

CITTA' DI MASSA MARITTIMA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Articolo 95 L.R. n. 65/2014



Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni sulle osservazioni presentate.
Elaborato modificato a seguito della avvenuta conformazione al PIT/PPR con la seduta conclusiva della Conferenza paesaggistica del 14/06/2024.

<i>Sindaco / Assessore all'Urbanistica:</i>	<i>Marcello Giuntini</i>
<i>Responsabile del Procedimento:</i>	<i>Antonio Guerrini</i>
<i>Garante dell'Informazione e della Partecipazione:</i>	<i>Laura Rapezzi</i>
<i>Gruppo di Progettazione:</i>	<i>Stefano Giommoni Antonio Guerrini Alessandra Contino</i>
<i>Informatizzazione / GIS:</i>	<i>Lorenzo Fanciulletti</i>
<i>Fattibilità geologica, sismica e idraulica:</i>	<i>Fabrizio Fanciulletti</i>

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

MASSA MARITTIMA

(Testo coordinato)

Agosto 2024

Adozione:	Delib. C.C. n. 43 del 10/07/2023
Controdeduzioni:	Delib. C.C. n. 71 del 20/12/2023
Approvazione:	Delib. C.C. n. 21 del 10/04/2024
Pubblicazione:	BURT n. 35 del 28/08/2024

Schede normative aggiornate a seguito dell'avvenuto accoglimento delle osservazioni e agli esiti della Conferenza paesaggistica.

Schede normative degli Ambiti di trasformazione – Massa Marittima

Indice

At.M01	Riqualificazione dell'area degradata degli ex magazzini Molendi	pag. 3
At.M02	Potenziamento e riqualificazione del parcheggio di Borgo (Stralcio) ¹	pag. 14
At.M03	Recupero del complesso edilizio di Podere san Giovanni	pag. 15
At.M04	Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio pubblico di Piazza XXIV Maggio. (Stralcio) ²	pag. 25
At.M05	Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna.	pag. 26
At.M06	Recupero e riqualificazione delle strutture per l'accoglienza nell'ex Rifugio Sant'Anna.	pag. 34
At.M07	Razionalizzazione della viabilità e degli spazi sosta su via XXV Aprile. (Stralcio) ³	pag. 42
At.M08	Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via E. Berlinguer.	pag. 43
At.M09	Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via A. Moro.	pag. 51
At.M10	Completamento urbano per edilizia residenziale in via Martiri della Niccioleta.	pag. 59
At.M11	Completamento urbano e riqualificazione del margine su via Massetana.	pag. 67
At.M12	Densificazione edilizia in via della Repubblica. (Stralcio) ⁴	pag. 76
At.M13	Impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili in località Camilletta. (Stralcio) ⁵	pag. 77

¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

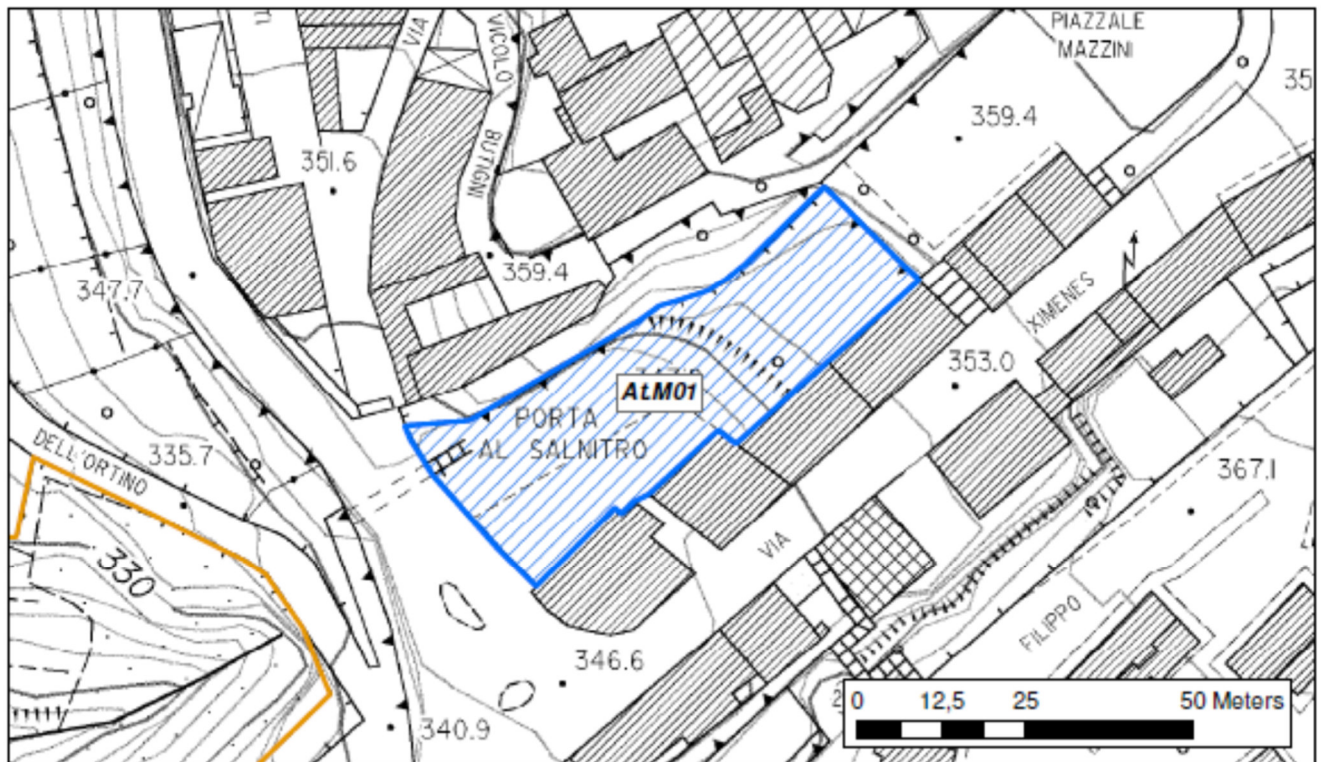
⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Massa Marittima.

At.M01 Riqualificazione dell'area degradata degli ex magazzini Molendi.

At.M01 **Riqualificazione dell'area degradata degli ex magazzini Molendi.**

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

L'area degli ex magazzini Molendi è stata interessata da interventi di trasformazione rimasti incompiuti.

L'obiettivo della previsione è quello di conferire una nuova centralità urbana allo spazio attraverso il recupero e la riqualificazione paesaggistica delle aree del cantiere abbandonato poste in una zona di grande interesse, ai margini del centro storico, nei pressi della Porta al Salnitro e ai piedi della cattedrale di San Cerbone.

La posizione dell'area costituisce un elemento strategico per la razionalizzazione delle aree di sosta e delle forme di accesso pedonale al centro storico con la previsione di un parcheggio di uso pubblico posto al di sotto del livello ripristinato del terreno, degradante dalla Piazza Matteotti alla via Massetana sud ⁶, secondo le quote massime imposte dal profilo ambientale allegato alla scheda normativa concepite per non ostruire gli scorci visivi consolidati verso il centro storico e il fondovalle agricolo. ⁷

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 1616

SE: destinazione commerciale al dettaglio, ⁸ mq 300 di nuova edificazione.

Destinazione direzionale e servizi mq 150 di nuova edificazione.

(E' ammessa la realizzazione una ulteriore superficie completamente interrata con destinazione direzionale e servizi pari a mq 1200, limitatamente all'utilizzo per parcheggio di uso pubblico e/o pertinenziale per i residenti nel centro storico). ⁹

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un Piano Attuativo di cui all'art. 107 della L.R. n. 65/2014. ¹⁰

Vincoli di tutela paesaggistica:

- Vincolo paesaggistico art. 136 D. Lgs. n. 42/2004. D.M. 24/11/1999 pubblicato sulla G.U. n. 59/2000.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere le cui forme di esecuzione ed uso saranno oggetto della convenzione del Piano Attuativo: ¹¹

- Passaggio pedonale pubblico e/o di uso pubblico di collegamento tra la via Massetana sud e il Piazzale Mazzini.

⁶ Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁸ Accoglimento Osservazione Immobiliare Porta al Salnitro S.r.l. n. 22 prot. 16919 del 25/09/2023.

⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- Realizzazione di piazza ad uso pubblico nella parte dell’ambito adiacente alla via Massetana.
- Pavimentazione e arredi della parte di Piazzale Mazzini di congiunzione all’ambito di intervento.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- Le superfici dovranno disporsi su piani degradanti così da ricostituire la morfologia originaria del terreno e presentare le parti a vista della copertura interamente rinaturalizzate.¹² Le superfici da destinare a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico nonché quelle per attività direzionale e servizi e commerciali al dettaglio dovranno essere interamente poste all’interno della sagoma e degli ingombri dello schema insediativo comprensivo del profilo ambientale della presente scheda normativa.¹³
- Le altezze e le quote di imposta e di copertura dei diversi livelli dovranno essere tali da non interferire con le visuali panoramiche dalla via Massetana sud verso il centro antico e, in particolare verso il coro e il campanile della Cattedrale di San Cerbone e verso il Palazzo Vescovile. Le quote dei diversi piani raffigurate nel profilo ambientale della presente scheda normativa si intendono prescrittive e inderogabili.¹⁴
- Lo sviluppo massimo dell’impronta a terra delle nuove edificazioni non potrà superare i ml 58.00, così come raffigurato nel profilo ambientale della presente scheda normativa.¹⁵
- La distanza tra il limite a valle della nuova edificazione e la proiezione dei paramenti murari della Porta al Salnitro dovrà essere pari ad almeno ml 15.00, così come raffigurato nel profilo ambientale della presente scheda normativa.¹⁶
- Nessuna parte delle strutture dovrà presentare una altezza tale da elevarsi oltre la quota di calpestio del Piazzale Mazzini così da salvaguardare le visuali panoramiche dal piazzale stesso verso il fondovalle agrario.
- Le strutture delle coperture degradanti dovranno essere realizzate con manti verdi con presenza di terreno naturale e vegetazione arbustiva delle specie già presenti nelle aree verdi urbane del centro storico.
- Le strutture dovranno raccordarsi ai tessuti edificati posti lungo la via Ximenes, salvaguardando le distanze dai fabbricati previste dalla legislazione vigente, così da non pregiudicare le relazioni funzionali ed estetico percettive tra quest’ultimi, l’ambito di intervento e il centro storico.¹⁷
- Le superfici dell’ambito contigue alla via Massetana dovranno essere pavimentate in pietra e rimanere libere da ogni struttura così da preservare le viste consolidate verso la Porta al Salnitro e poter assumere la funzione di spazio ad uso pubblico di relazione e di connessione al percorso pedonale di congiunzione alla Piazza Dante Alighieri.¹⁸
- Le strutture di contenimento in calcestruzzo oggi esistenti e che rimarranno a quote superiori da quelle sancite dal profilo ambientale della presente scheda normativa dovranno essere rivestite con pietra locale con le medesime caratteristiche materiche e di cromia di quelle già in opera nel contesto circostante.¹⁹

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

¹² Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

¹³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

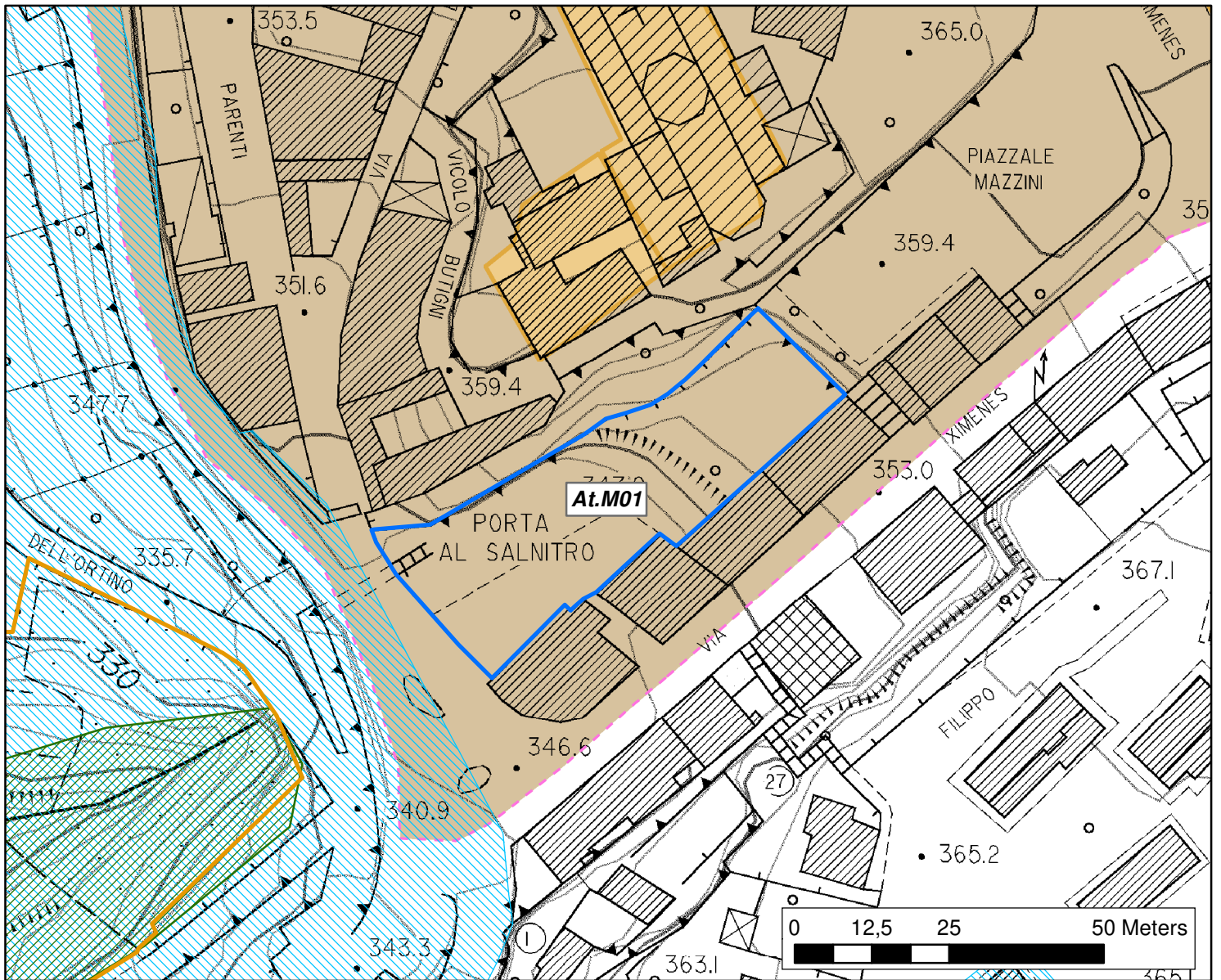
¹⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del Piano Attuativo le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo (comprensivo di profilo ambientale).²⁰






I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

²⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.



Vincolo Paesaggistico



Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004, art. 136)
-  Beni Vincolati (D.Lgs. 42/2004, art.10-11)

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

-  lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Punti di osservazione panoramica verso il fondovalle agrario e verso il centro storico.

Relazione funzionale ed estetico percettiva con i beni vincolati ai sensi della Parte II del Codice:



Cattedrale di San Cerbone, codice 90530150433 del PIT/PPR.

Canonica della Cattedrale di San Cerbone, codice 90530150440 del PIT/PPR.

Palazzo e fonte pubblica dell'Abbondanza, codice 90530150110 del PIT/PPR.

Ex casa del Fascio, codice 90530150318.

1

Centro storico di impianto medioevale con presenza di immobili e complessi edilizi di valore storico artistico e monumentale.

2

Viabilità urbana esterna al centro storico di grande valenza paesaggistica e di esaltazione del gradino morfologico naturale e delle relazioni tra l'insediamento, le aree agricole e i boschi.

3

Territorio rurale collinare segnato dalla presenza di oliveti e da aree boscate.

4

Relazione funzionale e percettiva tra la cinta muraria e i corredi vegetazionali storici, ivi comprese le colture ortive e i giardini.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- Riqualficazione delle aree degradate, con interventi in grado di ordinare lo spazio con la funzione di cerniera tra il centro storico e le aree immediatamente esterne ad esso.

- Valorizzazione del collegamento funzionale tra le aree di sosta adiacente alla ex Pretura e il centro storico.
- Ripristino della continuità del margine urbano tra la Porta Salnitro e i tessuti lineari su via Ximenes.
- Qualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra lo spazio urbano e la campagna con particolare riferimento ai connotati geomorfologici e agli assetti costituenti il mosaico agrario e vegetazionale del versante collinare.
- Valorizzazione del luogo quale terrazza con punti di osservazione panoramica verso il territorio agricolo e il centro storico, anche attraverso il contributo alla riqualificazione del belvedere di Piazzale Mazzini.
- Potenziamento della rete di connettività della mobilità ciclo pedonale per l'accesso al centro storico.

Criteri per la progettazione:

- L'intervento non dovrà configurarsi come invasivo rispetto alla composizione delle strutture urbane che lo delimitano. Deve essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e la relazione funzionale ed estetico percettiva con le aree pertinenziali del Palazzo Vescovile, della Canonica della Cattedrale e dei tessuti edilizi posti lungo la via Ximenes.
- L'intervento dovrà strutturarsi completamente al di sotto della morfologia dei suoli ottenuta dal ripristino del declivio degradante dalle quote della Piazza Matteotti a quelle della via Massetana sud e dovrà configurarsi come la riconnessione di un'area libera a verde in grado di qualificare il tessuto urbano storico, nonché le aree rurali situate al margine dello stesso in stretta relazione funzionale e percettiva (si veda a tale proposito il profilo ambientale dello schema insediativo).^{21 22}
- L'intervento dovrà configurarsi in chiave di riprogettazione paesaggistica del margine dell'edificato storico con funzione di cuneo verde di connessione tra la via Massetana sud e il Piazzale Mazzini.
- Ogni tipo di edificazione ammessa dovrà essere mitigata da coperture piane, con manti verdi permeabili tali da potersi configurare, sotto l'aspetto percettivo, come la riproposizione della morfologia dei suoli degradanti verso la via Massetana sud e come giardini storici e aree pertinenziali alla cinta muraria e ai tessuti storici in grado di integrare gli interventi alla connotazione del luogo e non produrre effetti negativi sui contesti panoramici.²³ Le dotazioni arboree dovranno essere quelle tipiche degli spazi verdi già presenti nel centro storico, quali olivastro, biancospino, rosa canina e simili.
- La sistemazione dell'area dovrà garantire la permeabilità dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque meteoriche.
- Gli interventi dovranno prevedere la conservazione e la riqualificazione degli spazi aperti, delle aree libere a verde e delle colture ortive mantenendone i caratteri distintivi storicizzati, gli elementi di arredo e i corredi vegetazionali, situati a margine degli edificati e, in particolare, di quelli interposti tra l'ambito e il complesso monumentale della Cattedrale di San Cerbone.²⁴
- Non sono consentite opere che possano comportare la chiusura o la privatizzazione dei punti di vista oggi accessibili al pubblico. Dovranno essere salvaguardati i percorsi e le visuali panoramiche e prospettiche verso le emergenze storiche ed architettoniche e verso il

²¹ Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

²² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²³ Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

²⁴ Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

paesaggio circostante, in particolari quelli oggi godibili dalla via Massetana sud verso la valle e verso il centro storico.²⁵

- Deve essere mantenuta libera da qualsiasi intrusione la visuale panoramica godibile dal Piazzale Mazzini e da ogni altro spazio pubblico. L’inserimento dei manufatti non dovrà avvenire al di sotto della morfologia dei suoli ripristinata, contenuta nelle quote raffigurate nel profilo ambientale allegato alla presente scheda normativa e in modo da non interferire o limitare, in alcun modo, le visuali panoramiche che si aprono verso il territorio rurale e verso il centro storico di Massa Marittima.^{26 27}
- Le parti delle trasformazioni dell’ambito che rimarranno visibili dovranno essere configurate con forme coerenti con l’assetto morfologico del luogo, con i caratteri tipologici ed architettonici di impianto storico del patrimonio edilizio esistente e con l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche attraverso il ricorso a tecnologie e materiali moderni coerenti con tali caratteri e con i valori espressi dall’edilizia del centro storico di Massa Marittima.²⁸ Le strutture di contenimento in calcestruzzo oggi esistenti e che rimarranno a quote superiori da quelle delle nuove edificazioni consentite dovranno essere rivestite con pietra locale con le medesime caratteristiche materiche e di cromia di quelle già in opera nel contesto circostante.²⁹
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l’integrità percettiva delle visuali panoramiche.

