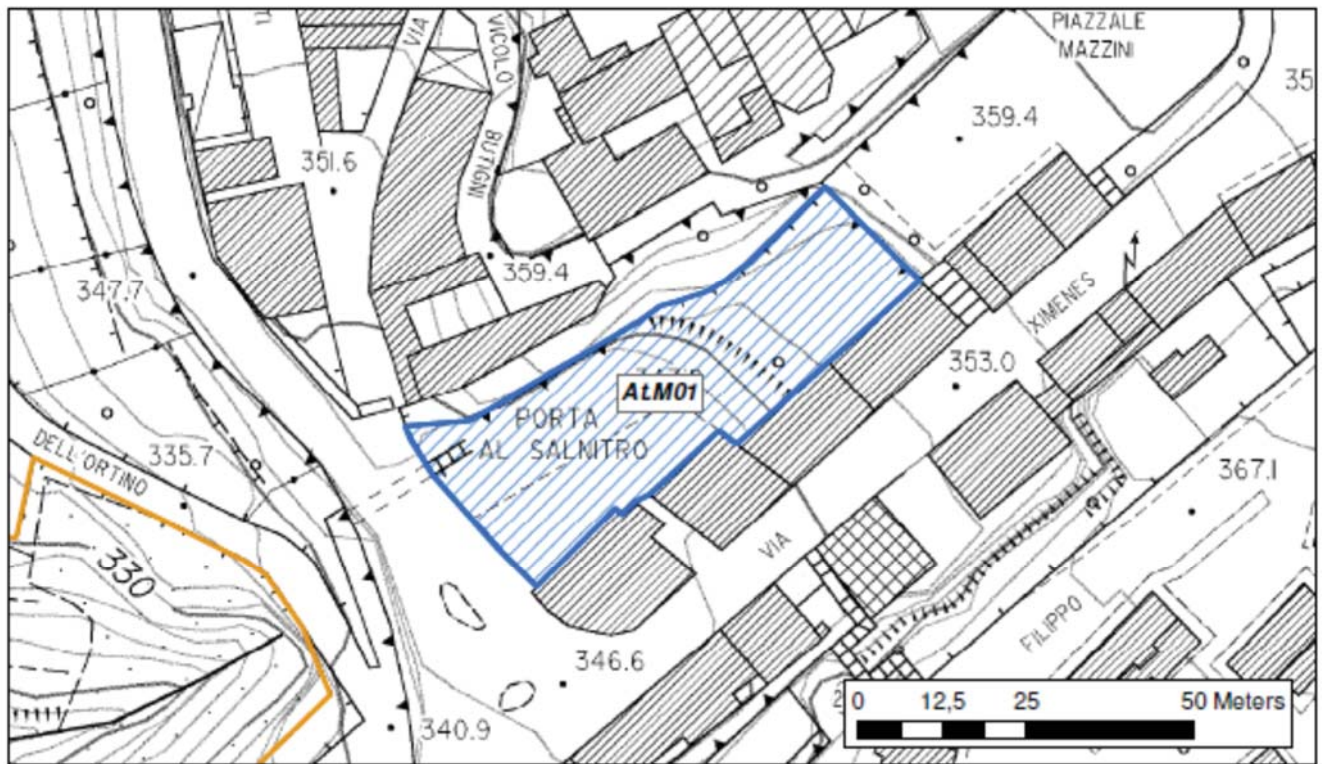


**At.M01**      **Riqualificazione dell'area degradata degli ex magazzini Molendi.**

*Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.*



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

## ***Disciplina urbanistica.***

### Obiettivi.

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

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

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

### Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 1616

SE: destinazione commerciale al dettaglio, <sup>8</sup> mq 300 di nuova edificazione.

Destinazione direzionale e servizi mq 150 di nuova edificazione.

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

### 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. <sup>10</sup>

### Vincoli di tutela paesaggistica:

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

### Opere ed infrastrutture pubbliche:

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

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

---

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

<sup>7</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

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

<sup>9</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>10</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>11</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

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

#### Condizioni specifiche e regole insediative:

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

*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.*

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

<sup>13</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>14</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>15</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>16</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>17</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>18</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>19</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

