



PIANO STRUTTURALE

MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA

Catalogo

B - Centri abitati

Il Sindaco:

Andrea Biondi

La Giunta Comunale:

Francesca Bargiacchi

Claudio Saragosa

Daniele Tonini

Stefania Ulivieri

Il Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione:

Francesca Tosi

I Professionisti incaricati:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Pietro Pettini

Collaboratore:

Giovanna Pessina



Gavorrano-2.0

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Indice

INSEDIAMENTO ACCENTRATO

- Struttura dell'insediamento accentrato
- Definizione della valenza paesaggistica
- Definizione delle tipologie urbane
- Definizione del valore degli edifici

CENTRI ABITATI

- Valenza paesaggistica
- Evoluzione struttura insediativa
- Patrimonio edilizio esistente:
forma - consistenza - funzione
- Tessuti insediativi: distribuzione del valore
tipologico / architettonico degli edifici

CENTRI MURATI

- Gavorrano
- Ravi
- Caldana
- Giuncarico

CENTRI MINERARI

- Filare
- Bagno di Gavorrano

CENTRI LINEARI 8/ 900

- Potassa
- Castellaccia

CENTRI LINEARI

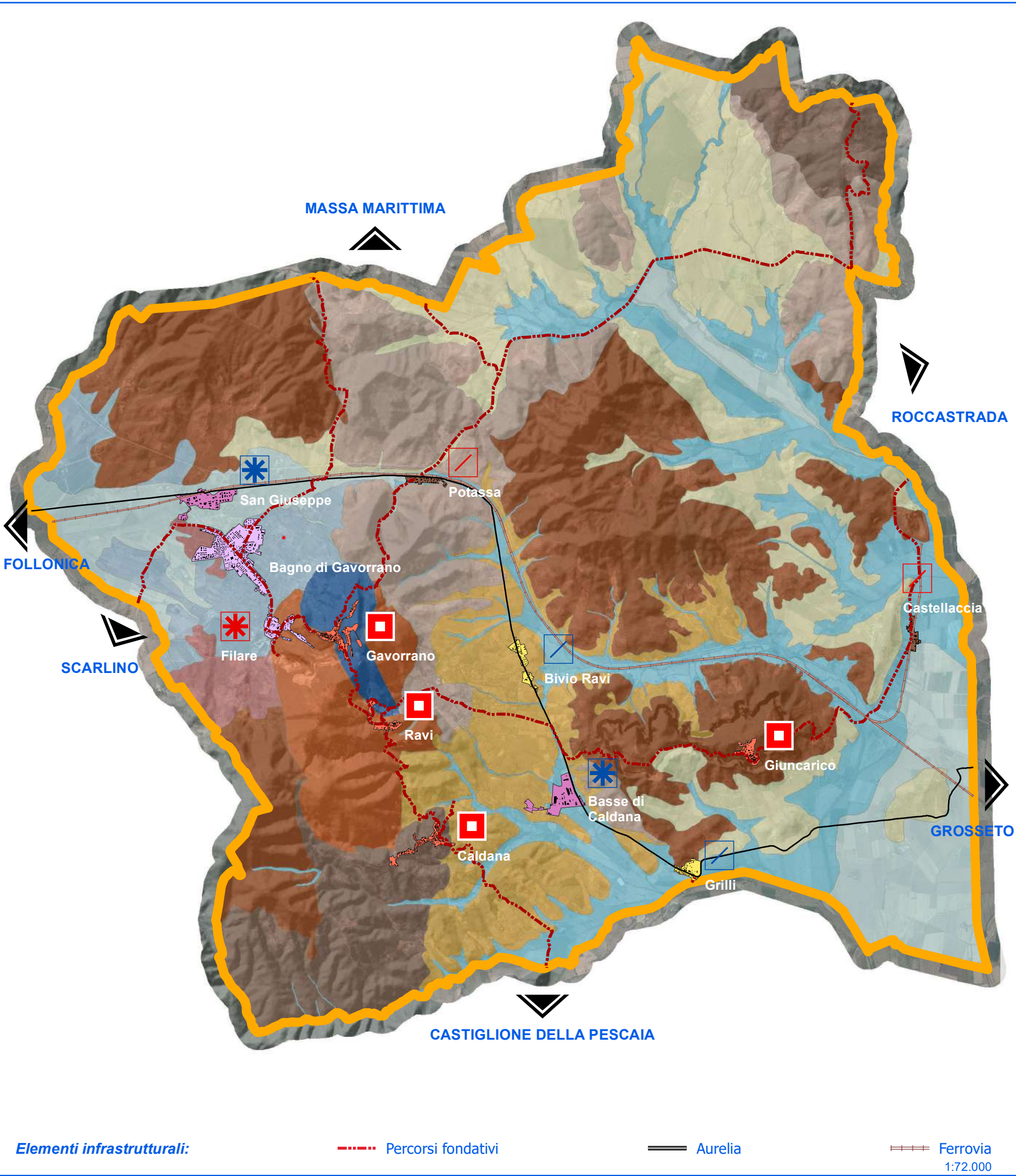
- Bivio Ravi
- Grilli

CENTRI PRODUTTIVI

- San Giuseppe
- Basse di Caldana

STRATEGIE PER LA RIGENERAZIONE DELLA FORMA URBANA

- Caldana
- Bagno di Gavorrano



Inquadramento territoriale

La complessità della storia del rilievo conferisce ai sistemi collinari comunali una forte articolazione spaziale. Questi, con un andamento prevalente normale alla costa, dividono nettamente l'incisione fluviale del Torrente Sovata dal fondovalle del Fiume Bruna e, aprendosi solo ad ovest sulla pianura del Fiume Pecora e a sud sulla Piana del Lupo, condizionano il sistema viario e insediativo gavorranese.

Nell'area collinare facente parte del sistema del Monte Alma (Monte Calvo, Poggio Paganella, Monte Muro, Poggio Aquilone) le "Colline a versanti ripidi", sia sulle Unità Liguri che sulle Unità Toscane, sono i sistemi collinari dominanti, affiancate dalla "Collina calcarea" e dall'eccezionale, perché a quote relativamente basse, affioramento di rocce granitiche (Montagna ignea) nella zona di Gavorrano. Nel sistema collinare sub-articolato dall'incisione fluviale del Torrente Sovata delimitato, a nord-est, dal fondovalle del Fiume Bruna, a sud, dalla Piana del Lupo e, ad ovest, dal tracciato vallivo della Vecchia Aurelia (S.P. N° 152 "Aurelia Vecchia") prevale, invece, la Collina sui terreni deformati del Neogene.

Descrizione sintetica

Sui sistemi collinari nelle aree di contatto tra i querceti e/o castagno e suoli agricoli, non lontano dai seminativi e dai pascoli dei piani, per unire, nell'ambito di un'economia agro-silvo-pastorale, la risorsa bosco alla cerealicoltura estensiva delle sottostanti zone malariche, si localizza l'insediamento accentrato di matrice medioevale. Si tratta di nuclei urbani murati, dalla morfologia compatta, che si posizionano nella fascia altimetrica tra i 300 ed i 200 mt. s.l.m.. Gavorrano e Ravi dove i rilievi collinari tendenzialmente aspri ed acclivi sono frequentemente separati dai sistemi morfogenetici più bassi e dolci da veri e propri gradini morfologici, Caldana e Giuncarico lungo il filamento dei crinali. Centri collegati tra loro da circuiti locali di strade di impianto storico da cui si staccano diramazioni "a pettine" che lungo piccole valleciole scendono nel fondovalle sino all' "Aurelia Vecchia" per dirigersi alla volta di Grosseto o Pisa, oppure risalire verso l'interno in direzione Massa Marittima, Roccastrada e Siena.

Tra XIX e XX secolo la nascita di una industria basata sull'attività estrattiva segna la zona di Ravi e Gavorrano con la nascita dei villaggi minerari di Ravi Marchi e Filare. La progressiva industrializzazione e dell'attività mineraria legata all'estrazione della pirite trasforma, poi, nei primi decenni del '900, Bagno di Gavorrano da piccolo gruppo di case, sorto intorno alla "vasca" delle acque calde, in grosso insediamento operaio con la realizzazione dei cosiddetti "palazzi", grandi condomini del tipo "a ringhiera", scuole, Casa del Fascio e spaccio.

Lo sviluppo dell'industria mineraria, il ripristino della Via Aurelia e parallelamente la realizzazione della ferrovia, cambiano l'orientamento generale del sistema insediativo, che inizia scivolare verso valle. La stazione ferroviaria, nel punto di congiunzione tra ferrovia e Aurelia, costituisce, ad esempio, l'elemento matrice per l'aggregato lineare di "Potassa".

Nel secondo dopoguerra tale cambiamento si accentua con la creazione lungo l'attuale S.P. N° 132 di "Bagno di Gavorrano" fino all'Aurelia di un vero e proprio asse attrezzato, Filare-Bagno di Gavorrano-San Giuseppe, connesso all'attività mineraria (miniera, bacini di decantazione, edifici e castelli minerari, teleferiche, insediamenti per operai ed impiegati), la crescita lineare di Bagno di Gavorrano e la dislocazione lungo la S.P. N° 152 "Aurelia Vecchia" degli insediamenti produttivi di "San Giuseppe" e di "Basse di Caldana" oltre alla formazione e al consolidamento, sempre su questo asse, delle aggregazioni lineari di "Bivio di Ravi", "Grilli".

		Sistemi morfogenetici									
		a	b	b	b	b	b	c	c	d	d
Forme insediative	1 Centri murati										
	2 Centri a forma aperta 8/900 di matrice mineraria										
	3 Centri e borghi lineari 8/900 su: Aurelia/scali ferroviari/rete viabilità										
Insediamento contemporaneo	4 Centri lineari lungo la rete della viabilità principale										
	5 Insediamenti produttivi a forma aperta lungo l'Aurelia										

VALENZA PAESAGGISTICA: valori - criticità

Rapporto con il Contesto

La relazione esistente tra il singolo insediamento ed il suo intorno, cioè tutti quei segni che rendono visibile il rapporto tra le varie componenti della maglia insediativa e gli assetti colturali presenti sul territorio.



DEFINIZIONE IN RISPETTO A:	
INTEGRITA'	Permanenza dei caratteri morfotipologici e delle relazioni funzionali, spaziali e visive tra l'edificato e gli assetti culturali circostanti
DIVERSITA'	Riconoscibilità di parte dei caratteri e/o elementi peculiari e distintivi, naturali e/o antropici, storici, culturali, simbolici esistenti tra l'insediamento ed il proprio intorno
QUALITA' VISIVA	Presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche (da e verso punti panoramici)
DEGRADO	Perdita da parte dell'intorno paesaggistico dell'insediamento dei suoi connotati distintivi: • riconversione degli assetti agrari; • forme di densificazione edilizia; • presenza di impianti infrastrutturali puntuali di elevato impatto paesaggistico-ambientale

TIPOLOGIE CENTRI ABITATI		PRESENTI al 1954	POSTERIORI al_1954
COMPLESSO DI MATRICE FORTIFICATA		Complessi edilizi, originati dalla strutturazione degli antichi “castra”, i cui caratteri morfotipologici originari risultano modificati da processi di serializzazione ed adeguamento formale ai tipi edilizi di matrice urbana.	
CASA TORRE		Complessi edilizi che rappresentano il consolidamento dell’edilizia medioevale in ambito urbano sia per tecnica costruttiva che il loro rapporto con lo spazio urbano. La loro configurazione tipologico-architettonica, è quella di un edificio turritorme a pianta quadrata con distribuzione verticale dei vani, uno o due al massimo per piano.	
PALAZZO/VILLA/FATTORIA		Edificio e/o complessi edilizi signorili, capisaldi all’interno del tessuto urbano della strutturazione del latifondo ad indirizzo agro-silvo-pastorale del territorio. Distinguibili per il variare dell’organismo architettonico della struttura villacea (castello trasformato in villa o villa, con edificio separato, o no, di fattoria, cappella, annessi, ecc.) e dei relativi spazi aperti, organizzati nella forma del giardino e/o del parco. Presenza di elementi di arredo e finitura quali muri di cinta, cancellate, pergole, ecc..	
CASA PER OPERAI e/o ADDETTI AGRICOLI		Edifici e/o complessi edilizi, originati dalla strutturazione agricola del territorio, i cui caratteri morfotipologici sono il risultato di serializzazioni ed adeguamenti conseguenti al processo di accentramento insediativo in piccoli borghi o nuclei rurali. Presentano, generalmente, un rapporto diretto casa - filo strada.	
CASETTA o DIMORA TEMPORANEA		Edifici originati dalla strutturazione agricola del territorio quali residenza della piccola proprietà coltivatrice oppure legati agli usi stagionali del latifondo mezzadrile. Edificio a due piani fuori terra, pianta rettangolare, tetto a due spioventi e accesso al piano superiore attraverso una scala generalmente esterna	
SCHIERA		Tipo edilizio di matrice urbana che caratterizza la residenza pre-ottocentesca. La schiera è un edificio a fronte monocellulare, muri d’ambito portanti e in comune tra unità contigue, doppio affaccio (uno su strada e l’altro sulla retrostante area di pertinenza in uso esclusivo alla casa), uso specialistico del piano terra e potenziale divisione della zona notte da quella giorno per piani sovrapposti. Rapporto diretto casa - filo strada.	Gli edifici a schiera recenti sono connotati dalla coincidenza del fronte monocellulare con un’unica unità abitativa, organizzata su più livelli, ingresso indipendente e accesso ai piani superiori attraverso una scala interna. L’aggregazione seriale di schiere può definire organismi edilizi residenziali formati da alloggi sovrapposti o affiancati, con la minima aggregazione di due alloggi, costituiti da non più di due piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi (cantine, garage, impianti) e pertinenza a giardino sul fronte principale.
PALAZZINA O PSEUDOLINEA		Tipo edilizio di matrice urbana di impianto otto-novecentesco, nato per accorpamento o rifusione di due case a schiera. Edificio plurifamiliare con un appartamento per piano, a progressiva prevalenza della dimensione frontale rispetto alla profondità, in genere di tre piani abitativi sovrapposti, che possono diventare quattro quando il piano terreno sia ad uso specialistico, rapporto diretto casa - filo strada.	Si definisce “ <i>palazzina</i> ” l’organismo edilizio residenziale isolato, con pertinenze a giardino orti e sosta auto sui quattro lati, costituito da due o tre piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno riservati ad accessori degli alloggi (cantine, garages, impianti, ecc.). Il piano terreno può essere destinato, talvolta, anche ad usi residenziali, commerciali e artigianali di servizio. Comprende, in genere, quattro o più alloggi disimpegnati da un unico corpo scala
LINEA e BLOCCHI		Tipo edilizio di matrice urbana di impianto otto-novecentesco la <i>linea</i> è riconducibile ad uno schema compositivo costituito da due alloggi per piano serviti da un solo vano scala; vani principali sul fronte e quelli di servizio prevalentemente sul retro; quantità di piani sovrapposti a seconda del tipo di struttura impiegata (comunque non inferiore a 3); rapporto diretto casa - filo strada. Il tipo a blocchi presenta, rispetto alla linea, planimetrie complesse spesso proiettate, con varia forma, all’interno del lotto; più di un corpo scala e più di due appartamenti per piano.	L’edificio in linea o a blocco recenti si presentano in forma isolata o in posizione arretrata all’interno dello spazio di pertinenza mantenendo il rapporto tra edificio–lotto–percorso caratteristico della “tipologia a palazzina”. Sono costituiti da più unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale, senza limitazione della distribuzione in senso verticale oppure orizzontale e dotati di almeno un accesso condominiale e parti comuni. Il piano terra è preferibilmente riservato ad accessori degli alloggi (garages, cantinole, porticati, ecc.). Alla tipologia in linea appartengono gli edifici plurifamiliari moderni a media densità abitativa caratterizzati da una disposizione planivolumetrica che si sviluppa all’interno del lotto di pertinenza ed, in alcuni casi, è svincolata dalla maglia viaria.
VILLA, VILLINO CASA ISOLATA		Edifici isolati ove rientrano tutti quegli edifici residenziali a due, tre piani aventi alloggi con ingressi indipendenti e pertinenze a giardino sui quattro lati.	Edifici isolati ove rientrano tutti quegli edifici residenziali a due, tre piani aventi alloggi con ingressi indipendenti e pertinenze a giardino sui quattro lati. Sono ricomprese in questo novero anche le abitazioni rurali recenti. La <i>Villa</i> è un organismo edilizio residenziale costituito da non più di due piani abitabili soprastanti eventuali interrato o seminterrato, riservati a locali accessori dell'alloggio, cantina, garage, impianti, ecc.. La villa comprende un solo alloggio, oltre gli eventuali locali per l'alloggio del personale di servizio e/o di custodia. Il <i>Villino</i> è un edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati, di due piani abitabili, eventuale seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza per accessori degli alloggi (garage, cantinola, ecc.), costituito normalmente da uno o due alloggi con accessi separati.
COMPLESSO COLONICO		Complessi edilizi originati dalla strutturazione agricolo-mezzadrile del territorio e funzionali alle esigenze lavorative ed abitative di più famiglie coloniche. La loro configurazione tipologico-architettonica, pur caratterizzata dall’insieme di più edifici, mantiene unitarietà e autonomia funzionale e congiuntamente al proprio resede costituisce componente qualificante del patrimonio edilizio del territorio rurale.	
CASA RURALE		Edifici originati dalla strutturazione agricola del territorio (sia del latifondo mezzadrile, sia della proprietà fondiaria diretto coltivatrice, che della Riforma Fondiaria dell’Ente Maremma,) e funzionali alle esigenze lavorative ed abitative del contadino, la cui configurazione tipologica ed architettonica unitamente al proprio resede costituisce componente qualificante del patrimonio urbano e territoriale.	
EX CASA PER OPERAI e/o ADDETTI AGRICOLI		Edifici e/o complessi edilizi, originati dalla strutturazione agricola del territorio, i cui caratteri morfotipologici originari risultano sensibilmente alterati da processi di serializzazione ed adeguamento formale ai tipi edilizi di matrice urbana di impianto otto-novecentesco. Presentano, generalmente, un rapporto diretto casa - filo strada.	
EX CASA RURALE e/o ANNESSO		Edifici e/o complessi edilizi, originati dalla strutturazione agricolo del territorio, i cui caratteri tipologici originari risultano sensibilmente alterati dai processi di trasformazione spaziale degli ultimi decenni.	
ANNESSO/RIMESSA		Edifici originati dalla strutturazione agricola del territorio, indicano genericamente una o più costruzioni, accessorie agli edifici residenziali funzionali all’attività produttiva originaria quali, ad esempio, rimesse, cantine, ecc..	Contenitore di servizio alle varie attività espletate in ambito urbano.
EDIFICIO E/O LUOGO DI CULTO		Gli edifici e/o luoghi di culto sono manufatti attualmente, o comunque originariamente, destinati ad assolvere funzioni legate alla religione il cui organismo architettonico pur non rivestendo caratteri monumentali, presenta caratteristiche storiche riconoscibili.	
COMPLESSO DI MATRICE CONVENTUALE		I complessi di matrice conventuale sono costituiti da organismi articolati che presentano una profondità del corpo edilizio di due o più cellule e si sviluppano attorno ad uno o più chiostri o chiostrine, con lo scopo di dare aria e luce ai vani interni.	
EDIFICIO SPECIALISTICO		Sono edifici specialistici di interesse storico quelli originariamente destinati a funzioni particolari quali torri, mulini, bagni termali, ospedali, fornaci, opifici.	Gli edifici specialistici sono contenitori a destinazione pubblica che ospitano funzioni diverse legate all’istruzione, alla ricreazione, allo sport, agli impianti, etc.
CONTENITORE AD USO INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE			Questa categoria raggruppa edifici recenti, con tipologie miste e non riconducibili ad una morfologia prevalente; hanno in comune usi esclusivamente o prevalentemente produttivi o terziari. Rispetto all’originaria funzione possono comportare anche destinazioni di tipo misto (direzionale, commerciale, artigianale). Sono talvolta collocati nell’aggregato urbano o al suo esterno, ma sono prevalentemente realizzati in zone dedicate all’attività artigianale e industriale.

