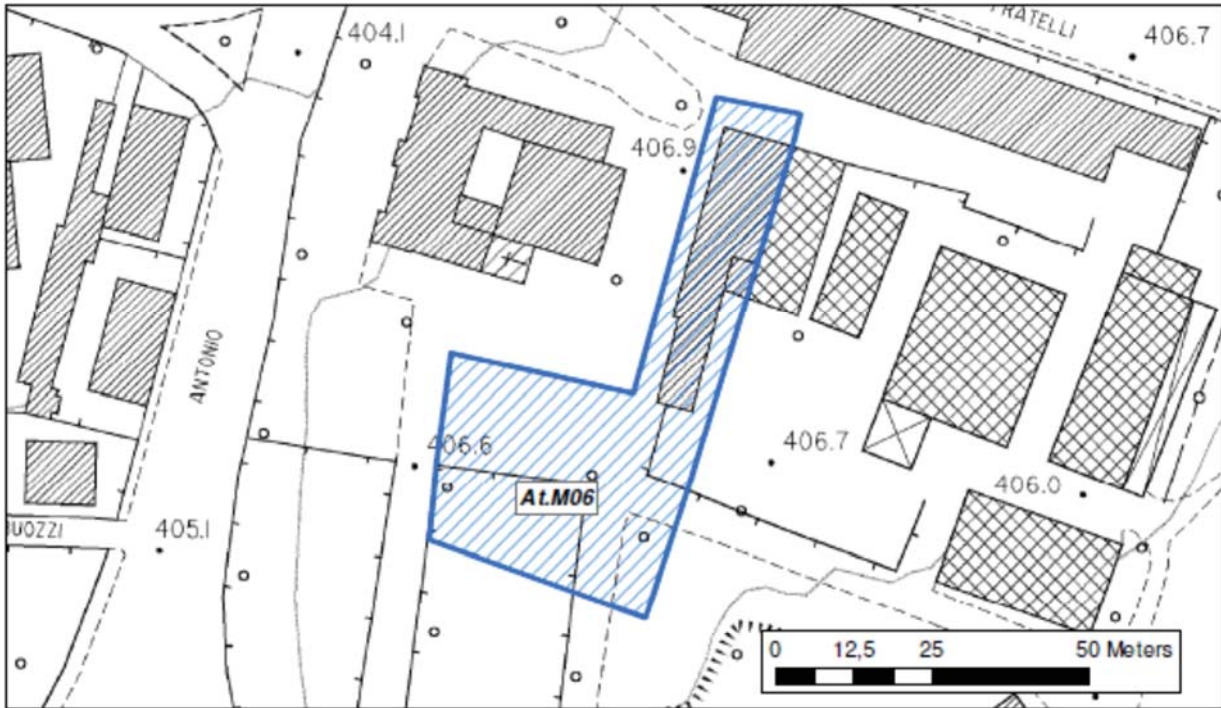


At.M06 **Recupero e riqualificazione delle strutture per l'accoglienza nell'ex Rifugio Sant'Anna.**

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 di riqualificare una porzione del patrimonio edilizio esistente oggi in disuso e contribuire all'inserimento delle strutture del nuovo centro commerciale all'organizzazione urbana complessiva delle aree dell'ex Rifugio sant'Anna.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 1951

SE: destinazione residenziale, mq 180 di riuso delle superfici esistenti.
destinazione commerciale al dettaglio, ⁵⁵ mq 370 di riuso delle superfici esistenti.
destinazione commerciale al dettaglio, ⁵⁶ mq 250 di nuova edificazione.
destinazione direzionale e servizi, mq 190 di riuso delle superfici esistenti.
destinazione direzionale e servizi, mq 250 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. ⁵⁷

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 della viabilità di innesto all'ambito dalla strada urbana di collegamento tra la via XXV Aprile e la via A. Gramsci;
- Piantumazioni di alberature ombreggianti nei parcheggi pubblici posti ai due lati, del tratto fronteggiante l'ambito, della strada urbana di collegamento tra la via XXV Aprile e la via A. Gramsci ⁵⁸

