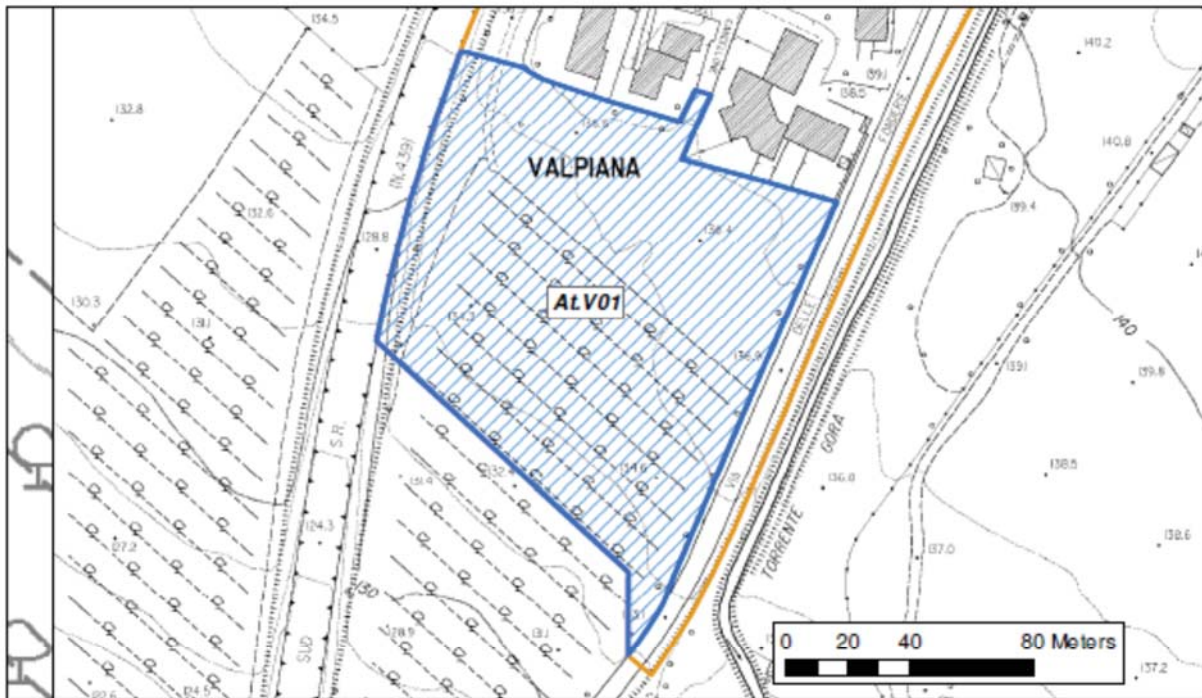


At.V01 Completamento urbano e riqualificazione del margine sud del centro abitato.

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 inedificato interposto tra la via delle Fonderie e il tracciato della S.R. Sarzanese Valdera che si sviluppa ai margini sud del centro abitato.

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 e con impianto teso alla minor impronta possibile sul suolo.¹⁸ 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 15339

SE: destinazione residenziale, mq 1800¹⁹ 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:

- Svincolo di connessione sulla la via delle Fonderie.²⁰
- Connessione viaria tra la via del Fonditore e le aree interessate dal prolungamento di via del Cancellone di cui all'ambito di trasformazione At.V02.
- Parco pubblico belvedere.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire per singoli lotti disposti a ridosso delle costruzioni già presenti nelle aree a nord, esterne all'ambito.²¹

¹⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²⁰ Correzione di refuso.

²¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- Le costruzioni dovranno presentare il medesimo orientamento della nuova strada urbana prevista nell’ambito e disporsi allineate lungo l’asse urbano costituito dalla stessa.²²
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di due piani fuori terra e presentare copertura con falde a capanna o a padiglione.
- 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.
- 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’oliveta esistente e la realizzazione di un parco pubblico e delle aree a parcheggio pubblico.²³
- Gli interventi di demolizione delle murature che oggi delimitano l’area dovranno essere limitati alla sola realizzazione della via di accesso e uscita all’ambito. Il resto del perimetro murario dovrà essere interessato da interventi di restauro e consolidamento.
- 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.
- 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 della presente scheda normativa.²⁴

