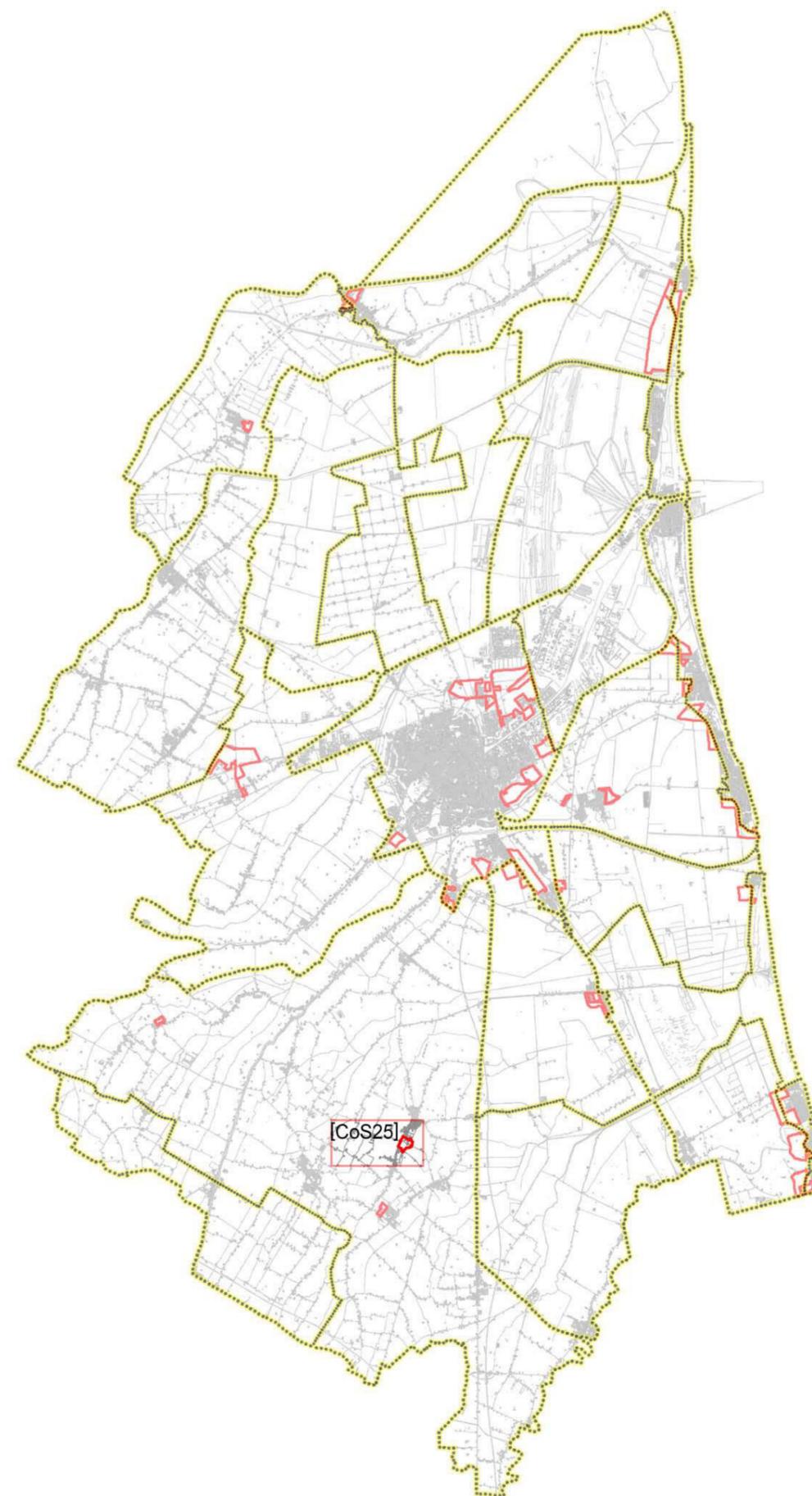
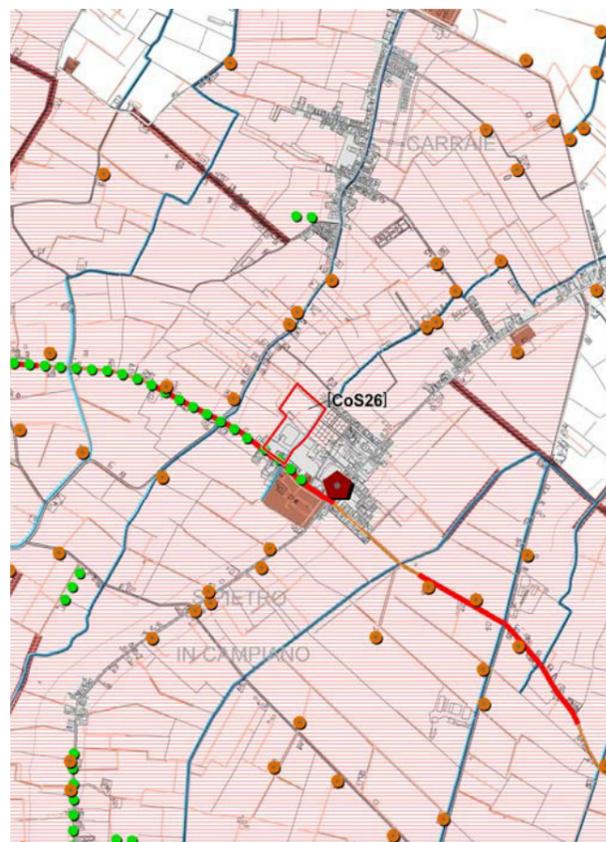


