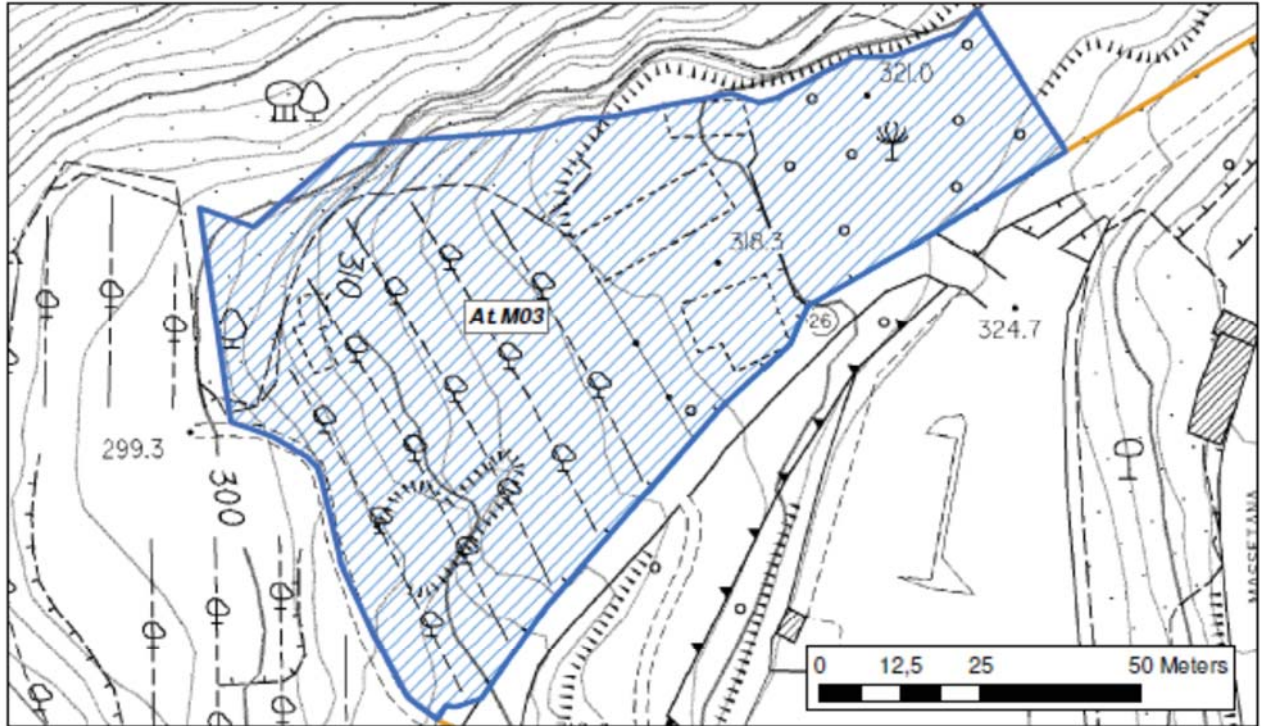


At.M03 Recupero del complesso edilizio di Podere San Giovanni.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta.



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

Disciplina urbanistica.

Obiettivi.

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

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

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

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 6720

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

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

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

Vincoli di tutela paesaggistica:

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

Opere ed infrastrutture pubbliche:

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

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

Condizioni specifiche e regole insediative:

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

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

³³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

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

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

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

³⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

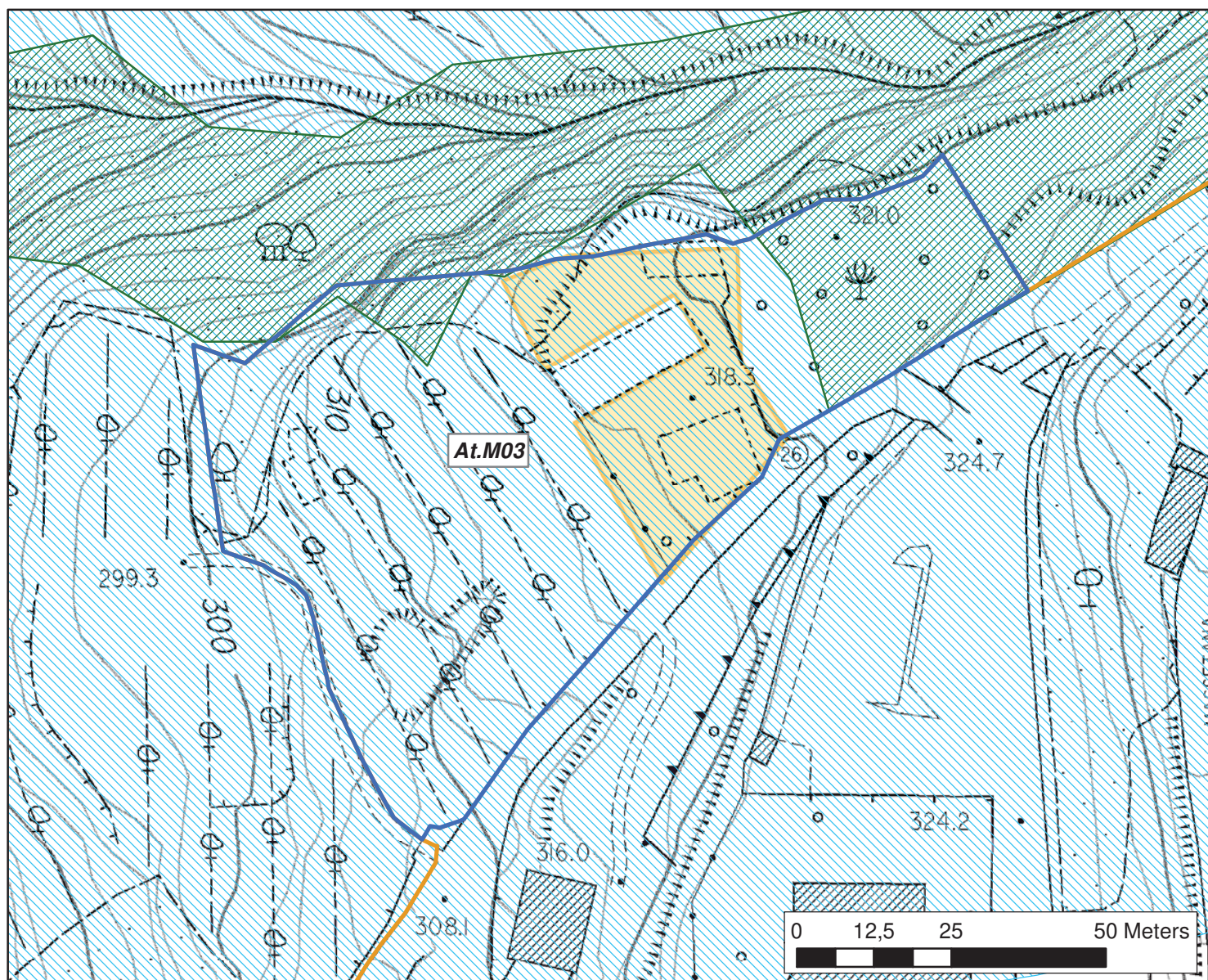
³⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁴⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.






