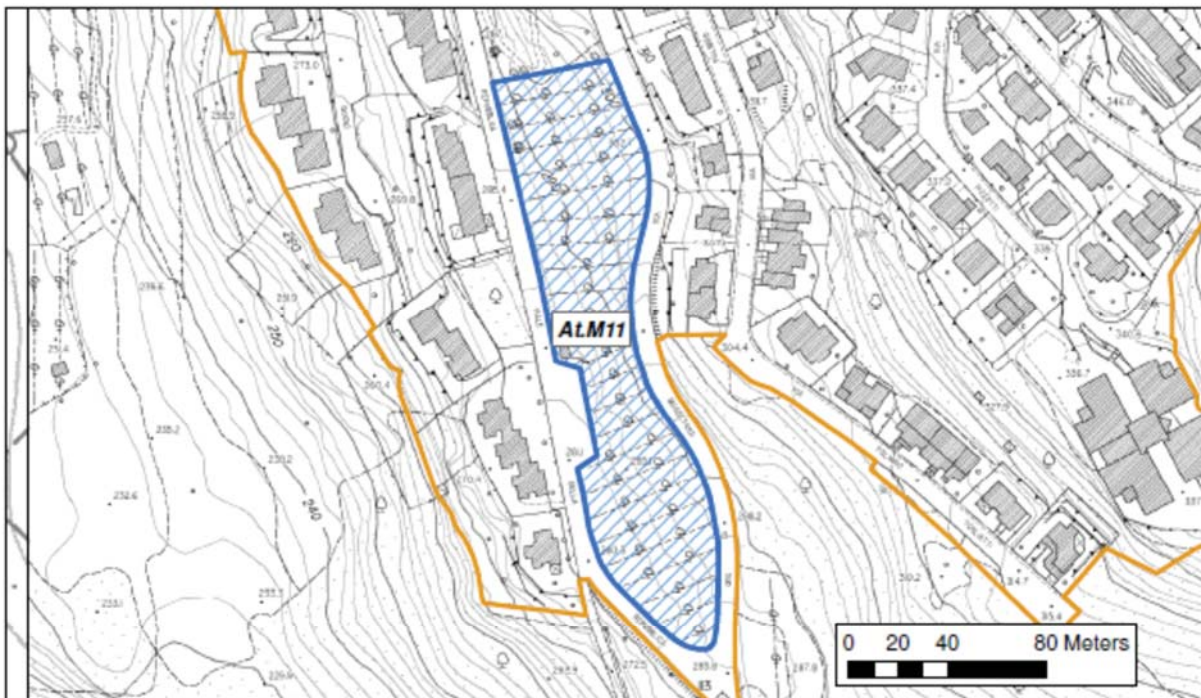


**At.M11** Completamento urbano e riqualificazione del margine su via Massetana.

*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 è costituita da un ampio spazio ineditato, di proprietà comunale, interposto tra la via Massetana sud e la via della Repubblica che si sviluppa sul versante collinare che guarda il fondovalle agricolo del Pecora.

L'obiettivo della previsione è quello di elevare la qualità urbana attraverso la densificazione dei tessuti e l'offerta di residenza stabile con tipologie edilizie di qualità e non invasive. L'intervento dovrà, altresì, promuovere la riqualificazione del margine urbano e le relazioni funzionali ed estetico percettive tra l'insediamento e il territorio rurale.

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

St: mq 9854

SE: destinazione residenziale, mq 1200 di nuova edificazione.  
destinazione direzionale e servizi, mq 400 di nuova edificazione.

### Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un piano attuativo di cui all'art. 107 della L.R. n. 65/2014.

E' consentita la realizzazione per singoli stralci che dovranno essere definiti nel piano attuativo stesso.

### 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 del Piano Attuativo:

- Riqualificazione ed ampliamento del parcheggio pubblico esistente lungo la via della Repubblica.
- Parco pubblico belvedere.

### Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà per singoli lotti, fino ad un massimo di cinque, disposti in allineamento lungo la via della Repubblica.
- L'accesso ai singoli lotti è consentito esclusivamente dalla via della Repubblica. All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di nuove strade carrabili, siano esse pubbliche e/o private condominiali.
- Le costruzioni dovranno presentare il medesimo allineamento sulla via della Repubblica così da presentare un fronte edificato omogeneo lungo la strada pubblica.
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura piana con manto inerbito con presenza di terreno naturale e vegetazione arbustiva.

