO:

"la classificazione degli edifici storici fuori dalle mura", la costruzione del database informatico, a supporto del Piano Operativo

Il territorio urbanizzato



TUTTA LA CLASSIFICAZIONE EDIFICATO — Elementi Totali: 13688, Filtrati: 13684, Selezionati: 1

123 gid = 123

Aggiorna tutto Aggiorna selezione

denominaz

- cassa di risparmio di Pistoia e Pescia (Michelucci)
- sede Genio Civile - Brizzi, Gori
- Casa Reali Vannucci_Cangioli, via del Maestrale 9
- chiesa di San Michele Arcangelo e campanile, via della Q...
- villa Stonorov_Fondazione_Vivarelli
- chiesa nuova di San Biagio in Cascheri (aggiunta a O_194...
- chiesa di Santa Maria Maggiore (aggiunta a O_1945)
- condomio via porta Lucchese, 1 (aggiunta a O_1945)
- chiesa delle sante Maria e Tecla
- chiesa del cimitero della Vergine
- sede USL ex ENPAS - Portoghesi
- chiesa dei santi Pietro e Gerolamo - Michelucci
- chiesa del Cuore Immacolato di Maria - Michelucci
- villanini_Rabastano - Casoli

13674 / 13684

id: NULL

tipo: Opere di interesse storico-artistico: l'architettura dal 1945 ad oggi

denominaz: chiesa del Cuore Immacolato di Maria - Michelucci

codice: O_1945

.../Ale_PIANO OPERATIVO CLASSIFICAZIONE TESSUTI ED EDIFICATO/Classificazione edifici fuori mura/O_1945_chiesa del Cuore Immacolato di Maria.jpg

foto:

LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI:IL PASSAGGIO DAL GRADO DI TRASFORMAZIONE AL VALORE DA TUTELARE



IL PIANO OPERATIVO:

l'individuazione delle **aree di attenzione** per l'attuazione delle **strategie di riqualificazione** del Piano Strutturale e per la implementazione del sistema del verde.

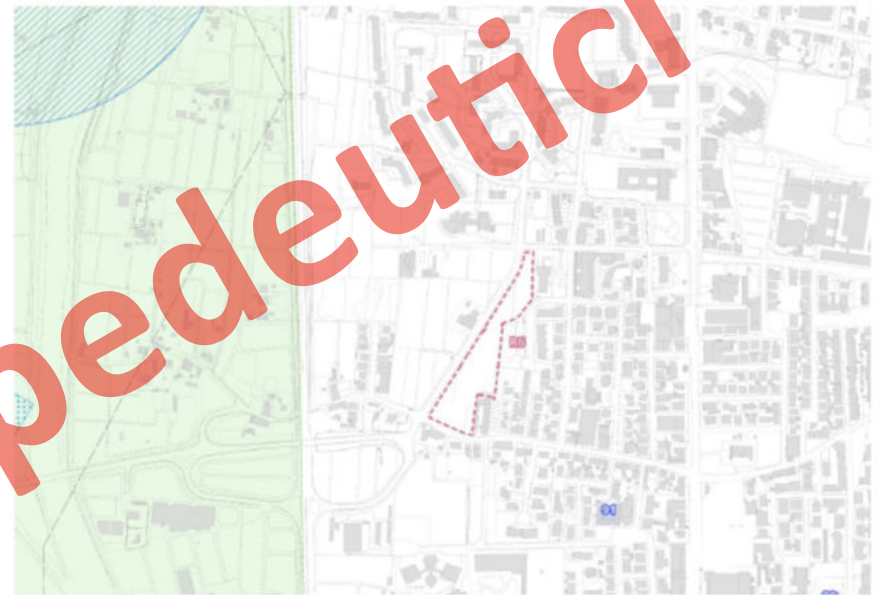
Il territorio urbanizzato



PIANO OPERATIVO E ANALISI PROGETTUALE



Sulla base degli obiettivi e degli indirizzi per il P.O. contenuti nel quadro strategico del P.S., nel **Piano operativo viene approfondito** l'insieme delle **relazioni che intercorrono** tra lo specifico contesto urbanizzato o rurale e le aree oggetto di azioni di riqualificazione. Per tali ambiti sono esplicitati il rapporto tra le strategie generali del Piano Operativo e le previsioni contenute nelle singole schede di approfondimento specificatamente dedicate.



Per ogni Area di riqualificazione individuata, oltre a tener presente e approfondire gli obiettivi delle strategie di sviluppo, la relativa progettazione tiene presente anche gli eventuali **vincoli** esistenti, la condizione **geomorfologica, idraulica e sismica**, il **contesto** limitrofo e la distribuzione e carenza di **standard urbanistici** della zona.

Studio di progetto

Arece di riqualificazione



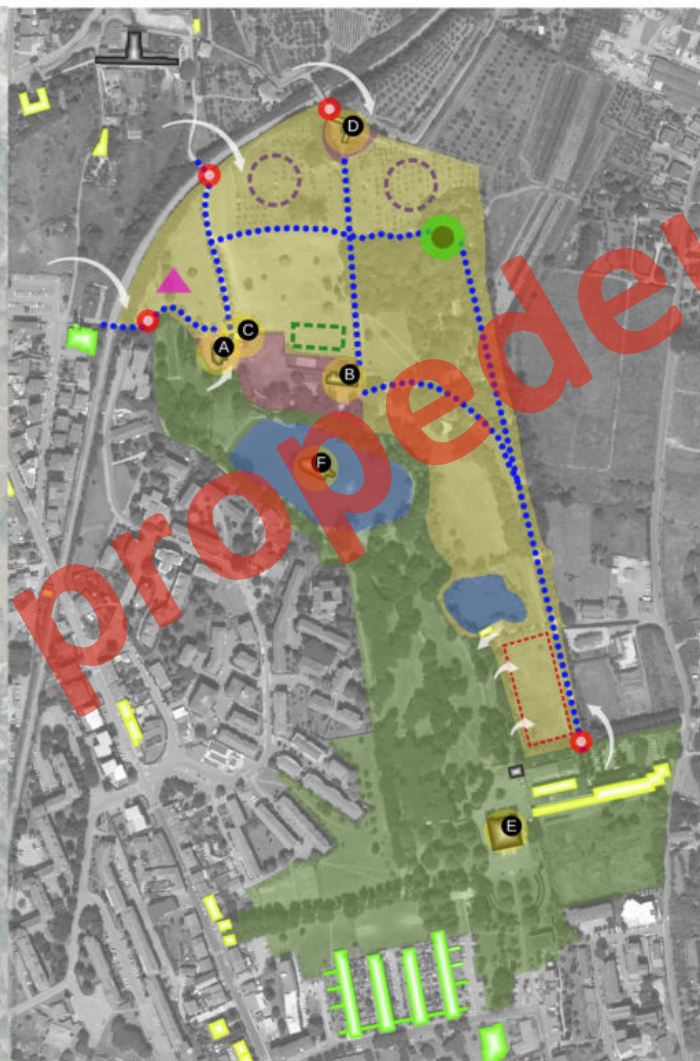
PIANO OPERATIVO E APPROCCIO PROGETTUALE



Per ogni Area di riqualificazione, partendo dall'inserimento di **linee guida progettuali** che si graficizzano in assi di progetto, varchi visuali da mantenere, allineamenti storici, continuità dei percorsi ciclopedonali, etc., vengono definiti gli assetti delle aree, con le **destinazioni d'uso ammesse**, che costituiscono le basi per la futura progettazione di dettaglio.

Viene inoltre distinta la **diversa Tipologia d'intervento**: Nuova edificazione (NE) o Riuso (R), con le relative **modalità di attuazione**, specificando i **parametri edilizio-urbanistici** attuali e di progetto, le **destinazioni d'uso ammesse**, le dotazioni verdi per i parchi, gli **standard urbanistici** e le eventuali **cessioni di aree**.

