



Variante puntuale al POC approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019
Area di trasformazione ATS.5 - Fagnano - Via A. Gramsci

COMUNE: Montale (PT)

UBICAZIONE: Via Gramsci, Fagnano

COMMITTENTE: Meridiana Immobiliare



PROGETTISTA: STARC s.r.l. s.t.p.

ST.ARC
architettura e urbanistica

ELABORATO: Scheda norma ATS.5
STATO COORDINATO

COD.
B.3

REV.
005
2° integrazione

DATA
dic 2023

SCALA
-

STARC s.r.l. s.t.p.

via dei Barberi 108 - 58100 Grosseto
P.IVA 01664570536 - cod. SDI P62QHVV
0564 415151 - www.studiostarc.com
studio@studiostarc.com - stra@legalmail.it

ATS.5 – Fognano
Via A. Gramsci
(UTOE 1)

Dall'elaborato **8B "Disciplina dei beni paesaggistici"** si riportano gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni relative ai beni tutelati per legge:

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:
a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;

e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;

f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;

l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;

n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

12.1. Obiettivi – Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a** – migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- b** – tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c** – tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d** – salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e** – garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;
- f** – recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- g** – contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- h** – promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
- i** – valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

12.2. Direttive – Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

- a** – Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:
 - 1 – le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi del Piano Paesaggistico e alle aree intorno ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
 - 2 – le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:
 - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
 - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
 - castagneti da frutto;
 - boschi di altofusto di castagno;
 - pinete costiere;
 - boschi pianiziali e ripariali;
 - leccete e sugherete;
 - macchie e garighe costiere;
 - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;
 - 3 – i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).
- b** – Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:
 - 1 – promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;
 - 2 – promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;
 - 3 – evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico-percettivi;
 - 4 – favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico-identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;
 - 5 – tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;
 - 6 – potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;
 - 7 – incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:
 - dei castagneti da frutto;
 - dei boschi di alto fusto di castagno;

- ~~- delle pinete costiere;~~
- ~~- delle sugherete;~~
- ~~- delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;~~
- ~~8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;~~
- ~~9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.~~

12.3. Prescrizioni

~~a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:~~

- ~~1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;~~
- ~~2 - non modificano i caratteri tipologici architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);~~
- ~~3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.~~

~~b - Non sono ammessi:~~

- ~~1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;~~
- ~~2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.~~

ATS.5 – Fognano. Via A. Gramsci (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Su SE mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
21120 21100,85	2000	8,00 9,50	50% SF	7687	1041

Obiettivi specifici

Fondamentali obiettivi dell'intervento sono: il recupero ed il riuso di un insediamento produttivo dismesso (Carbonizzo) che costituisce un significativo esempio di archeologia industriale; la bonifica delle aree pertinenziali e la realizzazione di importanti opere di mitigazione del rischio idraulico alla confluenza dei torrenti Agna ed Agna delle Conche; la creazione di un polo di aree e di attrezzature pubbliche a servizio della frazione, dei volumi di recupero e delle contenute addizioni edilizie previste in adiacenza al nucleo originario, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti urbani a tipologie miste.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico.
- Bonifica degli immobili e delle aree di pertinenza dell'insediamento produttivo.
- Realizzazione delle opere di regimazione e messa in sicurezza idraulica sull'Agna e sull'Agna delle Conche e restituzione al corso d'acqua, come area pubblica golenale, delle aree di proprietà individuate nelle tavole del PO come ambito di pertinenza fluviale.
- Recupero e valorizzazione, compatibilmente con la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, delle opere idrauliche legate all'antica attività produttiva.
- Recupero degli edifici di valore testimoniale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.
- Adeguata sistemazione delle aree a verde pubblico, realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali, tutela e se necessario ricostituzione della vegetazione ripariale dei due torrenti.
- Conservazione dell'alberata su via Gramsci, realizzazione di adeguati accessi dalla stessa via ~~con particolare attenzione alla visibilità e sicurezza dell'antico ingresso dello stabilimento.~~
- Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con gli edifici ex industriali e con il contesto paesaggistico ambientale:
- Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e percorsi pubblici o condominiali interposti fra gli edifici.
- La progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi non dovrà occludere le visuali panoramiche ed i varchi da e verso il corso d'acqua, dovrà contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà prevedere, ove necessario, adeguate sistemazioni arboree ed a verde al fine di garantire un corretto inserimento degli interventi di nuova edificazione nel contesto paesaggistico e ambientale.