²⁵ Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

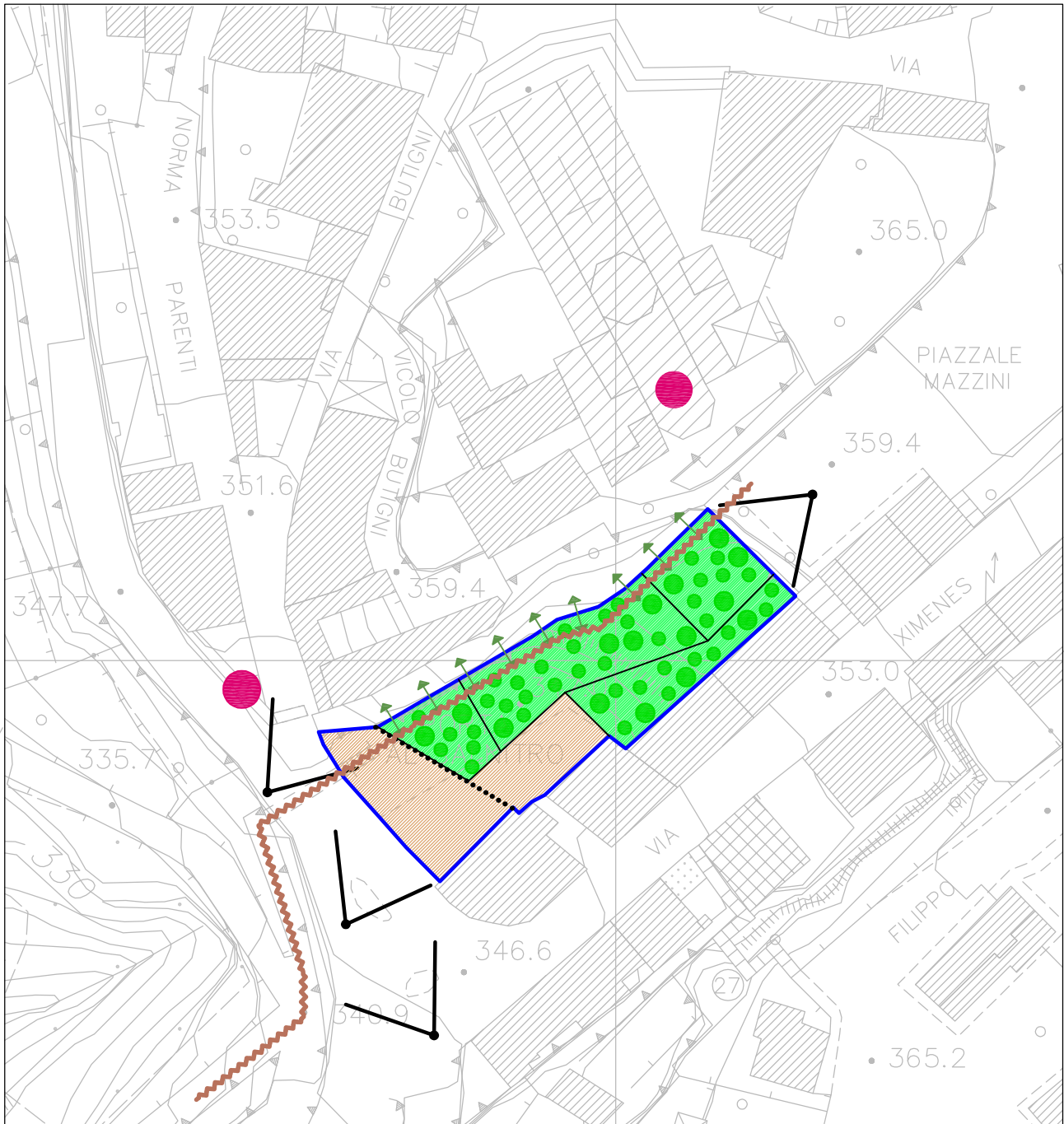
²⁶ Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

²⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²⁸ Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.





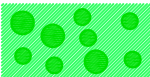



²⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Schema insediativo

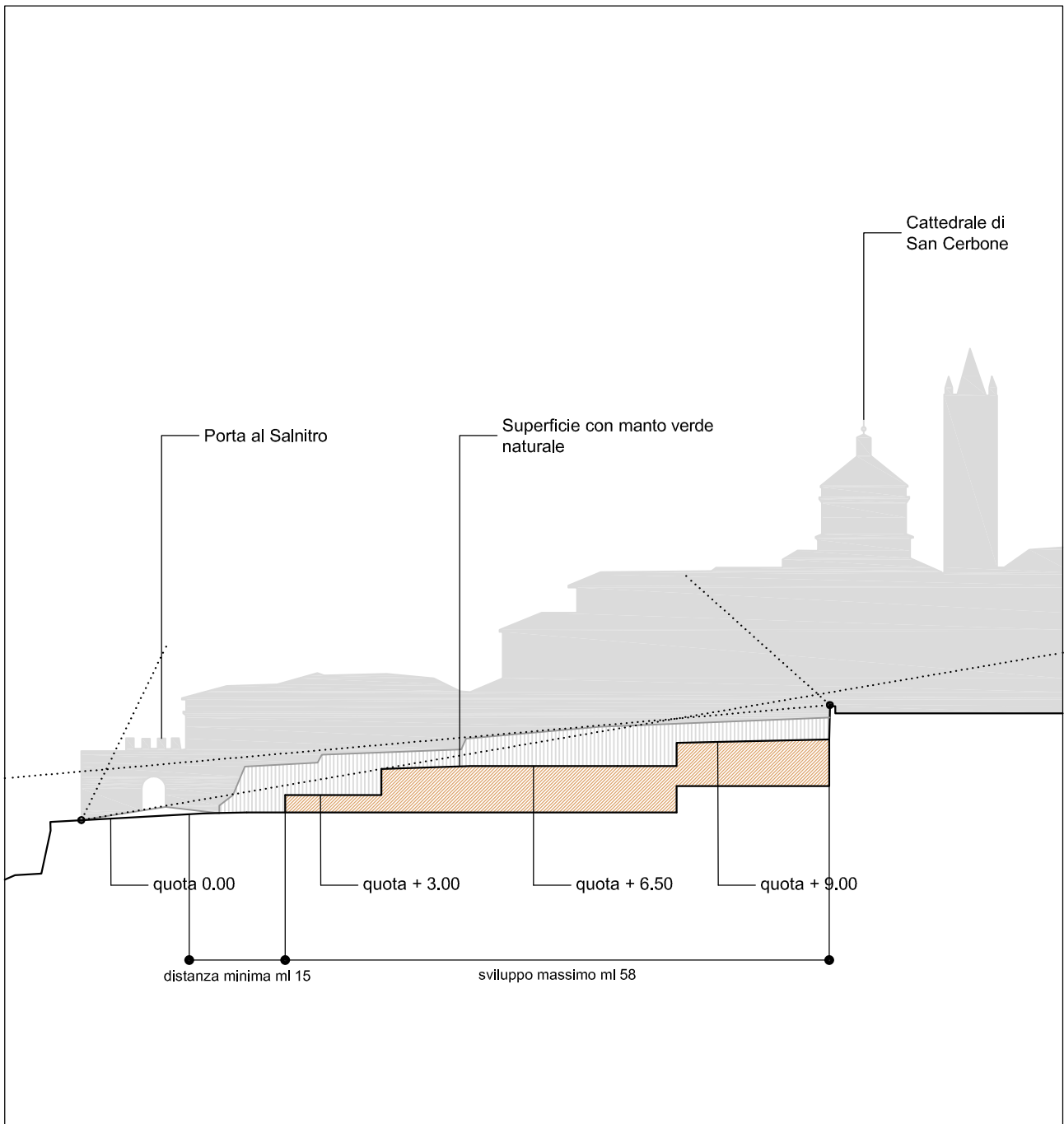


scala 1 : 1000

Legenda




- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata |  | allineamento delle strutture eccedenti la quota del terreno |
|  | Beni monumentali
Cinta muraria - Cattedrale San Cerbone |  | Relazione percettiva con gli orti e gli spazi naturali a ridosso dell'Ambito |
|  | Superfici a quote diverse da trattare con manti verdi e naturali (vedi profilo) |  | Passeggiata pedonale in parte interrata |
|  | Superfici a terra da pavimentare con lastre di pietra |  | Punti di osservazione panoramica verso il centro storico e il fondovalle |

Schema insediativo (profilo ambientale)



fuori scala

Legenda

-  *Coni visivi consolidati da preservare*
-  *Ingombri volumetrici nuove capacità insediative*
-  *Muro in calcestruzzo esistente da rivestire in pietra*

Massa Marittima.

At.M02 Potenziamento e riqualificazione del parcheggio di Borgo.

(Scheda normativa oggetto di stralcio)³⁰

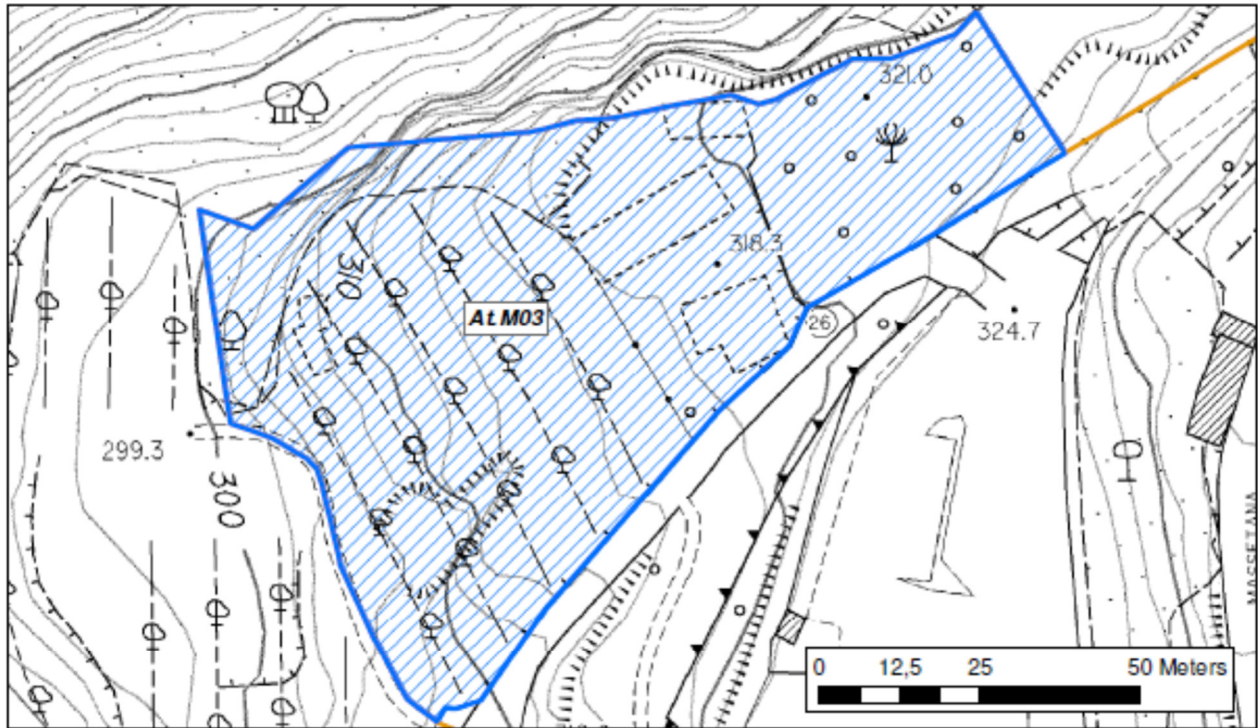
³⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Massa Marittima.

**At.M03 Recupero del complesso edilizio di Podere San
Giovanni.**

At.M03 Recupero del complesso edilizio di Podere San Giovanni.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

Il complesso edilizio oggi denominato Podere San Giovanni è un immobile in abbandono e in stato avanzato di degrado fisico e funzionale che ha avuto origine come insediamento monastico.

L'obiettivo della previsione è quello di consentire il recupero delle strutture esistenti, di recuperare sotto il profilo ambientale e paesaggistico l'area e di restaurare e valorizzare gli elementi di pregio formale e architettonico ancora percepibili, soprattutto nell'immobile originariamente utilizzato come edificio per il culto.

La equilibrata previsione di nuova edificazione con destinazione residenziale concorre all'integrazione dell'area ai tessuti urbani e alla sua qualificazione con funzione di filtro tra la città e il territorio rurale.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 6720

SE: destinazione residenziale, mq 670 di riuso delle superfici esistenti.
destinazione residenziale, mq 450³¹ di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela paesaggistica:

- Vincolo paesaggistico art. 142 comma 1 lett. c) "fiumi, torrenti e corsi d'acqua".
- Vincolo paesaggistico art. 142 comma 1 lett. g) "territori coperti da foreste e boschi".³²
- Beni culturali art. 10 D. Lgs. n. 42/2004, "Chiesa di San Giovanni" codice 90530150101 del PIT/PPR. (Notifica di vincolo del 06/03/1923).³³

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere le cui forme di esecuzione ed uso saranno oggetto della convenzione di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014:

- Sistemazione dell'accesso della via di San Giovanni sul parcheggio pubblico di Piazza Dante Alighieri.

Condizioni specifiche e regole insediative:

³¹ Accoglimento dell'Osservazione di Vacirca Fabio n. 24 prot. 16514 del 25/09/2023.

³² Accoglimento del punto 40 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

³³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- Gli interventi di trasformazione dovranno garantire, in via prioritaria, il restauro dei resti dell'ex canonica di San Giovanni, oggetto di tutela dalla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, con il mantenimento dell'antico muro di delimitazione dell'ambito sulla via pubblica.³⁴
- Nell'immobile dell'ex convento, previa verifica delle condizioni strutturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva delle superfici esistenti con la fedele ricostruzione del fabbricato nel rispetto della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche preesistenti e secondo quanto dalla legislazione statale e regionale vigente in materia;³⁵
- Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in aggregazione al complesso edilizio esistente, con modalità insediative coerenti con il sistema insediativo storico e adottando soluzioni d'impianto semplici che assecondino la morfologia dei suoli e limitino gli sbancamenti e i rimodellamenti del terreno.³⁶
- I nuovi edifici dovranno presentare la altezza massima di due piani fuori terra con forma e dimensioni rapportate a quella degli edifici esistenti. Gli interventi edilizi e le sistemazioni esterne previsti nell'ambito dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tipologie e materiali coerenti con l'edilizia tradizionale dei luoghi.³⁷
- Le superfici per la sosta privata dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi e/o di parcheggi interrati e/o seminterrati;
 - deve essere ridotta al minimo la realizzazione di nuova viabilità carrabile;
 - le eventuali superfici destinate a viabilità e/o sosta dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non comportare impermeabilizzazione dei suoli e con l'impiego di materiali ecocompatibili.³⁸
- Le opere di sistemazione pertinenziale dovranno rispondere ai requisiti sanciti dall'art. 15 delle Norme del Piano Operativo e adeguatamente inserite nel contesto paesaggistico con un progetto complessivo di sistemazione delle aree dell'ambito, che in fase di richiesta di autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, attesti la coerenza e la compatibilità con le prescrizioni dei provvedimenti di tutela.³⁹
- Gli interventi previsti nell'ambito dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT/PPR, per ciò che concerne la tutela ope legis ex art. 142 comma 1, lett c) e lett g) del D.Lgs. n. 42/2004.⁴⁰
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.
- Le sistemazioni esterne dovranno prevedere la pulizia, il restauro e il recupero del muro in pietra posto lungo la via di San Giovanni. Non è ammessa la previsione di nuovi accessi all'area oltre quelli esistenti lungo la via San Giovanni stessa.
- Le sistemazioni esterne dovranno salvaguardare le alberature esistenti, la superficie coltivata ad oliveto e dovranno prevedere la integrazione delle piantumazioni con specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito e il territorio circostante.

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.⁴¹

³⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

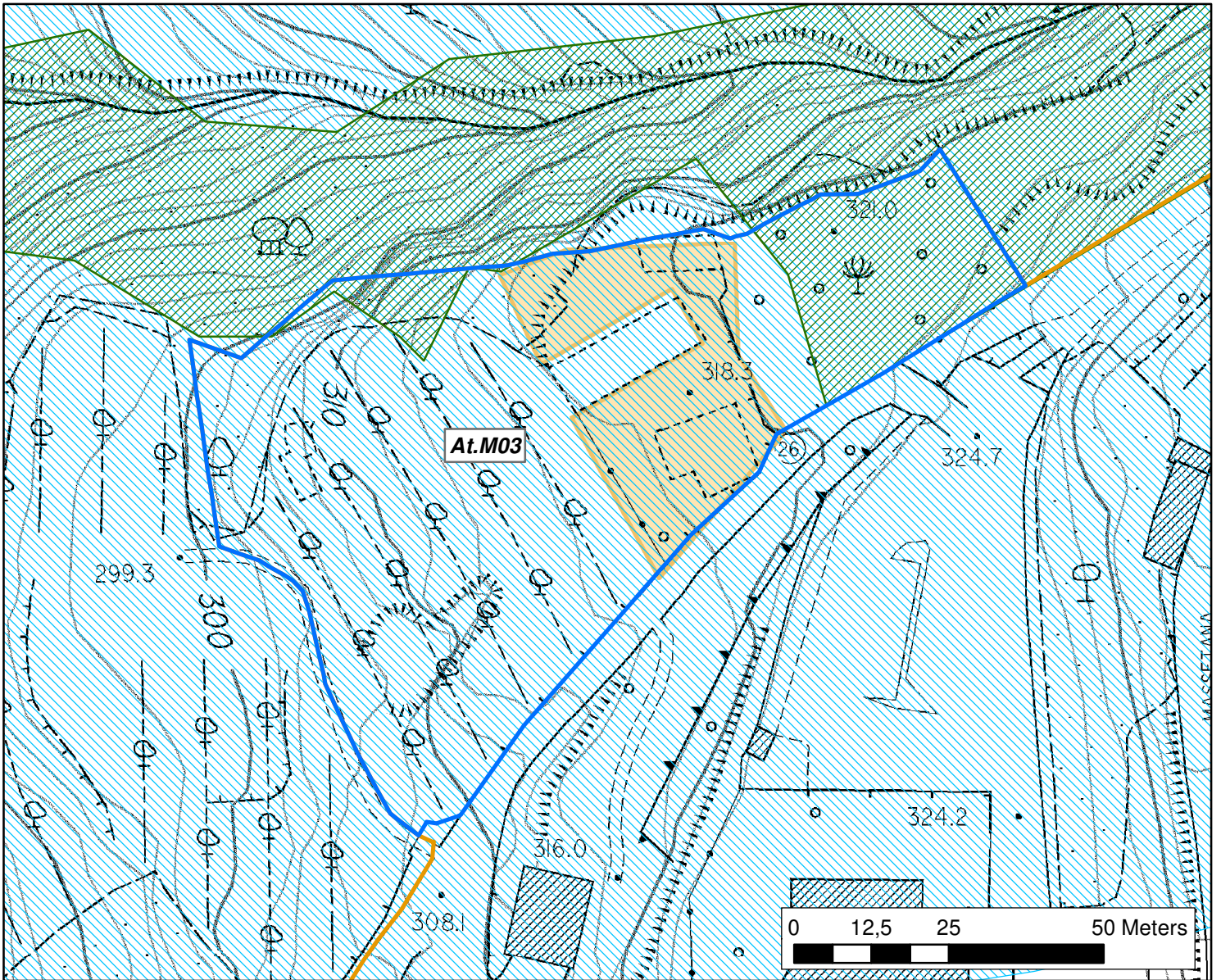
³⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁴⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.