Arete di riqualificazione



PARCO DELLO SCORNIO

INDIRIZZO DEL PIANO STRUTTURALE AL P.O.:

Margini urbani da riqualificare (R2 e PPS nel sistema del verde) nel PS

Linee di progetto:

- ridefinire l'assetto del Parco dello Scornio, recuperando la consistenza storica del "parco del Villon Puccini"
- programmare la fruizione pubblica unitaria del parco, ridefinendo gli accessi e completando la rete delle percorrenze
- recuperare le emergenze storiche ed architettoniche, consentendone l'uso turistico-ricettivo, per attrezzature di servizio e commerciali accessorie, con particolare riguardo allo svolgimento di manifestazioni ludiche, ricreative e culturali

P.O: ELEMENTI PER IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

POLARITA' E LUOGHI DI INTERESSE

- (A) Pantheon, (B) castello gotico, (C) limonaia, (D) romitorio.
- (E) villa Puccini, (F) tempio di Pitagora

Piazzale delle belle arti

Spazi aperti in diretta connessione a beni culturali

Parte pubblica

Parte in progetto da convenzionarsi

ACCESSI, ITINERARI E PERCORSI

Nuovi accessi di progetto

Itinerari e percorsi di progetto

connessione

PRINCIPALI INDIRIZZI PROGETTUALI

Vestibolo di accesso, cerniera attrezzata tra i parchi (anche con eventuale cessione)

Attrezzature complementari e di servizio all'accoglienza (strutture leggere, reversibili ed a basso impatto architettonico)

Ambiti attrezzati con strutture leggere per il pernottamento all'aperto (strutture leggere, reversibili, smontabili)

Zone per servizi e ristoro

Aree di riqualificazione



POLO STRATEGICO DEL CEPPO

INDIRIZZO DEL PIANO STRUTTURALE AL P.O.:

Polo strategico e parco urbano tematico nel PS

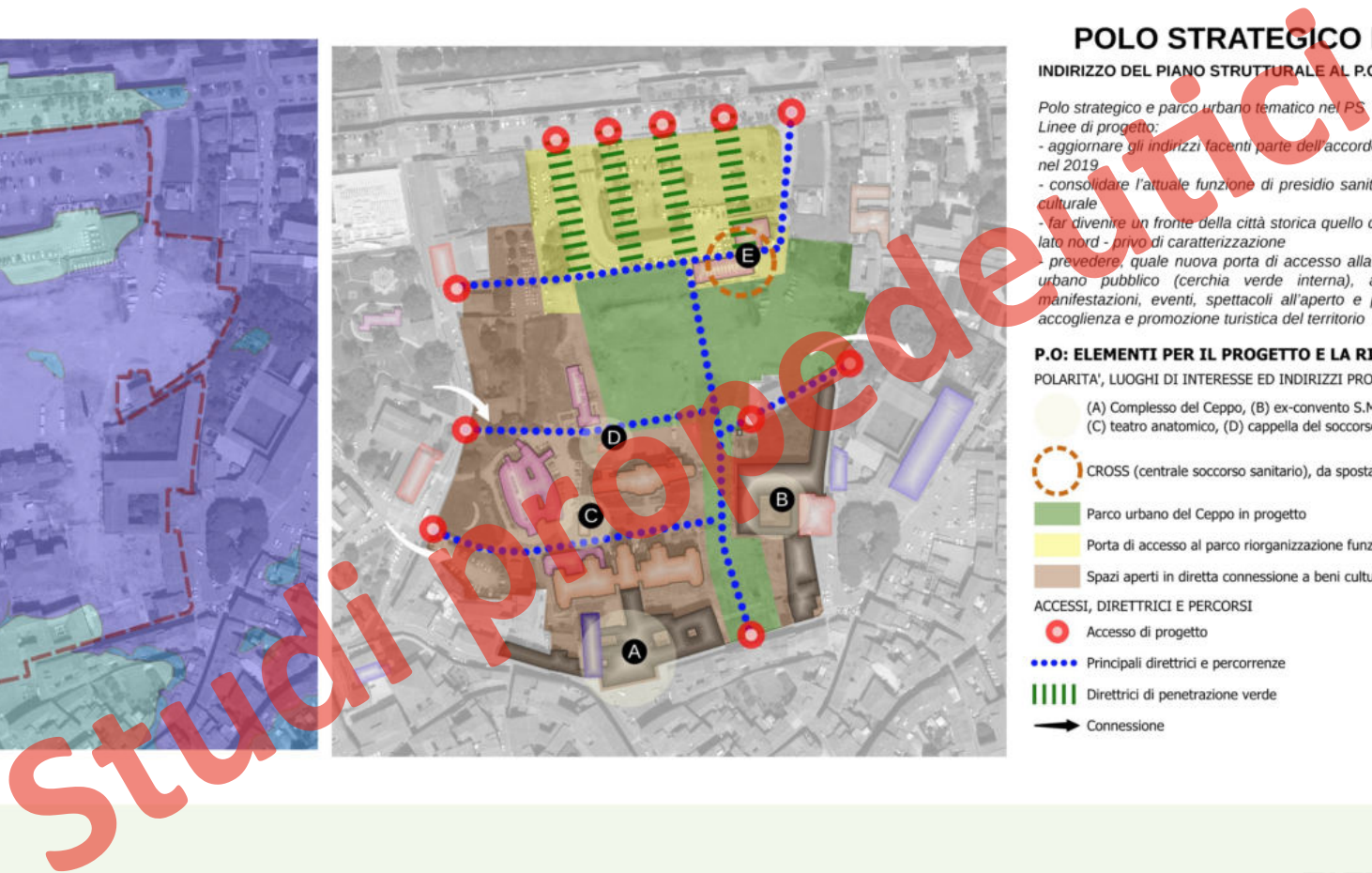
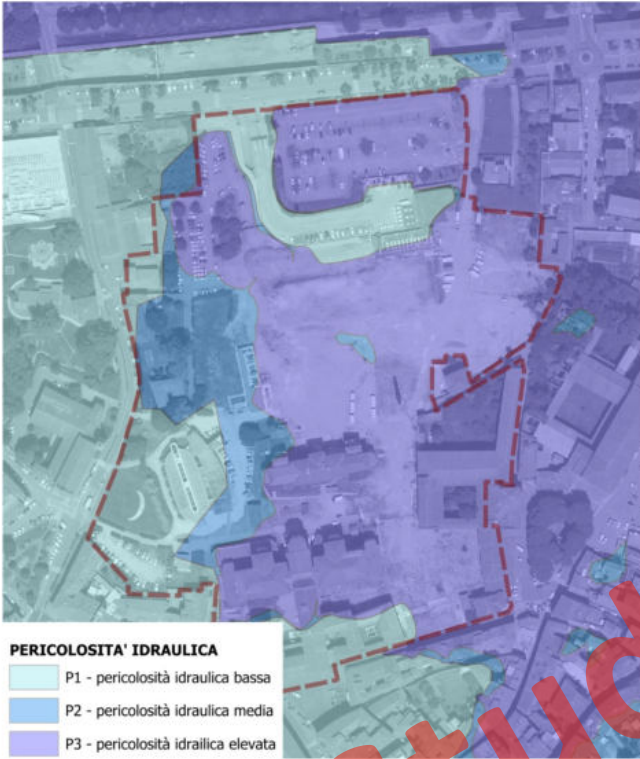
Linee di progetto:

- aggiornare gli indirizzi facenti parte dell'accordo di programma siglato nel 2019
- consolidare l'attuale funzione di presidio sanitario, quella museale e culturale
- far divenire un fronte della città storica quello che adesso è un retro-lato nord - privo di caratterizzazione
- prevedere, quale nuova porta di accesso alla città storica, un parco urbano pubblico (cerchia verde interna), attrezzato anche per manifestazioni, eventi, spettacoli all'aperto e per ospitare servizi di accoglienza e promozione turistica del territorio

P.O: ELEMENTI PER IL PROGETTO E LA RIQUALIFICAZIONE

POLARITA', LUOGHI DI INTERESSE ED INDIRIZZI PROGETTUALI

- (A) Complesso del Ceppo, (B) ex-convento S.Maria delle grazie, (C) teatro anatomico, (D) cappella del soccorso
 - CROSS (centrale soccorso sanitario), da spostare
 - Parco urbano del Ceppo in progetto
 - Porta di accesso al parco riorganizzazione funzionale ed ambientale
 - Spazi aperti in diretta connessione a beni culturali ed edifici funzionali
- ACCESSI, DIRETTRICI E PERCORSI
- Accesso di progetto
 - Principali direttrici e percorrenze
 - Direttrici di penetrazione verde
 - Connessione





PARCO DI MONTESECCO

INDIRIZZO DEL PIANO STRUTTURALE AL P.O.:

Margini urbani da riqualificare (R11) e parco urbano tematico nel PS

Linee di progetto:

