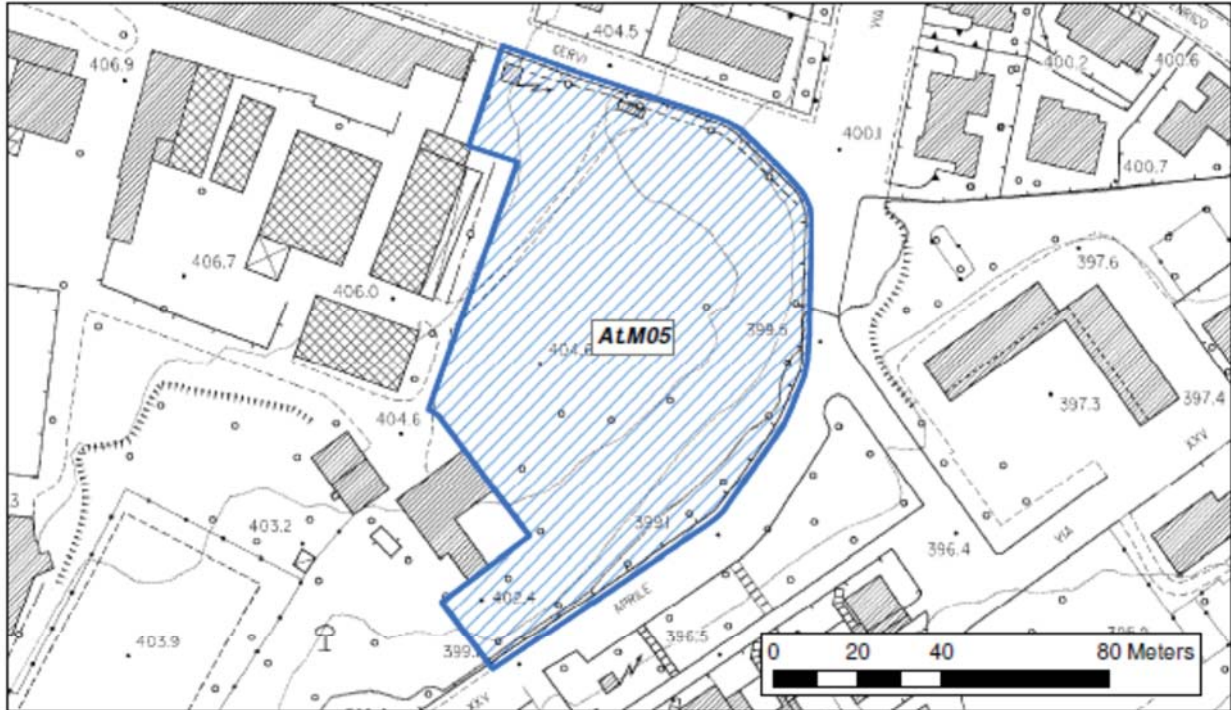


**At.M05** Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna.

*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 del Rifugio Sant'Anna, edificato nella prima metà del novecento, per decenni ha ospitato attività legate all'accoglienza e all'inserimento sociale di soggetti socialmente deboli. E' stato interessato da parziali alienazioni dei beni e da trasformazioni edilizie con finalità diverse che hanno consentito di finanziare le attività ancora in essere.

L'obiettivo della previsione è quello di consentire la promozione di interventi edilizi residenziali di social housing tali da soddisfare la domanda di residenza sociale.

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

St: mq 8671

SE: destinazione residenziale, mq 1200 di nuova edificazione.

(Le superfici per edilizia residenziale dovranno essere destinate per una SE minima di mq 600 per gli affitti sociali e per l'emergenza abitativa. Per la SE residenziale residua è ammessa la commercializzazione a libero mercato degli alloggi).<sup>50</sup>

### 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.

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:

- Interventi di manutenzione e sistemazione dei marciapiedi posti lungo la via XXV Aprile e la via F.lli Cervi.
- Realizzazione di area a verde di uso pubblico.

### Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire su due<sup>51</sup> lotti che dovranno essere localizzati nella parte superiore dell'ambito con orientamento parallelo a quello dell'edificio commerciale per media struttura di vendita.

---

<sup>50</sup> Parziale accoglimento dell'Osservazione della Fondazione Rifugio Sant'Anna n. 8 prot. 16621 del 20/09/2023.

<sup>51</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- La edificazione delle superfici residenziali da destinare alla vendita a libero mercato dovrà avvenire successivamente o contestualmente agli alloggi da destinare agli affitti sociali e all'emergenza abitativa.<sup>52</sup>
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura a capanna o a padiglione.
- Negli interventi di nuova edificazione non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi. È ammesso l'impiego di elementi di laterizio e lapidei per cornici, fasce marcapiano ed altri elementi architettonici decorativi.
- Le superfici 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 trattati con manto naturale.
- 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 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.*<sup>53</sup>