⁴¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.


I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

Vincolo Paesaggistico



Ambiti di trasformazione

 Ambiti di iniziativa Privata


 Ambiti di iniziativa Pubblica


 Perimetro del Territorio Urbanizzato

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004, art. 136)

 Beni Vincolati (D.Lgs. 42/2004, art.10-11)

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

 lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua

 lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Punti di osservazione panoramica verso il fondovalle agrario e verso il centro storico.



Presenza all'interno dell'area del bene vincolato ai sensi della Parte II del Codice. Chiesa di San Giovanni, codice 90530150101 del PIT/PPR. (Notifica del 06/03/1923)



Relazione funzionale ed estetico percettiva con i beni vincolati ai sensi della Parte II del Codice:

Cattedrale di San Cerbone, codice 90530150433 del PIT/PPR.

Canonica della Cattedrale di San Cerbone, codice 90530150440 del PIT/PPR.

1

Centro storico di impianto medioevale con presenza di immobili e complessi edilizi di valore storico artistico e monumentale.

2

Viabilità urbana esterna di grande valenza paesaggistica e con funzione di collegamento tra il centro abitato e le aree agricole pertinenti ad esso.

3

Aree libere interne all'ambito interessate da coltivazioni di olivo con valenza paesaggistica.

4

Territorio rurale collinare segnato dalla presenza di oliveti e da aree boscate.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- Qualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra lo spazio urbano e la campagna con particolare riferimento geomorfologici e agli assetti costituenti il mosaico agrario e vegetazionale del versante collinare.
- Valorizzazione della funzione di connessione tra il centro abitato e le aree agricole pertinenti ad esso, con funzione paesaggistica, della viabilità di San Giovanni.
- Qualificazione delle aree urbane prive di centralità e di connotazione identitarie costituenti l'ampio parcheggio pubblico di Piazza Dante Alighieri.
- Riordino delle relazioni fisiche e funzionali della viabilità urbana connessa l'area di sosta della Piazza dante Alighieri.
- Qualificazione dei fronti urbani verso lo spazio agricolo completando e rendendo continue alcune maglie frammentate e per dare unitarietà all'edificato.
- Riprogettazione delle aree libere come spazi pubblici flessibili e multiuso destinandoli ad attività di funzionali alla loro valorizzazione paesaggistica.

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconnotazione del margine urbano, con la specifica funzione di connessione e permeabilità del territorio rurale.
- La nuova edificazione e gli interventi di recupero degli immobili esistenti dovranno divenire elementi della riqualificazione delle aree urbane verso il territorio rurale dando luogo a nuove relazioni spaziali con lo stesso.
- La nuova edificazione e gli interventi di recupero degli immobili esistenti non dovranno alterare la relazione funzionale e le dinamiche naturali tra il corpo idrico posto al margine nord dell'ambito e il territorio fluviale di pertinenza.⁴²
- Gli interventi consentiti dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto, dovranno garantire l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri dei valori paesaggistici e la salvaguardia delle visuali connotate da elevato valore percettivo.⁴³
- Gli interventi di nuova edificazione non dovranno occludere o interferire con le visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua posto al margine nord dell'ambito, né dovranno essere percepiti come un fronte urbano continuo.⁴⁴
- La nuova edificazione e gli interventi di recupero degli immobili esistenti, nonché ogni sistemazione delle aree dell'ambito, dovranno salvaguardare e valorizzare i caratteri tipologici ed architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, con particolare riferimento all'immobile dell'ex canonica di San Giovanni, oggetto di tutela dalla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004.^{45 46}
- Le sistemazioni delle aree aperte, il mantenimento dei loro connotati consolidati come l'oliveta posta a mezza collina, dovranno configurarsi come un elemento di relazione e continuità paesaggistica tra il centro abitato e la campagna.
- Gli interventi di nuova edificazione, quelli di recupero degli immobili esistenti e le sistemazioni delle aree aperte dell'ambito non dovranno interessare le aree boscate, né comportare una alterazione significativa e permanente dei valori ecosistemici, paesaggistici e culturali e del rapporto storico ed estetico percettivo tra il sistema forestale e l'insediamento storico.

⁴² Accoglimento del punto 40 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁴³ Accoglimento del punto 40 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁴⁴ Accoglimento del punto 40 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁴⁵ Accoglimento del punto 40 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁴⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

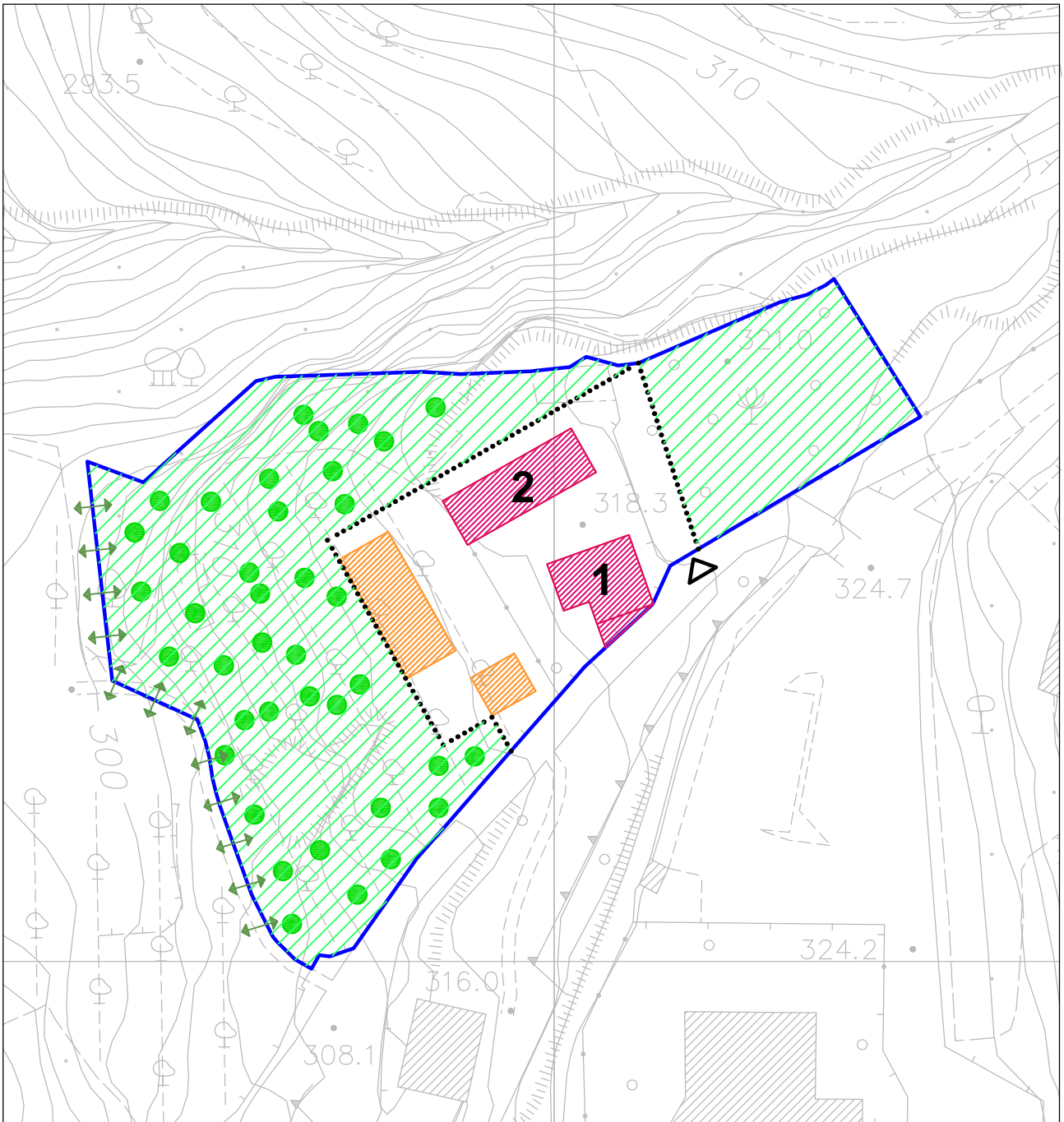
Nell'area boscata posta al margine nord dell'ambito sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione del patrimonio boschivo e alle attività di antincendio.⁴⁷

- La nuova edificazione e gli interventi di recupero degli immobili esistenti dovranno garantire il recupero paesaggistico dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.⁴⁸
- Dovranno essere mantenute le alberature esistenti e dovranno essere integrate con essenze tipiche degli spazi verdi già presenti nel centro storico, quali olivastro, biancospino, rosa canina e simili, o con le piantumazioni delle aree agricole circostanti.
- Non sono consentite opere che possano comportare la chiusura o la privatizzazione dei punti di vista oggi accessibili al pubblico presenti lungo la via di San Giovanni.
- La sistemazione dell'area dovrà garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque meteoriche.
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

⁴⁷ Accoglimento del punto 40 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.






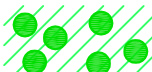

⁴⁸ Accoglimento del punto 40 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | <i>Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata</i> |  | <i>Pertinenza del complesso edilizio</i> |
|  | <i>Sagome delle nuove edificazioni</i> |  | <i>Accesso all'Ambito</i> |
|  | <i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</i> |  | <i>Suoli da mantenere allo stato naturale con olivi e alberature da preservare</i> |
| n | 1 - <i>Restauro ex canonica</i>
2 - <i>Ristrutturazione ex convento</i> |  | <i>Permeabilità funzionale e percettiva con il territorio rurale</i> |

Massa Marittima.

At.M04 Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio pubblico di Piazza XXIV Maggio.

(Scheda normativa oggetto di stralcio) ⁴⁹

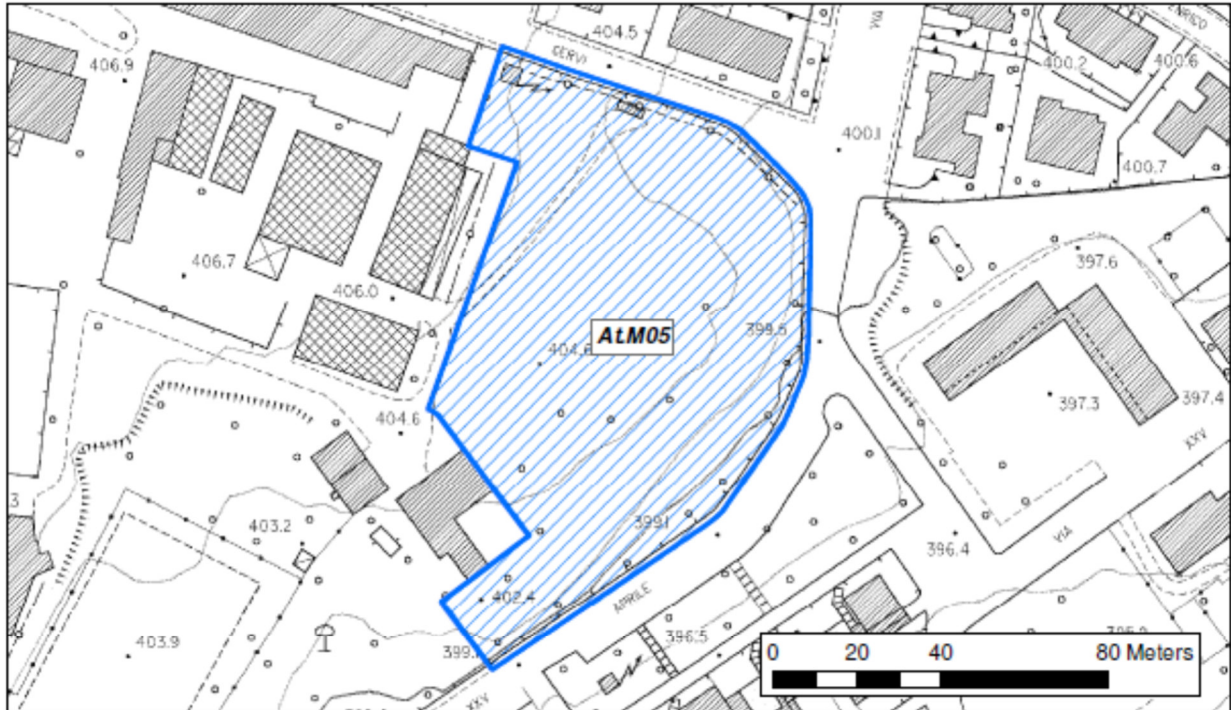
⁴⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Massa Marittima.

At.M05 Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna.

At.M05 Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

Il complesso del Rifugio Sant'Anna, edificato nella prima metà del novecento, per decenni ha ospitato attività legate all'accoglienza e all'inserimento sociale di soggetti socialmente deboli. E' stato interessato da parziali alienazioni dei beni e da trasformazioni edilizie con finalità diverse che hanno consentito di finanziare le attività ancora in essere.

L'obiettivo della previsione è quello di consentire la promozione di interventi edilizi residenziali di social housing tali da soddisfare la domanda di residenza sociale.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 8671

SE: destinazione residenziale, mq 1200 di nuova edificazione.

(Le superfici per edilizia residenziale dovranno essere destinate per una SE minima di mq 600 per gli affitti sociali e per l'emergenza abitativa. Per la SE residenziale residua è ammessa la commercializzazione a libero mercato degli alloggi).⁵⁰

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014.

E' consentita la realizzazione per singoli stralci che dovranno essere definiti nel progetto unitario.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere le cui forme di esecuzione ed uso saranno oggetto della convenzione di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014:

- Interventi di manutenzione e sistemazione dei marciapiedi posti lungo la via XXV Aprile e la via F.lli Cervi.
- Realizzazione di area a verde di uso pubblico.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire su due ⁵¹ lotti che dovranno essere localizzati nella parte superiore dell'ambito con orientamento parallelo a quello dell'edificio commerciale per media struttura di vendita.

⁵⁰ Parziale accoglimento dell'Osservazione della Fondazione Rifugio Sant'Anna n. 8 prot. 16621 del 20/09/2023.

⁵¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- La edificazione delle superfici residenziali da destinare alla vendita a libero mercato dovrà avvenire successivamente o contestualmente agli alloggi da destinare agli affitti sociali e all'emergenza abitativa.⁵²
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura a capanna o a padiglione.
- Negli interventi di nuova edificazione non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi. È ammesso l'impiego di elementi di laterizio e lapidei per cornici, fasce marcapiano ed altri elementi architettonici decorativi.
- Le superfici per la sosta privata dovranno essere realizzate in posizione tale da limitare al minimo indispensabile la presenza di viabilità carrabile interna all'ambito e dovranno essere trattati con manto naturale.
- Il progetto dovrà prevedere gli interventi di sistemazione delle aree aperte esterne ai lotti con il mantenimento delle alberature esistenti e la loro integrazione con specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito e i tessuti edilizi circostanti.
- Nella sistemazione delle aree aperte esterne ai lotti dovrà essere prevista la realizzazione di un parco ad uso pubblico al servizio del quartiere con arredi per la sosta e lo svago dei fruitori. Nella realizzazione dei percorsi è prescritto l'impiego di manti con impasti di inerti e leganti tali da presentare una colorazione simile a quella delle terre naturali.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva

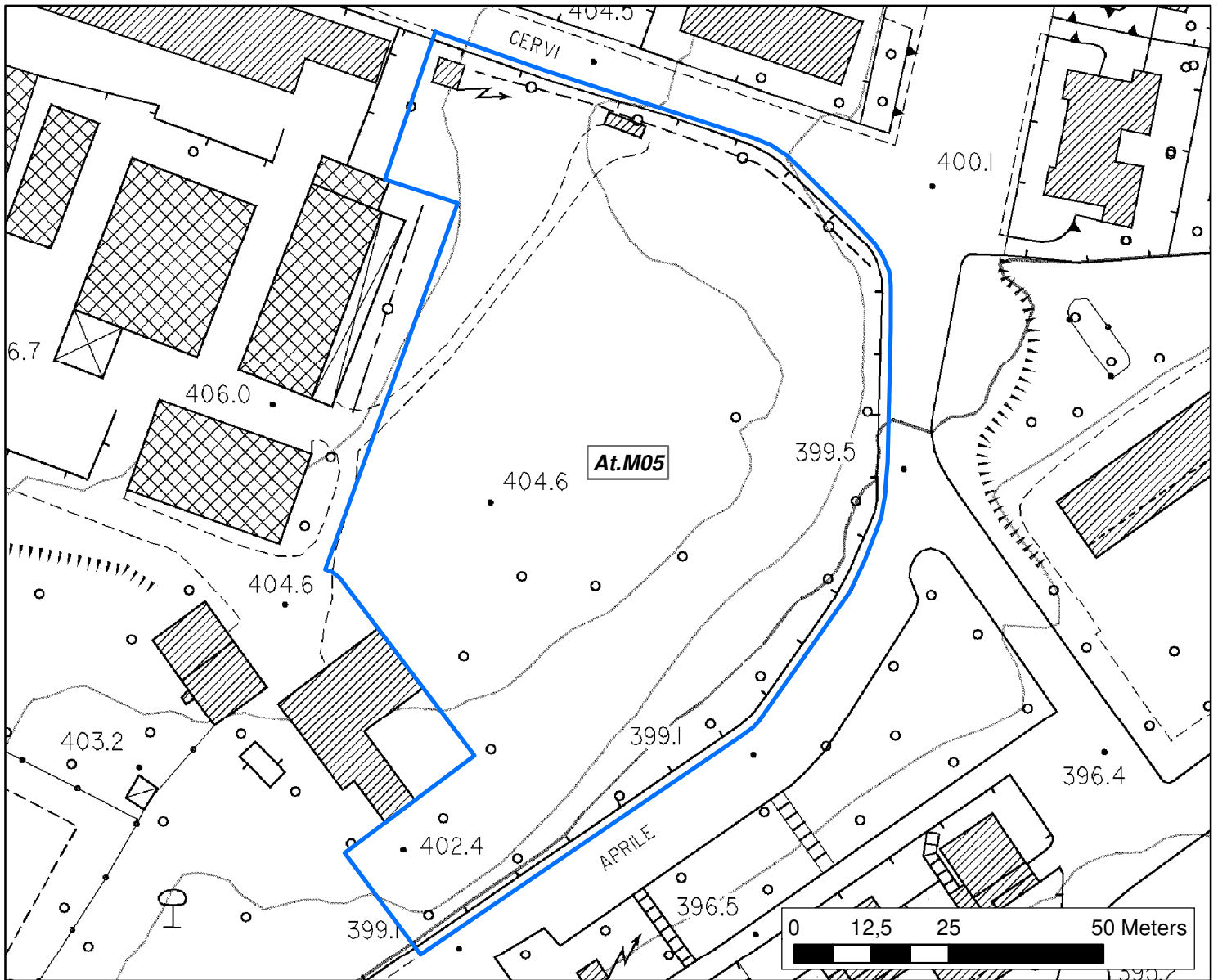
*Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.*⁵³

I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.