- recuperare la villa per usi di interesse collettivo, per servizi e per la ricezione, con riassetto e valorizzazione delle pertinenze, storiche e recenti
- realizzare un parco integrato con nuove e diverse funzioni quali: attrezzature sportive di interesse pubblico e privato, centro ippico, attrezzature turistico ricettive, attività commerciali di servizio alle nuove funzioni ed attrezzature per lo svolgimento di manifestazioni ludiche, ricreative e culturali
- censire, nell'ambito di riqualificazione, eventuali ulteriori fabbricati o manufatti che abbiano interesse storico, quindi prevederne il recupero e la valorizzazione estesa anche agli spazi aperti di pertinenza
- integrare percettivamente e paesaggisticamente il parco con gli spazi aperti attinenti alle parti costruite e con i circostanti ambiti periurbani, limitando barriere visive e frammentazioni e valorizzando il continuum con le aree agricole
- limitare all'essenziale l'artificializzazione dei suoli e prediligere soluzioni tecniche e materiche che garantiscono la permeabilità
- adottare, per la realizzazione delle nuove strutture, tipologie costruttive e materiche di facile contestualizzazione paesaggistica e di qualità architettonica, sia riferibili alla tradizione che all'architettura contemporanea

Aree di riqualificazione

P.O. ELEMENTI PER IL PROGETTO E LA RIQUALIFICAZIONE

POLARITA' ED INDIRIZZI PROGETTUALI

- (A) - Villa di Montesecco
- Edifici storici da recuperare
- Consistenze edilizie aggiunte
- Area attrezzata per lo sport
- Spazio aperto in diretta connessione con la villa di Montesecco, da valorizzare

- Parco della villa di Montesecco in progetto
- Ambito di degrado: riorganizzazione funzionale ed ambientale, servizi, attrezzature, posti auto
- Area per attrezzature, servizi e posti auto
- Parco attrezzato per eventi e manifestazioni

ACCESSI DIRETTRICI E PERCORSI









- Accesso di progetto
- Principali direttrici e percorrenze
- Direttrici vegetazionali di assetto paesaggistico da preservare
- Contiguità di spazi aperti tra parco e ambiti periurbani

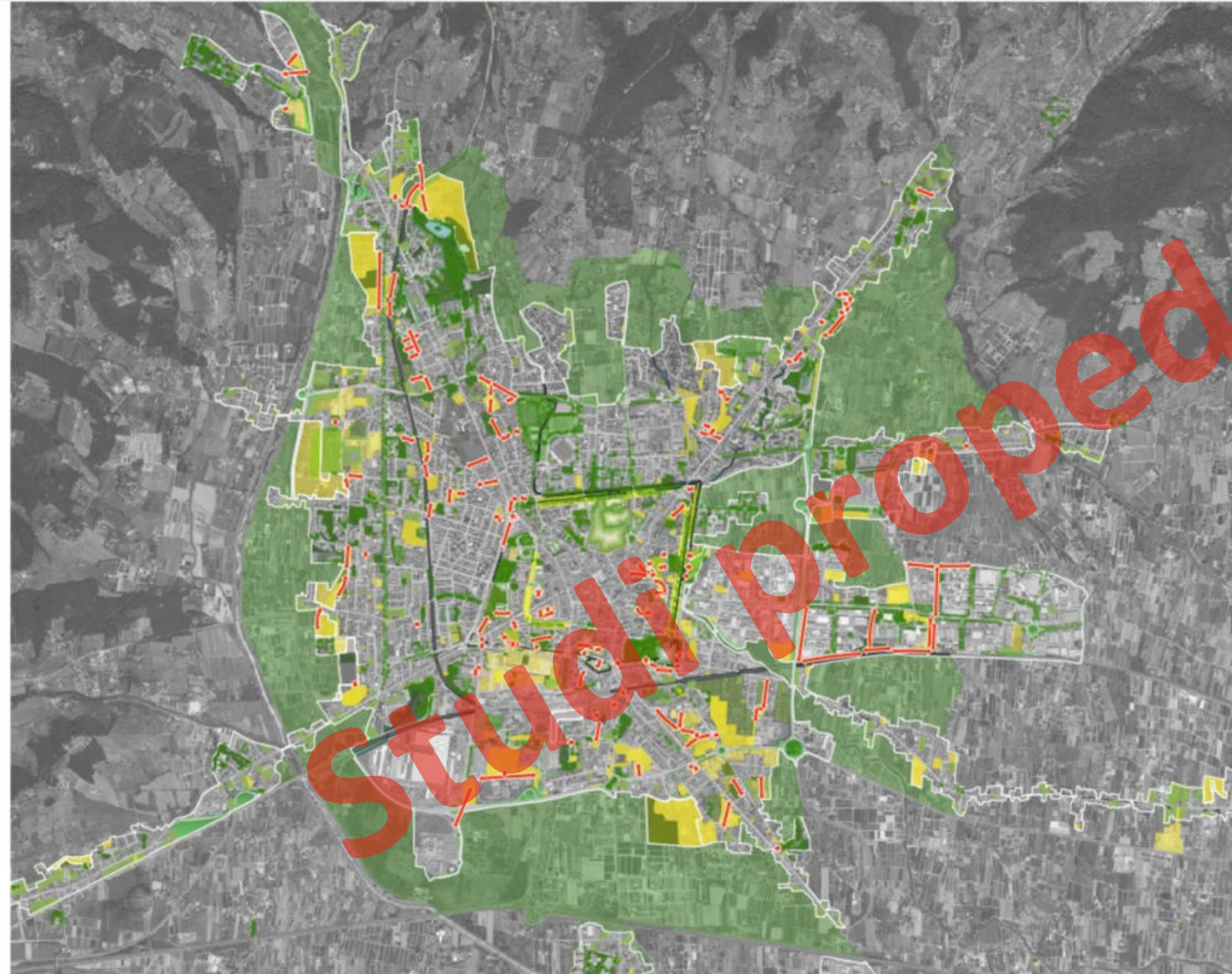


IL PIANO OPERATIVO:

Il “**sistema del verde**” combinato agli ambiti di attenzione suscettibili di apportare componenti verdi e sottoposti a pianificazione di dettaglio o a progetto pubblico, in attuazione delle strategie del Piano Strutturale.

SISTEMA DEL VERDE - selezione di alcune componenti

-  V_vp - Verde pubblico
-  V_vs - Verde sportivo
-  Vc - Verde di connettività
-  V_sa - Aree verdi di salvaguardia e di qualificazione paesaggistica
-  V_priv - Verde privato
-  V_du - Aree verdi pertinenti insediamenti a disegno unitario
-  ambiti di attenzione sottoposti a pianificazione di dettaglio o a progetto pubblico
-  ambiti periurbani





IL PIANO OPERATIVO

L'articolazione del territorio rurale consente di riconoscere le diverse componenti del paesaggio agrario e di definire specifiche condizioni d'uso e di trasformazione, orientando gli interventi verso la conservazione dei valori identitari del territorio, il mantenimento delle funzioni agricole e la qualificazione delle relazioni tra sistema insediativo e spazio rurale.

Tra gli elementi innovativi rispetto al RU troviamo la definizione ed individuazione dei contesti fluviali, quale componente identitaria del patrimonio territoriale, rilevante componente della rete ecologica e risorsa di valore strategico, da tutelare sotto il profilo biotico, idrologico e paesaggistico.

Altro elemento innovativo è rappresentato dall'individuazione delle aree di protezione degli insediamenti di pianura.

IL TERRITORIO RURALE

- E1_Aree agricole tradizionali
- E1.1_Aree agricole tradizionali con sistemazione agrarie storiche: terrazzamenti e ciglionamenti
- E2_Aree agricole specializzate
- E2.2_Aree di protezione degli insediamenti di pianura
- E4_Contesti fluviali
- Parco di Gea
- Parco San Jacopo
- Parco dell'Ombrone
- Pertinenze paesaggistiche







IL PIANO OPERATIVO

Per contesti fluviali si intendono quelle fasce di territorio, a consistenza variabile, che comprendono i principali corsi d'acqua e specchi d'acqua presenti nel territorio comunale, nonché i relativi corridoi ripariali. Concorrono alla definizione e alla composizione dei contesti fluviali:

- i corpi idrici e gli specchi d'acqua;
- i corridoi ripariali e le connesse formazioni arboree e arbustive;
- i sistemi arginali;
- le superfici golenali libere;
- gli areali di pertinenza dei corsi e degli specchi d'acqua, comprensivi delle relative sistemazioni piano-altimetriche;
- gli areali caratterizzati da tessiture agrarie di significativo valore storico, derivanti dai tagli settecenteschi del fiume Ombrone;
- gli edifici e manufatti storici (ponti, opere idrauliche, ex-opifici ecc..).