VALORE DEGLI EDIFICI

VALORE EDIFICI NUOVO PIANO STRUTTURALE		CLASSE INTERVENTO RU	DEFINIZIONE VALORE DEGLI EDIFICI
Rilevante valore tipologico architettonico	RV	I	RV è assegnato agli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Seconda (ex legge 1089/1939) o a quegli edifici storici ai quali, per rilevanza tipologica ed architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Essi costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e/o capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione e il ripristino filologico dei valori tipologici, formali e strutturali.
Alto valore tipologico architettonico	AV	II	AV è assegnato a quegli edifici storici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come elementi caratterizzanti della morfologia urbana e territoriale. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali e la riqualificazione dei caratteri alterati.
Medio valore tipologico architettonico	MV	III - IV	MV è assegnato sia ad edifici storici caratterizzati da una minore rilevanza morfotipologica o da una parziale alterazione dei caratteri originari dovuta a trasformazioni successive, sia ad edifici costruiti dopo il 1943 contraddistinti da elementi di interesse architettonico e morfotipologico, che risultino coerenti o quantomeno mantengano un rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la riqualificazione dei valori tipologici e formali delle parti inalterate e la ricomposizione architettonica coerente dei caratteri alterati.
Basso valore tipologico architettonico	BV	V -VI	BV è assegnato a quegli edifici costruiti dopo gli anni '50 privi di interesse sotto il valore storico-architettonico e/o morfologico ovvero, seppure di impianto storico, che hanno completamente perduto i caratteri originari a seguito di successivi e molteplici interventi con profonde e gravi alterazioni della configurazione originaria .



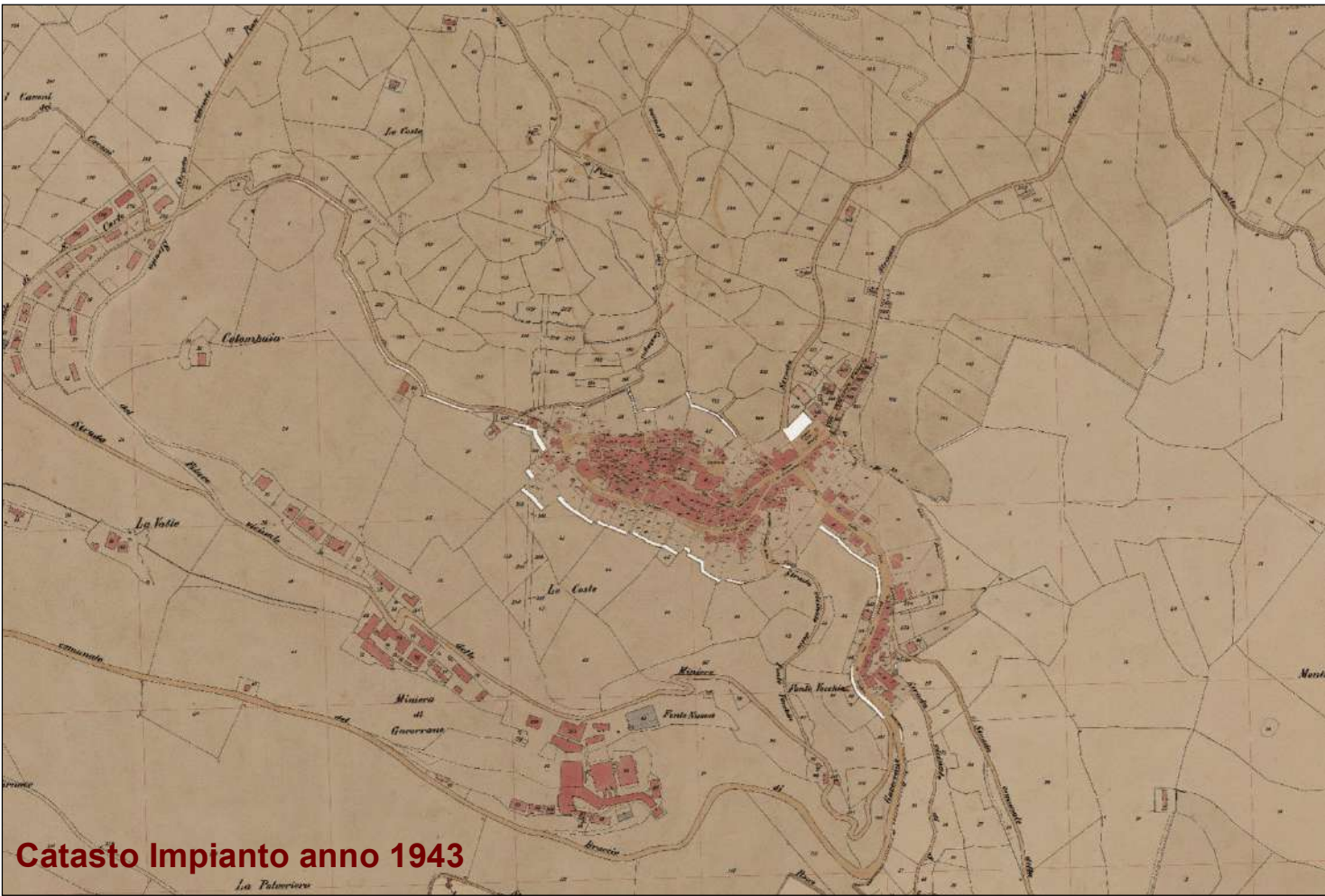
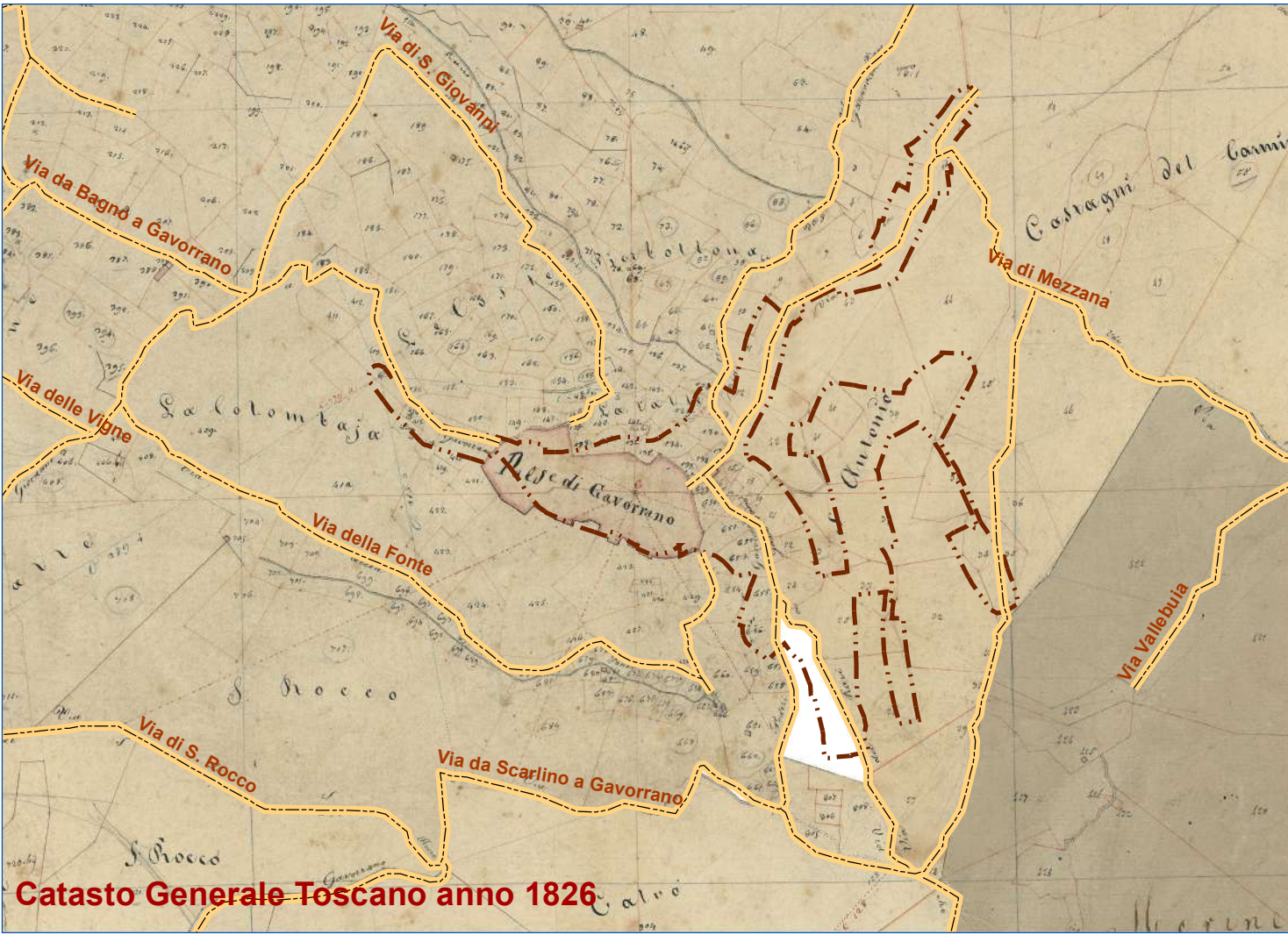
Valori

- Stretto rapporto funzionale e storico-figurativo con le colture arboree, le aree boscate di cerro-roverella e/o di leccio-sughera e le ex-aree di cava.
- Valore estetico-percettivo degli oliveti tradizionali intorno all'insediamento storico.
- Emergenze visuale e storico-culturale del centro murato che si staglia in posizione dominante sul gradino morfologico del rilievo collinare con scorci panoramici verso la Piana di Follonica.

Criticità

- Trasformazione urbana in risalita verso il crinale collinare con decise addizioni edilizie assiegate incoerentemente lungo le direttrici viarie in uscita dal centro urbano.
- Espansioni edilizie percepibili, per la particolare geomorfologica dell'abitato, dalle piane e dai principali assi di viari.





- Edificato presente al 1826
- Edificato presente al 1943
- Edificato presente al 1954
- Edificato presente al 1978
- Edificato presente al 2002
- Edificato presente al 2016
- Percorsi fondativi

1.



1:3.800

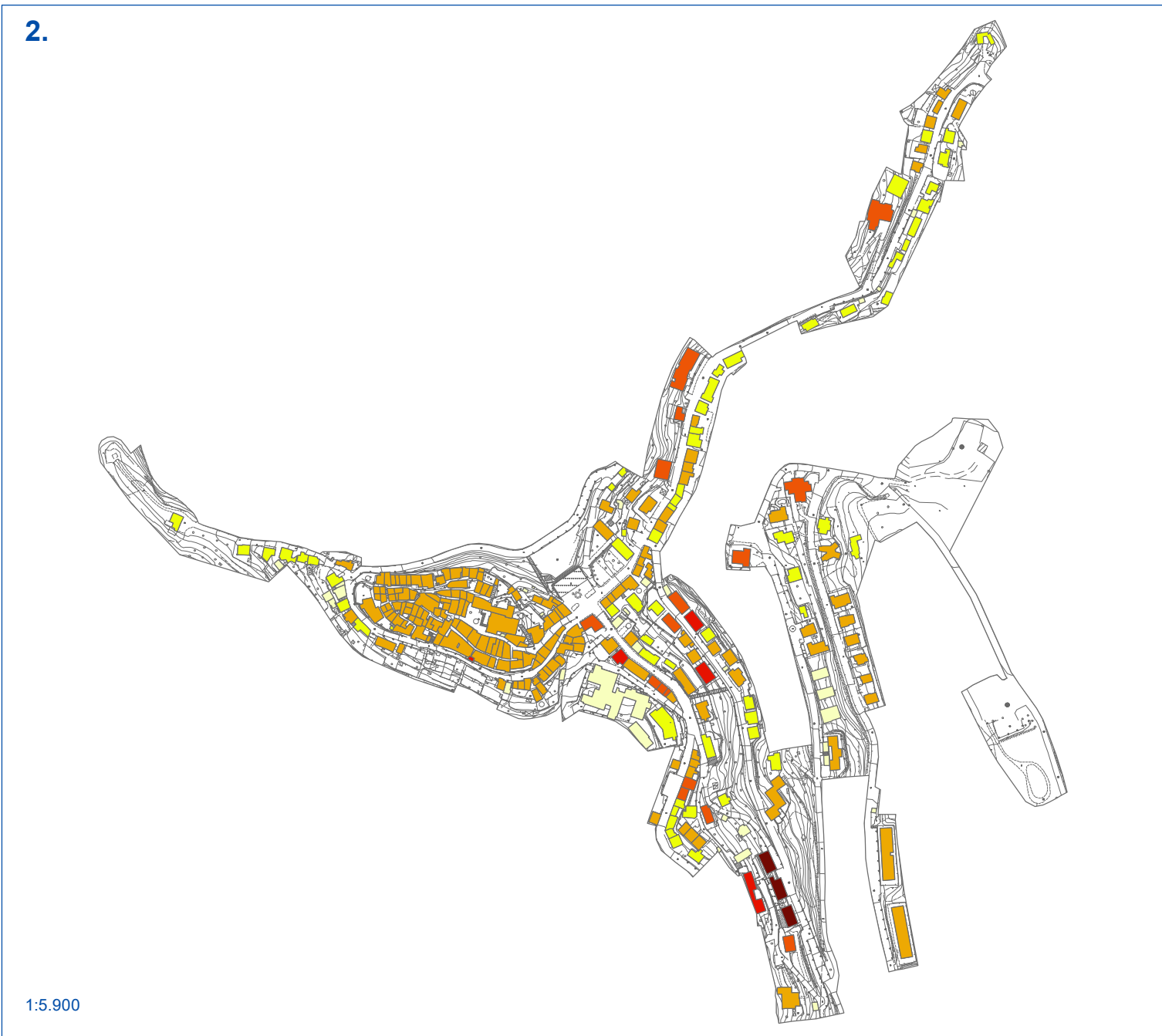
1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

- Complesso di matrice fortificata
- Casa torre
- Palazzo/villa/fattoria
- Casa per operai e/o addetti agricoli
- Casetta
- Schiera
- Pseudolinea/Palazzina
- Linea
- Villino, casa isolata
- Complesso colonico
- Casa rurale
- Ex casa per operai e/o addetti agricoli
- Ex casa rurale e/o annesso
- Annesso/rimessa
- Edificio e/o luogo di culto
- Complesso di matrice conventuale
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

Forme moderne: post 1954

- Case per operai
- Schiera
- Palazzina
- Linea e blocchi
- Villa, villino, casa isolata
- Annesso/rimessa
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale



2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

- 1 piano
- 2 piani
- 3 piani
- 4 piani
- 5 piani
- 6 piani



3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| residenziale | scolastico |
| commerciale | sanitario |
| misto residenziale/commerciale | culturale |
| sportivo pubblico | religioso |
| sportivo privato | rimesse |
| produttivo agricolo | tecnologico |
| produttivo | inutilizzato o precario |
| amministrativo/direzionale | altro |
| ricettivo | |

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi

T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

T.R.5 - Tessuto puntiforme

T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune

T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.8 - Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA

T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava

T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse

T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

T.P.S.3 - Insulae specializzate

T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive

ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI

A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato

A.2 - Aree per attrezzature e impianti

AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

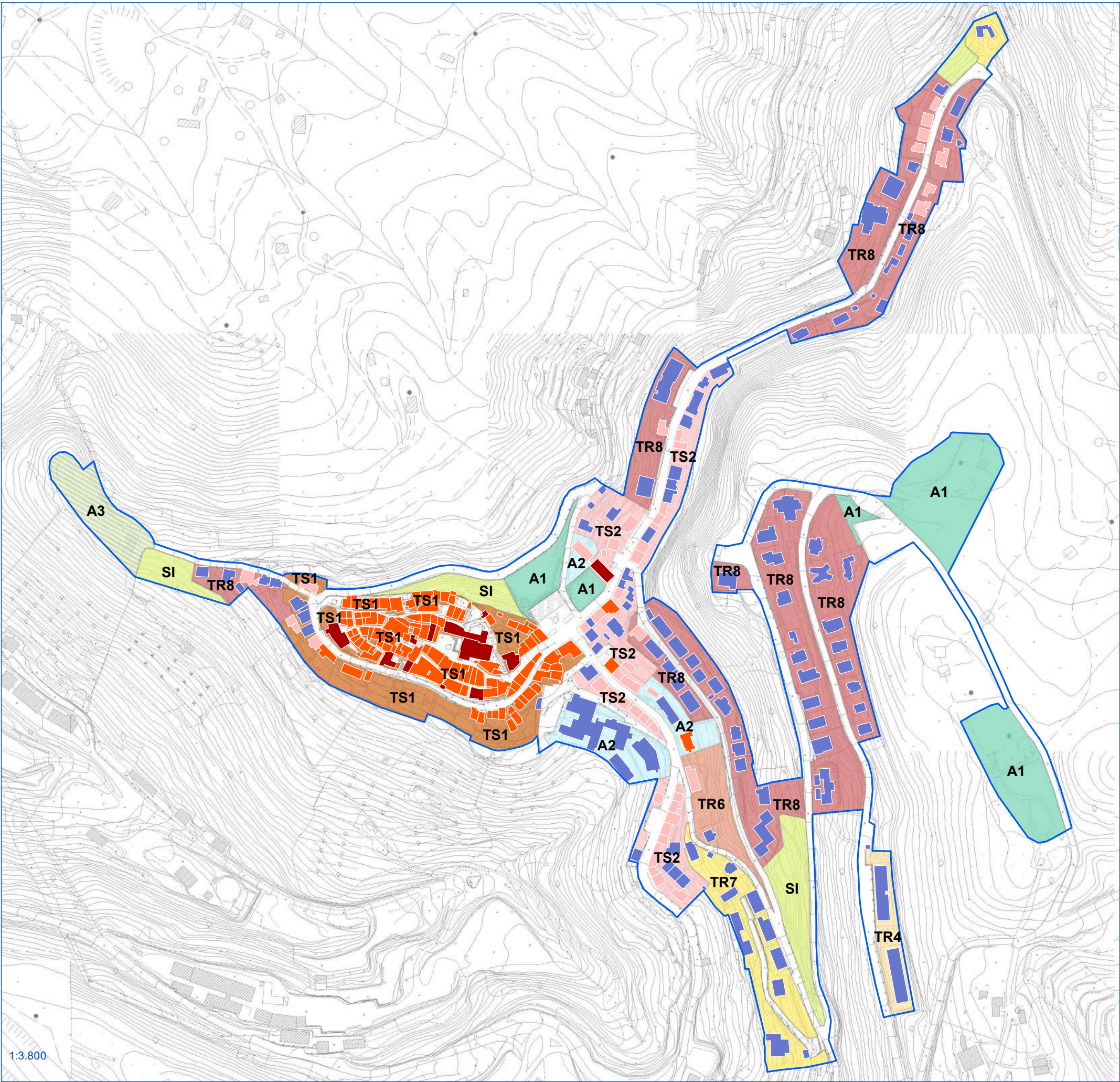
A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato

LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana

1:3.800

11



TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

- T.S.1 - Tessuti storici pre-ottocenteschi
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - RV - Rilevante Valore
 - AV - Alto Valore
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore
- T.S.2 - Tessuti storici otto-novecenteschi
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - RV - Rilevante Valore
 - AV - Alto Valore
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste
Valore tipologico architettonico degli edifici
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore
- T.R.8 - Tessuti lineari
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore

ALTRE AREE

- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - AV - Alto Valore
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore
- A.3 - Aree con piano attuativo approvato/convenzionato
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana

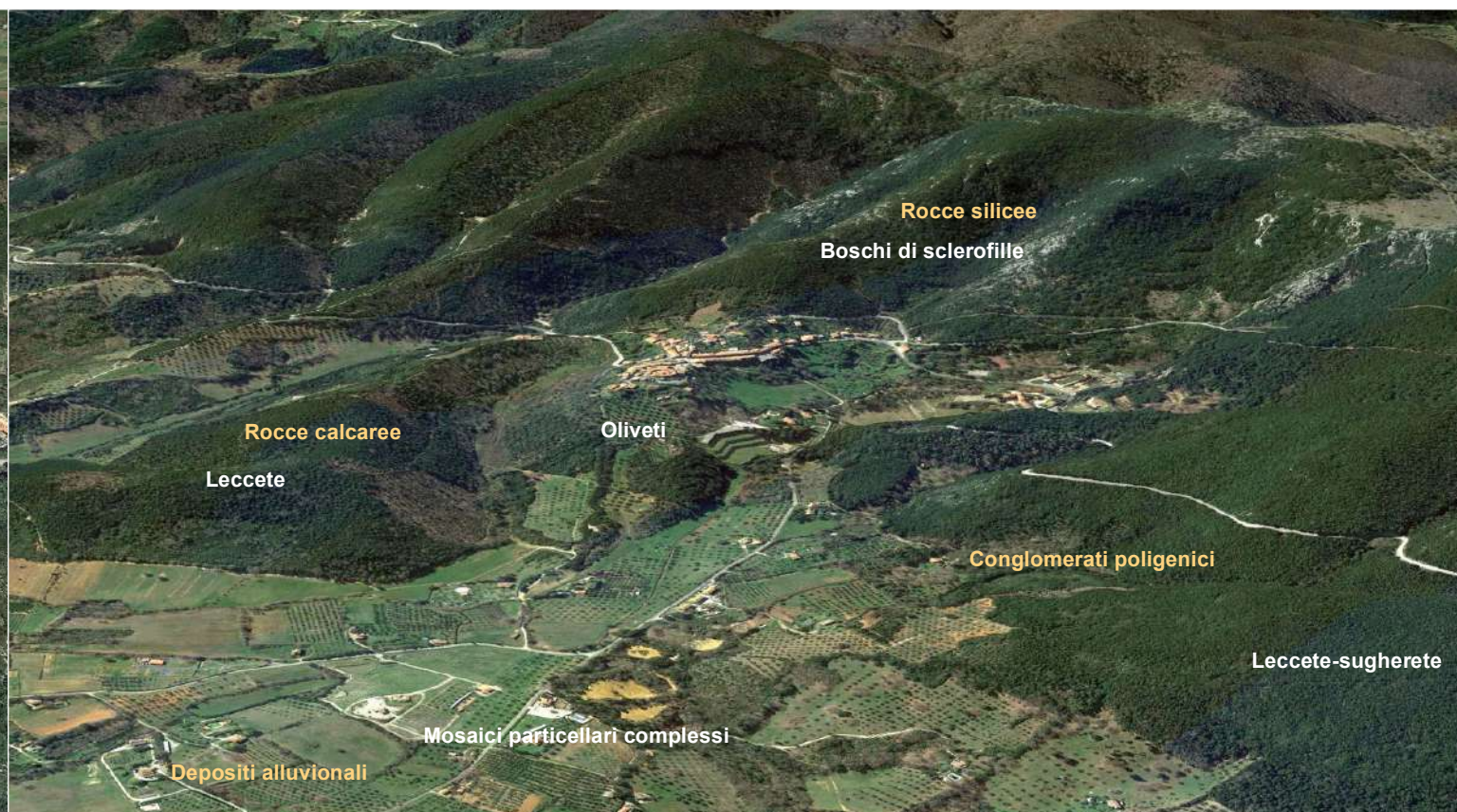
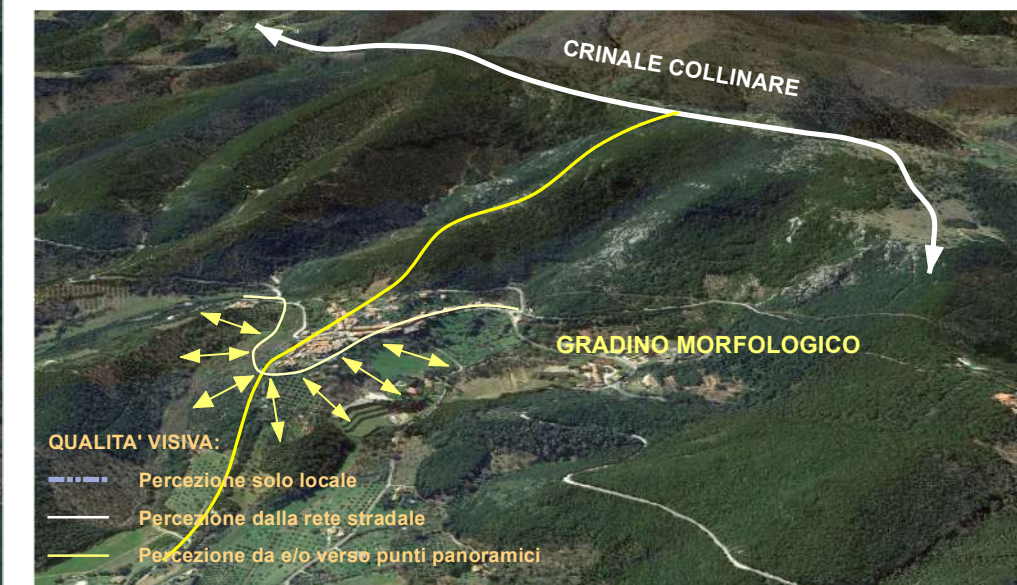


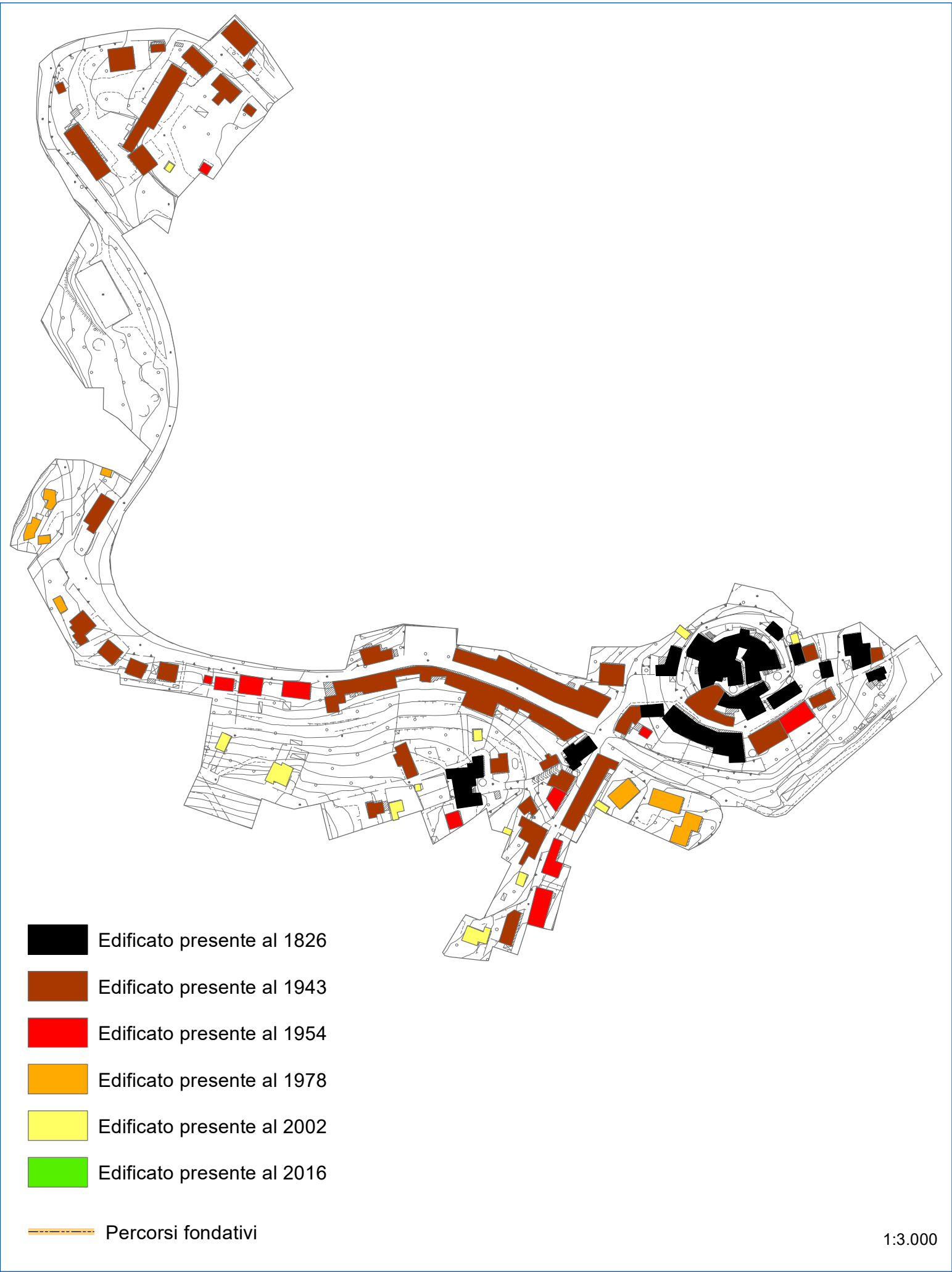
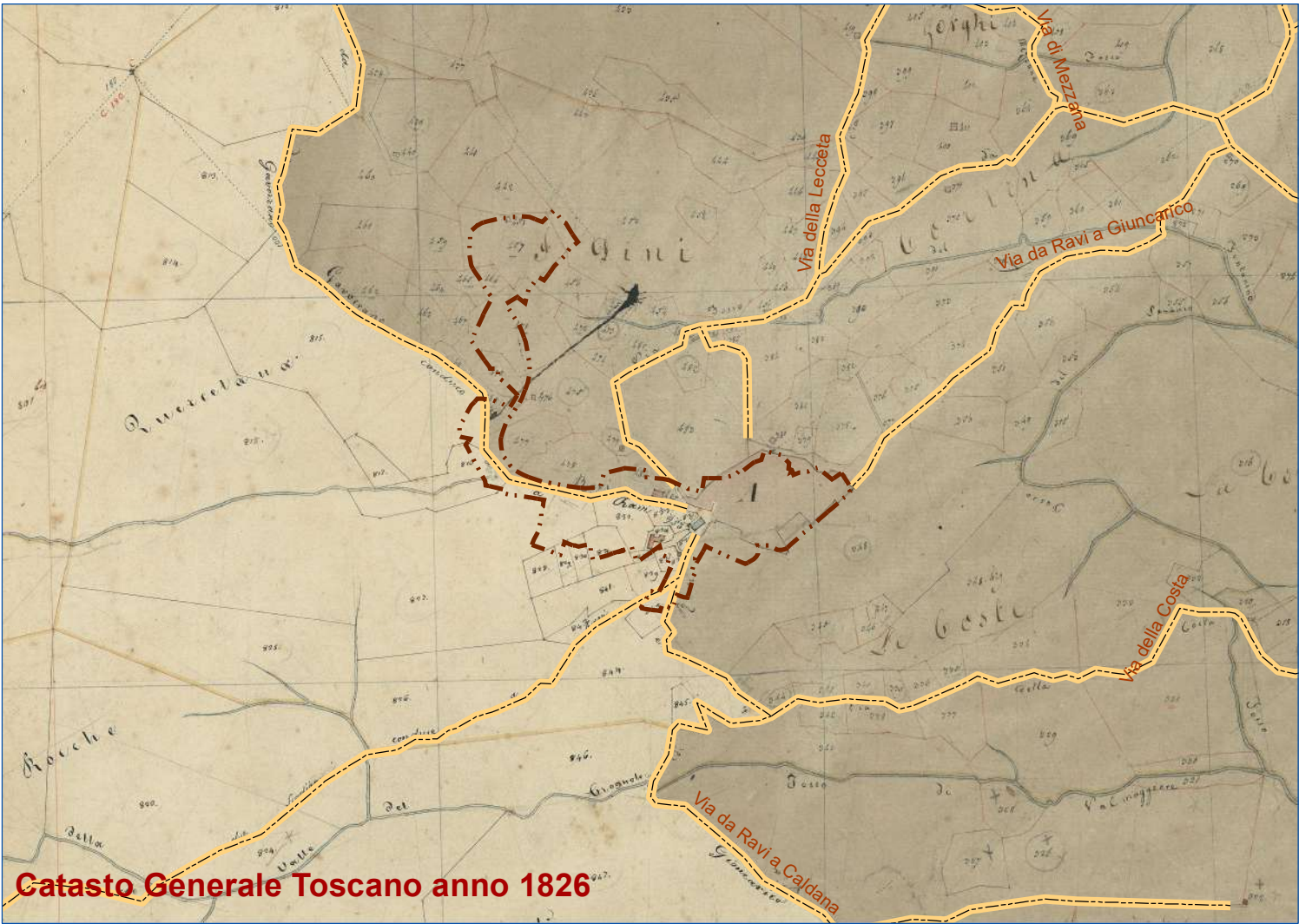
Valori

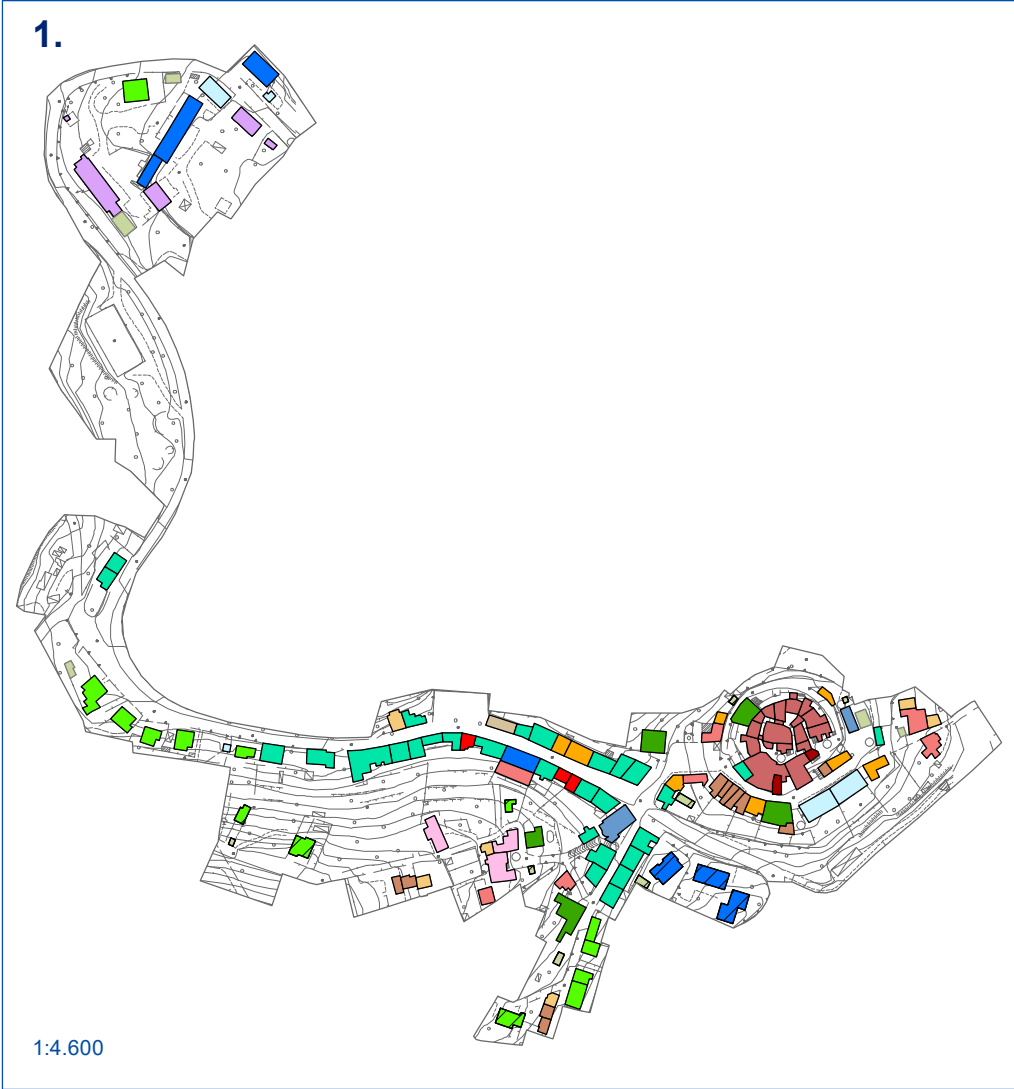
- Stretto rapporto funzionale e storico - figurativo con le colture arboree, le aree boscate di di leccio e sughera, le ex aree di cava ed i mosaici culturali complessi sul fondovalle del Sovata.
- Valore estetico-percettivo degli oliveti tradizionali all'insediamento storico.
- Emergenze visuale e storico-culturale rappresenta dal centro murato che si staglia in posizione dominante sul gradino morfologico del rilievo collinare con scorci panoramici sul fondovalle del Sovata.