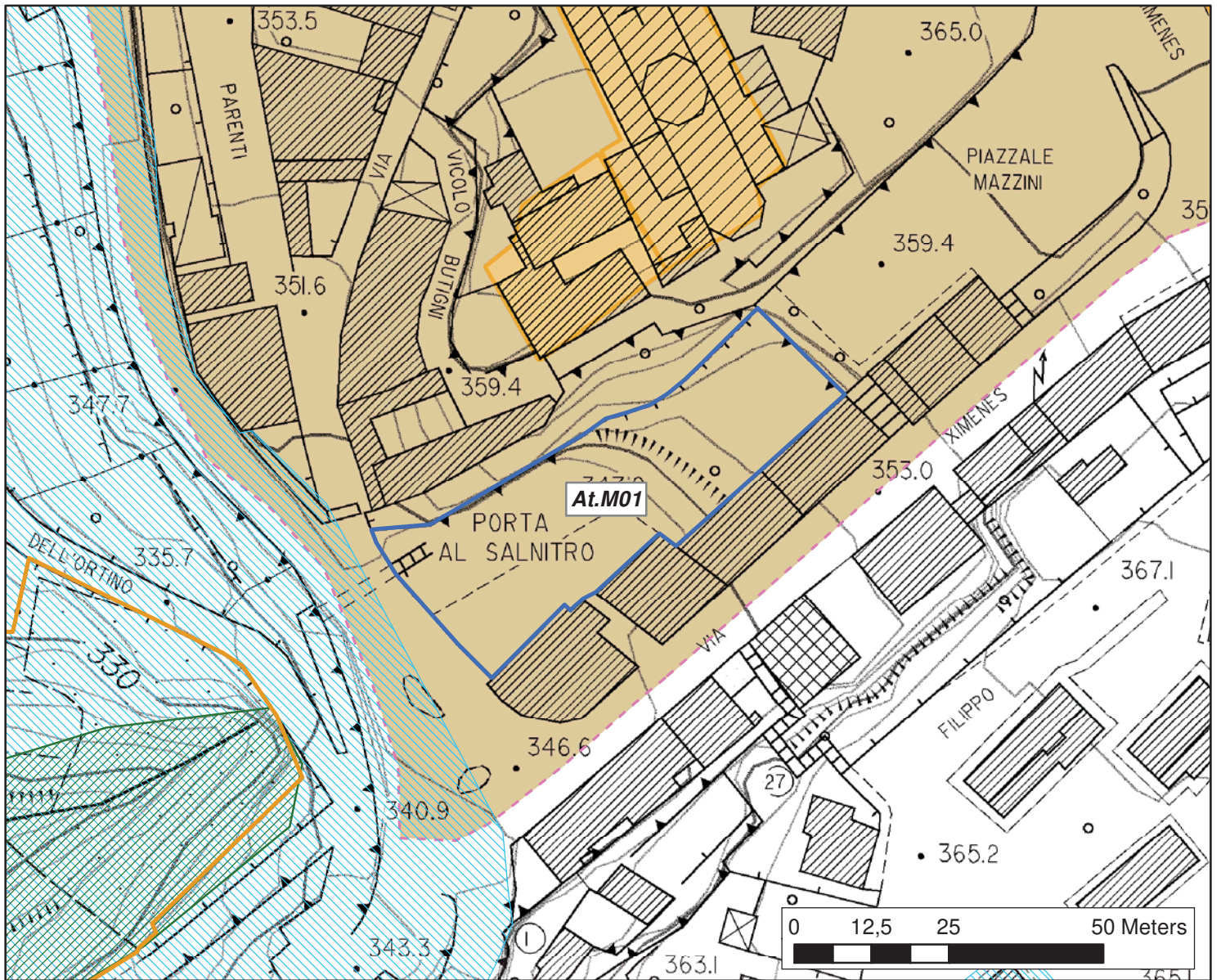
*Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del Piano Attuativo le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo (comprensivo di profilo ambientale).<sup>20</sup>*