Integra il sistema idrografico con i suoi contesti fluviali, il parco lineare dell'Ombrone, che corre appunto lungo l'asta del torrente in direzione nord-sud, da Gello (dove vi è una prima porta di accesso con la valorizzazione del Ponte a Teccioli e dell'ex-carbonile, da inserirsi come attrezzatura culturale all'interno del parco) sino al complesso ospedaliero. A sud il parco dell'Ombrone è poi interconnesso con il parco tematico di San Jacopo e con il parco di Gea dedicato alla ricerca sull'attività vivaistica. Sul parco dell'Ombrone è poi altresì auspicabile riprendere anche il percorso (interrotto da oltre 10 anni) con il Consorzio di Bonifica per la definizione del contratto di fiume.

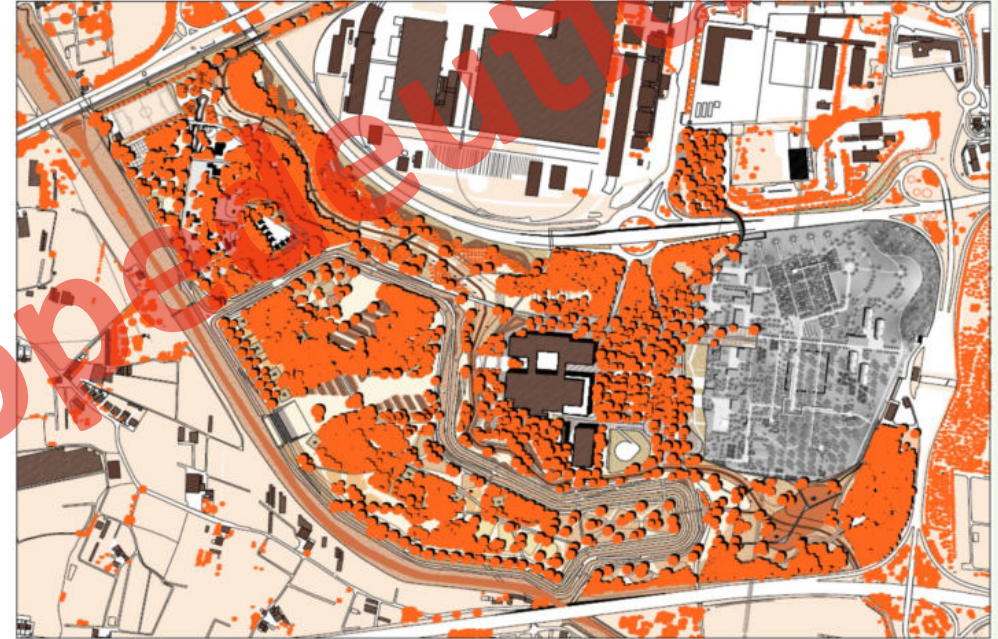
-  E4_Contesti fluviali
-  Parco di Gea
-  Parco San Jacopo
-  Parco dell'Ombrone



IL PARCO SAN JACOPO

Università degli studi di Firenze – Dipartimento di architettura (DIDA)

Rapporto di ricerca: coordinatore Gabriele Paolinelli, assegnista Ludovica Marinaro



I parchi urbani e tematici

Lo studio per la progettazione paesaggistica realizzato sull'area in oggetto pone nell'insieme più **questioni generali di configurazione dei suoi spazi.**

- 1) **La posizione dell'area e le sue contiguità** determinano a seconda dei casi esigenze ed opportunità di relazioni visuali diverse, dalla completa separazione, alla mediazione, alla completa esposizione.
- 2) Ai fini di promuovere la più ampia fruizione in termini stagionali, è importante che **gran parte degli spazi mutino le proprie caratteristiche di temperatura e luminosità con l'alternarsi delle stagioni**, affinché nei periodi più freddi penetri il massimo irraggiamento solare per favorire il riscaldamento e la luminosità degli spazi.
- 3) A fronte della necessità di realizzare opere idrauliche di espansione delle piene del torrente Ombrone e dell'intenzione storica di realizzare il parco urbano, lo studio considera la loro **integrazione, un parco avente anche proprietà di protezione idraulica.**



IL PARCO SAN JACOPO

Università degli studi di Firenze – Dipartimento di architettura (DIDA)

Rapporto di ricerca: coordinatore Gabriele Paolinelli, assegnista Ludovica Marinaro

I SISTEMI GENERATORI

Il tema della gestione del rischio idraulico esprime un ineludibile ruolo guida per la progettazione del parco in ragione dei condizionamenti strutturali e funzionali che le opere comportano, ma anche delle opportunità di connotazione e fruizione che una loro interpretazione paesaggistica multifunzionale consente di cogliere. La struttura del parco integra entrambi i **sistemi generatori, delle acque alte e delle acque basse**, in un complesso unitario di spazi aperti con funzionamenti idraulici di superficie separati. Il diaframma arginale genera l'isolamento idraulico di superficie degli spazi aperti del parco destinati anche all'espansione del torrente Ombrone.



Vista complessiva simulata in **condizioni di esercizio ordinario del parco**, riferibili alla gran parte dei giorni dell'anno: **gli spazi per l'espansione idraulica** del torrente, non impegnati dalla tracimazione delle acque di piena, **completamente fruibili e integrati**, rendono evidente l'unitarietà del parco; la cassa di espansione fluviale risulta in tal modo una funzione rilevante, non uno spazio specializzato separato



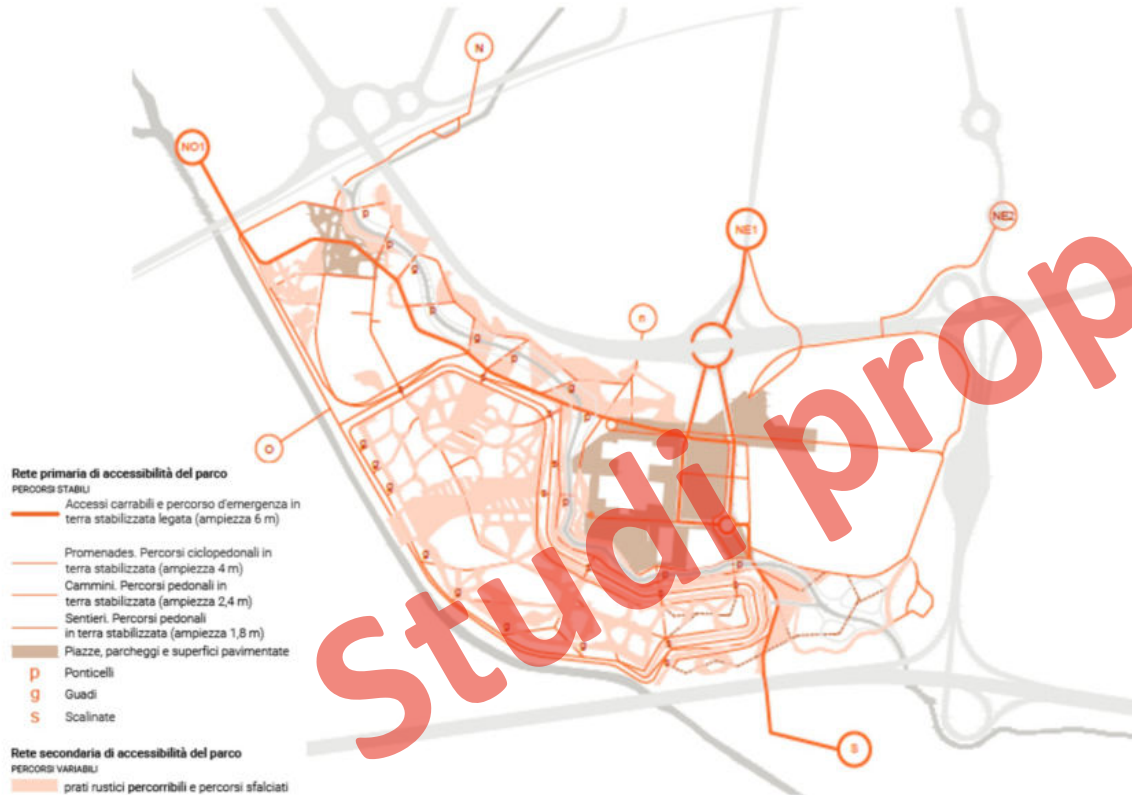
Vista complessiva simulata in **condizioni di esercizio straordinario del parco**, riferibile a **pochi giorni per ogni evento con periodicità storica pluriennale**: gli spazi per l'espansione idraulica del torrente, impegnati dalla tracimazione delle acque di piena, non sono temporaneamente fruibili.



