

PIANO OPERATIVO

Allegato 1 delle NTA

Schede Norma

- Piani Attuativi
- Interventi convenzionati
- Interventi diretti
- Opere Pubbliche

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Marco Ermini

CONSIGLIERE DELEGATO

Riccardo Carnesciali

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Luigi Rogai

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Silvia Parigi

URBANISTICA

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, LDP Studio

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli

Progeo Engineering srl

con

Maria Rita Cecchini

Arianna Gagliotta

Flavia Giallorenzo

Letizia Rossignolo

Massimo Tofanelli

Valentina Vettori

INDICE

INTERVENTI DIRETTI	7
IP1.01, via Galileo est	7
IP1.02, via da Vinci est	7
ID1.01, casa Balle A	7
ID1.02, casa Balle B	8
ID1.03, San Quirico A	8
ID1.04, San Quirico B	8
ID1.05, Sant'Agata A	9
ID1.06, via Fracassi	9
ID1.07, Sant'Agata B	9
ID1.08, via Casina di Sotto	10
ID1.09, via Meliciano	10
ID1.10, Sant'Agata C	11
ID1.11, via dei Cardi	11
INTERVENTI CONVENZIONATI	12
IC1.01. Via dei Cardi	12
IC1.02. Viale Europa	12
IC1.03. Via della Fornace	13
IC1.04. Via Caduti di Nassirya sud	14
IC1.05, Via Caduti di Nassirya nord	15
IC1.06. Le Fornaci sud	15
IC1.07. via Sant'Agata e Casina di via Sotto sud	16
IC1.08. Via Pescaie	17
IC1.09. Via Fonte Vecchia Nord	18
IC1.10. Le Fornaci nord	18
IC1.11. Via Aretina Vecchia OVEST	19
IC1.12. Fontaccia Est	20
IC1.13. Via Fonte Vecchia Sud	21
PIANI ATTUATIVI	23
PA1.01. Via Aretina Vecchia EST	23
PA1.02. Zona Europa, Pescaie	24
PA1.03. Via Da Vinci	25
OPERE PUBBLICHE	26
OP2.01	26
APPENDICE CARTOGRAFICA DELLE SCHEDE NORMA	27

INTERVENTI DIRETTI

IP1.01, via Galileo Galilei est

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto produttivo (IP)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.600 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 450 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale artigianale, b1

Disposizioni specifiche

Si dovrà realizzare un parcheggio di uso pubblico nell'area individuata nella Scheda e verificare con il Gestore del S.I.I. la disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ai fini di verificare e mitigare i nuovi carichi anche con di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

Beni paesaggistici

-

IP1.02, via da Vinci est

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto produttivo (IP)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.350 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 450mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale artigianale, b1

Disposizioni specifiche

Si dovrà verificare con il Gestore del S.I.I. la disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ai fini di verificare e mitigare i nuovi carichi anche con di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

Beni paesaggistici

-

ID1.01, casa Balle A

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 450 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere realizzato un collegamento pedonale e ciclabile con via Meliciano

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;

- dovranno essere mantenute le alberature nella parte del lotto ineditificata.

Beni paesaggistici

-

ID1.02, casa Balle B

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 570 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- dovranno essere mantenute le alberature nella parte del lotto ineditificata.

Beni paesaggistici

-

ID1.03, San Quirico A

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.450mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n. 42/2004

ID1.04, San Quirico B

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.200 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n. 42/2004

ID1.05, Sant'Agata A

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.700 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera C del D.lgs. n. 42/2004

ID1.06, via Fracassi

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

-

ID1.07, Sant'Agata B

Dimensionamento

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Area di intervento (ST): 2.100 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.
Numero alloggi massimo: 1
Indice di Copertura massimo: 30%
Altezza massima: 7 m
Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera C del D.lgs. n. 42/2004

ID1.08, via Casina di Sotto

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 780 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.
Numero alloggi massimo: 1
Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

-

ID1.09, via Meliciano

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.300 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.
Numero alloggi massimo: 1
Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità

Disposizioni specifiche

- l'accesso al lotto dovrà avvenire da via Fermi; a confine del passaggio con il territorio rurale dovranno essere piantumate una siepe con alberi e cespugli ben formati.
- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;

- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

-

ID1.10, Sant'Agata C

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.030 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera C del D.lgs. n. 42/2004

ID1.11, via dei Cardi Sud

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 870 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

-

INTERVENTI CONVENZIONATI

IC1.01. Via dei Cardì Nord

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'intervento va a completare il margine urbanizzato.

Obiettivo dell'intervento è la cessione dell'area a parcheggio lungo Via dei Cardì.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.700 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq.

Numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Dovrà essere prevista la cessione e realizzazione dell'area individuata a parcheggio pubblico per almeno 200 mq posta lungo Via dei Cardì.

Dovrà essere piantumata una fascia arborata con alberi di almeno 15 anni e arbusti, lungo il confine con il territorio urbanizzato a nord.

Disposizioni specifiche

La nuova edificazione dovrà utilizzare tecniche innovative e un linguaggio contemporaneo (sono da privilegiare i tetti verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile), con l'impiego di materiali e forme leggere (vetro, legno...).

L'intervento residenziale dovrà garantire un'ampia permeabilità e una adeguata dotazione a verde arborato nel lotto di riferimento per la concentrazione della nuova edificazione; il disegno dovrà proporzionarsi appropriatamente con il contesto, anche scomponendo le volumetrie consentite.

Lungo il margine sud dell'area di concentrazione dell'edificato, il progetto dovrà tener conto della relazione con il territorio realizzando quindi una siepe a confine.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER.

Per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

IC1.02. Viale Europa

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area ha forma triangolare ed è disposta tra viale Europa a est, la via dei Sette Ponti (SP1) a sud e verso il territorio rurale a ovest.

Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un'area a verde pubblico, al fine di implementare gli spazi esistenti un punto di giunzione ciclo-pedonale verso il centro storico del paese.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.350 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq.

Numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Cessione e realizzazione di un'area a parcheggio pubblico per una superficie almeno di 600 mq e realizzazione di un marciapiede lungo via dei Sette Ponti e via Europa con una larghezza di almeno 1,5 m.

Realizzazione di un'area verde a uso pubblico per una superficie almeno di 500 mq.

Realizzazione di una fascia tampone costituita da una siepe igrofila nell'area a verde lungo il margine con il Territorio rurale a est; realizzazione di un filare alberato lungo Viale Europa.

Disposizioni specifiche

La nuova edificazione dovrà utilizzare tecniche innovative (sono da privilegiare i tetti verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile), con l'impiego di materiali e forme leggere (vetro, legno...).

Il nuovo volume dovrà mantenere un'altezza che limiti le interferenze con il territorio rurale contiguo valutando correttamente il suo inserimento paesaggistico al fine di ridurre l'impatto visivo. In generale il nuovo edificio dovrà essere improntato alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte, e materiali e tecniche propri dell'edilizia sostenibile, utilizzando preferibilmente il legno e altri materiali riciclabili.

La vegetazione deve assumere un ruolo rilevante nella caratterizzazione e nella mitigazione dell'intervento, cercando quanto più possibile di utilizzare impianto e specie propri del contesto, preservando eventuali piante ben conformate, specialmente le formazioni arboree lineari presenti.

Per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire comunque il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, senza in ogni caso l'utilizzo di materiali propri del contesto urbano estranei al paesaggio rurale.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

IC1.03. Via della Fornace

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area di forma sommariamente trapezoidale è disposta lungo il margine meridionale del centro abitato del Capoluogo. L'intervento va a completare con due nuovi edifici residenziali il margine urbano sigillandolo verso la campagna con la messa a dimora di una fascia tampone.

Obiettivo specifico dell'intervento è la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del quartiere e il miglioramento complessivo dell'accessibilità del quartiere.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.250 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Cessione e realizzazione di aree destinate a parcheggio pubblico per una superficie minima pari a 200 mq.

L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della carreggiata d'accesso prevedendo l'ampliamento dalla parte dell'intervento.

Disposizioni specifiche

La nuova edificazione dovrà utilizzare tecniche innovative (sono da privilegiare i tetti verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile), con l'impiego di materiali e forme leggere (vetro, legno...).

Il nuovo volume dovrà mantenere un'altezza che limiti le interferenze con il territorio rurale contiguo valutando correttamente il suo inserimento paesaggistico al fine di ridurre l'impatto visivo. In generale il nuovo edificio dovrà essere improntato alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte, e materiali e tecniche propri dell'edilizia sostenibile, utilizzando preferibilmente il legno e altri materiali riciclabili.

La vegetazione di mitigazione lungo il margine sud del lotto deve assumere un ruolo rilevante nella caratterizzazione e dell'intervento, impiegando specie proprie del contesto e preservando eventuali piante ben conformate, specialmente le formazioni arboree lineari presenti.

Per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire comunque il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, senza in ogni caso l'utilizzo di materiali propri del contesto urbano estranei al paesaggio rurale.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

IC1.04. Via Caduti di Nassirya sud

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area per l'IC04 è costituita da due comparti separati: quello più a nord per il quale si prevede la realizzazione di verde pubblico e quella a sud, ove è presente modesto edificio residenziale per il quale si prevede la sostituzione e l'ampliamento.

Con questo intervento si persegue l'obiettivo di realizzare nuove aree verdi a servizio del quartiere.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.020 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Cessione e realizzazione di un'area a verde a uso pubblico nel comparto nord per una superficie almeno di 900 mq;

Dovrà essere prevista la realizzazione e la cessione di un'area a parcheggi lungo la viabilità per almeno 4 posti auto.

Disposizioni specifiche

Il progetto per il nuovo edificio residenziale dovrà proporre un linguaggio contemporaneo (anche riferendosi alla tradizione del moderno), con volumi semplici e materiali innovativi, evitando comunque espressioni vernacolari, rustiche o linguaggi non propriamente urbani. Potrà essere cercata anche una certa coerenza con il contesto residenziale dei tessuti limitrofi.

L'accesso al nuovo edificio potrà avvenire tramite via Caduti di Nassirya.

Per le aree pavimentate si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

IC1.05, Via Caduti di Nassirya nord

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'intervento va a completare il margine urbanizzato.

Obiettivo dell'intervento è la cessione dell'area a verde e la realizzazione di un passaggio fra via caduti di Nassirya e le nuove aree a verde.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.050 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq.

Numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Dovrà essere prevista la cessione e realizzazione dell'area individuata a verde pubblico di almeno 750 mq posta a est così come individuata nel Progetto norma.

Disposizioni specifiche

La nuova edificazione dovrà utilizzare tecniche innovative e un linguaggio contemporaneo (anche riferendosi alla tradizione del moderno), con volumi semplici e materiali innovativi, evitando comunque espressioni vernacolari, rustiche o linguaggi non propriamente urbani., con l'impiego di materiali e forme leggere (vetro, legno...).

L'intervento residenziale dovrà garantire un'ampia permeabilità e una adeguata dotazione a verde arborato nel lotto di riferimento per la concentrazione della nuova edificazione. I nuovi volumi si dovranno disporre parallelamente alla viabilità di accesso esistente, garantendo il mantenimento delle visuali da tale strada verso sud; il disegno dovrà proporzionarsi appropriatamente con il contesto, anche scomponendo le volumetrie consentite. I nuovi edifici, che si trovano a diretto contatto con il territorio rurale, potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, comunque mantenendo volumi semplici, proporzioni analoghe e una forte omogeneità e materiali adeguati con il contesto.

Lungo il margine sud dell'area di concentrazione dell'edificato, il progetto dovrà tener conto della realizzazione di una fascia all'interno della quale collocare il percorso pedonale e ciclabile funzionale al collegamento infraurbano e del viale alberato a confine.

La vegetazione deve assumere un ruolo rilevante nella caratterizzazione e nella mitigazione dell'intervento, cercando quanto più possibile di utilizzare impianto e specie propri del contesto, preservando eventuali piante esistenti, specialmente le formazioni arboree lineari presenti.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER.

Per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

IC1.06. Le Fornaci sud

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area di intervento è un lotto produttivo posto località "le Fornaci": l'intervento è funzionale all'incremento e al rafforzamento delle attività produttive nel territorio comunale.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Produttivo (b1 e b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.650 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: due lotti di 600 mq ciascuno in corrispondenza dei fabbricati artigianali esistenti per un totale di 1.200 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m

Superfici permeabili: 25% minimo

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento:

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

Si prescrive l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

Costruzione di un terrapieno inverdito con cespugli e arbusti ben formati che schermi e mitighi l'impatto visivo verso la campagna a ovest di almeno 10 ml di larghezza e tre di altezza ed eventualmente per la parte restante, così come sul rimanente lato nord a contatto con l'area per le attrezzature sportive, la piantumazione di una siepe con alberi e cespugli ben formati.

Non potranno essere rimossi arbusti e alberature esistenti; se presenti la realizzazione del terrapieno dovrà trovare spazio in area libera;

I nuovi corpi edilizi dovranno disporsi in modo equilibrato con il contesto;

I nuovi volumi dovranno adottare forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;

Per la mitigazione della risorsa idrica l'impiego di coperture verdi e di pavimentazioni permeabili;

Devono essere mantenute le siepi e le alberature esistenti nonché il loro rafforzamento con la piantumazione di nuove piante coerenti con quelle esistenti;

Dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane e di ruscellamento al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva;

L'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;

La mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili) e luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati;

Si dovrà verificare con il Gestore del S.I.I. la disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ai fini di verificare e mitigare i nuovi carichi anche con di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

IC1.07. via Sant'Agata e Casina di via Sotto sud

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'intervento da convenzionare è costituito da due comparti diversi fra Via della Casina di Sotto e via Sant'Agata.

La messa a progetto di tali aree è funzionale alla creazione di una fascia a verde pubblico a nord verso il territorio rurale che funga anche da elemento connettivo pedonale e ciclabile fra Via della Casina di Sotto e via Sant'Agata; l'area è funzionale anche all'aumento della dotazione di parcheggi nelle rispettive aree.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.800 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 650 mq (distribuiti nei due lotti ove è prevista la concentrazione della nuova edificazione: 525 mq nell'area di via Sant'Agata; 125 mq nell'area di via Casina di Sotto sud

Numero alloggi massimo: 5 alloggi, di cui 4 alloggi in via Sant'Agata e un alloggio in via Casina di Sotto sud.

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m nell'area di via Sant'Agata; 4 metri nell'area di via Casina di Sotto sud

Beni paesaggistici

-

Convenzione

Cessione di aree destinate a verde pubblico per una superficie minima pari a 1.400 mq.

Realizzazione di un filare di alberi lungo il margine meridionale del comparto nord al fine del corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto.

Realizzazione di 2 due parcheggi nell'area di via Casina di Sotto sud

Disposizioni specifiche

Gli edifici si dovranno porre in posizione coerente rispetto alla morfologia dei lotti evitando disposizioni incongrue e adottando soluzioni progettuali appropriate; dovranno essere limitati al minimo i movimenti di terra.

Nelle sistemazioni a verde privato dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive rustiche e tipiche della tradizione rurale, preservando eventuali piante esistenti, specialmente le formazioni arboree lineari presenti.

Gli edifici potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, con volumi semplici e materiali adeguati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi urbani di qualità.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER.

IC1.08. Via delle Pescaie

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area di intervento si colloca al margine del territorio all'interno di un tessuto caratterizzato da edifici monofamiliari o bifamiliari, comunque di modesta altezza circondati da giardino privato.

Obiettivo specifico dell'intervento, è la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del quartiere e funzionale al miglioramento della viabilità interna al quartiere (racchetta). L'intervento mira anche a chiudere il margine urbano, valorizzando la relazione tra città e campagna, mediante un filare di alberi.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.550 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq.

Destinazione d'uso: residenziale

numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Cessione e realizzazione del parcheggio pubblico lungo via delle Pescaie come indicato nel Progetto norma per una superficie minima di 400 mq.

Realizzazione nell'area di concentrazione della nuova edificazione di una fascia tampone allestita con alberi e cespugli, lungo il margine con il territorio rurale a est.

Disposizioni specifiche

L'intervento residenziale dovrà essere progettato in riferimento all'obiettivo del mantenimento delle visuali verso il territorio aperto e proporzionando i volumi che definiscono il margine urbano; pertanto, gli potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, con volumi semplici e materiali adeguati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, realizzati con materiali innovativi, che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e

durevolezza con il limitrofo contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o a creare nuovi paesaggi di qualità. Particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili, ai resede ed alle recinzioni di confine.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER.