Criticità

- Trasformazione urbana avvenuta con decisi sviluppi lineari lungo la viabilità principale per raggiungere una sostanziale stabilità insediativa.
- Ruolo attrattivo della viabilità principale.







1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

	Complesso di matrice fortificata		Edificio e/o luogo di culto
	Casa torre		Complesso di matrice conventuale
	Palazzo/villa/fattoria		Edificio specialistico
	Casa per operai e/o addetti agricoli		Contenitore industriale/artigianale/commerciale
	Casetta		

Forme moderne: post 1954

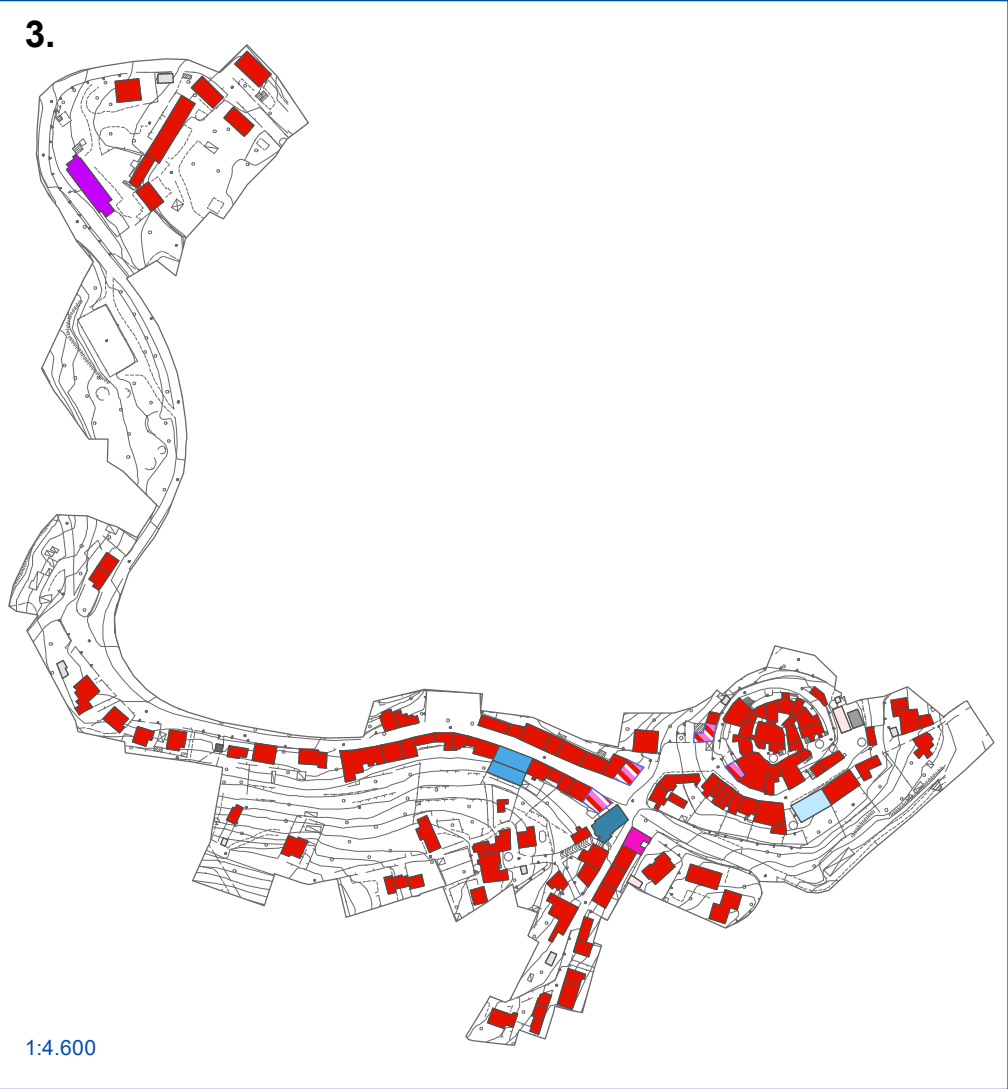
	Schiera		Case per operai
	Pseudolinea/Palazzina		Schiera
	Linea		Palazzina
	Villino, casa isolata		Linea e blocchi
	Complesso colonico		Villa, villino, casa isolata
	Casa rurale		Annesso/rimessa
	Ex casa per operai e/o addetti agricoli		Edificio specialistico
	Ex casa rurale e/o annesso		Contenitore industriale/artigianale/commerciale
	Annesso/rimessa		



2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

	1 piano
	2 piani
	3 piani
	4 piani
	5 piani
	6 piani



3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

	residenziale		tecnologico
	commerciale		inutilizzato o precario
	misto residenziale/commerciale		altro
	sportivo pubblico		
	sportivo privato		
	produttivo agricolo		
	produttivo		
	amministrativo/direzionale		
	ricettivo		
	scolastico		
	sanitario		
	culturale		
	religioso		
	rimesse		

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.8 - Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA

- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava
- T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
- T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive

ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI

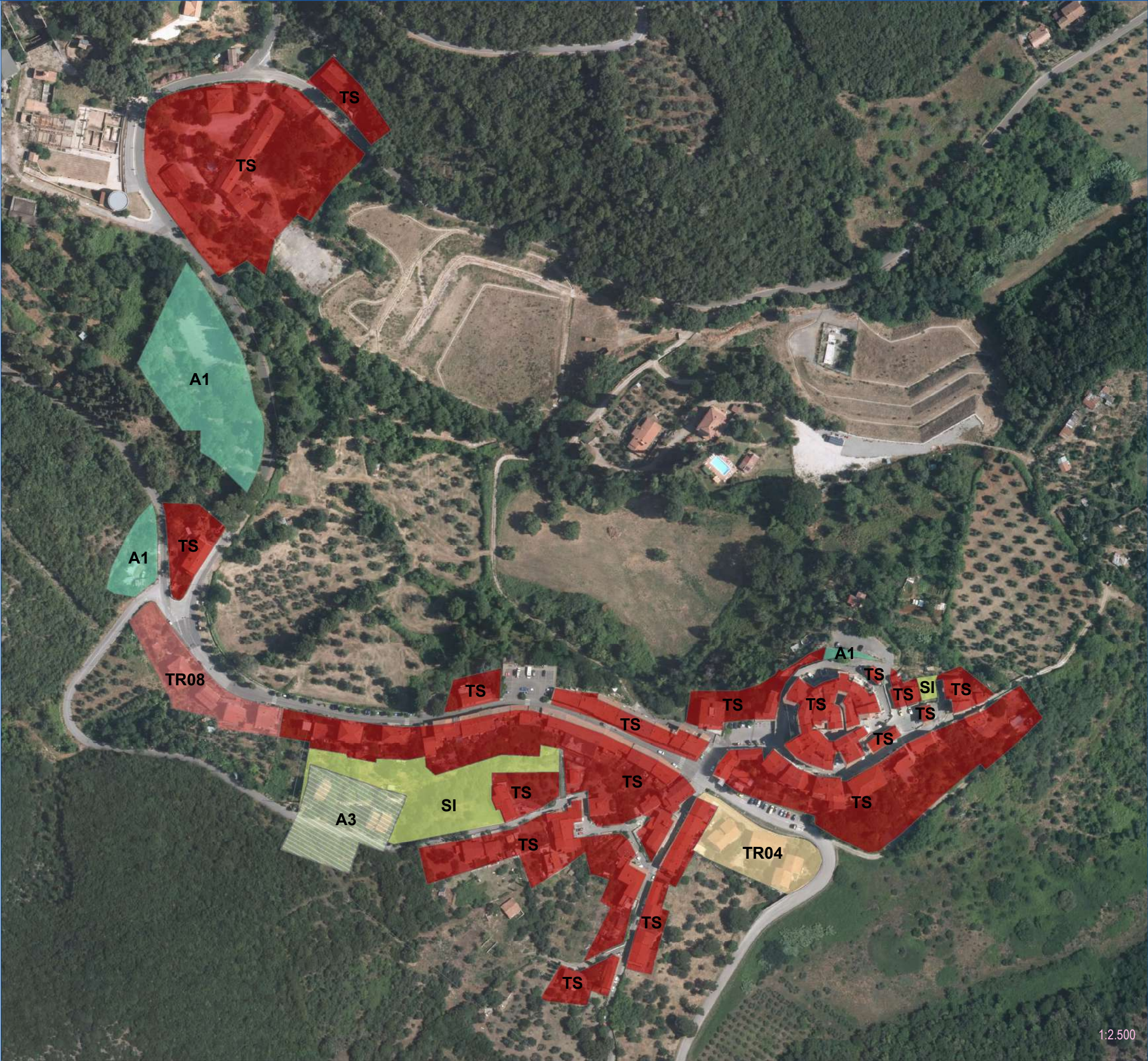
- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti

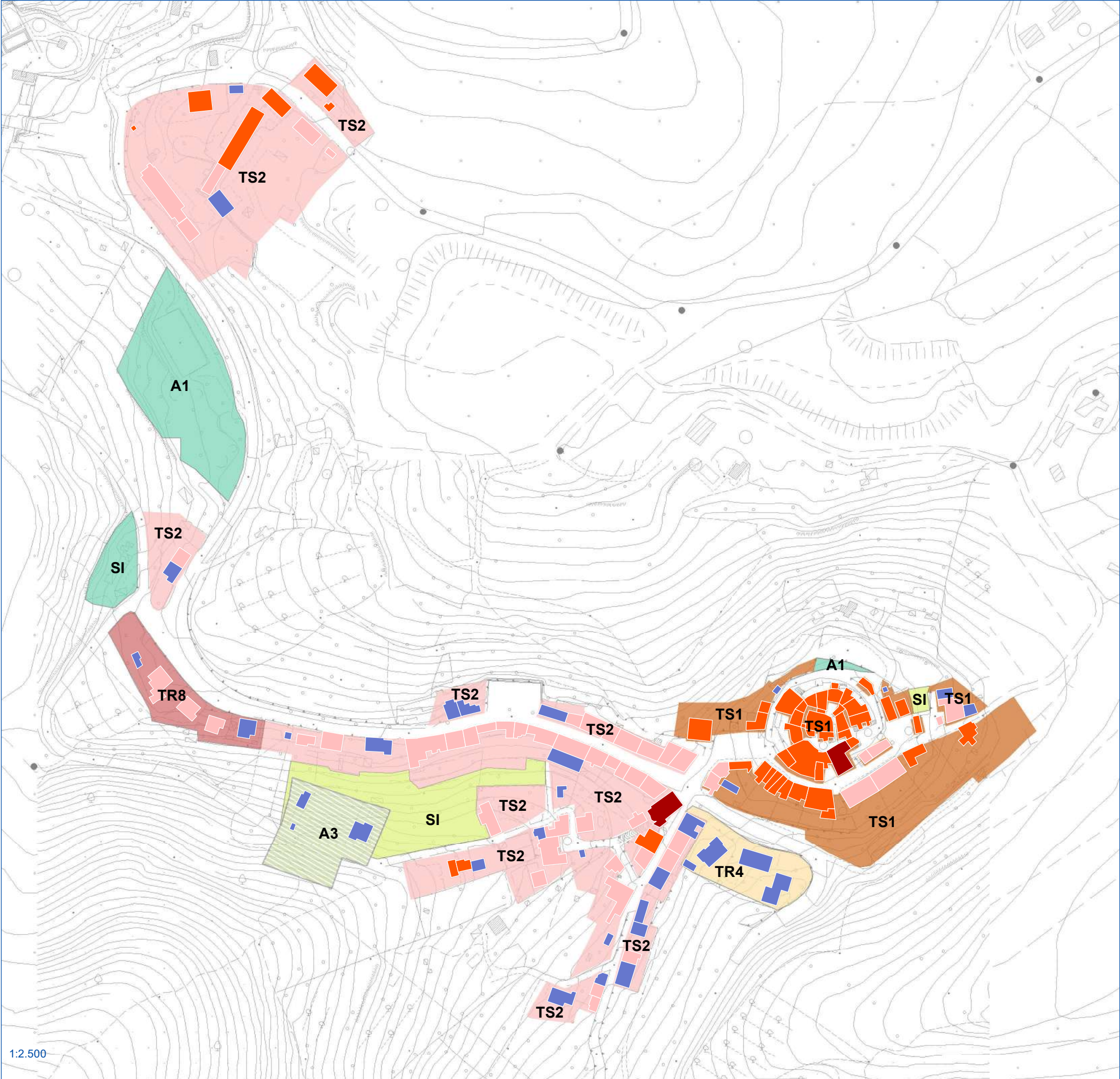
AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

- A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato

LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana





TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

- T.S.1 - Tessuti storici pre-ottocenteschi

Valore tipologico/architettonico degli edifici

RV - Rilevante Valore

AV - Alto Valore

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore
- T.S.2 - Tessuti storici otto-novecenteschi
- Valore tipologico/architettonico degli edifici
- RV - Rilevante Valore
- AV - Alto Valore
- MV - Medio Valore
- BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata
- Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore

T.R.8 - Tessuti lineari

Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio ValoreBV - Basso Valore

ALTRE AREE

- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.3 - Aree con piano attuativo approvato/convenzionato
- Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore

S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana



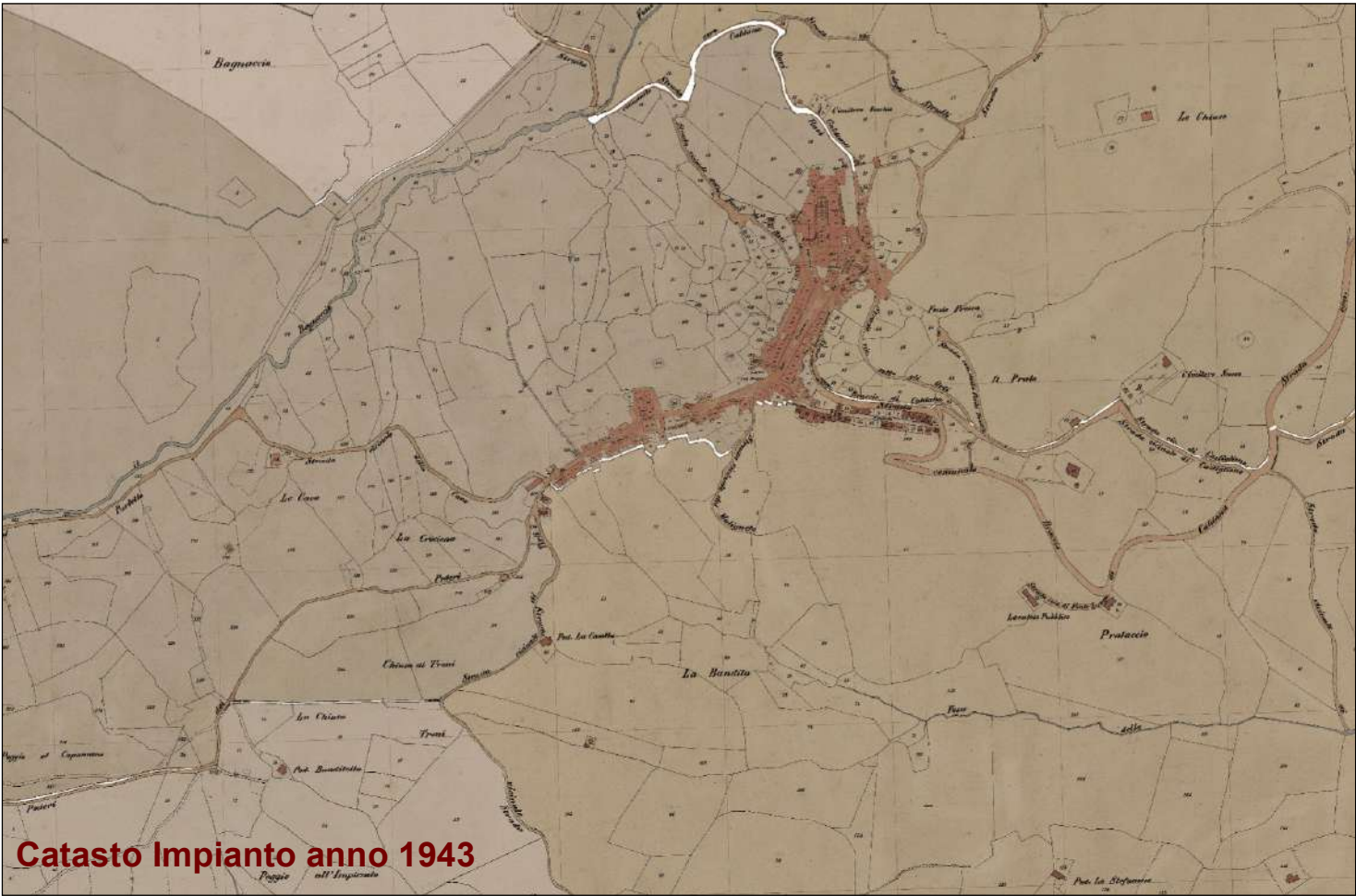
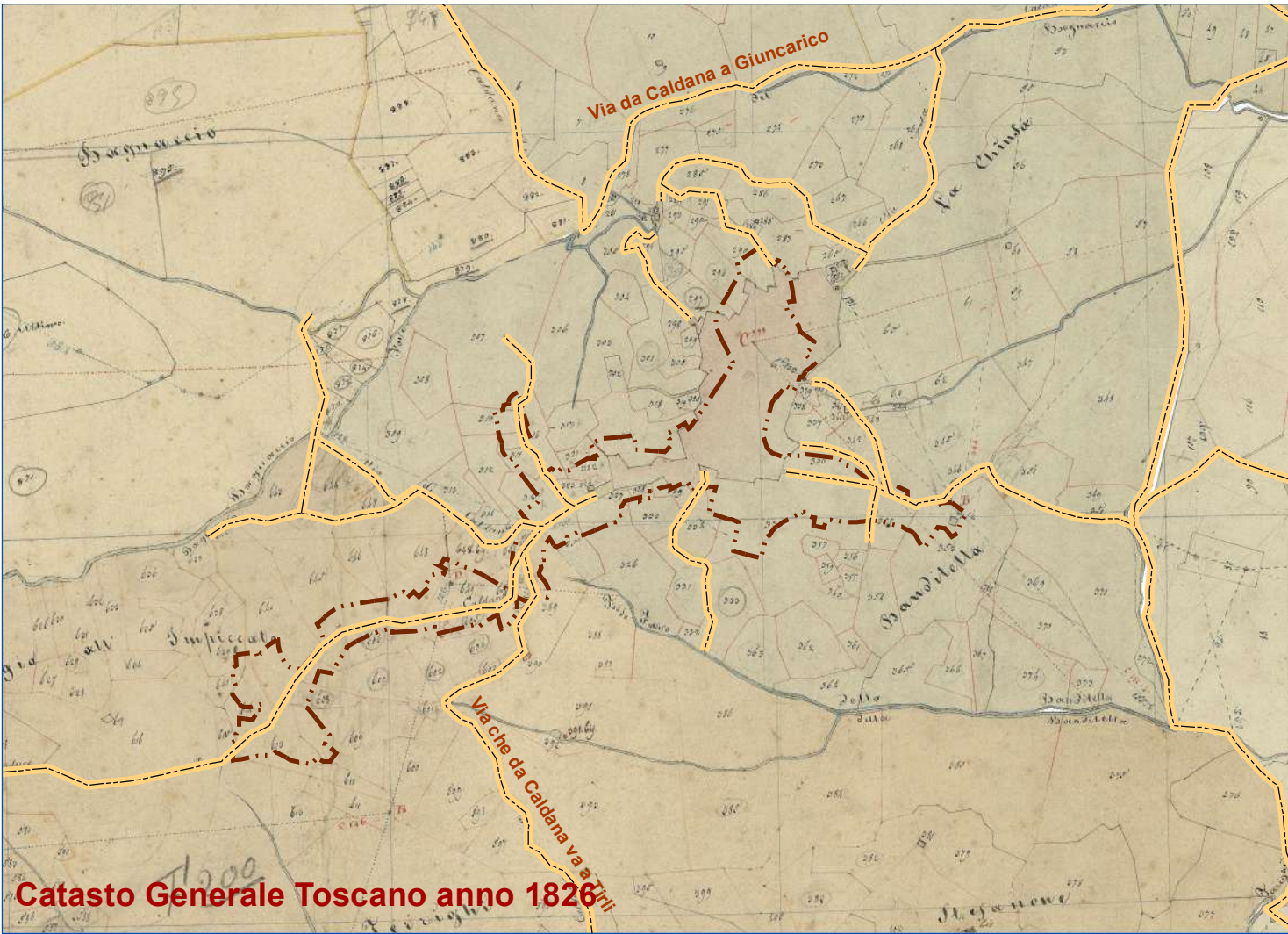
Valori

- Stretto rapporto funzionale e storico - figurativo con le colture arboree, le aree boscate di castagno - leccio - sughera ed i mosaici culturali complessi sul fondovalle del Sovata.
- Valore estetico-percettivo degli oliveti tradizionali intorno all'insediamento storico su cui spiccano la Chiesa di San Biagio e i resti dei bastioni fortificati .
- Emergenza visuale e storico-culturale rappresenta dal centro murato che si staglia in posizione dominante sul crinale del rilievo collinare con scorci panoramici sul fondovalle del Sovata e la Piana di Grosseto .