IL PARCO SAN JACOPO

Università degli studi di Firenze – Dipartimento di architettura (DIDA)
 Rapporto di ricerca: coordinatore Gabriele Paolinelli, assegnista Ludovica Marinaro

LA RETE DI CONNESSIONE



Rete complessiva degli accessi, dei percorsi e dei principali spazi per la sosta, la ricreazione e l'aggregazione per l'inclusività del parco.



Componenti della rete di connessione e fruizione degli spazi del parco

Il sito è sostanzialmente isolato da un insieme di barriere che ne costituiscono il perimetro, con le sole eccezioni delle relazioni potenziali di complementarità e integrazione con l'area ospedaliera e con il complesso GEA.

Gli ingressi all'area e la rete dei percorsi è stata pertanto pensata anche per sostenere la migliore densità e fluidità di queste relazioni tra gli spazi del parco e tra questi e il resto del paesaggio di cui l'area è parte.

I parchi urbani e tematici



IL PARCO SAN JACOPO

Università degli studi di Firenze – Dipartimento di architettura (DIDA)

Rapporto di ricerca: coordinatore Gabriele Paolinelli, assegnista Ludovica Marinaro

GLI SPAZI

Giardini dei frutti antichi con prati drenati (sinistra Brusigliano)

Alveo di magra fossa Brusigliano

Prato di sponda sfalcciato percorribile



Guado continuità dei percorsi

Percorso primario accessibile (ponte ciclo-pedonale)

Ospedale

Condizione ordinaria di spazi del parco esterni alla frazione allagabile, compresi fra il suo diaframma arginale e la strada tangenziale, con il fosso Brusigliano in magra con deflusso occasionale* nelle ore immediatamente successive ad eventi meteorologici particolarmente intensi. * Il deflusso delle acque di pioggia del piccolo bacino urbano del fosso è laminato dall'area di espansione in derivazione del parco di Bosco in Città, che rende poco probabile l'eventualità di deflussi che impegnino l'intera sezione idraulica tra i sotto attraversamenti della ferrovia e della tangenziale e lo stagno ipotizzato nel quadrante basso Sud-Est.

Giardini dei frutti antichi con prati drenati (destra Brusigliano)

Percorso primaria accessibile (ponte ciclo-pedonale)

Prato di sponda sfalcciato percorribile

Giardini dei frutti antichi con prati drenati (sinistra Brusigliano)

Prati di sponda a ciclo-pedonale completo

Alveo di magra fossa Brusigliano



Prato di sponda sfalcciato percorribile

GLI SPAZI

Condizione ordinaria di spazi del parco esterni alla frazione allagabile, compresi fra il suo diaframma arginale e la strada tangenziale, con il fosso Brusigliano senza acqua per gran parte dell'anno fino al quadrante Sud-Est e conseguente sviluppo di formazioni erbose igrofile nell'alveo di magra.

I parchi urbani e tematici



IL PARCO SAN JACOPO

Università degli studi di Firenze – Dipartimento di architettura (DIDA)

Rapporto di ricerca: coordinatore Gabriele Paolinelli, assegnista Ludovica Marinaro

GLI SPAZI

Ospedale San Jacopo

Percorso secondario
(erba sfalcata)

Diaframma arginale
di delimitazione della parte allagabile del parco
Percorso primario accessibile
(terra stabilizzata)

Percorso terziario
(orsogrill sospeso su struttura metallica)



Sommità arginale sinistra
del Torrente Ombrone
Percorso primario accessibile
(terra stabilizzata)

Area di espansione idraulica
durante un periodo con deflussi
di magra o morbida
del Torrente Ombrone

Lente concava
in fase finale di infiltrazione
di acque di ristagno

Condizione ordinaria di spazi della frazione allagabile del parco: fruizione libera

Ospedale San Jacopo

Diaframma arginale
di delimitazione della parte allagabile del parco
Percorso primario accessibile
(terra stabilizzata)



Sommità arginale sinistra
del Torrente Ombrone
Percorso primario accessibile
(terra stabilizzata)

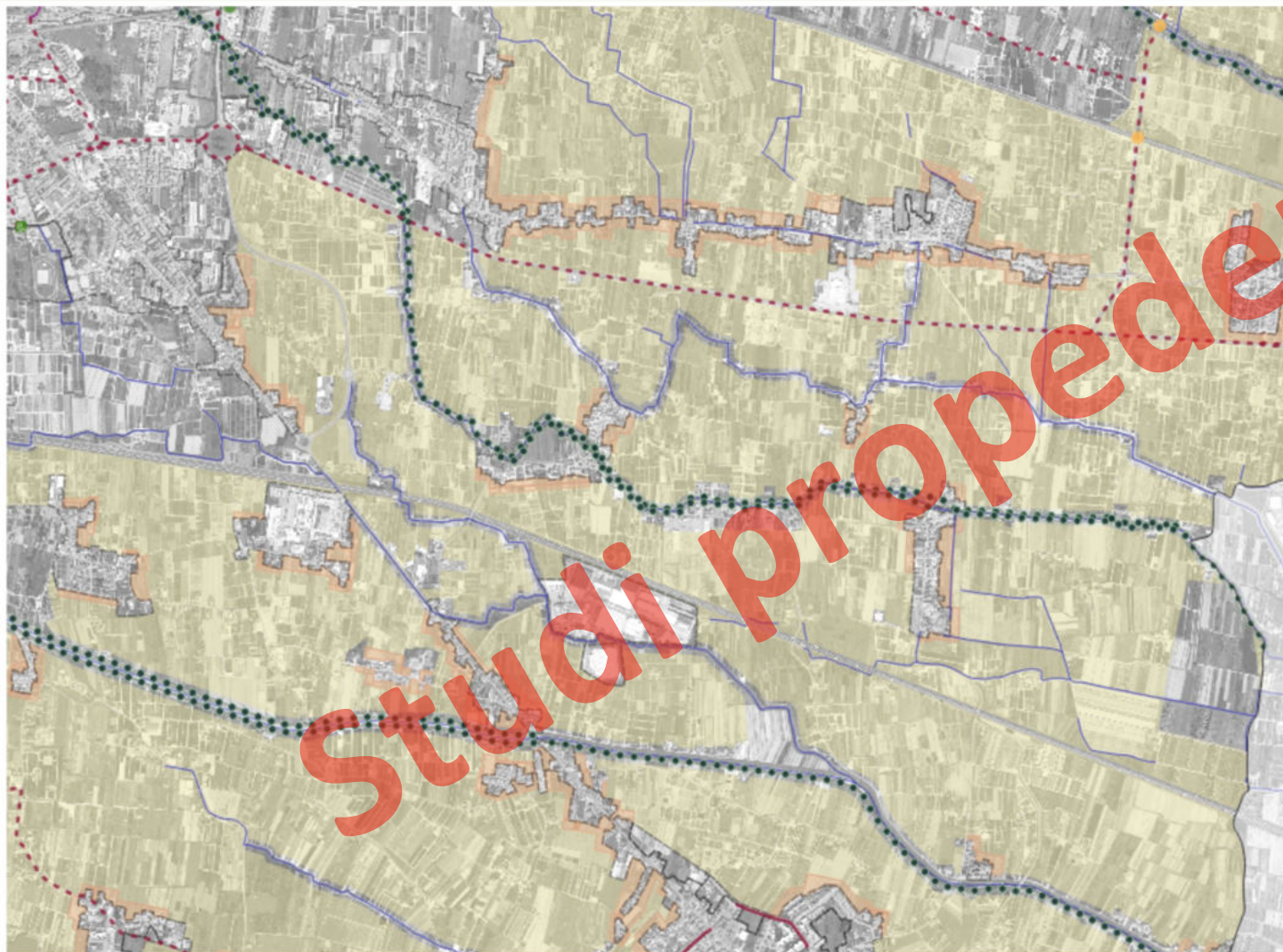
Area di espansione idraulica
con massimo livello di invaso
per il taglio di un picco di piena
del Torrente Ombrone

GLI SPAZI

Condizione straordinaria di spazi della frazione allagabile del parco: espansione della piena del torrente - fruizione interdetta - volume invasabile: 650-750 mila mc.

I parchi urbani e tematici

Studi di propeedeutici





IL PIANO OPERATIVO

La forte presenza di aree agricole specializzate nella pianura pistoiese, caratterizzate in particolare dalla diffusione di aziende vivaistiche, determina una stretta contiguità tra le attività produttive agricole e i tessuti insediativi urbani. Tale condizione ha reso necessario individuare specifiche aree di protezione a margine dei centri abitati, finalizzate a mitigare le potenziali interferenze tra le attività vivaistiche e gli ambiti residenziali.