**Ambito CoS25 – S. Stefano/Carraie
Parco Urbano**



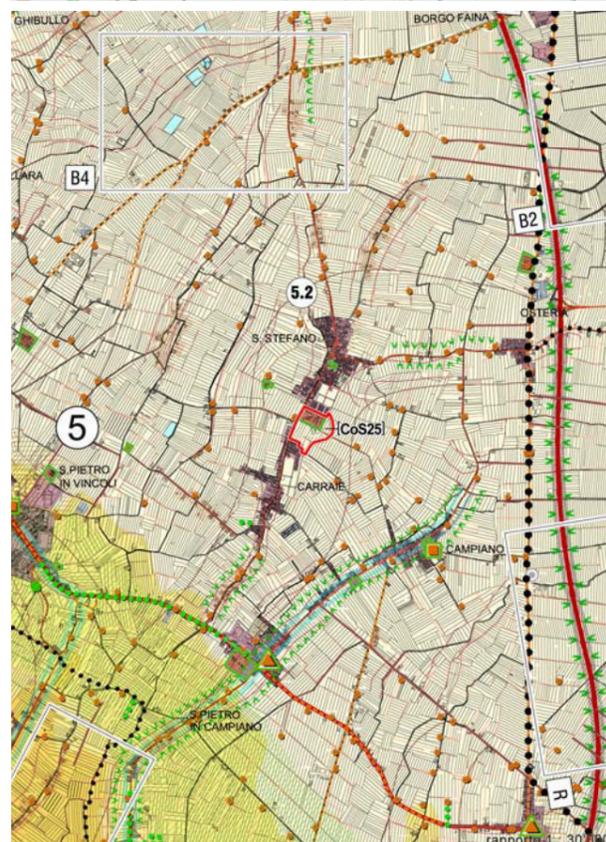
MISURE PER CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICA ALLA SCALA TERRITORIALE

1. INDICAZIONI DERIVATE DAL PSC E DAL RUE



G2.1 Carta per la qualità del territorio

VALORI NATURALISTICO-AMBIENTALI Elementi strutturanti nella definizione del territorio a scala vasta: canali. VALORI STORICO-CULTURALI E IDENTITARI Rete dei luoghi e delle strutture edificate: aree ad alta potenzialità archeologica, complessi di interesse storico-architettonico (ville), complessi e/o edifici di interesse tipologico-documentario; Rete dei percorsi e dei canali storici: strade storiche interpoderali principali e secondarie, canali storici.



