

At.U 5.04

Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto



At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dell'intervento edilizio rimasto incompiuto lungo la via Grosseto, nel margine nord del centro urbano, con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale della costruzione ai tessuti edilizi circostanti.

Parametri urbanistici.

St: mq 2.225

SE: mq 700 destinazione residenziale.
(Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie già autorizzata con destinazione residenziale).

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico della superficie di almento mq 75 posto lungo la via Grosseto, nel tratto adiacente alla Chiesa di Santa Rita di Cascia.

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (87)

Condizioni specifiche e regole insediative. (88)

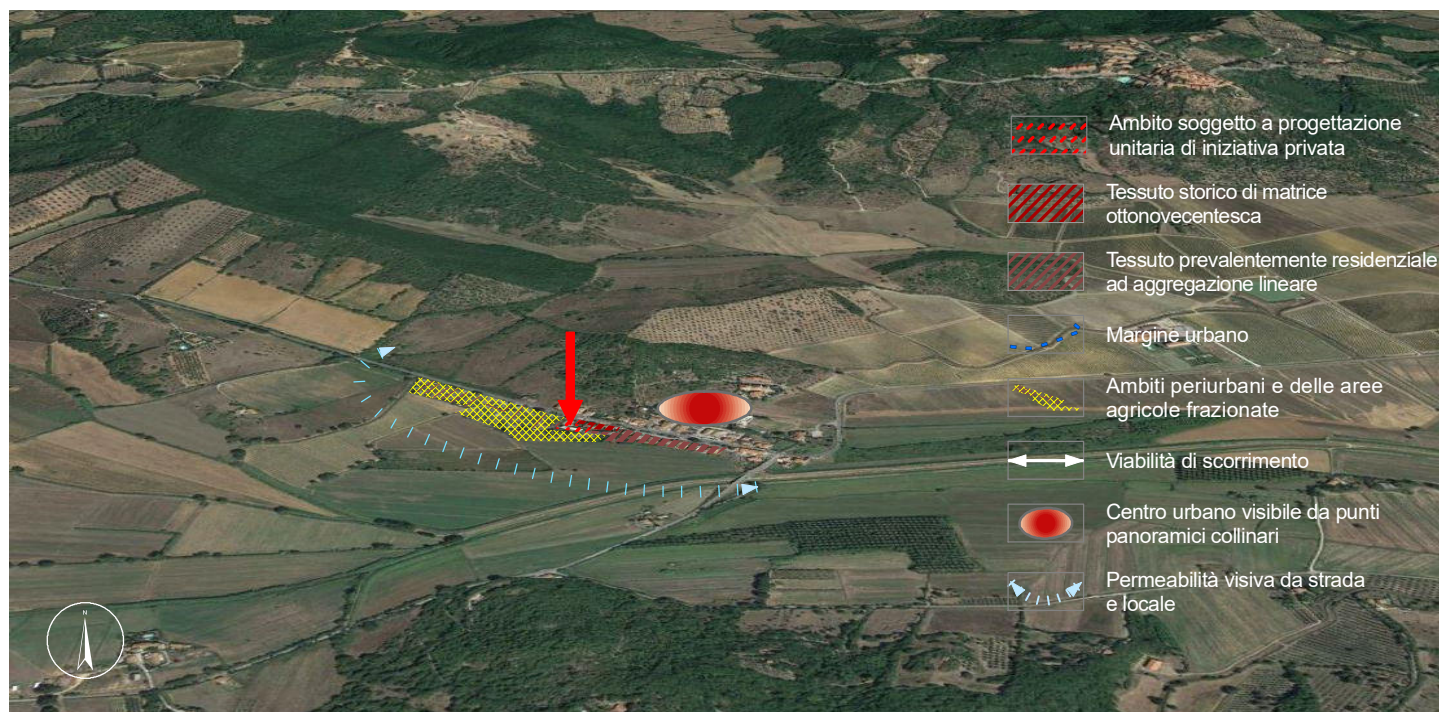
- Lungo i margini nord e ovest dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano ed il territorio contermini.
- Dovranno essere effettuate le opere di bonifica ambientale del lotto oggetto dell'intervento.
- Il progetto dovrà prevedere opere di sistemazione degli spazi pertinenziali alla costruzione tali da costituire una connessione funzionale con i tessuti edilizi contermini.
- Gli interventi edilizi sulla costruzione esistente dovranno costituire il "bordo costruito" verso il prospiciente territorio rurale in grado di dare unitarietà all'edificato, qualificare e migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo.