Queste aree, collocate lungo il perimetro degli insediamenti esistenti, svolgono una funzione di fascia di transizione tra il sistema urbano e quello agricolo specializzato, contribuendo alla tutela della qualità ambientale e della vivibilità dei centri abitati. Allo stesso tempo, esse mantengono una relazione funzionale e paesaggistica con il contesto agricolo circostante, riconoscendo il ruolo strategico del comparto vivaistico nell'economia locale e nella configurazione del paesaggio rurale.



L'individuazione di tali ambiti consente quindi di regolare le trasformazioni e le modalità d'uso del suolo nelle zone di contatto tra città e campagna, promuovendo un equilibrio tra esigenze produttive, tutela degli insediamenti e salvaguardia dei caratteri paesaggistici del territorio.

-  E2_Aree agricole specializzate
-  E2.2_Aree di protezione degli insediamenti di pianura



LE AREE VOCATE ALLE ATTIVITA' VIVAISTICHE

La individuazione delle **aree vocate a sostegno delle attività vivaistiche**, da operarsi nel Piano Operativo, segue specifiche disposizioni di rango regionale e provinciale. Ovvero la LR. n. 41/2012 il connesso regolamento di attuazione (il DPGR 25R/14), nonché il PTCP della provincia di Pistoia. Le disposizioni sopra richiamate (e sovraordinate), individuano i criteri per la perimetrazione delle aree vocate al vivaismo, a cui i Comuni devono attenersi, nel rispetto delle tessiture e degli assetti agrari tradizionali, delle condizioni ambientali, delle condizioni di sostenibilità anche infrastrutturali e non per ultimo dei valori paesaggistici (in conformità anche al PIT/PPR). Il Piano Operativo quindi in conformità alla specifica disciplina di dettaglio contenuta nel vigente PTCP, precisa e perimetra con maggior dettaglio, le aree a vocazione vivaistica, che si ricorda debbono avere una superficie minima contigua di almeno 80 ettari. Per le aziende vivaistiche le aree vocate rappresentano un'opportunità per la semplificazione dei procedimenti amministrativi (ad es: Comunicazioni di attività edilizia in luogo di Permessi o SCIA, per serre stagionali oltre i due anni) e per la possibilità di poter realizzare specifici annessi agricoli in aggiunta a quelli ordinari.

-  Aree vocate
-  E4_Contesti Fluviali



L'Art. 64 della Legge Regionale n°65/2014 definisce il **"nucleo rurale"** come *"l'insieme dei nuclei e degli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale"*. Il PS individua 55 nuclei rurali distinguendoli tra quelli di pianura, di fondovalle, pedecollinari, di versante e di crinale e stabilisce specifici **obbiettivi e indirizzi al PO**, per la tutela e la valorizzazione



Castel di Cireglione: di crinale



Castel dei Gai: sommitale



Castel del vescovo: di pianura



Ponzano: pedecollinare

I nuclei rurali

Studi prope de uti



PRINCIPALI INDIRIZZI PER LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI:

- 1) Classificare e disciplinare i **tessuti interni al nucleo**;
- 2) Stabilire le regole per la **trasformazione e l'ampliamento dei nuclei rurali**;
- 3) Individuare la porta di accesso dotandola ove possibile di servizi e attrezzature alla persona e per i visitatori;
- 4) Prevedere l'introduzione di nuove attrezzature, privilegiando il **riuso degli edifici esistenti**;
- 5) Individuare eventuali **aree degradate** ed edifici avulsi al contesto;
- 6) Classificare e disciplinare gli spazi ineditati, tutelando valori ambientali, paesaggistici e le funzioni ecologiche;
- 7) Valorizzare e tutelare la **trama connettiva interna al nucleo**;
- 8) Integrare le **dotazioni di spazi di sosta** a servizio dei residenti senza significativi rimodellamenti del suolo e realizzazione di nuovi tratti stradali;
- 9) Definire gli usi compatibili, incentivando il **turismo**, gli **esercizi di vicinato** ed i servizi alla persona.