Per le aree a parcheggio, si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo e una adeguata piantumazione dell'area, nonché la progettazione di arredi e dettagli coerenti con il contesto storico dei luoghi.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

IC1.09. Via Fonte Vecchia Nord

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area di intervento è posta lungo via Fonte Vecchia. Obiettivo del progetto è il completamento del tessuto urbanizzato.

Attuazione

Nuova edificazione – Intervento convenzionato (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 8.100 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq.

Destinazione d'uso: residenziale

numero alloggi massimo: 4

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Cessione dell'area così come localizzata nel progetto norma.

Disposizioni specifiche

L'intervento residenziale dovrà essere progettato in riferimento all'obiettivo del mantenimento delle visuali verso il territorio aperto e proporzionando i volumi che definiscono il margine urbano; pertanto, gli potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, con volumi semplici e materiali adeguati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, realizzati con materiali innovativi, che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il limitrofo contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o a creare nuovi paesaggi di qualità. Particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili, ai resede ed alle recinzioni di confine.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER.

Per le aree a parcheggio, si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo e una adeguata piantumazione dell'area, nonché la progettazione di arredi e dettagli coerenti con il contesto storico dei luoghi.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

IC1.10. Le Fornaci nord

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area di intervento è un lotto produttivo posto località "le Fornaci": l'intervento è funzionale all'incremento e al rafforzamento delle attività produttive nel territorio comunale e alla cessione di un'area per la realizzazione di una viabilità pubblica.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Produttivo (b1 e b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.400 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 800 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento:

Realizzazione della nuova viabilità così come individuato sul progetto norma per una superficie minima di 1000 mq e piantumazione di un filare di alberi per la mitigazione paesaggistica della strada.

Disposizioni specifiche

Si prevede l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

Dovrà essere prevista la costruzione di un terrapieno inverdito con cespugli e arbusti ben formati che schermi e mitighi l'impatto visivo verso la campagna a ovest e a sud di almeno 10 ml di larghezza e tre di altezza ed eventualmente per la parte restante, così come sul rimanente lato nord a contatto con l'area per le attrezzature sportive, la piantumazione di una siepe con alberi e cespugli ben formati.

Non potranno essere rimossi arbusti e alberature esistenti; se presenti la realizzazione del terrapieno dovrà trovare spazio in area libera.

Per i nuovi volumi previsti dovranno essere impiegate forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;

Dovrà essere previsto l'uso di coperture verdi e l'impiego di pavimentazioni permeabili;

Dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane e di ruscellamento al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva;

Per progetto del verde si dovrà prevedere la disposizione anche in larghezza, oltre che in altezza, attraverso fasce di vegetazione ampia per il miglioramento della qualità ambientale;

L'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;

La mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili) e luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati;

Si dovrà verificare con il Gestore del S.I.I. la disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ai fini di verificare e mitigare i nuovi carichi anche con di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

IC1.11. Via Aretina Vecchia Ovest

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'intervento prevede la nuova edificazione di un lotto produttivo lungo la via la SP2 via Aretina Vecchia con l'obiettivo del completamento dell'insediamento artigianale a nord e la riqualificazione del fronte edificato verso valle con opportune opere di mitigazione paesaggistica.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Produttivo (b1 e b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 10.000 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 4.000 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento:

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

Siano definiti ed adeguatamente progettati i margini delle previsioni verso il territorio aperto e i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze; l'intervento dovrà in ogni caso concorrere alla riqualificazione del sistema produttivo esistente e dell'assetto territoriale nel suo insieme e dovrà contribuire al recupero dell'eventuale degrado ambientale e funzionale presente;

Venga rapportata la nuova edificazione al contesto esistente al fine di limitare il consumo di suolo agricolo ed al fine di inserire opportunamente la medesima nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva nonché l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

la costruzione un terrapieno inverdito con cespugli e arbusti ben formati che schermi e mitighi l'impatto visivo verso la campagna a ovest e a sud di almeno 10 ml di larghezza e tre di altezza ed eventualmente per la parte restante, così come sul rimanente lato nord a contatto con l'area per le attrezzature sportive, la piantumazione di una siepe con alberi e cespugli ben formati;

Dovranno essere tutelati gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti ed il relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale); non potranno essere rimossi arbusti e alberature esistenti;

Al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna e dalla SP 2, la disposizione di eventuali volumi con altezze maggiori dovrà essere collocata nella parte più a ovest piuttosto che sui fianchi o in facciata;

la disposizione dei nuovi corpi in modo equilibrato con il contesto;

Si dovrà prevedere per tutta la lunghezza del parcheggio a ridosso della SP 2 una fascia di dimensione adeguata con alberature e cespugli con funzione di fascia di mitigazione paesaggistica e di costituzione del margine urbano.

L'adozione per i nuovi volumi di forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;

Dovrà essere limitata l'impermeabilizzazione delle superfici in quanto strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi pertanto dovranno essere impiegate l'uso di coperture verdi per il recupero e la mitigazione e l'impiego di pavimentazioni permeabili;

Il mantenimento delle siepi e delle alberature esistenti nonché il loro rafforzamento con la piantumazione di nuove piante coerenti con quelle esistenti;

Dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane e di ruscellamento al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva;

L'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;

La mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili) e luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati

Siano tutelate le visuali percepite dalla viabilità panoramica, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici;

Si dovrà verificare con il Gestore del S.I.I. la disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ai fini di verificare e mitigare i nuovi carichi anche con di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

IC1.12. Fontaccia Est

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area disposta lungo il margine est del borgo di Fontaccia. L'intervento va a chiudere il margine urbano sigillandolo verso la campagna con la messa a dimora di una fascia tampone.

Obiettivo specifico dell'intervento è la realizzazione dell'illuminazione pubblica del borgo di Fontaccia lungo il lato nord della Strada comunale di Meliciano.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 860 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Realizzazione dell'illuminazione pubblica del Borgo di Fontaccia lungo il lato nord della Strada comunale di Meliciano.

Disposizioni specifiche

La nuova edificazione dovrà utilizzare tecniche innovative e un linguaggio contemporaneo (sono da privilegiare i tetti verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile), con l'impiego di materiali e forme leggere (vetro, legno...).

Il nuovo volume dovrà mantenere un'altezza che limiti le interferenze con il territorio rurale contiguo valutando correttamente il suo inserimento paesaggistico al fine di ridurre l'impatto visivo. In generale il nuovo edificio dovrà essere improntato alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte, e materiali e tecniche propri dell'edilizia sostenibile, utilizzando preferibilmente il legno e altri materiali riciclabili.

La vegetazione esistente e in particolare le piante di alto fusto e gli olivi devono essere mantenute e assumere un ruolo rilevante nella caratterizzazione e dell'intervento.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

IC1.13. Via Fonte Vecchia Sud

Strumenti e modi di intervento: Intervento da convenzionare (IC)

Descrizione

L'area di intervento è posta lungo Largo Enrico Berlinguer. Obiettivo del progetto è il completamento del tessuto urbanizzato.

Attuazione

Nuova edificazione – Intervento convenzionato (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 5.350 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq.

Destinazione d'uso: residenziale

numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Cessione dell'area così come localizzata nel progetto norma.

Disposizioni specifiche

L'intervento residenziale dovrà essere progettato in riferimento all'obiettivo del mantenimento delle visuali verso il territorio aperto e proporzionando i volumi che definiscono il margine urbano; pertanto, gli potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, con volumi semplici e materiali adeguati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, realizzati con materiali innovativi, che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il limitrofo contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o a creare nuovi paesaggi di qualità. Particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili, ai resede ed alle recinzioni di confine.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che,

contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER.

Per le aree a parcheggio, si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo e una adeguata piantumazione dell'area, nonché la progettazione di arredi e dettagli coerenti con il contesto storico dei luoghi.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

PIANI ATTUATIVI

PA1.01. Via Vecchia Aretina EST

Strumenti e modi di intervento: Piano attuativo (PA)

Descrizione

L'area di intervento è contigua a un tessuto produttivo esistente lungo via Aretina Vecchia; la nuova zona produttiva troverà accesso da una viabilità esistente. L'intervento prevede la nuova edificazione di una serie di lotti produttivi serviti dalla nuova viabilità il cui obiettivo è il rafforzamento delle attività produttive e la riqualificazione del fronte edificato verso la campagna con opportune opere di mitigazione paesaggistica.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Produttivo (b1 e b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 25.500 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 12.000 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento:

Cessione e realizzazione del parcheggio pubblico 2.800 mq così come localizzato nel progetto norma.

L'intervento anche comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

siano definiti ed adeguatamente progettati i margini delle previsioni verso il territorio aperto e i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze; l'intervento dovrà in ogni caso concorrere alla riqualificazione del sistema produttivo esistente e dell'assetto territoriale nel suo insieme e dovrà contribuire al recupero dell'eventuale degrado ambientale e funzionale presente;

venga rapportata la nuova edificazione al contesto esistente al fine di limitare il consumo di suolo agricolo ed al fine di inserire opportunamente la medesima nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva nonché l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

la costruzione un terrapieno inverdito con cespugli e arbusti ben formati che schermi e mitighi l'impatto visivo verso la campagna a ovest e a sud di almeno 10 ml di larghezza e tre di altezza ed eventualmente per la parte restante, così come sul rimanente lato nord a contatto con l'area per le attrezzature sportive, la piantumazione di una siepe con alberi e cespugli ben formati;

dovranno essere tutelati gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti ed il relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale); non potranno essere rimossi arbusti e alberature esistenti;

al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna e dalla SP 2, la disposizione di eventuali volumi con altezze maggiori dovrà essere collocata nella parte più a ovest piuttosto che sui fianchi o in facciata;

la disposizione dei nuovi corpi in modo equilibrato con il contesto;

si dovrà prevedere per tutta la lunghezza del parcheggio a ridosso della SP 2 una fascia di dimensione adeguata con alberature e cespugli;

l'adozione per i nuovi volumi di forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;

dovrà essere limitata l'impermeabilizzazione delle superfici in quanto strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi pertanto dovranno essere impiegate l'uso di coperture verdi per il recupero e la mitigazione e l'impiego di pavimentazioni permeabili;

il mantenimento delle siepi e delle alberature esistenti nonché il loro rafforzamento con la piantumazione di nuove piante coerenti con quelle esistenti;

dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane e di ruscellamento al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva;
per il verde la disposizione anche in larghezza, oltre che in altezza, prevedendo fasce di vegetazione ampia per la qualità ambientale;
l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;
la mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili) e luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati
siano tutelate le visuali percepite dalla viabilità panoramica, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici;
Si dovrà verificare con il Gestore del S.I.I. la disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ai fini di verificare e mitigare i nuovi carichi anche con di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

PA1.02. Zona Europa, Pescaie

Strumenti e modi di intervento: Piano attuativo (PA)

Descrizione

L'area di intervento è posta sul margine sud est del capoluogo e segue un'area già urbanizzata dal precedente regolamento urbanistico: nell'area infatti sono state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria. Obiettivo dell'intervento è quello di chiudere il margine urbano e di completare il tessuto urbanizzato.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.750 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 500 mq.

Destinazione d'uso: residenziale

numero alloggi massimo: 5

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento

Realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico per una superficie minima di 1.000 mq.

Cessione e realizzazione del parcheggio pubblico lungo la viabilità di progetto per almeno 10 posti auto.

Disposizioni specifiche

L'intervento residenziale dovrà essere progettato in riferimento all'obiettivo del mantenimento delle visuali verso il territorio aperto e proporzionando i volumi che definiscono il margine urbano; pertanto, gli potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, con volumi semplici e materiali adeguati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, realizzati con materiali innovativi, che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il limitrofo contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o a creare nuovi paesaggi di qualità. Particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili, ai resede ed alle recinzioni di confine.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER.

Per le aree a parcheggio, si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo e una adeguata piantumazione dell'area, nonché la progettazione di arredi e dettagli coerenti con il contesto storico dei luoghi.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

PA1.03. Via L. Da Vinci

Strumenti e modi di intervento: Piano attuativo (PA)

Descrizione

L'area di intervento è un lotto produttivo posto in via Leonardo da Vinci: l'intervento è funzionale all'incremento e al rafforzamento delle attività produttive nel territorio comunale sia mediante l'ampliamento delle superfici dell'attività esistente sia la riduzione degli impatti, dal punto di vista energetico, mediante l'installazione di un campo fotovoltaico.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Produttivo (b1 e b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 30.250 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 12.850 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m

Beni paesaggistici

-

Convenzionamento:

Dovrà essere realizzato un parcheggio di uso pubblico nell'area individuata nella Scheda. L'intervento comprende inoltre la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Cessione dell'area e realizzazione all'interno di essa di una pista ciclabile.

Disposizioni specifiche

l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

la costruzione un terrapieno inverdito con cespugli e arbusti ben formati che schermi e mitighi l'impatto visivo verso la campagna di almeno 10 ml di larghezza e tre di altezza e per la parte restante, così come sul sud, la piantumazione di una siepe con alberi e cespugli ben formati.

non potranno essere rimossi arbusti e alberature esistenti; se presenti la realizzazione del terrapieno dovrà trovare spazio in area libera;

al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna, la disposizione di eventuali volumi con altezze maggiori dovrà essere collocata nella parte più a ovest piuttosto che sui fianchi o in facciata, a ridosso dell'area produttiva Ex-Lebole;

la disposizione dei nuovi corpi in modo equilibrato con il contesto;

l'adozione per i nuovi volumi di forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;

l'uso di coperture verdi e l'impiego di pavimentazioni permeabili;

il mantenimento delle siepi e delle alberature esistenti nonché il loro rafforzamento con la piantumazione di nuove piante coerenti con quelle esistenti;

dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane e di ruscellamento al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva;

per il verde la disposizione anche in larghezza, oltre che in altezza, prevedendo fasce di vegetazione ampia per la qualità ambientale;

l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;

la mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili) e luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati;

Si dovrà verificare con il Gestore del S.I.I. la disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ai fini di verificare e mitigare i nuovi carichi anche con di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

OPERE PUBBLICHE

OP2.01

Aree per la realizzazione di due edifici funzionali alla tutela e valorizzazione del patrimonio boschivo.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 4.000 mq

Superficie edificabile: 700 mq per la realizzazione dei due edifici

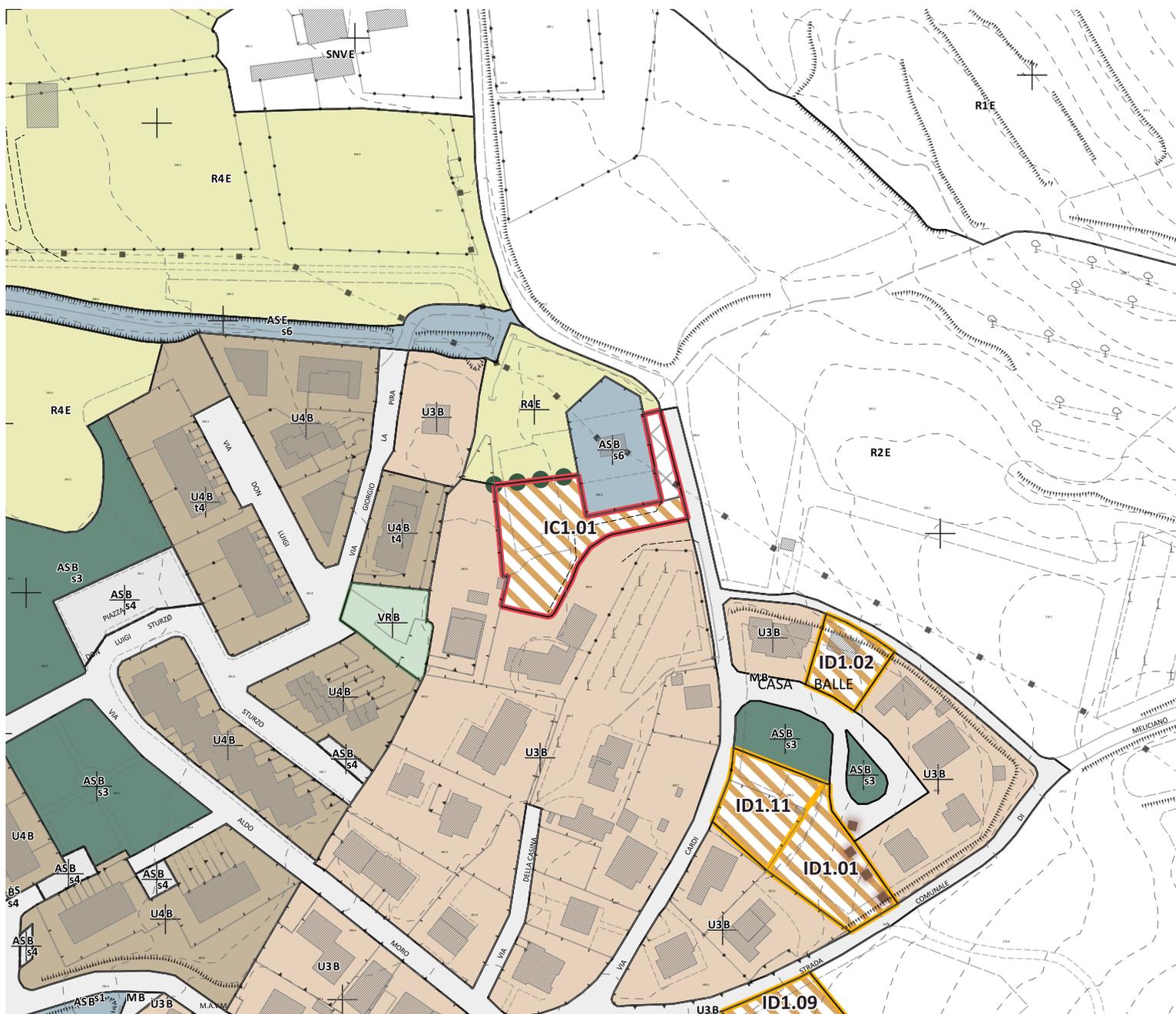
Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Foglio 1, Particella 47

