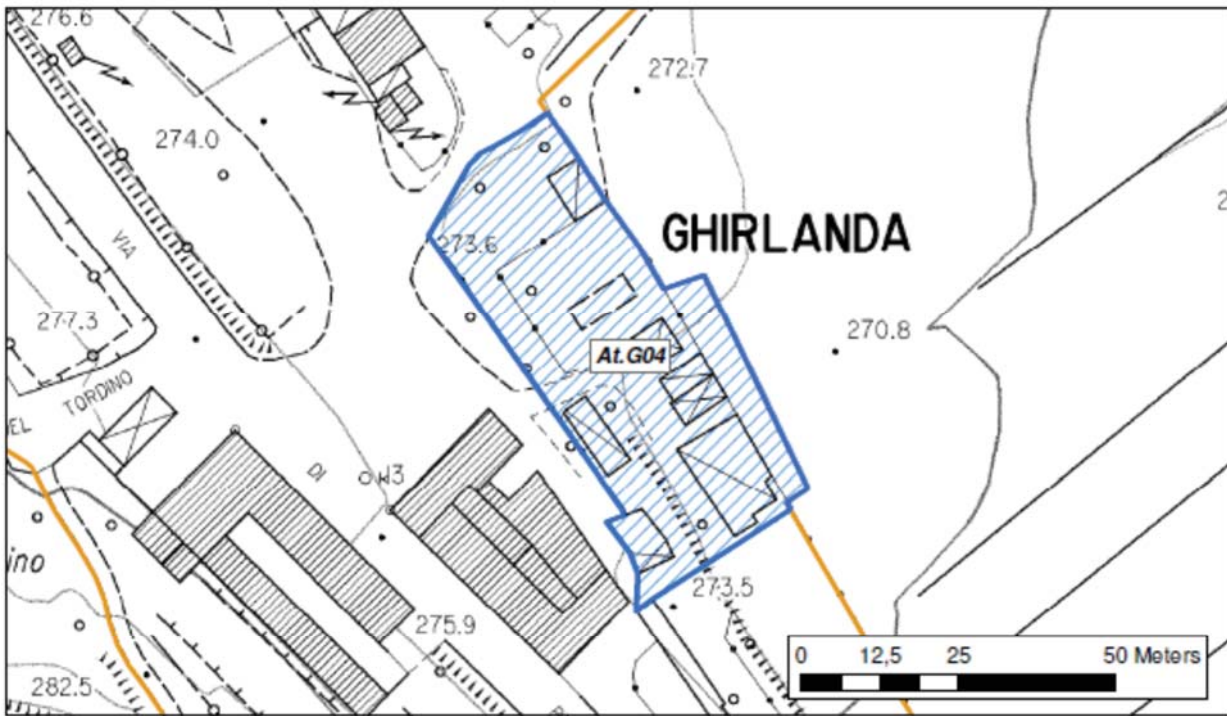


At.G04 Riquilificazione aree di margine per ospitalità extra alberghiera.

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.

