

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 GHIRLANDA PRATA TATTI VALPIANA

(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 – Ghirlanda, Prata, Tatti e Valpiana

Indice

Ghirlanda

| | | |
|--------|--|---------|
| At.G01 | Recupero del complesso edilizio della ex fabbrica delle pipe. (Stralciato) ¹ | pag. 3 |
| At.G02 | Razionalizzazione della viabilità e svincolo del centro abitato dalla S.P. 151. | pag. 4 |
| At.G03 | Riqualificazione dell'area della ex stazione carburanti su via Massetana nord. | pag. 11 |
| At.G04 | Riqualificazione aree di margine per ospitalità extra alberghiera. | pag. 19 |
| At.G05 | Completamento urbano e riqualificazione del margine su via di Perolla. | pag. 27 |

Prata

| | | |
|--------|--|---------|
| At.P01 | Area per la sosta in via Castellazzo. (Stralciato) ² | pag. 35 |
|--------|--|---------|

Tatti

| | | |
|--------|---|---------|
| At.T01 | Riqualificazione degli impianti sportivi. | pag. 36 |
|--------|---|---------|

Valpiana

| | | |
|--------|---|---------|
| At.V01 | Completamento urbano e riqualificazione del margine sud del centro abitato. | pag. 43 |
| At.V02 | Riqualificazione della maglia viaria e degli spazi pubblici ad essa connessi. | pag. 52 |
| At.V03 | Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica. | pag. 59 |
| At.V04 | Densificazione edilizia in via del Pratone. ³ | pag. 67 |

¹ Accoglimento dell'Osservazione di Bartoli Daniela n. 17 prot. 16876 del 25/09/2023.

² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

Ghirlanda.

At.G01 Recupero del complesso edilizio della ex fabbrica delle pipe.

(Scheda normativa oggetto di stralcio) ⁴

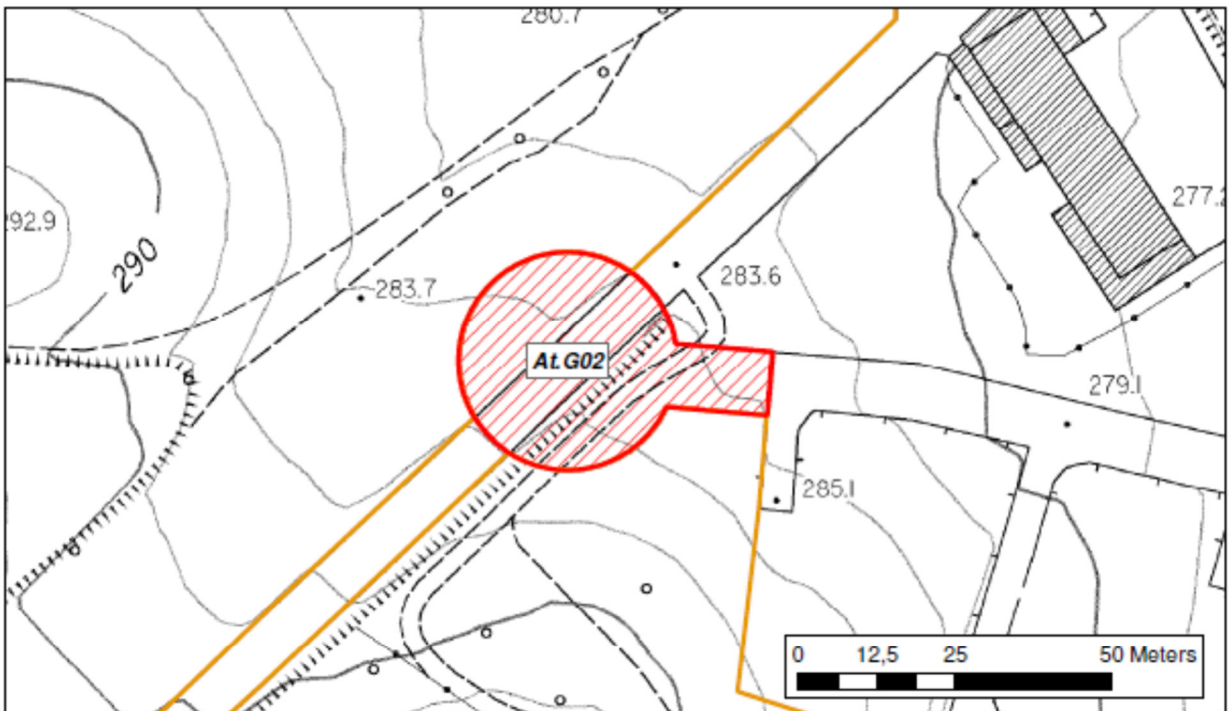
⁴ Accoglimento dell'Osservazione di Bartoli Daniela n. 17 prot. 16876 del 25/09/2023.

Ghirlanda.

At.G02 Razionalizzazione della viabilità e svincolo del centro abitato dalla S.P. n. 151.

At.G02 Razionalizzazione della viabilità e svincolo del centro abitato dalla S.P. n. 151.

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'intersezione tra la via Massetana nord e la S.P. n. 151 rappresenta un elemento di criticità per il centro abitato di Ghirlanda.

L'obiettivo della previsione è quello di elevare la qualità urbana mediante lo svincolo dal traffico di attraversamento e il completamento di una strada urbana di lottizzazione e la realizzazione di una rotonda.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 1109

SE: -----

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa pubblica.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto di opera pubblica.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere:

- Rotatoria sulla via Massetana nord.
- Proseguimento ed innesto sulla nuova rotonda della strada di lottizzazione esistente.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- Il prolungamento della via di lottizzazione esistente, sino al raccordo con la nuova rotonda dovrà comportare la realizzazione dei marciapiedi e la congiunzione degli stessi con quelli esistenti.
- Dovranno essere mantenute le alberature esistenti ed integrate con dotazioni arboree caratteristiche del luogo.
- Gli impianti di illuminazione pubblica esistenti dovranno essere integrati e adeguati con tecnologie e apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso ed insieme contribuire alla valorizzazione dei margini dello spazio urbano.
- Ogni opera d'arte e di contenimento, visibile dall'esterno, necessaria alla realizzazione dell'infrastruttura dovrà essere trattata con pietra a faccia vista o con intonaco aventi caratteristiche simili a quelli dell'edificato circostante.
- Le opere e i manufatti che interferiscono con il tracciato della strada provinciale dovranno essere soggetti alla preventiva autorizzazione da parte dei competenti uffici della Provincia di Grosseto.⁵

⁵ Accoglimento punto 1n del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

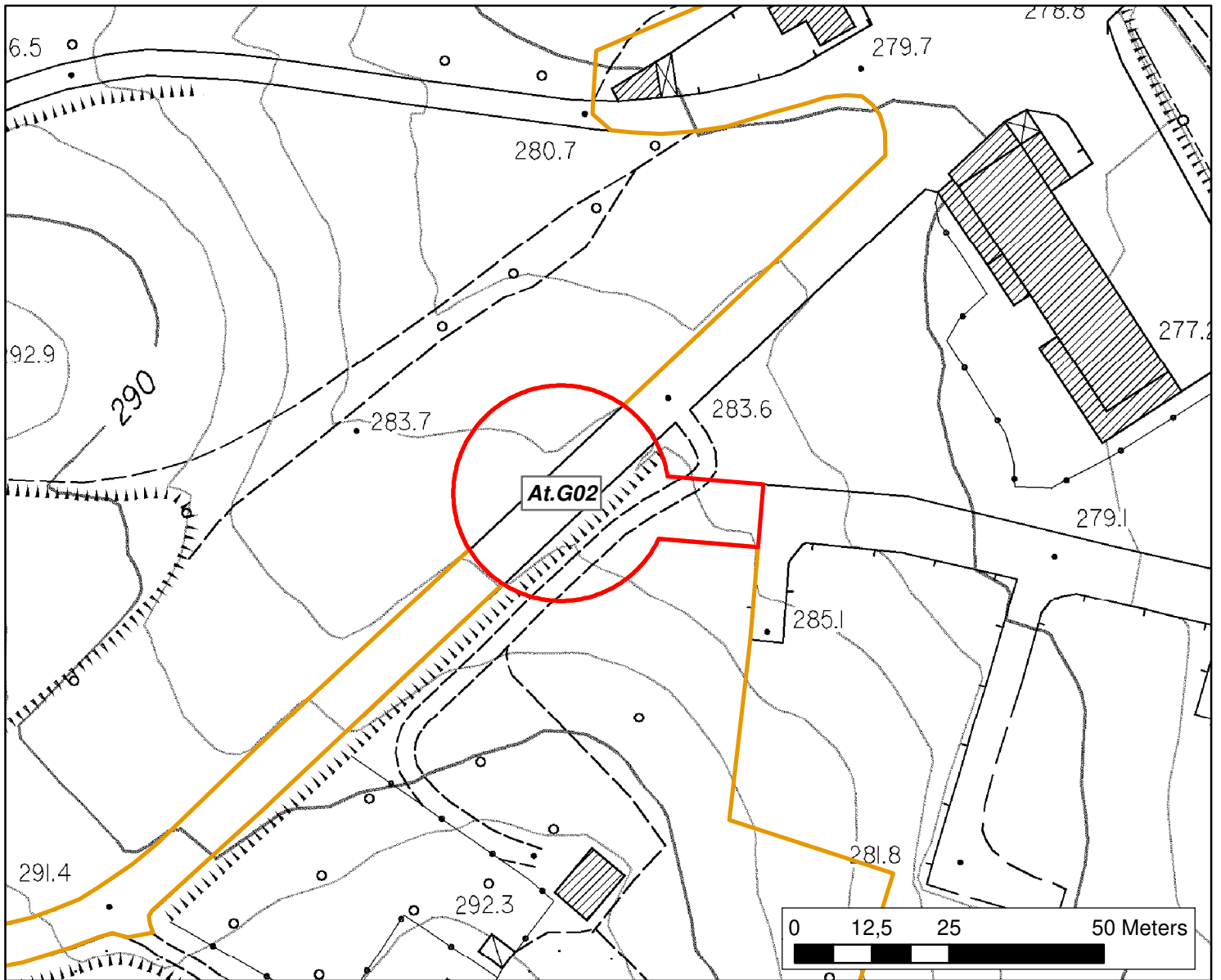
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

Assumono carattere prescrittivo per l'ottenimento del titolo edilizio le parti relative ai criteri per la progettazione.⁶



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.

⁶ 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:

Palazzina della stazione, codice 90530150464 del PIT/PPR.

1

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

2

Territorio rurale collinare segnato dalla presenza estesa di boschi

3

Territorio rurale di fondovalle segnato dalla presenza di seminativi e prati pascoli.

4

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.

5

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

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- 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.
- Dare continuità e fruibilità alla maglia viaria urbana assegnando alla stessa il ruolo di delimitazione tra l'insediamento e il territorio rurale.
- Riprogettare il bordo costruito con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una cintura verde a corredo della nuova infrastruttura.
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente.

Criteri per la progettazione:

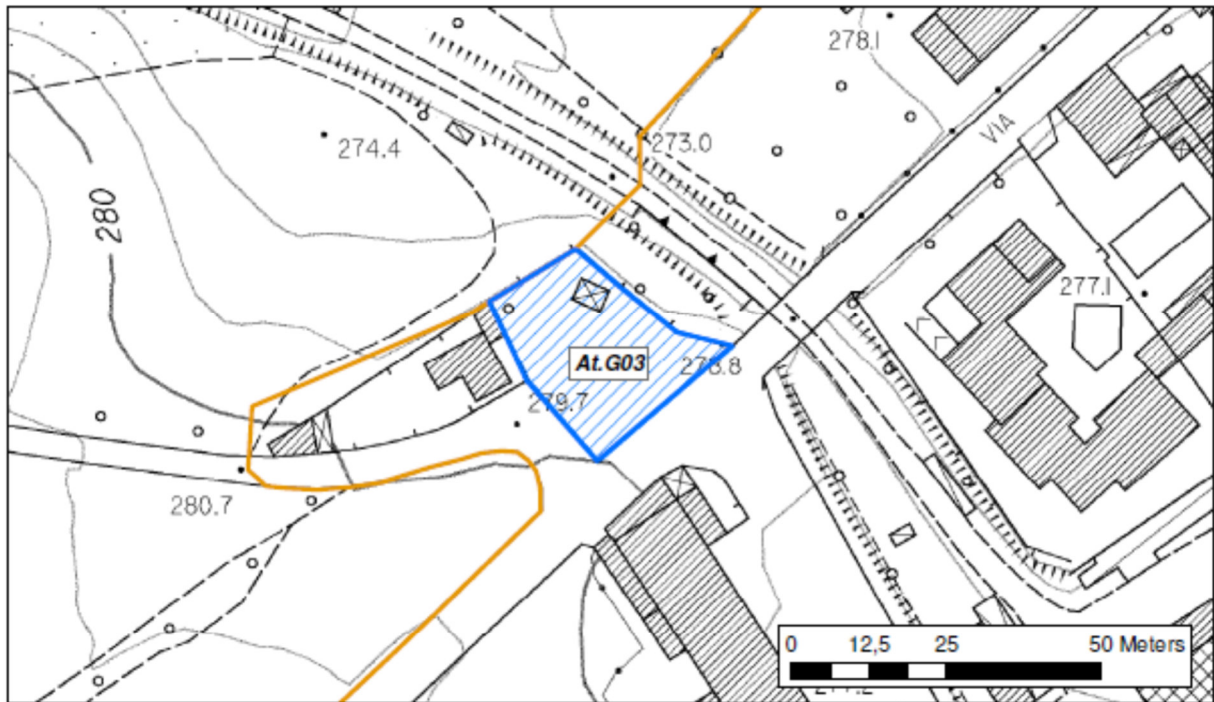
- L'intervento dovrà configurarsi in chiave di riprogettazione paesaggistica del margine dell'edificato con funzione anche di dotazione di verde avente la funzione di barriera di delimitazione tra il territorio urbanizzato e il territorio rurale.
- Dovranno essere mantenute le alberature esistenti e dovranno essere integrate con essenze tipiche del luogo andando a segnare la delimitazione dell'infrastruttura dal territorio agricolo.
- Non sono consentite opere che possano comportare la chiusura o la privatizzazione dei punti di vista oggi accessibili al pubblico. Nella nuova sistemazione dovranno essere valorizzati i punti di osservazione verso il territorio rurale.
- 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.

Ghirlanda.

**At.G03 Riqualficazione dell'area della ex stazione carburanti
su via Massetana nord.**

At.G03 Riquilificazione dell'area della ex stazione carburanti su via Massetana nord.

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 rappresentata dal sedime della stazione di carburanti dismessa posta, sulla via Massetana nord, frontalmente all'innesto con la viabilità di attraversamento dell'abitato di Ghirlanda.

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 dotare il sistema insediativo di un'area organizzata per la sosta pertinenziale delle limitrofe attività commerciali.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 651

SE: destinazione commerciale al dettaglio ⁷, mq 150 di nuova edificazione.
(Le superfici destinate a parcheggi pertinenziali o di uso pubblico non determinano dimensionamento).

