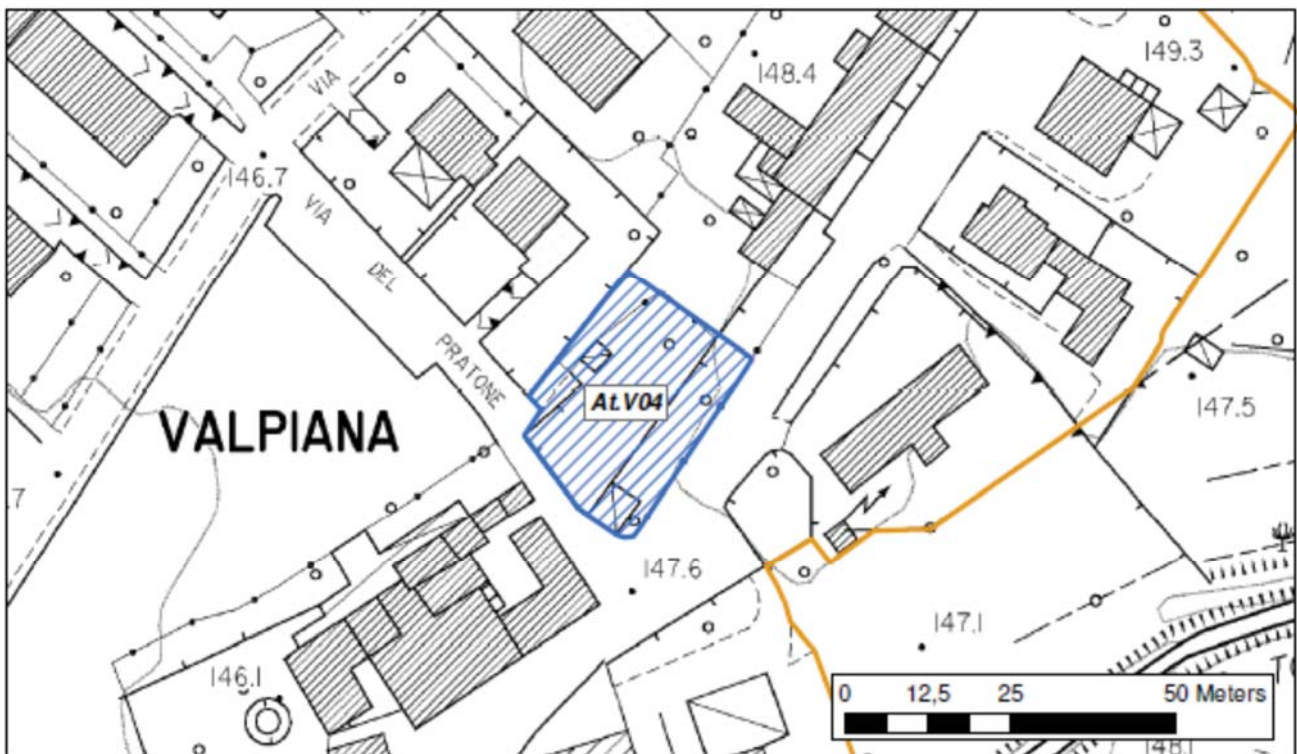


At.V04 **Densificazione edilizia in via del Pratone.**

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 gli spazi pubblici urbani attraverso interventi di sistemazione della via del Pratone.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 762

SE: destinazione residenziale, mq 200 di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento di iniziativa privata.

Gli interventi devono essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014.

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:

- Sistemazione ed ampliamento della parte terminale di via del Pratone, nel tratto antistante l'ambito di intervento e sino all'innesto con via delle Fonderie;
- Parcheggio pubblico e marciapiede lungo la via del Pratone con cessione delle aree al Comune.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- L'edificazione dovrà avvenire con la realizzazione di un unico edificio aventi forme e dimensioni proporzionate a quelli che compongono il tessuto edilizio posto lungo la via delle Fonderie.
- Il nuovo edificio dovrà essere posto in allineamento ai fronti strada degli edifici che si affacciano sulla via delle Fonderie.
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di due piani fuori terra e presentare coperture a capanna o a padiglione.
- L'accesso alle nuove edificazioni dovrà avvenire dalla via del Pratone, in coerenza con gli edifici che già appartengono al tessuto edilizio esistente. così da impedire nuovi flussi.