Condizioni particolari

- La ~~Su~~ SE massima di mq 2000, il RC e l'altezza ~~di~~ massima di mt ~~8,00~~ 9,50 sono riferiti ai soli interventi di nuova edificazione. Sono ammesse e non calcolate nella ~~Su~~ SE massima di mq 2000:
 - la maggiore ~~Su~~ SE ricavata nella sagoma degli edifici esistenti mediante la realizzazione di soppalchi e di nuovi orizzontamenti.
 - la ~~Su~~ SE degli edifici demoliti e ricostruiti nell'ambito della zona ATS.5, calcolata come indicato all'ultimo a-linea delle "Condizioni particolari".
 - le quantità edificatorie (SE) di eventuali porzioni di edifici non utilizzate nell'ambito della ristrutturazione edilizia potranno essere aggiunte alle quantità realizzabili all'interno dell'ambito della zona ATS.5..
 - la ~~Su~~ SE dei piani seminterrati compresi nel perimetro dei nuovi edifici a condizione che detto piano non abbia altezza interna superiore a mt 2,50, che non fuoriesca dal piano di campagna per un' altezza superiore a mt 1,00 e che sia destinato a parcheggi e locali accessori.
- Ai soli fini del calcolo del rapporto di copertura e delle superfici permeabili si considera inclusa nella superficie fondiaria la superficie dell'ae aree a verde privato ad essa circostanti.
- ~~La distanza minima dei nuovi fabbricati rispetto al limite sud della piazza di progetto è stabilita in mt 3,00.~~
- Sono ammesse in fase di progettazione attuativa deroghe al regime delle distanze tra fabbricato e confine del lotto;
- Ai fini del calcolo della ~~Su~~ SE degli edifici esistenti, si assumono come tali gli edifici rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montale mappali 223, 241, 395, 271, 226 e al Catasto Terreni mappale 217. Sono ricostruibili nell' ambito della zona ATS.5 solo le ~~Su~~ SE di fabbricati e porzioni di fabbricati attualmente esistenti; le porzioni del compendio immobiliare che sono state demolite o rimosse per esigenze di messa in sicurezza dell'area non sono ricostruibili all' interno della zona ATS.5 ma costituiscono volumi trasferibili ai sensi dell' art.110 comma 3 delle presenti NTA.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdR)

ATS.5 – Fognano - Via A. Gramsci (UTOE 1)

Obiettivi dell'intervento

Fondamentali obiettivi dell'intervento sono: il recupero ed il riuso di un insediamento produttivo dismesso (Carbonizzo) che costituisce un significativo esempio di archeologia industriale; la bonifica delle aree pertinenziali e la realizzazione di importanti opere di mitigazione del rischio idraulico alla confluenza dei torrenti Agna ed Agna delle Conche; la creazione di un polo di aree e di attrezzature pubbliche a servizio della frazione, dei volumi di recupero e delle contenute addizioni edilizie previste in adiacenza al nucleo originario, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti urbani a tipologie miste.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR6 - Tessuto a tipologie miste

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

Indirizzi per l'intervento

- Recuperare i volumi originari dell'insediamento produttivo: l'edificio a tre livelli delle residenze e degli uffici, l'attiguo volume dell'ex carbonizzo, ~~l'edificio posto sul lato nord del complesso produttivo all'ingresso da via Gramsci.~~
- Sistemare le aree pertinenziali dei tre edifici, salvaguardando, ove possibile e compatibilmente con le opere di regimazione idraulica sul corso delle due Agne, i resti più significativi delle opere idrauliche a servizio dello stabilimento produttivo.
- Concentrare la ricostruzione dei volumi da demolire e le potenzialità edificatorie assegnate come premialità dal PO nell'area posta fra via Gramsci e ~~la nuova strada di accesso al complesso edilizio il fosso dei Lembi~~, operando sulla base dei seguenti criteri:
 - ~~disporre i corpi di fabbrica lungo via Gramsci, salvaguardando il filare di alberi; a contatto con la piazza pubblica, lungo la nuova viabilità di accesso;~~
 - realizzare un insediamento caratterizzato da una stretta relazione fra i corpi edilizi e con gli spazi pubblici, i percorsi interni, le aree pertinenziali sul modello delle aggregazioni edilizie tipiche dei borghi e dei piccoli nuclei abitati;
 - caratterizzare l'insediamento con un' architettura contemporanea dalle linee semplici, capace di dialogare con le preesistenze produttive e con il tessuto di matrice storica;
 - qualificare le aree pertinenziali con recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni a verde, arboree ed arbustive, accurate e coerenti con i caratteri dell'insediamento.