⁵⁵ Accoglimento del punto 42 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁵⁶ Accoglimento del punto 42 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁵⁷ Accoglimento del punto 42 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁵⁸ Accoglimento del punto 42 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- Nel fabbricato esistente sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza che gli stessi comportino un aumento delle altezze dell'involucro edilizio e un aumento della superficie coperta.
- Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati su un unico corpo di fabbricato posto in allineamento al fabbricato esistente, sul lato che si affaccia nel parcheggio ad uso pubblico del centro commerciale.
- La nuova costruzione dovrà avere forma regolare e presentare due piani fuori terra.
- Il fabbricato esistente dovrà presentare destinazione commerciale al piano terreno. Le superfici di riuso con destinazione residenziale e direzionale e servizi dovranno essere poste obbligatoriamente al piano superiore.
- Il fabbricato di nuova edificazione dovrà presentare la destinazione commerciale al piano terreno e la destinazione direzionale e servizi al piano superiore.
- Gli interventi delle sistemazioni esterne potranno comportare lo spostamento, la rimozione e la sostituzione delle alberature esistenti. Le alberature esistenti dovranno essere integrate in modo e in posizione tale da realizzare un filtro verde dell'area nel lato ovest e nel lato sud della stessa, in particolare nello spazio a contatto con il parcheggio posto lungo la via urbana che collega via Gramsci con via XXV Aprile.
- Le aree libere dell'ambito, non occupate dalle edificazioni, dovranno essere progettate in modo tale da presentare continuità e connessione con i parcheggi pertinenziali del centro commerciale e elevare la qualità urbana degli spazi pubblici e ad uso pubblico.
- 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 in grado di consentire la permeabilità dei suoli.

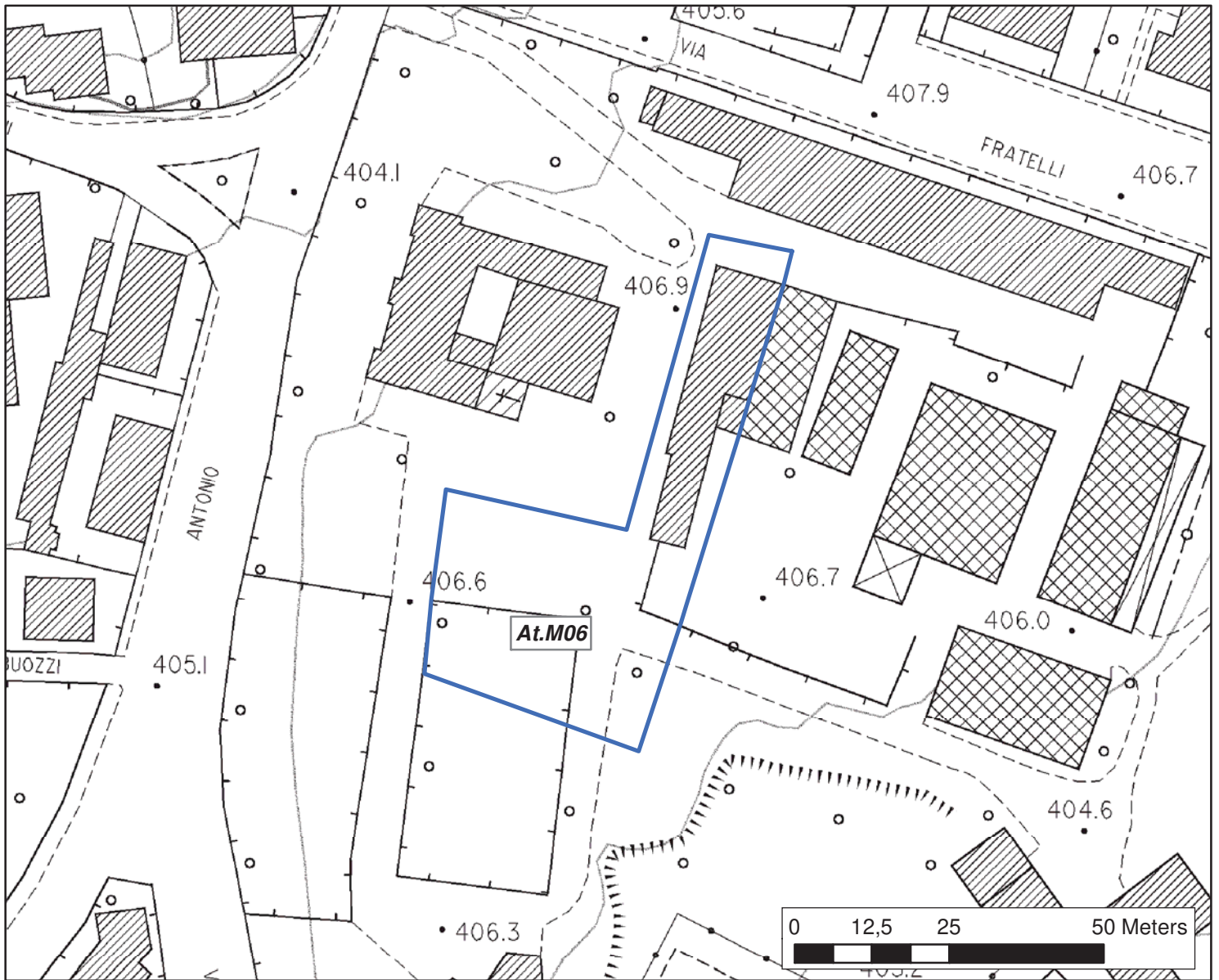
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

*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.*⁵⁹



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.