⁵² Parziale accoglimento dell'Osservazione della Fondazione Rifugio Sant'Anna n. 8 prot. 16621 del 20/09/2023.

⁵³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

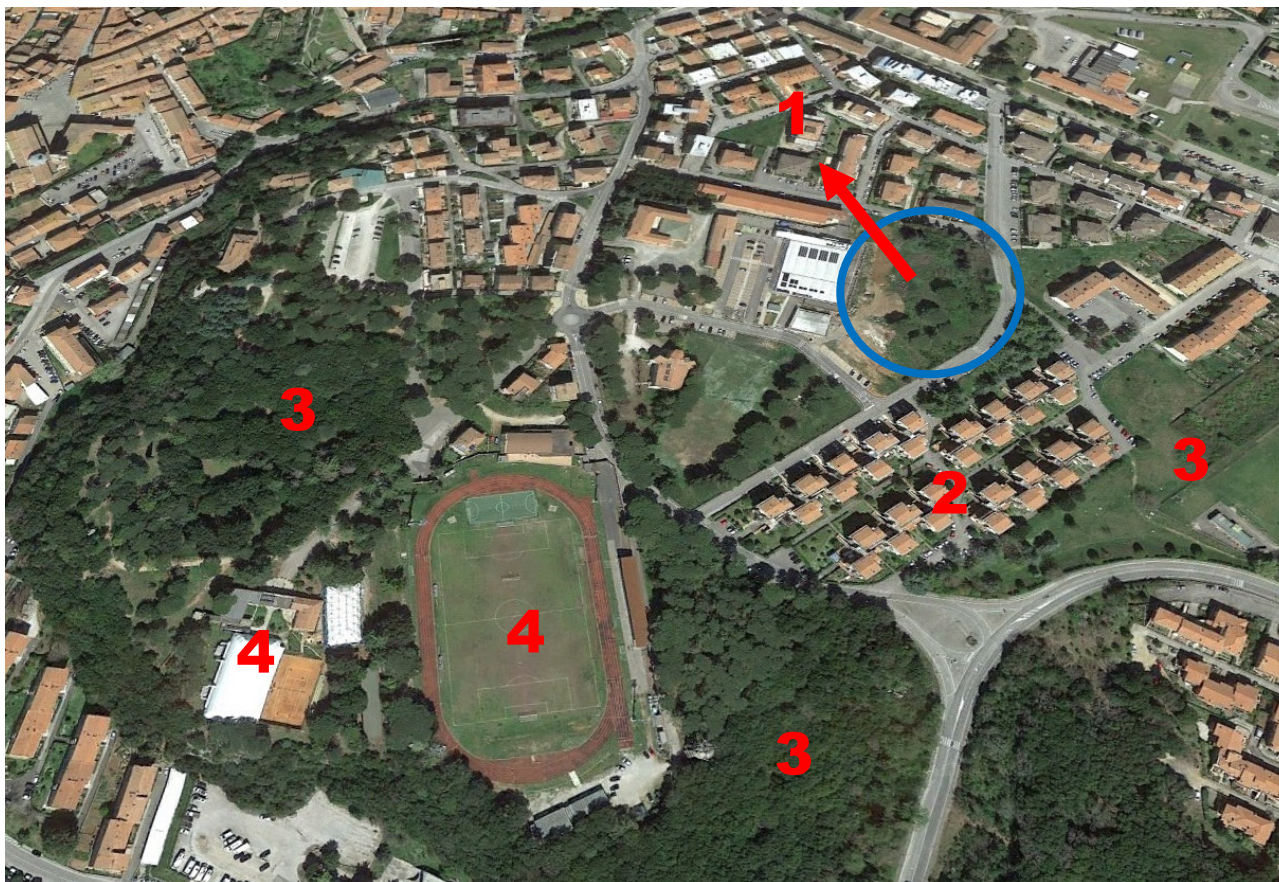
 Perimetro del Territorio Urbanizzato

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

-  lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Relazioni funzionali consolidate con la città di matrice contemporanea

1

Tessuti di matrice contemporanea a isolati aperti organizzati relazionati alla rete stradale urbana.

2

Tessuti di matrice contemporanea di edilizia pianificata della Camilletta.

3

Parco urbano del Poggio e rete degli spazi verdi con valenza ambientale e paesaggistica.

4

Impianti sportivi e poli di aggregazione sociale.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- Valorizzazione della centralità urbana delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna rispetto alla città contemporanea e consolidamento dell'identità sociale delle sue strutture nella comunità locale.
- Riordino delle relazioni fisiche e funzionali interne alle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna oggetto di recenti trasformazione a seguito della edificazione del nuovo centro commerciale.
- Valorizzazione del parco urbano di Poggio, delle aree a verde pubblico e degli spazi aperti quali elementi di connessione di porzioni diverse della città contemporanea.

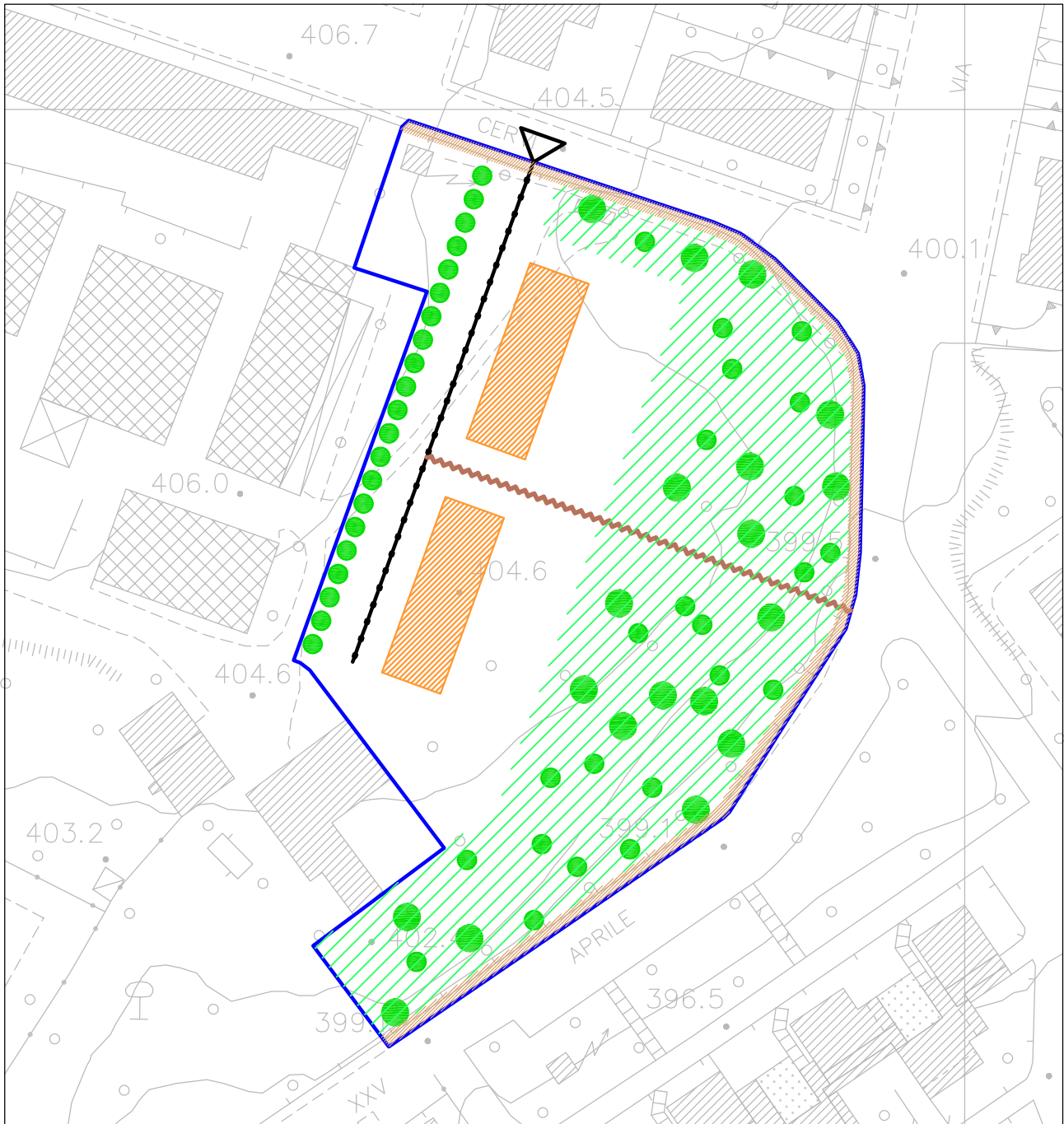
- Recupero e riqualificazione di aree urbane sottoutilizzate che costituiscono un fattore di degrado fisico, funzionale e paesaggistico dei tessuti urbani della città contemporanea, anche attraverso la introduzione di un adeguato mix funzionale.

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna anche al fine di meglio integrare i recenti interventi di trasformazione connessi alla realizzazione del nuovo centro commerciale.
- Le nuove funzioni previste dovranno contribuire alla realizzazione di nuove centralità urbane e alla elevazione della qualità insediativa anche con interventi nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.
- L'intervento dovrà contribuire a riprogettare gli allineamenti e le relazioni con la viabilità e la rete degli spazi pubblici.
- Gli interventi di sistemazione della porzione dell'ambito posto in adiacenza alle strutture del nuovo centro commerciale dovranno contribuire alla mitigazione della vista del retro e all'inserimento paesaggistico del centro commerciale.
- La sistemazione e gli arredi dell'area dovranno configurarsi, sotto l'aspetto percettivo, come un giardino avente le medesime caratteristiche di quelli presenti nel centro storico murato. Dovranno essere mantenute le alberature esistenti e dovranno essere integrate con essenze tipiche degli spazi verdi già presenti nel contesto urbano, quali olivastro, biancospino, rosa canina e simili.
- Le sistemazioni delle aree aperte dovranno incentivare la depermeabilizzazione delle superfici asfaltate, garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via F.lli Cervi al fine di preservare e tutelare le alberature e le essenze arbustive poste nella porzione dell'area adiacente alla via XXV Aprile.⁵⁴
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.





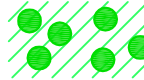



⁵⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | <i>Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata</i> |  | <i>Asse viabilità di penetrazione dell'ambito</i> |
|  | <i>Sagoma delle edificazioni</i> |  | <i>Accesso dei lotti da via F.lli Cervi</i> |
|  | <i>Parco pubblico e/o di uso pubblico con mantenimento e integrazione delle alberature</i> |  | <i>Percorso pedonale di connessione al parco</i> |
|  | <i>Percorsi pedonali da riqualificare</i> |  | <i>Filare alberato, schermatura degli edifici contermini</i> |

Massa Marittima.

At.M06 Recupero e riqualificazione delle strutture per l'accoglienza nell'ex Rifugio Sant'Anna.

At.M06 **Recupero e riqualificazione delle strutture per l'accoglienza nell'ex Rifugio Sant'Anna.**

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

Il complesso del Rifugio Sant'Anna, edificato nella prima metà del novecento, per decenni ha ospitato attività legate all'accoglienza e all'inserimento sociale di soggetti socialmente deboli. E' stato interessato da parziali alienazioni dei beni e da trasformazioni edilizie con finalità diverse che hanno consentito di finanziare le attività ancora in essere.

L'obiettivo della previsione è quello di consentire di riqualificare una porzione del patrimonio edilizio esistente oggi in disuso e contribuire all'inserimento delle strutture del nuovo centro commerciale all'organizzazione urbana complessiva delle aree dell'ex Rifugio sant'Anna.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 1951

SE: destinazione residenziale, mq 180 di riuso delle superfici esistenti.
destinazione commerciale al dettaglio, ⁵⁵ mq 370 di riuso delle superfici esistenti.
destinazione commerciale al dettaglio, ⁵⁶ mq 250 di nuova edificazione.
destinazione direzionale e servizi, mq 190 di riuso delle superfici esistenti.
destinazione direzionale e servizi, mq 250 di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014. ⁵⁷

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere le cui forme di esecuzione ed uso saranno oggetto della convenzione di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014:

- Sistemazione della viabilità di innesto all'ambito dalla strada urbana di collegamento tra la via XXV Aprile e la via A. Gramsci;
- Piantumazioni di alberature ombreggianti nei parcheggi pubblici posti ai due lati, del tratto fronteggiante l'ambito, della strada urbana di collegamento tra la via XXV Aprile e la via A. Gramsci ⁵⁸

⁵⁵ Accoglimento del punto 42 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁵⁶ Accoglimento del punto 42 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁵⁷ Accoglimento del punto 42 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁵⁸ Accoglimento del punto 42 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- Nel fabbricato esistente sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza che gli stessi comportino un aumento delle altezze dell'involucro edilizio e un aumento della superficie coperta.
- Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati su un unico corpo di fabbricato posto in allineamento al fabbricato esistente, sul lato che si affaccia nel parcheggio ad uso pubblico del centro commerciale.
- La nuova costruzione dovrà avere forma regolare e presentare due piani fuori terra.
- Il fabbricato esistente dovrà presentare destinazione commerciale al piano terreno. Le superfici di riuso con destinazione residenziale e direzionale e servizi dovranno essere poste obbligatoriamente al piano superiore.
- Il fabbricato di nuova edificazione dovrà presentare la destinazione commerciale al piano terreno e la destinazione direzionale e servizi al piano superiore.
- Gli interventi delle sistemazioni esterne potranno comportare lo spostamento, la rimozione e la sostituzione delle alberature esistenti. Le alberature esistenti dovranno essere integrate in modo e in posizione tale da realizzare un filtro verde dell'area nel lato ovest e nel lato sud della stessa, in particolare nello spazio a contatto con il parcheggio posto lungo la via urbana che collega via Gramsci con via XXV Aprile.
- Le aree libere dell'ambito, non occupate dalle edificazioni, dovranno essere progettate in modo tale da presentare continuità e connessione con i parcheggi pertinenziali del centro commerciale e elevare la qualità urbana degli spazi pubblici e ad uso pubblico.
- Le superfici per la sosta privata dovranno essere realizzate in posizione tale da limitare al minimo indispensabile la presenza di viabilità carrabile interna all'ambito e dovranno essere trattati con manto in grado di consentire la permeabilità dei suoli.

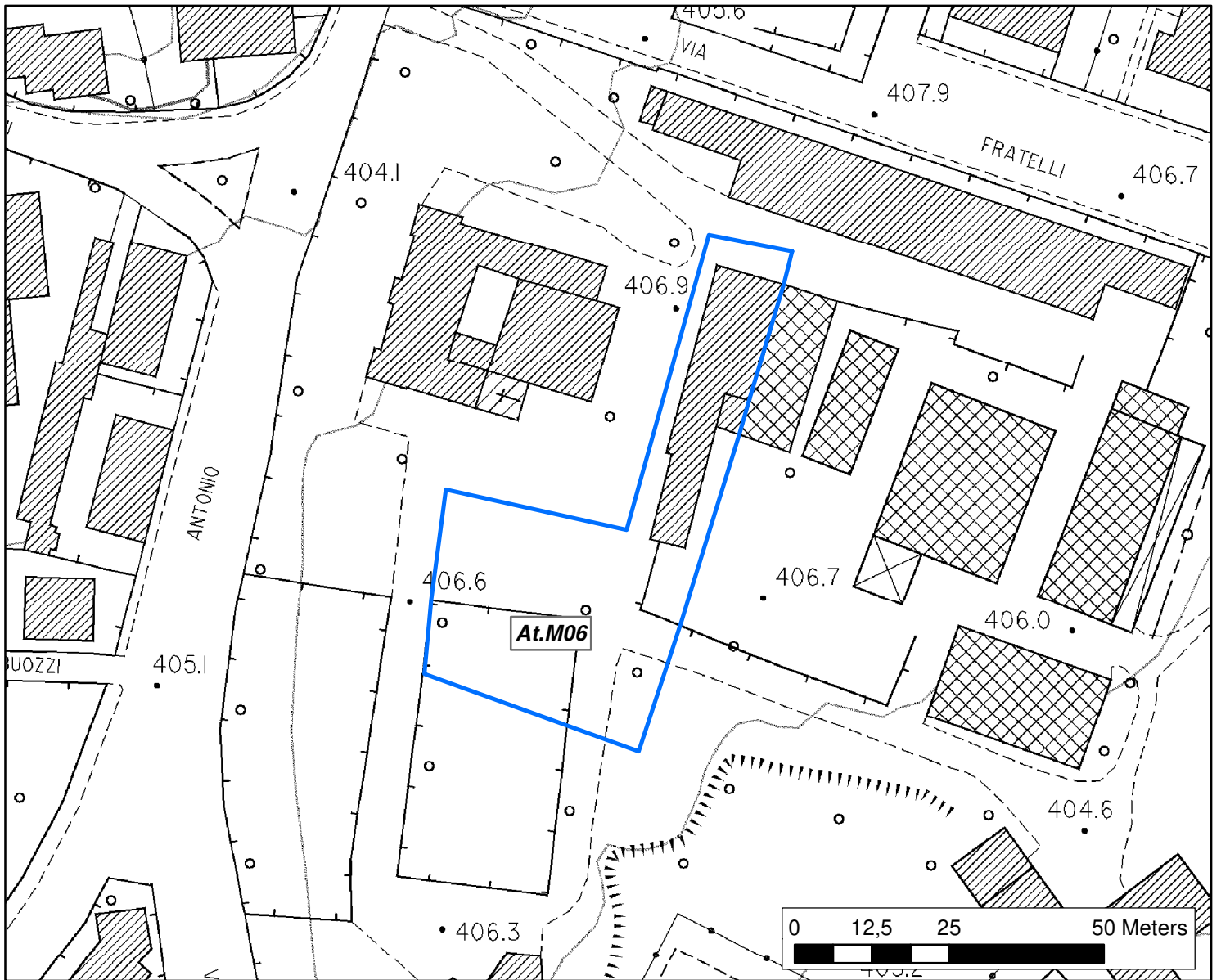
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.⁵⁹



