

At.V03 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica.

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 intercluso inedito, già dotato di opere di urbanizzazione e privo di valore paesaggistico ed ambientale, posto all'interno di un quartiere di edilizia residenziale pluripiano.

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 2363

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.^{31 32}

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:

- Parcheggio pubblico lungo la via del Cancellone / Minatore.³³

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 posti al margine nord est dell'ambito.
- Gli edifici dovranno essere posti in parallelo alla strada pubblica e allineati ai fronti strada, su via del Cancellone / Minatore e via delle Fonderie³⁴, degli edifici esistenti.³⁵

³¹ Accoglimento del punto 37 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio n. 19 prot. 16882 del 25/09/2023.

³² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁴ Correzione di refuso.

³⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- 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.
- L'accesso alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via del Cancellone / Minatore così da impedire ³⁶ nuovi flussi di traffico sulla via delle Fonderie ^{37, 38}
- 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.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e 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. ³⁹

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.

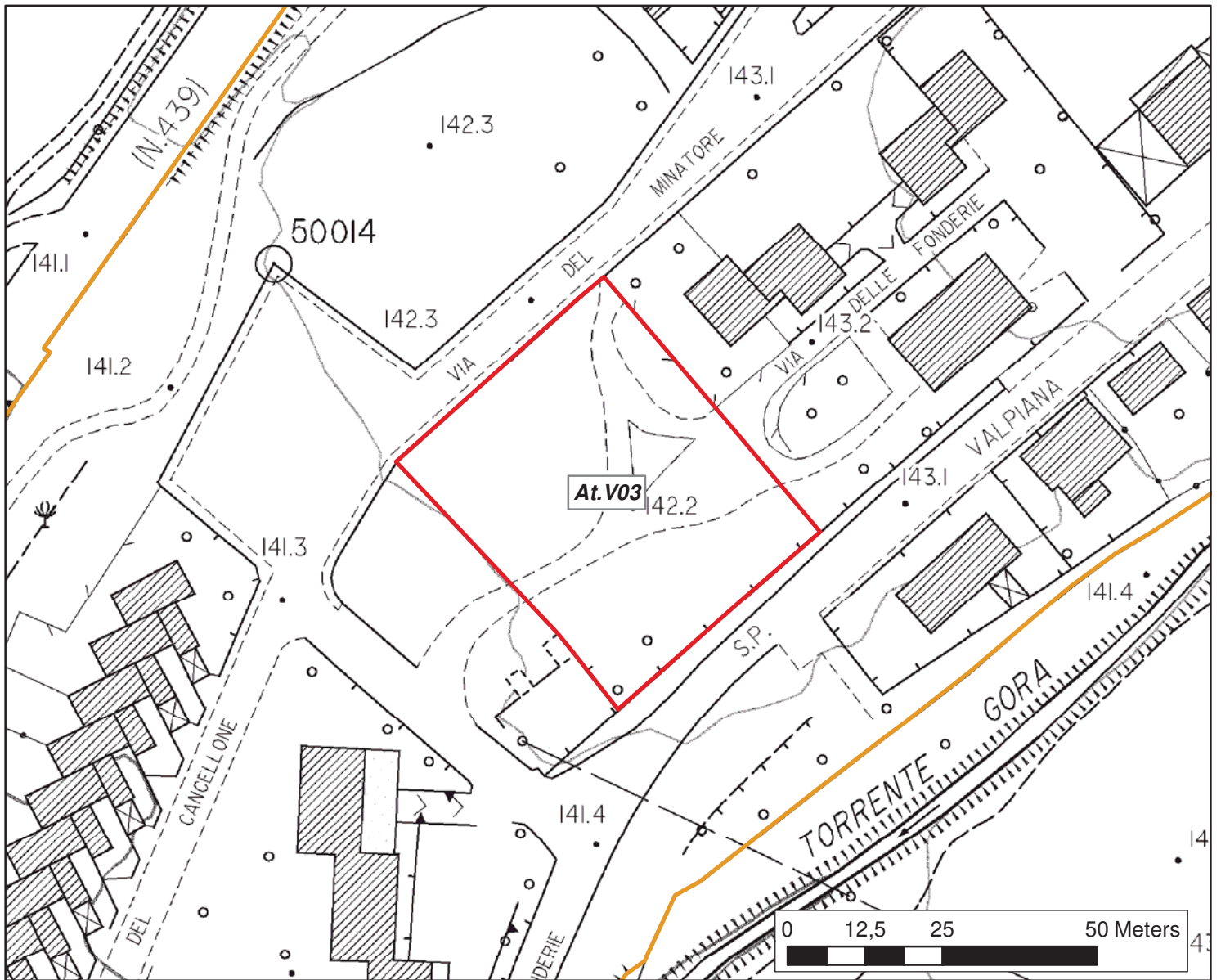
³⁶ Correzione di refuso.