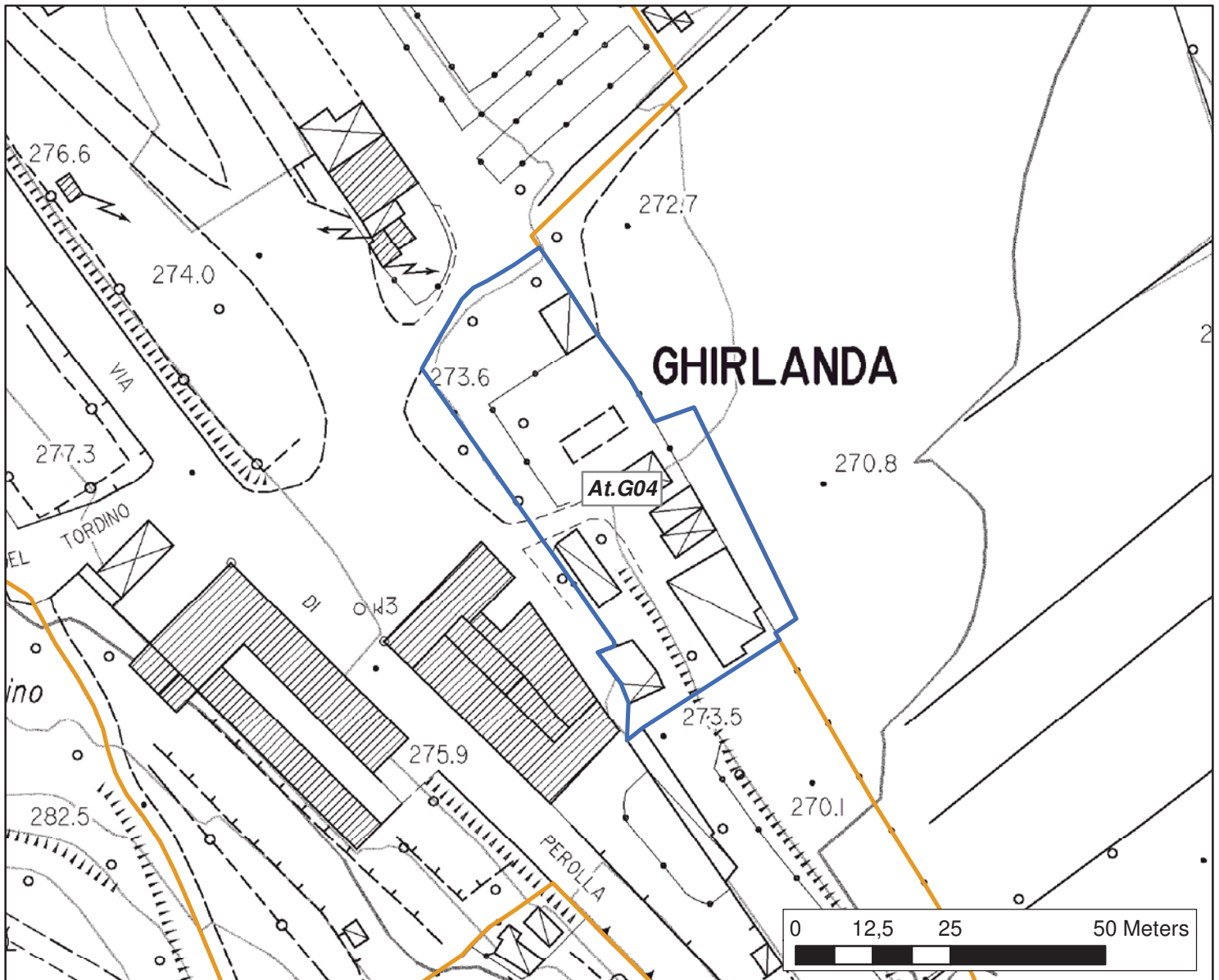
Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.¹¹