I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

⁵⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

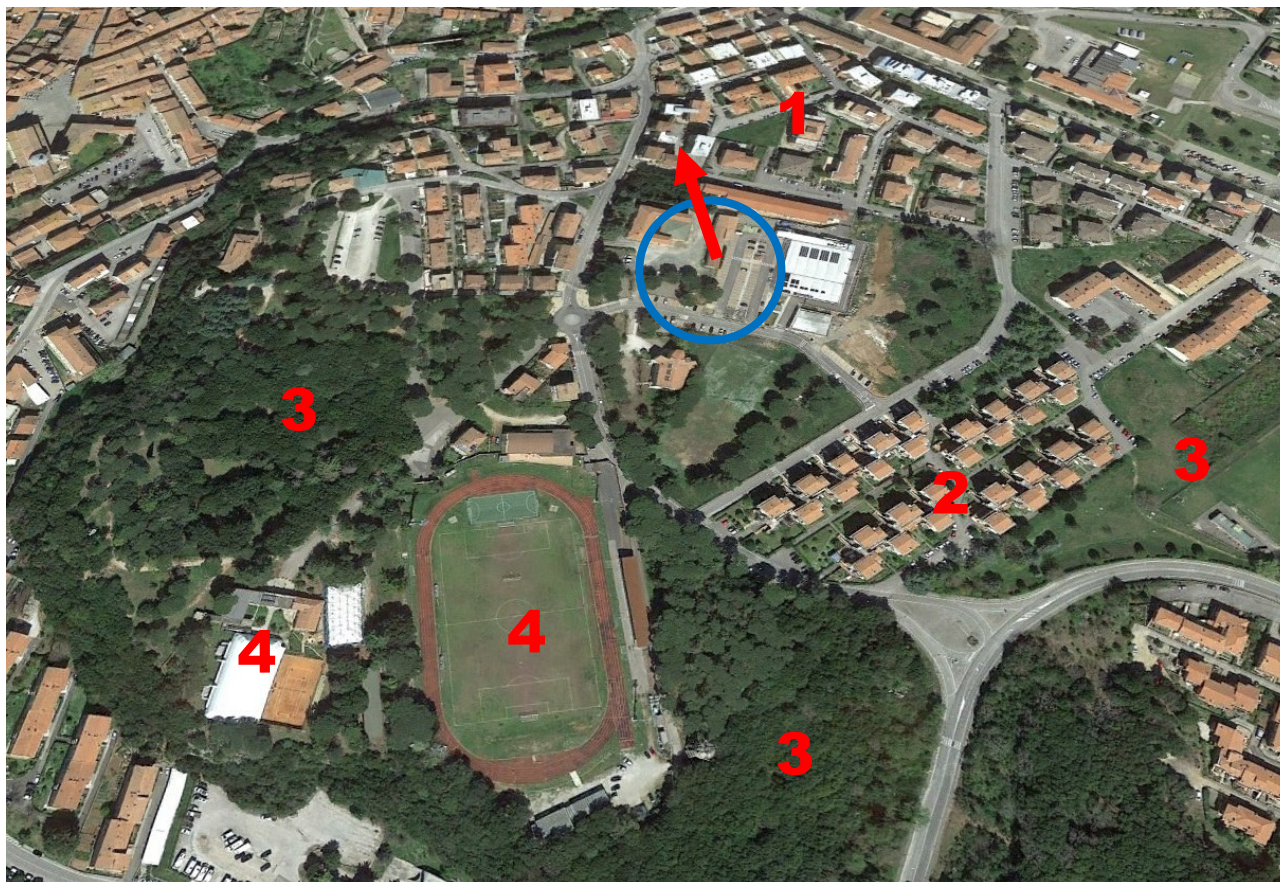
 Perimetro del Territorio Urbanizzato

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

-  lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Relazioni funzionali consolidate con la città di matrice contemporanea

1

Tessuti di matrice contemporanea a isolati aperti organizzati relazionati alla rete stradale urbana.

2

Tessuti di matrice contemporanea di edilizia pianificata della Camilletta.

3

Parco urbano del Poggio e rete degli spazi verdi con valenza ambientale e paesaggistica.

4

Impianti sportivi e poli di aggregazione sociale.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

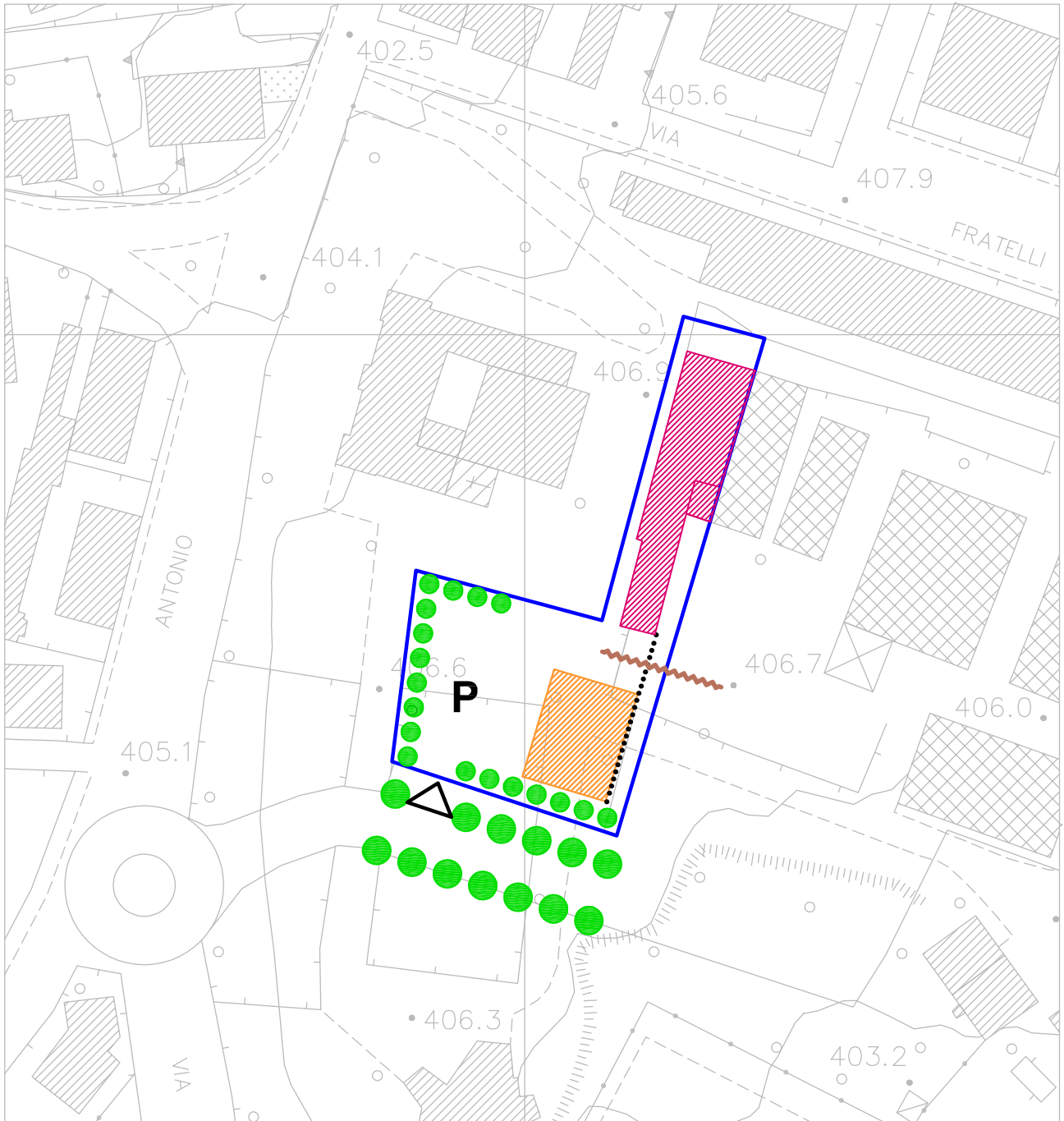
- Valorizzazione della centralità urbana delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna rispetto alla città contemporanea e consolidamento dell'identità sociale delle sue strutture nella comunità locale.
- Riordino delle relazioni fisiche e funzionali interne alle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna oggetto di recenti trasformazioni a seguito della edificazione del nuovo centro commerciale.
- Valorizzazione del parco urbano di Poggio, delle aree a verde pubblico e degli spazi aperti quali elementi di connessione di porzioni diverse della città contemporanea.

- Recupero e riqualificazione di aree urbane sottoutilizzate che costituiscono un fattore di degrado fisico, funzionale e paesaggistico dei tessuti urbani della città contemporanea, anche attraverso la introduzione di un adeguato mix funzionale.

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna anche al fine di meglio integrare i recenti interventi di trasformazione connessi alla realizzazione del nuovo centro commerciale.
- Le nuove funzioni previste dovranno contribuire alla realizzazione di nuove centralità urbane e alla elevazione della qualità insediativa anche con interventi nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.
- L'intervento dovrà contribuire a riprogettare gli allineamenti e le relazioni con la viabilità e la rete degli spazi pubblici e dovrà contribuire alla qualificazione della quinta edificata che si affaccia sul parcheggio pertinenziale del centro commerciale.
- Le sistemazioni delle aree aperte dovranno incentivare la depermeabilizzazione delle superfici asfaltate, garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque.
- La progettazione delle aree che rimarranno libere dovrà essere improntata all'inserimento paesaggistico, finalizzata al costruire permeabilità tra gli spazi urbani contigui e a prevedere fasce verdi lungo il margine sud ed ovest dell'ambito.
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Schema insediativo



scala 1 : 2000

Legenda

-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata
-  Sagoma della nuova edificazione
-  Ristrutturazione ricostruttiva dell'edificio esistente
-  Allineamento dell'edificato
-  Accesso all'ambito
-  Relazione funzionale con gli spazi aperti circostanti
-  Alberature ombreggianti dei parcheggi pubblici esistenti
-  Filare alberato, filtro di delimitazione dell'ambito
- P** Parcheggi di relazione e sosta privata con manto permeabile

Massa Marittima.

At.M07 Razionalizzazione della viabilità e degli spazi sosta su via XXV Aprile.

(Scheda normativa oggetto di stralcio) ⁶⁰

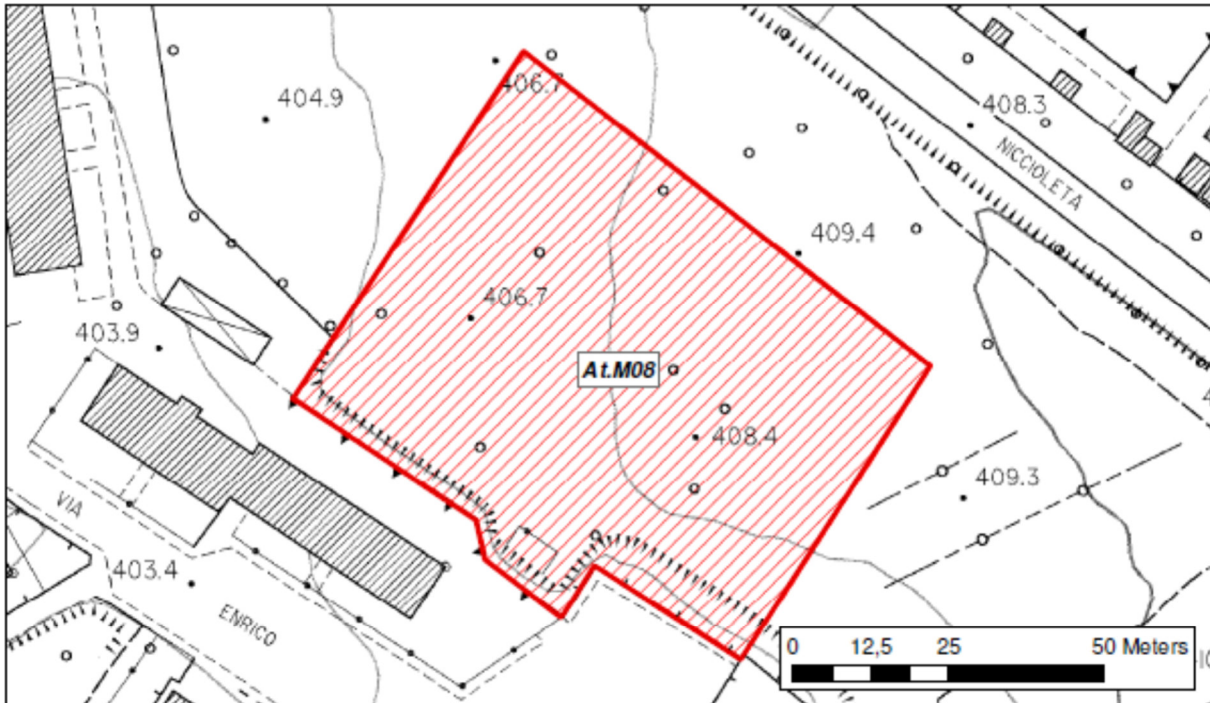
⁶⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Massa Marittima.

At.M08 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via E. Berlinguer.

At.M08 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica su via E. Berlinguer.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

L'area risulta localizzata in uno spazio urbano inedito, privo di valore paesaggistico ed ambientale, posto tra il primo insediamento di edilizia economica e popolare della Camilletta e la via Martiri della Niccioleta.

L'obiettivo della previsione è quello di elevare la qualità urbana attraverso la densificazione dei tessuti, riqualificare il margine urbano e di accrescere l'offerta di residenza stabile attraverso interventi di edilizia residenziale convenzionata.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 5282

SE: destinazione residenziale, mq 1200 di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa pubblica e/o privata con le procedure specifiche dell'edilizia residenziale convenzionata.^{61 62}

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014 e bandi di assegnazione ai soggetti aventi titolo.

E' consentita la realizzazione per singoli stralci che dovranno essere definiti nel progetto unitario.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere le cui forme di esecuzione ed uso saranno oggetto della convenzione di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014:

- Riquilificazione del parcheggio pubblico e dell'innesto stradale su via P. Nenni.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire su tre lotti che dovranno essere localizzati in modo tale da connettersi, sia sotto il profilo morfologico che quello funzionale, agli edifici esistenti e in corso di edificazione.
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di tre piani fuori terra con il piano terra destinato ai box auto e ai locali pertinenziali degli alloggi e presentare coperture a capanna o a padiglione.
- Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.

⁶¹ Accoglimento del punto 43 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁶² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- L'accesso alle nuove edificazioni dovrà avvenire con il proseguimento della viabilità in corso di esecuzione per l'accesso al lotto di edilizia pubblica posto al margine nord est dell'area.
- Le eventuali superfici aperte per la sosta privata, in aggiunta ai box auto, dovranno essere realizzati in posizione tale da limitare al minimo indispensabile la presenza di viabilità carrabile interna all'ambito e dovranno essere trattati con manto naturale.
- Il progetto dovrà prevedere gli interventi di sistemazione delle aree aperte esterne ai lotti con il mantenimento delle superfici naturali e la loro piantumazione con specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito e i tessuti edilizi circostanti.
- Sul limite dell'area che guarda su via Martiri della Niccioleta dovrà essere piantumato un filare alberato tale da costituire una barriera e un filtro con funzione paesaggistica per la qualificazione del nuovo margine urbano e delle relazioni tra le costruzioni e le aree esterne ad esse.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

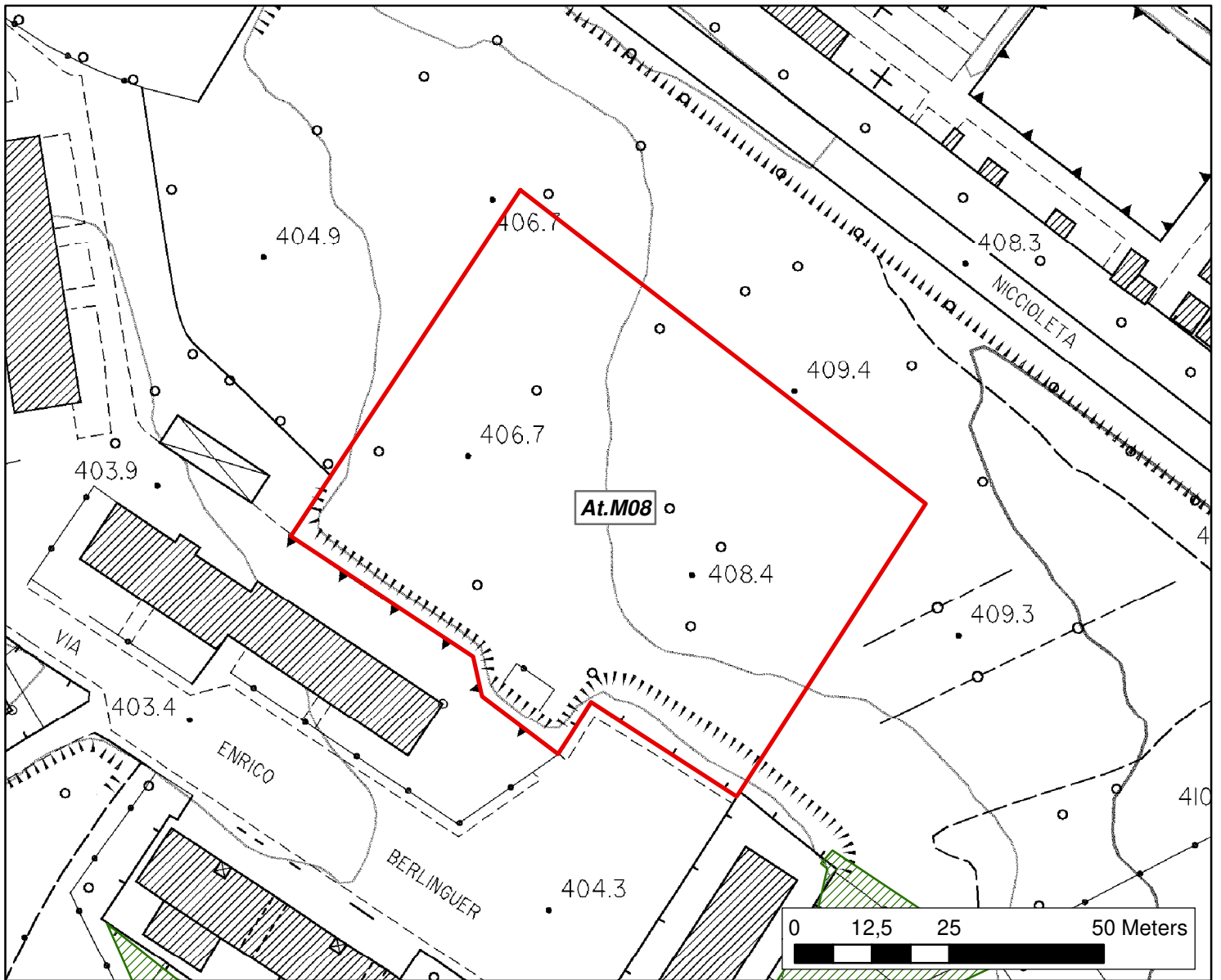
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

*Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.*⁶³



I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

⁶³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

-  lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Varco visivo verso il territorio rurale.