*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.*

---


<sup>20</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

## Vincolo Paesaggistico



### Ambiti di trasformazione

 Ambiti di iniziativa Privata

 Ambiti di iniziativa Pubblica


 Perimetro del Territorio Urbanizzato

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

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

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

 lett c - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua

 lett g - Boschi e Foreste

## Conformazione al PIT/PPR.

### Contesto paesaggistico di riferimento.



*Localizzazione dell'ambito nel contesto.*



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

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



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

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

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

*Ex casa del Fascio, codice 90530150318.*

**1**

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

**2**

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

**3**

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

**4**

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

### Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

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

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

#### Criteri per la progettazione:

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

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

<sup>22</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

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

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

- paesaggio circostante, in particolari quelli oggi godibili dalla via Massetana sud versa la valle e verso il centro storico.<sup>25</sup>
- Deve essere mantenuta libera da qualsiasi intrusione la visuale panoramica godibile dal Piazzale Mazzini e da ogni altro spazio pubblico. L’inserimento dei manufatti non dovrà avvenire al di sotto della morfologia dei suoli ripristinata, contenuta nelle quote raffigurate nel profilo ambientale allegato alla presente scheda normativa e in modo da non interferire o limitare, in alcun modo, le visuali panoramiche che si aprono verso il territorio rurale e verso il centro storico di Massa Marittima.<sup>26 27</sup>
  - Le parti delle trasformazioni dell’ambito che rimarranno visibili dovranno essere configurate con forme coerenti con l’assetto morfologico del luogo, con i caratteri tipologici ed architettonici di impianto storico del patrimonio edilizio esistente e con l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche attraverso il ricorso a tecnologie e materiali moderni coerenti con tali caratteri e con i valori espressi dall’edilizia del centro storico di Massa Marittima.<sup>28</sup> Le strutture di contenimento in calcestruzzo oggi esistenti e che rimarranno a quote superiori da quelle delle nuove edificazioni consentite dovranno essere rivestite con pietra locale con le medesime caratteristiche materiche e di cromia di quelle già in opera nel contesto circostante.<sup>29</sup>
  - 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.

---

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

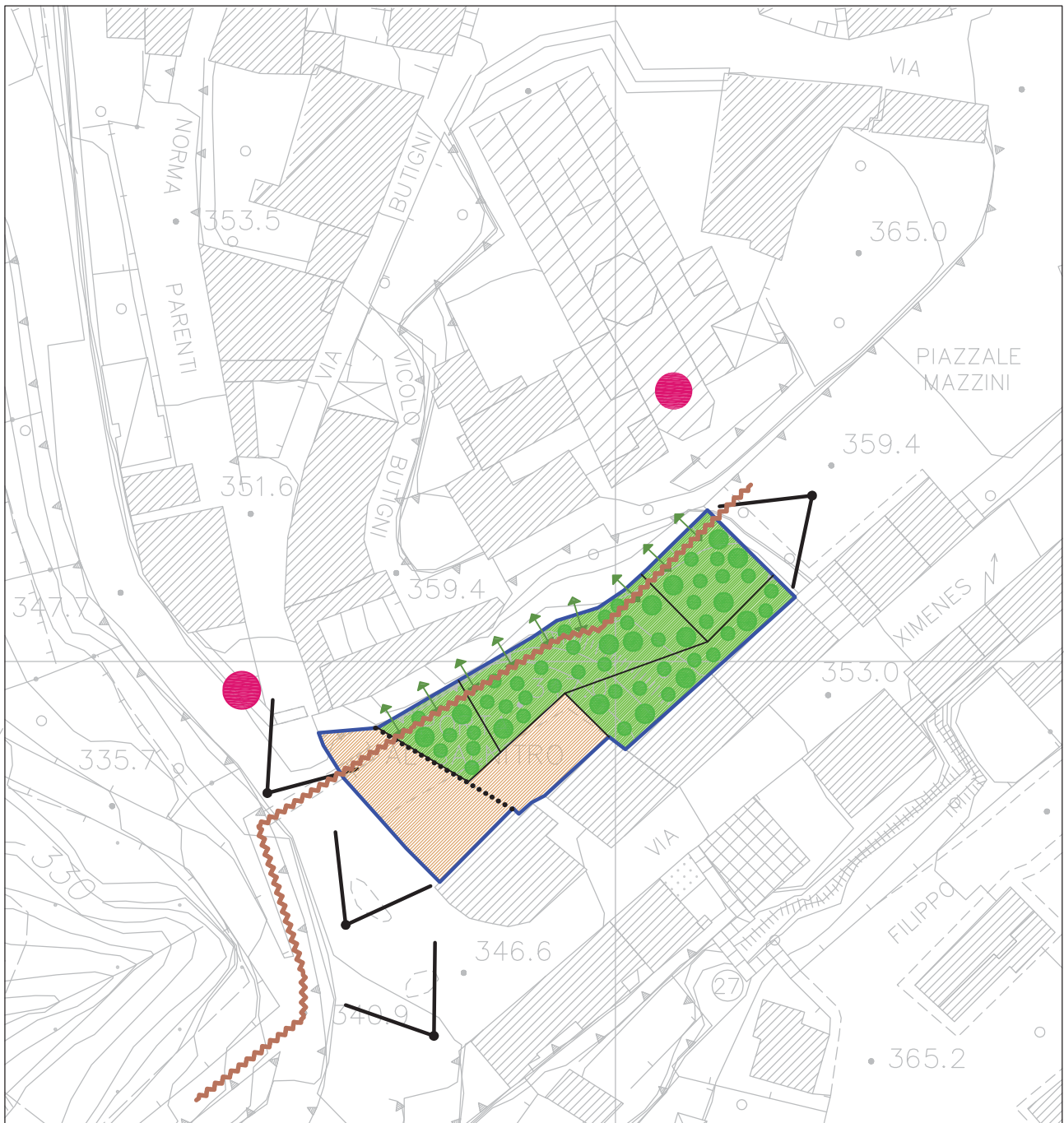
<sup>26</sup> Accoglimento del punto 38 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