- Le superfici pertinenziali per la sosta privata dovranno essere realizzate in posizione tale da limitare al minimo indispensabile la presenza di viabilità carrabile interna all'ambito e dovranno essere trattate con manto naturale.
- Gli impianti di illuminazione degli spazi aperti dovranno essere realizzati con tecnologie e apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

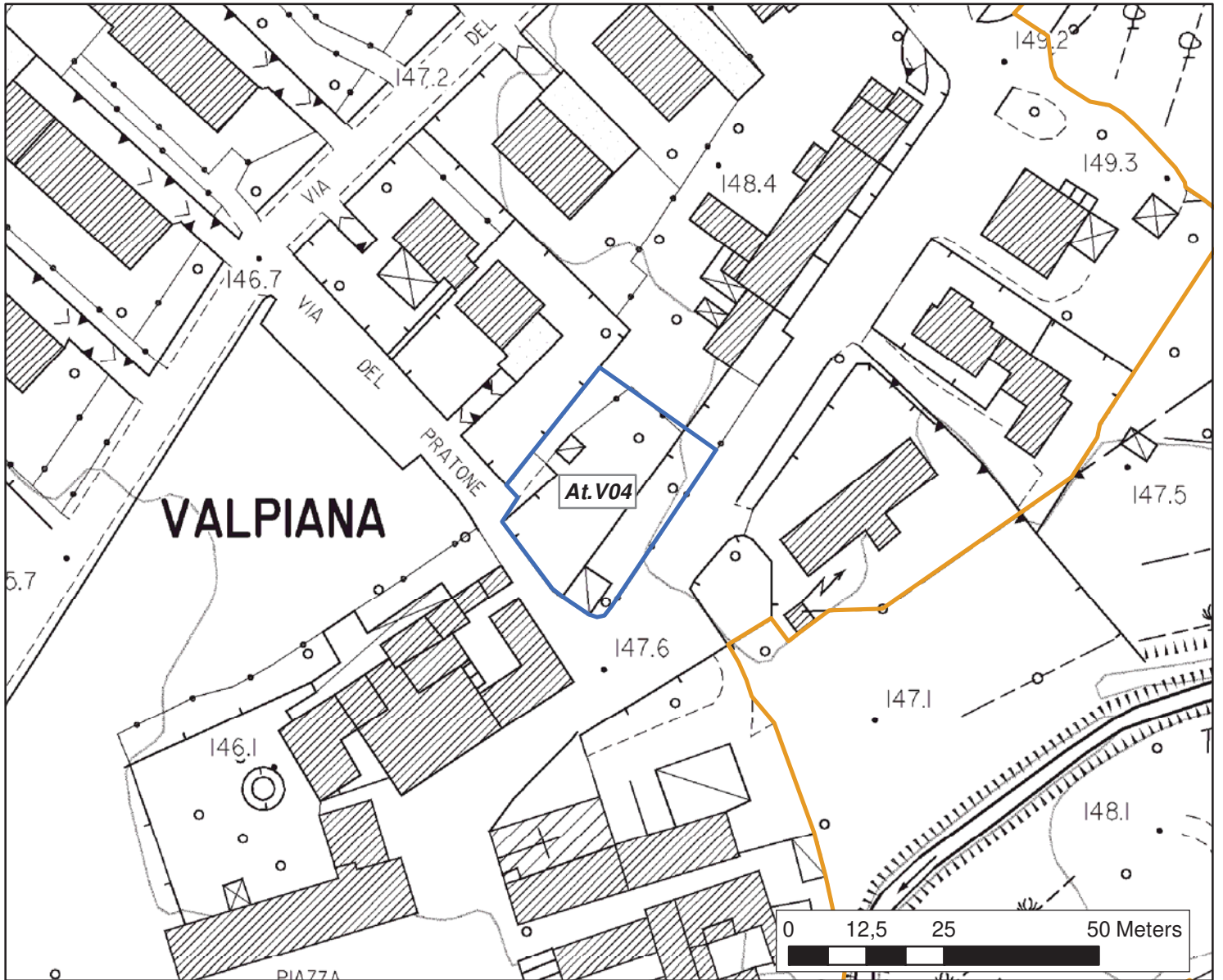
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR riportate nella seconda parte della scheda normativa riferite al contesto paesaggistico di riferimento e ai valori ed alle opportunità hanno valore di direttiva.

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.⁴⁶



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.