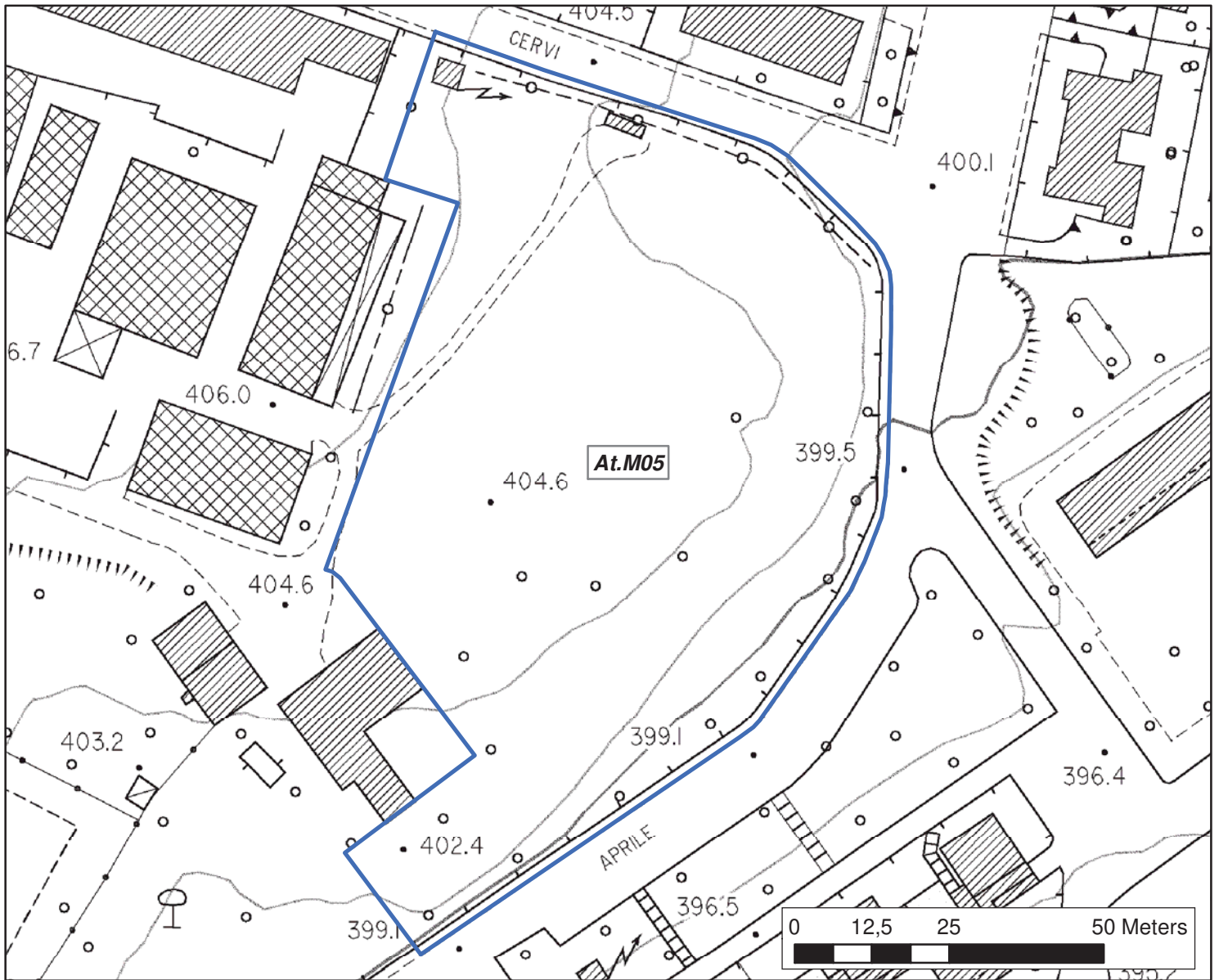
*I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.*

---



<sup>52</sup> Parziale accoglimento dell'Osservazione della Fondazione Rifugio Sant'Anna n. 8 prot. 16621 del 20/09/2023.

