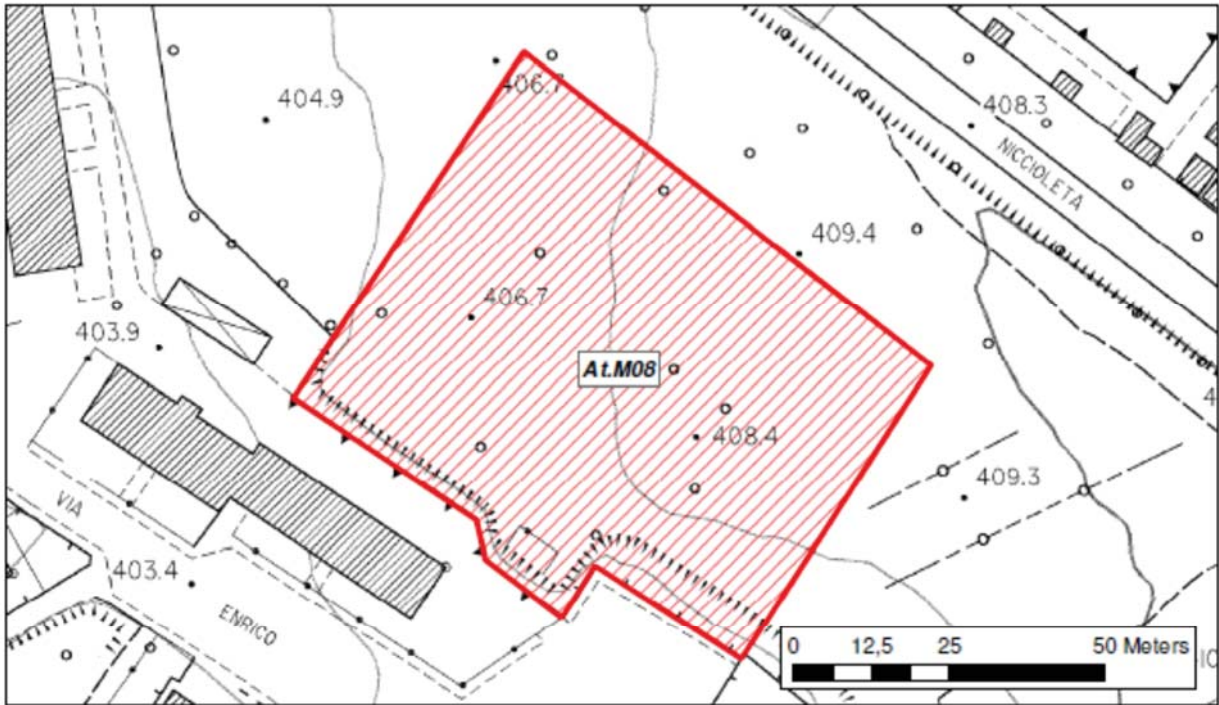


**At.M08** Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica su via E. Berlinguer.

*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 ineditato, privo di valore paesaggistico ed ambientale, posto tra il primo insediamento di edilizia economica e popolare della Camilletta e la via Martiri della Niccioleta.

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 interventi di edilizia residenziale convenzionata.

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

St: mq 5282

SE: destinazione residenziale, mq 1200 di nuova edificazione.

### Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa pubblica e/o privata con le procedure specifiche dell'edilizia residenziale convenzionata.<sup>61 62</sup>

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014 e bandi di assegnazione ai soggetti aventi titolo.

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:

- Riquilificazione del parcheggio pubblico e dell'innesto stradale su via P. Nenni.

### Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire su tre lotti che dovranno essere localizzati in modo tale da connettersi, sia sotto il profilo morfologico che quello funzionale, agli edifici esistenti e in corso di edificazione.
- Le costruzioni dovranno 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 coperture a capanna o a padiglione.
- Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.

---

<sup>61</sup> Accoglimento del punto 43 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

<sup>62</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- L'accesso alle nuove edificazioni dovrà avvenire con il proseguimento della viabilità in corso di esecuzione per l'accesso al lotto di edilizia pubblica posto al margine nord est dell'area.
- 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 gli interventi di sistemazione delle aree aperte esterne ai lotti con il mantenimento delle superfici naturali e la loro piantumazione con specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito e i tessuti edilizi circostanti.
- Sul limite dell'area che guarda su via Martiri della Niccioleta dovrà essere piantumato un filare alberato tale da costituire una barriera e un filtro con funzione paesaggistica per la qualificazione del nuovo margine urbano e delle relazioni tra le costruzioni e le aree esterne ad esse.
- 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.*