Riferimenti catastali delle aree soggette a procedura di esproprio: -

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

APPENDICE CARTOGRAFICA DELLE SCHEDE NORMA



STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

 Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

 connessioni

 aree di concentrazione della nuova edificazione

 aree a parcheggio

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

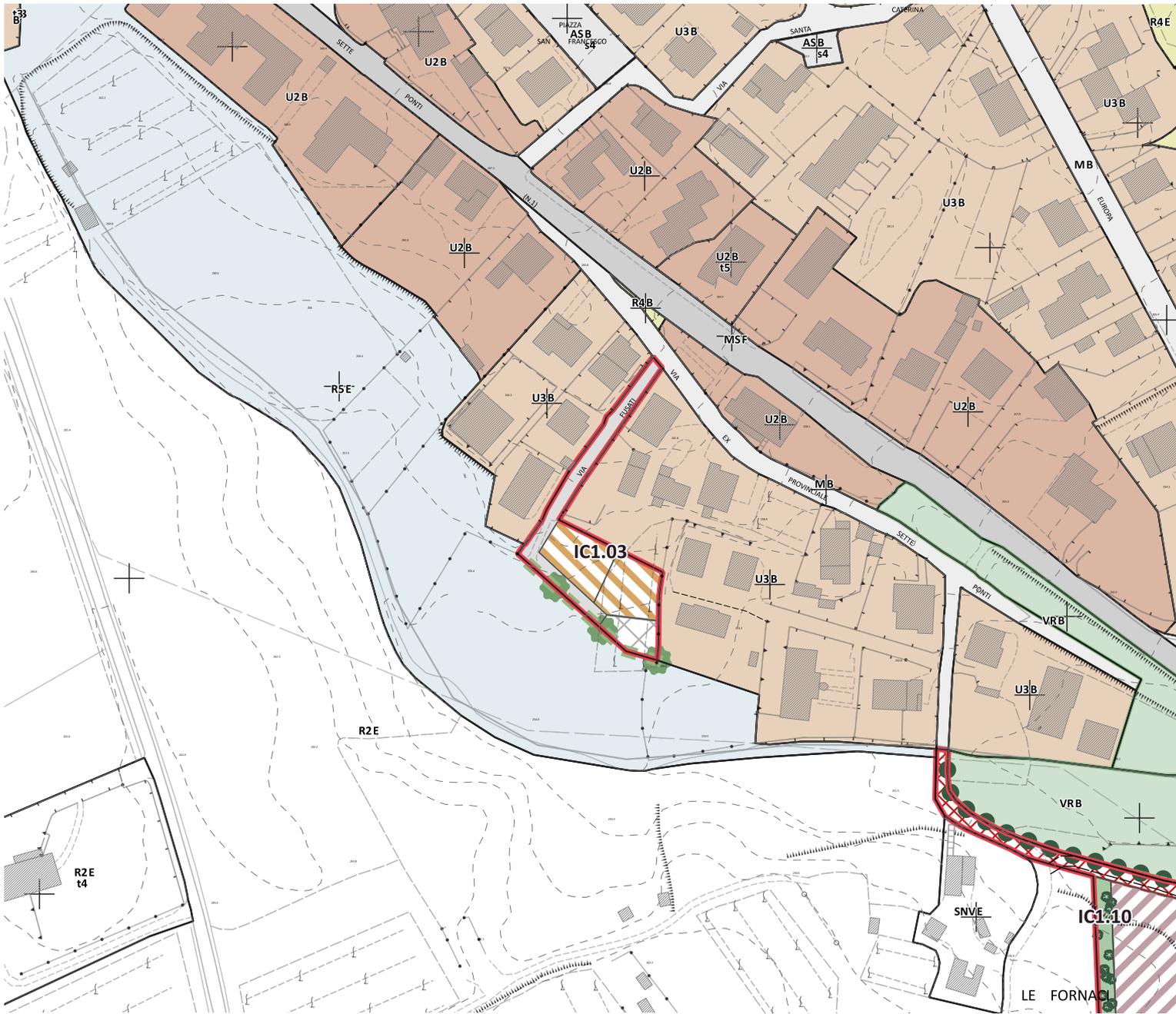
SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  fasce tampone
-  aree di concentrazione della nuova edificazione
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aree a verde di uso pubblico
-  aree a parcheggio
-  aree da cedere
-  fascia arborata e cespugiata per la mitigazione paesaggistica

scala: 1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

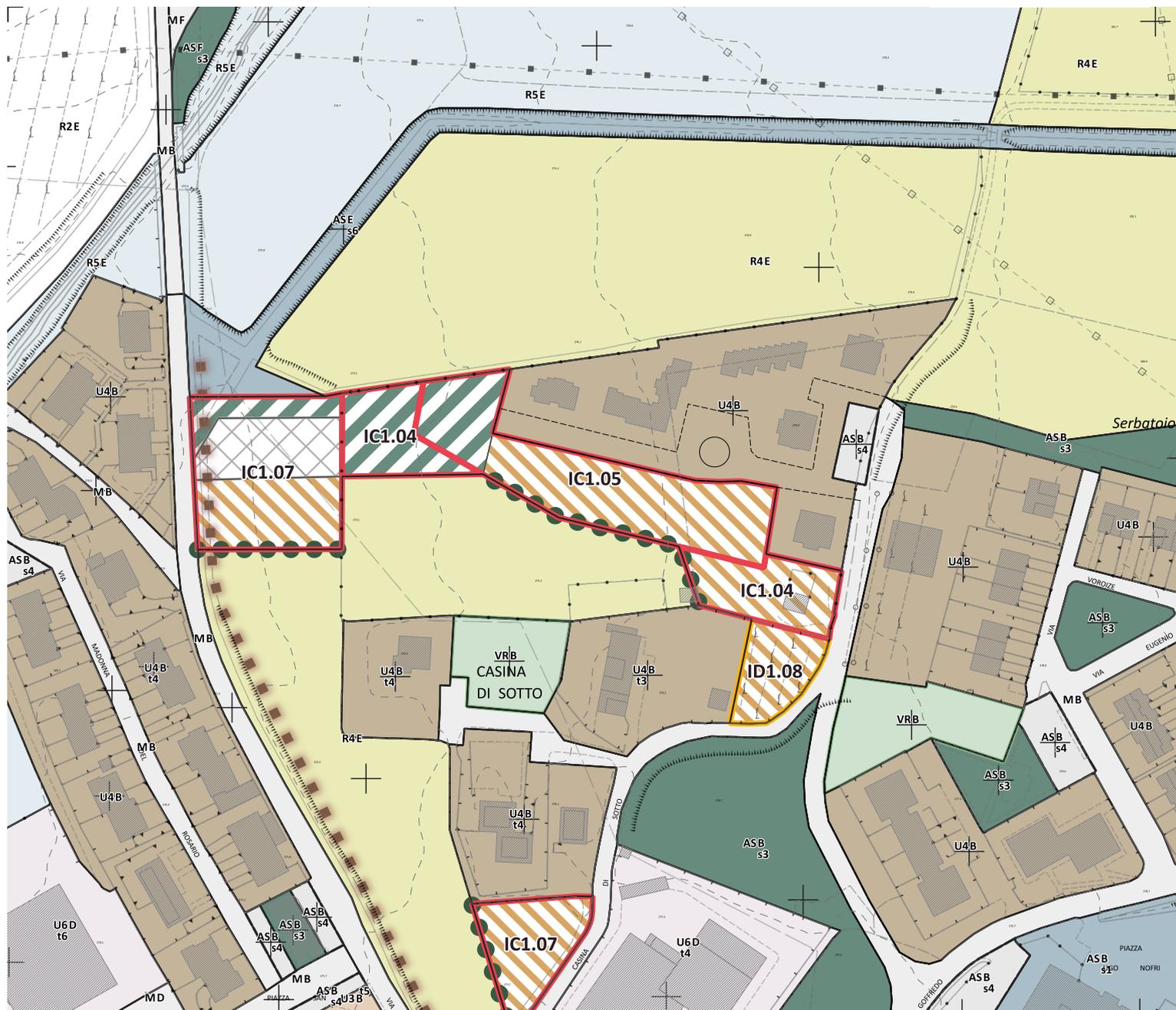
SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  fasce tampone
-  aree di concentrazione della nuova edificazione
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aree a parcheggio
-  aree da cedere
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  nuova viabilità