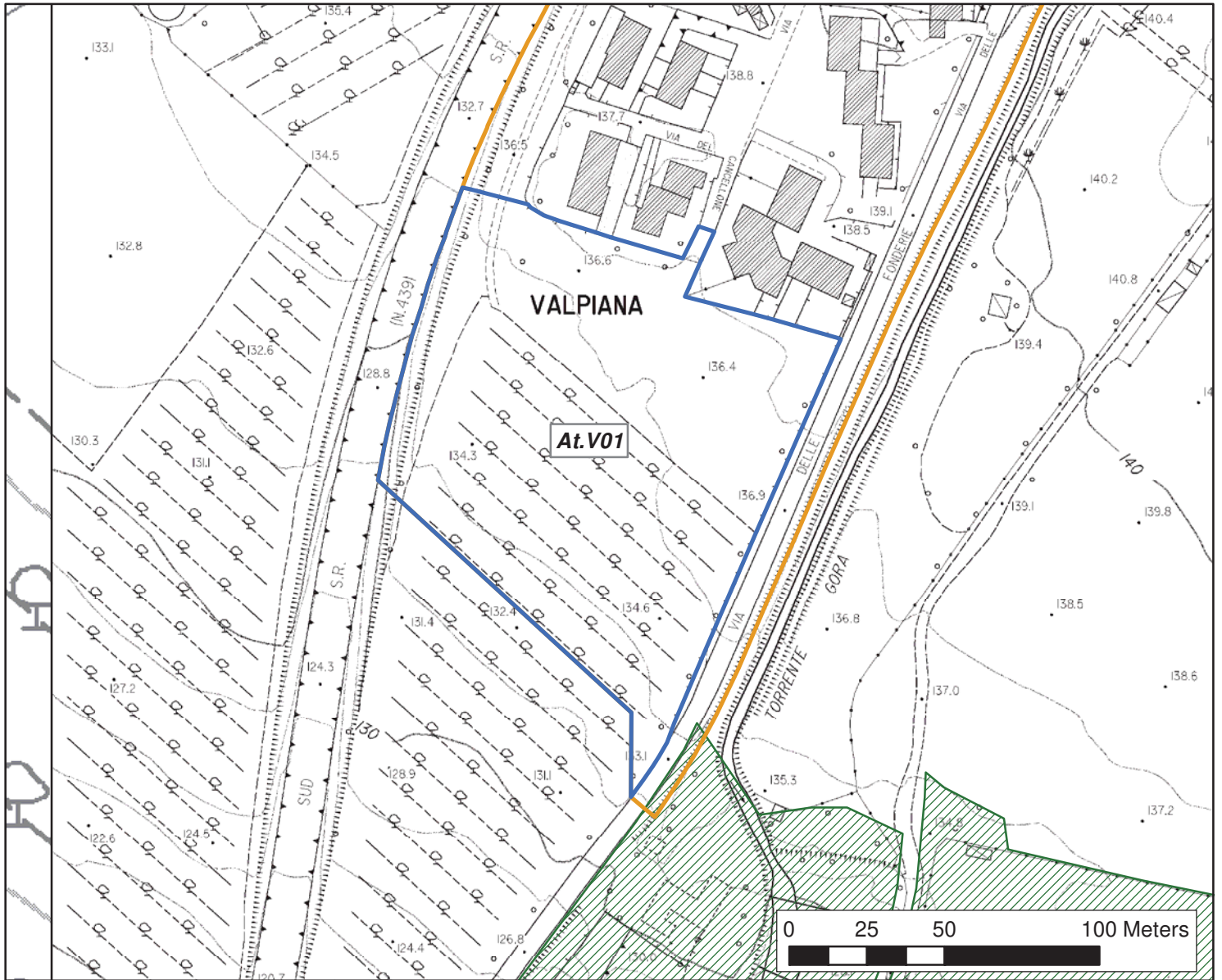
I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica e idraulica assegnate agli interventi sono riportati nello specifico elaborato allegato agli studi geologici del piano.

²² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.



²³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²⁴ 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 fondovalle agrario.

1

Tessuti di matrice contemporanea a isolati aperti della città novecentesca.

2

Viabilità urbana di attraversamento del centro abitato.

3

Territorio rurale segnato dalla presenza seminativi e di oliveti.

4

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 del Fonditore e dei parcheggi pubblici ad essa connessi.
- Riprogettazione degli allineamenti stradali su via delle Fonderie,²⁵ e sulla strada urbana di nuova previsione 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. ²⁶

Criteri per la progettazione:

- L’intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione dei tessuti edilizi rarefatti del margine sud del centro abitato.
- 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 di via delle Fonderie,²⁷ e di via del Cancellone.
- La progettazione dei fronti urbani che guardano verso la via delle Fonderie,²⁸ 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.
- Gli interventi sulle aree aperte e sulle superfici pubbliche dovranno presentare caratteristiche e materiali tali da costituire occasioni di valorizzazione dell’identità dei luoghi legata e al sistema delle ferriere e delle attività metallurgiche lorenese. ²⁹
- 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 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 dalle aree poste al margine sud dell’ambito 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.