- La quota di imposta della copertura non dovrà, comunque, superare quella degli edifici già esistenti sulla via della Repubblica, così da non intercedere con le viste panoramiche verso il fondovalle.
- Le costruzioni dovranno presentare caratteristiche costruttive e prestazioni rispondenti alla classe energetica A ed essere dotati di impianti duali per il recupero e il riuso delle acque sanitarie.
  - Non è ammesso l'impiego di materiali a faccia vista nelle murature esterne degli involucri edilizi.
  - Eventuali murature di contenimento del declivio dovranno essere rivestiti in pietra locale naturale;<sup>69</sup>
  - Gli spazi per la sosta privata sono consentiti con la realizzazione di car-porter con copertura piana lignea. Eventuali superfici aperte per la sosta privata dovranno essere trattati con manto naturale.
  - Il piano attuativo dovrà disciplinare la compartecipazione di ogni intervento edificatorio alla sistemazione delle aree aperte esterne ai lotti con il mantenimento delle superfici naturali e dell'oliveto esistente e la realizzazione di un parco pubblico belvedere.
  - 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 corti dei singoli fabbricati dovranno essere piantumate con essenze tipiche della cenosi locali, in particolare con olivi, già presenti nell'area. Gli elementi di arredo urbano dovranno prevedere l'utilizzo di materiali consoni all'ambito rurale di contorno.<sup>70</sup>
  - I marciapiedi e i percorsi pedonali dovranno presentare superficie in pietra locale. E' ammesso l'impiego di manti con impasti di inerti e leganti tali da presentare una colorazione simile a quella delle terre naturali presenti nell'area.
  - 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 Piano Attuativo le parti relative ai criteri per la progettazione e lo schema insediativo (comprensivo di profilo ambientale) della presente scheda normativa.<sup>71</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>69</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>70</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

<sup>71</sup> Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.



## Conformazione al PIT/PPR.

### Contesto paesaggistico di riferimento.



*Localizzazione dell'ambito nel contesto.*



*Punti di osservazione panoramica verso il fondovalle agrario.*

**1**

*Tessuti di matrice contemporanea a isolati aperti della città novecentesca.*

**2**

*Viabilità urbana di grande valenza paesaggistica e di esaltazione del gradino morfologico naturale e delle relazioni tra l'insediamento, le aree agricole e i boschi.*