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

 Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

 connessioni

 aree di concentrazione della nuova edificazione

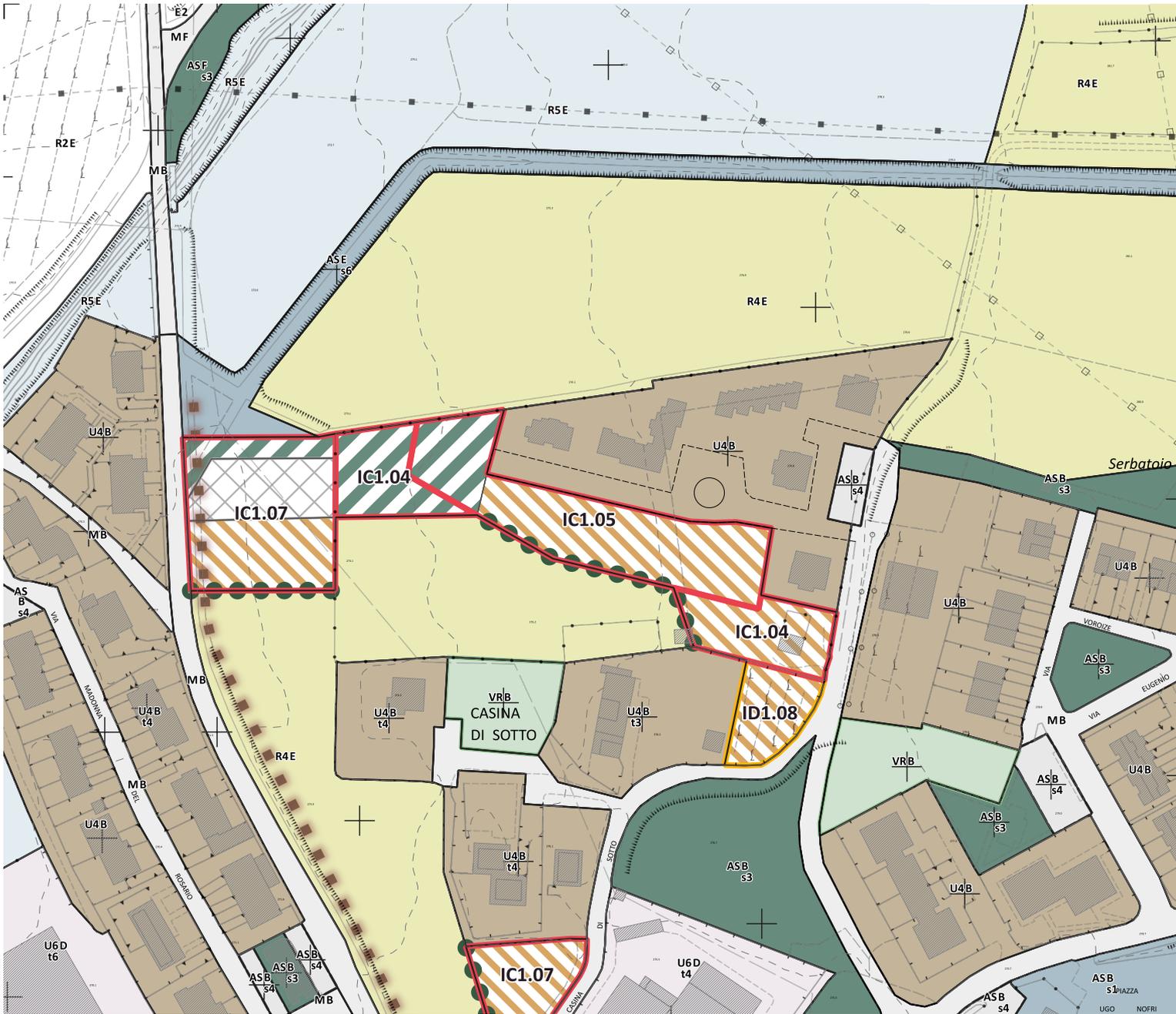
 aree a verde di uso pubblico

 aree a parcheggio

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

 Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

 connessioni

 aree di concentrazione della nuova edificazione

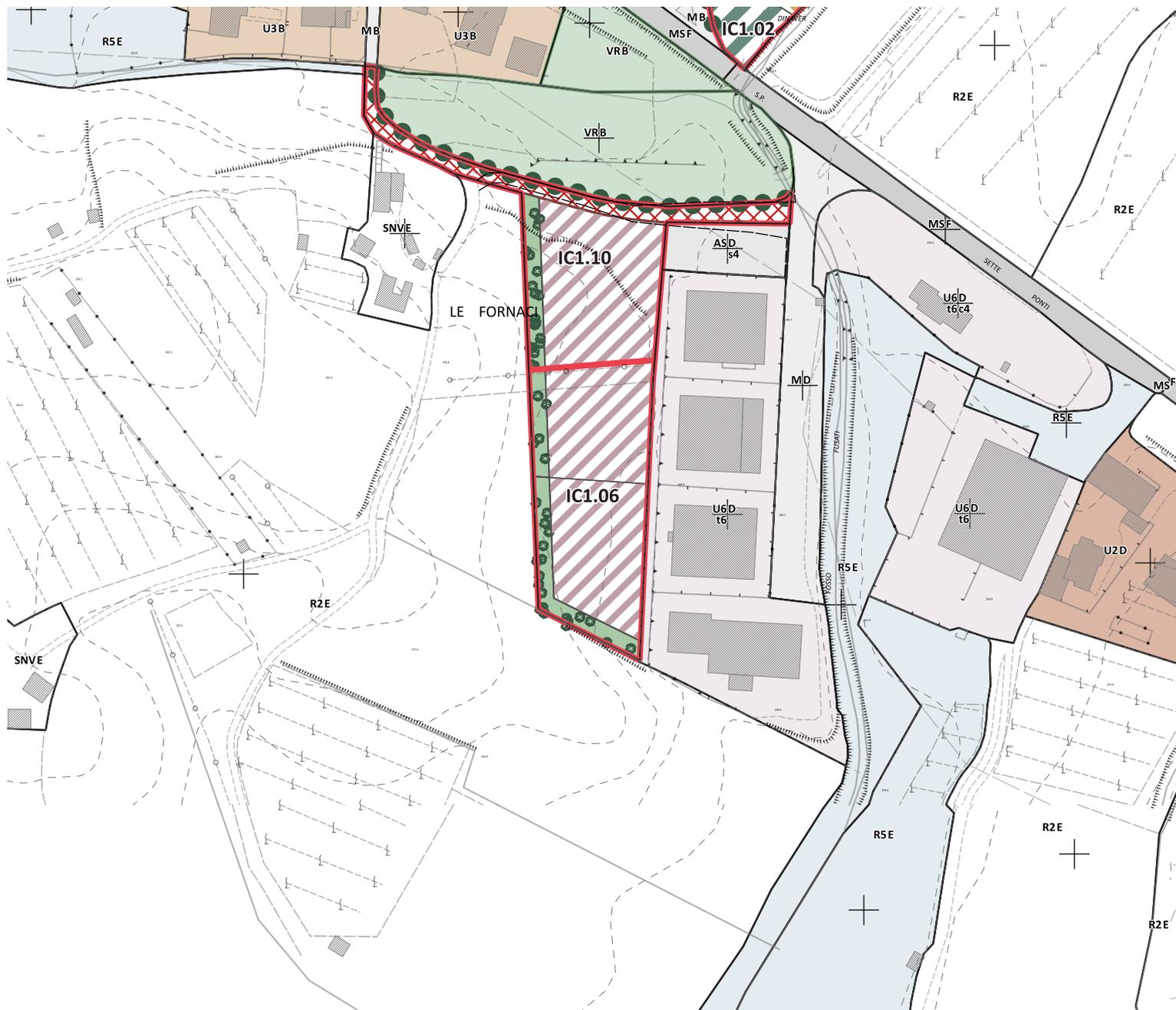
 aree a verde di uso pubblico

 aree a parcheggio

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

 fasce tampone

 aree di concentrazione della nuova edificazione

 aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione

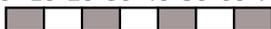
 aree a verde di uso pubblico

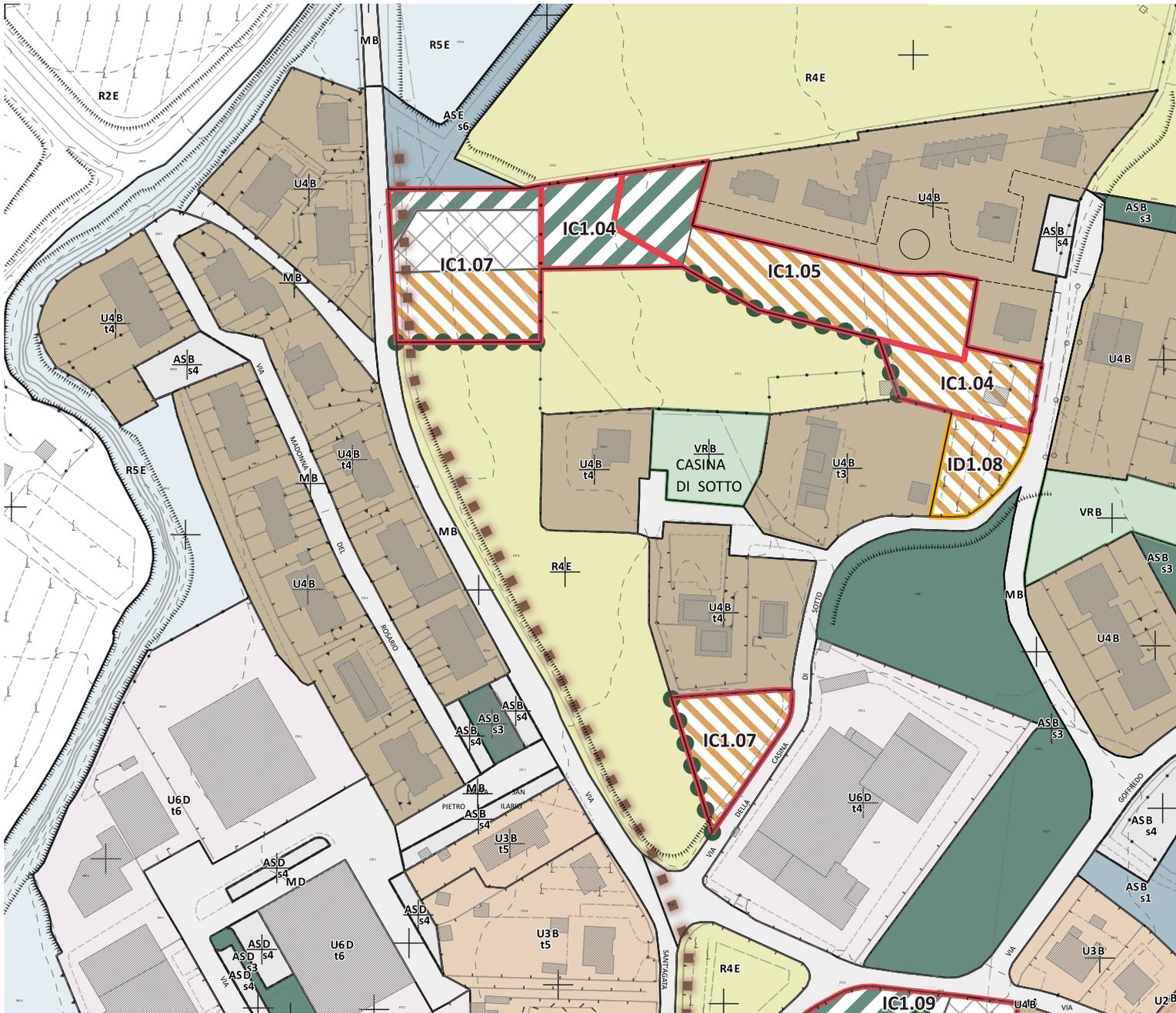
 aree da cedere

 fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

- Interventi da convenzionare (IC)
- Intervento diretto (ID, IP)

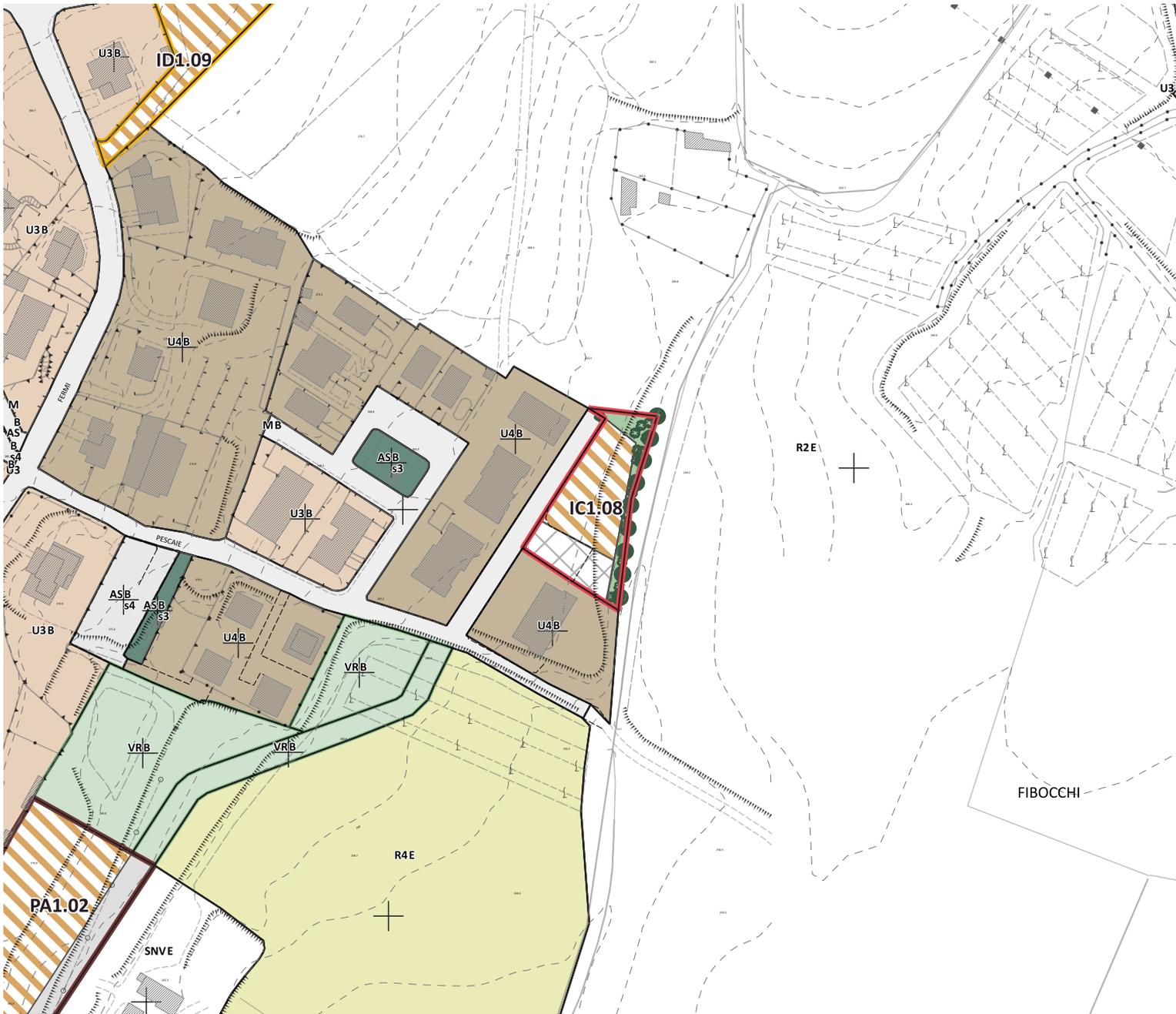
SCHEDE NORMA

- filare alberato
- connessioni
- aree di concentrazione della nuova edificazione
- aree a verde di uso pubblico
- aree a parcheggio

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Piani attuativi (PA)
-  Interventi da convenzionare (IC)
-  Intervento diretto (ID, IP)

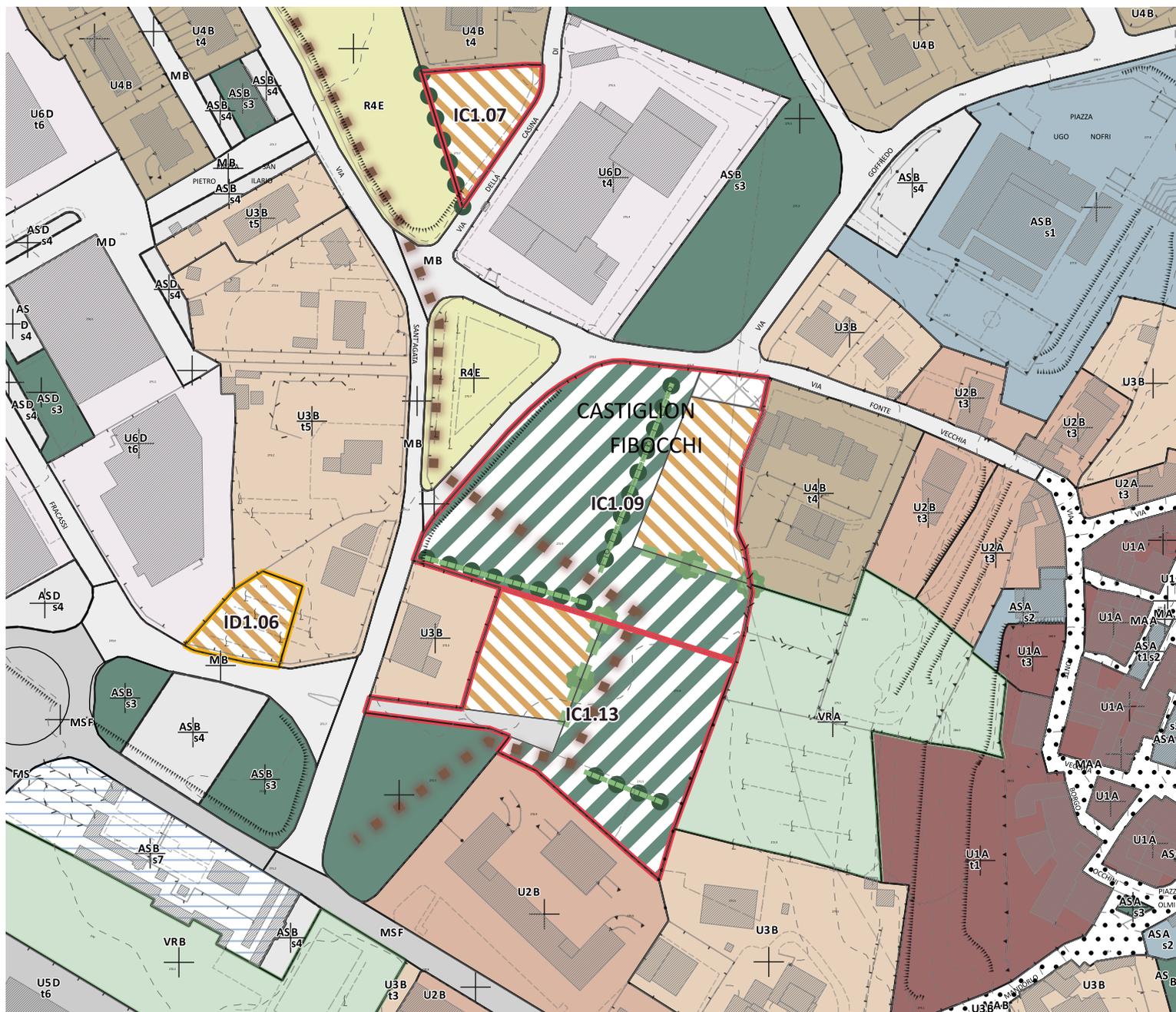
SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  aree di concentrazione della nuova edificazione
-  aree a parcheggio
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  nuova viabilità