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:

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 dell'innesto tra la via Massetana nord, l'area di intervento e la via di Perolla.
- Marciapiede pubblico lungo il margine che delimita l'ambito dalla via Massetana nord.
- Spazi per la sosta pubblica.
- Installazione di dissuasori di velocità e dispositivi di attraversamento pedonale in sicurezza della via Massetana nord.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- La superficie di nuova edificazione dovrà essere disposta su un unico corpo di fabbrica posto in allineamento con la costruzione presente nel margine est dell'ambito, all'esterno dello stesso.
- Il nuovo corpo di fabbrica dovrà svilupparsi per una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura a capanna avente caratteristiche simili a quella del fabbricato adiacente esterno all'ambito.

⁷ Accoglimento del punto 32 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

- Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.
- Dovrà essere salvaguardato un varco visivo che dal margine dell'ambito consenta la percezione del territorio agricolo.
- Almeno il 25% degli stalli complessivi per la sosta dovranno essere adibiti al parcheggio pubblico con accesso libero.
- 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. Gli interventi di riordino delle aree di sosta dovranno contemplare anche l'impiego di manti con materiali in grado di favorire la permeabilità delle acque meteoriche.
- Le sistemazioni dell'area dovranno prevedere la presenza di un adeguato filtro verde al margine occidentale, tale da costituire elemento di separazione fisica e funzionale con la viabilità comunale di attraversamento del territorio rurale.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

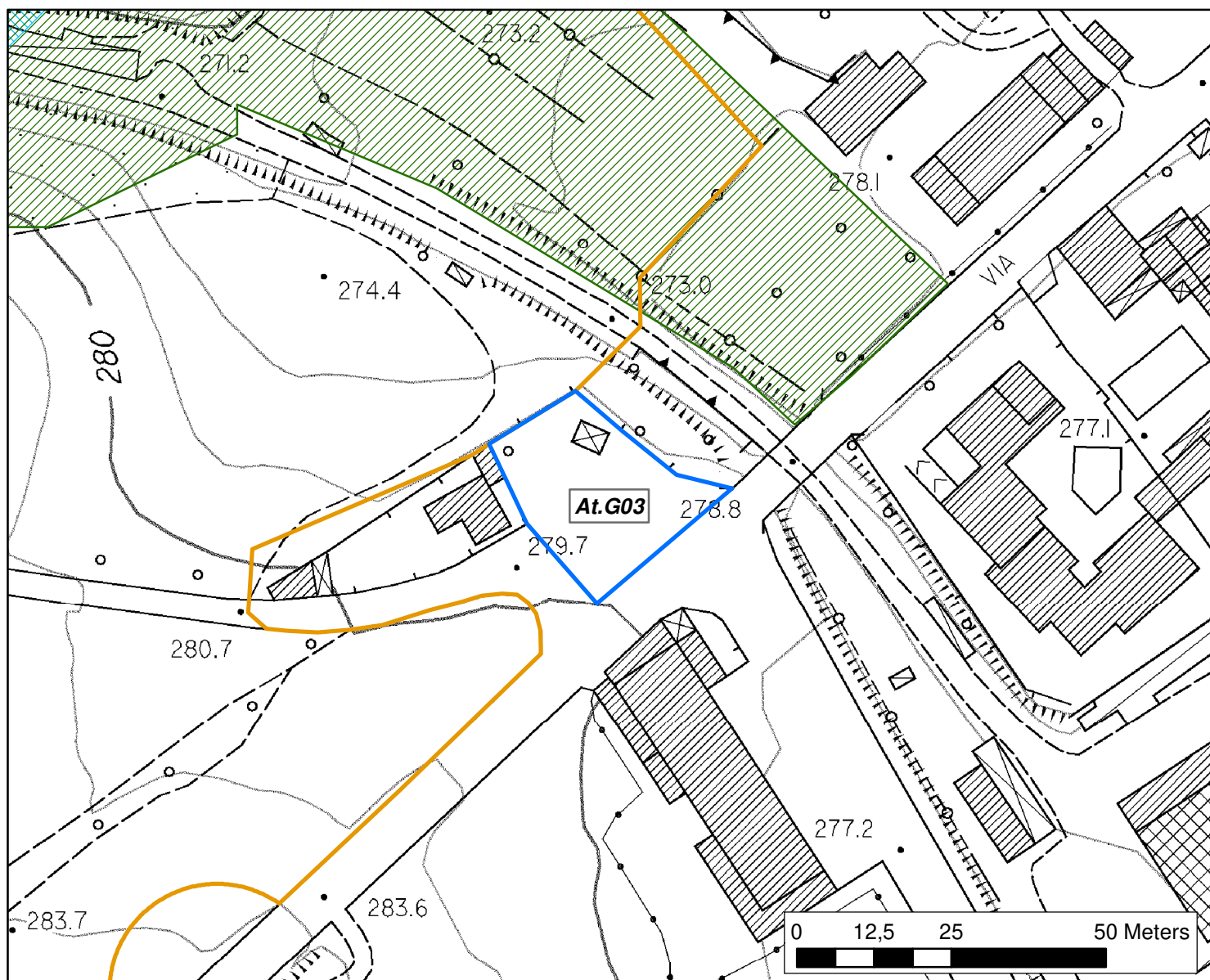
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

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.⁸



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.

⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

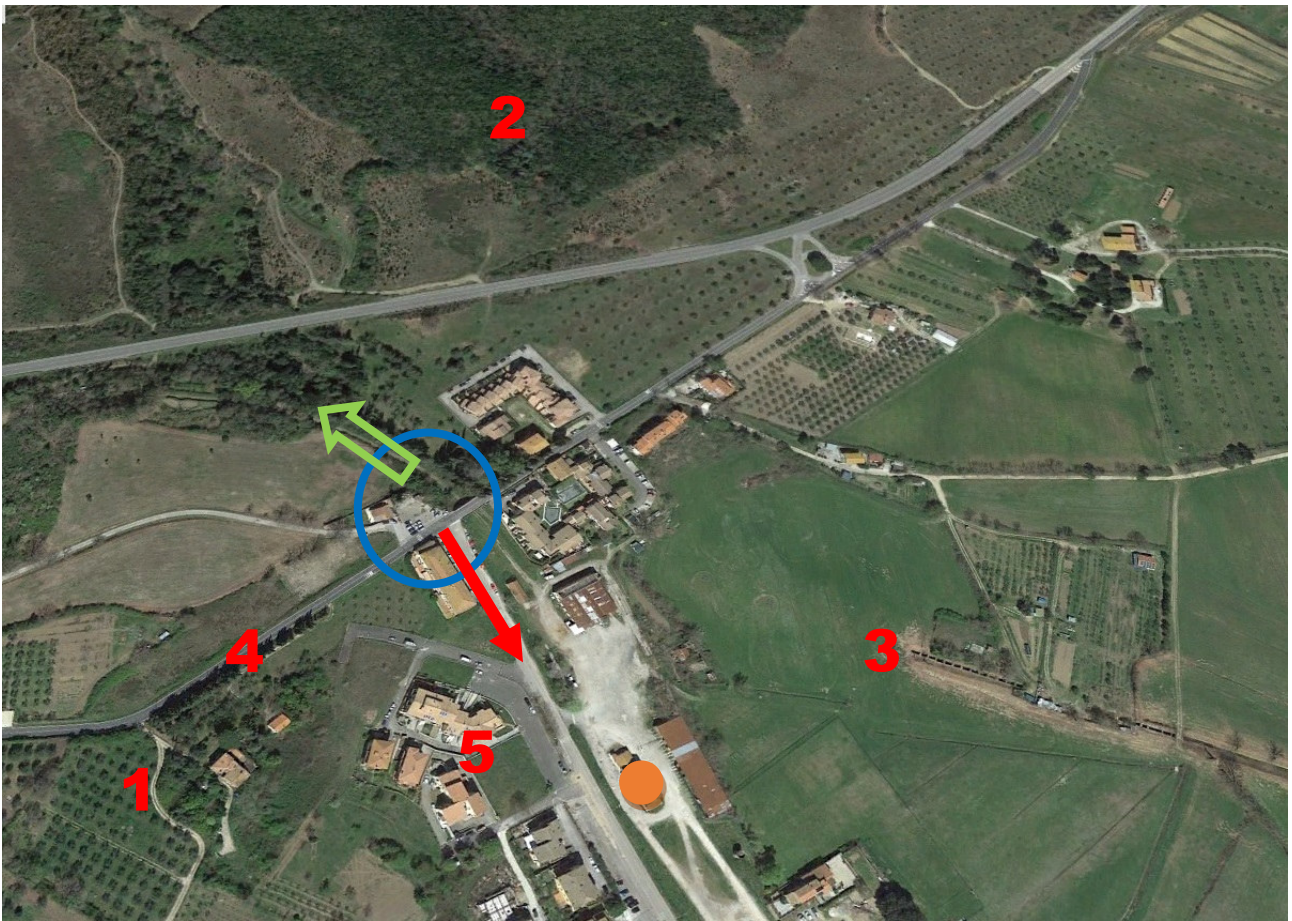
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

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 con i tessuti lineari posti lungo la via di attraversamento del centro abitato.



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

Palazzina della stazione, codice 90530150464 del PIT/PPR.

1

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

2

Territorio rurale segnato dalla presenza estesa di boschi.

3

Territorio rurale di fondovalle segnato dalla presenza di seminativi e prati pascoli.

4

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

5

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

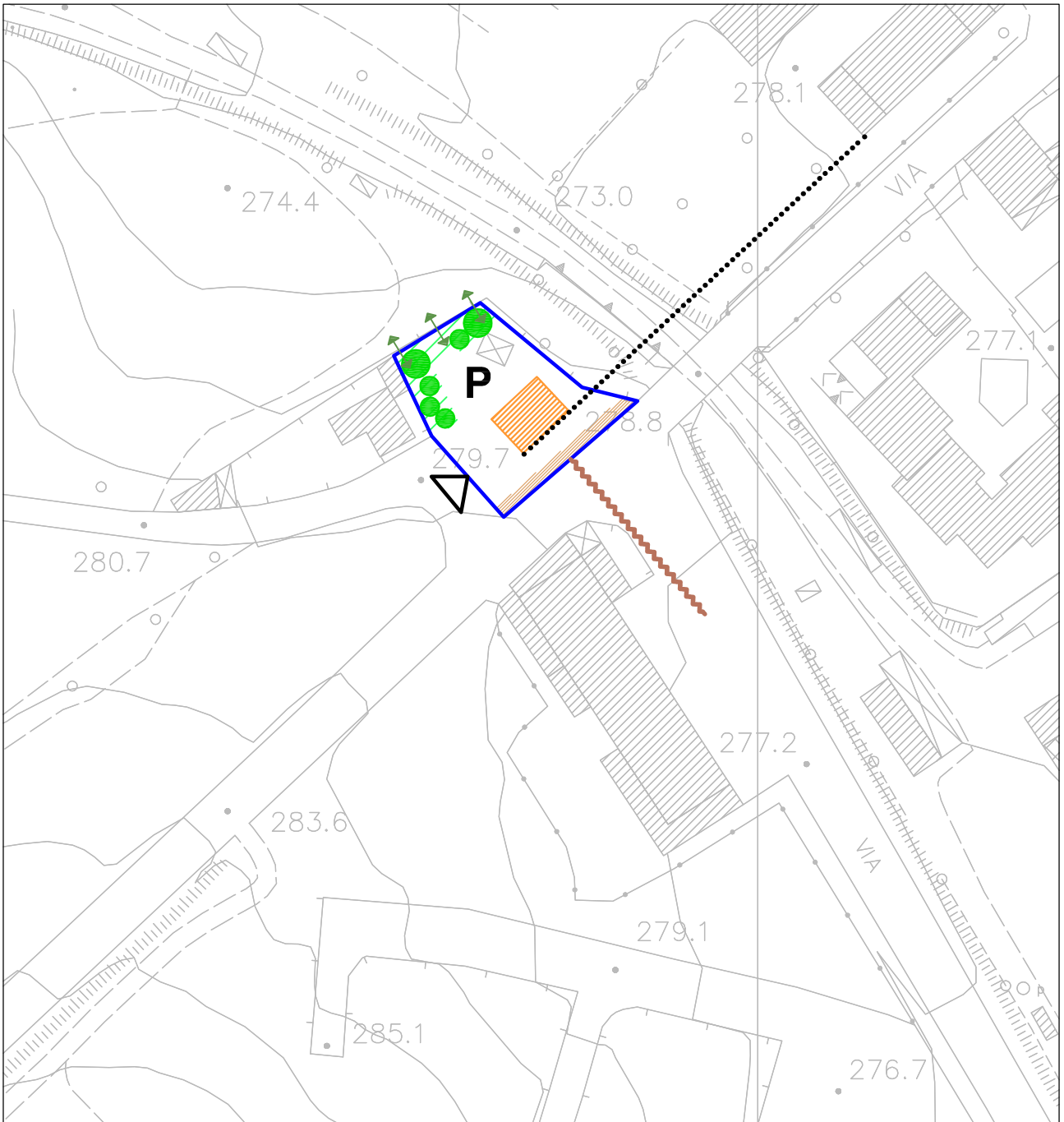
Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- Qualificazione dell'area urbana prive di centralità e di connotazione identitarie posta nel nodo viario tra la via Massetana nord e la via di Perolla.
- 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.
- Riprogettazione del bordo costruito con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una cintura verde a corredo della nuova infrastruttura.
- Progettazione del complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana creando spazi in continuità e in connessione paesaggistica con gli spazi aperti della campagna.
- Riprogettazione delle aree libere come spazi pubblici flessibili e multiuso destinandoli ad attività di funzionali alla loro valorizzazione paesaggistica.
- Riordino delle relazioni fisiche e funzionali del nodo viario di intersezione tra la via Massetana nord e la via di Perolla.