<sup>27</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

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









<sup>29</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

## Schema insediativo

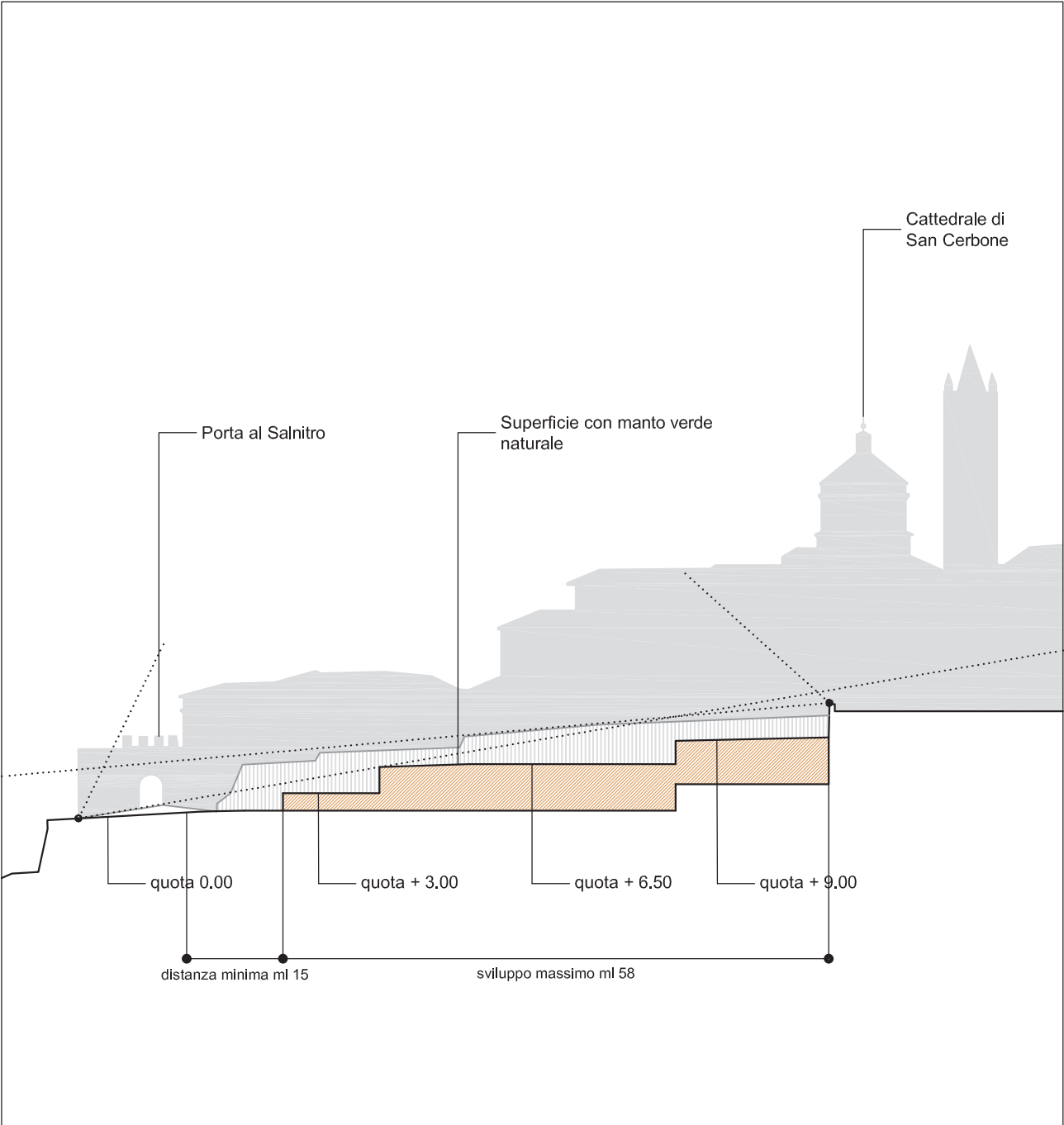


scala 1 : 1000

### Legenda




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

**Schema insediativo (profilo ambientale)**



fuori scala

**Legenda**

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