Relazione funzionale ed estetico percettiva con i beni vincolati ai sensi della Parte II del Codice:

Cappella votiva della Madonna del Poggio, codice 90530150326 del PIT/PPR.

1

Tessuti di matrice contemporanea di edilizia pianificata della Camilletta.

2

Relazione funzionale e percettiva con i parchi e le aree verdi presenti nei tessuti della città contemporanea della Camilletta.

3

Infrastruttura del carcere mandamentale ad alto impatto paesaggistico.

4

Disegno urbano e relazioni con il territorio rurale incompiuti e non definiti.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

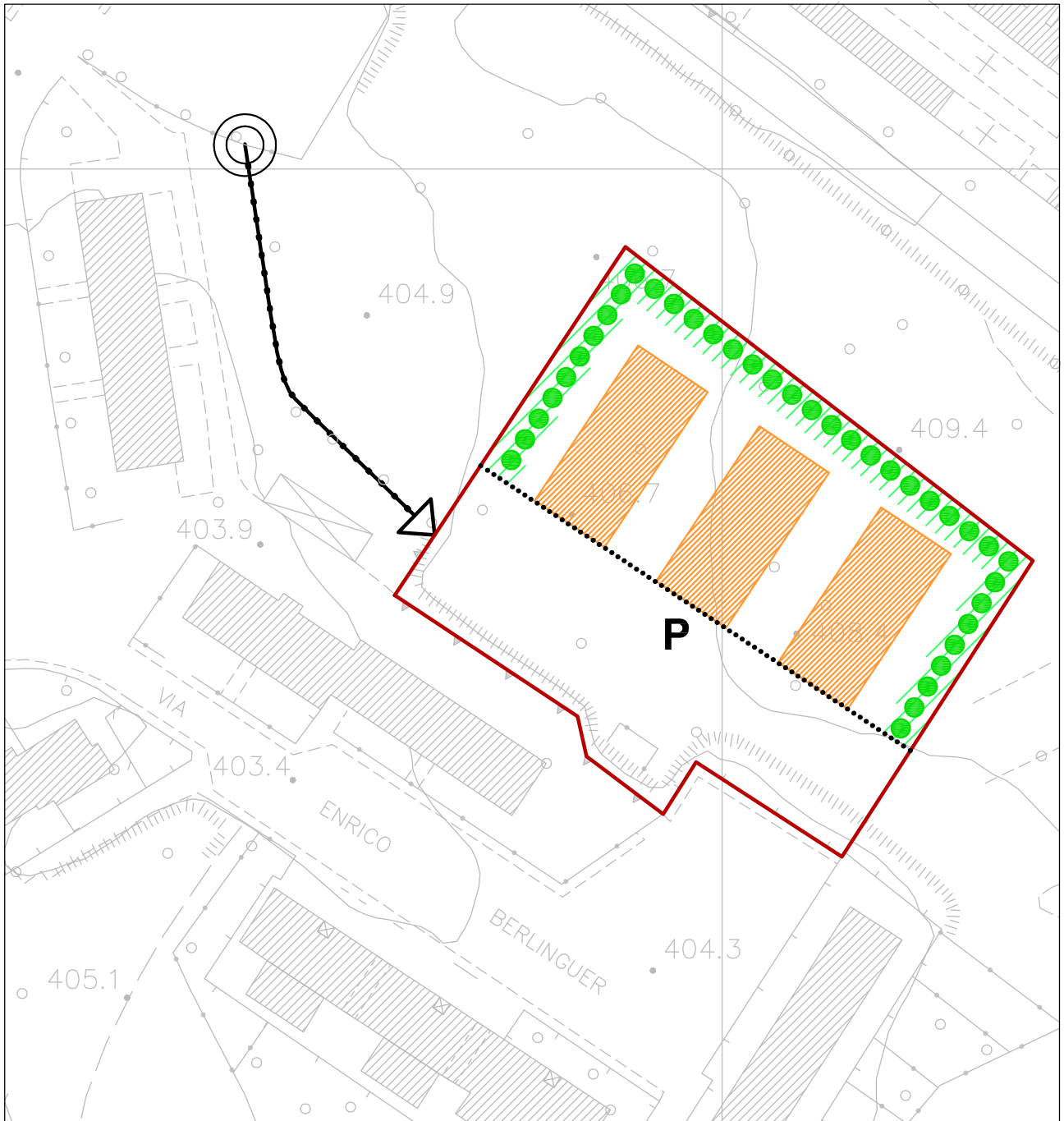
- Rafforzamento dell'identità urbana attraverso la densificazione degli spazi e con interventi volti alla elevazione della qualità insediativa nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.

- Costruzione di permeabilità tra l'insediamento e il territorio rurale circostante con la creazione, attraverso le sistemazioni delle aree aperte, di relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra lo spazio urbano e la campagna periurbana.
- Riprogettazione del margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica volti a ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, a progettare percorsi di connessione e attraversamento con fasce alberate, orti e giardini periurbani.
- Incentivo al recupero della bassa qualità e della scarsa manutenzione degli spazi pubblici.
- Recupero delle aree libere inutilizzate o sottoutilizzate interposte tra l'insediamento di edilizia economica e popolare esistente e la via Martiri della Niccioleta conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.

Criteri per la progettazione:





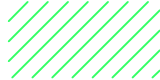



- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree interposte tra i margini dell'insediamento di edilizia economica e popolare esistenti e la via Martiri della Niccioleta.
- Le nuove edificazioni residenziali previste dovranno contribuire alla realizzazione di nuove centralità urbane e alla elevazione della qualità insediativa anche con interventi nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.
- L'intervento dovrà contribuire a riconnotare le aree del parcheggio pubblico posto su via P. Nenni, l'innesto dello stesso con la strada pubblica e con la nuova viabilità di accesso ai previsti interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata.
- Gli interventi di sistemazione della porzione dell'ambito che si guarda verso la via Martiri della Niccioleta dovranno contribuire alla creazione dei rapporti funzionali, estetico percettivi e di permeabilità tra le nuove edificazioni e il territorio rurale circostante.
- La sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone e posizionati in modo tale da avere anche la funzione di corridoio ecologico con le aree naturali circostanti.
- L'intervento dovrà contribuire alla definizione del nuovo margine urbano e alle relazioni tra quest'ultimo e la campagna periurbana.
- La progettazione dei fronti urbani che guardano verso la via Martiri della Niccioleta dovrà presentare caratteristiche tali da evitare che gli stessi vengano configurati come il retro delle nuove edificazioni.
- Le sistemazioni delle aree aperte dovranno incentivare la depermeabilizzazione delle superfici asfaltate, garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla viabilità prevista per l'accesso al lotto di edilizia pubblica in corso di realizzazione nell'area contigua a quella dell'ambito stesso.
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudicare l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

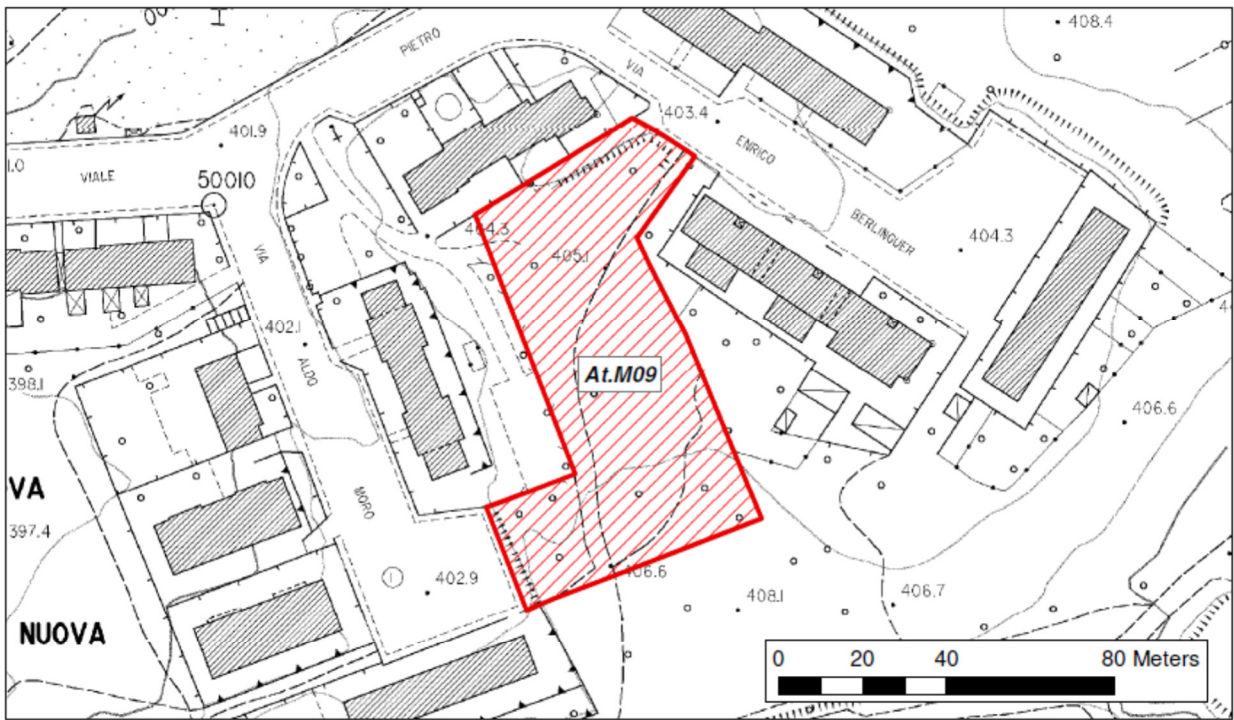
- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | <i>Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata e/ o pubblica</i> |  | <i>Interventi di sistemazione dell'innesto alla viabilità e dei parcheggi su via P. Nenni</i> |
|  | <i>Sagoma delle edificazioni</i> |  | <i>Asse viabilità in corso di realizzazione</i> |
|  | <i>Barriera verde, filtro con il territorio circostante</i> |  | <i>Accesso all'ambito dalla viabilità in corso di realizzazione</i> |
|  | <i>Allineamento della nuova edificazione</i> |  | <i>Spazi sosta pertinenti</i> |

Massa Marittima.

At.M09 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via A. Moro.

At.M09 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica su via A. Moro.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

L'area risulta localizzata in uno spazio urbano inedito, privo di valore paesaggistico ed ambientale, posto all'interno del primo insediamento di edilizia economica e popolare della Camilletta.

L'obiettivo della previsione è quello di elevare la qualità urbana attraverso la densificazione dei tessuti, riqualificare il margine urbano e di accrescere l'offerta di residenza stabile attraverso interventi di edilizia residenziale convenzionata.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 4343

SE: destinazione residenziale, mq 900 di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa pubblica e/o privata con le procedure specifiche dell'edilizia residenziale convenzionata.^{64 65}

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014 e bandi di assegnazione ai soggetti aventi titolo.

E' consentita la realizzazione per singoli stralci che dovranno essere definiti nel progetto unitario.

Vincoli di tutela paesaggistica:

- Vincolo paesaggistico art. 142 comma 1 lett. g) "territori coperti da foreste e boschi".⁶⁶

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere le cui forme di esecuzione ed uso saranno oggetto della convenzione di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014:

- Riqualificazione del parcheggio pubblico su via A. Moro.
- Realizzazione dell'innesto viario su via E. Berlinguer e del collegamento pedonale con via A. Moro.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire su due lotti che dovranno essere localizzati in modo tale da connettersi, sia sotto il profilo morfologico che quello funzionale, agli edifici esistenti su via A. Moro e su via E. Berlinguer.
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di tre piani fuori terra con il piano terra destinato ai box auto e ai locali pertinenziali degli alloggi e presentare coperture a capanna o a padiglione.

⁶⁴ Accoglimento del punto 44 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁶⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁶⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.
- L'accesso alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via E. Berlinguer così da evitare sbancamenti ed eccessivi movimenti di terra dovuti al declivio esistente dei terreni.
- Le eventuali superfici aperte per la sosta privata, in aggiunta ai box auto, dovranno essere realizzati in posizione tale da limitare al minimo indispensabile la presenza di viabilità carrabile interna all'ambito e dovranno essere trattati con manto naturale.
- Il progetto dovrà prevedere il mantenimento delle alberature esistenti poste nel margine sud dell'ambito e la loro integrazione con la piantumazione di specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito stesso e i tessuti edilizi circostanti.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

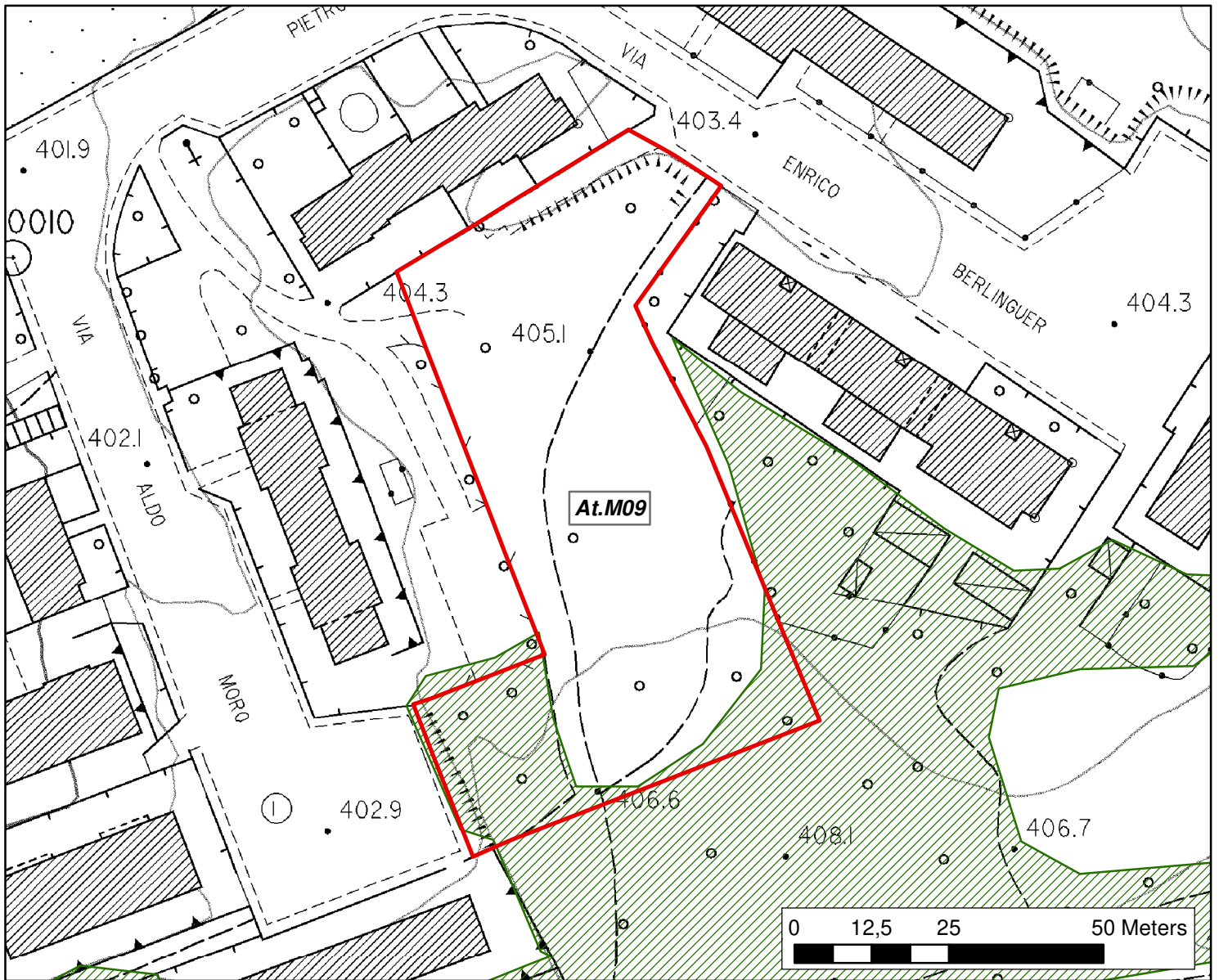
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.⁶⁷



I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

⁶⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

 Perimetro del Territorio Urbanizzato

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

-  lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Punti di osservazione panoramica verso il territorio agricolo.



Relazione funzionale ed estetico percettiva con i beni vincolati ai sensi della Parte II del Codice:

Cappella votiva della Madonna del Poggio, codice 90530150335 del PIT/PPR.

1

Tessuti di matrice contemporanea di edilizia pianificata della Camilletta.

2

Relazione funzionale e percettiva con i parchi e le aree verdi presenti nei tessuti della città contemporanea della Camilletta.

3

Infrastruttura del carcere mandamentale ad alto impatto paesaggistico.

4

Disegno urbano e relazioni con il territorio rurale incompiuti e non definiti.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

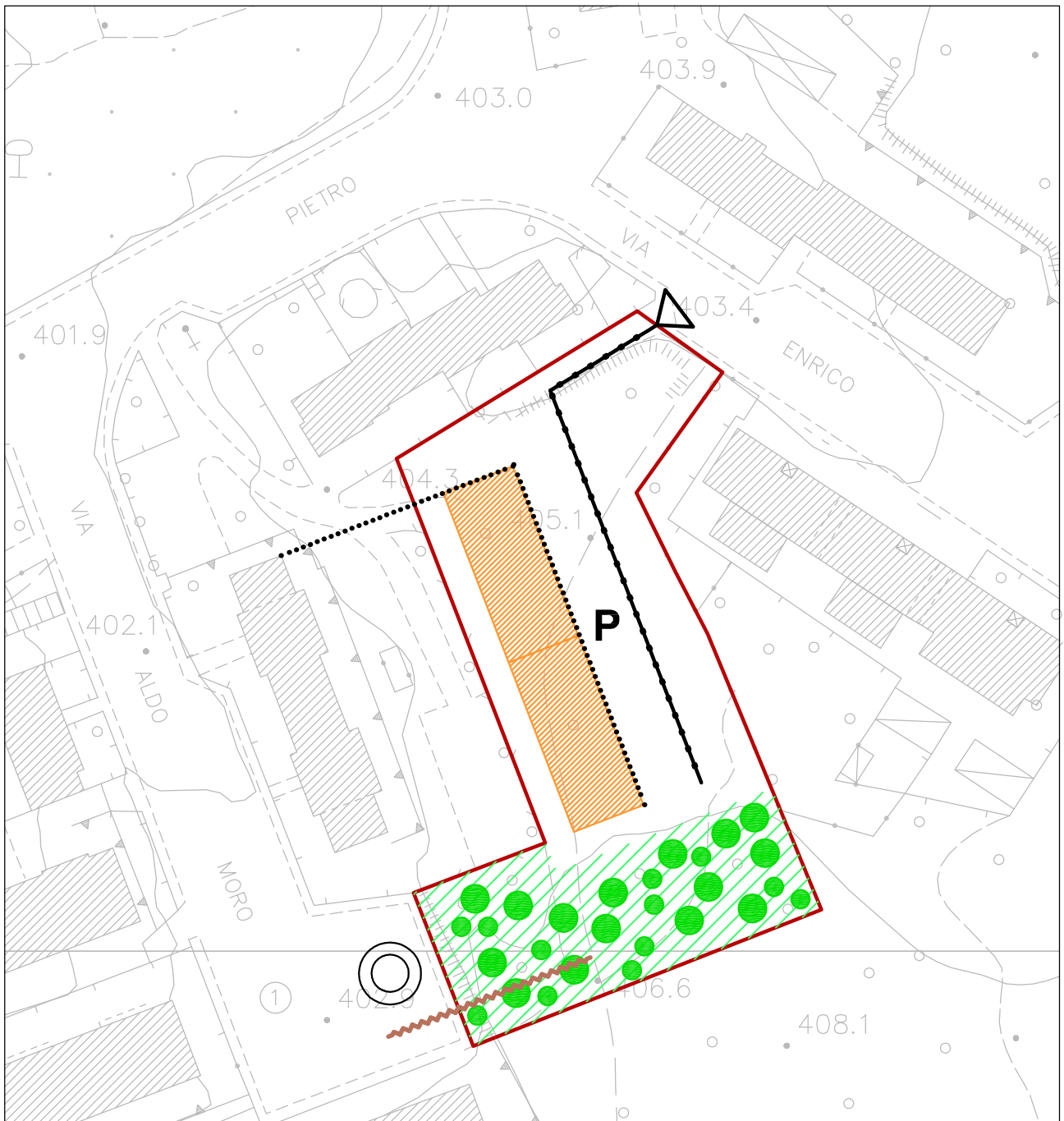
- Rafforzamento dell'identità urbana attraverso la densificazione degli spazi e con interventi volti alla elevazione della qualità insediativa nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.