Criteria per la progettazione:





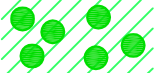




- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione dei tessuti edilizi rarefatti del limite della città contemporanea e del margine urbano, con la specifica funzione di connessione e permeabilità del territorio rurale.
- La nuova edificazione dovrà divenire elemento della riqualificazione delle aree urbane verso il territorio rurale dando luogo a nuove relazioni spaziali con lo stesso.
- La progettazione dei fronti urbani che guardano verso il territorio agricolo dovrà presentare caratteristiche tali da evitare che lo stesso venga configurato come il retro della nuova edificazione.
- La nuova edificazione 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.
- Le sistemazioni delle aree aperte, il mantenimento dei loro connotati come la fascia di verde con funzione di corridoio ecologica posta al margine est, dovranno configurarsi come un elemento di relazione e continuità paesaggistica tra il centro abitato e la campagna.
- 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.
- Le sistemazioni delle aree aperte per la realizzazione degli spazi per la sosta 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

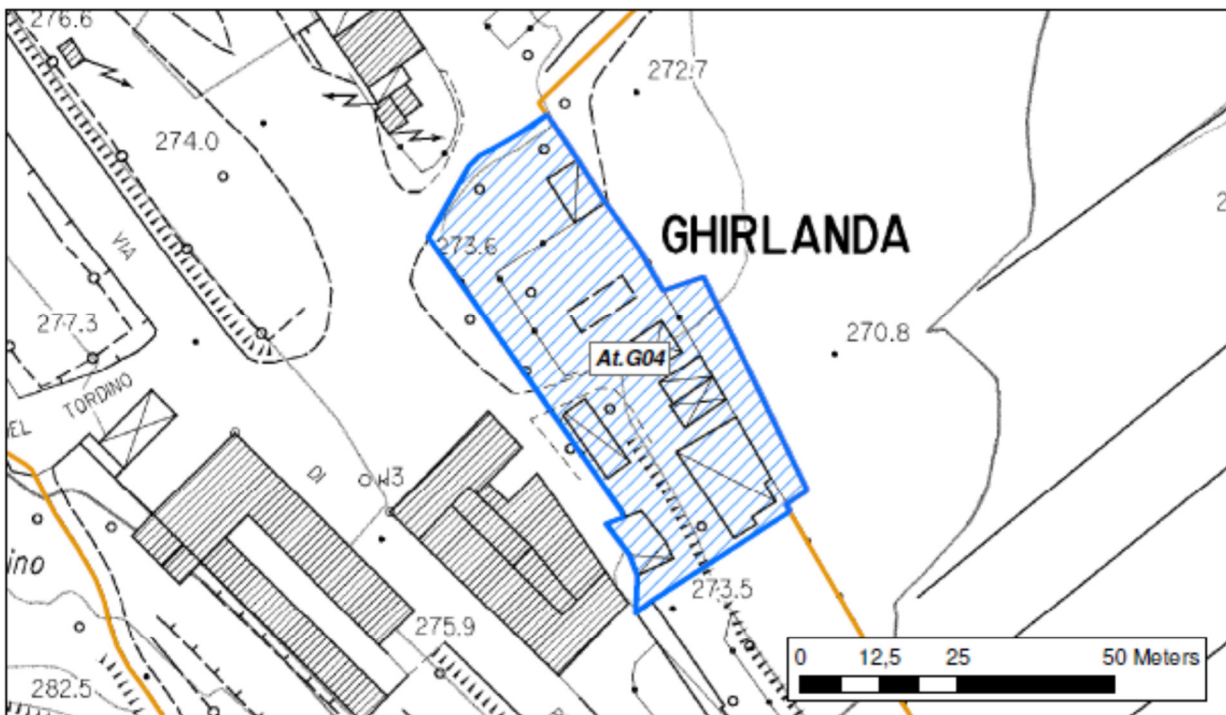
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata |  | Marciapiede sulla via Massetana |
|  | Sagoma delle edificazioni |  | Accesso all'ambito e riorganizzazione dello svincolo con la viabilità pubblica |
|  | Filtro verde di delimitazione dell'ambito con il territorio rurale |  | Parcheggi pubblici e pertinenziali |
|  | Allineamento della nuova edificazione |  | Attraversamento pedonale della via Massetana |
|  | Permeabilità funzionale e percettiva con il territorio rurale | | |

Ghirlanda.

At.G04 Riqualificazione aree di margine per ospitalità extra alberghiera.

At.G04 Riquilificazione aree di margine per ospitalità extra alberghiera.

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'area posta al margine orientale del centro abitato, occupata da edificazioni precarie e in avanzato stato di degrado fisico e funzionale.

L'obiettivo della previsione è quello di dare continuità urbana all'area, eliminare le situazioni di degrado in atto con strutture e funzioni compatibili le caratteristiche dei tessuti edilizi esistenti.

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 2087

SE: destinazione residenziale, mq 365 di nuova edificazione.

destinazione residenziale, mq 235 di riuso delle superfici esistenti.

destinazione commerciale al dettaglio⁹, mq 150 di riuso delle superfici esistenti.

(la convenzione prevista per l'attuazione degli interventi dovrà prevedere la gestione unitaria delle superfici residenziali in attività ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II Capo II Sezione III della L.R. n. 86/2016).

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:

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 delle aree di accesso e connessione dell'ambito alla via di Perolla.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- Gli interventi di riuso delle superfici esistenti dovranno comportare la preventiva demolizione di ogni struttura fatiscente e in avanzato stato di degrado poste all'interno dell'area.
- Gli interventi, ivi compresi quelli di riuso delle superfici esistenti, dovranno comportare la realizzazione di un unico corpo di fabbrica posto in allineamento e non eccedente l'ingombro delimitato dai lati corti dell'edificio esistente sulla via di Perolla, posto all'esterno dell'ambito.

⁹ Accoglimento del punto 33 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

- Il nuovo corpo di fabbrica dovrà svilupparsi per una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura a capanna o a padiglione avente caratteristiche simili a quella del fabbricato adiacente esterno all'ambito.
- Negli interventi edilizi consentiti non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi. E' ammesso l'impiego di elementi di laterizio e lapidei per cornici, fasce marcapiano ed altri elementi architettonici decorativi.
- 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.
- Le superfici per la sosta privata 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.
- Le sistemazioni esterne dovranno salvaguardare le alberature esistenti e dovranno prevedere la integrazione delle piantumazioni con specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito e il territorio circostante.
- Sul limite dell'area che guarda a valle dovranno essere piantumate alberature disposte in modo naturale tali da costituire una barriera e un filtro con funzione paesaggistica per la qualificazione del nuovo margine urbano e delle relazioni tra la costruzione e le aree esterne ad essa.¹⁰
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e 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.

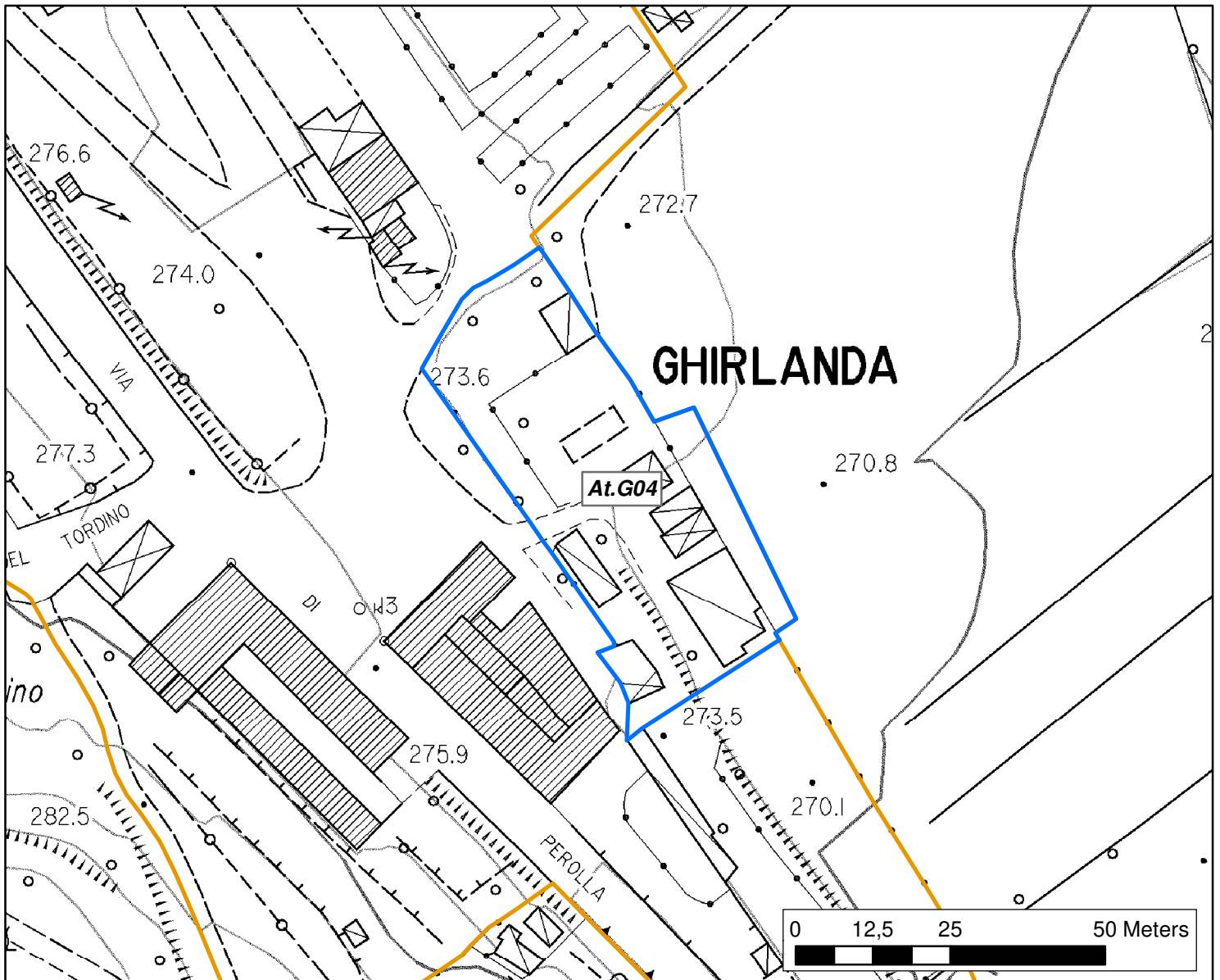
Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.¹¹

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.



¹⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

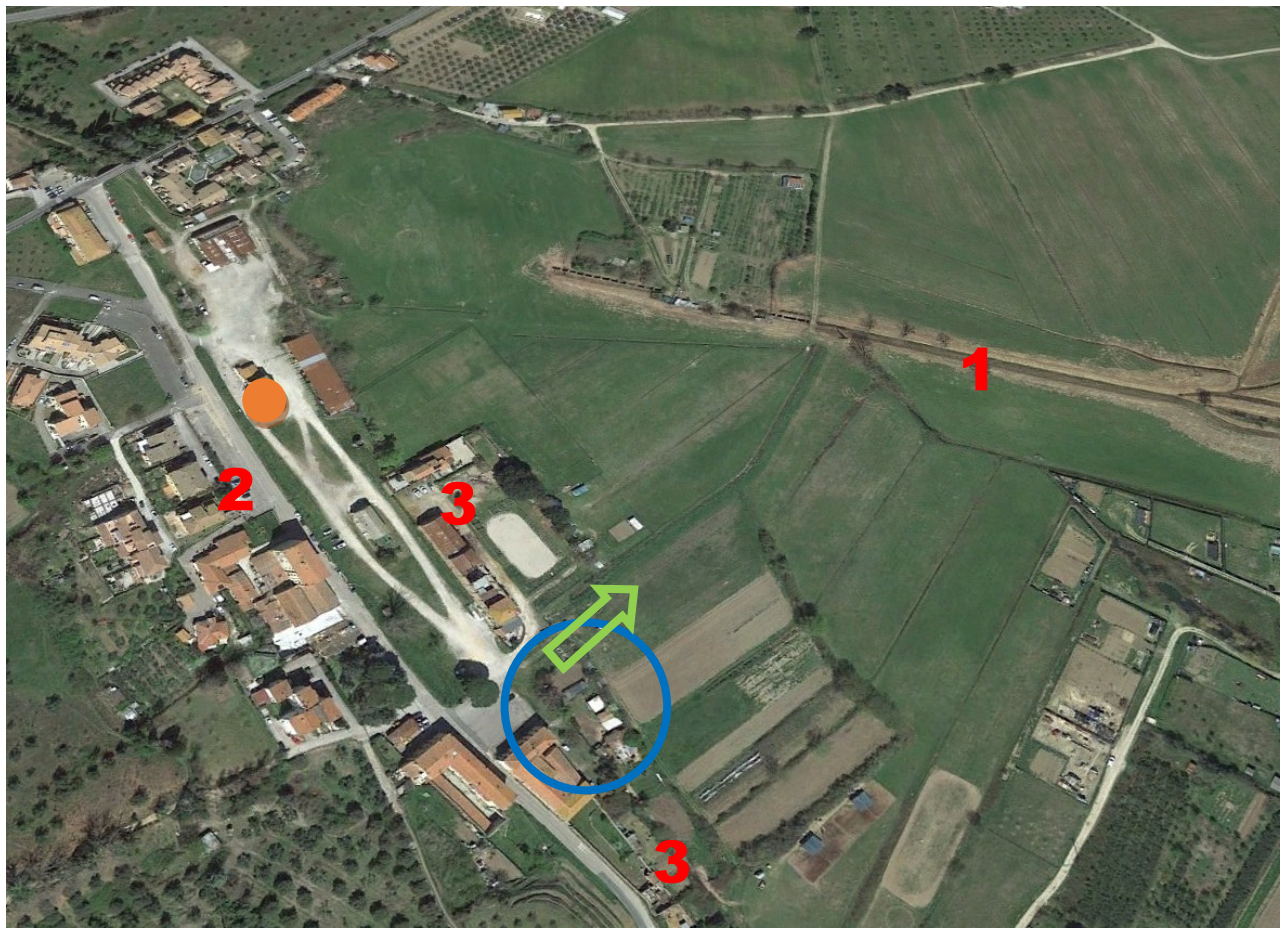
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

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:

Palazzina della stazione, codice 90530150464 del PIT/PPR.

1

Territorio rurale collinare segnato dalla presenza di seminativi e prati pascoli.

2

Tessuti di matrice contemporanea posti lungo l'asse urbano di via di Perolla.

3

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

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

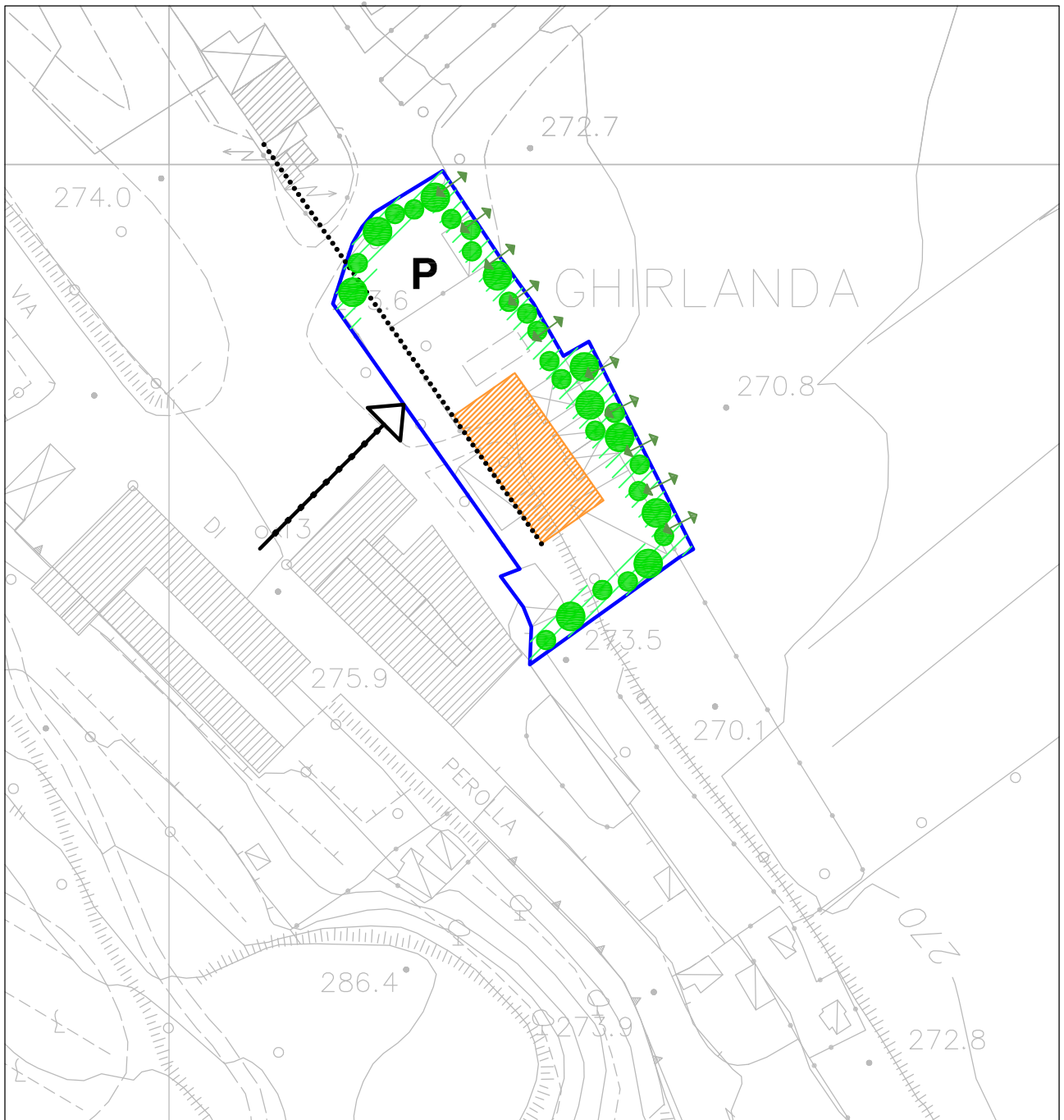
- Contenimento del processo di dispersione insediativa con l'impedimento di ulteriori processi di edificazione lungo l'asse stradale.
- Costruzione di permeabilità tra l'insediamento e il territorio rurale circostante con la creazione, attraverso le sistemazioni delle aree aperte, di relazioni e rapporti 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.
- Recupero delle aree libere inutilizzate o sottoutilizzate interposte tra i tessuti lineari sulla via di Perolla e il limite urbano.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo con la chiusura delle maglie urbane e l'unitarietà dell'edificato.