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- Il contesto paesaggistico di riferimento;

- le opportunità/valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati;
- i criteri per la progettazione.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Riqualificare l'area posta al margine del centro urbano di Grilli eliminando l'attuale degrado fisico-ambientale e conferendo, secondo il ruolo funzionale assegnatogli, qualità e riconoscibilità alle sue architetture in modo da incidere positivamente sul disegno urbanistico complessivo dell'abitato, sia dal punto di vista morfotopologico che sociale .
- Qualificare le connessioni, funzionali e visive, di continuità tra tessuto urbano di margine e campagna , con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti l'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate di Grilli, in modo da conseguire la migliore integrazione con il contesto paesaggistico di riferimento e mantenere libera da qualsiasi intrusione la visuale Grilli dai punti di vista panoramici dei rilievi collinari.

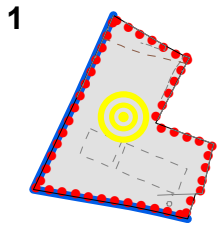
Criteria for the design

In the drafting of the operative instrument the following is provided:



Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

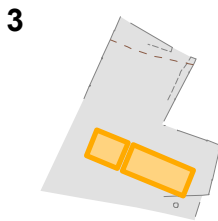


Risanare il degrado spaziale dell'ambito posto sul margine sud-occidentale dell'abitato di Grilli, compreso tra la chiesa, le urbanizzazioni contemporanee del "tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare" di Via Grosseto e l'aperta campagna, orientando l'intervento verso il recupero funzionale del complesso edilizio presente nell'area, in modo da generare un tessuto capace di aumentare le dotazioni urbane e stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta, la viabilità stradale e lo spazio rurale di margine.

2

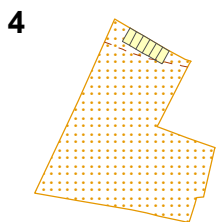
Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa perceibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Configurazione degli spazi edificati



Definire relazioni coerenti e concluse tra i tessuti "ad aggregazione lineare" esistenti caratterizzati da edifici di 2/3 piani (linee, palazzine e villini), la strada e lo spazio rurale in modo da non creare vistosi impatti e/o disturbi visivi rispetto alle caratteristiche morfotipologiche proprie dell'abitato e la maglia fitta delle aree agricole periurbane di Grilli. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino, nei linguaggi della contemporaneità, la migliore integrazione paesaggistica e privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

Configurazione degli spazi aperti



Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace, tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., di riattivare la permeabilità con tessuti adiacenti e mitigare la frammentazione della continuità visiva tra il fronte costruito del sistema urbano e lo spazio agricolo. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.

5

Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo in modo che i rapporti visivi con quest'ultimo risultino ordinati e definiti.

6

Inserire lungo il margine urbano un filare alberato per mitigare la percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e le aree rurali contigue ed assicurare la continuità della rete ecologica.