- Costruzione di permeabilità tra l'insediamento e il territorio rurale circostante con la creazione, attraverso le sistemazioni delle aree aperte, di relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra lo spazio urbano e la campagna periurbana.
- Riprogettazione del margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica volti a ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, a progettare percorsi di connessione e attraversamento con fasce alberate, orti e giardini periurbani.
- Incentivo al recupero della bassa qualità e della scarsa manutenzione degli spazi pubblici.
- Recupero delle aree libere inutilizzate o sottoutilizzate interposte tra l'insediamento di edilizia economica e popolare esistente e la via S. Pertini conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.

Criteria per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree libere interposte tra i margini dell'insediamento di edilizia economica e popolare su via E. Berlinguer e via A. Moro.
- Le nuove edificazioni residenziali previste dovranno contribuire alla realizzazione di nuove centralità urbane e alla elevazione della qualità insediativa anche con interventi nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.
- L'intervento dovrà contribuire a riconnotare le aree del parcheggio pubblico posto su via A. Moro, il collegamento pedonale dello stesso con l'ambito e a qualificare l'innesto tra la strada pubblica e la nuova viabilità di accesso ai previsti interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata.
- Gli interventi di sistemazione della porzione sud dovranno contribuire alla creazione dei rapporti funzionali, estetico percettivi e di permeabilità tra le nuove edificazioni e il territorio rurale circostante.
- La sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone e posizionati in modo tale da avere anche la funzione di corridoio ecologico con le aree naturali circostanti.
- L'intervento dovrà contribuire alla definizione del nuovo margine urbano e alle relazioni tra quest'ultimo e la campagna periurbana.
- Le sistemazioni delle aree aperte dovranno incentivare la depermeabilizzazione delle superfici asfaltate, garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque.
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

- | | | | |
|--|---|----------|---|
| | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata e/ o pubblica | | Interventi di riqualificazione del parcheggio pubblico su via A. Moro |
| | Sagoma delle edificazioni | | Asse viabilità di penetrazione dell'ambito |
| | Manutenzione e riqualificazione area boscata interna all'ambito | | Accesso all'ambito dalla viabilità in corso di realizzazione |
| | Allineamento della nuova edificazione | P | Spazi sosta pertinenziali |
| | Connessione pedonale con la via A. Moro | | |

Massa Marittima.

**At.M10 Completamento urbano per edilizia residenziale in via
Martiri della Niccioleta.**

At.M10 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via Martiri della Niccioleta.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

L'area risulta costituire un lotto libero intercluso all'interno dei tessuti della città contemporanea che si sviluppano lungo l'asse urbano di via Martiri della Niccioleta.

L'obiettivo della previsione è quello di elevare la qualità attraverso la densificazione dei tessuti e la definizione di un tessuto urbano definito e compiuto.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 976

SE: destinazione residenziale, mq 600 di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati con titolo edilizio diretto.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

Nessuna.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire su un solo corpo di fabbrica il cui fronte sulla via Martiri della Niccioleta dovrà essere allineato alla costruzione esistente esterna all'ambito posta a sud est.
- La costruzione dovrà avere una altezza massima di tre piani fuori terra con il piano terra destinato ai box auto e ai locali pertinenziali degli alloggi e presentare copertura a capanna o a padiglione.
- Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.
- Il progetto dovrà prevedere un solo accesso carrabile alla nuova costruzione dalla via Martiri della Niccioleta, senza che questo vada ad interferire con le alberature presenti sul viale.
- Gli interventi dovranno presentare adeguate risoluzioni alle interconnessioni con il tracciato del percorso pedonale che si sviluppa lungo la via Martiri della Niccioleta.
- Le eventuali superfici aperte per la sosta privata, in aggiunta ai box auto, dovranno essere realizzati in posizione tale da limitare al minimo indispensabile la presenza di viabilità carrabile interna all'ambito e dovranno essere trattati con manto naturale.
- Il progetto dovrà prevedere la piantumazione di un filare alberato di specie autoctone sul limite dell'ambito opposto a quello che si affaccia su via Martiri della Niccioleta, con funzione di filtro tra l'ambito stesso e i tessuti edilizi circostanti.
- La sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone e posizionati in modo tale da avere anche la funzione di corridoio ecologico con le aree naturali circostanti.

- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

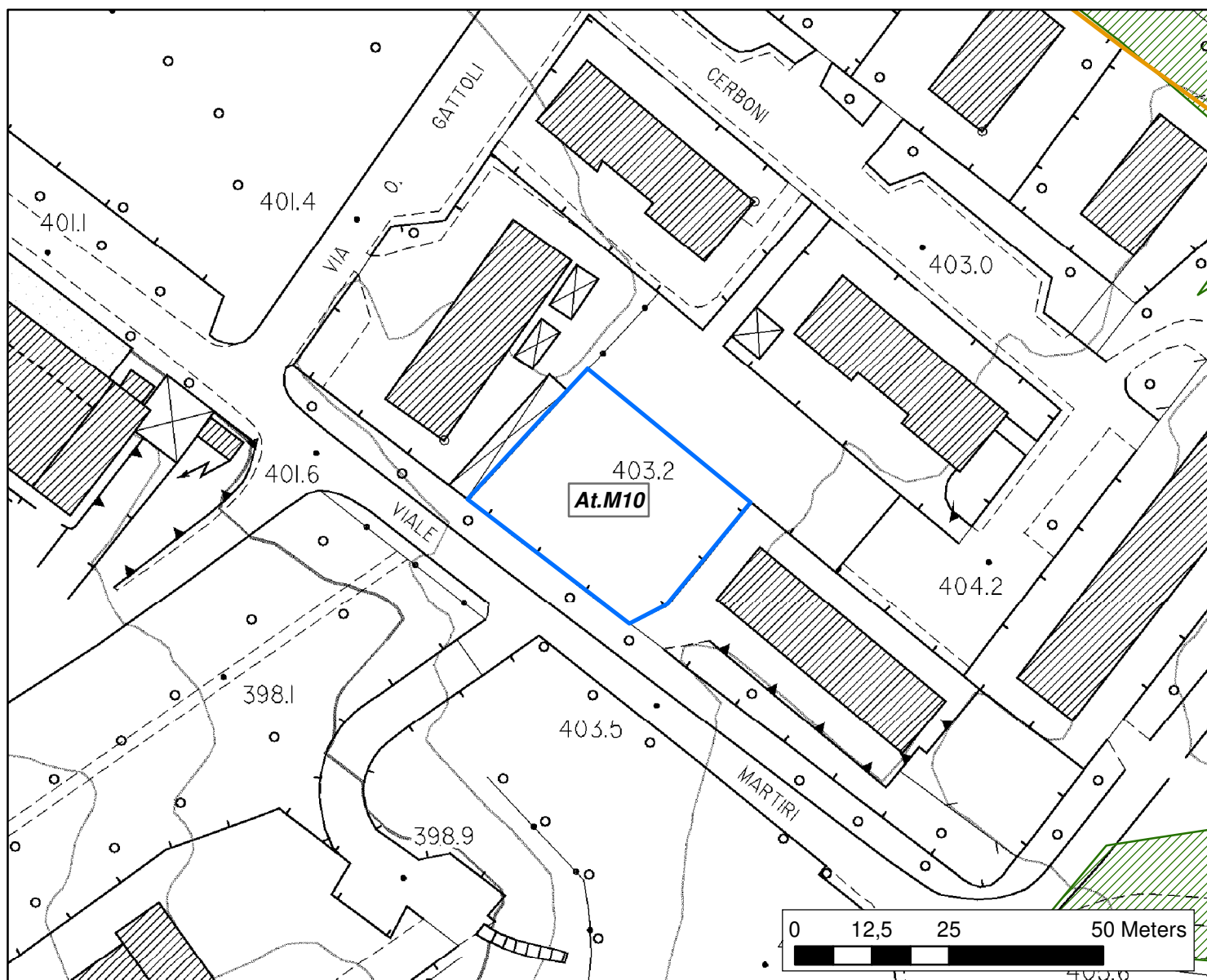
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

Assumono carattere prescrittivo per l'ottenimento del titolo edilizio le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.⁶⁸



I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

⁶⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

-  lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



relazione funzionale con l'asse urbano di via Martiri della Niccioleta.



*Relazione funzionale ed estetico percettiva con i beni vincolati ai sensi della Parte II del Codice:
Cappella votiva della Madonna del Poggio, codice 90530150335 del PIT/PPR.*

1

Tessuti di matrice contemporanea di edilizia pianificata della Camilletta.

2

Relazione funzionale e percettiva con i parchi e le aree verdi presenti nei tessuti della città contemporanea della Camilletta.

3

Infrastruttura del carcere mandamentale ad alto impatto paesaggistico.

4

Disegno urbano e relazioni con il territorio rurale incompiuti e non definiti.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

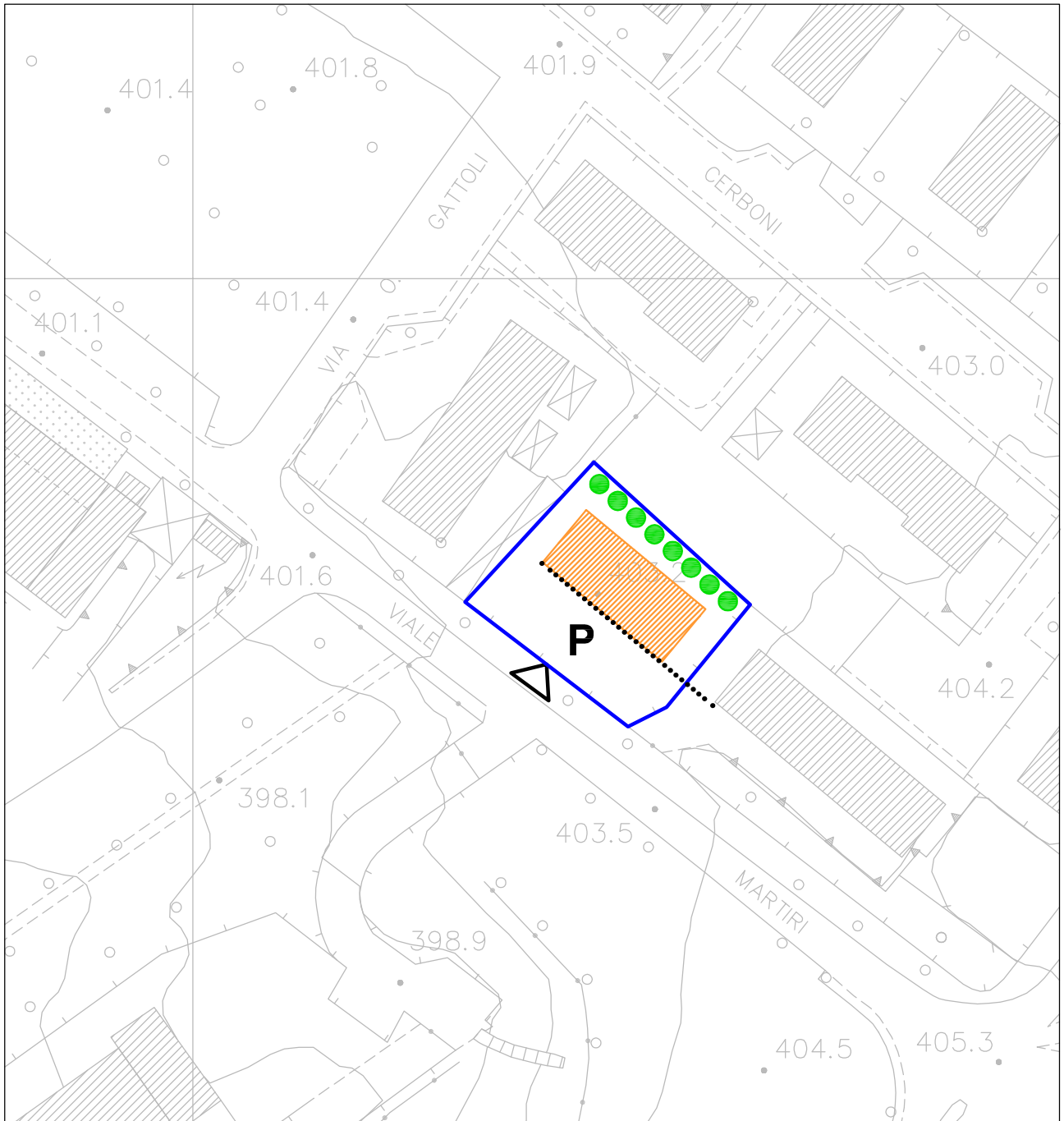
- Rafforzamento dell'identità urbana attraverso la densificazione degli spazi e con interventi volti alla elevazione della qualità insediativa nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.

- Completamento del disegno del tessuto urbano, degli allineamenti stradali sulla via Martiri della Niccioleta, delle relazioni con la strada pubblica e la rete degli spazi aperti.
- Costruzione di permeabilità tra l'insediamento e il territorio rurale circostante con la creazione, attraverso le sistemazioni delle aree aperte, di relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra lo spazio urbano e la campagna periurbana.
- Incentivo al recupero della bassa qualità e della scarsa manutenzione degli spazi pubblici.

Criteri per la progettazione:







- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di definizione del disegno del tessuto edilizio che si affaccia sulla via Martiri della Niccioleta.
- La nuova edificazione residenziale prevista dovrà contribuire alla realizzazione di nuove centralità urbane e alla elevazione della qualità insediativa anche con interventi nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.
- Gli interventi di sistemazione dell'area dovranno contribuire alla creazione dei rapporti funzionali, estetico percettivi e di permeabilità tra le nuove edificazioni e il territorio rurale circostante.
- La sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone e posizionati in modo tale da avere anche la funzione di corridoio ecologico con le aree naturali circostanti.
- Le sistemazioni delle aree aperte dovranno incentivare la depermeabilizzazione delle superfici asfaltate, garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via Martiri della Niccioleta con la risoluzione delle interferenze con il tracciato pedonale pubblico posto ai margini dell'ambito stesso.
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

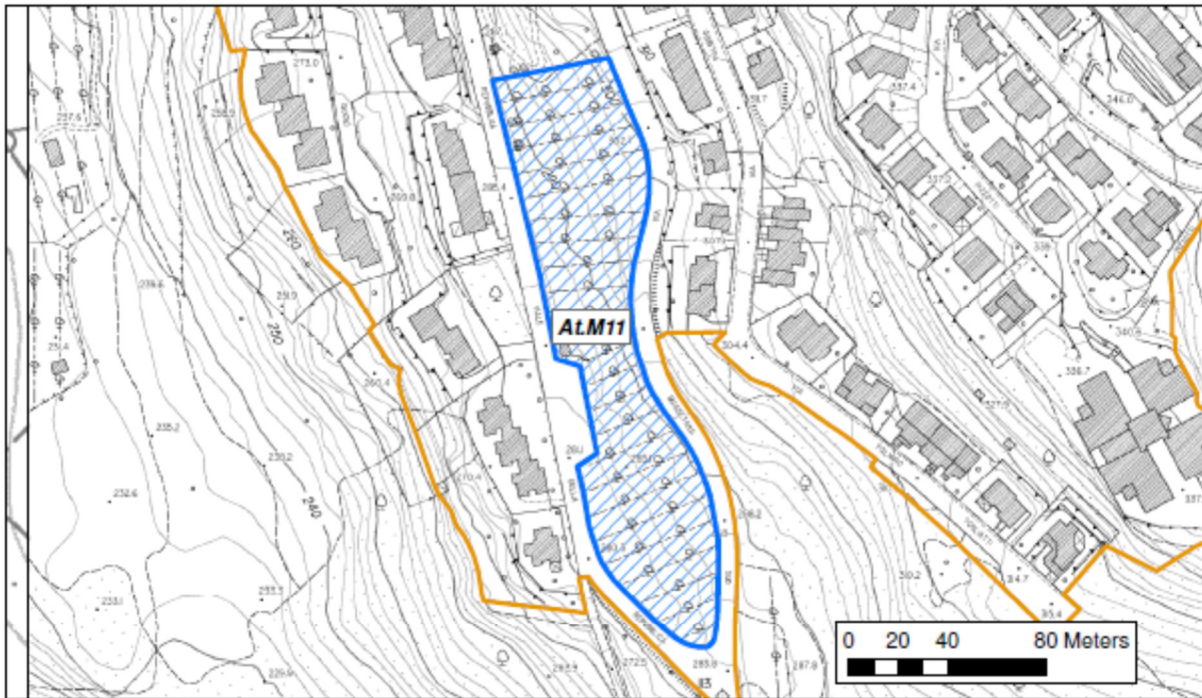
-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata
-  Sagoma delle edificazioni
-  Filzare alberato di delimitazione dell'ambito
-  Allineamento della nuova edificazione
-  Accesso all'ambito da via Martiri della Niccioleta
-  Spazi sosta pertinenziali

Massa Marittima.

**At.M11 Completamento urbano e riqualificazione del margine
su via Massetana.**

At.M11 Completamento urbano e riqualificazione del margine su via Massetana.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



- Ambiti di iniziativa Privata
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

L'area è costituita da un ampio spazio ineditato, di proprietà comunale, interposto tra la via Massetana sud e la via della Repubblica che si sviluppa sul versante collinare che guarda il fondovalle agricolo del Pecora.

L'obiettivo della previsione è quello di elevare la qualità urbana attraverso la densificazione dei tessuti e l'offerta di residenza stabile con tipologie edilizie di qualità e non invasive. L'intervento dovrà, altresì, promuovere la riqualificazione del margine urbano e le relazioni funzionali ed estetico percettive tra l'insediamento e il territorio rurale.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 9854

SE: destinazione residenziale, mq 1200 di nuova edificazione.
destinazione direzionale e servizi, mq 400 di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un piano attuativo di cui all'art. 107 della L.R. n. 65/2014.