Criteri per la progettazione:



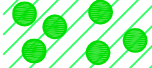





- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconnotazione del margine urbano, mitigando gli effetti dispersivi e di frantumazione dei tessuti provocati da costruzioni prive di qualità e di regole insediative.
- Le nuove edificazioni residenziali previste dovranno contribuire alla realizzazione 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.
- La progettazione delle aree verdi aperte, interne all'ambito, dovrà essere concepita come strategia per il miglioramento dello spazio urbano periferico con la creazione di spazi in continuità e connessione paesaggistica con quelli della campagna.
- 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.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via di Perolla, attraverso la qualificazione e la sistemazione anche con opere di verde urbano delle aree libere interposte tra la strada pubblica e l'ambito stesso.
- 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 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 pregiudicare l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata
-  Sagoma delle edificazioni
-  Filtro verde di delimitazione dell'ambito con il territorio rurale
-  Allineamento della nuova edificazione
-  Permeabilità funzionale e percettiva con il territorio rurale
-  Sistemazione della connessione viaria con la via di Perolla
-  Accesso all'ambito e sistemazione della connessione con la via di Perolla
-  Parcheggi pubblici e pertinenziali

Ghirlanda.

At.G05 Completamento urbano e riqualificazione del margine su via di Perolla.

At.G05 **Completamento urbano e riqualificazione del margine su via di Perolla.**

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 ineditato, privo di valore paesaggistico ed ambientale, quale residuo di un precedente intervento edificatorio rimasto incompiuto, l'organizzazione delle urbanizzazioni e la frammentazione dei tessuti connotano il luogo come a scarsa qualità urbana e a dispersione insediativa.

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 un intervento di riordino complessivo dell'area.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 1760

SE: destinazione residenziale, mq 600 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:

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, sistemazione e completamento della viabilità pubblica di lottizzazione e dei marciapiedi nella parte antistante l'ambito.
- Prosecuzione della viabilità pubblica sino all'innesto sulla via Massetana nord.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire su un solo corpo di fabbrica il cui sedime dovrà essere allineato alla costruzione esistente esterna all'ambito posta a 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 dalla viabilità pubblica esistente.
- 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 sui limiti dell'ambito posti a sud e a est.¹²
- 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 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.

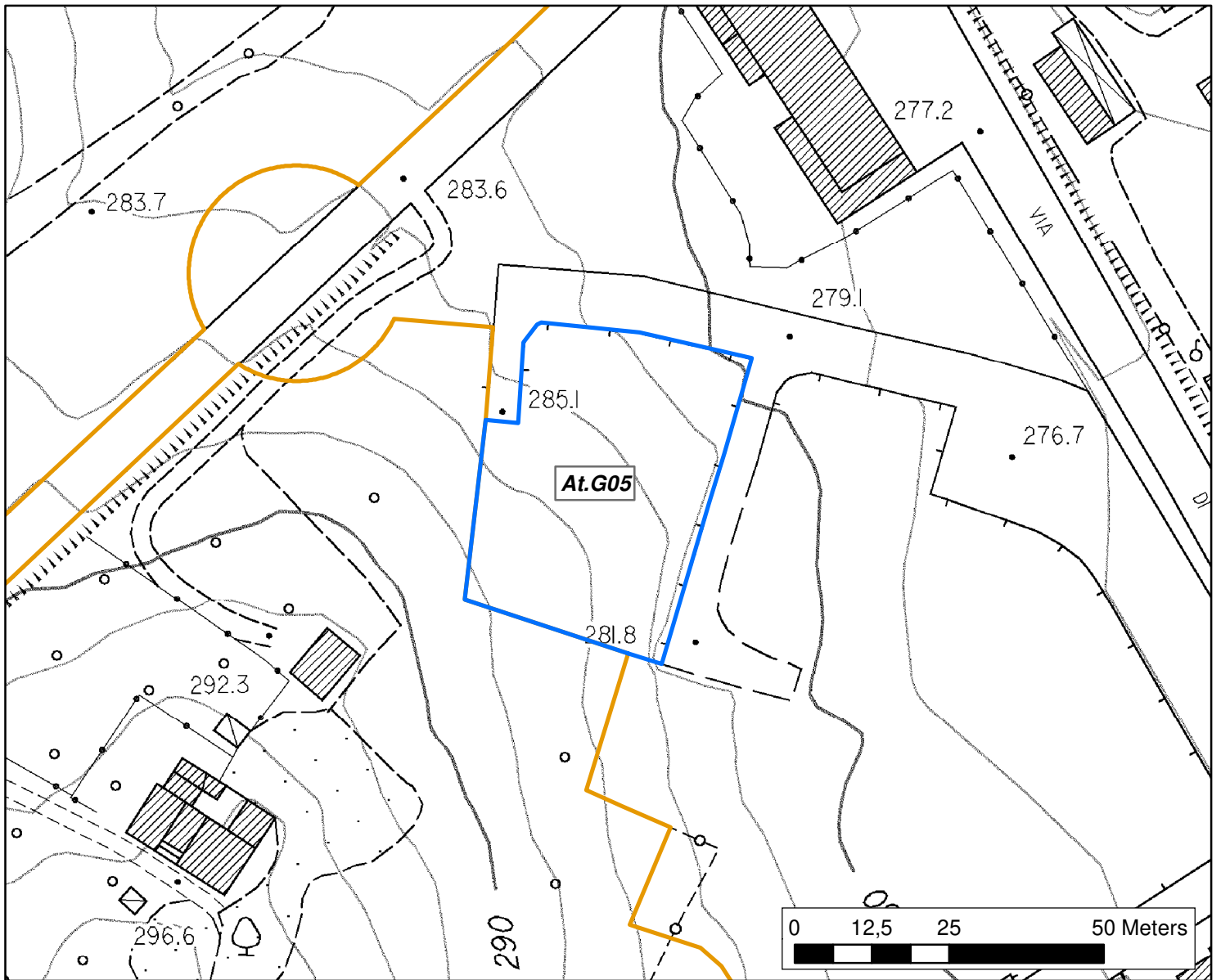
Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.¹³

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.



¹² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹³ 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:
Palazzina della stazione, codice 90530150464 del PIT/PPR.*

1

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

2

Territorio rurale collinare segnato dalla presenza estesa di boschi

3

Territorio rurale di fondovalle segnato dalla presenza di seminativi e prati pascoli.

4

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.

5

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

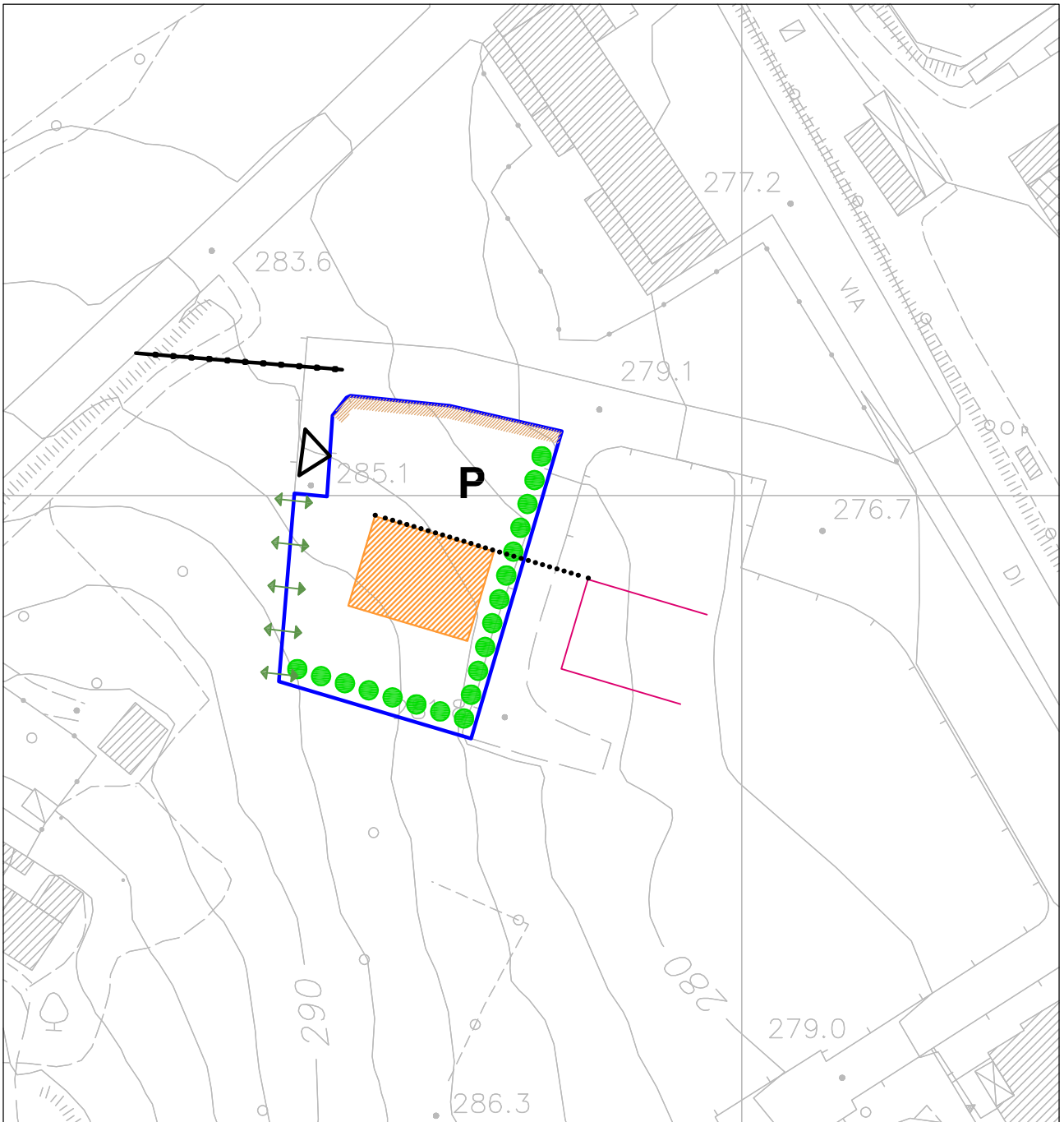
Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- 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.
- Recupero delle aree libere inutilizzate o sottoutilizzate interposte tra i tessuti lineari sulla via di Perolla e il limite urbano.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo con la chiusura delle maglie urbane e l'unitarietà dell'edificato.

Criteri per la progettazione:











- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconnotazione del margine urbano, mitigando gli effetti dispersivi e di frantumazione dei tessuti provocati da costruzioni prive di qualità e di regole insediative.
- 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.
- La progettazione delle aree verdi aperte, interne all'ambito, dovrà essere concepita come strategia per il miglioramento dello spazio urbano periferico con la creazione di spazi in continuità e connessione paesaggistica con quelli della campagna.
- 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.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via di lottizzazione esistente, attraverso la sistemazione di un'area a verde con funzione di filtro paesaggistico tra la nuova costruzione e la strada pubblica.
- 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 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.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata |  | Nuovo marciapiede sulla strada pubblica |
|  | Sagoma delle edificazioni |  | Permeabilità funzionale e percettiva con il territorio rurale |
|  | Edificio di recente edificazione non rappresentato nella CTR |  | Prolungamento viabilità esistente e connessione con la via Massetana (vedi At.G02) |
|  | Allineamento della nuova edificazione |  | Accesso all'ambito e manutenzione della viabilità pubblica esistente |
|  | Filare alberato, filtro di delimitazione dell'ambito |  | Parcheggi pubblici e pertinenziali |

Prata.

At.P01 Area per la sosta in via Castellazzo.

