

At.M09 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica su via A. Moro.

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 all'interno del primo insediamento di edilizia economica e popolare della Camilletta.

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 4343

SE: destinazione residenziale, mq 900 di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa pubblica e/o privata con le procedure specifiche dell'edilizia residenziale convenzionata.^{64 65}

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:

- Vincolo paesaggistico art. 142 comma 1 lett. g) "territori coperti da foreste e boschi".⁶⁶

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 su via A. Moro.
- Realizzazione dell'innesto viario su via E. Berlinguer e del collegamento pedonale con via A. Moro.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire su due lotti che dovranno essere localizzati in modo tale da connettersi, sia sotto il profilo morfologico che quello funzionale, agli edifici esistenti su via A. Moro e su via E. Berlinguer.
- 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.

⁶⁴ Accoglimento del punto 44 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

⁶⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁶⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.
- L'accesso alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via E. Berlinguer così da evitare sbancamenti ed eccessivi movimenti di terra dovuti al declivio esistente dei terreni.
- 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 il mantenimento delle alberature esistenti poste nel margine sud dell'ambito e la loro integrazione con la piantumazione di specie autoctone con funzione di filtro tra l'ambito stesso e i tessuti edilizi circostanti.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

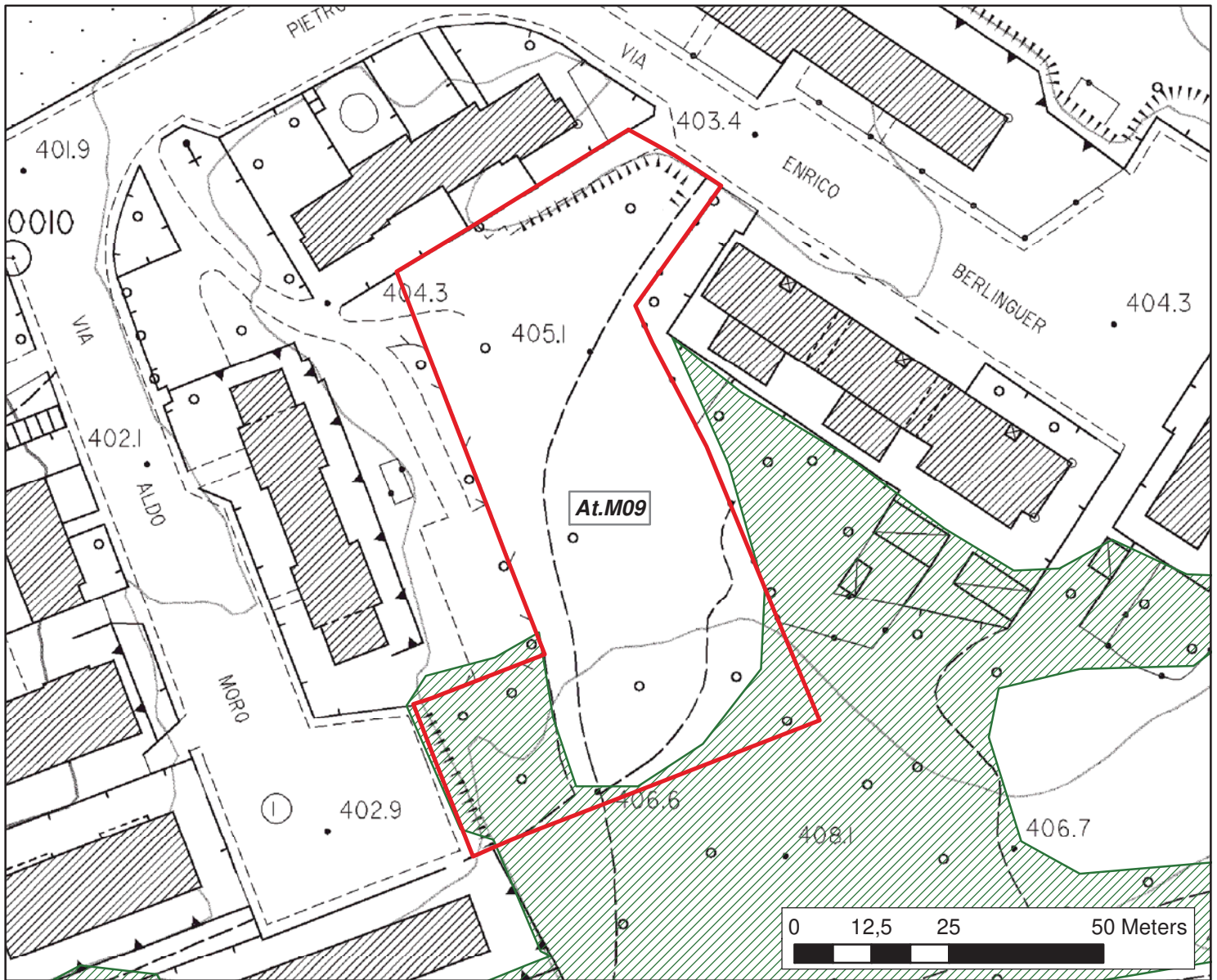
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

*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.*⁶⁷



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.

⁶⁷ 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.



Punti di osservazione panoramica verso il territorio agricolo.