Indirizzi al PO dal PS

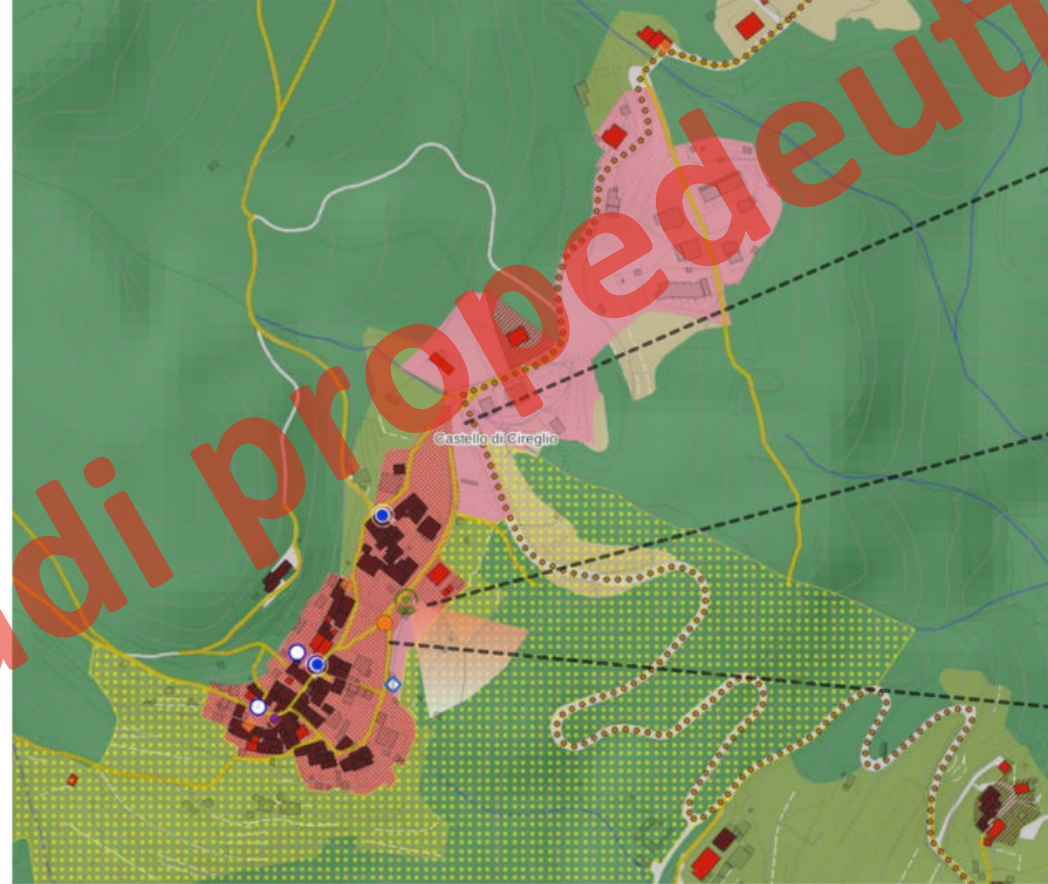
Studi propedeutici



Orto-foto anno 2025



Piano Strutturale - Carta del Patrimonio Territoriale



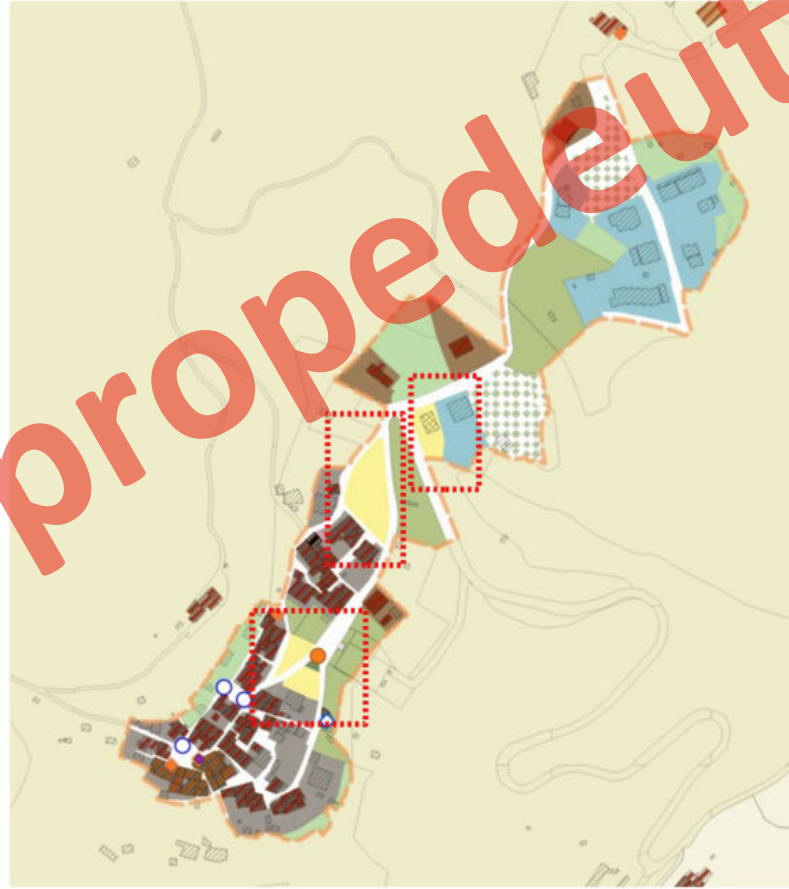
Castello di Cireglio



Previsioni del Regolamento Urbanistico



Previsioni del Piano Operativo



Legenda
 Piano Operativo

- Classificazione edificato storico**
- ErV - emergenze di rilevante valore storico ed architettonico
 - EvAE - edifici di valore architettonico
 - EvST - edifici di valore storico o testimoniale
- Classificazione tessuti**
- Esc - Tessuto storico compatto
 - Esl - Tessuto storico lineare
 - Er - Tessuto di recente formazione
 - Erp - Tessuto di recente formazione pianificato
 - Aree di attenzione per la riqualificazione
 - E0 - Aree di pregio ambientale e paesaggistico
 - V_sa - Aree verdi di salvaguardia
 - V_priv - Verde privato
 - E1 - Aree agricole tradizionali

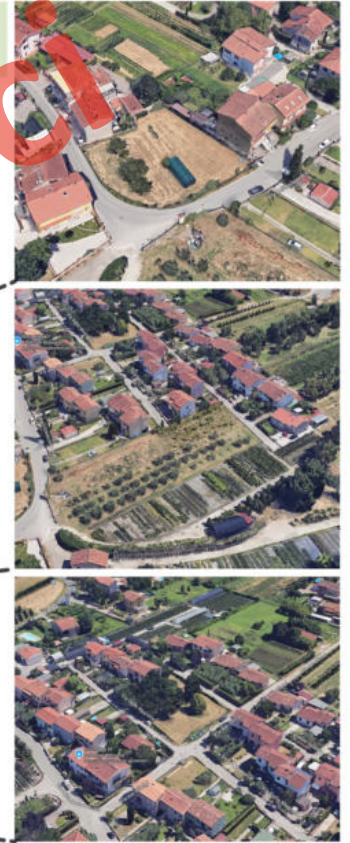
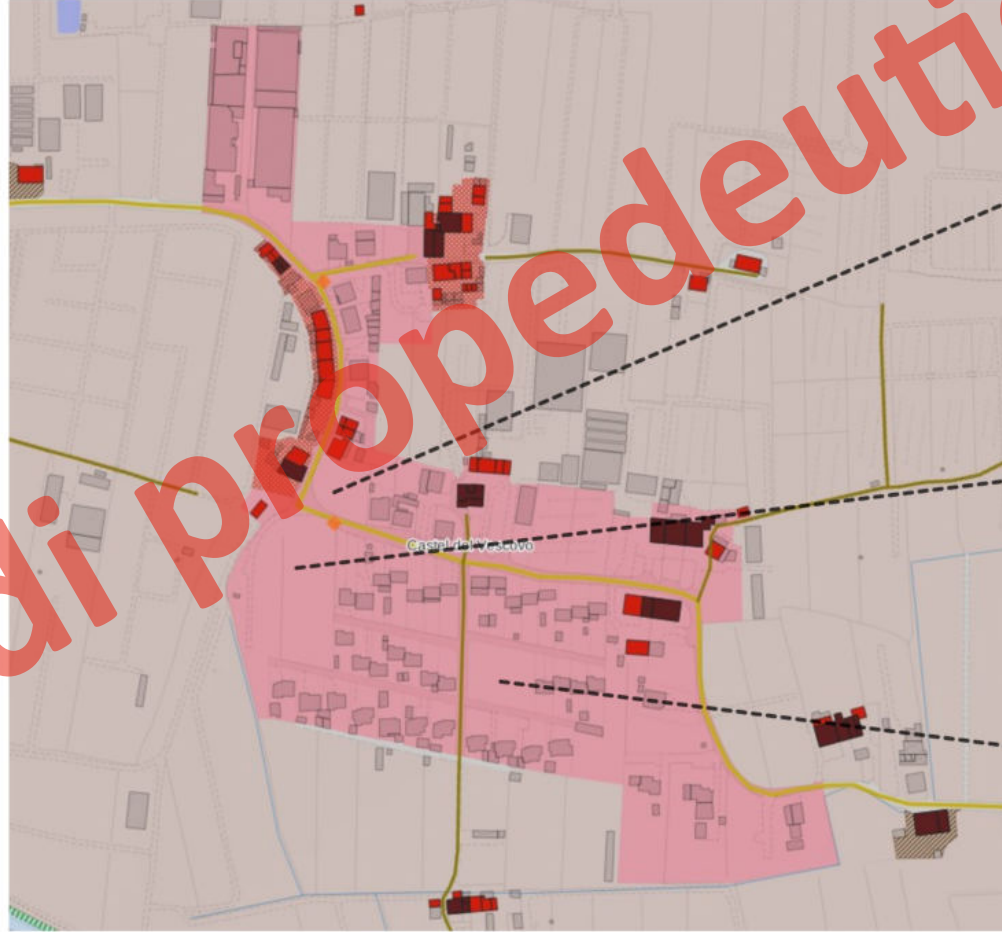
Castello di Cireglio



Orto-foto anno 2025



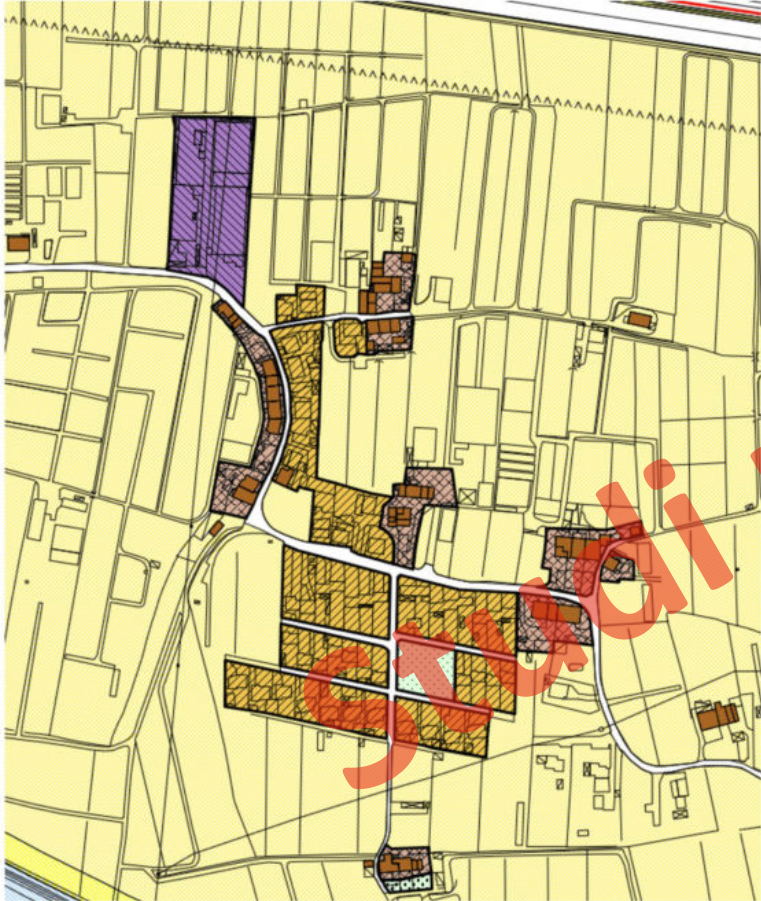
Piano Strutturale - Carta del Patrimonio Territoriale