Criticità

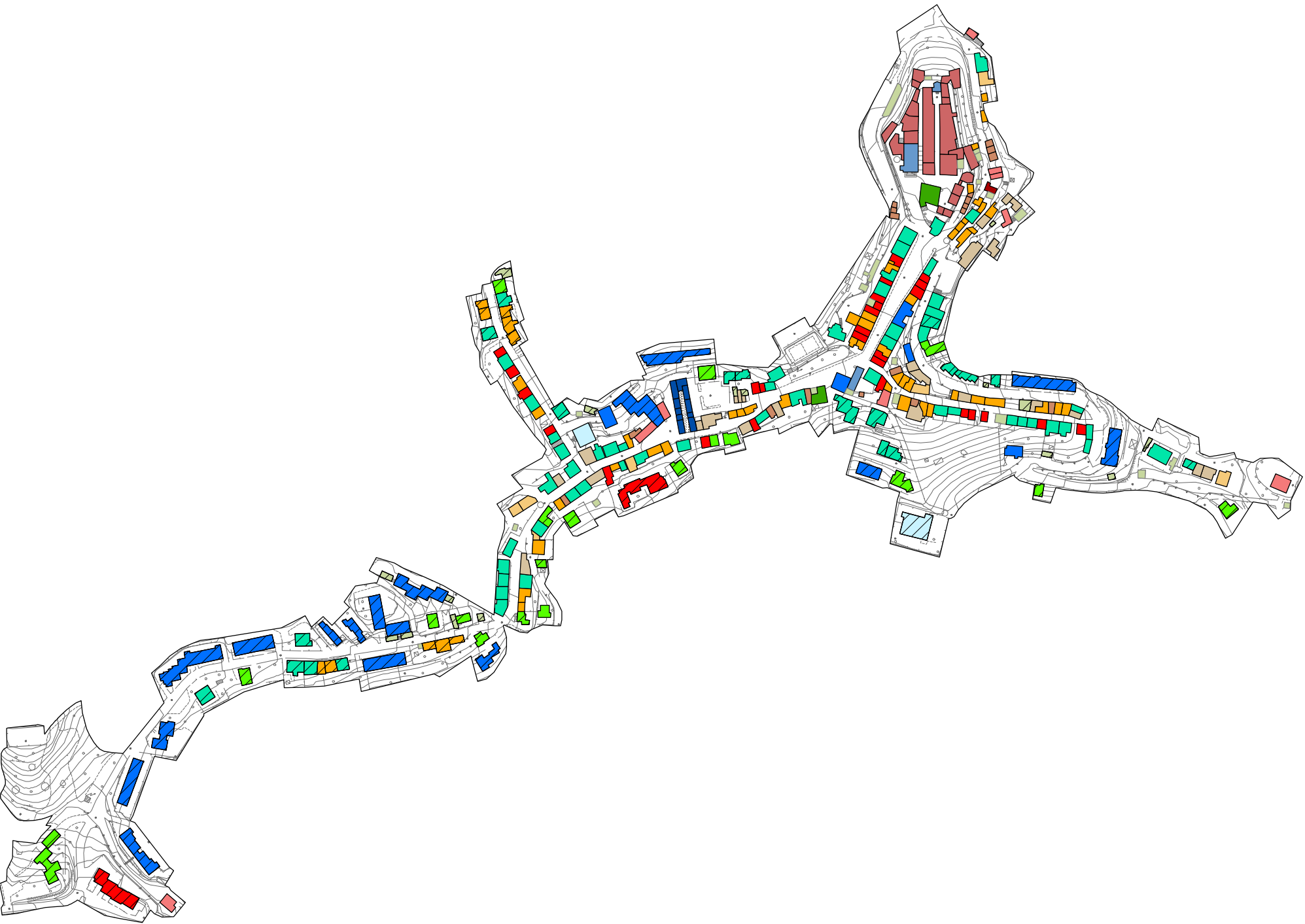
- Trasformazione urbana avvenuta con decisi sviluppi lineari lungo la viabilità principale per raggiungere una sostanziale stabilità insediativa.
- Ruolo attrattivo della viabilità principale .





- Edificato presente al 1826
- Edificato presente al 1943
- Edificato presente al 1954
- Edificato presente al 1978
- Edificato presente al 2002
- Edificato presente al 2016
- Percorsi fondativi

1.



1:4.200

1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

- Complesso di matrice fortificata
- Casa torre
- Palazzo/villa/fattoria
- Casa per operai e/o addetti agricoli
- Casetta
- Schiera
- Pseudolinea/Palazzina
- Linea
- Villino, casa isolata
- Complesso colonico
- Casa rurale
- Ex casa per operai e/o addetti agricoli
- Ex casa rurale e/o annesso
- Annesso/rimessa
- Edificio e/o luogo di culto
- Complesso di matrice conventuale
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

Forme moderne: post 1954

- Case per operai
- Schiera
- Palazzina
- Linea e blocchi
- Villa, villino, casa isolata
- Annesso/rimessa
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

2.



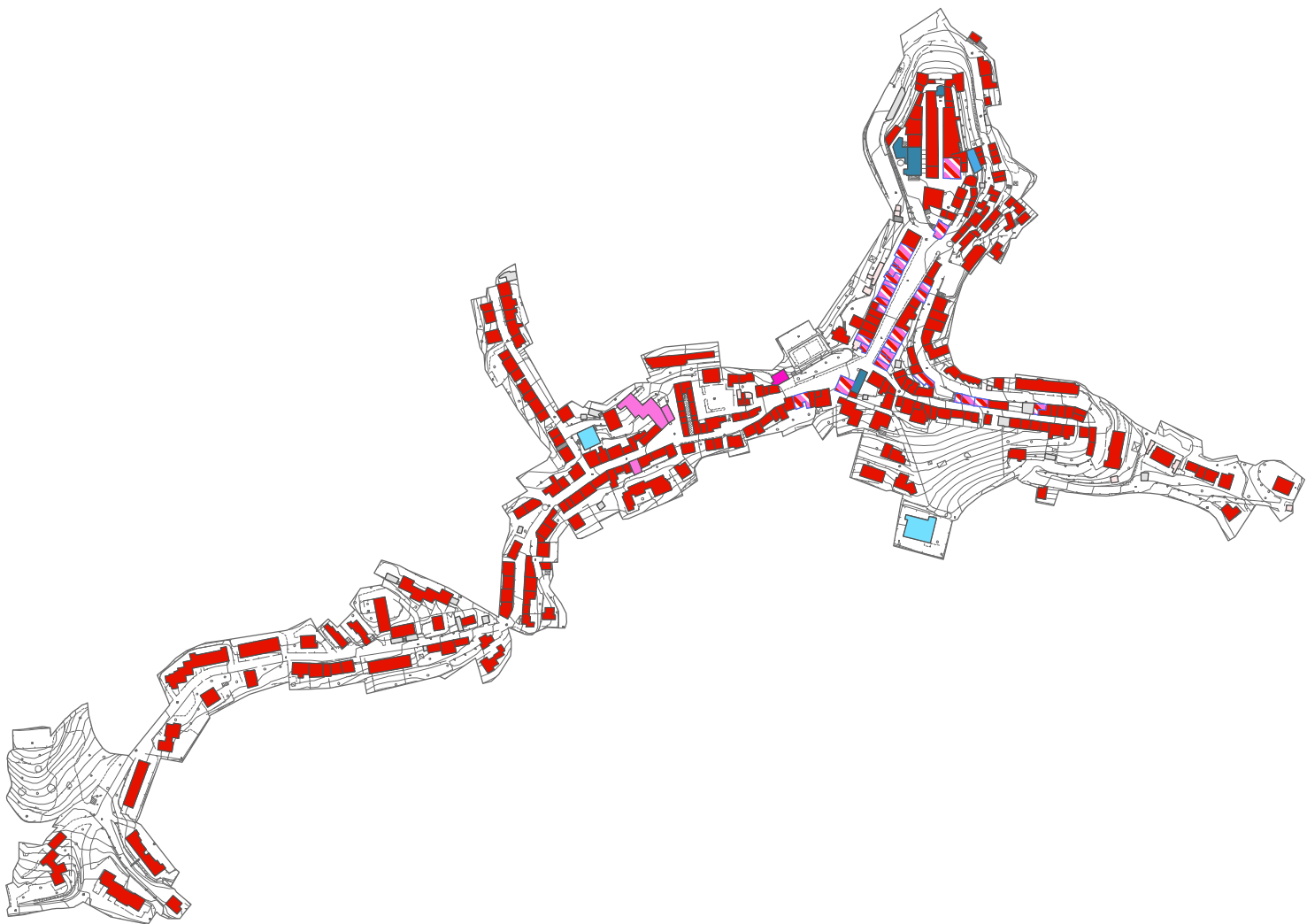
1:5.700

2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

- 1 piano
- 2 piani
- 3 piani
- 4 piani
- 5 piani
- 6 piani

3.



1:5.700

3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| residenziale | scolastico |
| commerciale | sanitario |
| misto residenziale/commerciale | culturale |
| sportivo pubblico | religioso |
| sportivo privato | rimesse |
| produttivo agricolo | tecnologico |
| produttivo | inutilizzato o precario |
| amministrativo/direzionale | altro |
| ricettivo | |

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi

T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

T.R.5 - Tessuto puntiforme

T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune

T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.8 - Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA

T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava

T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse

T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

T.P.S.3 - Insulae specializzate

T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive

ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI

A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato

A.2 - Aree per attrezzature e impianti

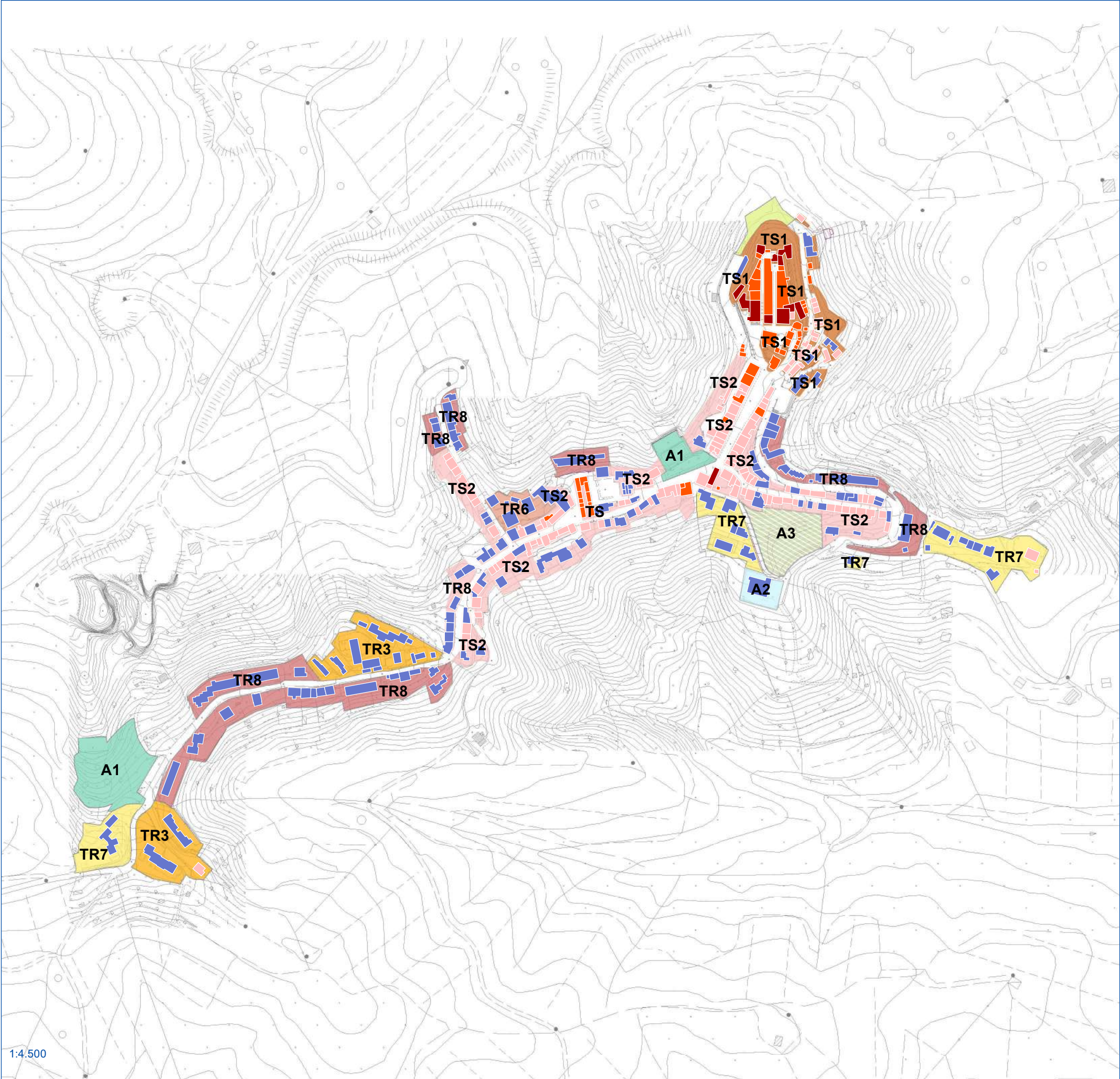
AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato

LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana

The map displays the urban fabric of Caldana, overlaid on an aerial photograph. The zones are color-coded according to the legend: red for historical urban fabric (T.S.), various shades of orange and pink for residential and mixed-use urban fabrics (T.R.1-T.R.8), purple for productive urban fabrics (T.P.S.), green for areas with urban parks or equipped green spaces (A.1), light blue for areas for equipment and facilities (A.2), and hatched yellow for areas with a conventioned implementation plan (A.3). A yellow-green area at the top is labeled S.I. (interclused undeveloped spaces). Numerous labels are placed on the map: 'SI' at the top; 'TS' (T.S.) in several locations; 'TR08' in multiple locations along the central and right-hand urban fabric; 'TR06' and 'TR07' in specific areas; 'A1' (green) in two locations; 'A2' (light blue) in one location; 'A3' (hatched yellow) in one location; and 'TR03' in two locations. A scale of 1:4.000 is indicated in the bottom right corner.



TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

- T.S.1 - Tessuti storici pre-ottocenteschi
Valore tipologico/architettonico degli edifici

RV - Rilevante Valore

AV - Alto Valore

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore
- T.S.2 - Tessuti storici otto-novecenteschi
Valore tipologico/architettonico degli edifici

RV - Rilevante Valore

AV - Alto Valore

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi
Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste
Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore
- T.R.8 - Tessuti lineari
Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore

ALTRE AREE

- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore
- A.3 - Aree con piano attuativo approvato/convenzionato

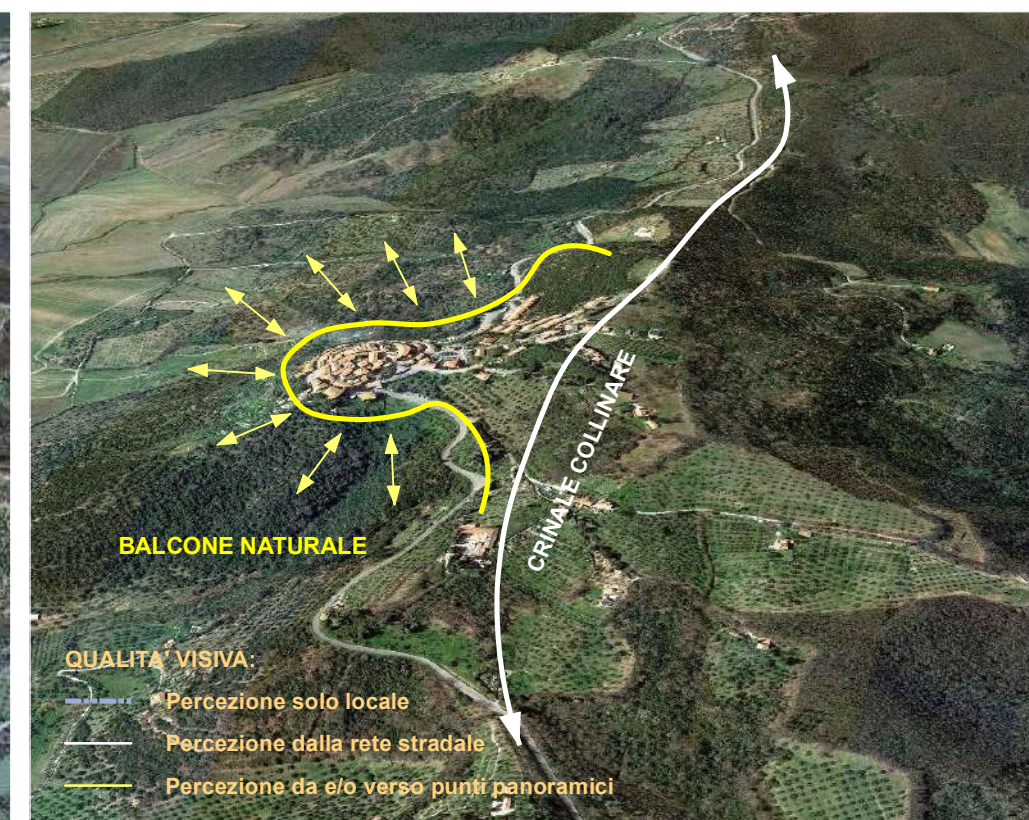
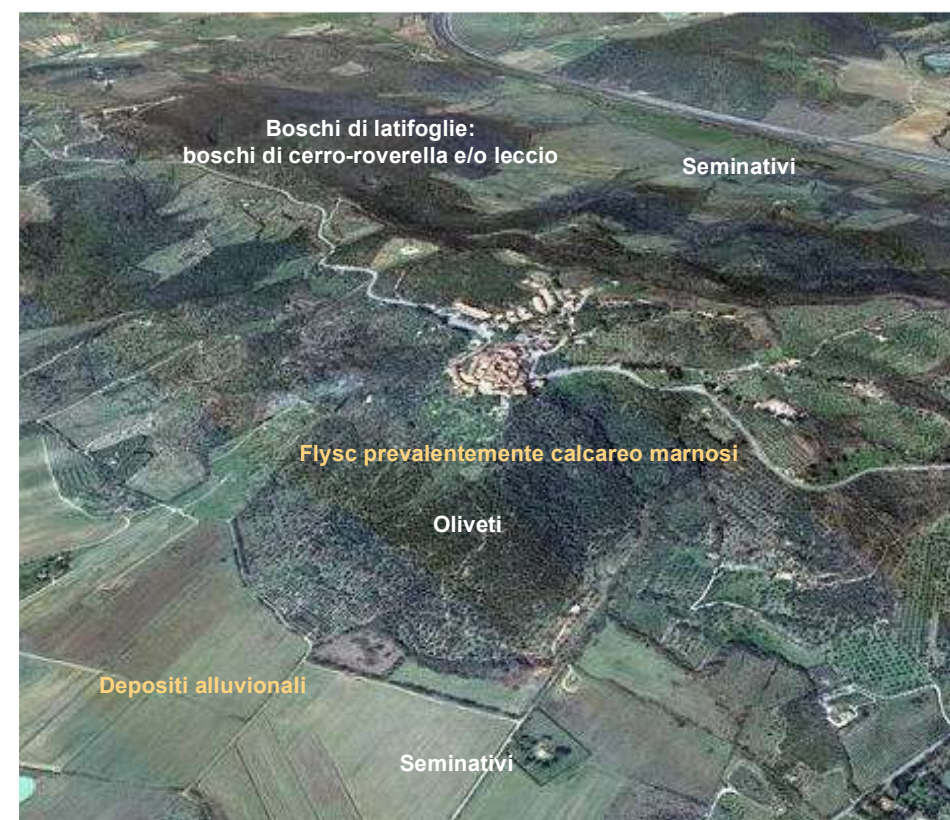
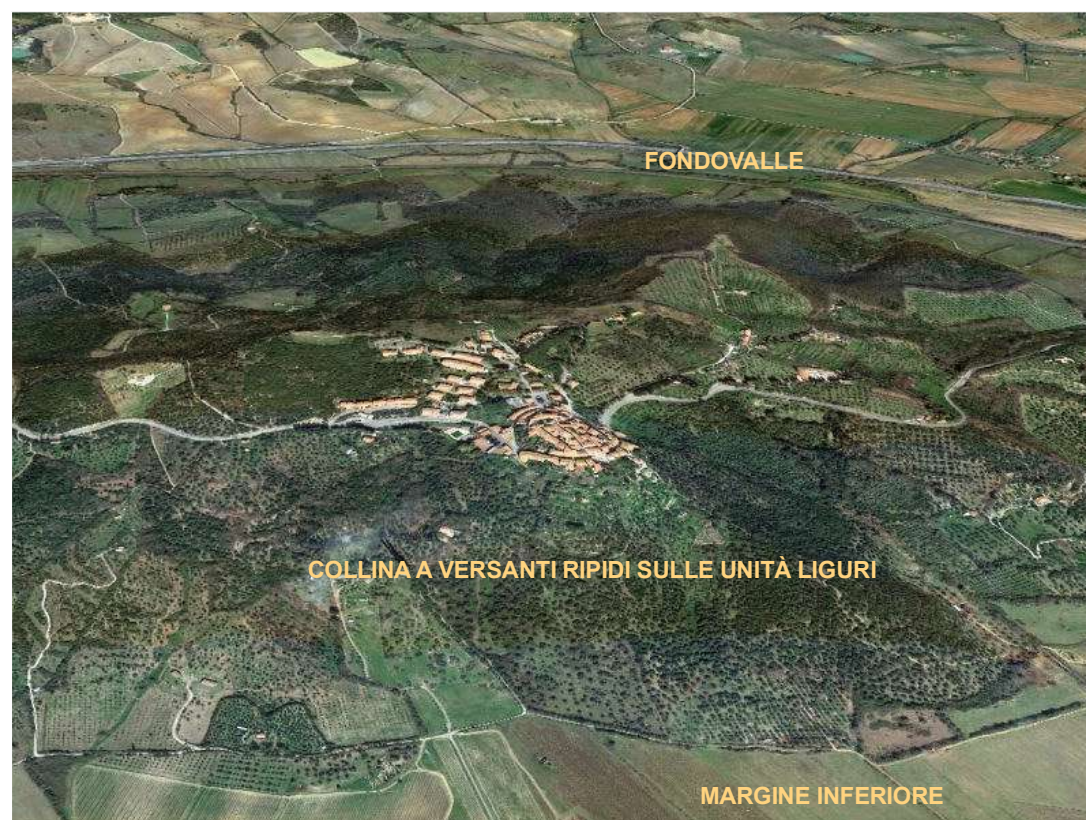


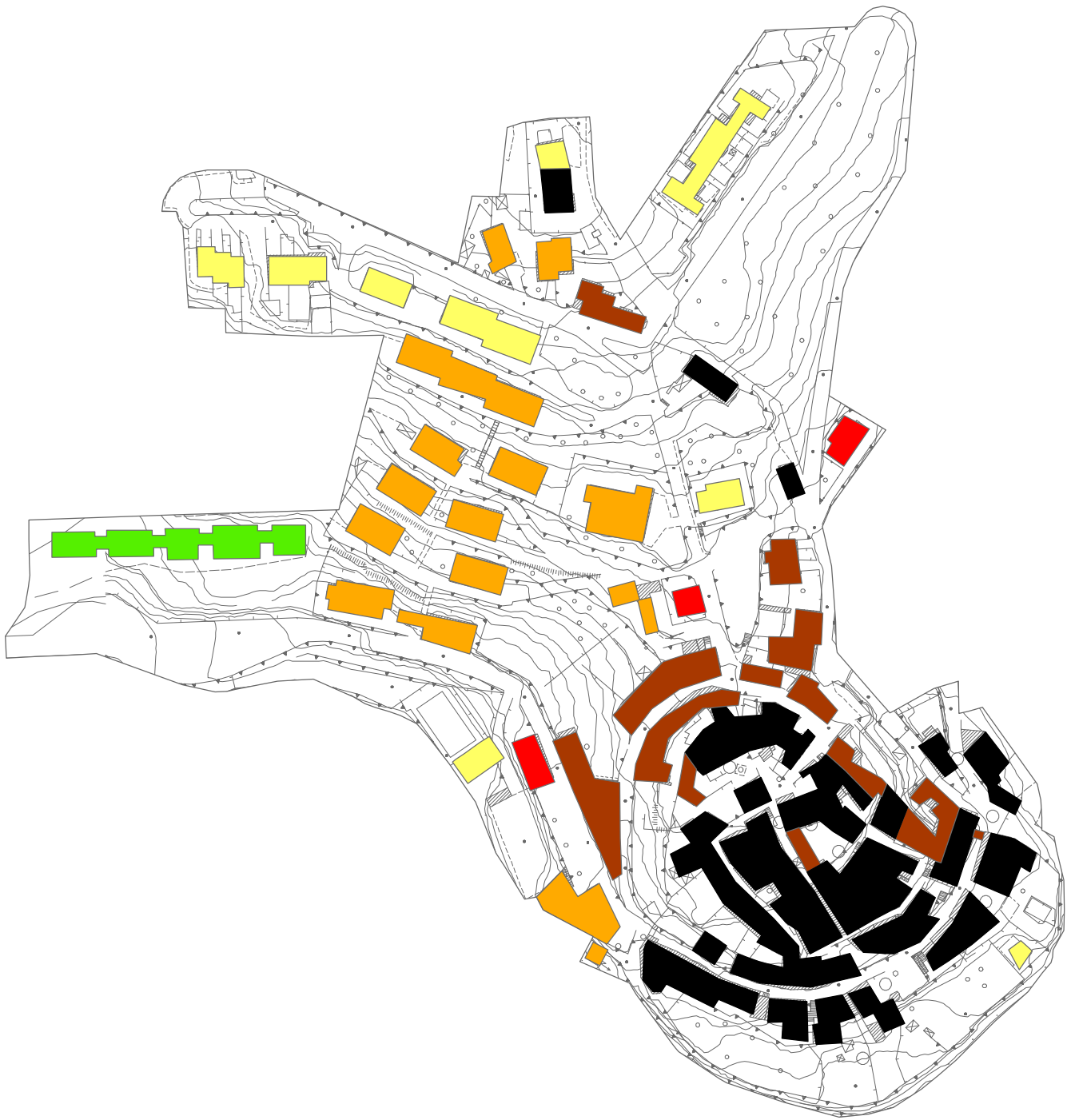
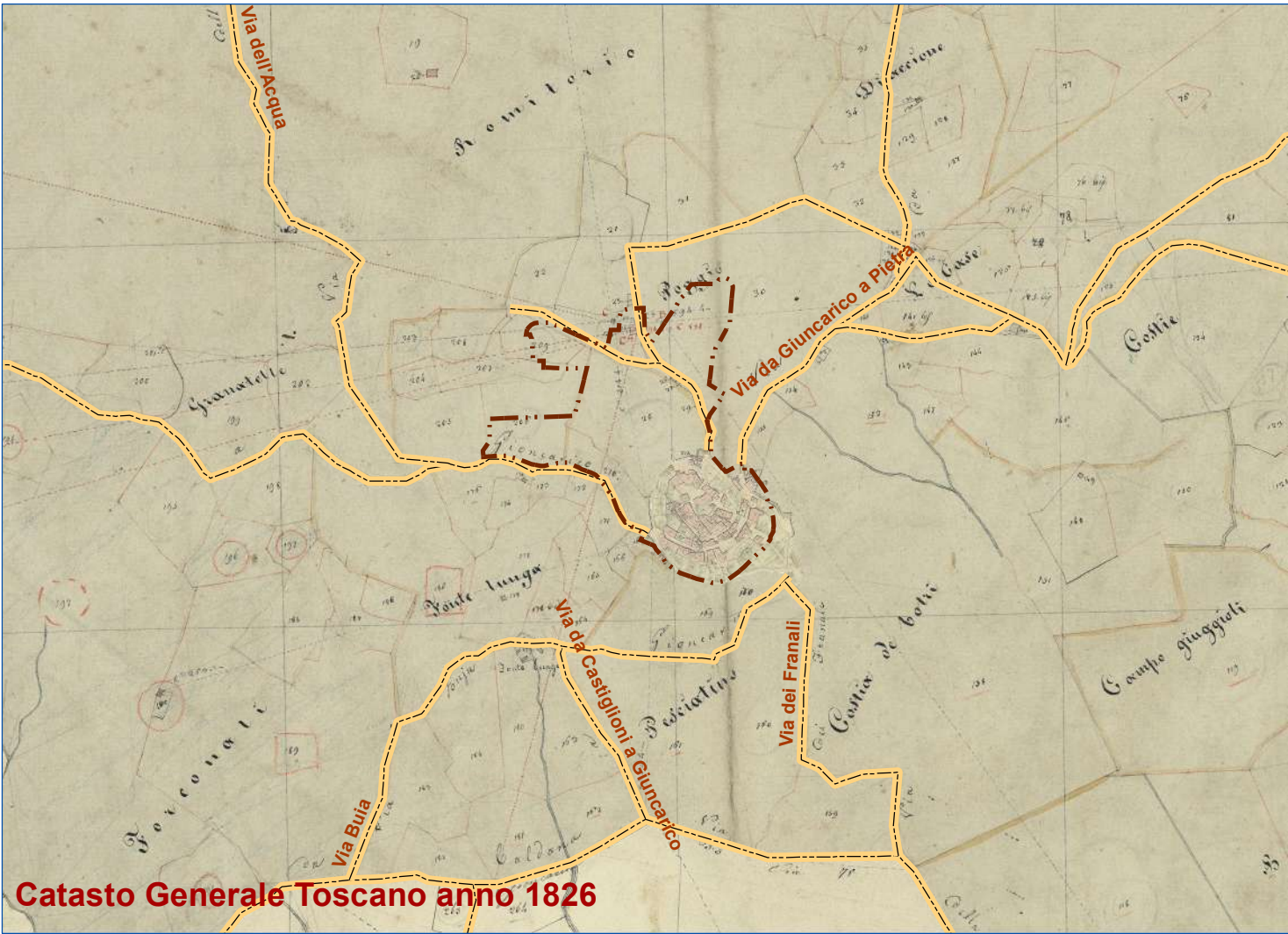
Valori

- Stretto rapporto funzionale e storico - figurativo con le colture arboree, le aree boscate di cerro-roverella e/o di leccio e sughera e le zone a valenza agricolo-pastorale strutturate nella tessitura dei campi chiusi sul fondovalle del Sovata.
- Valore estetico-percettivo degli oliveti tradizionali intorno all'insediamento storico.
- Emergenza visuale e storico-culturale rappresentata dal centro murato che si staglia in posizione dominante sul balcone naturale del rilievo collinare con scorci panoramici sulla Piana di Grosseto.

Criticità

- Trasformazione urbana in risalita, con decise addizioni edilizie, verso il crinale collinare. Espansioni percepibili dalla piane sottostanti e dai principali assi viari comunali. Tendenza alla marginalizzazione centro urbano.





- Edificato presente al 1826
- Edificato presente al 1943
- Edificato presente al 1954
- Edificato presente al 1978
- Edificato presente al 2002
- Edificato presente al 2016
- Percorsi fondativi

1.



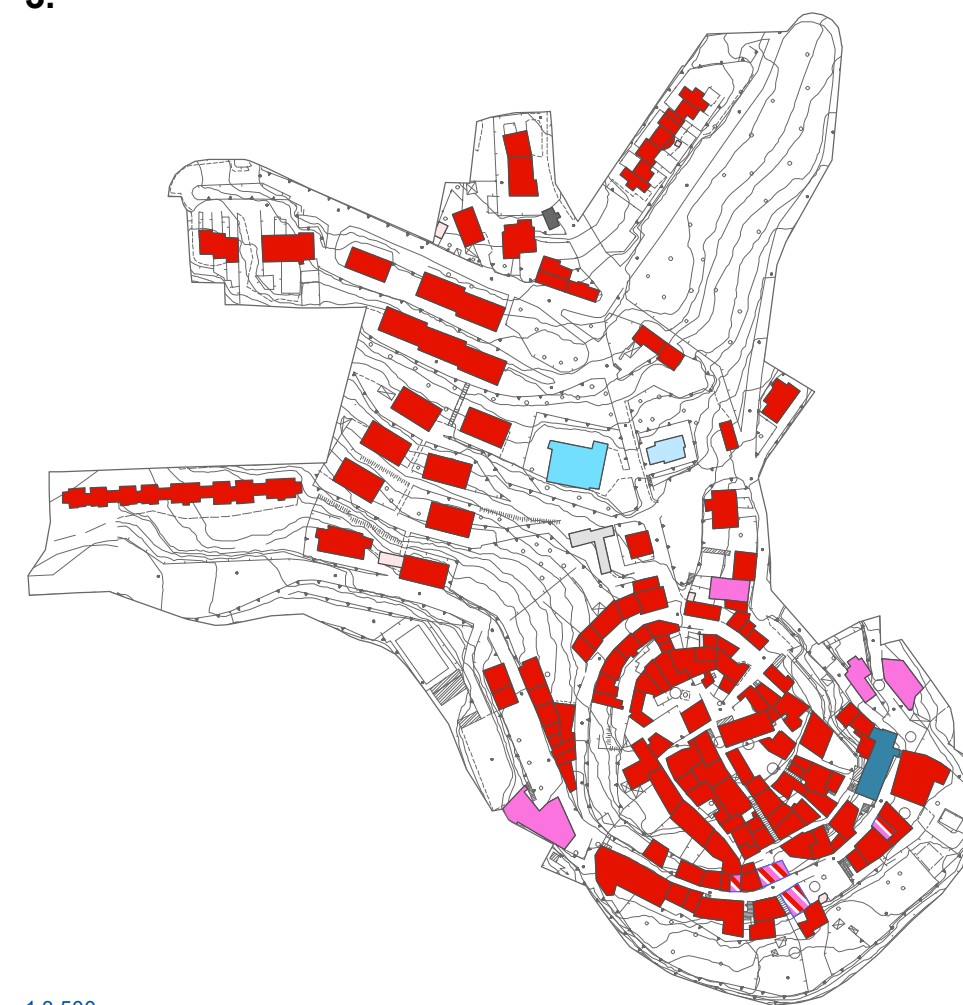
1:3.500

2.



1:3.500

3.