²⁵ Correzione di refuso.

²⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

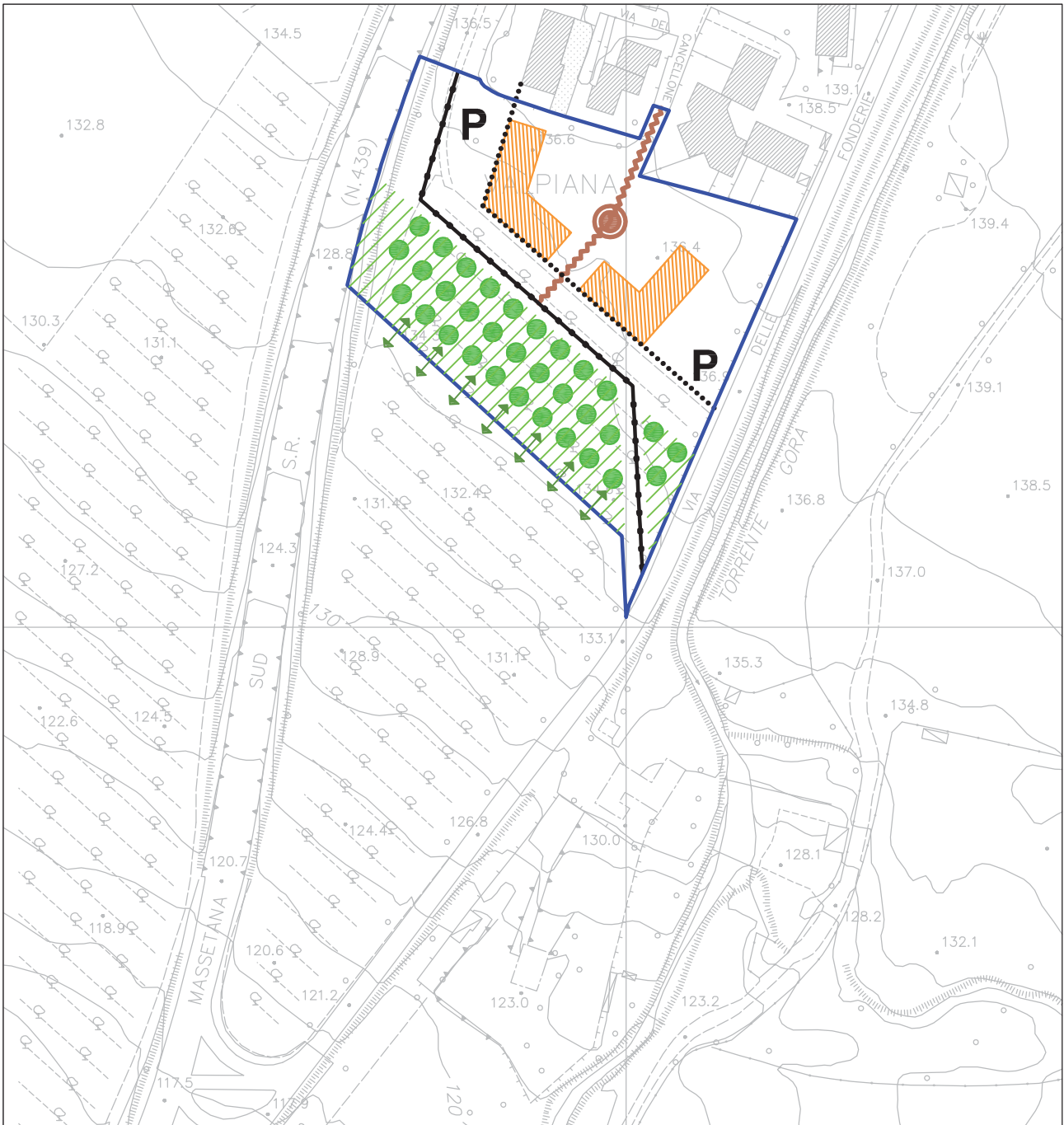
²⁷ Correzione di refuso.

²⁸ Correzione di refuso.

²⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.










- 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 delle edificazioni
-  Parco pubblico con oliveta da mantenere
-  Nuova centralità urbana (piazza pubblica)
-  Percorso pedonale di connessione agli spazi pubblici esterni all'ambito
-  Asse nuova strada urbana di svincolo del centro urbano
-  Allineamento dell'edificato
-  Parcheggio pubblico
-  Permeabilità funzionale e percettiva con il territorio rurale