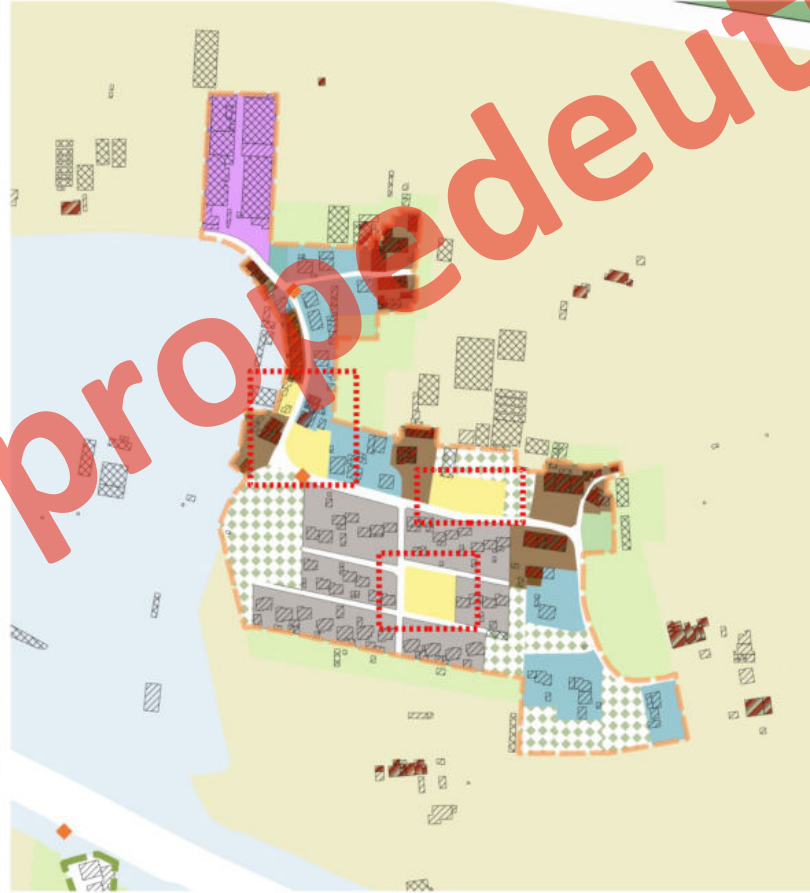
Castel del Vescovo



Previsioni del Regolamento Urbanistico



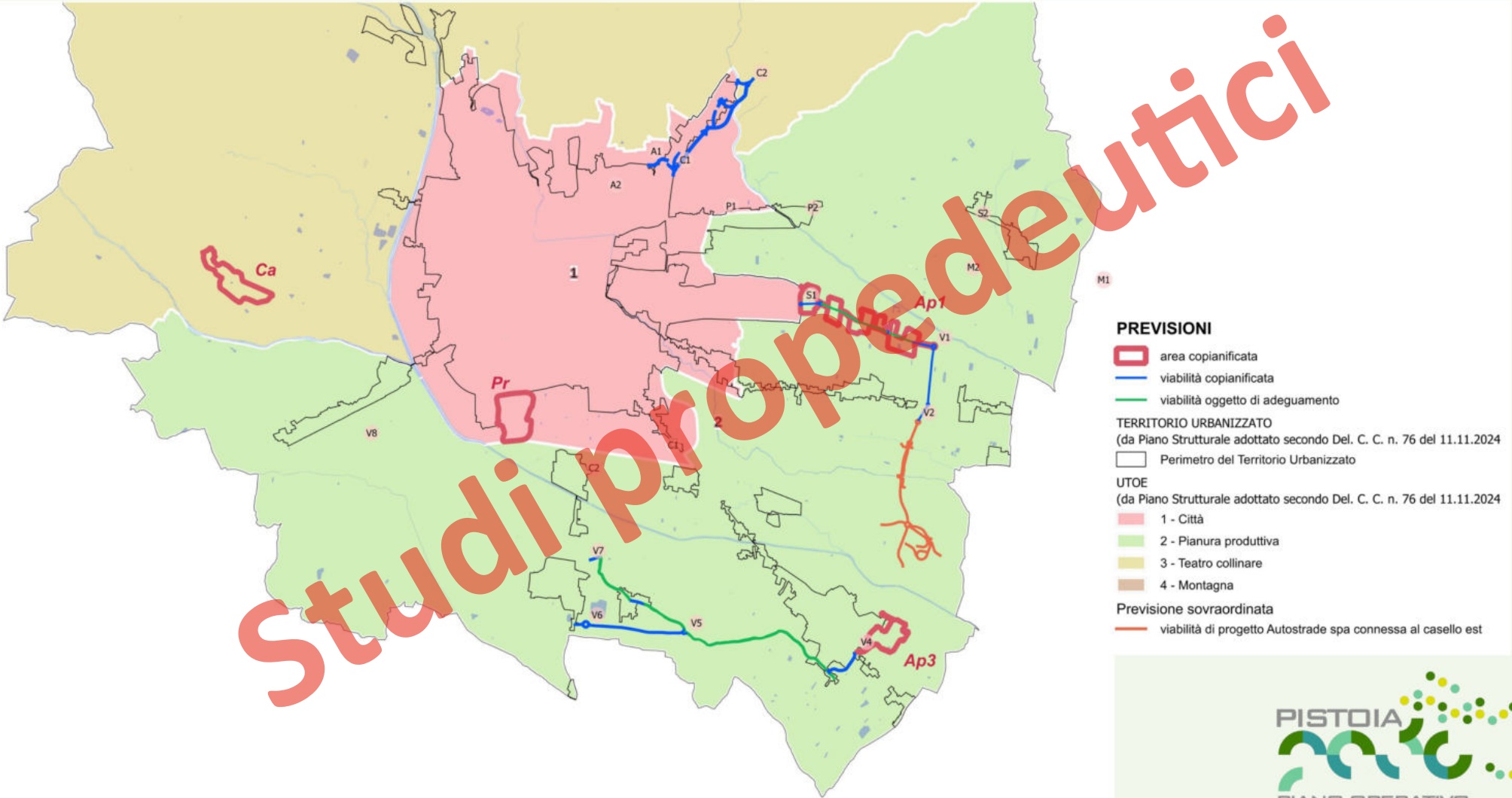
Previsioni del Piano Operativo



Legenda
 Piano Operativo

- Classificazione edificato storico**
- ErV - emergenze di rilevante valore storico ed architettonico
 - EvAE - edifici di valore architettonico
 - EvST - edifici di valore storico o testimoniale
- Classificazione tessuti**
- Esc - Tessuto storico compatto
 - EsL - Tessuto storico lineare
 - Er - Tessuto di recente formazione
 - Erp - Tessuto di recente formazione pianificato
 - Ep - Attività produttive nel territorio rurale
 - Aree di attenzione per la riqualificazione
 - ED - Aree di pregio ambientale e paesaggistico
 - V_sa - Aree verdi di salvaguardia
 - V_priv - Verde privato
 - E1 - Aree agricole tradizionali
 - E2 - Aree di protezione degli insediamenti di pianura
 - E2.2 - Aree di protezione degli insediamenti di pianura
 - E4 - Contesti fluviali

Castel del Vescovo



PREVISIONI

- area copianificata
 - viabilità copianificata
 - viabilità oggetto di adeguamento
- TERRITORIO URBANIZZATO
(da Piano Strutturale adottato secondo Del. C. C. n. 76 del 11.11.2024)
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- UTOE
(da Piano Strutturale adottato secondo Del. C. C. n. 76 del 11.11.2024)
- 1 - Città
 - 2 - Pianura produttiva
 - 3 - Teatro collinare
 - 4 - Montagna
- Previsione sovraordinata
- viabilità di progetto Autostrade spa connessa al casello est

Le aree copianificate





TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Contenuti del Piano Operativo
- Modalità di attuazione
- Definizioni e interventi edilizi

TITOLO II DISCIPLINA DELLE FUNZIONI

TITOLO III INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE, SISTEMA DEL VERDE

- Rete infrastrutturale, mobilità e relativi servizi
- Attrezzature e servizi di interesse generale
- Sistema del verde

TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

- Disposizioni generali per il territorio urbanizzato
- Tessuti storici dentro le mura e ad esse pertinenti
- Classi di edifici dentro le mura e specifiche per la tutela
- Tessuti storici fuori le mura
- Classi di edifici fuori le mura e specifiche per la tutela
- Tessuti di recente formazione a prevalente carattere residenziale
- Tessuti di recente formazione a prevalente carattere non residenziale
- Trasformazioni degli assetti insediativi nel territorio urbanizzato

TITOLO V DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

- Caratteri Generali
- Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo
- Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo
- Le aree rurali
- Insedimenti nel territorio rurale
- Disposizioni per il patrimonio edilizio storico nel territorio rurale
- Trasformazione degli assetti insediativi nel territorio rurale

TITOLO VI ASSETTI E QUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

TITOLO VII TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

TITOLO VIII INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E FATTIBILITÀ' GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA ED AMBIENTALE

TITOLO IX NORME TRANSITORIE E SALVAGUARDIE