⁵⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

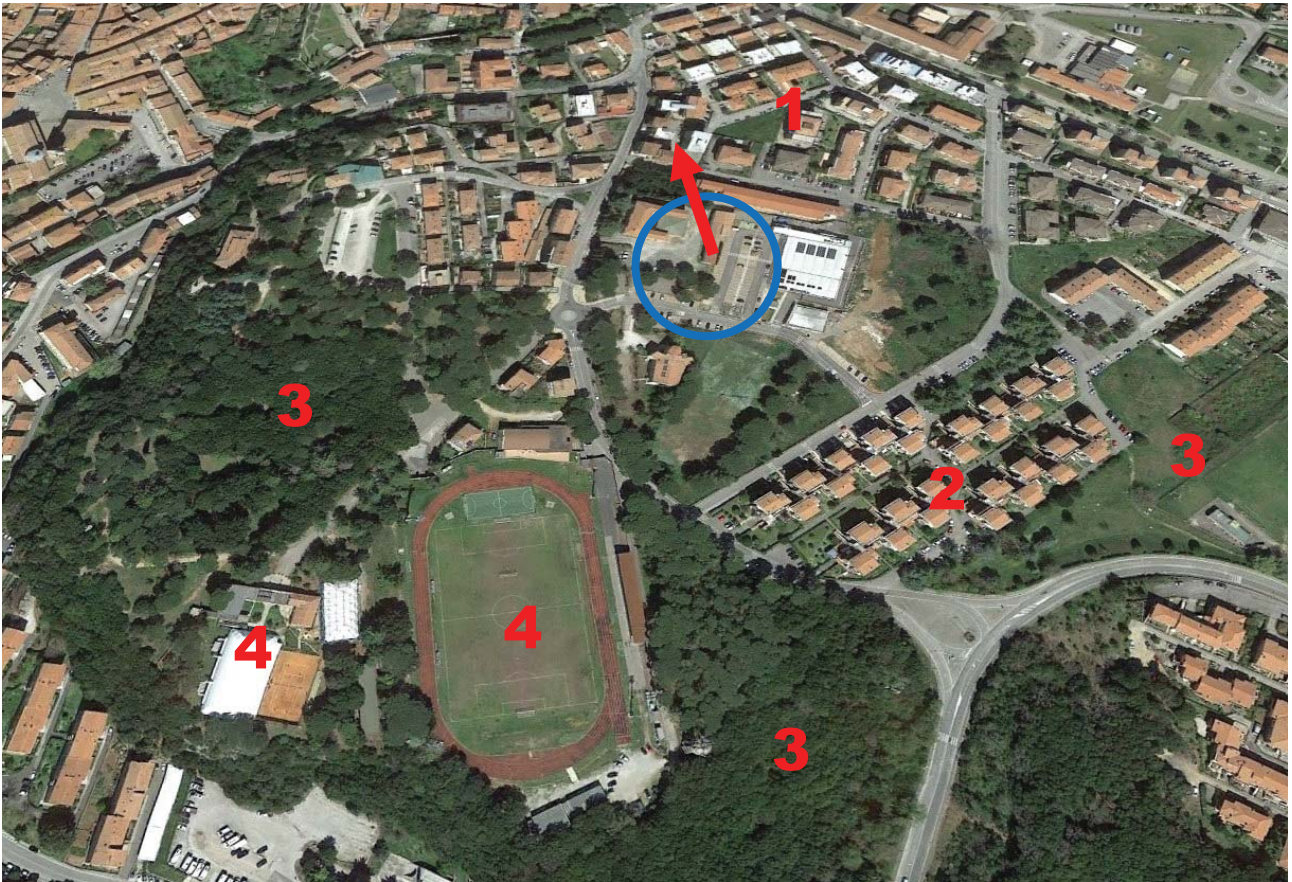
 Perimetro del Territorio Urbanizzato

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.