(scheda normativa oggetto di stralcio) ¹⁴

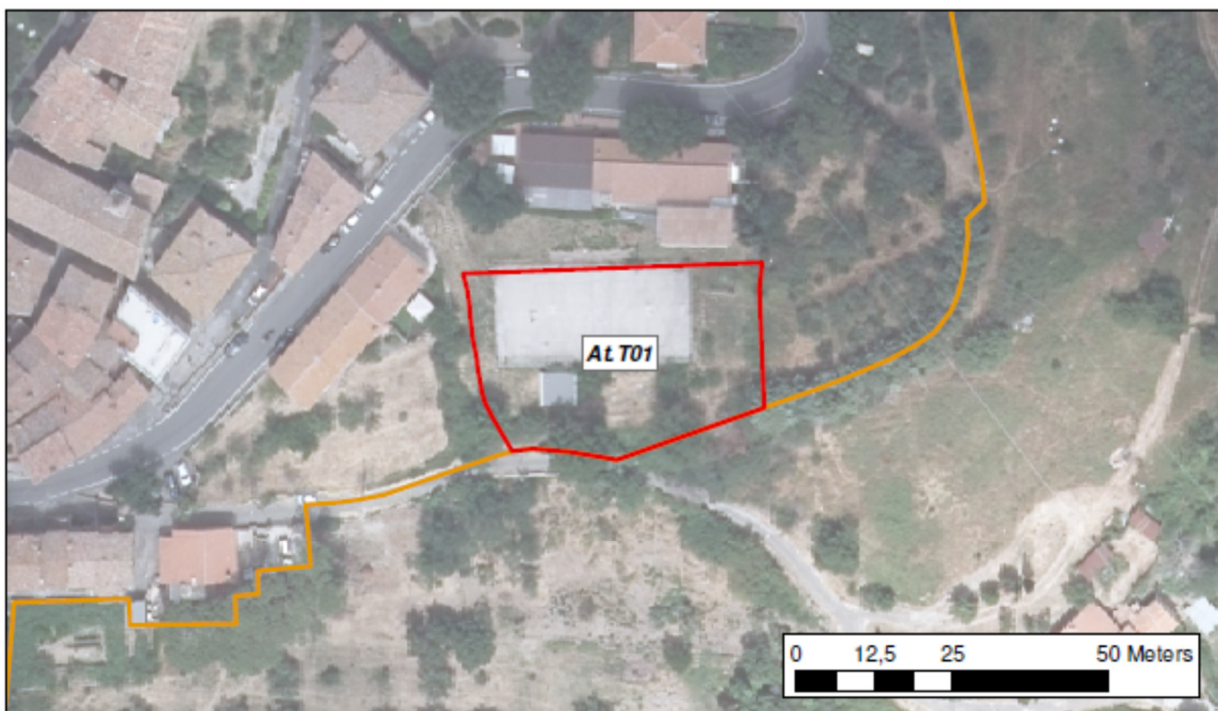
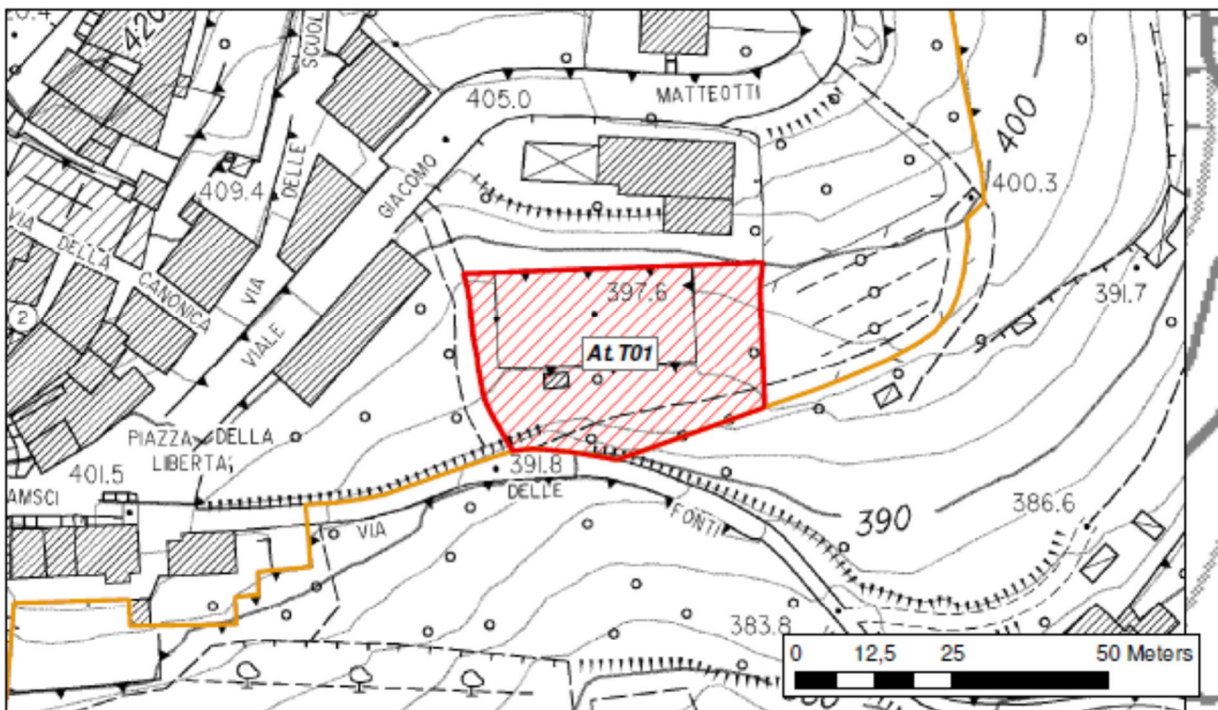
¹⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Tatti.

At.T01 Riqualificazione degli impianti sportivi.

At.T01 Riquilificazione degli impianti sportivi.

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 dagli impianti sportivi polivalenti utilizzati dalla comunità locale anche per manifestazioni ed eventi

L'obiettivo della previsione è quella di riqualificare l'area, di potenziarne la fruizione pubblica e di far sì che essa concorra alla migliore definizione del margine urbano del centro abitato.

Gli interventi dovranno essere tesi a conferire una nuova centralità urbana dello spazio con la sua una integrazione, sia sotto il profilo funzionale che estetico percettivo, ai tessuti edilizi circostanti.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 1270

SE: -----

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa pubblica.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto di opera pubblica.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere:

- Opere di arredo per la sosta e il belvedere panoramico.
- Camminamento di uso pubblico per il collegamento dell'area alla via G. Matteotti.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- Le superfici dovranno disporsi sui livelli e le quote esistenti senza alterazione della morfologia dei suoli.
- Gli interventi sui manti dovranno comportare l'impiego di materiali drenanti e in grado di garantire la permeabilità e il deflusso naturale delle acque meteoriche.
- Dovranno essere mantenute le alberature esistenti ed integrate con dotazioni arboree caratteristiche del luogo.
- Ogni opera d'arte e di contenimento, visibile dall'esterno, necessaria alla realizzazione dell'area di sosta e di altre eventuali opere di sistemazione dell'area dovrà essere trattata con pietra a faccia vista o con intonaco aventi caratteristiche simili a quelli dell'edificato circostante.

- E' ammessa la installazione temporanea di strutture di servizio in legno, funzionali all'organizzazione di manifestazioni ed eventi, ¹⁵ senza che queste vadano a costituire diritti edificatori e vadano ad incidere nel dimensionamento del piano.
- 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 pubblica dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso ed insieme contribuire alla valorizzazione dei fronti edificati che si affacciano sullo spazio pubblico.

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.

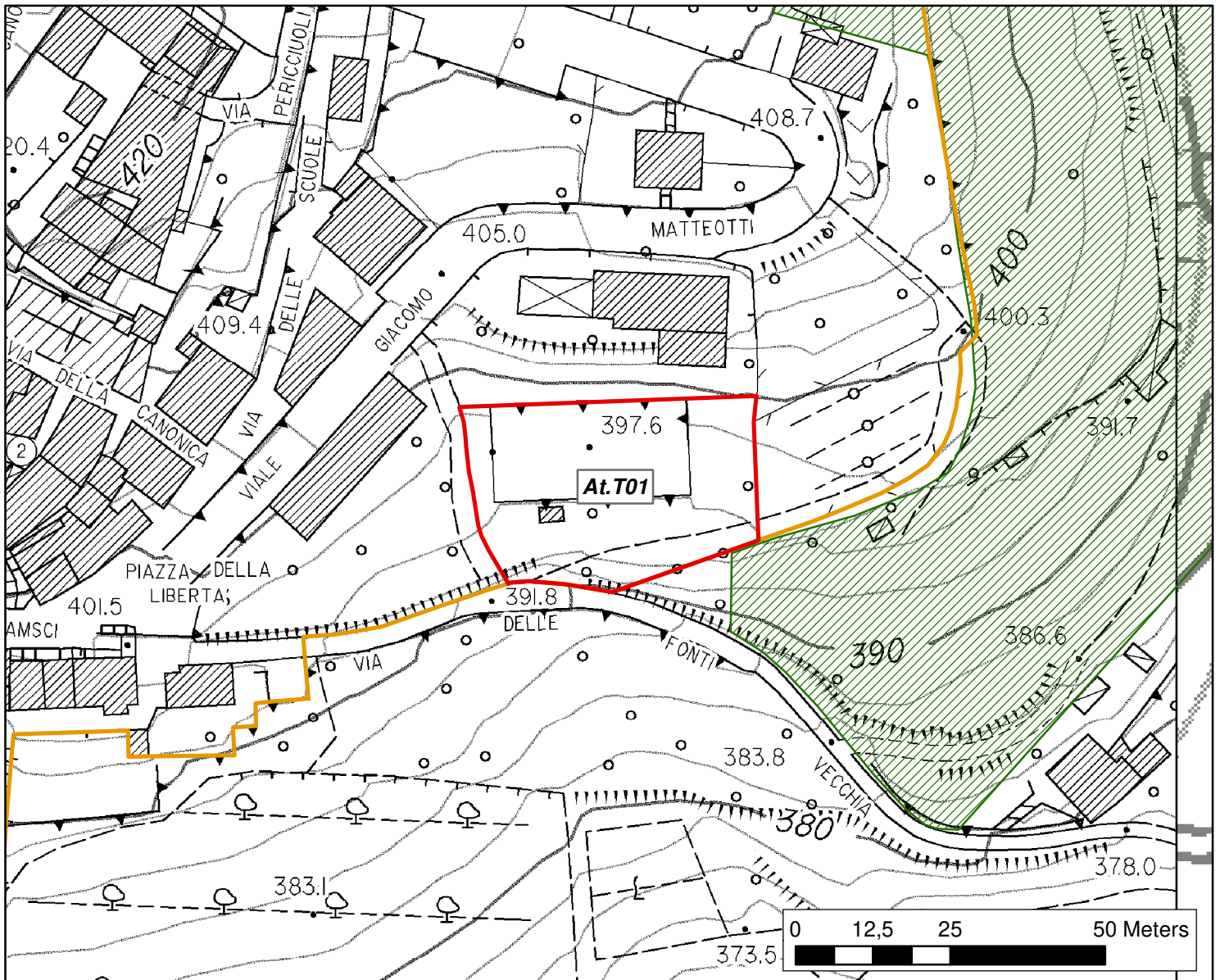
Assumono carattere prescrittivo per l'ottenimento del titolo edilizio le parti relative ai criteri per la progettazione. ¹⁶

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.



¹⁵ Accoglimento del punto 35 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

¹⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

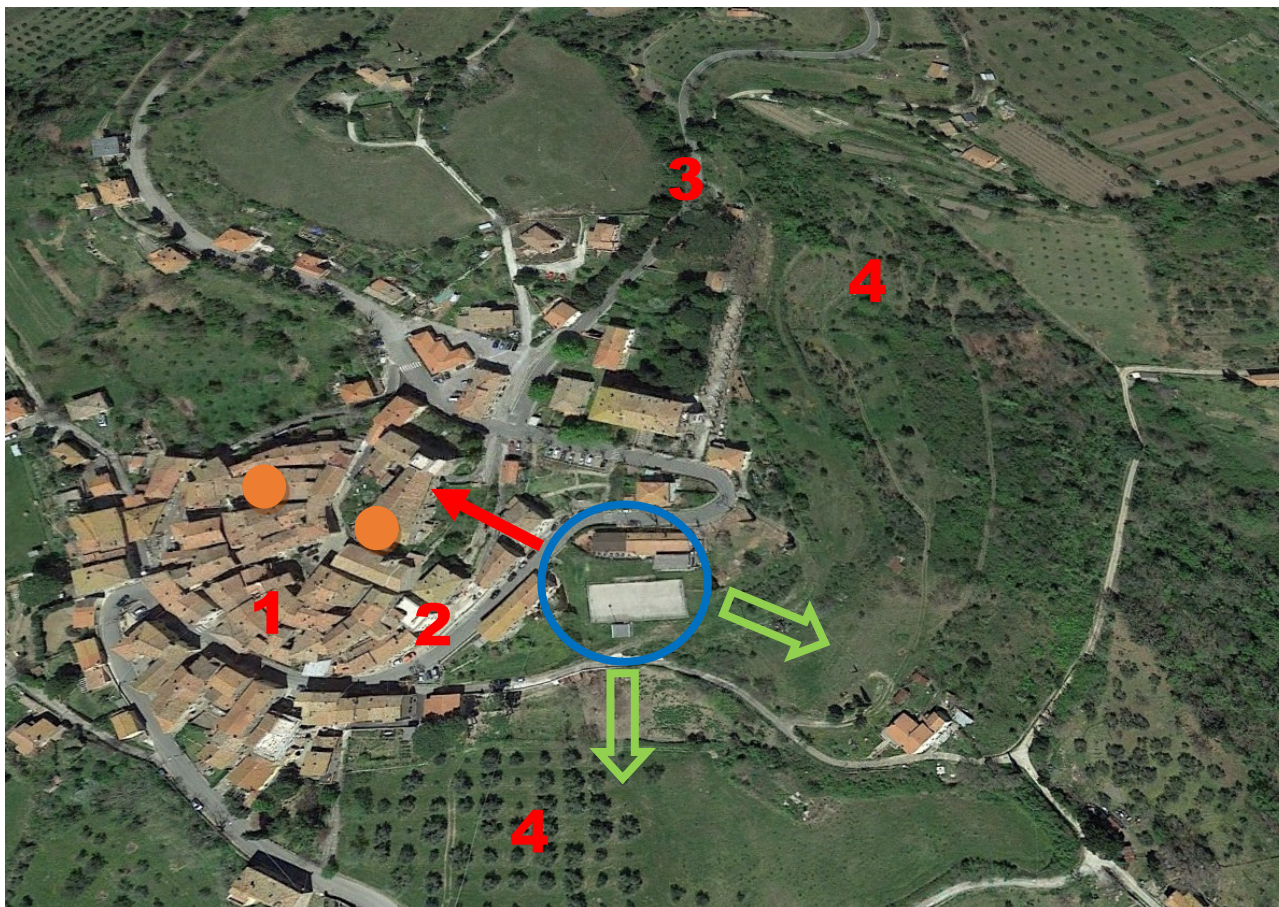
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

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 la collina e il fondovalle agrario.



Relazione funzionale consolidata con i tessuti storici di impianto medioevale.



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

Castello di Tatti, codice 90530150106 del PIT/PPR.

Antico frantorio, codice 90530150107 del PIT/PPR.

1

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

2

Relazione funzionale e percettiva con la cinta muraria, i corredi vegetazionali storici e, in particolare con il parco urbano del "Giardino di Norma".

3

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.

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 ai connotati geomorfologici e agli assetti costituenti il mosaico agrario e vegetazionale del versante collinare.
- Valorizzazione dello spazio urbano con interventi funzionali alla creazione di punti di sosta e di belvedere, nonché alla connessione tra l'area e il centro storico di Tatti.
- Riprogettazione delle aree libere come spazi pubblici flessibili e multiuso destinandoli ad attività di funzionali allo 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.
- Gli interventi di sistemazione delle aree dell'ambito dovranno divenire elementi della riqualificazione delle aree urbane verso il territorio rurale dando luogo a nuove relazioni spaziali con lo stesso.¹⁷
- 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.
- 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 nell'area e lungo la via G. Matteotti.
- 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.