1:3.500

1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

	Complesso di matrice fortificata		Edificio e/o luogo di culto
	Casa torre		Complesso di matrice conventuale
	Palazzo/villa/fattoria		Edificio specialistico
	Casa per operai e/o addetti agricoli		Contenitore industriale/artigianale/commerciale
	Casetta		

Forme moderne: post 1954

	Schiera		Case per operai
	Pseudolinea/Palazzina		Schiera
	Linea		Palazzina
	Villino, casa isolata		Linea e blocchi
	Complesso colonico		Villa, villino, casa isolata
	Casa rurale		Annesso/rimessa
	Ex casa per operai e/o addetti agricoli		Edificio specialistico
	Ex casa rurale e/o annesso		Contenitore industriale/artigianale/commerciale
	Annesso/rimessa		

2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

	1 piano
	2 piani
	3 piani
	4 piani
	5 piani
	6 piani

3. Funzione

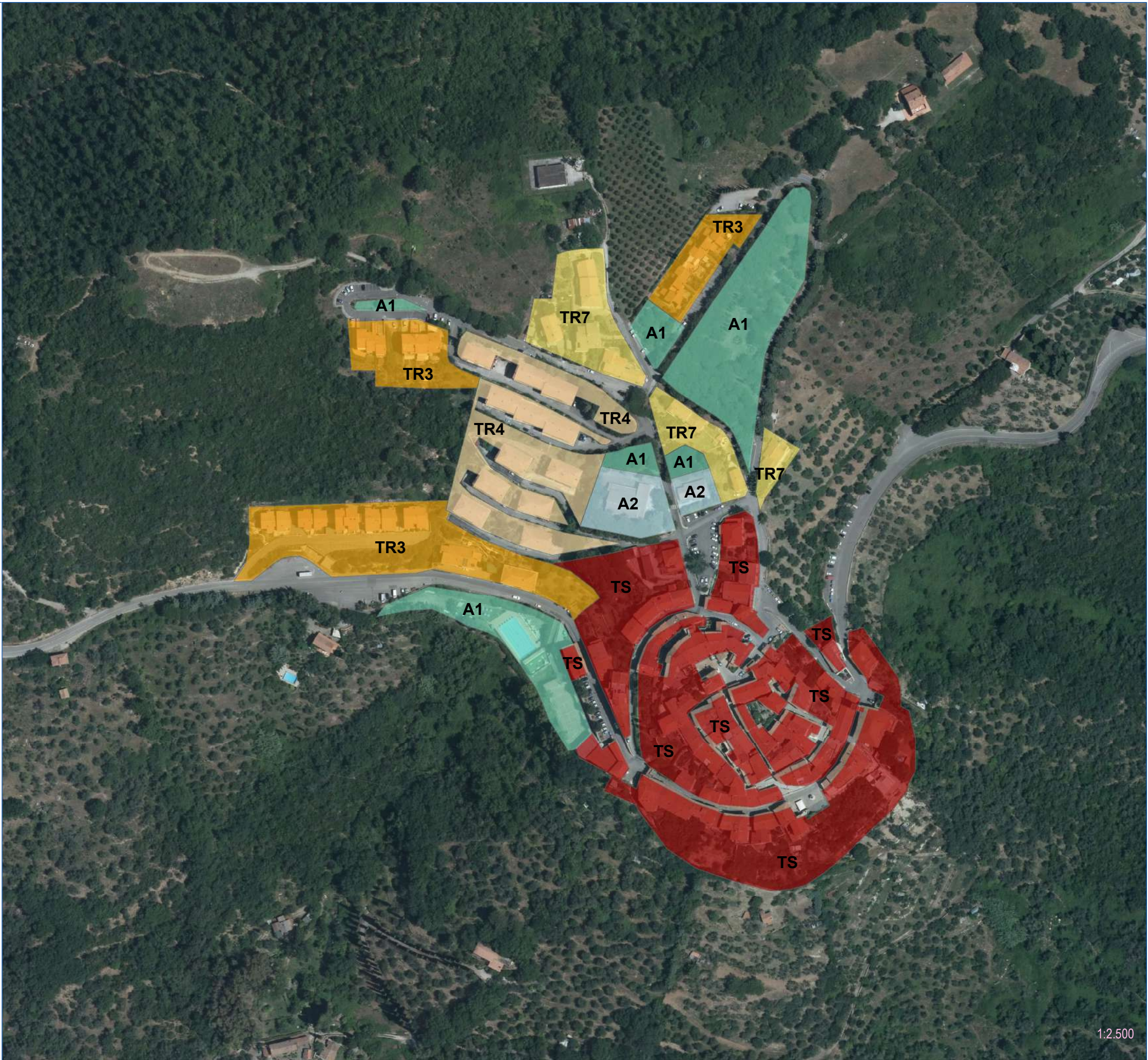
Destinazione d'uso degli edifici

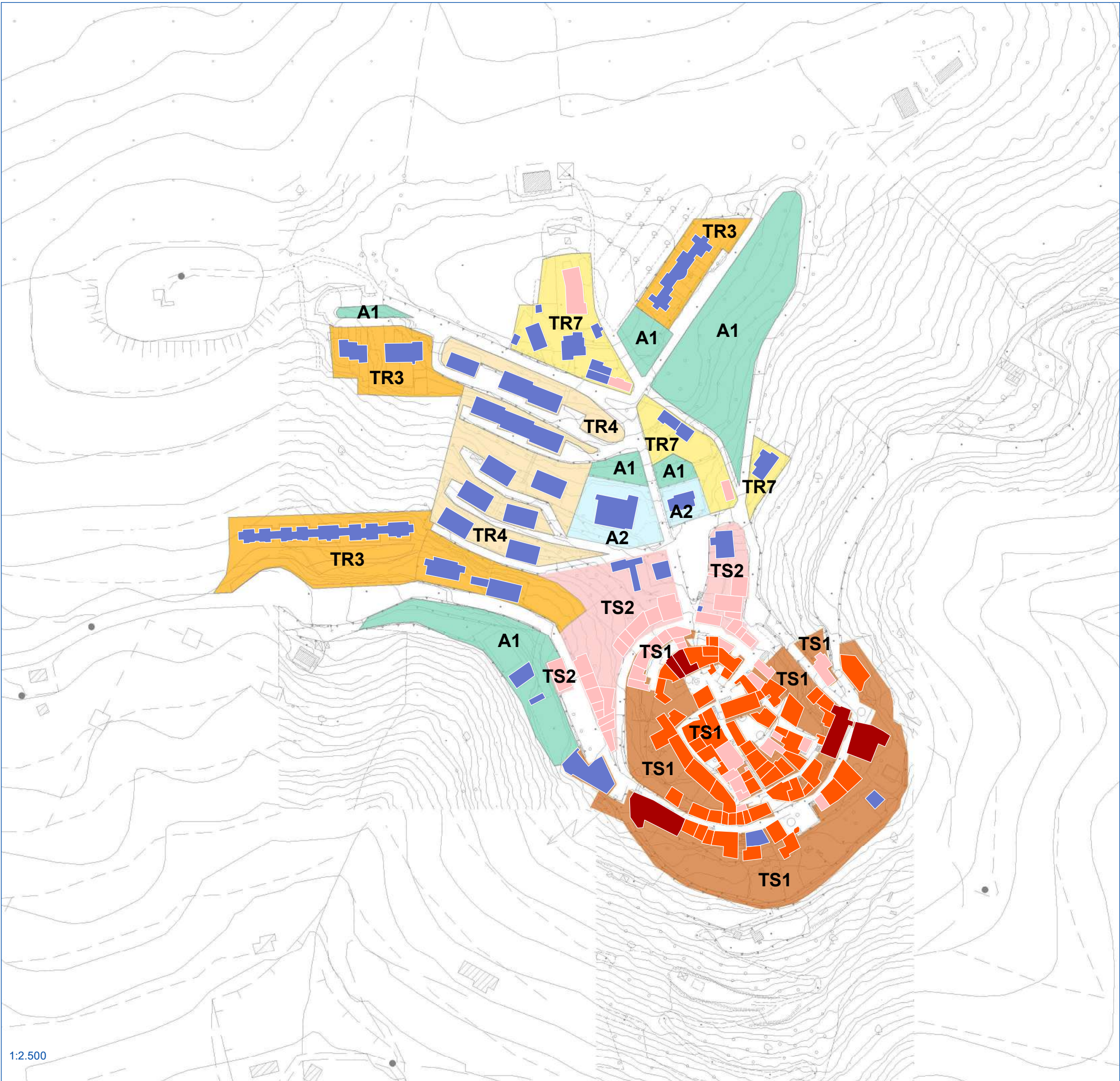
	residenziale		tecnologico
	commerciale		inutilizzato o precario
	misto residenziale/commerciale		altro
	sportivo pubblico		
	sportivo privato		
	produttivo agricolo		
	produttivo		
	amministrativo/direzionale		
	ricettivo		
	scolastico		
	sanitario		
	culturale		
	religioso		
	rimesse		

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.8 - Tessuto lineare
- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIastica
- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava
- T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
- T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive
- ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI
- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
- AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI
- A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato
- LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana





TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

T.S.1 - Tessuti storici di matrice medioevale

Valore tipologico/architettonico degli edifici

RV - Rilevante Valore

AV - Alto Valore

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

T.S.2 - Tessuti storici di matrice otto-novecentesca

Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso ValoreT.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso ValoreT.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio ValoreBV - Basso Valore

ALTRE AREE

A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso ValoreA.2 - Aree per attrezzature e impianti

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore

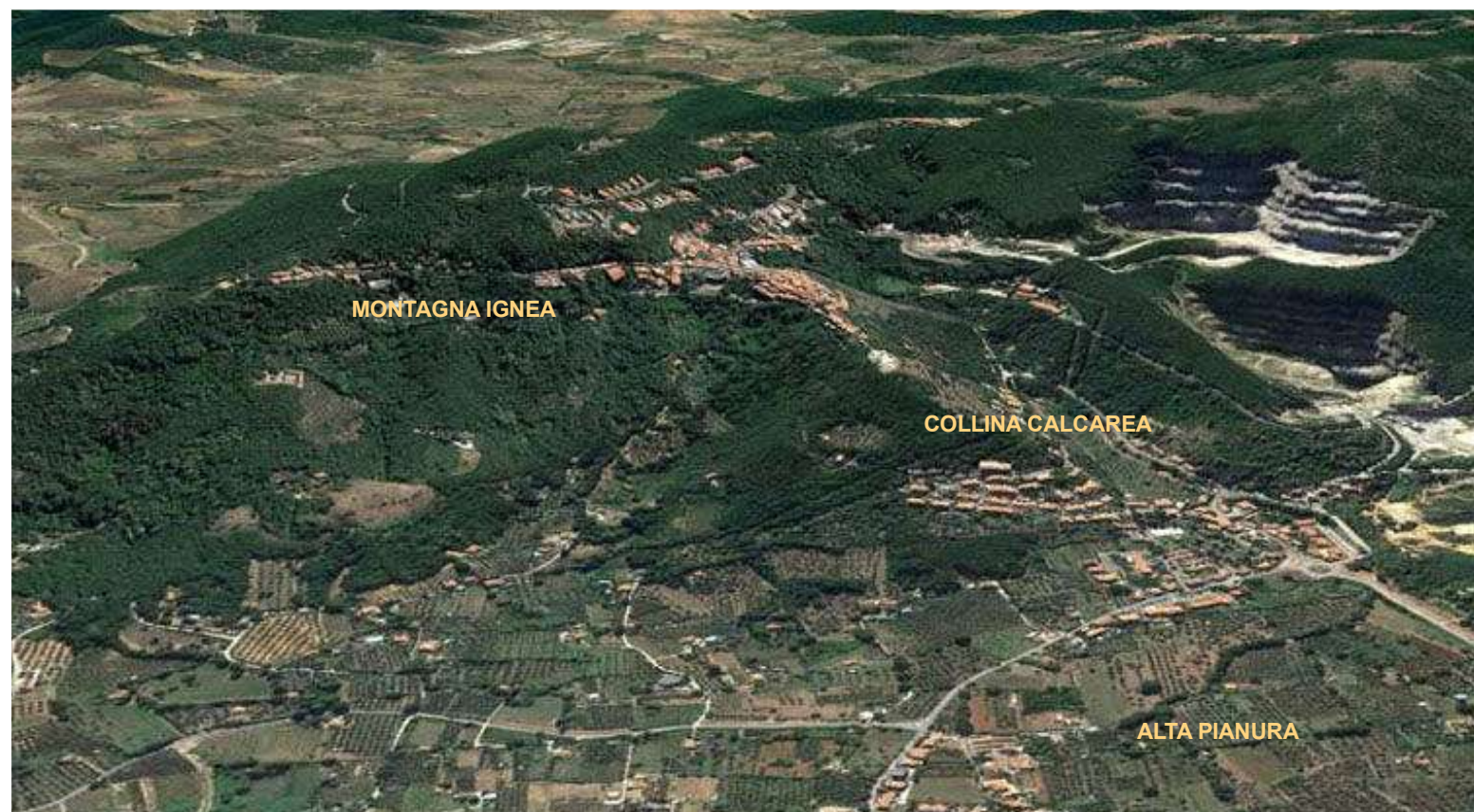
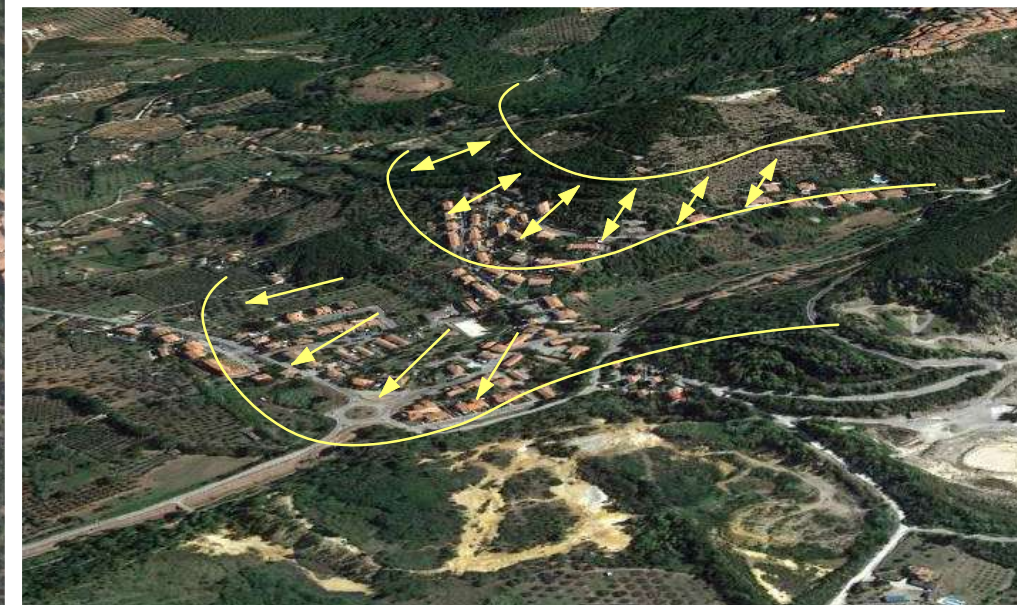