**3**

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

**4**

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

**5**

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

### 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.

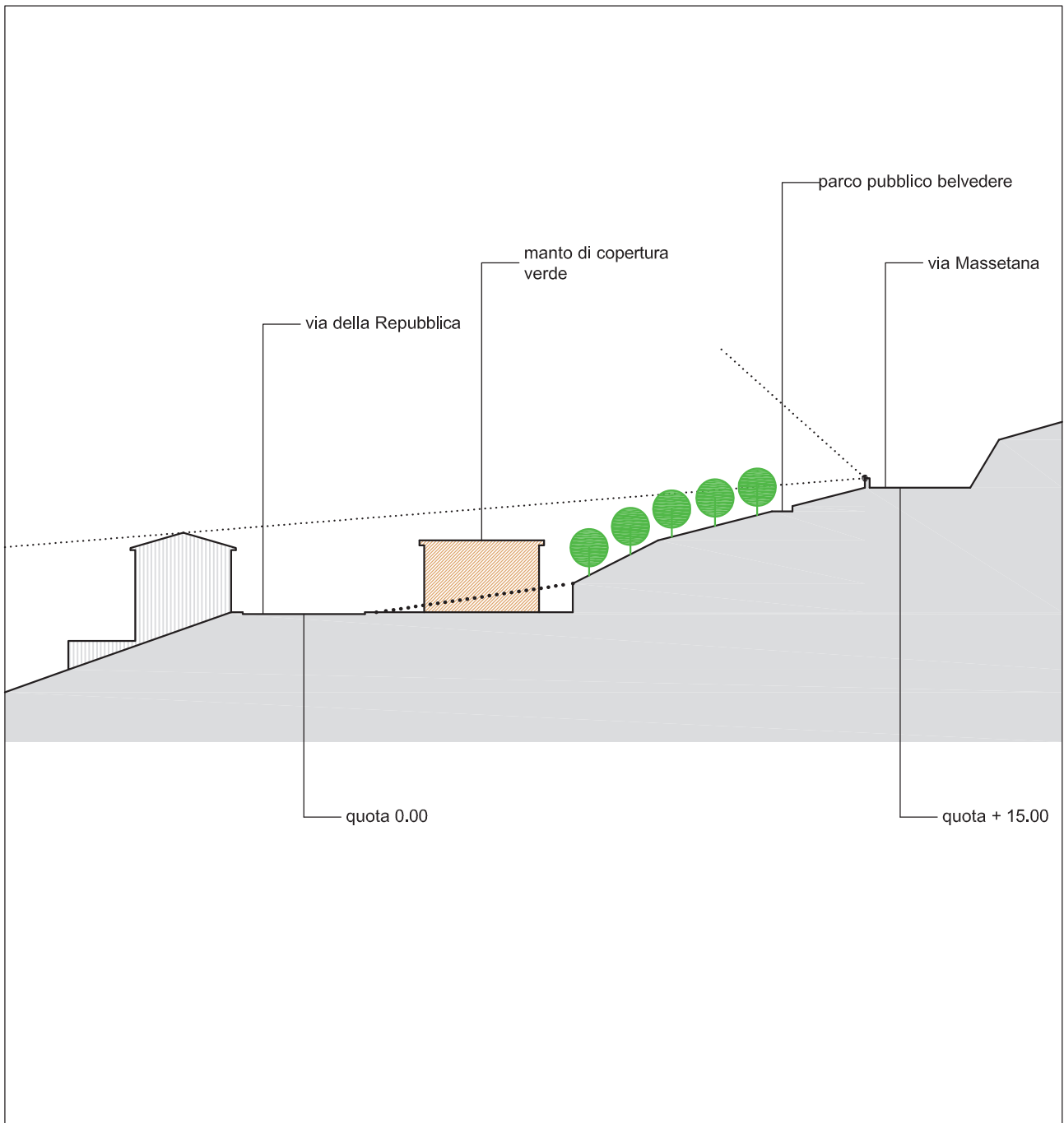
- Riprogettazione del bordo costruito con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa anche con la valorizzazione della cintura verde periurbana che qualifichi in senso multifunzionale con giardini e percorsi fruitivi il passaggio dalla città alla campagna.
- Qualificazione dei fronti urbani verso lo spazio agricolo completando e rendendo continue alcune maglie frammentate e per dare unitarietà all'edificato.
- 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.
- Riprogettazione delle aree libere con coltivazioni di oliveto come spazi pubblici flessibili e multiuso destinandoli ad attività di funzionali allo loro valorizzazione in chiave paesaggistica.
- Qualificazione delle aree urbane prive di centralità e di connotazione identitarie della via della Repubblica e dei parcheggi pubblici ad essa connessi.
- Riprogettazione degli allineamenti stradali su via della Repubblica, delle relazioni con la strada pubblica e la rete degli spazi aperti.
- Incentivo al recupero della bassa qualità e della scarsa manutenzione degli spazi pubblici.

#### Criteria per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione dei tessuti edilizi rarefatti che si affacciano sulla via della Repubblica.
- 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 della via della Repubblica e dei parcheggi pubblici posti su di essa.
- La progettazione dei fronti urbani che guardano verso la via Massetana sud dovrà presentare caratteristiche tali da evitare che gli stessi vengano configurati come il retro delle nuove edificazioni.
- Gli interventi di sistemazione delle aree aperte dell'ambito, con affaccio panoramico sul fondovalle, dovranno contribuire alla creazione dei rapporti funzionali, estetico percettivi e di permeabilità tra le nuove edificazioni e il territorio rurale circostante.
- 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 superfici per la sosta privata interne ai lotti dovranno essere realizzate in posizione tale da limitare al minimo indispensabile gli sbancamenti e i movimenti di terreno.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.
- La sistemazione dell'area dovrà garantire la permeabilità dei suoli e la previsione di sistemi di deflusso naturale delle acque meteoriche.
- Non sono consentite opere che possano comportare la chiusura o la privatizzazione dei punti di vista oggi accessibili al pubblico.
- Deve essere mantenuta libera da qualsiasi intrusioni la visuale panoramica godibile dalla via della Repubblica, dalla via Massetana sud e da ogni altro luogo di pubblico accesso. L'inserimento dei manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare, in alcun modo, le visuali panoramiche che si aprono verso il territorio rurale del fondovalle del Pecora.
- 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 (profilo ambientale)



fuori scala

### Legenda



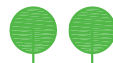
Coni visivi consolidati da preservare



Ingombri volumetrici nuove capacità insediative



Ingombri volumetrici tessuti edilizi esistenti



Oliveta da mantenere

..... Pendio naturale della collina