RUE 7 Guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi – Contesto Paesistico locale “5.2 – Le ville”
Obiettivi di Contesto locale:

Valorizzazione delle tracce delle trasformazioni del paesaggio agrario legate alle bonifiche, alle opere idrauliche di irrigamentazione e canalizzazione e alle variazioni del corso dei fiumi Ronco e Montone (dossi dei paleovalvi divenuti percorsi), alle rare tracce della centuriazione, alla formazione di insediamenti connessi alla organizzazione delle pievi, alla sistemazione della rete idrografica (fiume Ronco, canali, scoli) e alla riorganizzazione agricola delle "ville" tramite il mantenimento e il ripristino della loro continuità fisica e/o percettiva, il ripristino o la previsione di elementi di connessione paesistico ambientali (es. alberature), la riqualificazione o la previsione di percorsi di fruizione paesistico-ambientale tra i centri lungo i percorsi storici. Per gli interventi di nuova edificazione di manufatti destinati ad abitazioni agricole e/o a servizi alle attività agricole: mantenimento della leggibilità dei principi insediativi presenti nelle diverse morfotipologie e dell'orizzonte paesaggistico continuo ed omogeneo visibile dalle strade storiche. Per gli interventi di completamento e nuova edificazione dei tessuti insediativi dei centri di Pilastro, Roncalceci, Coccolia, Carraie, S. Pietro in Campiano, Campiano e S. Pietro in vincoli il POC dovrà assicurare le seguenti prestazioni: garantire che il principio insediativo venga definito sia in riferimento al tessuto edilizio esistente, sia in riferimento al principio della regolarità geometrica della trama agricola, in particolare per i otti di margine fra urbano e rurale; garantire la chiara definizione dei margini dell'insediamento tramite l'uso di vegetazione di mitigazione.

1.1 Contributo dell'Ambito CoS25 alla definizione del disegno urbano complessivo

L'Ambito CoS25 ricade in un'area libera che interrompe la continuità insediativa tra i centri di S. Stefano e Carraie; al fine di attribuire a tale area il ruolo di centralità di connessione tra i due insediamenti, l'Ambito CoS25 deve caratterizzarsi attraverso la creazione di un Parco Urbano pubblico, che posto in posizione baricentrica, valorizzi il complesso di valore architettonico (Villa Ginanni) presente nell'area e attraverso la creazione di un sistema di servizi alla residenza connessi da percorsi carrabili e ciclopedonali, in continuità con la rete degli spazi pubblici presenti nei due centri; inoltre, al fine del corretto inserimento dei subcomparti residenziali nel paesaggio rurale, gli stessi elementi strutturanti del Parco, da disegnare in relazione alla trama agricola del contesto, devono essere intesi anche come i segni di riferimento per l'assetto planimetrico dei medesimi.

MISURE PER CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICA E COMPONENTE PROGETTUALE ALLA SCALA LOCALE/URBANA

2. RELAZIONE AMBITO/RIFERIMENTI URBANI PRINCIPALI

Ambito CoS25/S. Stefano e Carraie; via Cella, villa Ginanni; trame agricole

2.1 Configurazione dell'assetto dell'Ambito in funzione del mantenimento delle relazioni tra villa Ginanni e lo spazio rurale circostante

a) Elaborare soluzioni progettuali per l'Ambito che assicurino il mantenimento di un adeguato spazio libero tra i tessuti esistenti, la villa e la nuova edificazione dell'Ambito in corrispondenza del varco visuale presente lungo via Cella verso il territorio rurale circostante; ciò al fine di evitare la sovrapposizione dei nuovi volumi allo skyline della villa storica e di mantenere il ritmo pieno/vuoto che caratterizza le relazioni tra via Cella e le trame agricole.

b) Assunzione delle assialità delle strade interpoderali principali presenti nell'intorno immediato come riferimento per la strutturazione dell'impianto planimetrico dell'Ambito, in particolare assunzione e rafforzamento della assialità della strada interpodereale alberata interna all'Ambito che connette villa Ginanni alle trame agricole circostanti.

2.2 Caratterizzazione di una centralità urbana di connessione (Parco Urbano e servizi alla residenza) tra S. Stefano e Carraie

Caratterizzazione dell'area di discontinuità insediativa tra i due Centri come una centralità di servizi locali, Parco Urbano in continuità con Villa Ginanni e servizi alla residenza, strutturata da percorsi carrabili e ciclopedonali; i percorsi devono attraversare il Parco e segnare i margini dei comparti residenziali, riconnettendosi ai percorsi sui quali si attestano le funzioni e gli spazi pubblici dei due centri adiacenti.