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

 Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

 fasce tampone

 connessioni

 aree di concentrazione della nuova edificazione

 aree a verde di uso pubblico

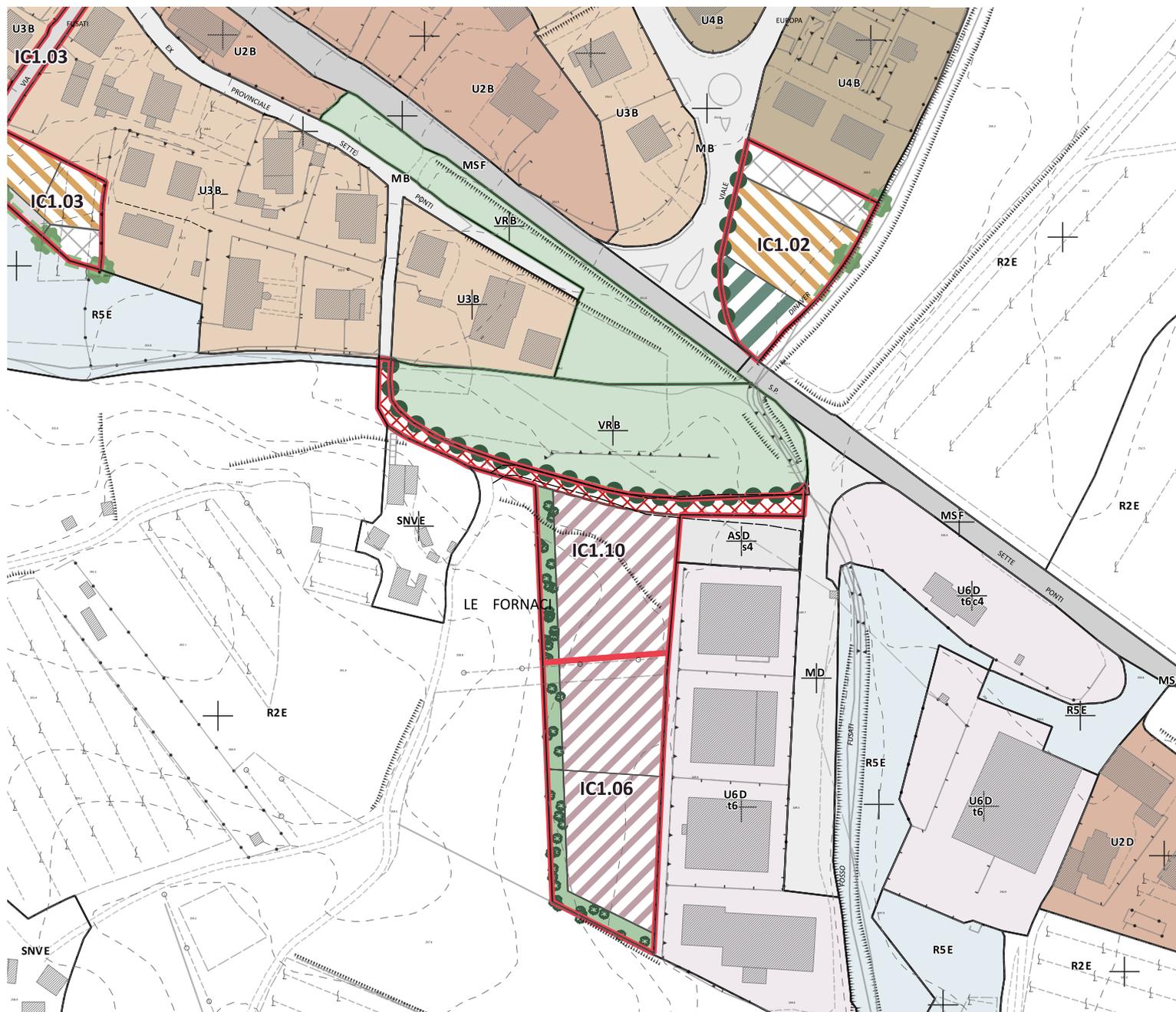
 aree a parcheggio

 nuova viabilità

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

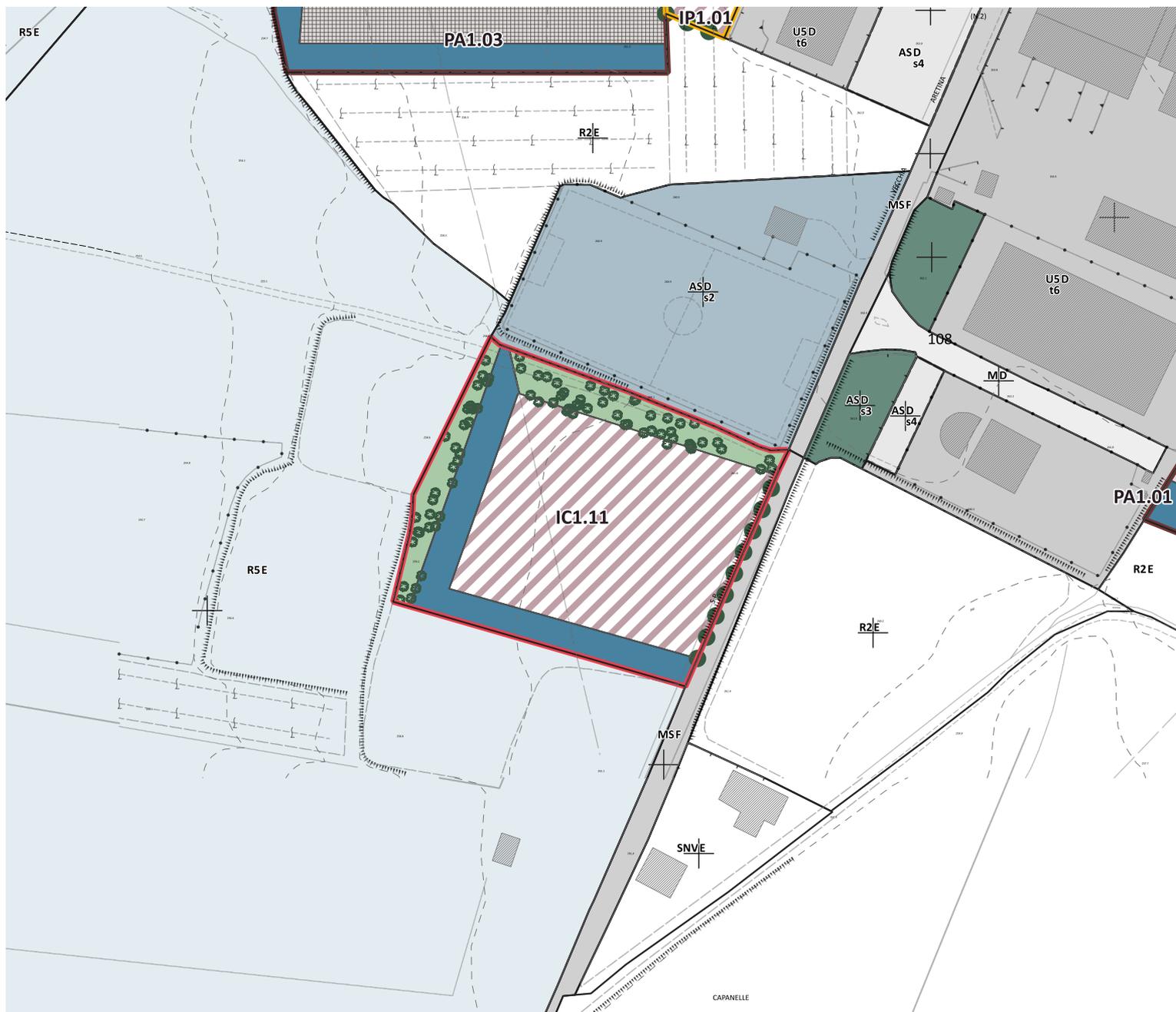
SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  fasce tampone
-  aree di concentrazione della nuova edificazione
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aree a verde di uso pubblico
-  aree a parcheggio
-  aree da cedere
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  nuova viabilità

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Piani attuativi (PA)
-  Interventi da convenzionare (IC)
-  Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  terrapieno inverdito per la mitigazione paesaggistica
-  nuova viabilità
-  area per l'installazione dei pannelli fotovoltaici

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





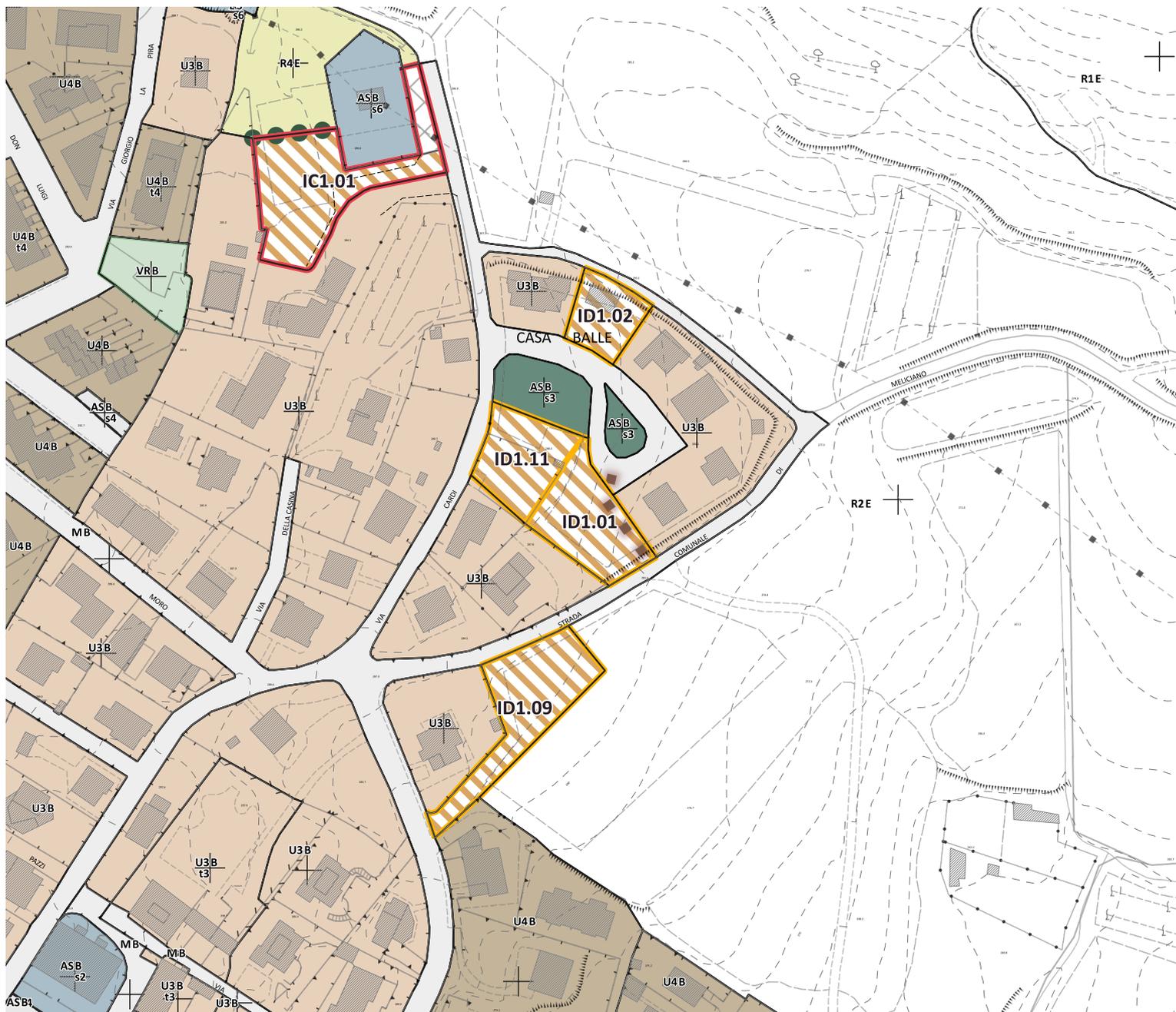
STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Interventi da convenzionare (IC)
-  aree di concentrazione della nuova edificazione
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica

scala:1:0

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

 Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

 connessioni

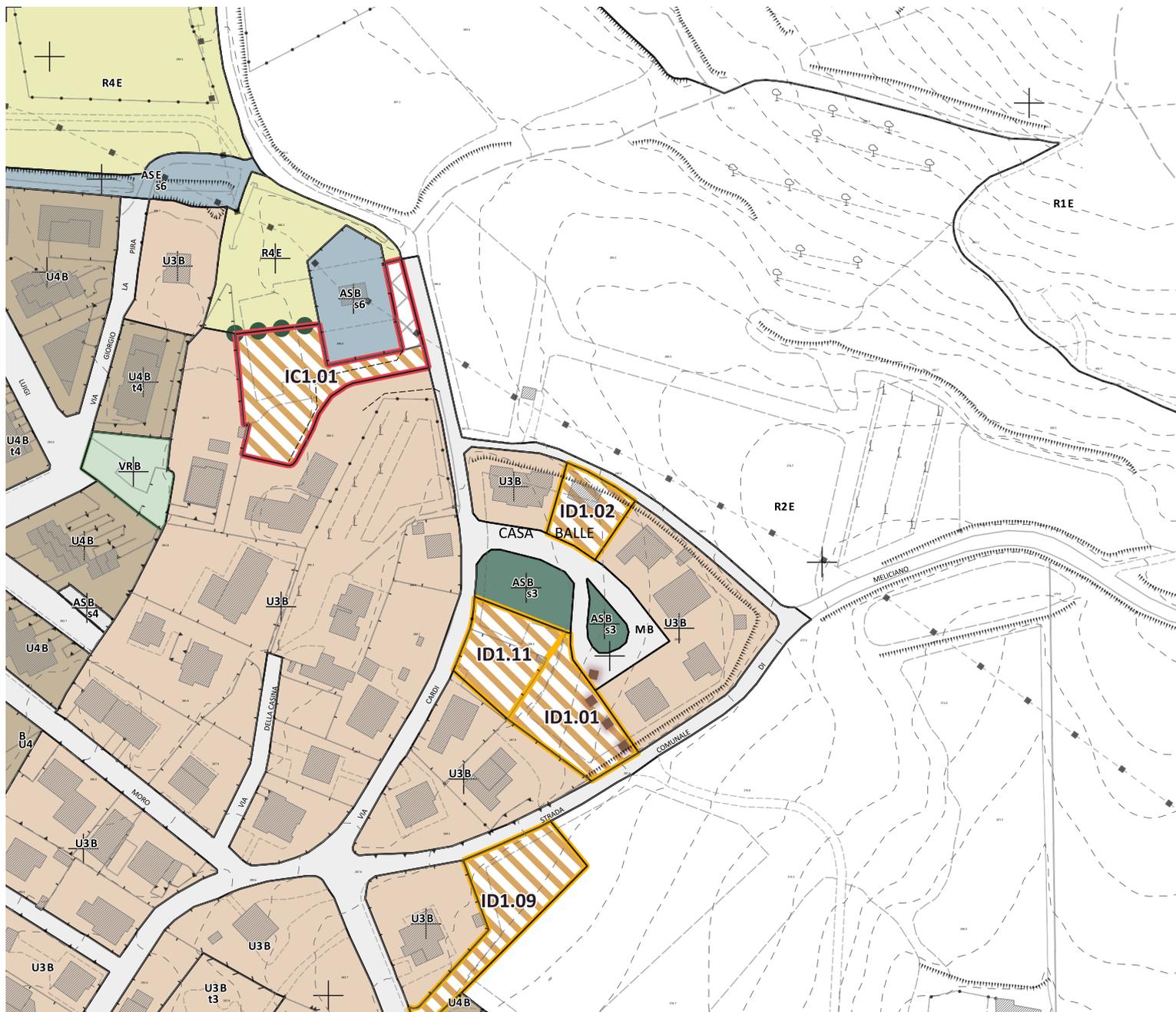
 aree di concentrazione della nuova edificazione

 aree a parcheggio

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

 Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

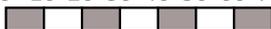
 connessioni

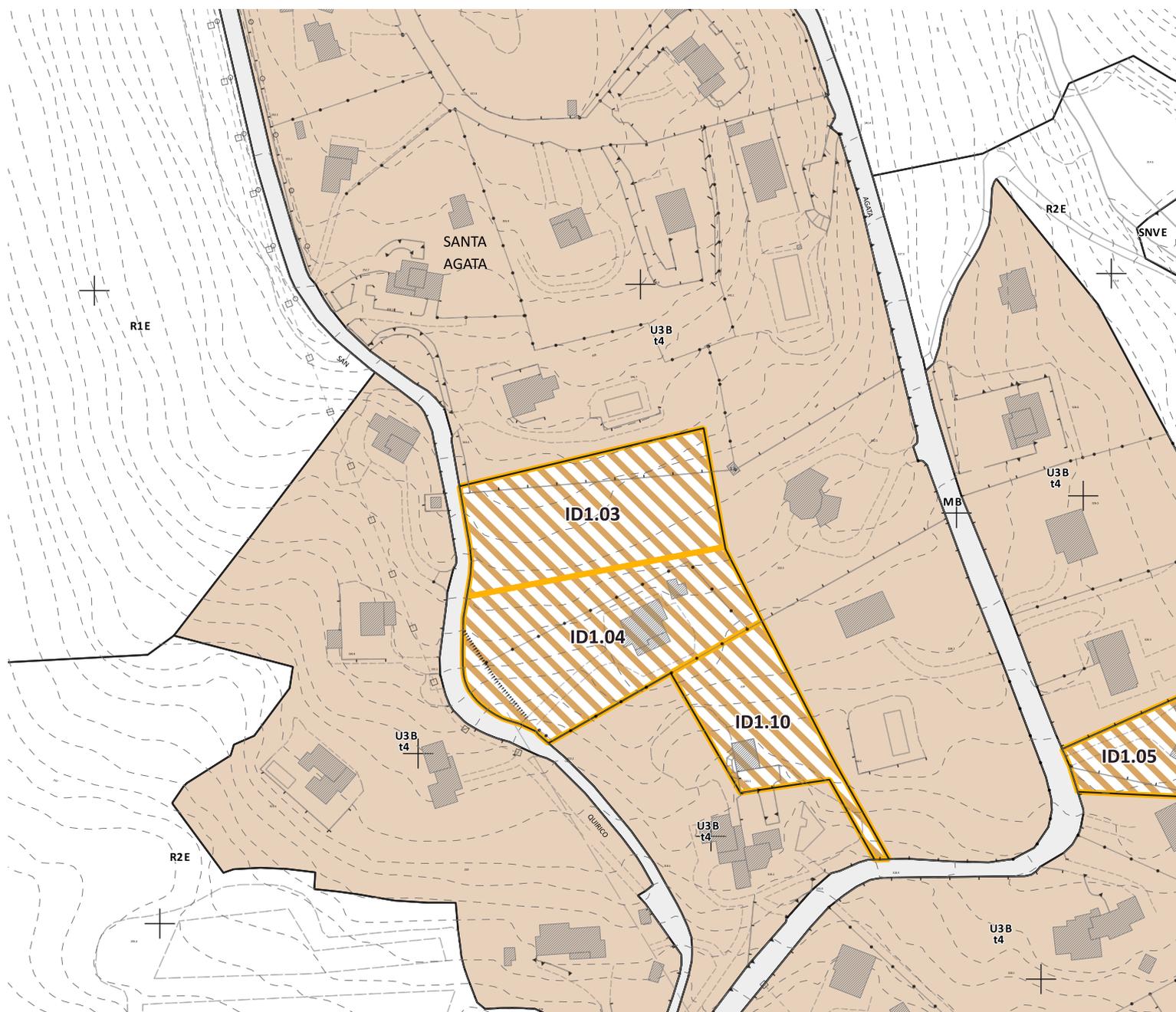
 aree di concentrazione della nuova edificazione