<sup>53</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

# Vincolo Paesaggistico





## Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

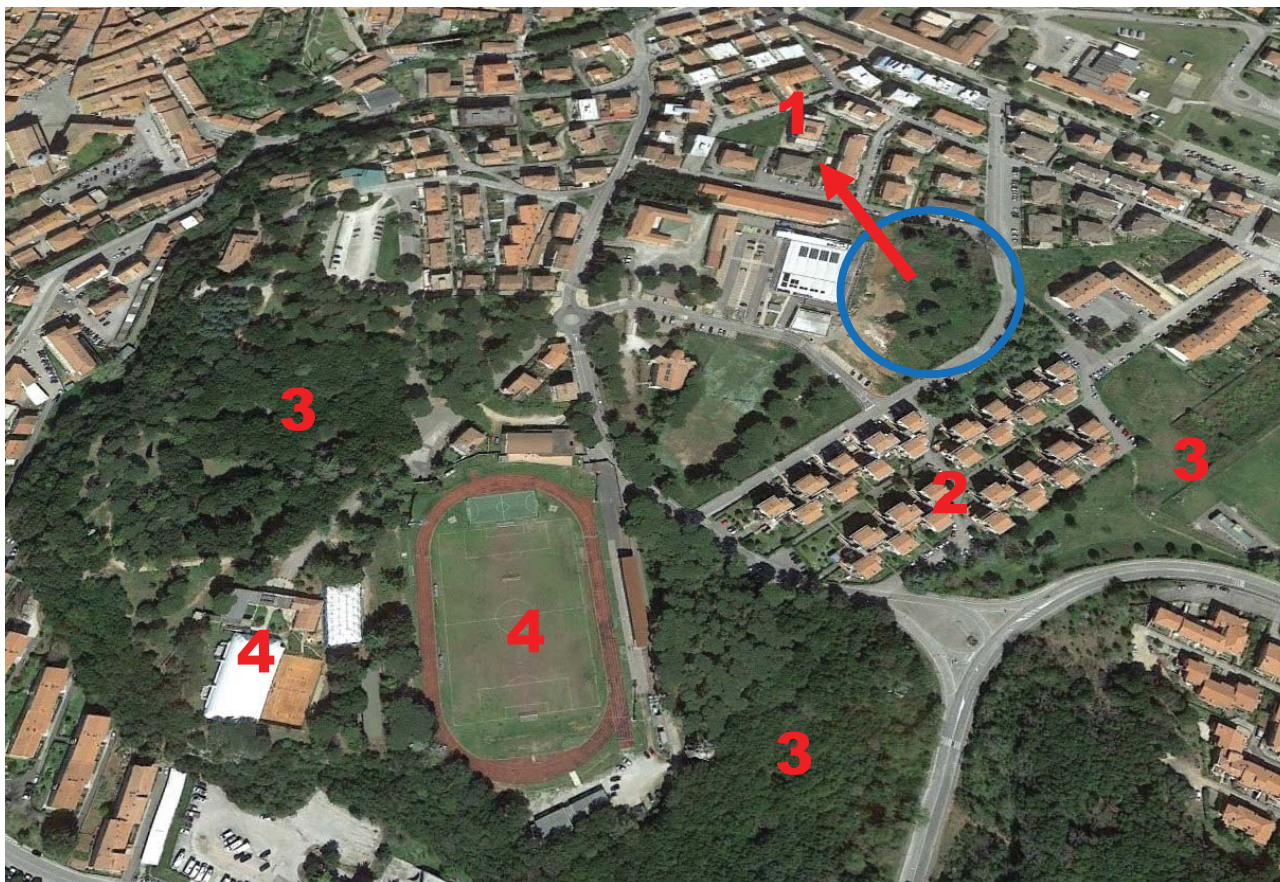
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

## 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.*



*Relazioni funzionali consolidate con la città di matrice contemporanea*

- 1** *Tessuti di matrice contemporanea a isolati aperti organizzati relazionati alla rete stradale urbana.*
- 2** *Tessuti di matrice contemporanea di edilizia pianificata della Camilletta.*
- 3** *Parco urbano del Poggio e rete degli spazi verdi con valenza ambientale e paesaggistica.*
- 4** *Impianti sportivi e poli di aggregazione sociale.*

### Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

- Valorizzazione della centralità urbana delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna rispetto alla città contemporanea e consolidamento dell'identità sociale delle sue strutture nella comunità locale.
- Riordino delle relazioni fisiche e funzionali interne alle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna oggetto di recenti trasformazione a seguito della edificazione del nuovo centro commerciale.
- Valorizzazione del parco urbano di Poggio, delle aree a verde pubblico e degli spazi aperti quali elementi di connessione di porzioni diverse della città contemporanea.

- Recupero e riqualificazione di aree urbane sottoutilizzate che costituiscono un fattore di degrado fisico, funzionale e paesaggistico dei tessuti urbani della città contemporanea, anche attraverso la introduzione di un adeguato mix funzionale.

#### Criteria per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna anche al fine di meglio integrare i recenti interventi di trasformazione connessi alla realizzazione del nuovo centro commerciale.
- Le nuove funzioni 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 riprogettare gli allineamenti e le relazioni con la viabilità e la rete degli spazi pubblici.
- Gli interventi di sistemazione della porzione dell'ambito posto in adiacenza alle strutture del nuovo centro commerciale dovranno contribuire alla mitigazione della vista del retro e all'inserimento paesaggistico del centro commerciale.
- La sistemazione e gli arredi dell'area dovranno configurarsi, sotto l'aspetto percettivo, come un giardino avente le medesime caratteristiche di quelli presenti nel centro storico murato. 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.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via F.lli Cervi al fine di preservare e tutelare le alberature e le essenze arbustive poste nella porzione dell'area adiacente alla via XXV Aprile.<sup>54</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>54</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

## Schema insediativo



scala 1 : 1000

### Legenda

- |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|  | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata                                         |  | Asse viabilità di penetrazione dell'ambito            |
|  | Sagoma delle edificazioni                                                           |  | Accesso dei lotti da via F.lli Cervi                  |
|  | Parco pubblico e/o di uso pubblico con mantenimento e integrazione delle alberature |  | Percorso pedonale di connessione al parco             |
|  | Percorsi pedonali da riqualificare                                                  |  | Filare alberato, schermatura degli edifici contermini |