Foto 1



Foto 2

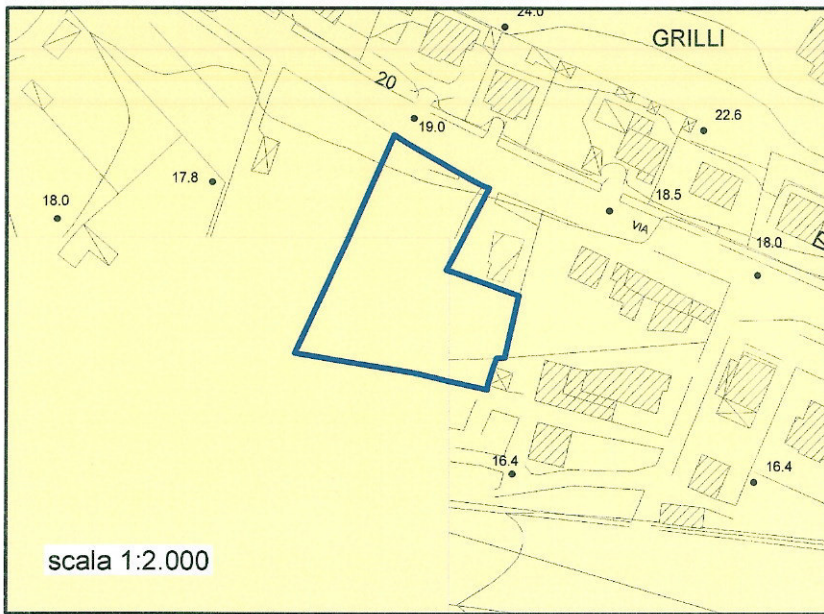


Foto 3



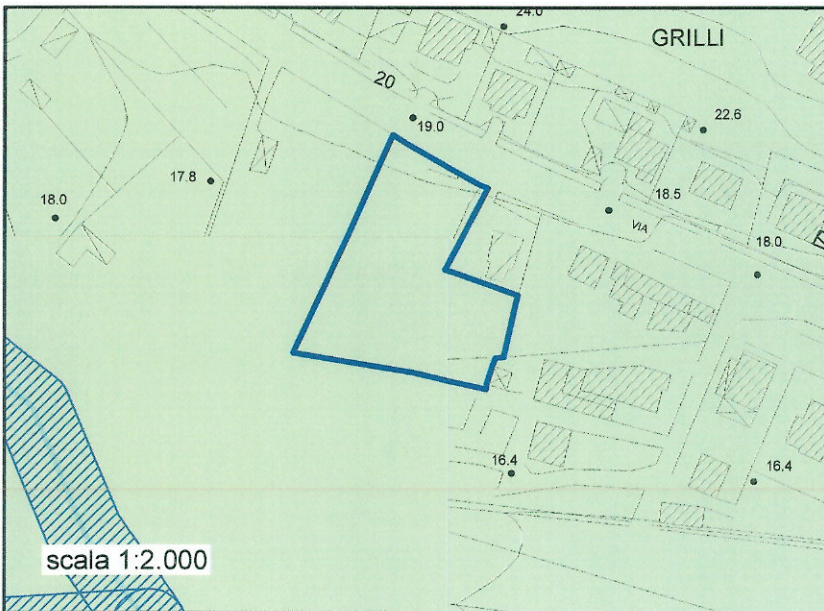
Punti di ripresa fotografica

At.U. 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.



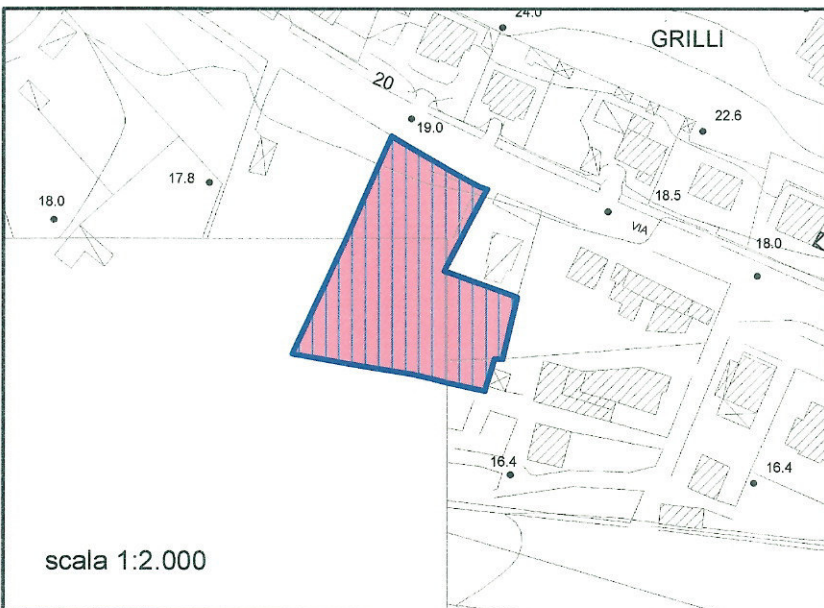
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)
- Area di Studio Idraulico



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

Pericolosità riscontrate

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità assegnate

CLASSE 2 di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

CLASSE 2 di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.