⁴¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

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



Vincolo Paesaggistico



Ambiti di trasformazione

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

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

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

Conformazione al PIT/PPR.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



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



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



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

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

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

1

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

2

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

3

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

4

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

Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

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

Criteri per la progettazione:

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

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

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

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

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

⁴⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

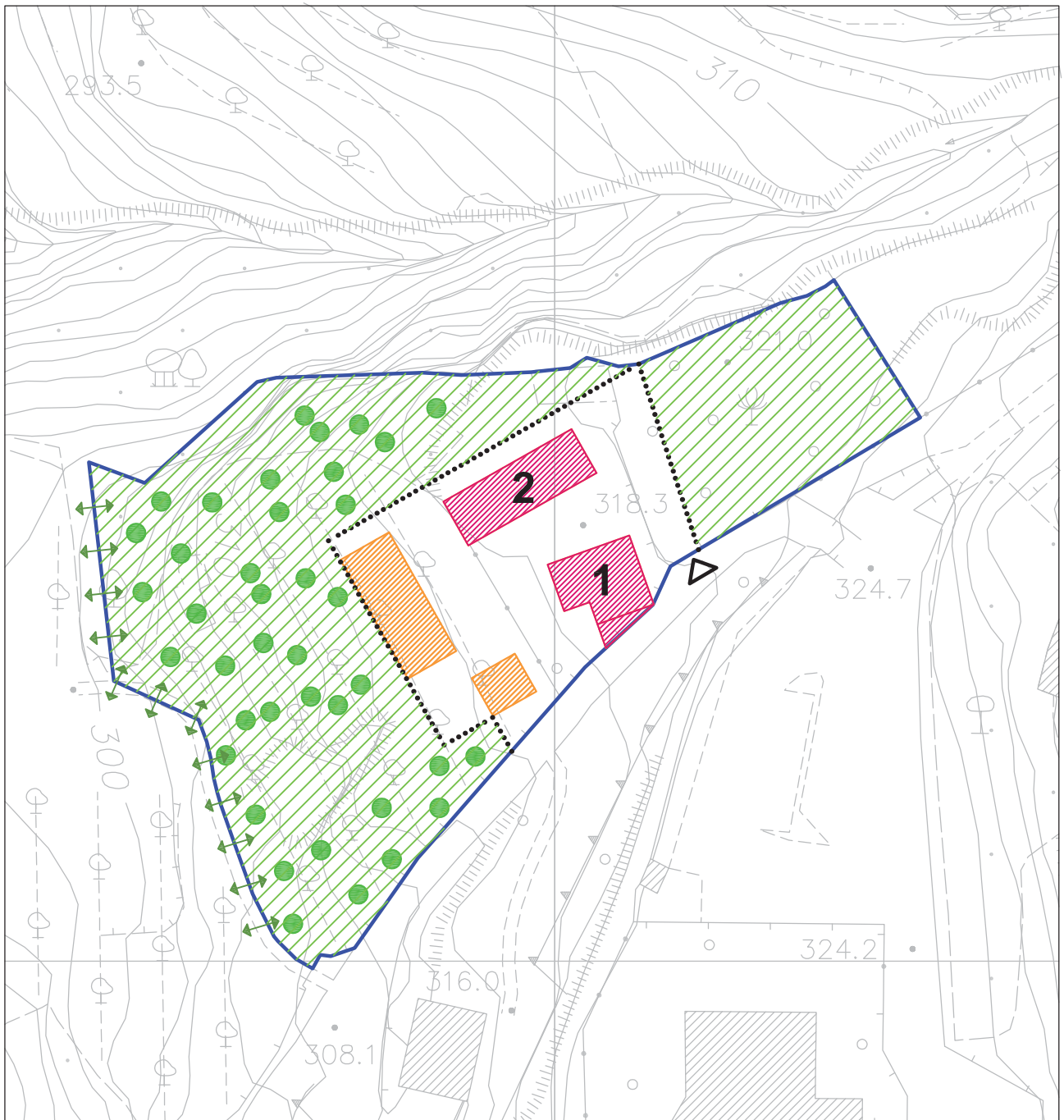
Nell'area boscata posta al margine nord dell'ambito sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione del patrimonio boschivo e alle attività di antincendio.⁴⁷

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

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








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

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

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