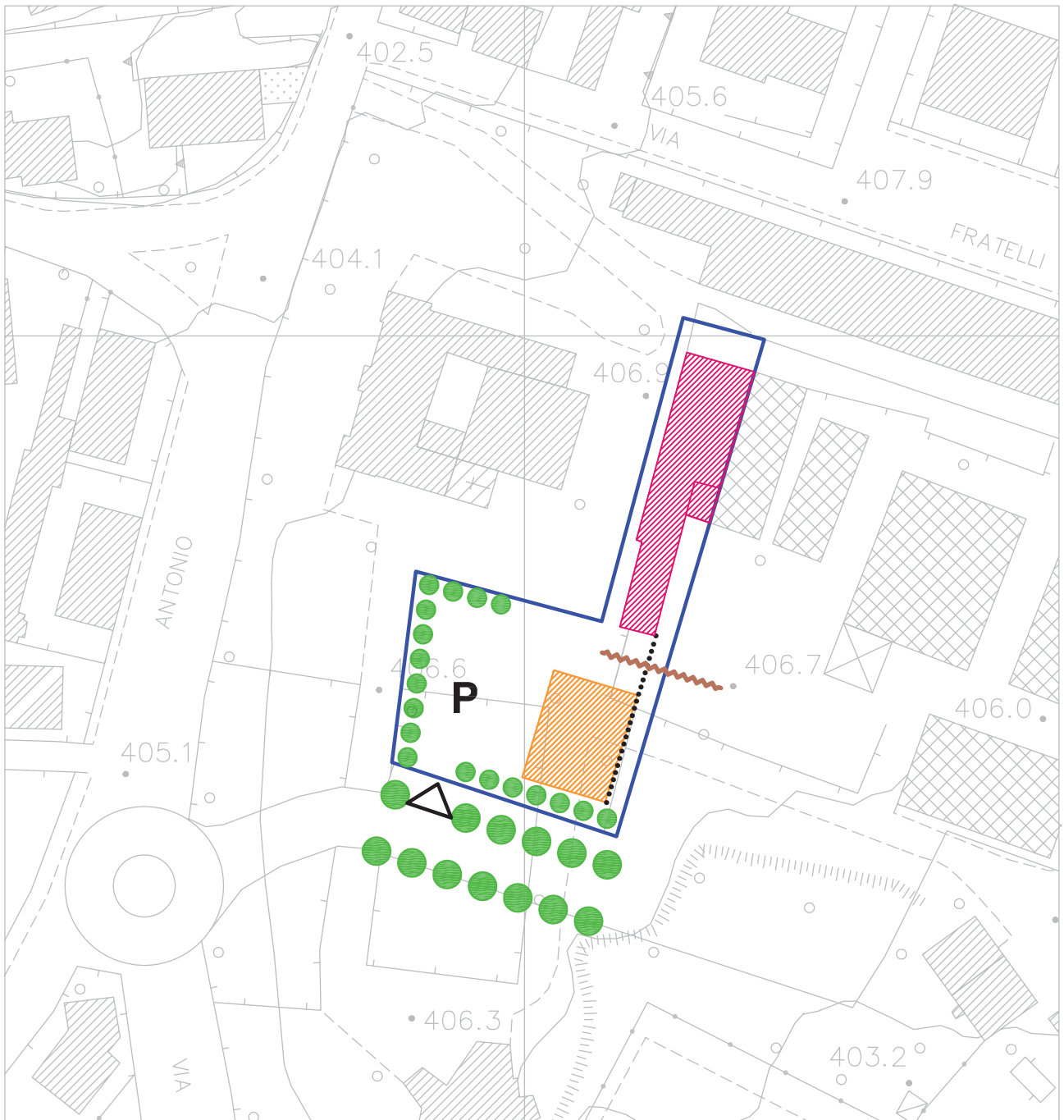
- Valorizzazione della centralità urbana delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna rispetto alla città contemporanea e consolidamento dell'identità sociale delle sue strutture nella comunità locale.
- Riordino delle relazioni fisiche e funzionali interne alle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna oggetto di recenti trasformazioni 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 e dovrà contribuire alla qualificazione della quinta edificata che si affaccia sul parcheggio pertinenziale del centro commerciale.
- 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.
- La progettazione delle aree che rimarranno libere dovrà essere improntata all'inserimento paesaggistico, finalizzata al costruire permeabilità tra gli spazi urbani contigui e a prevedere fasce verdi lungo il margine sud ed ovest dell'ambito.
- 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 : 2000

Legenda

-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata
-  Sagoma della nuova edificazione
-  Ristrutturazione ricostruttiva dell'edificio esistente
-  Allineamento dell'edificato
-  Accesso all'ambito
-  Relazione funzionale con gli spazi aperti circostanti
-  Alberature ombreggianti dei parcheggi pubblici esistenti
-  Filare alberato, filtro di delimitazione dell'ambito
- P** Parcheggi di relazione e sosta privata con manto permeabile