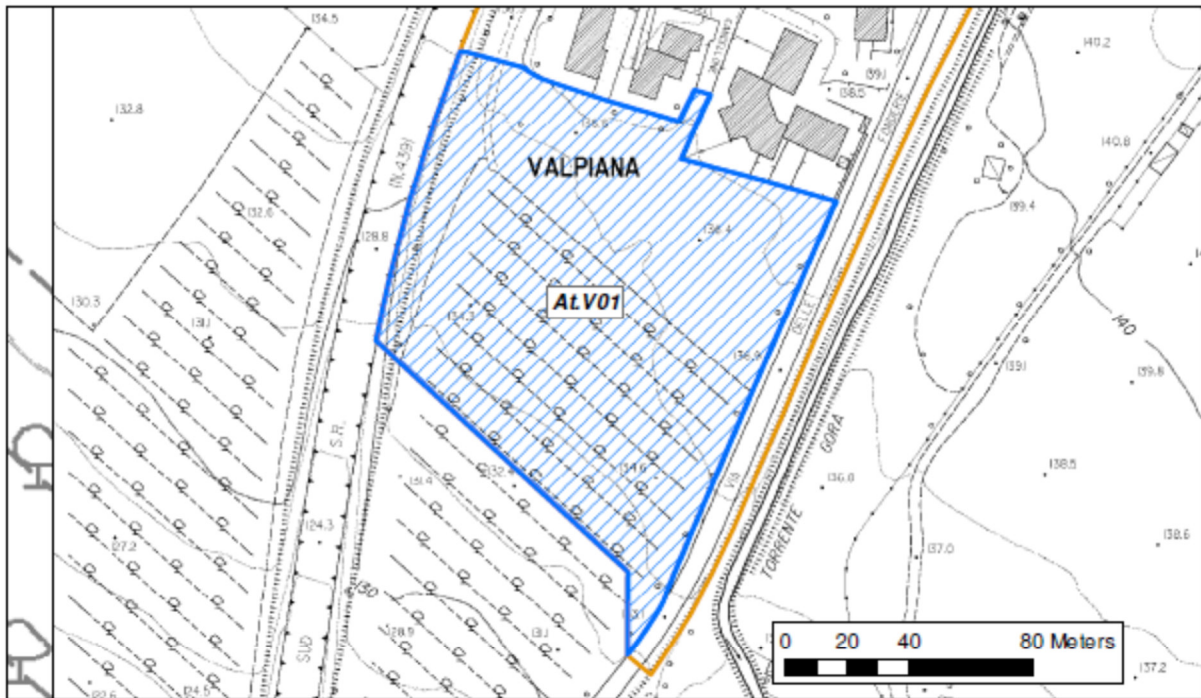
¹⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Valpiana.

At.V01 Completamento urbano e riqualificazione del margine sud del centro abitato.

At.V01 Completamento urbano e riqualificazione del margine sud del centro abitato.

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 inedificato interposto tra la via delle Fonderie e il tracciato della S.R. Sarzanese Valdera che si sviluppa ai margini sud del centro abitato.

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 e con impianto teso alla minor impronta possibile sul suolo.¹⁸ 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 15339

SE: destinazione residenziale, mq 1800¹⁹ 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:

- Svincolo di connessione sulla la via delle Fonderie.²⁰
- Connessione viaria tra la via del Fonditore e le aree interessate dal prolungamento di via del Cancellone di cui all'ambito di trasformazione At.V02.
- Parco pubblico belvedere.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire per singoli lotti disposti a ridosso delle costruzioni già presenti nelle aree a nord, esterne all'ambito.²¹

¹⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²⁰ Correzione di refuso.

²¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- Le costruzioni dovranno presentare il medesimo orientamento della nuova strada urbana prevista nell’ambito e disporsi allineate lungo l’asse urbano costituito dalla stessa.²²
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura con falde a capanna o a padiglione.
- 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.
- 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 e delle aree a parcheggio pubblico.²³
- Gli interventi di demolizione delle murature che oggi delimitano l’area dovranno essere limitati alla sola realizzazione della via di accesso e uscita all’ambito. Il resto del perimetro murario dovrà essere interessato da interventi di restauro e consolidamento.
- 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.
- 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 della presente scheda normativa.²⁴

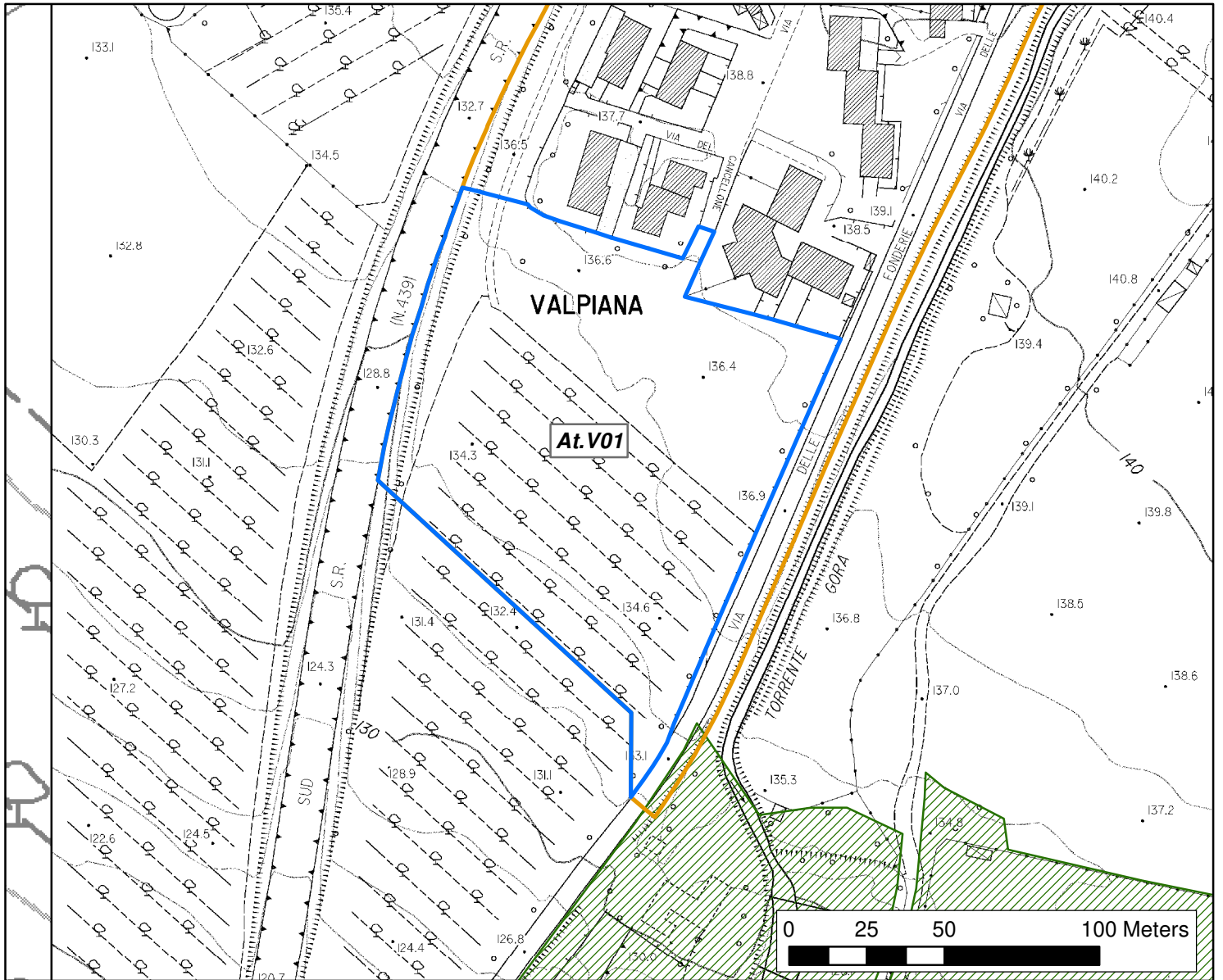
I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

²² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.



²³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²⁴ 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 attraversamento del centro abitato.

3

Territorio rurale segnato dalla presenza seminativi e di oliveti.

4

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 del Fonditore e dei parcheggi pubblici ad essa connessi.
- Riprogettazione degli allineamenti stradali su via delle Fonderie,²⁵ e sulla strada urbana di nuova previsione 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.²⁶

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione dei tessuti edilizi rarefatti del margine sud del centro abitato.
- 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 di via delle Fonderie,²⁷ e di via del Cancellone.
- La progettazione dei fronti urbani che guardano verso la via delle Fonderie,²⁸ 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.
- Gli interventi sulle aree aperte e sulle superfici pubbliche dovranno presentare caratteristiche e materiali tali da costituire occasioni di valorizzazione dell'identità dei luoghi legata e al sistema delle ferriere e delle attività metallurgiche lorenese.²⁹
- 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 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 dalle aree poste al margine sud dell'ambito 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.

²⁵ Correzione di refuso.

²⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

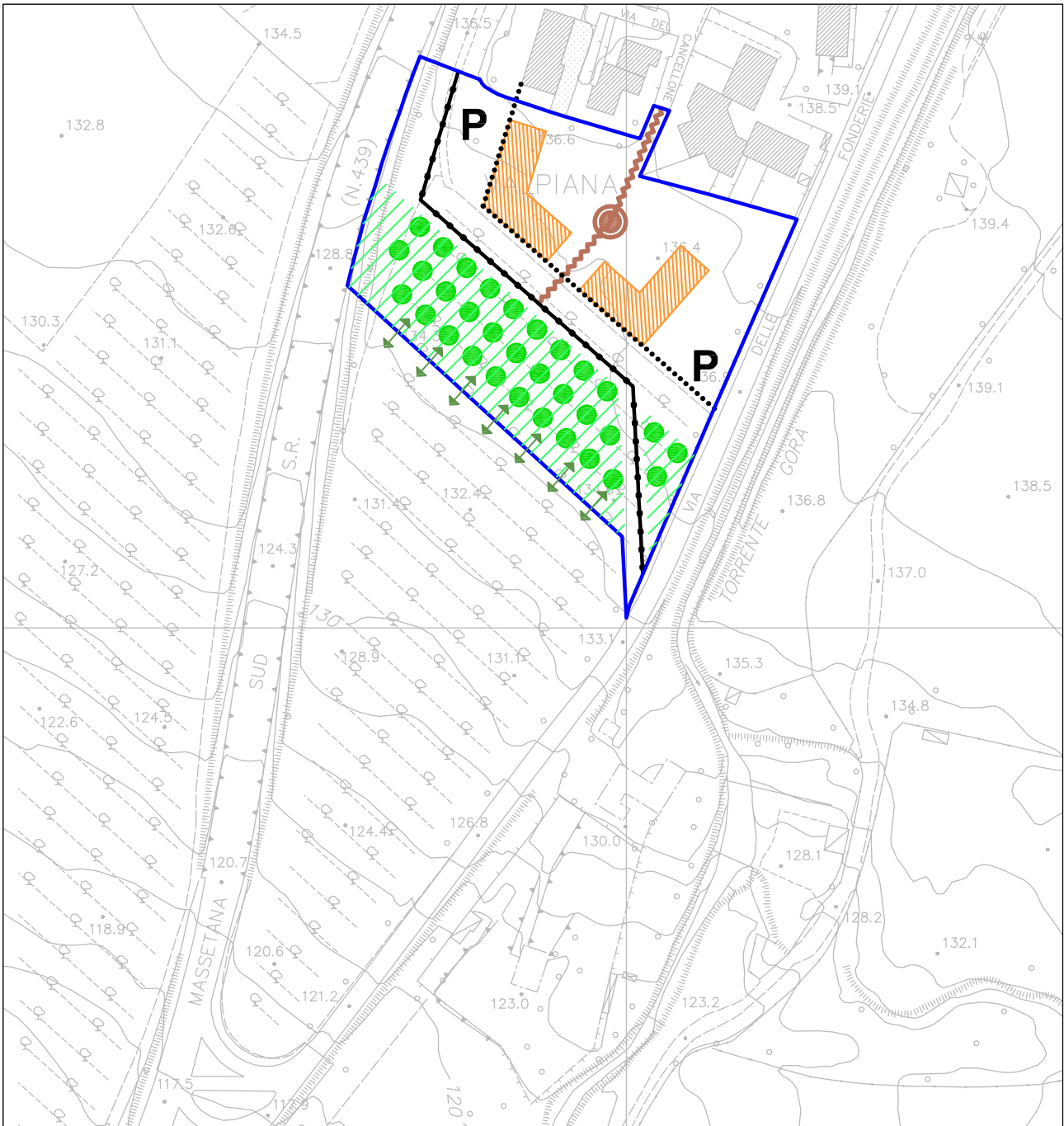
²⁷ Correzione di refuso.

²⁸ Correzione di refuso.

²⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.




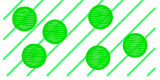




- La cartellonistica e la segnaletica dovranno essere limitate a quelle indispensabili per la sicurezza stradale e armonizzarsi, per dimensioni e materiali con il contesto, e non pregiudica l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Schema insediativo



scala 1 : 2000

Legenda

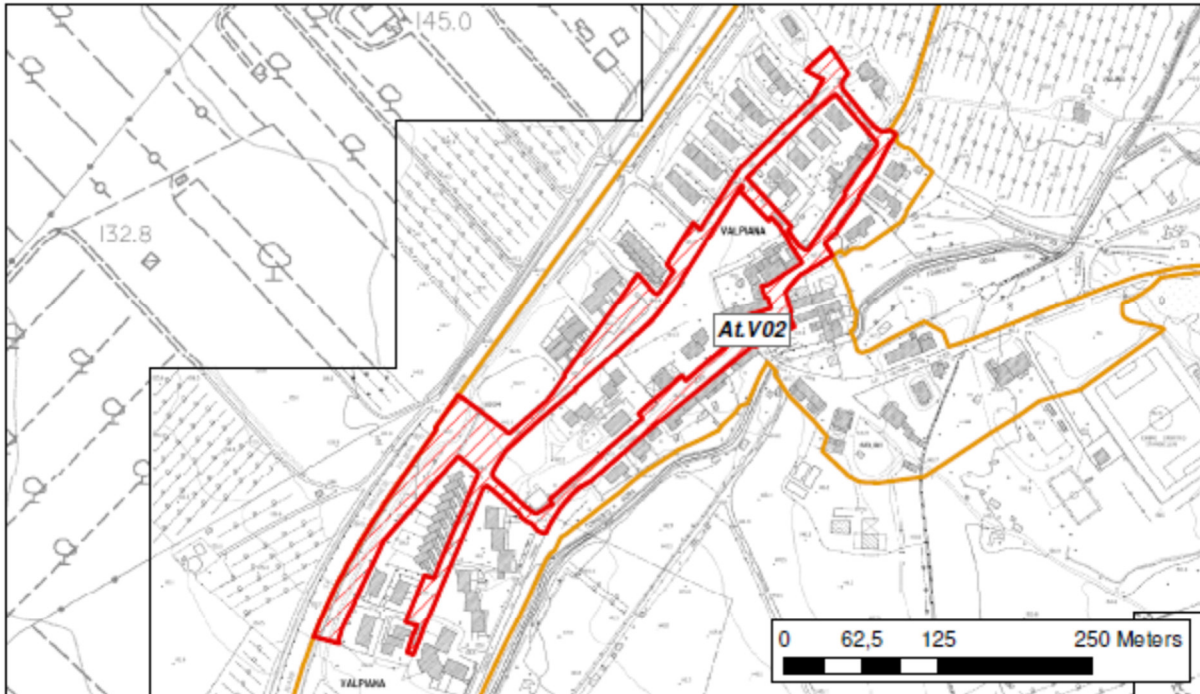
-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata
-  Allineamento dell'edificato
-  Sagoma delle edificazioni
-  Parco pubblico con oliveta da mantenere
-  Nuova centralità urbana (piazza pubblica)
-  Percorso pedonale di connessione agli spazi pubblici esterni all'ambito
-  Asse nuova strada urbana di svincolo del centro urbano
-  Permeabilità funzionale e percettiva con il territorio rurale

Valpiana.

