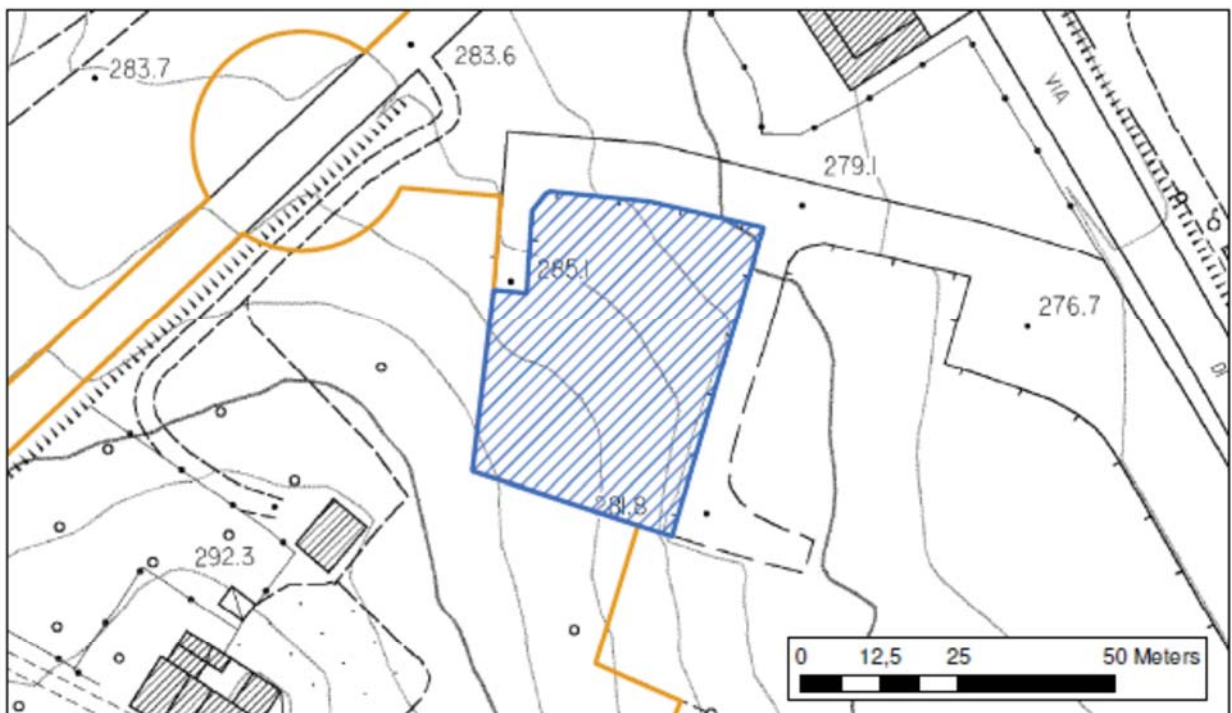


At.G05 **Completamento urbano e riqualificazione del margine su via di Perolla.**

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 inedito, 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.

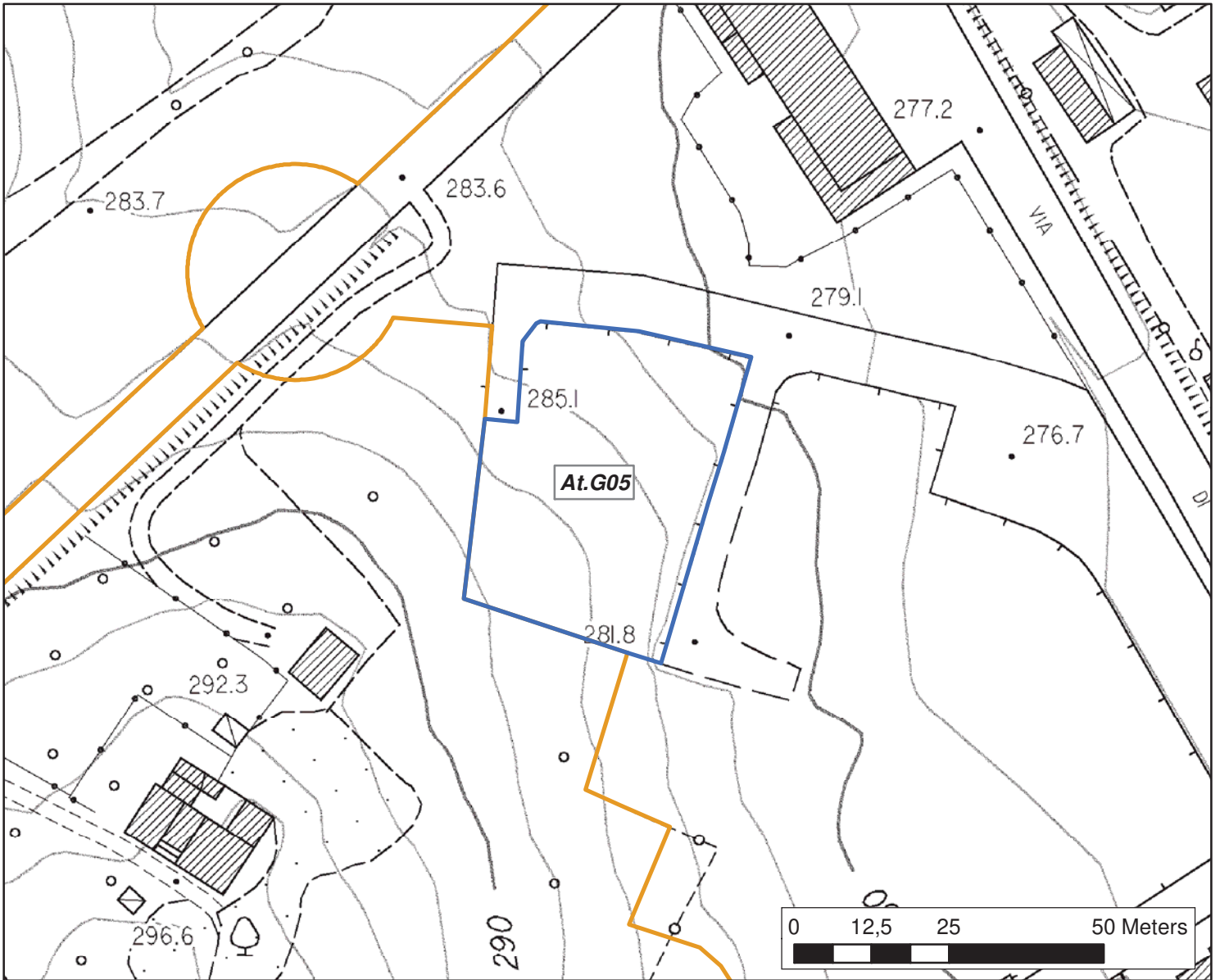
Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.¹³