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

Cappella votiva della Madonna del Poggio, codice 90530150335 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.

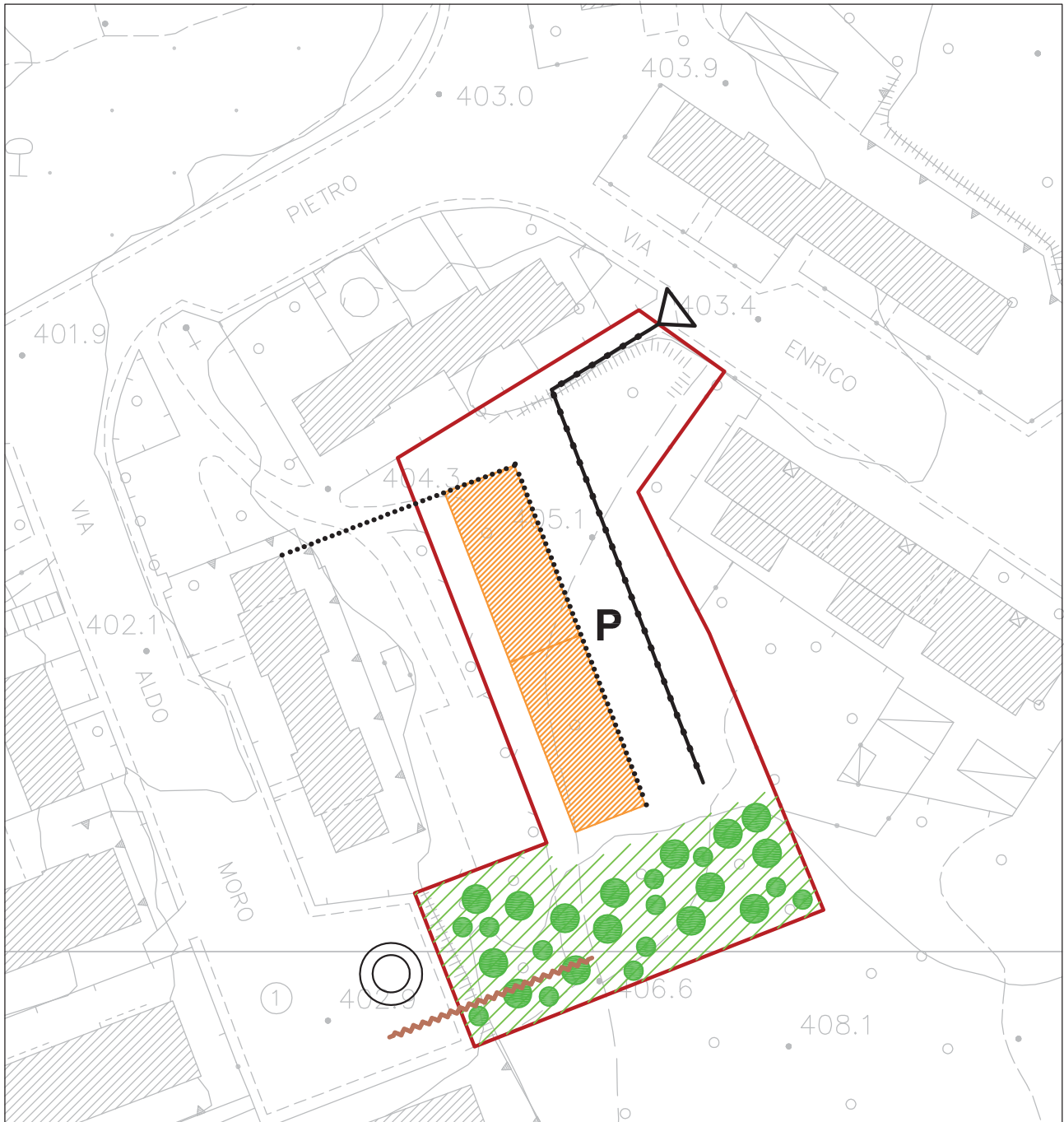
- Rafforzamento dell'identità urbana attraverso la densificazione degli spazi e con interventi volti alla elevazione della qualità insediativa nei linguaggi dell'architettura contemporanea e con progetti di efficienza e produzione energetica.

- 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 S. Pertini conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.

Criteri per la progettazione:










- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree libere interposte tra i margini dell'insediamento di edilizia economica e popolare su via E. Berlinguer e via A. Moro.
- 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 A. Moro, il collegamento pedonale dello stesso con l'ambito e a qualificare l'innesto tra la strada pubblica e la nuova viabilità di accesso ai previsti interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata.
- Gli interventi di sistemazione della porzione sud 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.
- 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 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 : 1000

Legenda

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Perimetro dell'Ambito di iniziativa privata e/ o pubblica |  | Interventi di riqualificazione del parcheggio pubblico su via A. Moro |
|  | Sagoma delle edificazioni |  | Asse viabilità di penetrazione dell'ambito |
|  | Manutenzione e riqualificazione area boscata interna all'ambito |  | Accesso all'ambito dalla viabilità in corso di realizzazione |
|  | Allineamento della nuova edificazione |  | Spazi sosta pertinentiali |
|  | Connessione pedonale con la via A. Moro | | |