 aree a parcheggio

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





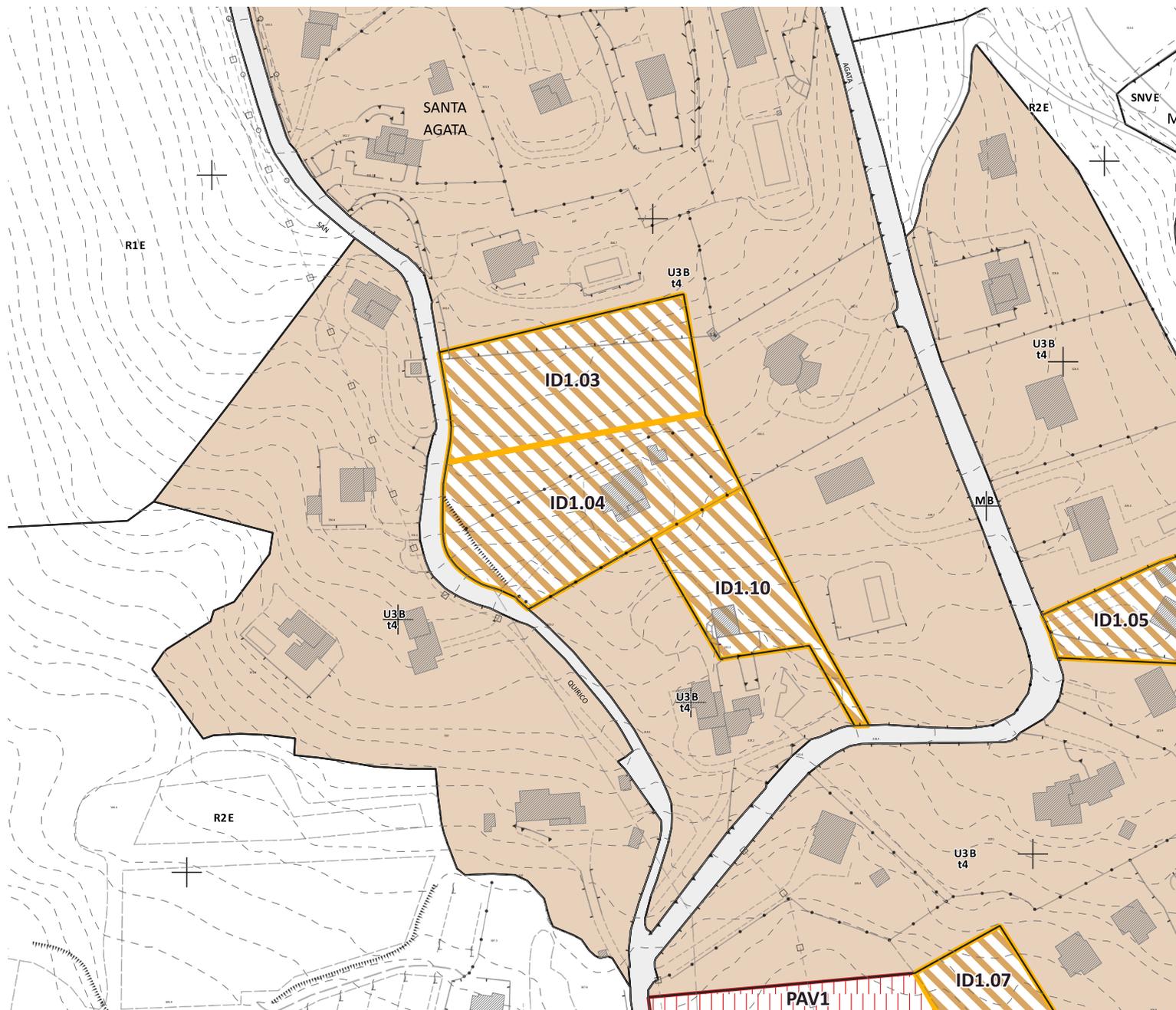
STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Intervento diretto (ID, IP)
-  aree di concentrazione della nuova edificazione

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Intervento diretto (ID, IP)
-  Piani vigenti (PV)
-  aree di concentrazione della nuova edificazione

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m



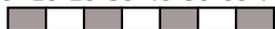


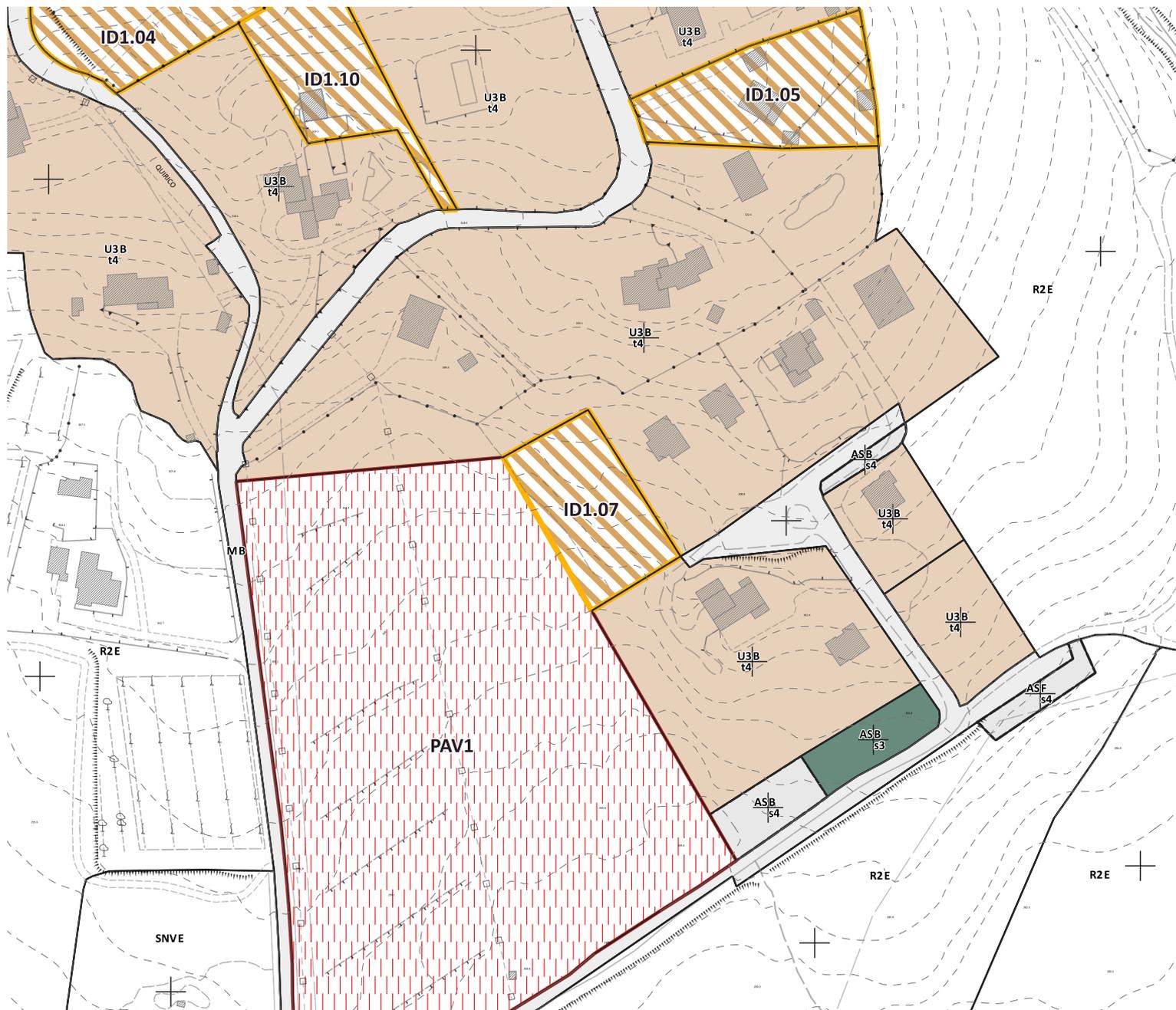
STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Intervento diretto (ID, IP)
-  Piani vigenti (PV)
-  aree di concentrazione della nuova edificazione

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





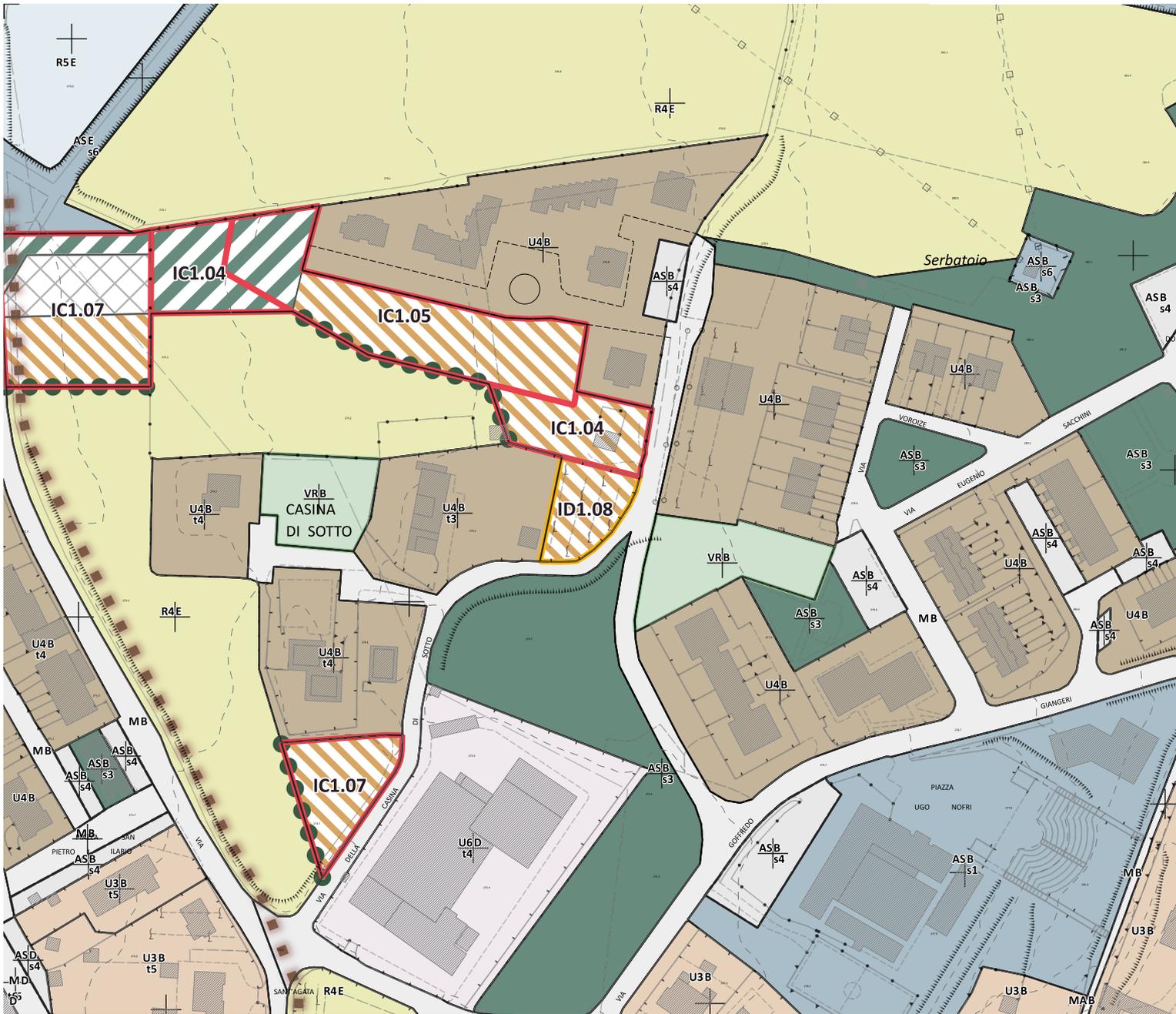
STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Intervento diretto (ID, IP)
-  Piani vigenti (PV)
-  aree di concentrazione della nuova edificazione

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

 Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

 connessioni

 aree di concentrazione della nuova edificazione

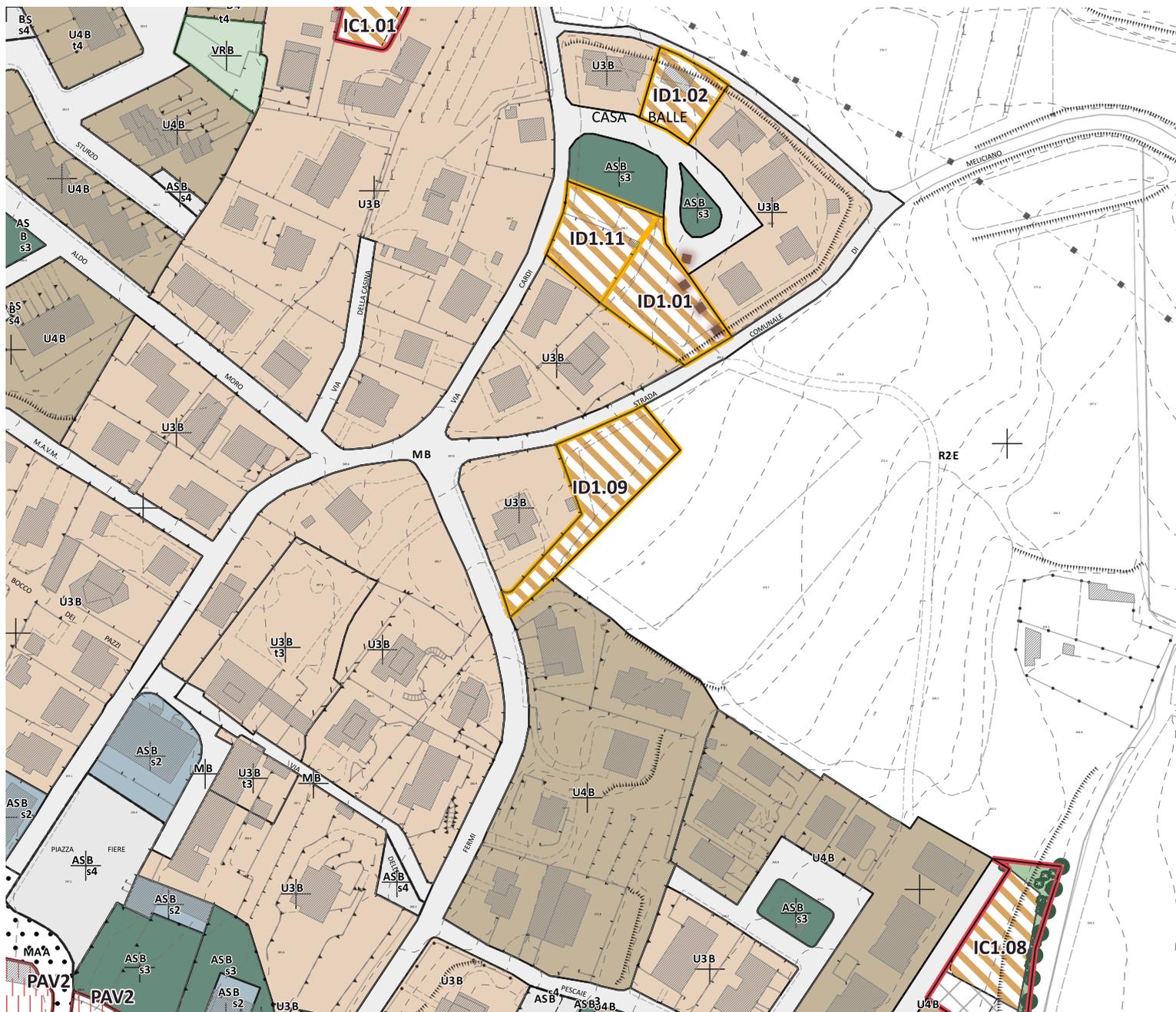
 aree a verde di uso pubblico

 aree a parcheggio

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Interventi da convenzionare (IC)
-  Intervento diretto (ID, IP)
-  Piani vigenti (PV)