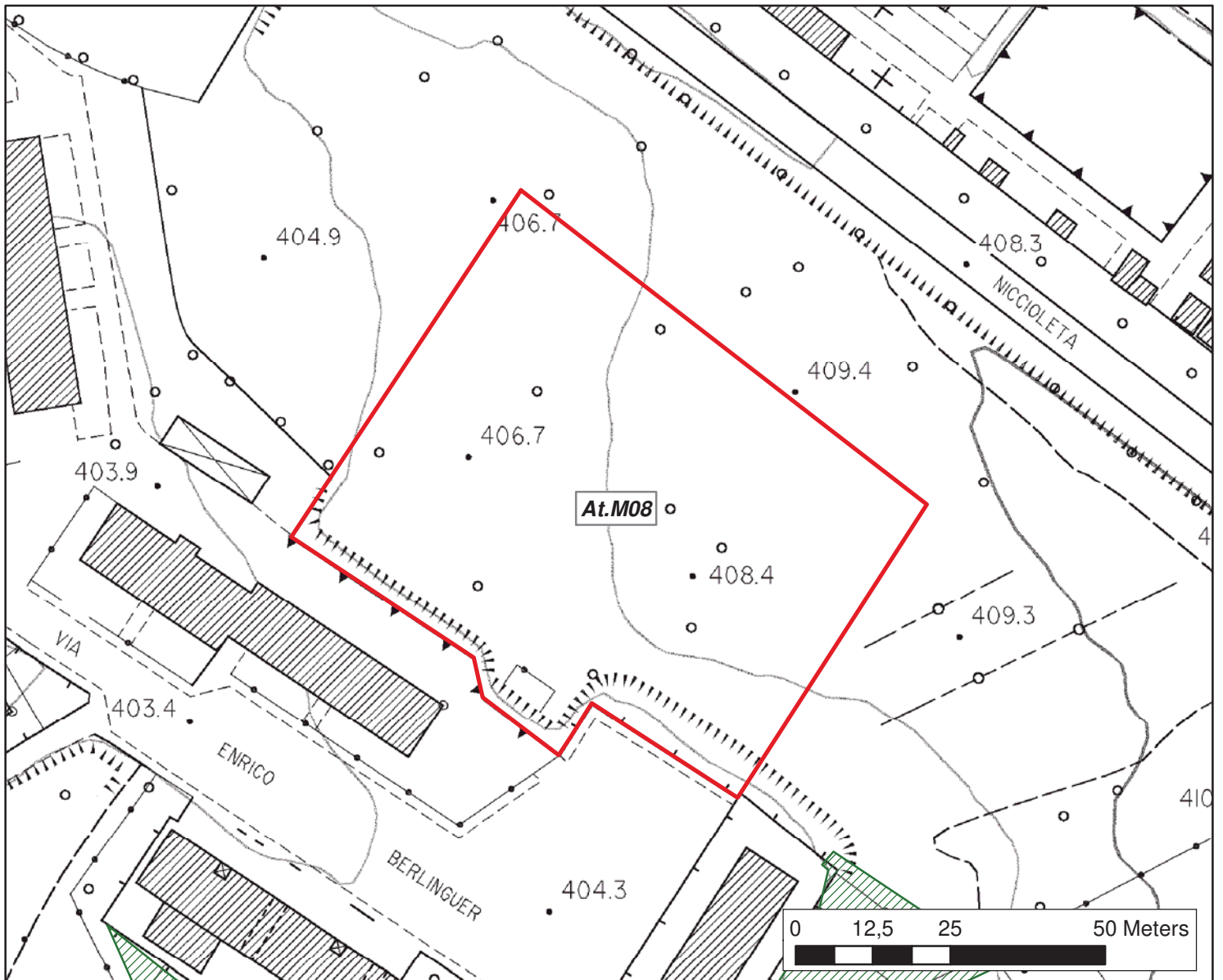
*Assumono carattere prescrittivo per la elaborazione del progetto unitario convenzionato le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo della presente scheda normativa.*<sup>63</sup>

*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>63</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.*



*Varco visivo verso il territorio rurale.*



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

*Cappella votiva della Madonna del Poggio, codice 90530150326 del PIT/PPR.*

**1**

*Tessuti di matrice contemporanea di edilizia pianificata della Camilletta.*

**2**

*Relazione funzionale e percettiva con i parchi e le aree verdi presenti nei tessuti della città contemporanea della Camilletta.*