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

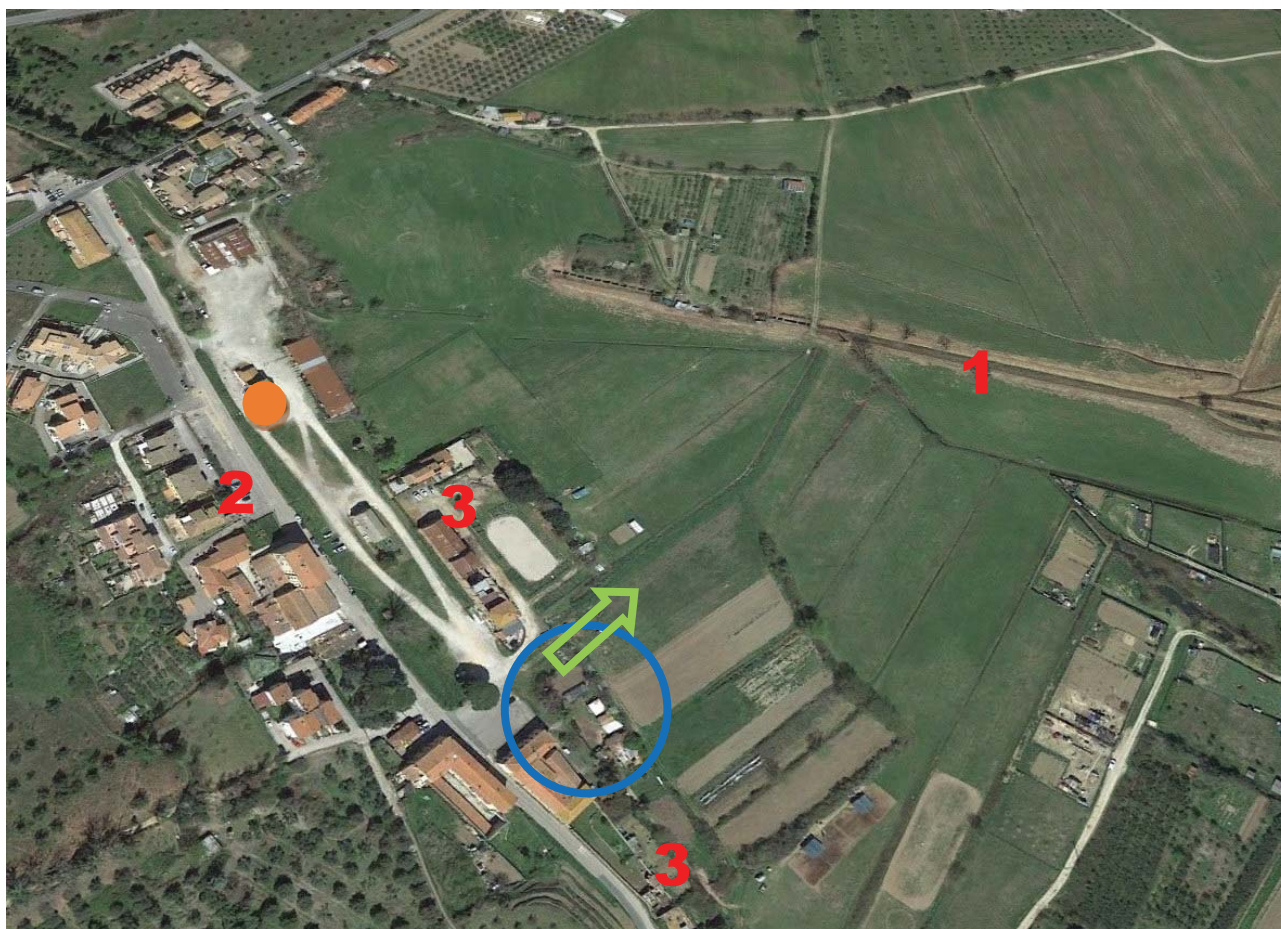
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

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.