⁴⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Vincolo Paesaggistico





Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di iniziativa Privata
-  Ambiti di iniziativa Pubblica

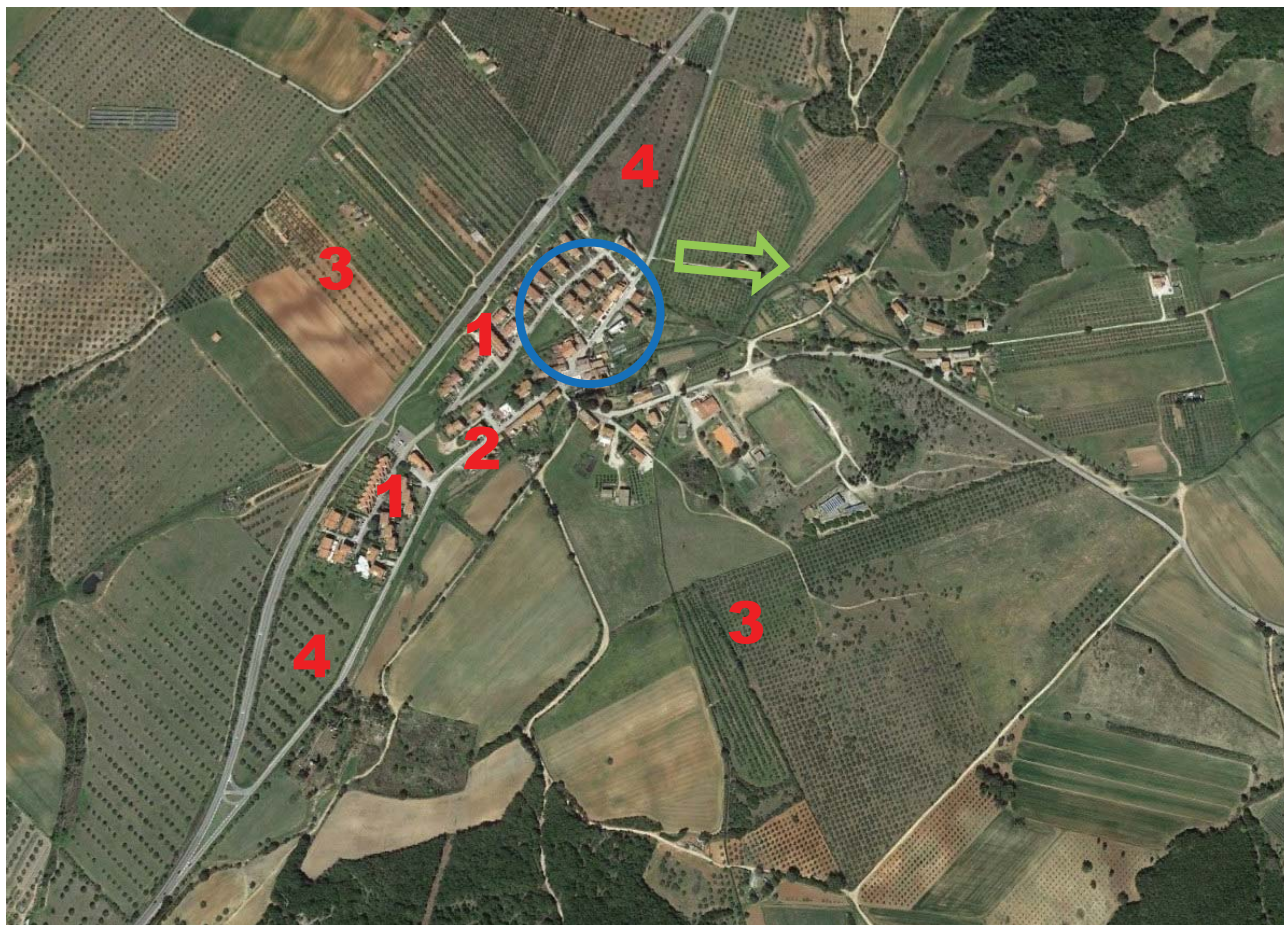
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

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 al territorio urbanizzato 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.
- 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 i tessuti contemporanei interposti tra la via del Pratone e la via delle Fonderie conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.⁴⁷

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà caratterizzarsi come elemento di riconfigurazione delle aree libere interposte al margine dell'insediamento residenziale sulla via delle Fonderie.⁴⁸
- 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 delle Fonderie e, insieme, a scaricare dal traffico di attraversamento la stessa via.⁴⁹
- 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 Pratone.⁵⁰
- 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.⁵¹