3. INSERIMENTO NUOVA VIABILITÀ

Viabilità di circuitazione e viabilità di distribuzione

3.1 Mitigazione della nuova viabilità adiacente alle trame agricole

a) Mitigare la viabilità di circuitazione conformandola come corridoio di connessione della rete ecologica in corrispondenza dei Centri di S. Stefano e Carraie, attraverso la realizzazione di adeguate fasce alberate e siepi di raccordo con gli elementi del contesto rurale e del Parco Urbano in cui è inserito l'Ambito; l'elaborazione delle soluzioni progettuali per l'intervento di nuova viabilità deve essere coerente con l'andamento orografico dei suoli conformati dalla sinuosità del paleodosso; garantire in ogni caso la continuità delle alberature lungo il tracciato, tranne che nelle opportune interruzioni che segnano gli accessi al Parco ed ai nuovi tessuti dell'Ambito CoS25.

b) Garantire un'adeguata occasione di percezione del paesaggio rurale nei punti di snodo della viabilità di circuitazione in corrispondenza dell'intersezione con le aree verdi del Parco Urbano; caratterizzare il varco che si viene a formare, oltre che mediante l'effettiva apertura del varco visuale consentito dalla presenza della rotonda, anche mediante un opportuno disegno delle fasce di vegetazione lungo il tracciato viario.

- Adeguata conformazione delle fasce vegetazionali e interruzione dei filari alberati con previsione di una congrua distanza per la formazione del cono visivo in corrispondenza dell'intersezione con la nuova viabilità dell'Ambito; eventuale realizzazione di punti di sosta delle piste ciclopedonali; opportuna configurazione degli elementi che compongono la rotonda (bracci e innesti, isola spartitraffico) attraverso la modellazione del terreno e la configurazione dei relativi impianti vegetazionali di arredo stradale, in continuità con gli elementi presenti di disegno della trama agricola del Parco.

MISURE PER CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICA E COMPONENTE PROGETTUALE ALLA SCALA DI PUA

4. RELAZIONE TESSUTI DI NUOVO IMPIANTO/TESSUTI ESISTENTI E VIABILITÀ PRINCIPALE

Ambito CoS26/Tessuti di S. Stefano e Carraie; via Cella

4.1 Disegno dei margini dell'Ambito in funzione delle relazioni da stabilire con i tessuti esistenti e la viabilità

- a) Localizzare uno spazio verde di discontinuità insediativa che assicuri il mantenimento dei varchi visuali individuati e che filtri il passaggio tra lo spazio costruito e lo Spazio rurale.
- b) Configurare il margine dell'Ambito rivolto verso via Cella attraverso un filare alberato che, pur assolvendo alla funzione di mitigazione acustica, consenta il mantenimento della percezione pieno/vuoto lungo via Cella, nonché degli edifici di pregio architettonico.
- c) Configurare il margine dei subcomparti residenziali rivolto verso via Cella attraverso fasce alberate di filtro.

5. FUNZIONI SPECIALIZZATE

Parco Urbano pubblico

5.1 Conformazione del Parco Urbano pubblico

- a) Assumere gli edifici di valore architettonico di Villa Ginanni e la relativa fascia verde di pertinenza come capisaldi di riferimento dell'assetto del Parco.
- b) Conformare il Parco Urbano attorno a villa Ginanni assumendo una soluzione progettuale che opti per una soluzione rada e regolare degli elementi vegetazionali che compongono l'assetto planimetrico complessivo e un disegno lineare per gli elementi vegetazionali di delimitazione delle aree verdi, in continuità con i segni caratterizzanti delle trame agricole circostanti.
- c) Valorizzare e integrare la fascia verde di pertinenza degli edifici di valore architettonico di Villa Ginanni.
- d) Disegnare i percorsi pedonali e/o ciclopedonali interni al Parco al fine di connettere fra loro i capisaldi di riferimento del Parco.
- e) Localizzare gli accessi pedonali e ciclopedonali al Parco lungo i percorsi di connessione della spina di servizi alla residenza e in prossimità dello snodo della viabilità di circuitazione.

6. ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DEI SUBCOMPARTI

Tessuti di completamento di S. Stefano e Carraie

6.1 Localizzazione preferenziale dei tessuti edificati (residenza e servizi)

- a) Localizzare i subcomparti residenziali, preferibilmente a completamento dei tessuti esistenti dei Centri di Carraie e S. Stefano al fine di lasciare liberi i varchi visuali individuati e, al contempo strutturare il previsto sistema di servizi alla residenza.
- b) Localizzare le funzioni di servizio alla residenza lungo i margini dei subcomparti residenziali, al fine di creare un sistema di servizi alla residenza integrato al Parco di villa Ginanni connesso ai servizi esistenti dei due Centri, la cui ossatura è costituita prevalentemente da percorsi ciclopedonali.

6.2 Disegno dell'impianto planimetrico dei subcomparti residenziali in continuità con le assialità dei tessuti da completare

I subcomparti che fronteggiano i tessuti esistenti di Carraie devono assumere le assialità principali dell'impianto insediativo di tali tessuti al fine di stabilire una relazione di continuità con essi.

7. CARATTERIZZAZIONE ECOLOGICO/ENERGETICA DI EDIFICI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Ad integrazione degli esiti di compatibilità ambientale e paesaggistica raggiunti attraverso le misure che riguardano la rete delle aree verdi interne all'Ambito e la connessione alla rete ecologica locale, prevedere modalità di realizzazione degli interventi secondo i principi di sostenibilità ambientale, attraverso: l'altezza degli edifici di basso impatto percettivo sul margine verso il territorio rurale; la distribuzione dei percorsi ciclopedonali alberati; l'organizzazione delle aree di pertinenza degli edifici; il trattamento delle superfici libere (aree permeabili e impermeabili); l'utilizzo di materiali per la realizzazione degli edifici ecocompatibili.

MISURE in riferimento agli obiettivi di qualità paesaggistica di PSC e RUE alla scala territoriale

- 1.1 - Contributo dell'Ambito CoS25 al completamento e riqualificazione dei centri di Santo Stefano e Carraie attraverso la valorizzazione dell'area di discontinuità insediativa tra i due centri come Parco Urbano pubblico e sistema di servizi integrato alla residenza

MISURE per componenti progettuali alla scala locale/urbana



- 2.1.a - Configurazione dell'assetto dell'Ambito in funzione del mantenimento delle relazioni significative fra Villa Ginanni e lo Spazio rurale circostante



- 2.1.b - Assunzione delle assialità delle interpoderali principali presenti nell'intorno immediato come riferimento per la strutturazione dell'impianto planimetrico



- 2.2 - Configurazione di una centralità urbana di connessione tra Santo Stefano e Carraie



- 3.1.a - Mitigazione della nuova viabilità adiacente alle trame agricole

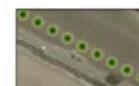


- 3.1.b - Caratterizzazione delle fasce di mitigazione acustica nei punti di snodo viabilistico

MISURE per componenti progettuali alla scala di PUA



- 4.1.a - Localizzazione di spazi verdi di discontinuità insediativa



- 4.1.b - Configurazione del margine dell'ambito nella porzione di Parco urbano rivolta verso via Cella



- 4.1.c - Configurazione del margine dei subcomparti residenziali rivolto verso via Cella



- 5.1.a - Assunzione degli edifici di valore di Villa Ginanni come capisaldi di riferimento dell'assetto del Parco Urbano



- 5.1.b - Conformazione del Parco Urbano pubblico



- 5.1.c - Valorizzazione della fascia verde di pertinenza degli edifici di valore architettonico di Villa Ginanni



- 5.1.d - Disegno di percorsi pedonali e/o ciclopedonali interni al Parco Urbano



- 5.1.e - Accessi pedonali e ciclopedonali al Parco Urbano



- 6.1.a - Localizzazione preferenziale dell'edificato residenziale



- 6.1.b - Localizzazione preferenziale di funzioni di servizio alla residenza



- 6.2 - Disegno dell'impianto planimetrico dei subcomparti residenziali in continuità con le assialità dei tessuti da completare



rapporto 1 : 5 000