³⁷ Correzione di refuso.



³⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁹ 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.

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 al territorio urbanizzato interessate da coltivazioni di olivo con valenza paesaggistica.³⁹

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.

³⁹ Correzione di refuso.

- 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 al margine dell'insediamento residenziale sulla via del Cancellone / Minatore.⁴¹
- 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 potenziare le aree di parcheggio pubblico su via del Cancellone / Minatore e, insieme, a scarica dal traffico di attraversamento la via delle Fonderie.^{42 43}
- 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.
- L'accesso all'ambito e alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via del Cancellone / Minatore.⁴⁴
- 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.

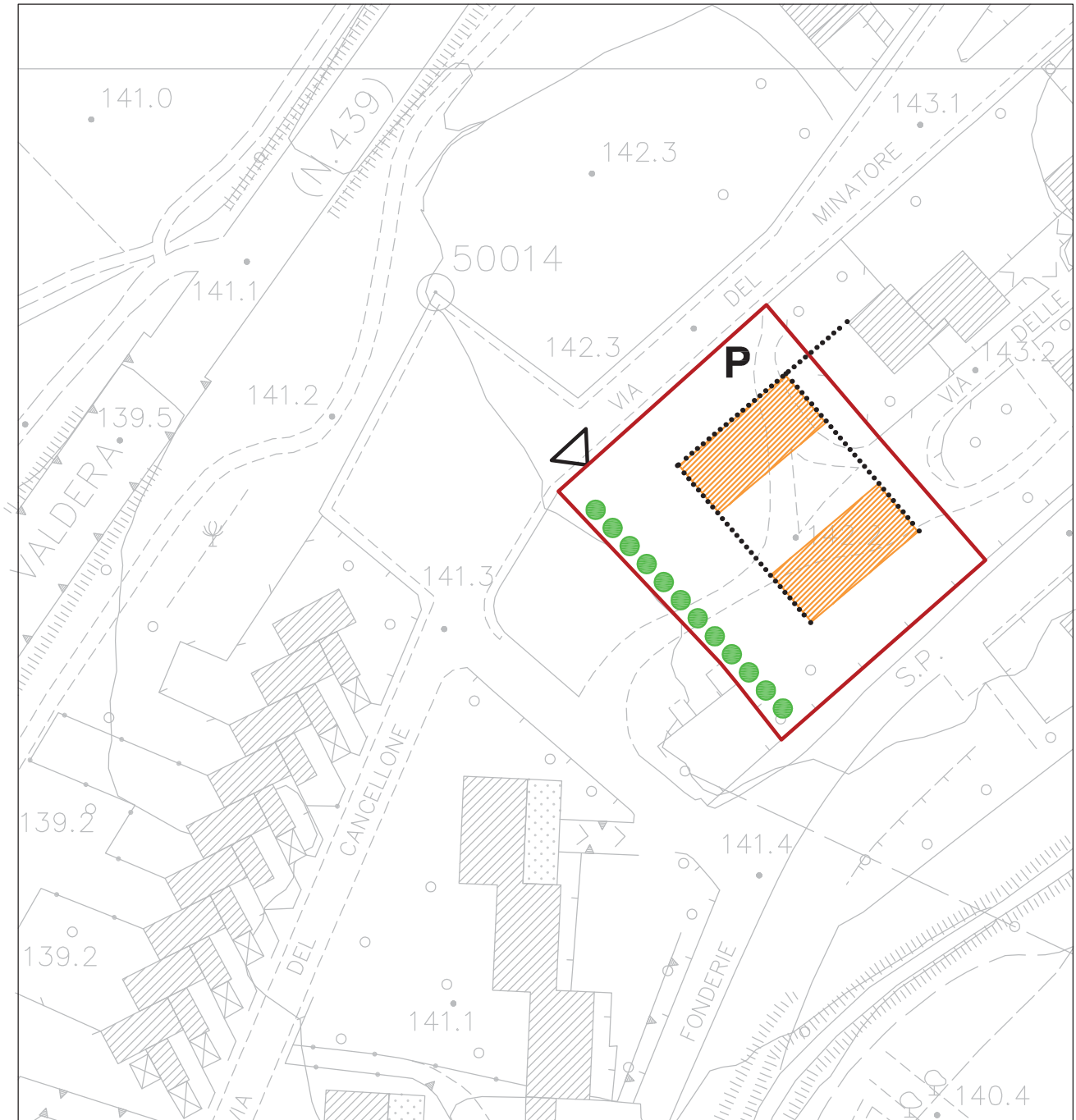
⁴¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁴² Correzione di refuso.

⁴³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.







⁴⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa pubblica e/o privata
-  Sagoma delle edificazioni
-  Allineamento della nuova edificazione
-  Parcheggio pubblico lungo la via del Cancellone
-  Filare alberato, filtro di delimitazione dell'ambito
-  Accesso all'ambito