⁴⁷ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

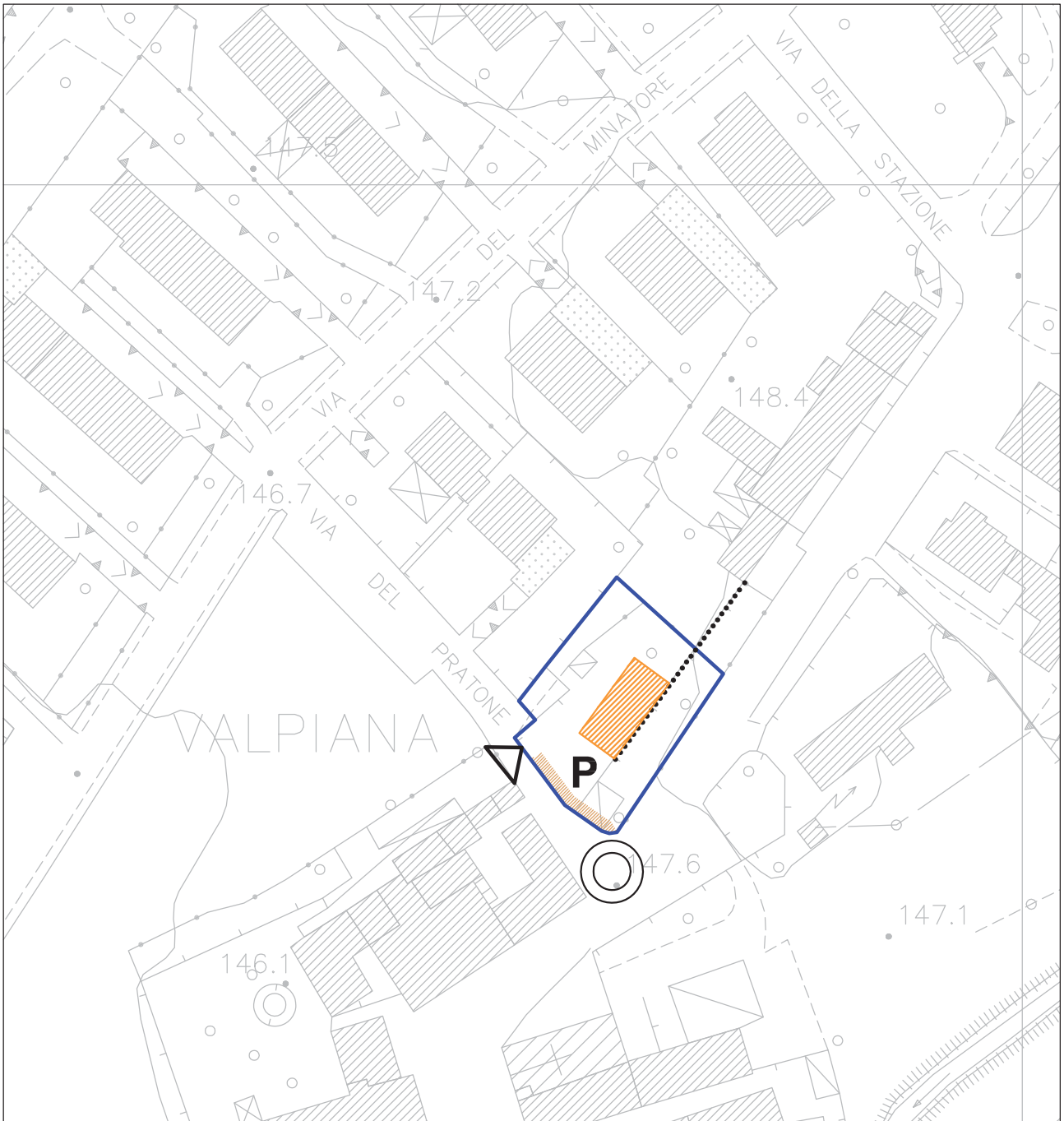
⁴⁸ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

⁴⁹ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

⁵⁰ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.








⁵¹ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 25/09/2023.

Schema insediativo



scala 1 : 1000

Legenda

-  Perimetro dell'Ambito di iniziativa pubblica e/o privata
-  Sagoma delle edificazioni
-  Allineamento della nuova edificazione
-  Nuovo parcheggio pubblico lungo la via del Pratone
-  Marciapiede su via del Pratone
-  Accesso all'ambito
-  Sistemazione della parte terminale di via del Pratone e dell'innesto con via delle Fonderie