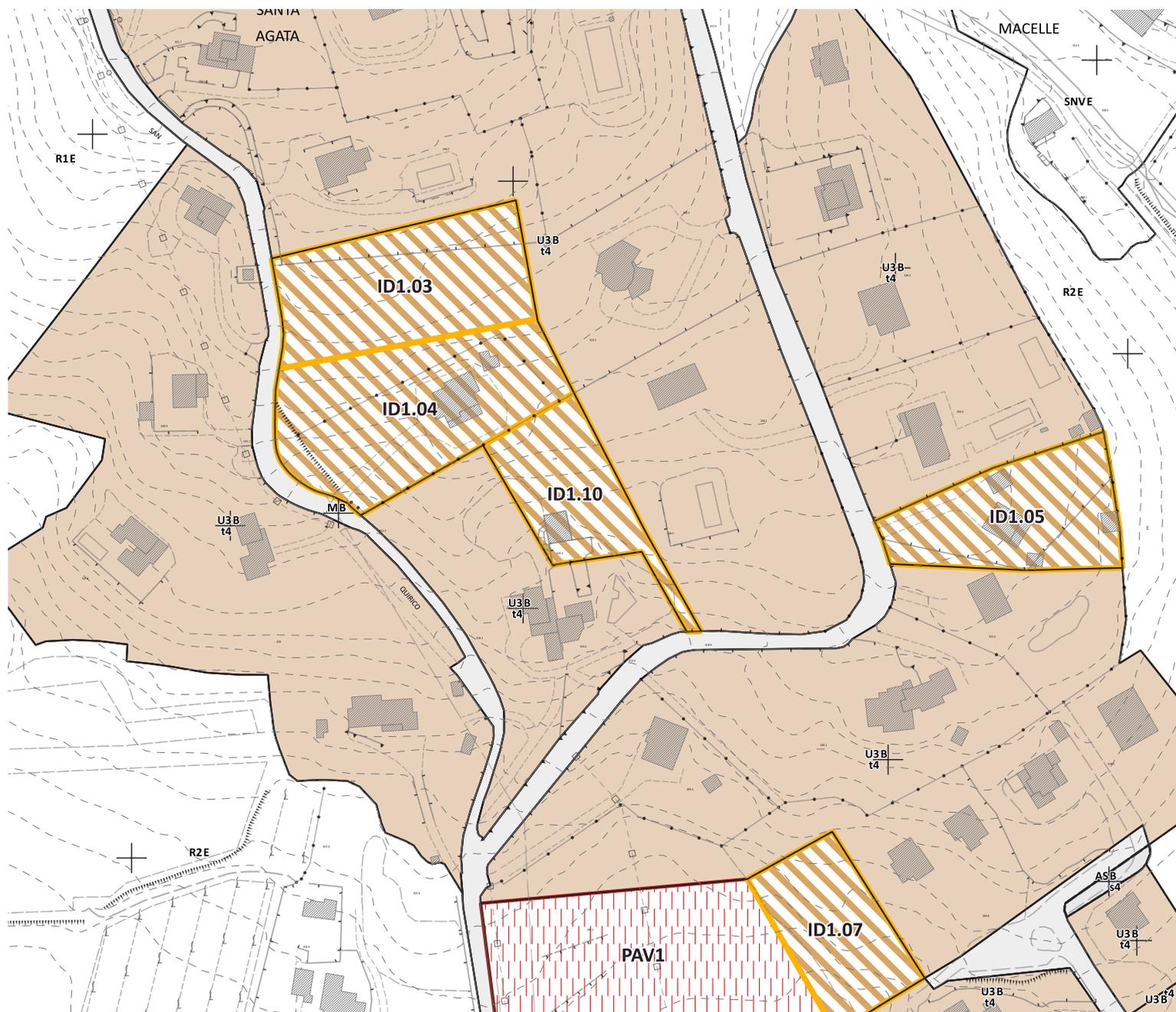
SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  connessioni
-  aree di concentrazione della nuova edificazione
-  aree a parcheggio
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





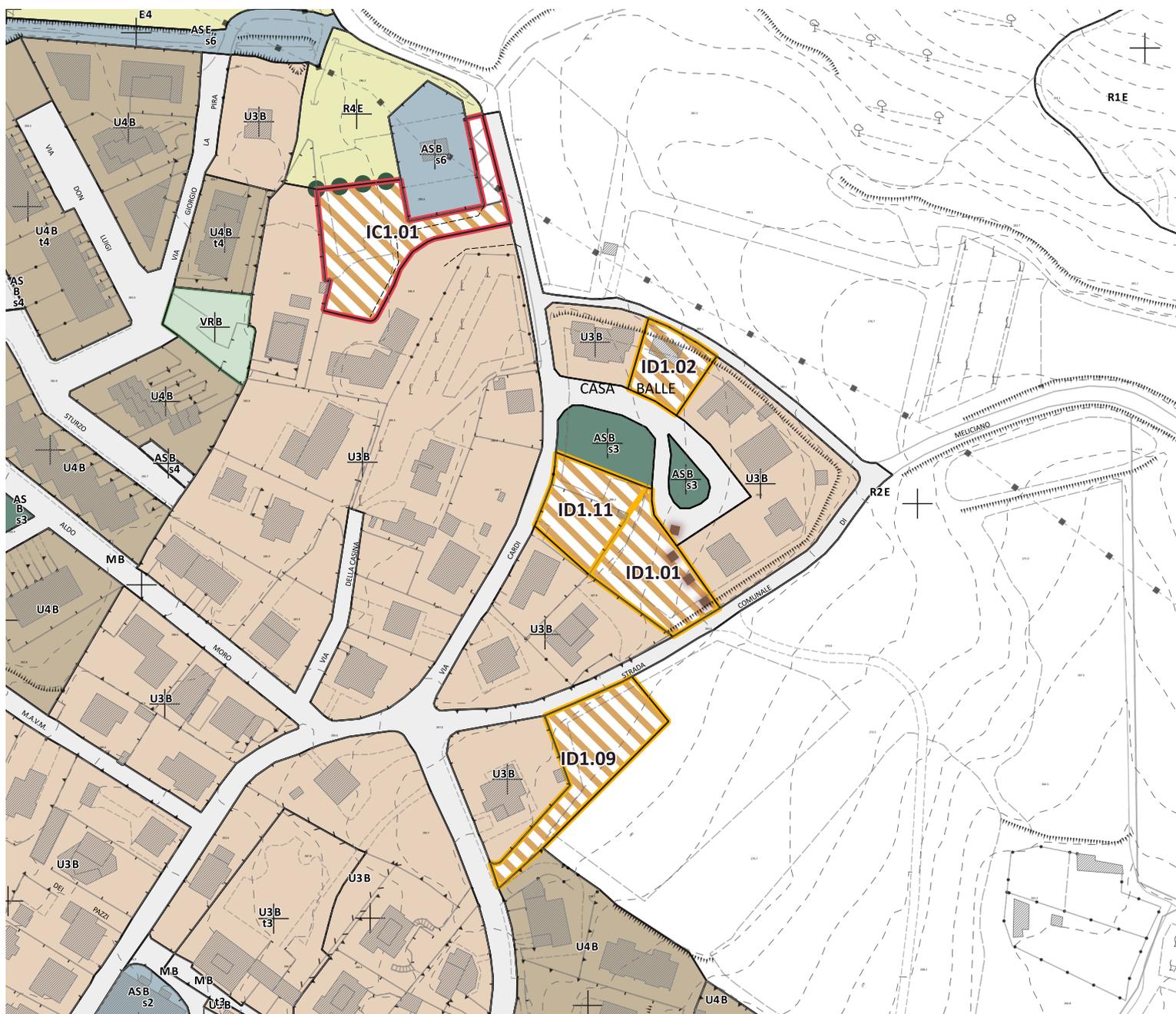
STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Intervento diretto (ID, IP)
-  Piani vigenti (PV)
-  aree di concentrazione della nuova edificazione

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Interventi da convenzionare (IC)

 Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

 filare alberato

 connessioni

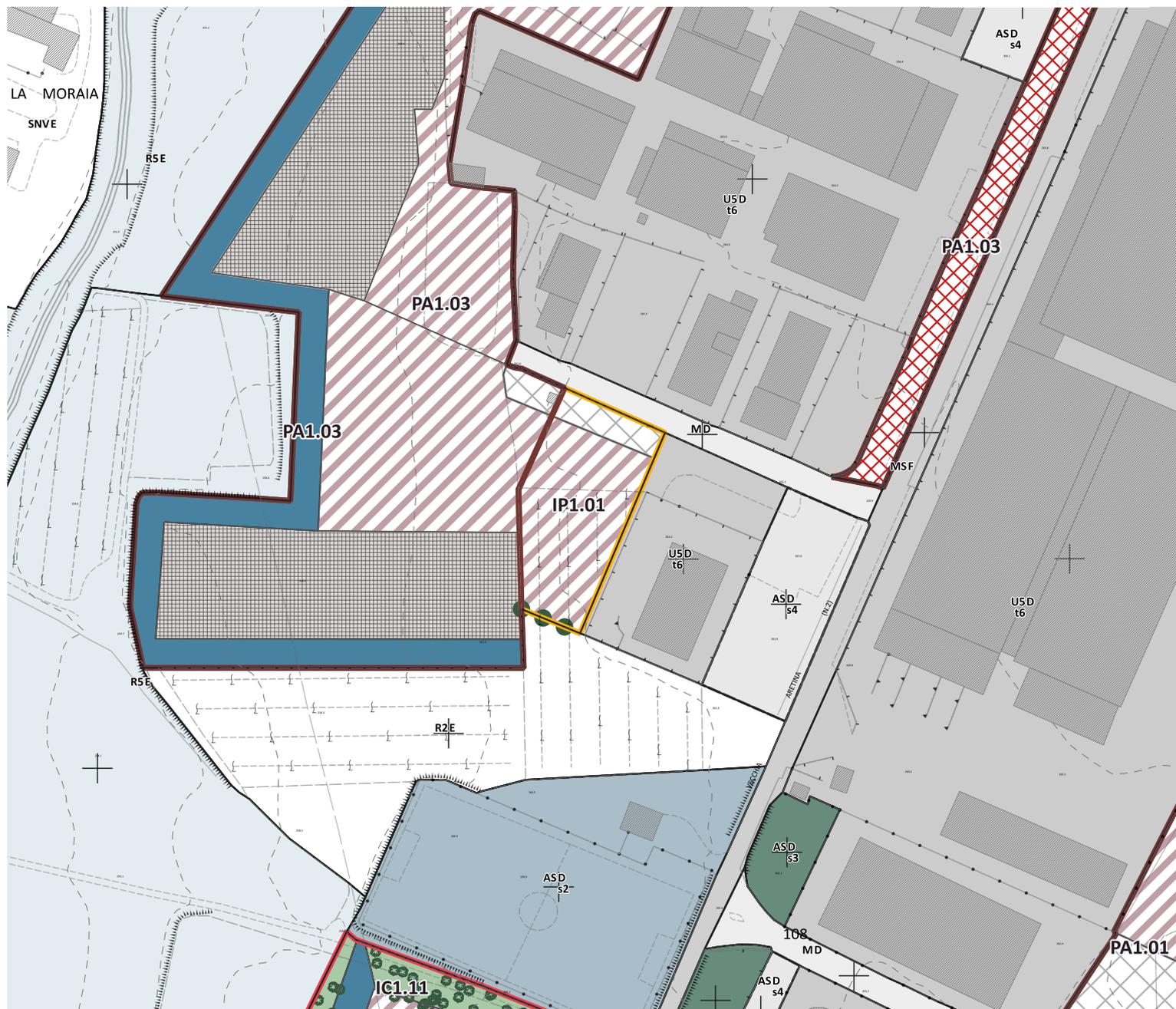
 aree di concentrazione della nuova edificazione

 aree a parcheggio

scala:1:0

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Piani attuativi (PA)
-  Interventi da convenzionare (IC)
-  Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aree a parcheggio
-  aree da cedere
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  terrapieno inverdito per la mitigazione paesaggistica
-  area per l'installazione dei pannelli fotovoltaici

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





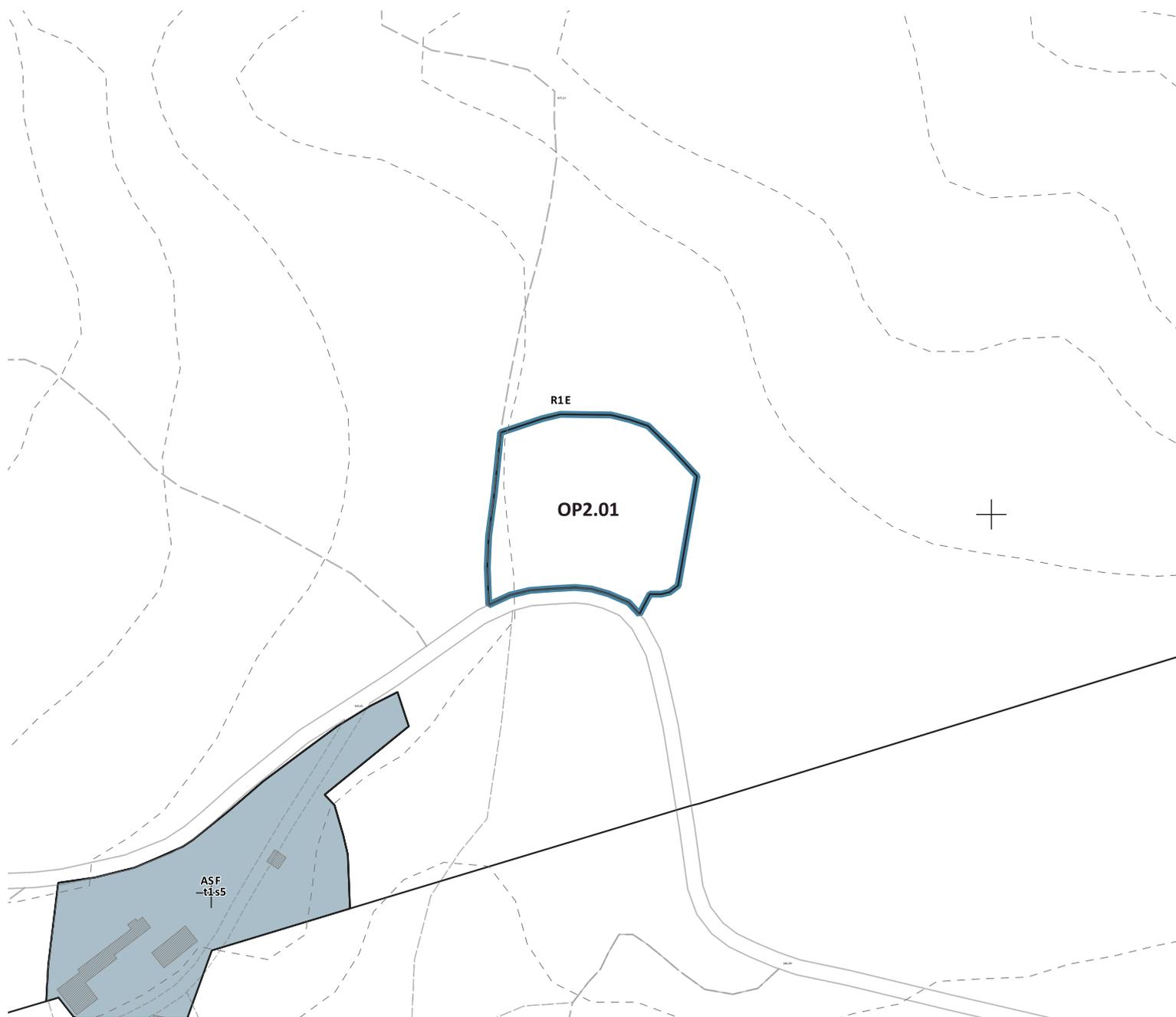
STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Piani attuativi (PA)
-  Intervento diretto (ID, IP)
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aree a parcheggio
-  aree da cedere
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  terrapieno inverdito per la mitigazione paesaggistica
-  area per l'installazione dei pannelli fotovoltaici

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m



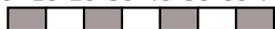


STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

 Opere pubbliche (OP)

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Piani attuativi (PA)
-  Interventi da convenzionare (IC)
-  Intervento diretto (ID, IP)