At.V02 Riqualificazione della maglia viaria e degli spazi pubblici ad essa connessi.

At.V02 Riqualficazione della maglia viaria e degli spazi pubblici ad essa connessi.

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 tessuti urbani di Valpiana si attestano su due viabilità parallele, la via delle Fonderie e la via del Cancellone.

L'obiettivo della previsione è quello di elevare la qualità urbana attraverso un processo progressivo di riqualificazione degli spazi pubblici dell'abitato con lo scarico dal traffico di attraversamento delle aree centrali e la proposizione di nuove centralità urbane.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 21159

SE: -----

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa pubblica.

Gli interventi devono essere attuati attraverso uno o più progetti di opera pubblica.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Opere ed infrastrutture pubbliche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione delle seguenti opere:

- Prolungamento della via del Cancellone fino alla connessione con l'ambito di trasformazione At.V01

Condizioni specifiche e regole insediative:

- 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. Gli interventi di riordino delle aree di sosta dovranno contemplare anche l'impiego di manti con materiali in grado di favorire la permeabilità delle acque meteoriche.
- Gli interventi sulla viabilità dovranno essere tesi alla individuazione di adeguati percorsi pedonali e ciclopedonali. 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.
- Nella sistemazione delle aree verdi dovranno essere mantenute le alberature esistenti ed integrate con dotazioni arboree caratteristiche del luogo.
- Gli impianti di illuminazione pubblica esistenti dovranno essere integrati e adeguati con tecnologie e apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso ed insieme contribuire alla valorizzazione dei margini dello spazio urbano.
- Ogni opera d'arte e di contenimento, visibile dall'esterno, necessaria alla realizzazione dell'infrastruttura dovrà essere trattata con pietra a faccia vista o con intonaco aventi caratteristiche simili a quelli dell'edificato circostante.

–

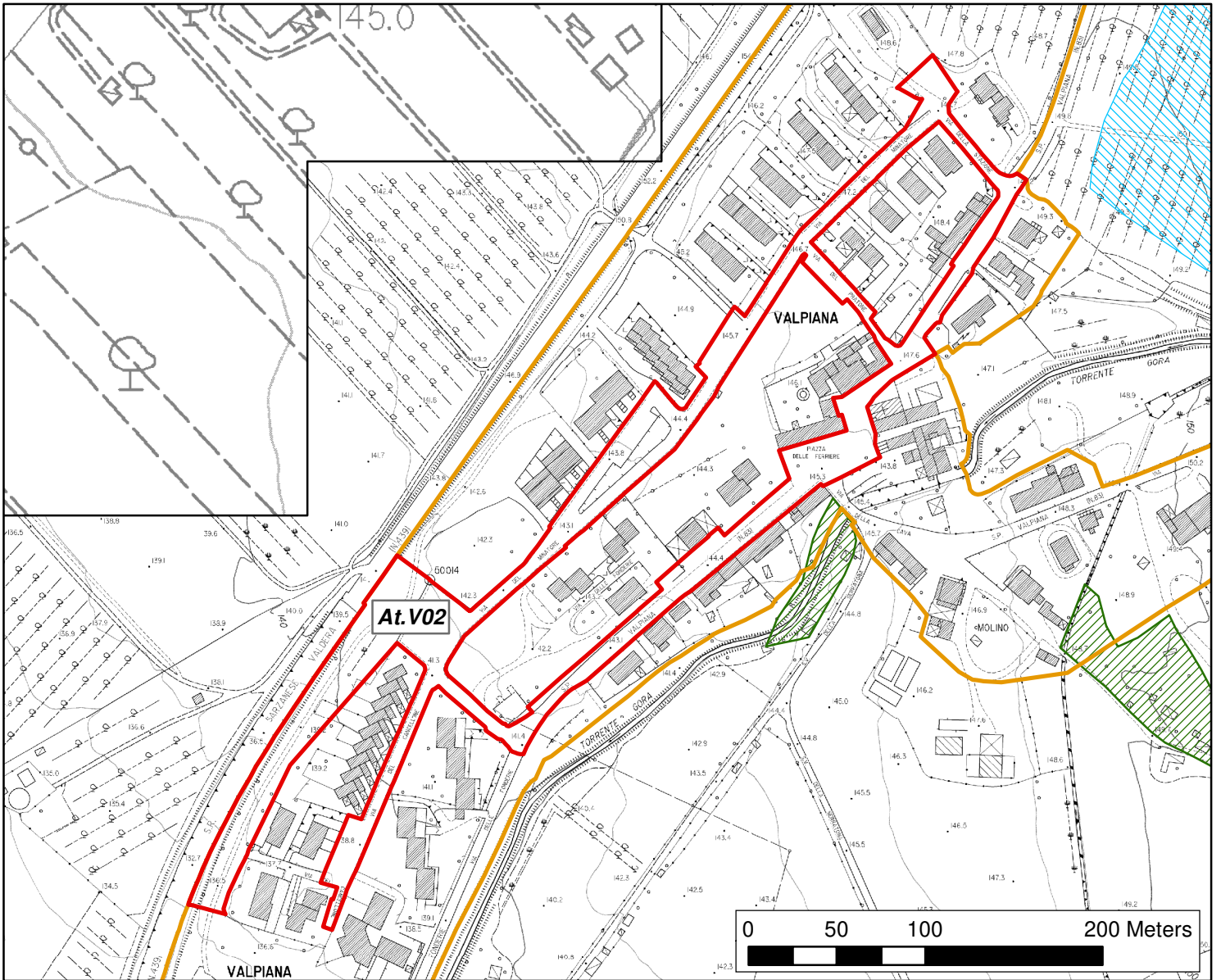
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

Assumono carattere prescrittivo per l'ottenimento del titolo edilizio le parti relative ai criteri per la progettazione.³⁰



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.

³⁰ 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 attraversamento del centro abitato.

3

Territorio rurale segnato dalla presenza seminativi e di oliveti.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- Recupero e valorizzazione della centralità urbana delle aree e della loro funzione di identità dei luoghi.
- Valorizzazione delle aree verdi e delle dotazioni pubbliche esistenti con il recupero delle situazioni di degrado dovuto alla loro sottoutilizzazione.

- Realizzazione di infrastrutturazioni e connessioni della rete delle aree e degli spazi pubblici e collettivi presenti con la valorizzazione delle relazioni fisiche e funzionali delle aree verdi e delle dotazioni di quartiere esistenti.
- Incentivo al recupero della bassa qualità e della scarsa manutenzione degli spazi pubblici.
- Riuso e riorganizzazione delle aree di sosta con interventi in grado di incentivare la mobilità urbana pedonale e ciclopedonale.

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree pubbliche, sia sotto il profilo della qualità fisica dei luoghi che per il loro ruolo in una rete organizzata di spazi urbani.
- Le organizzazioni degli spazi previsti 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 valorizzazione della storia e della cultura dei luoghi.
- L'intervento dovrà contribuire a riprogettare il sistema della viabilità urbana e la rete degli spazi pubblici.
- La sistemazione e gli arredi dell'area dovranno configurarsi, sotto l'aspetto percettivo, come aree verdi aventi la funzione di filtro funzionale e percettivo con il territorio rurale. 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.
- 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.

Valpiana.

At.V03 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica.

At.V03 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica.

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 intercluso inedito, già dotato di opere di urbanizzazione e privo di valore paesaggistico ed ambientale, posto all'interno di un quartiere di edilizia residenziale pluripiano.

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 2363

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.^{31 32}

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:

- Parcheggio pubblico lungo la via del Cancellone / Minatore.³³

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 posti al margine nord est dell'ambito.
- Gli edifici dovranno essere posti in parallelo alla strada pubblica e allineati ai fronti strada, su via del Cancellone / Minatore e via delle Fonderie³⁴, degli edifici esistenti.³⁵

³¹ Accoglimento del punto 37 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

³² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁴ Correzione di refuso.

³⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- 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.
- L'accesso alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via del Cancellone / Minatore così da impedire ³⁶ nuovi flussi di traffico sulla via delle Fonderie ^{37, 38}
- 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.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e 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. ³⁹

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.

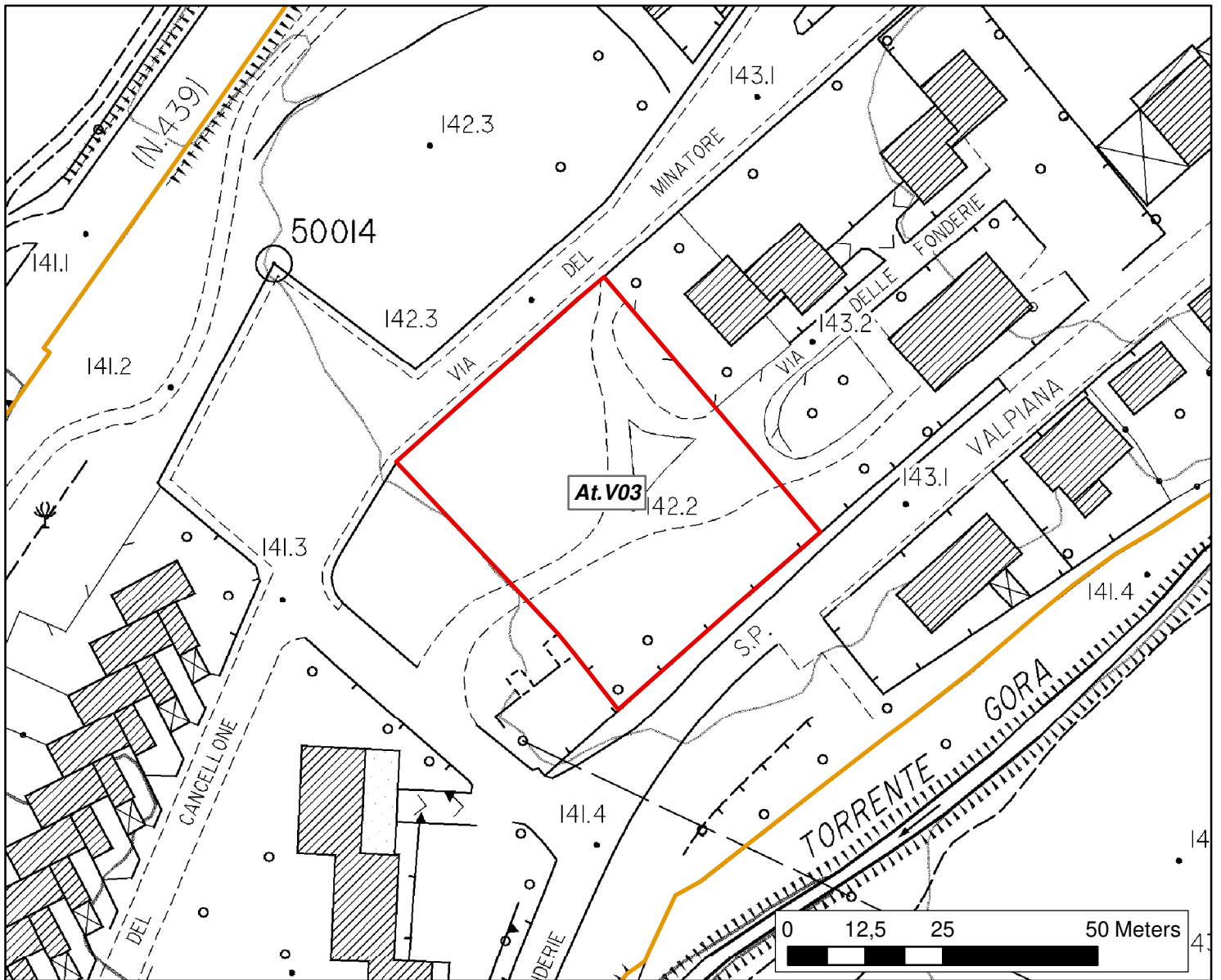
³⁶ Correzione di refuso.

³⁷ Correzione di refuso.



³⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁹ 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.

1

Tessuti di matrice contemporanea a isolati aperti della città novecentesca.

2

Viabilità urbana di attraversamento del centro abitato.

3

Territorio rurale segnato dalla presenza seminativi e di oliveti.

4

Aree libere interne al territorio urbanizzato interessate da coltivazioni di olivo con valenza paesaggistica.³⁹

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.

³⁹ Correzione di refuso.

- 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.

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree libere interposte al margine dell'insediamento residenziale sulla via del Cancellone / Minatore.⁴¹
- 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 potenziare le aree di parcheggio pubblico su via del Cancellone / Minatore e, insieme, a scarica dal traffico di attraversamento la via delle Fonderie.^{42 43}
- 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.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via del Cancellone / Minatore.⁴⁴
- 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.

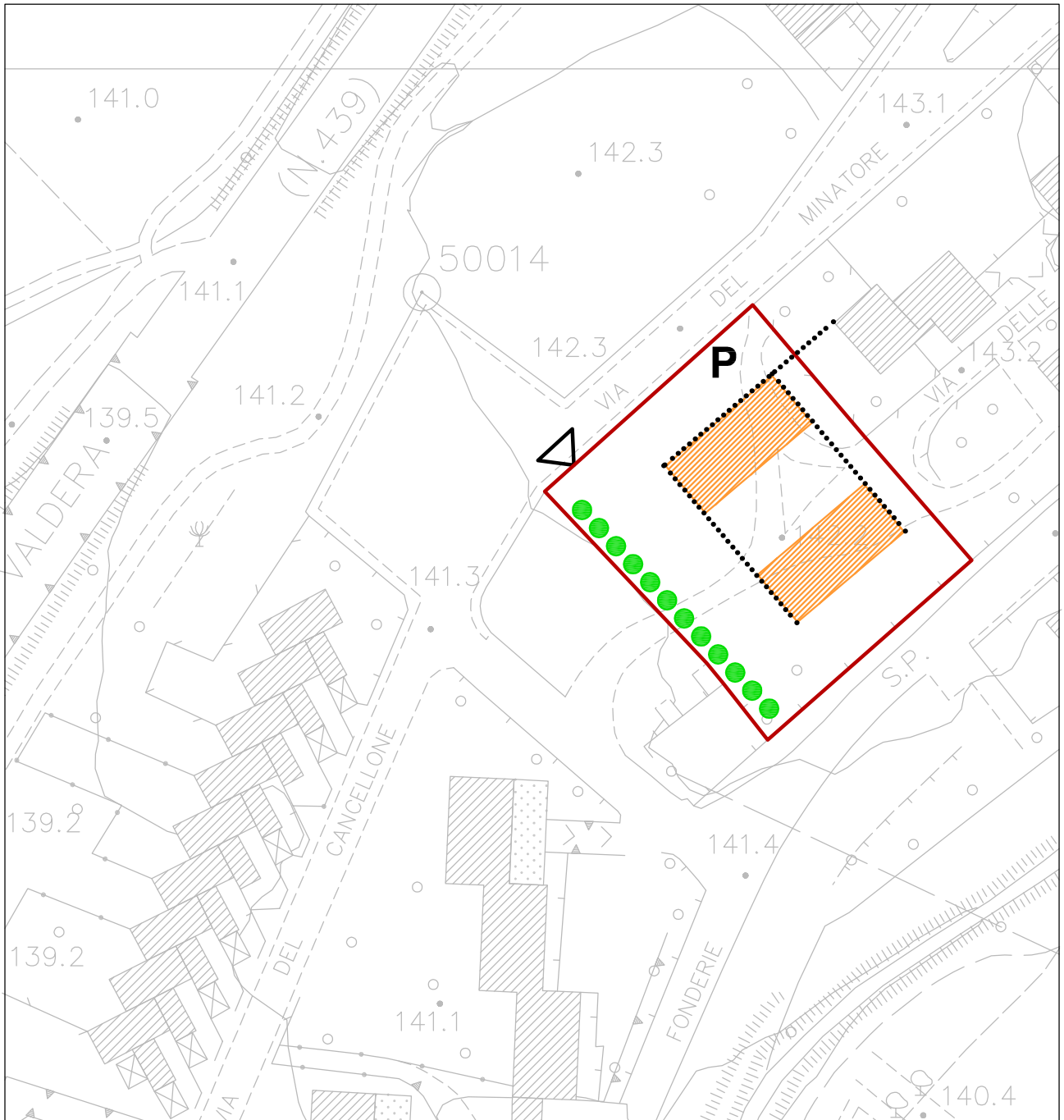
⁴¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁴² Correzione di refuso.