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.

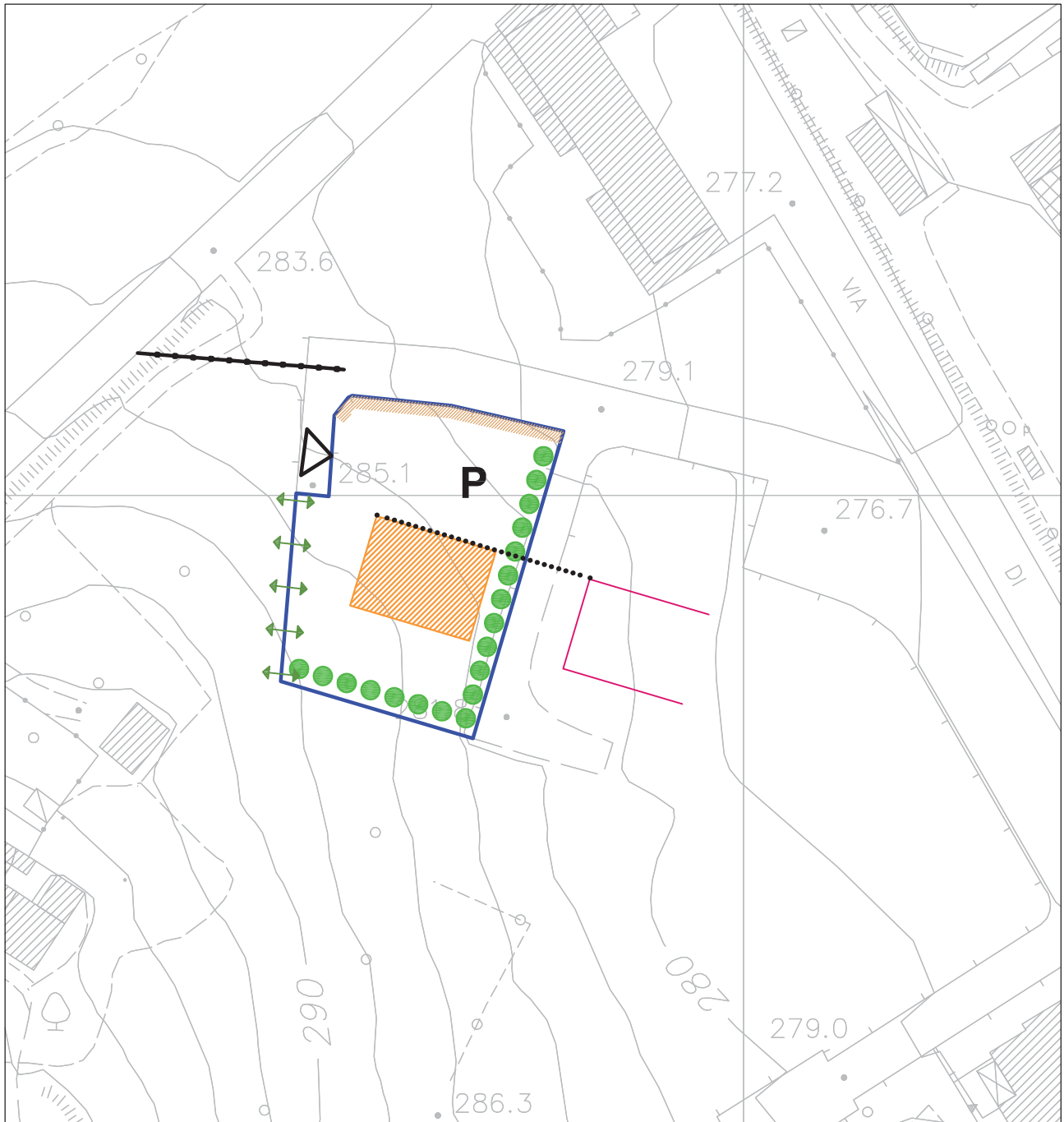
Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- 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 |