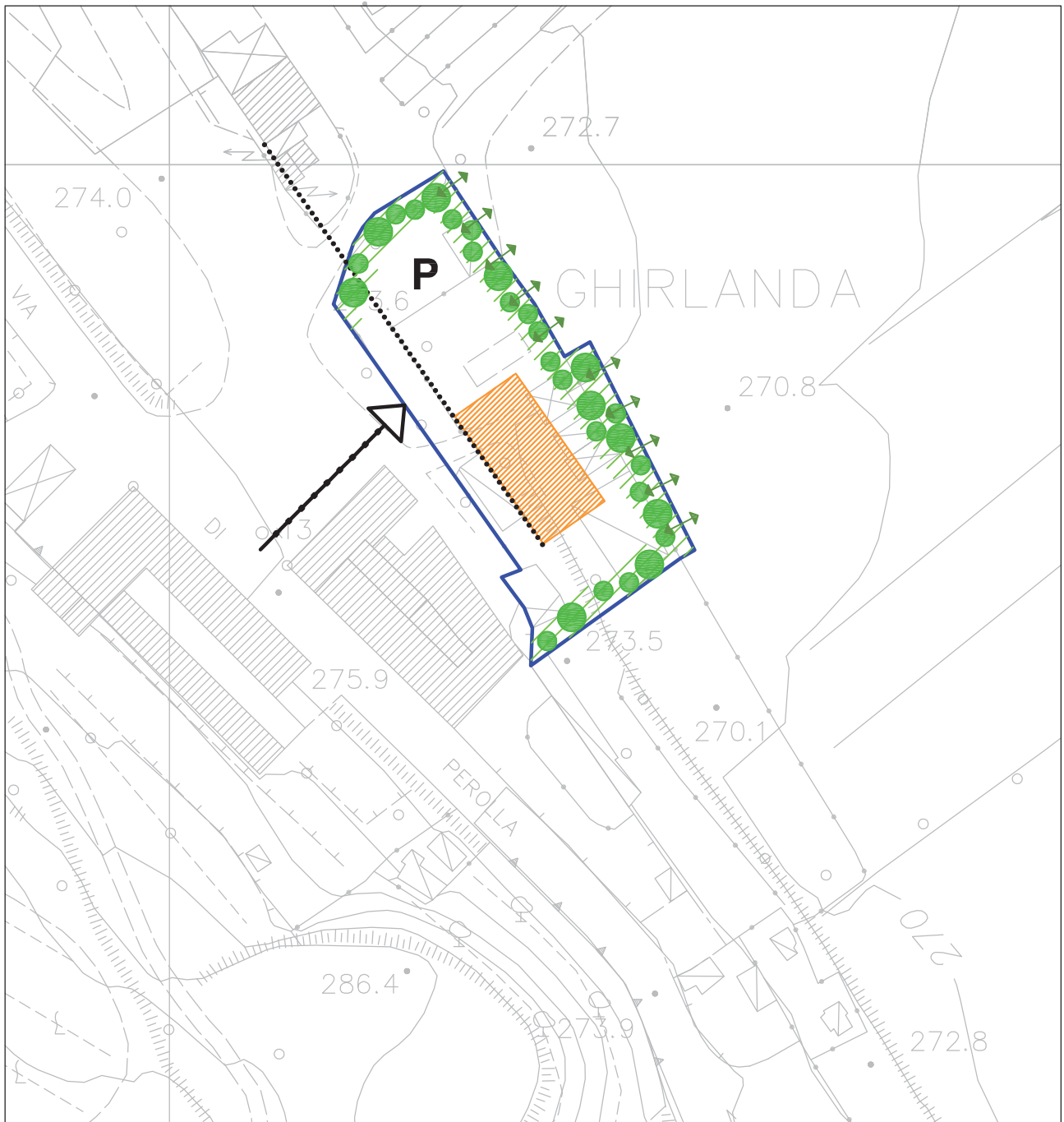
- Contenimento del processo di dispersione insediativa con l'impedimento di ulteriori processi di edificazione lungo l'asse stradale.
- Costruzione di permeabilità tra l'insediamento e il territorio rurale circostante con la creazione, attraverso le sistemazioni delle aree aperte, di relazioni e rapporti 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:





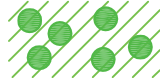



- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconnotazione del margine urbano, mitigando gli effetti dispersivi e di frantumazione dei tessuti provocati da costruzioni prive di qualità e di regole insediative.
- Le nuove edificazioni residenziali previste dovranno contribuire alla realizzazione 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 |  | Permeabilità funzionale e percettiva con il territorio rurale |
|  | Sagoma delle edificazioni |  | Sistemazione della connessione viaria con la via di Perolla |
|  | Filtro verde di delimitazione dell'ambito con il territorio rurale |  | Accesso all'ambito e sistemazione della connessione con la via di Perolla |
|  | Allineamento della nuova edificazione |  | Parcheggi pubblici e pertinenziali |