**3**

*Infrastruttura del carcere mandamentale ad alto impatto paesaggistico.*

**4**

*Disegno urbano e relazioni con il territorio rurale incompiuti e non definiti.*

### Opportunità e valori del contesto paesaggistico.

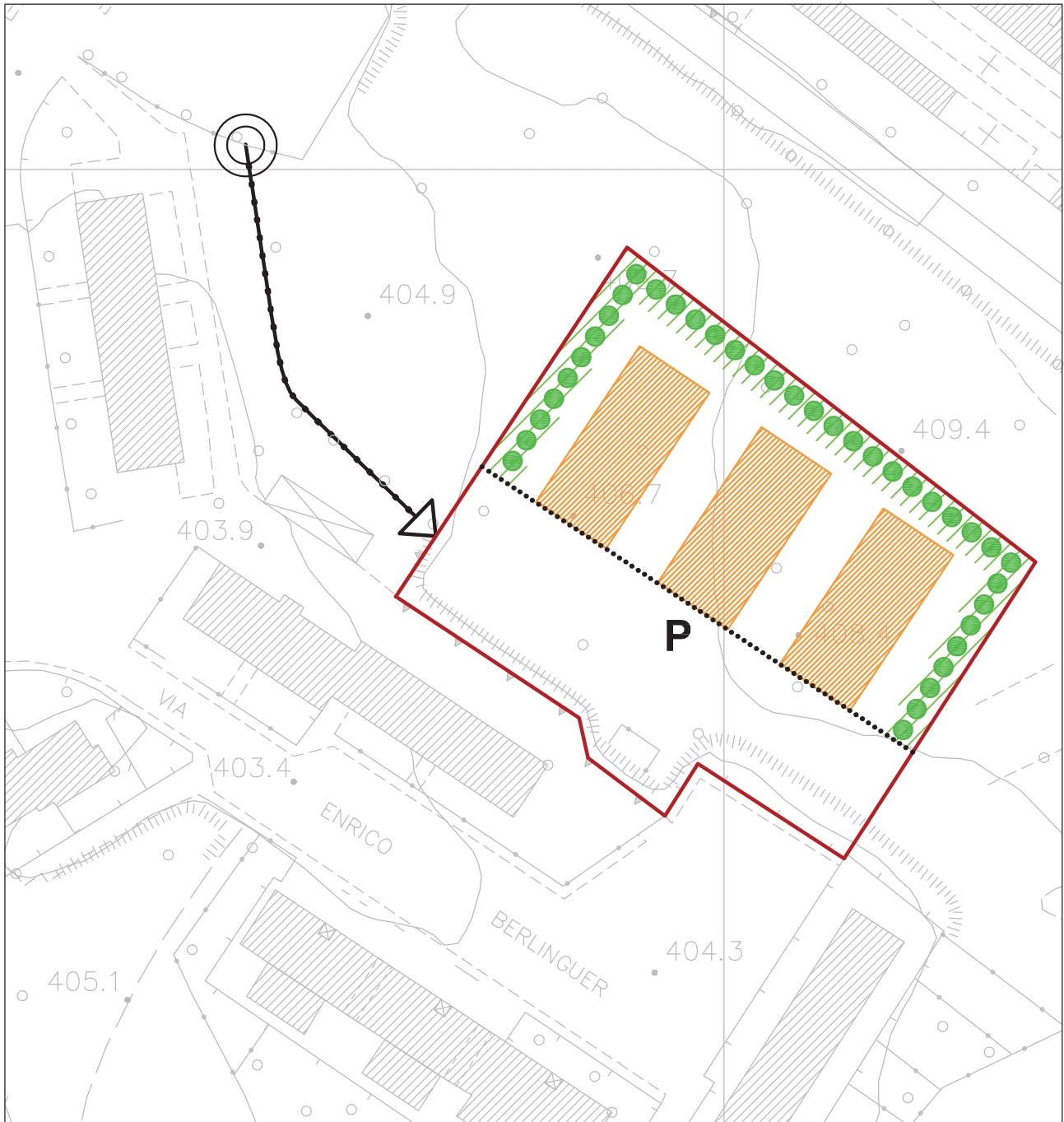
- Rafforzamento dell'identità urbana attraverso la densificazione degli spazi e con interventi volti alla elevazione della qualità insediativa nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.

- 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.
- Incentivo al recupero della bassa qualità e della scarsa manutenzione degli spazi pubblici.
- Recupero delle aree libere inutilizzate o sottoutilizzate interposte tra l'insediamento di edilizia economica e popolare esistente e la via Martiri della Niccioleta conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.

#### Criteria per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree interposte tra i margini dell'insediamento di edilizia economica e popolare esistenti e la via Martiri della Niccioleta.
- 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.
- L'intervento dovrà contribuire a riconnotare le aree del parcheggio pubblico posto su via P. Nenni, l'innesto dello stesso con la strada pubblica e con la nuova viabilità di accesso ai previsti interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata.
- Gli interventi di sistemazione della porzione dell'ambito che si guarda verso la via Martiri della Niccioleta dovranno contribuire alla creazione dei rapporti funzionali, estetico percettivi e di permeabilità tra le nuove edificazioni e il territorio rurale circostante.
- 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.
- La progettazione dei fronti urbani che guardano verso la via Martiri della Niccioleta dovrà presentare caratteristiche tali da evitare che gli stessi vengano configurati come il retro delle nuove edificazioni.
- 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 viabilità prevista per l'accesso al lotto di edilizia pubblica in corso di realizzazione nell'area contigua a quella dell'ambito stesso.
- 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 pregiudicare l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

## Schema insediativo



scala 1 : 1000

### Legenda

- |  |   |          |  |
|--|---|----------|--|
|  | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata e/ o pubblica |          | Interventi di sistemazione dell'innesto alla viabilità e dei parcheggi su via P. Nenni |
|  | Sagoma delle edificazioni                                 |          | Asse viabilità in corso di realizzazione   |
|  | Barriera verde, filtro con il territorio circostante      |          | Accesso all'ambito dalla viabilità in corso di realizzazione                           |
|  | Allineamento della nuova edificazione                     | <b>P</b> | Spazi sosta pertinentiali  |