E' consentita la realizzazione per singoli stralci che dovranno essere definiti nel piano attuativo stesso.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere le cui forme di esecuzione ed uso saranno oggetto della convenzione del Piano Attuativo:

- Riqualificazione ed ampliamento del parcheggio pubblico esistente lungo la via della Repubblica.
- Parco pubblico belvedere.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà per singoli lotti, fino ad un massimo di cinque, disposti in allineamento lungo la via della Repubblica.
- L'accesso ai singoli lotti è consentito esclusivamente dalla via della Repubblica. All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di nuove strade carrabili, siano esse pubbliche e/o private condominiali.
- Le costruzioni dovranno presentare il medesimo allineamento sulla via della Repubblica così da presentare un fronte edificato omogeneo lungo la strada pubblica.
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura piana con manto inerbito con presenza di terreno naturale e vegetazione arbustiva.

- La quota di imposta della copertura non dovrà, comunque, superare quella degli edifici già esistenti sulla via della Repubblica, così da non intercedere con le viste panoramiche verso il fondovalle.
- Le costruzioni dovranno presentare caratteristiche costruttive e prestazioni rispondenti alla classe energetica A ed essere dotati di impianti duali per il recupero e il riuso delle acque sanitarie.
 - Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.
 - Eventuali murature di contenimento del declivio dovranno essere rivestiti in pietra locale naturale;⁶⁹
 - Gli spazi per la sosta privata sono consentiti con la realizzazione di car-porter con copertura piana lignea. Eventuali superfici aperte per la sosta privata dovranno essere trattati con manto naturale.
 - Il piano attuativo dovrà disciplinare la compartecipazione di ogni intervento edificatorio alla sistemazione delle aree aperte esterne ai lotti con il mantenimento delle superfici naturali e dell'oliveto esistente e la realizzazione di un parco pubblico belvedere.
 - Le sistemazioni esterne dovranno salvaguardare le alberature esistenti, la superficie coltivata ad oliveto e dovranno prevedere la integrazione delle piantumazioni con specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito e il territorio circostante. Le corti dei singoli fabbricati dovranno essere piantumate con essenze tipiche della cenosi locali, in particolare con olivi, già presenti nell'area. Gli elementi di arredo urbano dovranno prevedere l'utilizzo di materiali consoni all'ambito rurale di contorno.⁷⁰
 - I marciapiedi e i percorsi pedonali dovranno presentare superficie in pietra locale. E' ammesso l'impiego di manti con impasti di inerti e leganti tali da presentare una colorazione simile a quella delle terre naturali presenti nell'area.
 - Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e **ed** apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del Piano Attuativo le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo (comprensivo di profilo ambientale) della presente scheda normativa.⁷¹

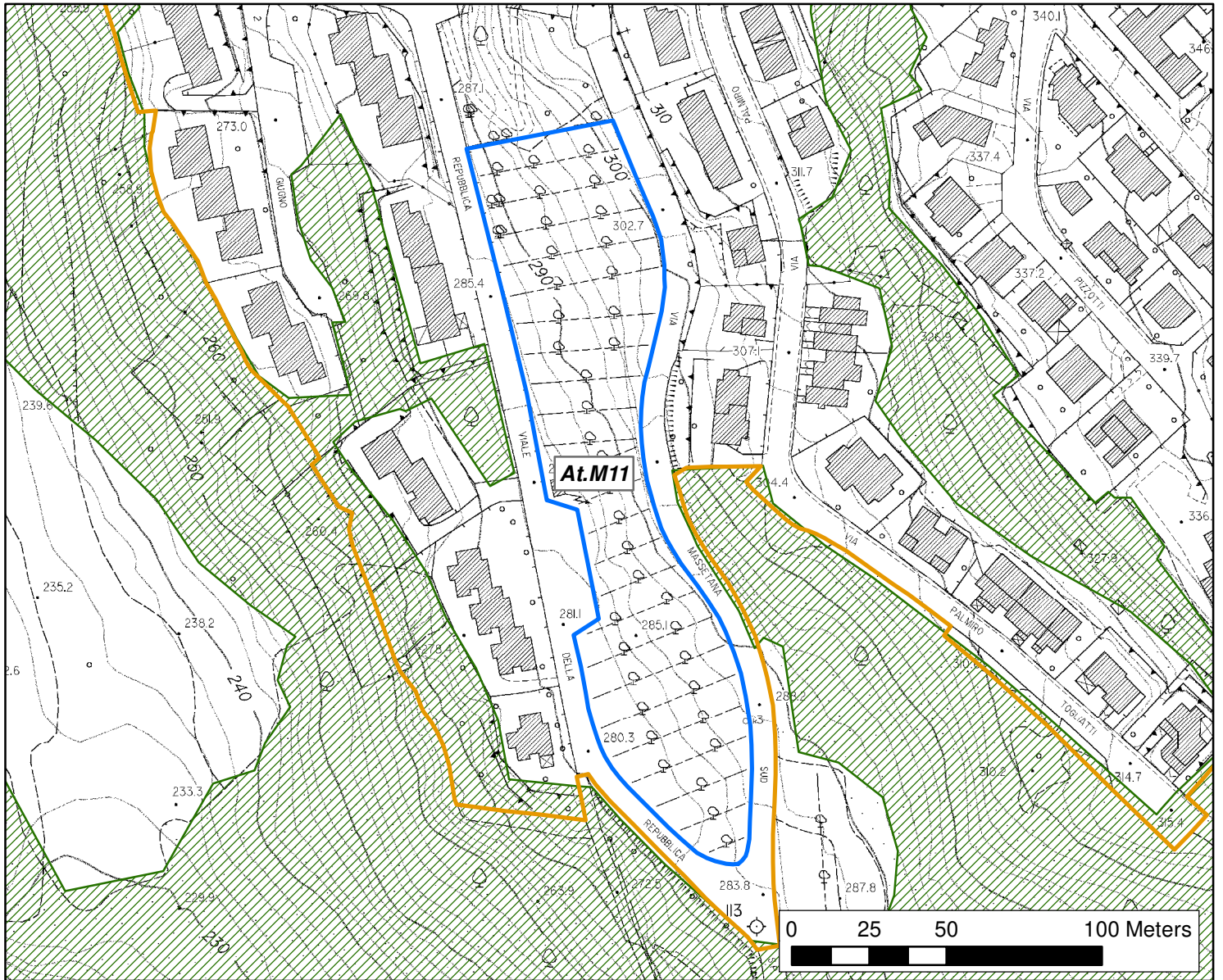
I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

⁶⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.



⁷⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁷¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

 Perimetro del Territorio Urbanizzato

DLGS 42/2004 - ART 142 (AREE TUTELATE PER LEGGE)

-  lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  lett g - Boschi e Foreste

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Punti di osservazione panoramica verso il fondovalle agrario.

1

Tessuti di matrice contemporanea a isolati aperti della città novecentesca.

2

Viabilità urbana di grande valenza paesaggistica e di esaltazione del gradino morfologico naturale e delle relazioni tra l'insediamento, le aree agricole e i boschi.

3

Territorio rurale segnato dalla presenza di oliveti e da aree boscate.

4

Disegno urbano e relazioni con il territorio rurale incompiuti e non definiti.

5

Aree libere interne all'ambito interessate da coltivazioni di olivo con valenza paesaggistica.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

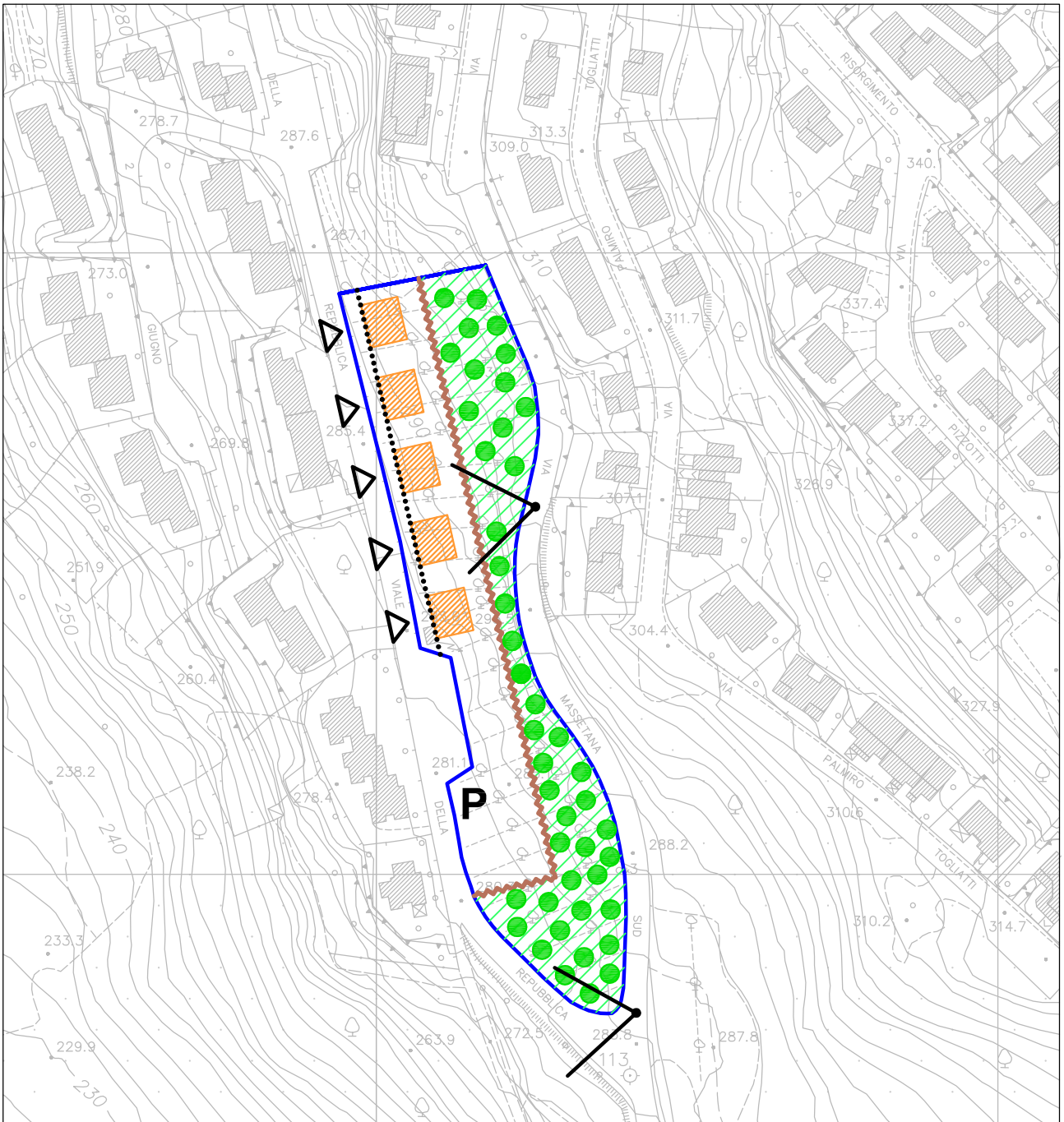
- Rafforzamento dell'identità urbana attraverso la densificazione degli spazi e con interventi volti alla elevazione della qualità insediativa nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.

- Riprogettazione del bordo costruito con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa anche con la valorizzazione della cintura verde periurbana che qualifichi in senso multifunzionale con giardini e percorsi fruitivi il passaggio dalla città alla campagna.
- Qualificazione dei fronti urbani verso lo spazio agricolo completando e rendendo continue alcune maglie frammentate e per dare unitarietà all'edificato.
- Riprogettazione del margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica volti a ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, a progettare percorsi di connessione e attraversamento con fasce alberate, orti e giardini periurbani.
- Riprogettazione delle aree libere con coltivazioni di oliveto come spazi pubblici flessibili e multiuso destinandoli ad attività di funzionali allo loro valorizzazione in chiave paesaggistica.
- Qualificazione delle aree urbane prive di centralità e di connotazione identitarie della via della Repubblica e dei parcheggi pubblici ad essa connessi.
- Riprogettazione degli allineamenti stradali su via della Repubblica, delle relazioni con la strada pubblica e la rete degli spazi aperti.
- Incentivo al recupero della bassa qualità e della scarsa manutenzione degli spazi pubblici.

Criteria per la progettazione:





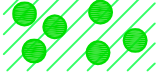



- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione dei tessuti edilizi rarefatti che si affacciano sulla via della Repubblica.
- Le nuove edificazioni residenziali previste dovranno contribuire alla realizzazione di nuove centralità urbane e alla elevazione della qualità insediativa anche con interventi nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.
- L'intervento dovrà contribuire a riconnotare le aree della via della Repubblica e dei parcheggi pubblici posti su di essa.
- La progettazione dei fronti urbani che guardano verso la via Massetana sud dovrà presentare caratteristiche tali da evitare che gli stessi vengano configurati come il retro delle nuove edificazioni.
- Gli interventi di sistemazione delle aree aperte dell'ambito, con affaccio panoramico sul fondovalle, dovranno contribuire alla creazione dei rapporti funzionali, estetico percettivi e di permeabilità tra le nuove edificazioni e il territorio rurale circostante.
- Le sistemazioni esterne dovranno salvaguardare le alberature esistenti, la superficie coltivata ad oliveto e dovranno prevedere la integrazione delle piantumazioni con specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito e il territorio circostante.
- Le superfici per la sosta privata interne ai lotti dovranno essere realizzate in posizione tale da limitare al minimo indispensabile gli sbancamenti e i movimenti di terreno.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.
- La sistemazione dell'area dovrà garantire la permeabilità dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque meteoriche.
- Non sono consentite opere che possano comportare la chiusura o la privatizzazione dei punti di vista oggi accessibili al pubblico.
- Deve essere mantenuta libera da qualsiasi intrusioni la visuale panoramica godibile dalla via della Repubblica, dalla via Massetana sud e da ogni altro luogo di pubblico accesso. L'inserimento dei manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare, in alcun modo, le visuali panoramiche che si aprono verso il territorio rurale del fondovalle del Pecora.
- Le sistemazioni delle aree aperte dovranno incentivare la depermeabilizzazione delle superfici asfaltate, garantire la maggiore permeabilità possibile dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque.
- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Schema insediativo

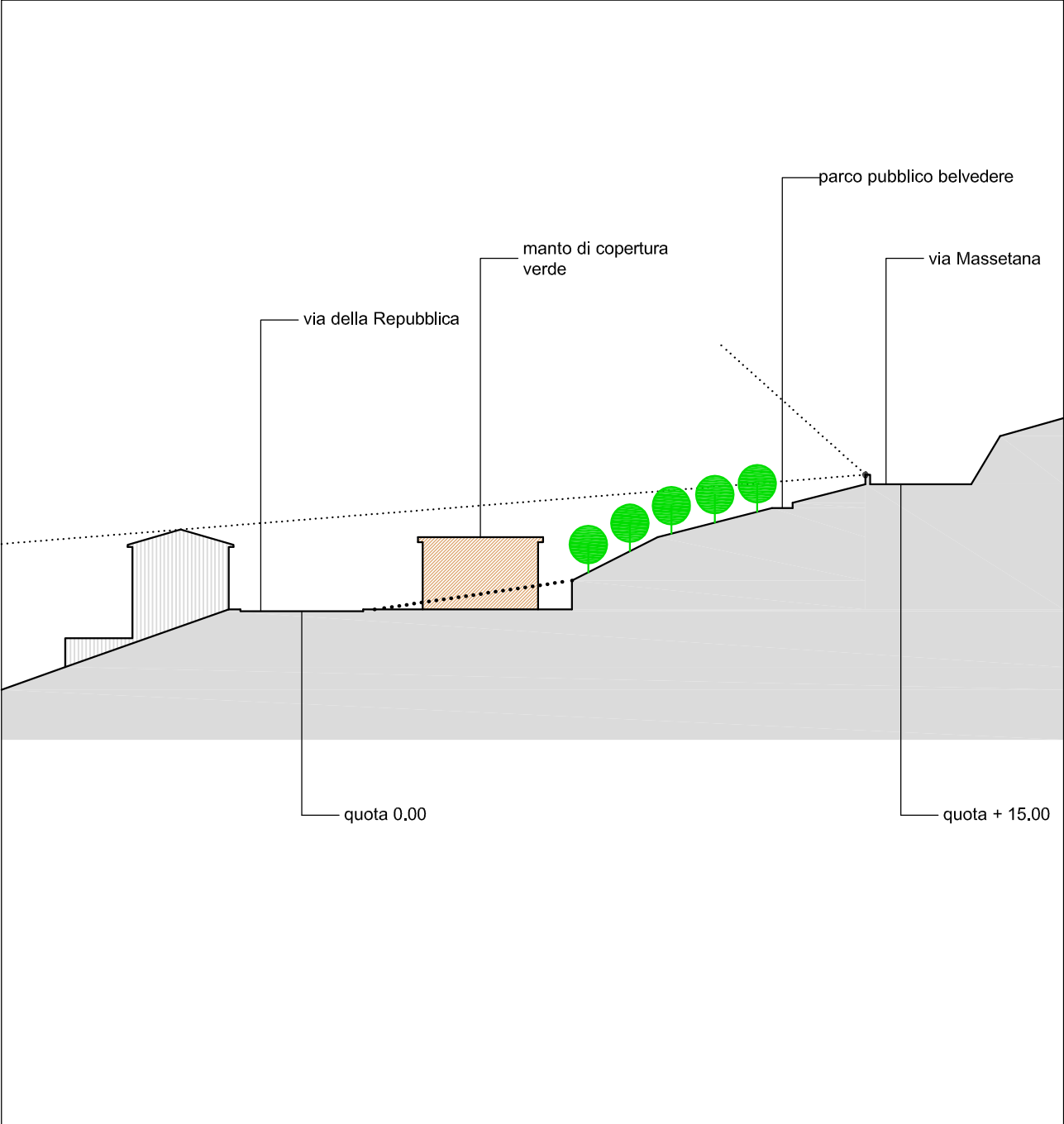


scala 1 : 2000





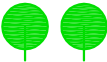
Legenda

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata |  | Allineamento dell'edificato su via della Repubblica |
|  | Sagoma delle edificazioni |  | Accesso dei lotti da via della Repubblica |
|  | Parco pubblico belvedere con oliveta da mantenere |  | Passeggiata pedonale panoramica |
|  | Riqualficazione e ampliamento parcheggio pubblico |  | Punti di osservazione panoramica verso il fondovalle |

Schema insediativo (profilo ambientale)



Legenda

-  *Coni visivi consolidati da preservare*
-  *Ingombri volumetrici nuove capacità insediative*
-  *Ingombri volumetrici tessuti edilizi esistenti*
-  *Pendio naturale della collina*
-  *Oliveta da mantenere*

Massa Marittima.

At.M12 Densificazione edilizia in via della Repubblica.

(Scheda normativa oggetto di stralcio) ⁷²

⁷² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Massa Marittima.

At.M13 Impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili in località Camilletta.

(Scheda normativa oggetto di stralcio) ⁷³

⁷³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.