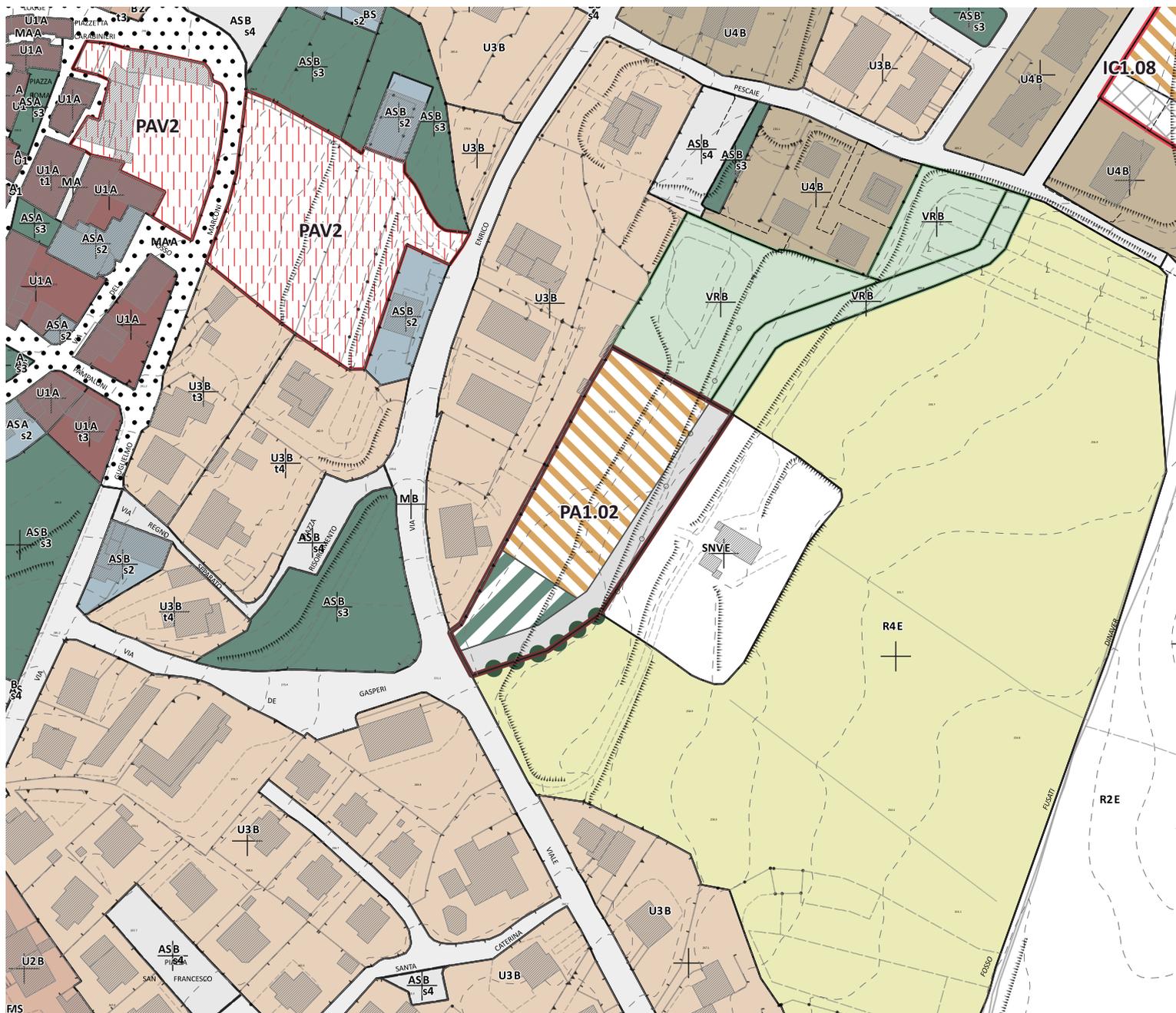
SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aree a parcheggio
-  aree da cedere
-  fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  terrapieno inverdito per la mitigazione paesaggistica
-  nuova viabilità
-  aree per l'installazione dei pannelli fotovoltaici

scala: 1:3000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Piani attuativi (PA)
-  Interventi da convenzionare (IC)
-  Piani vigenti (PV)

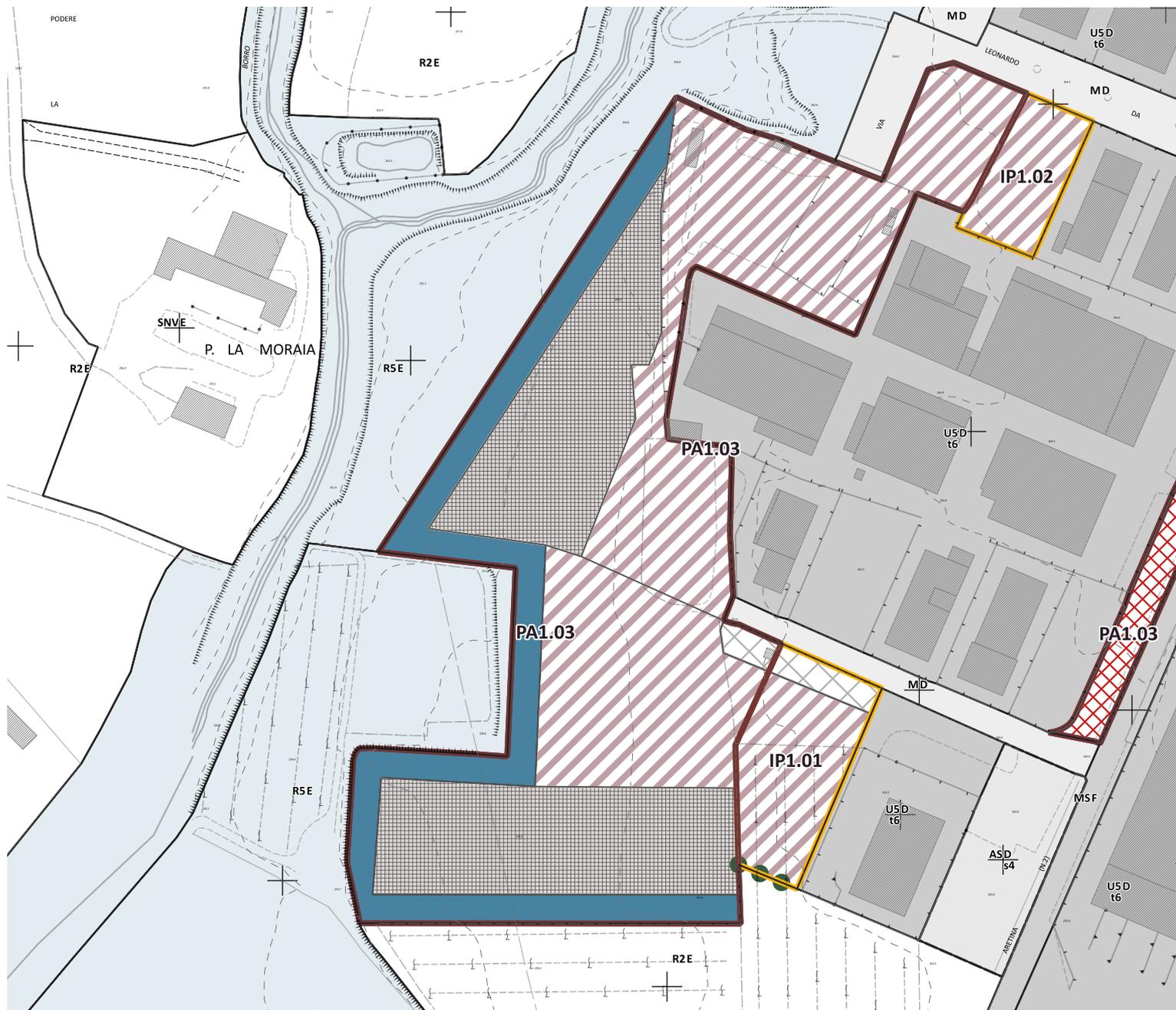
SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  aree di concentrazione della nuova edificazione
-  aree a verde di uso pubblico
-  aree a parcheggio
-  nuova viabilità

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Piani attuativi (PA)
-  Intervento diretto (ID, IP)

SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aree a parcheggio
-  aree da cedere
-  terrapieno inverdito per la mitigazione paesaggistica
-  area per l'installazione dei pannelli fotovoltaici

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

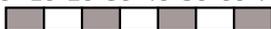
-  Piani attuativi (PA)
-  Intervento diretto (ID, IP)

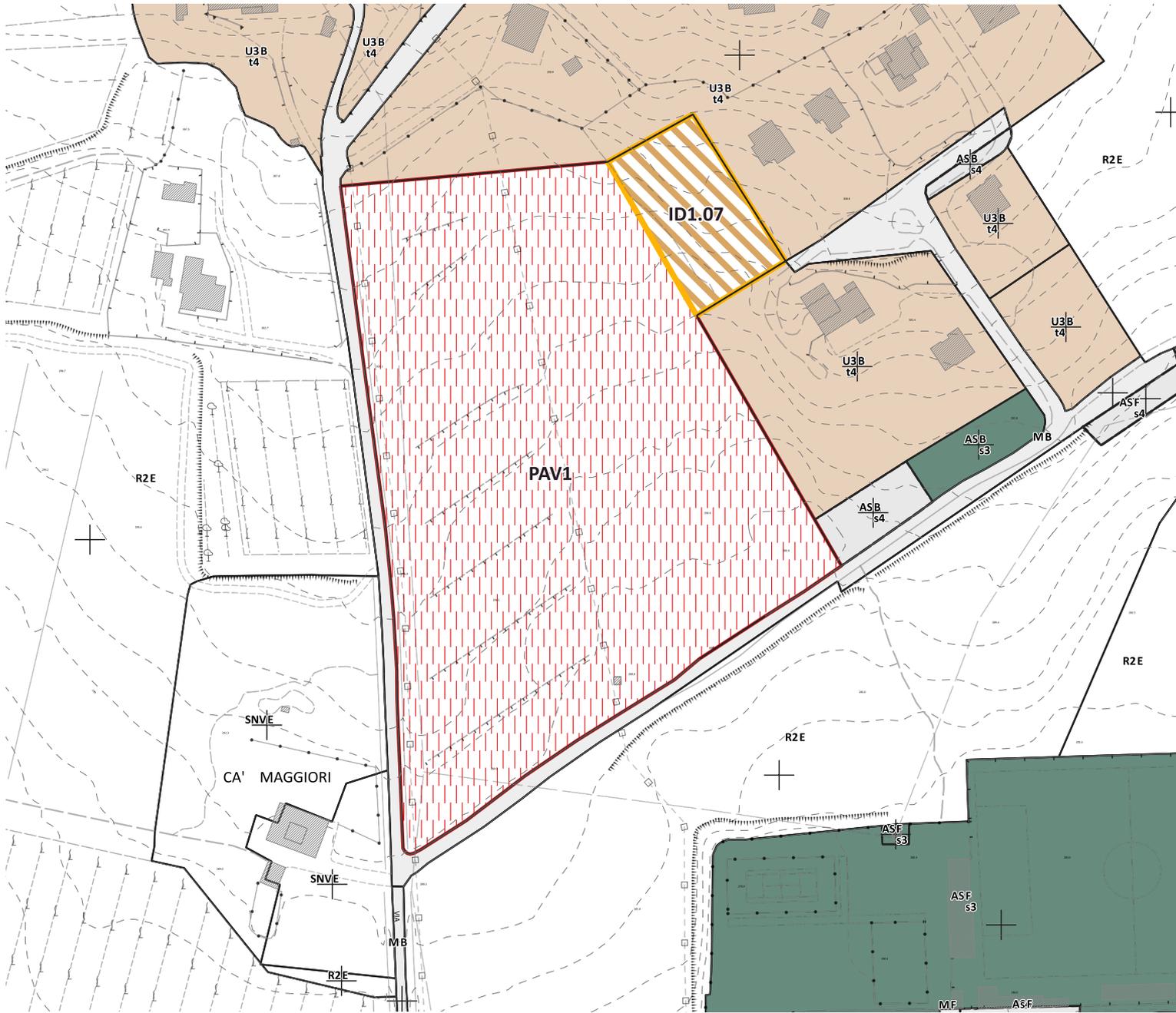
SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aree a parcheggio
-  aree da cedere
-  terrapieno inverdito per la mitigazione paesaggistica
-  area per l'installazione dei pannelli fotovoltaici

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





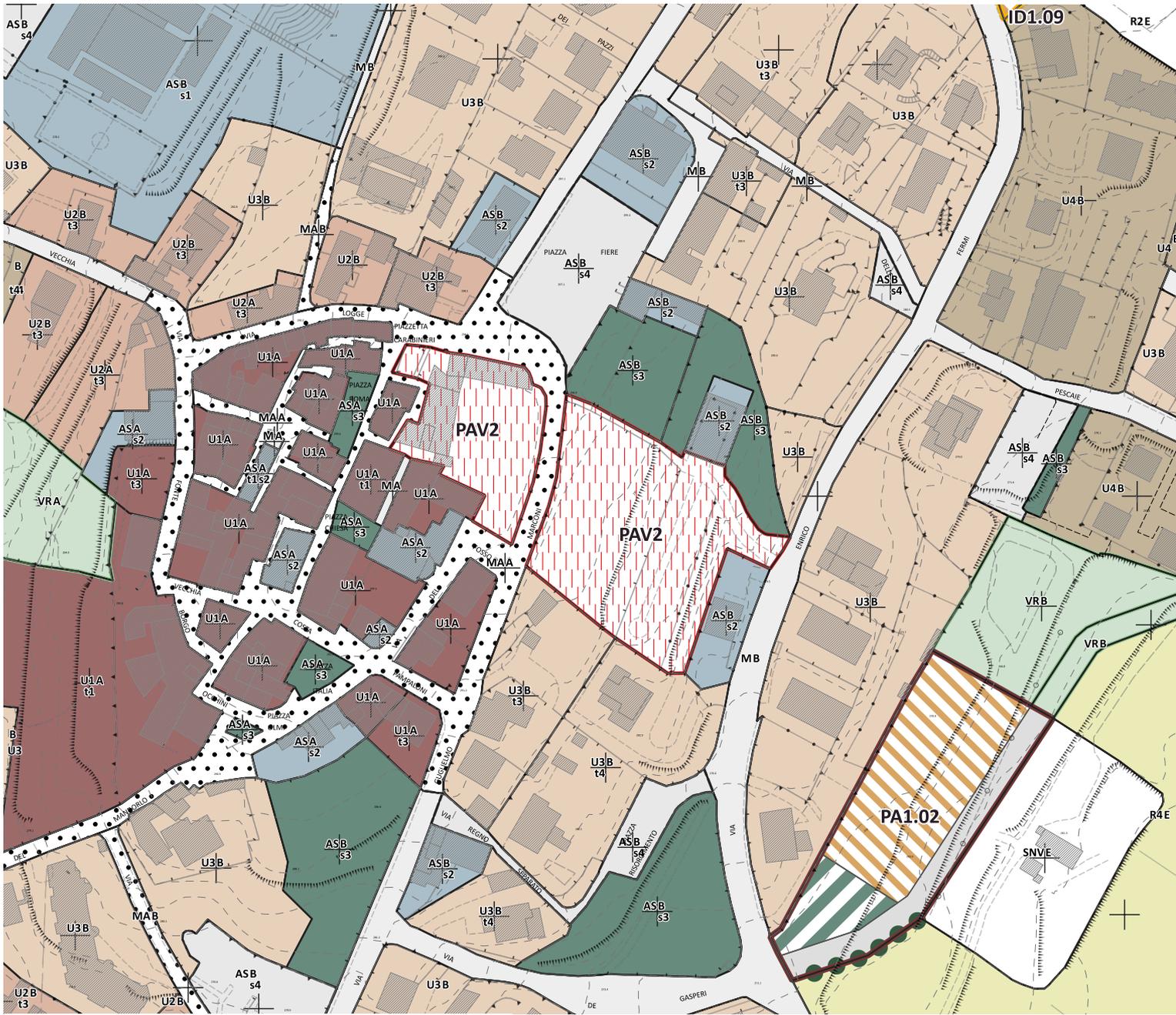
STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Intervento diretto (ID, IP)
-  Piani vigenti (PV)
-  aree di concentrazione della nuova edificazione

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m





STRUMENTI E MODI D'ATTUAZIONE

-  Piani attuativi (PA)
-  Intervento diretto (ID, IP)
-  Piani vigenti (PV)

SCHEDE NORMA

-  filare alberato
-  aree di concentrazione della nuova edificazione
-  aree a verde di uso pubblico
-  nuova viabilità

scala:1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 m