⁴³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.







⁴⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa pubblica e/o privata
-  Sagoma delle edificazioni
-  Allineamento della nuova edificazione
-  Parcheggio pubblico lungo la via del Cancellone
-  Filare alberato, filtro di delimitazione dell'ambito
-  Accesso all'ambito

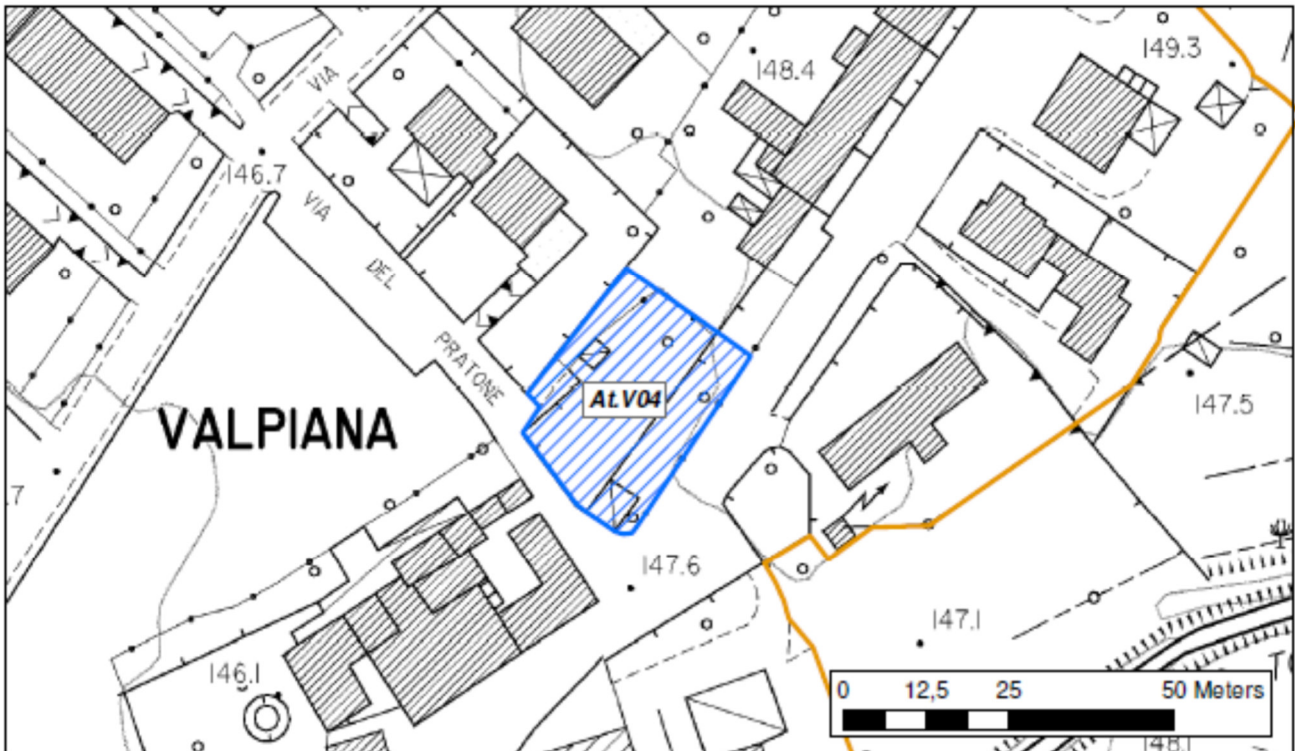
Valpiana.

At.V04 Densificazione edilizia in via del Pratone. ⁴⁴

⁴⁴ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

At.V04 **Densificazione edilizia in via del Pratone.**

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 intercluso inedito, già dotato di opere di urbanizzazione e privo di valore paesaggistico ed ambientale, posto all'interno di un quartiere di edilizia residenziale pluripiano.

L'obiettivo della previsione è quello di elevare la qualità urbana attraverso la densificazione dei tessuti, riqualificare gli spazi pubblici urbani attraverso interventi di sistemazione della via del Pratone.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 762

SE: destinazione residenziale, mq 200 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:

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 ed ampliamento della parte terminale di via del Pratone, nel tratto antistante l'ambito di intervento e sino all'innesto con via delle Fonderie;
- Parcheggio pubblico e marciapiede lungo la via del Pratone con cessione delle aree al Comune.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire con la realizzazione di un unico edificio aventi forme e dimensioni proporzionate a quelli che compongono il tessuto edilizio posto lungo la via delle Fonderie.
- Il nuovo edificio dovrà essere posto in allineamento ai fronti strada degli edifici che si affacciano sulla via delle Fonderie.
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di due piani fuori terra e presentare coperture a capanna o a padiglione.
- L'accesso alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via del Pratone, in coerenza con gli edifici che già appartengono al tessuto edilizio esistente. così da impedire nuovi flussi.

- Le superfici pertinenziali 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 trattate con manto naturale.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

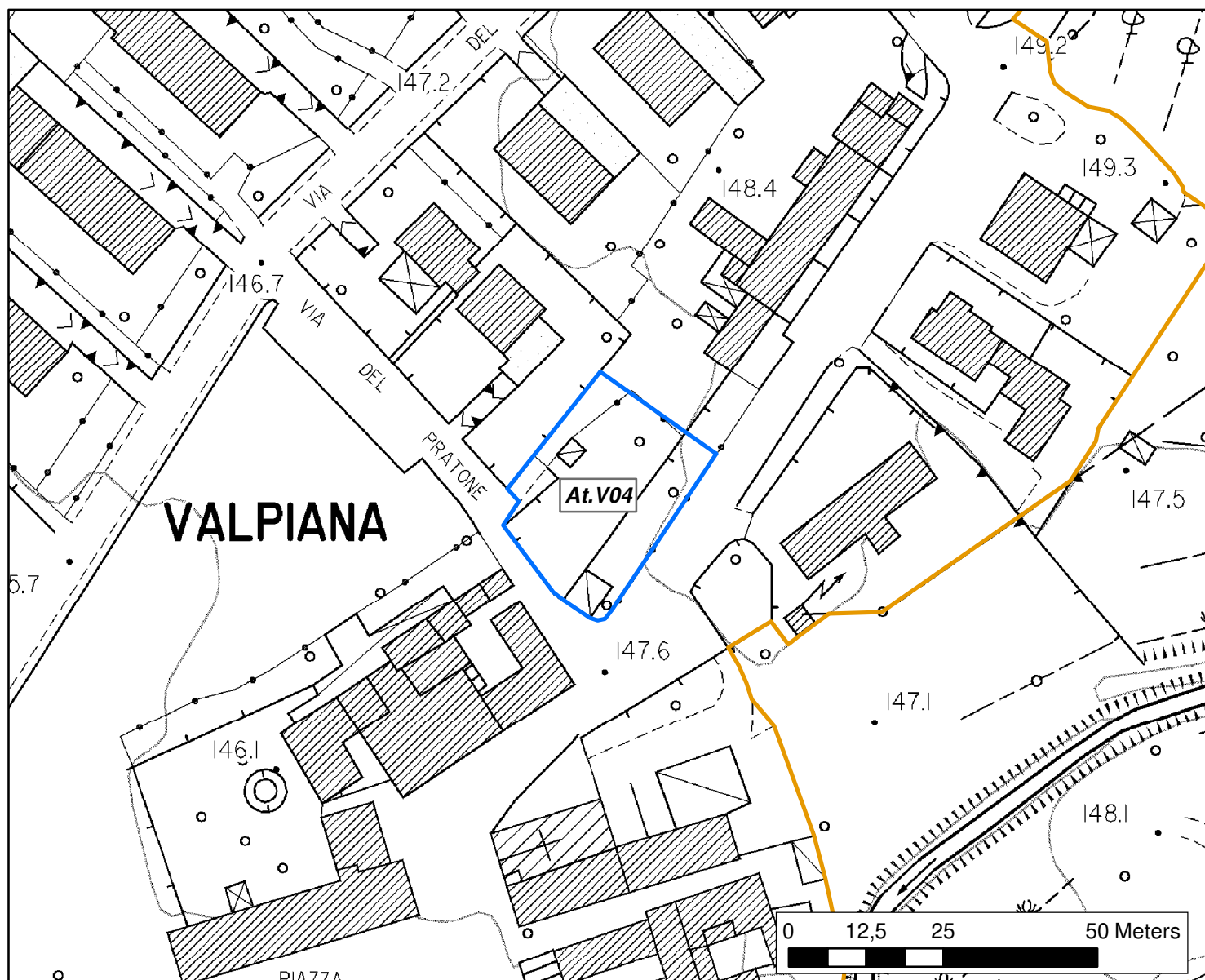
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

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.⁴⁶


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.


⁴⁶ 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 attraversamento del centro abitato.

3

Territorio rurale segnato dalla presenza seminativi e di oliveti.

4

Aree libere interne al territorio urbanizzato 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.
- 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 i tessuti contemporanei interposti tra la via del Pratone e la via delle Fonderie conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.⁴⁷

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree libere interposte al margine dell'insediamento residenziale sulla via delle Fonderie.⁴⁸
- 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 potenziare le aree di parcheggio pubblico su via delle Fonderie e, insieme, a scaricare dal traffico di attraversamento la stessa via.⁴⁹
- 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.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via del Pratone.⁵⁰
- 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.⁵¹

⁴⁷ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

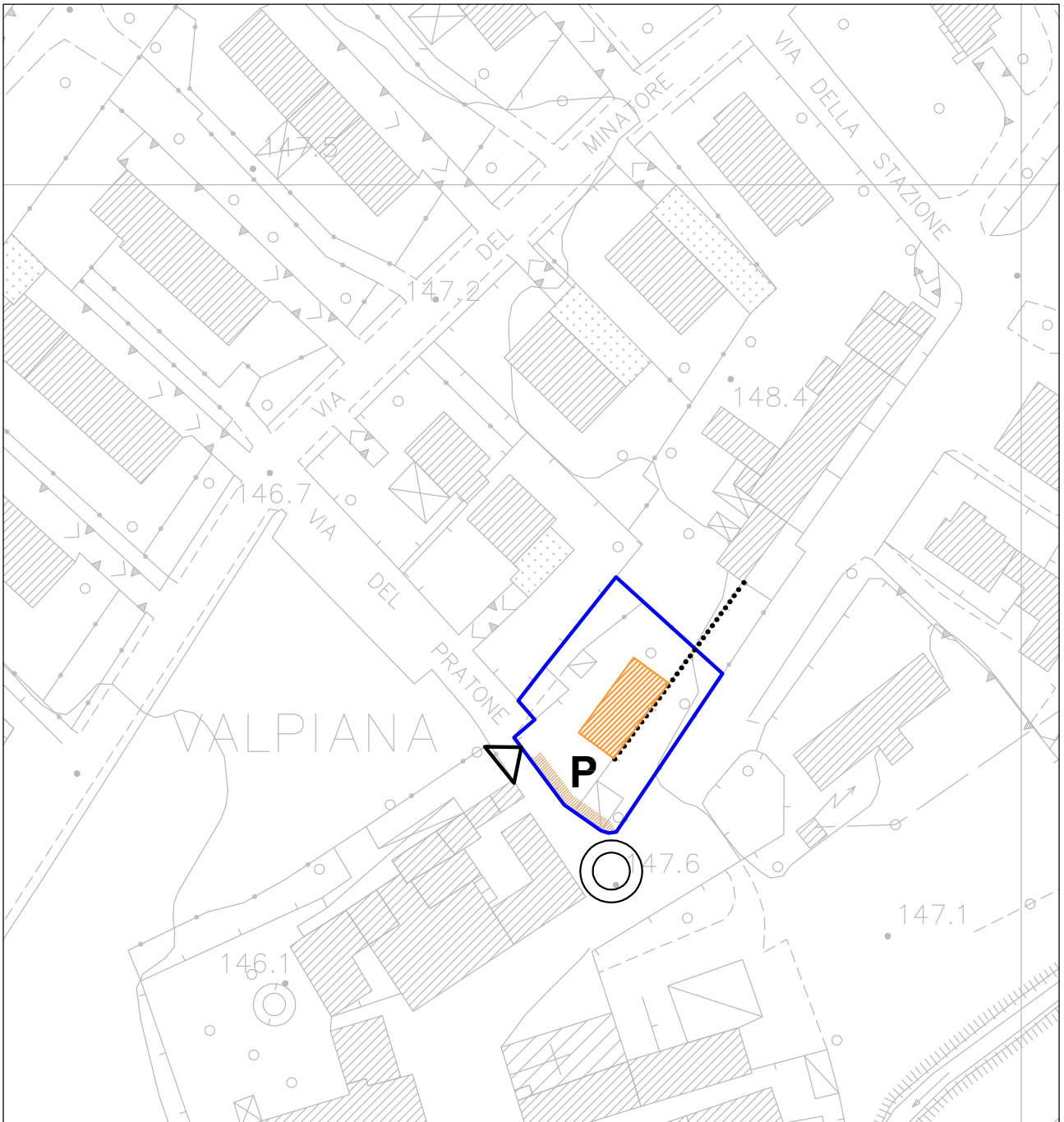
⁴⁸ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

⁴⁹ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

⁵⁰ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.








⁵¹ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa pubblica e/o privata
-  Sagoma delle edificazioni
-  Allineamento della nuova edificazione
-  Nuovo parcheggio pubblico lungo la via del Pratone
-  Marciapiede su via del Pratone
-  Accesso all'ambito
-  Sistemazione della parte terminale di via del Pratone e dell'innesto con via delle Fonderie