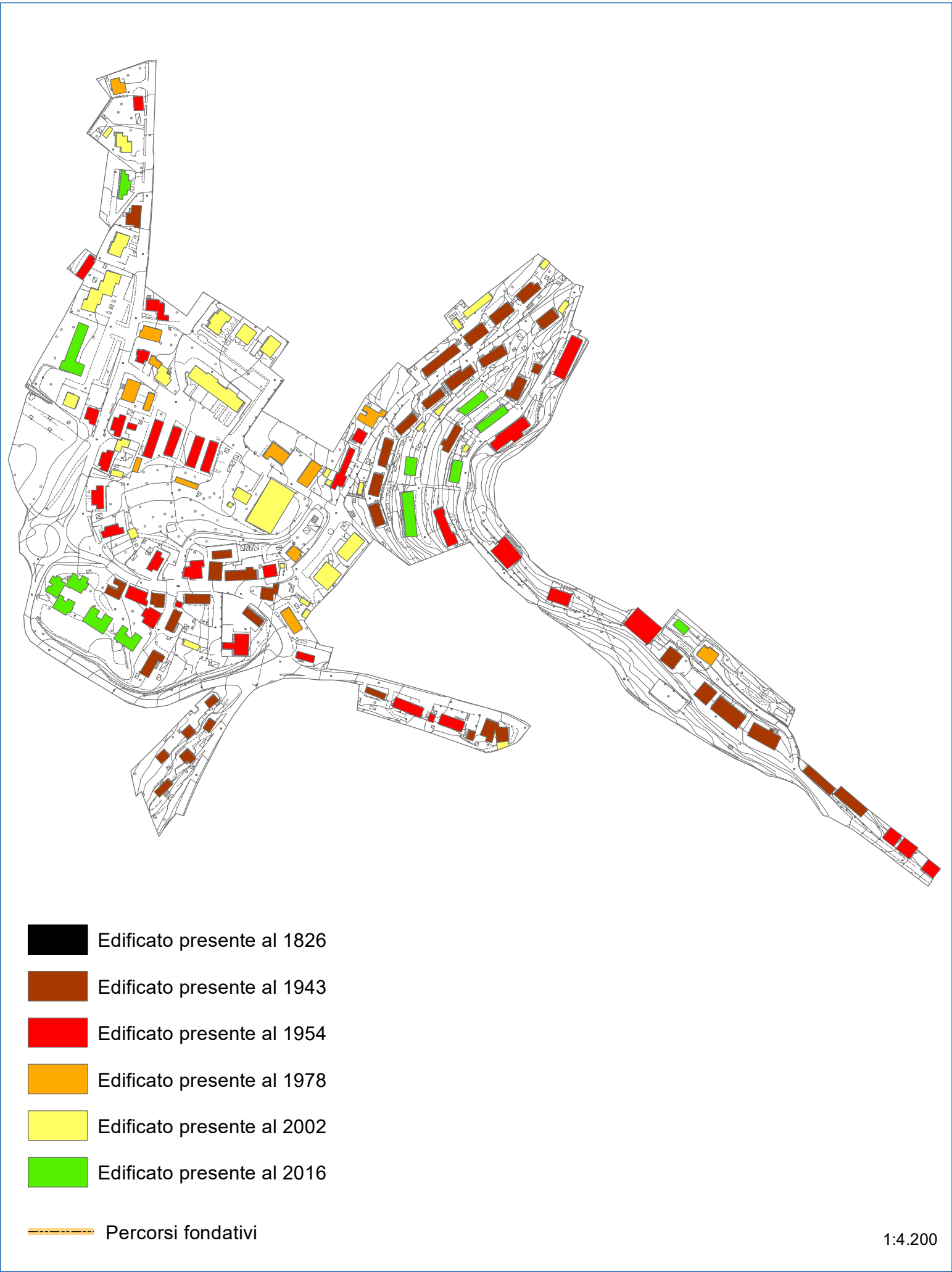
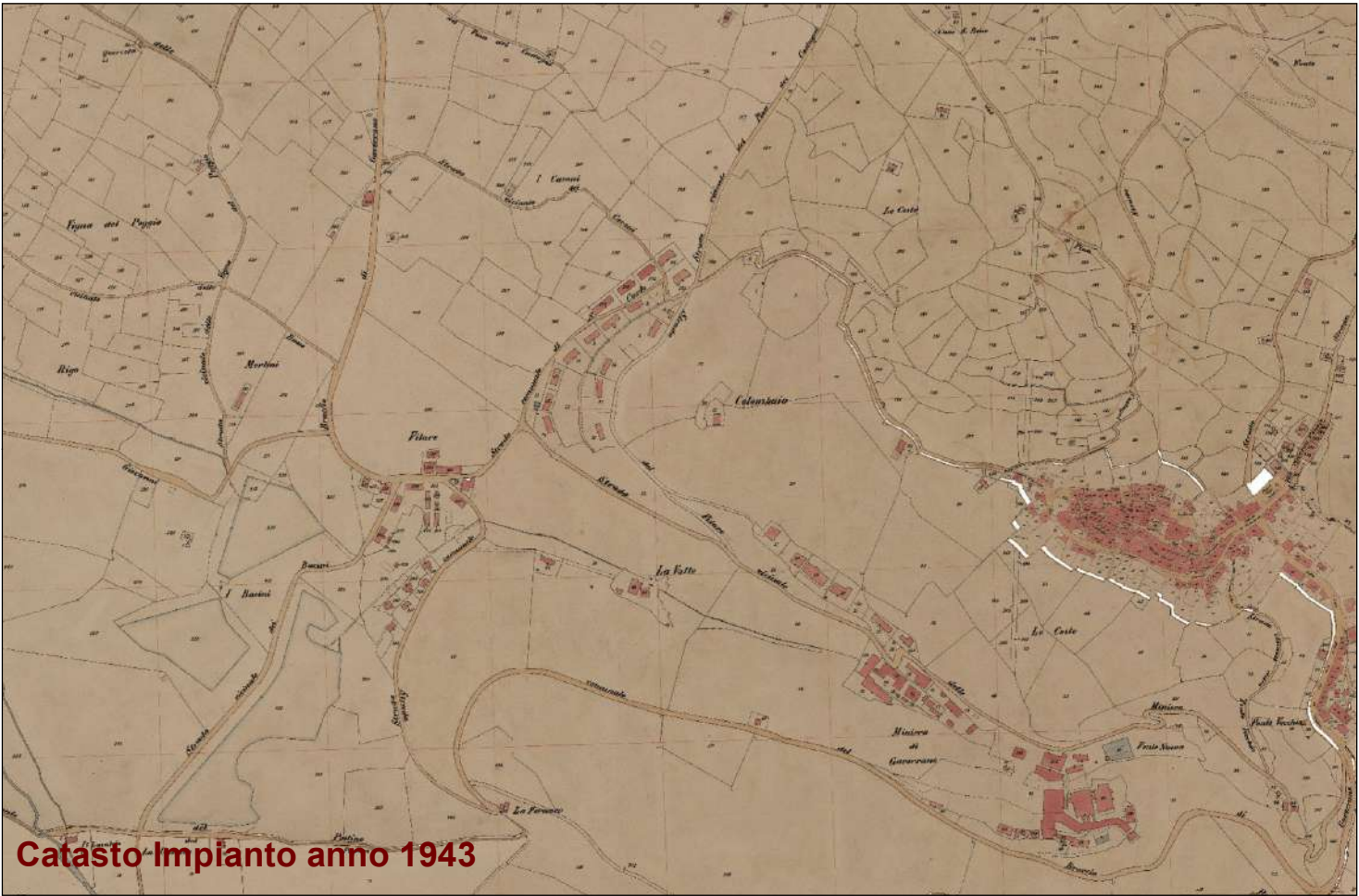
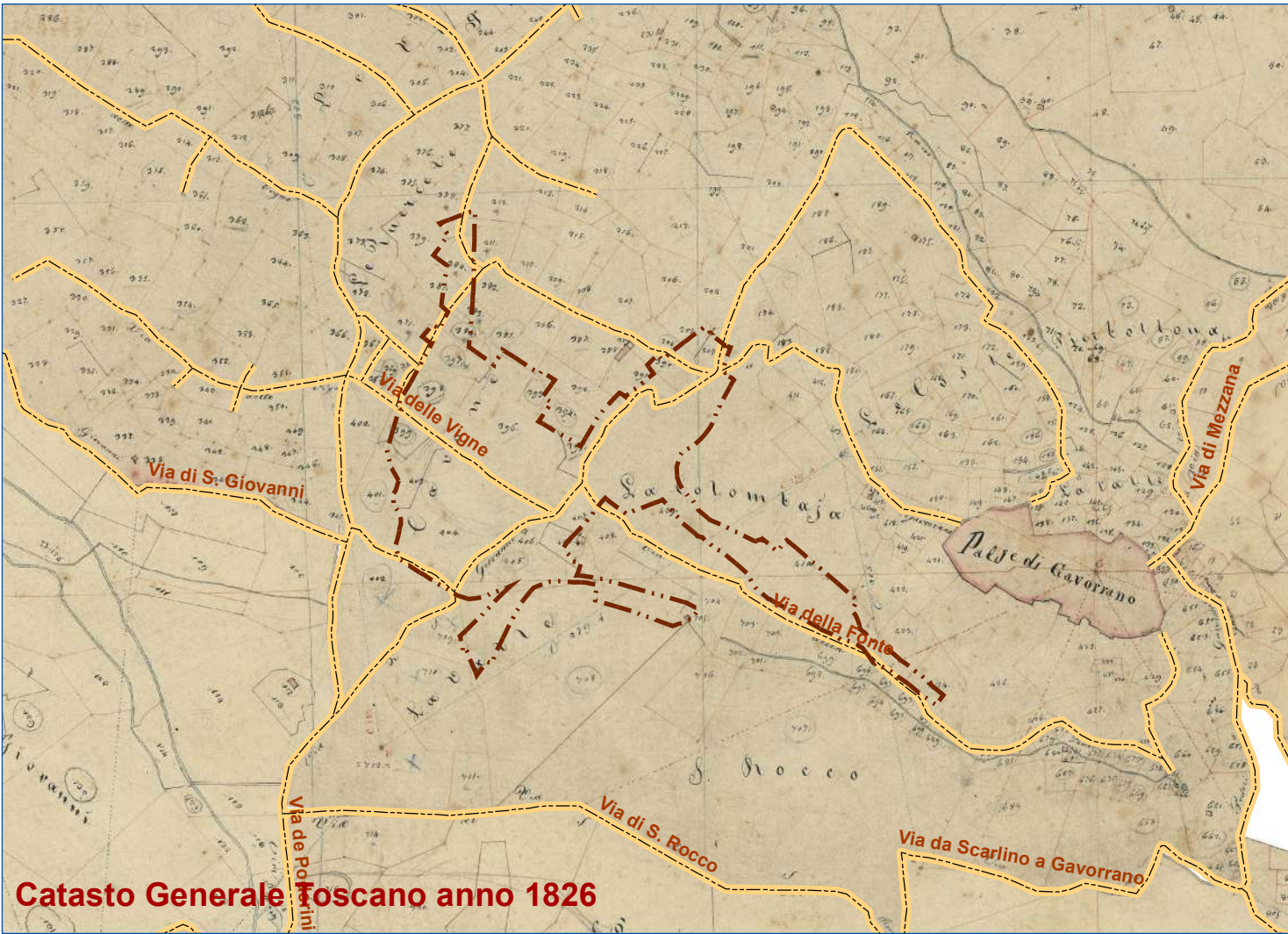
Valori

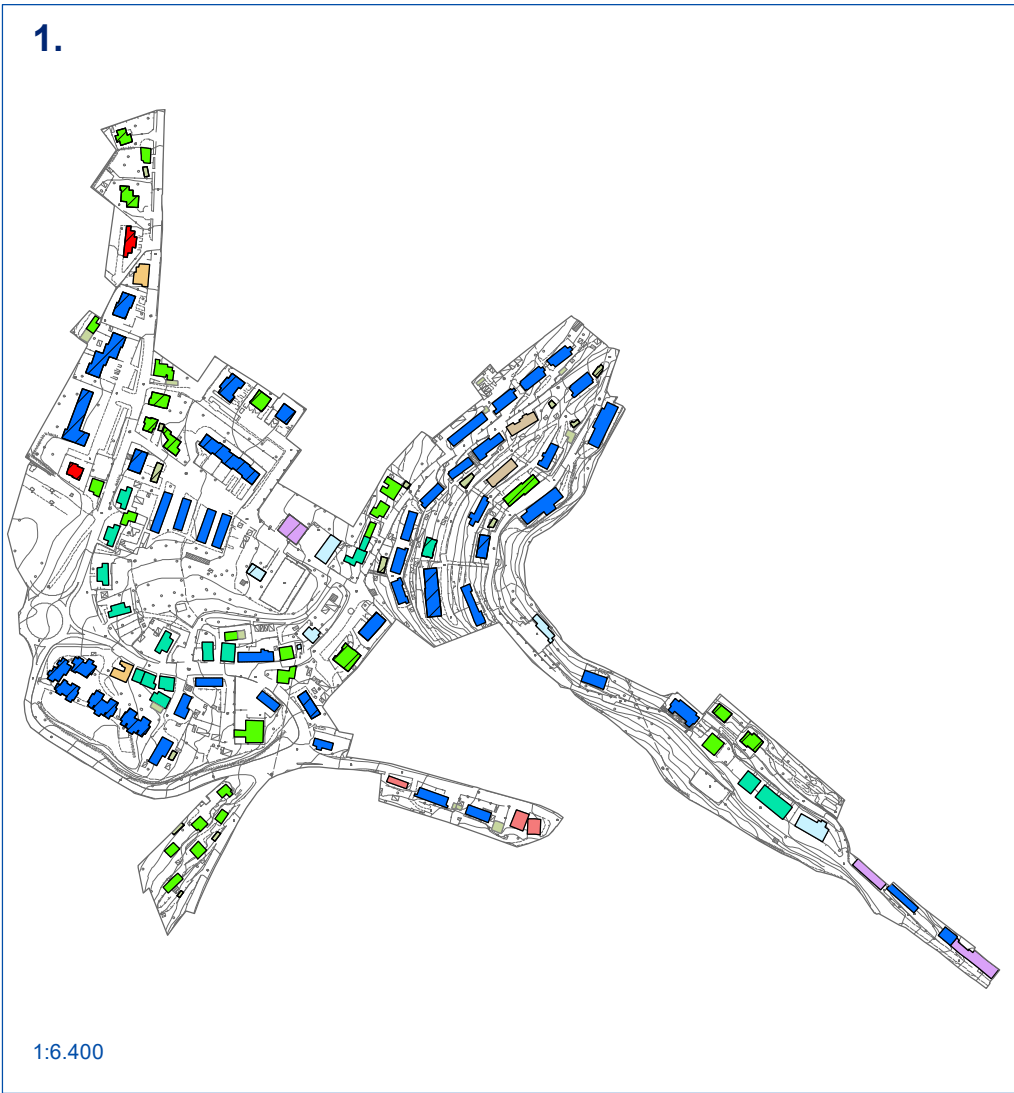
- Stretto rapporto storico - funzionale con le ex aree minerarie del Parco delle Rocce ed il centro murato di Gavorrano .
- Buona visuale del villaggio minerario posizionato sulle pendici del rilievo collinare del centro murato di Gavorrano .

Criticità

- Trasformazione urbana condizionata dalla morfologia dei luoghi ed avvenuta per addizioni successive lungo la viabilità principale per raggiungere una sostanziale stabilità insediativa.
- Ruolo attrattivo della viabilità principale e carenza di un'equilibrata articolazione tra tipi edilizi - tessuti insediativi - spazi pubblici.







1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

	Complesso di matrice fortificata		Edificio e/o luogo di culto
	Casa torre		Complesso di matrice conventuale
	Palazzo/villa/fattoria		Edificio specialistico
	Casa per operai e/o addetti agricoli		Contenitore industriale/artigianale/commerciale
	Casetta		

Forme moderne: post 1954

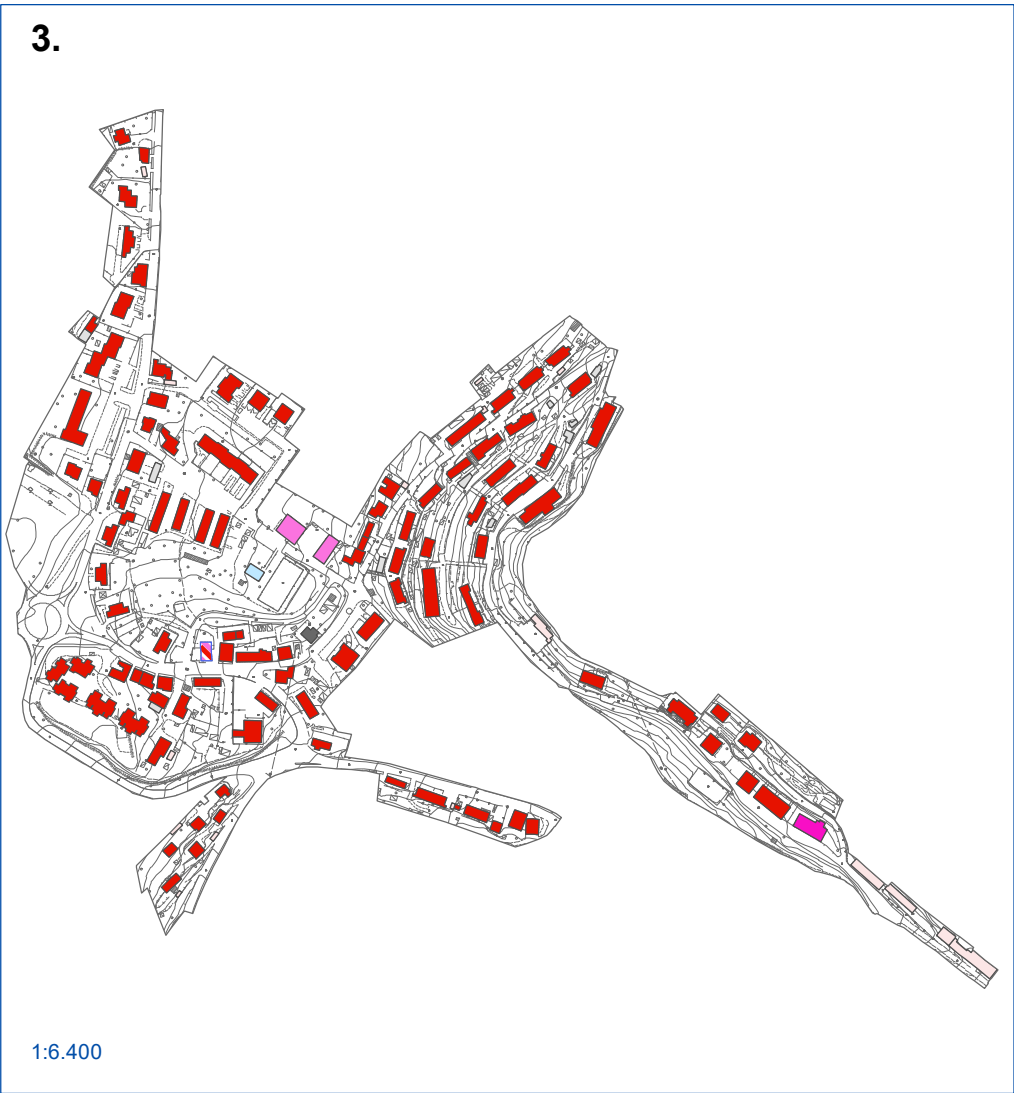
	Schiera		Case per operai
	Pseudolinea/Palazzina		Schiera
	Linea		Palazzina
	Villino, casa isolata		Linea e blocchi
	Complesso colonico		Villa, villino, casa isolata
	Casa rurale		Annesso/rimessa
	Ex casa per operai e/o addetti agricoli		Edificio specialistico
	Ex casa rurale e/o annesso		Contenitore industriale/artigianale/commerciale
	Annesso/rimessa		



2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

	1 piano
	2 piani
	3 piani
	4 piani
	5 piani
	6 piani



3. Funzione

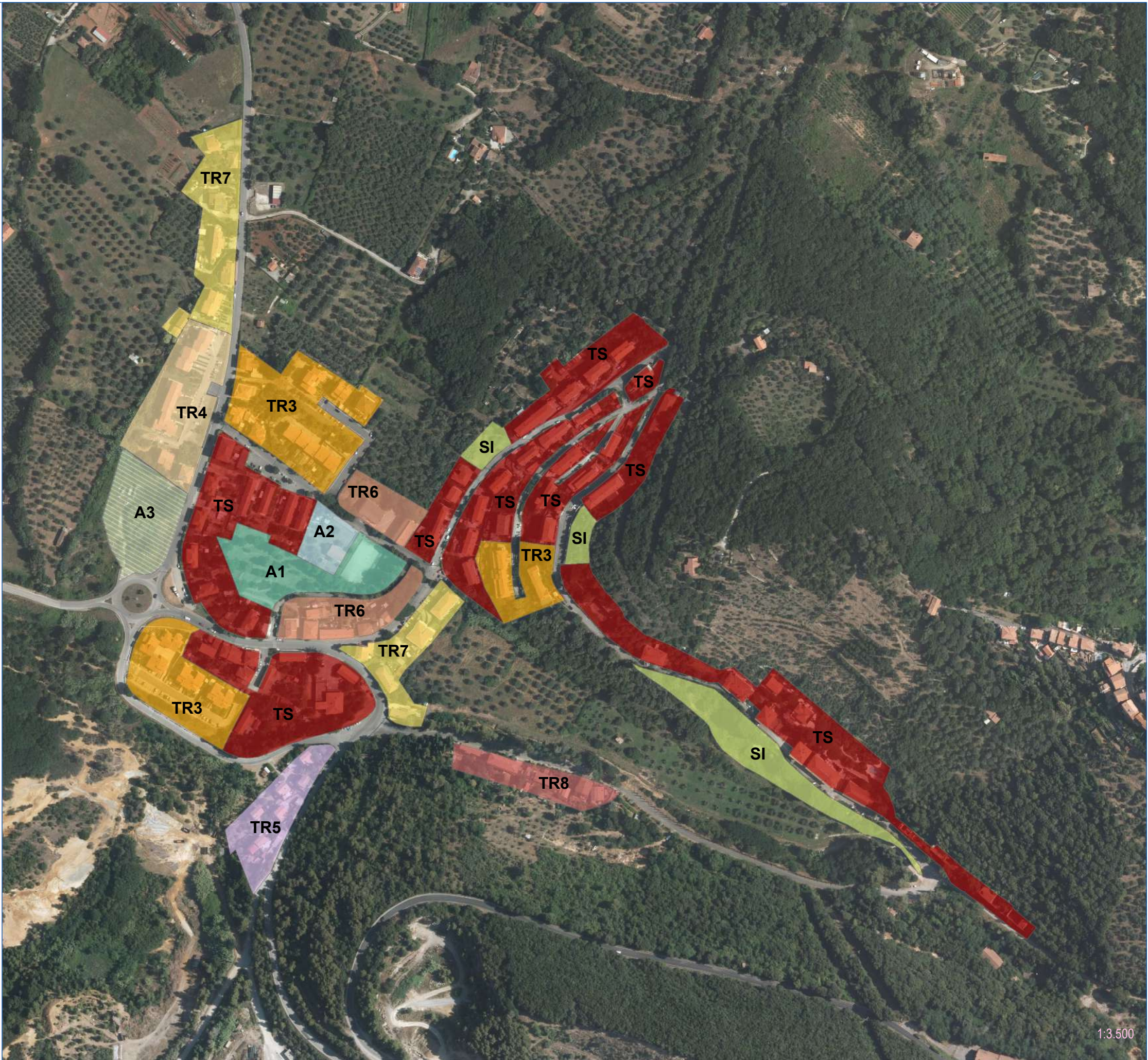
Destinazione d'uso degli edifici

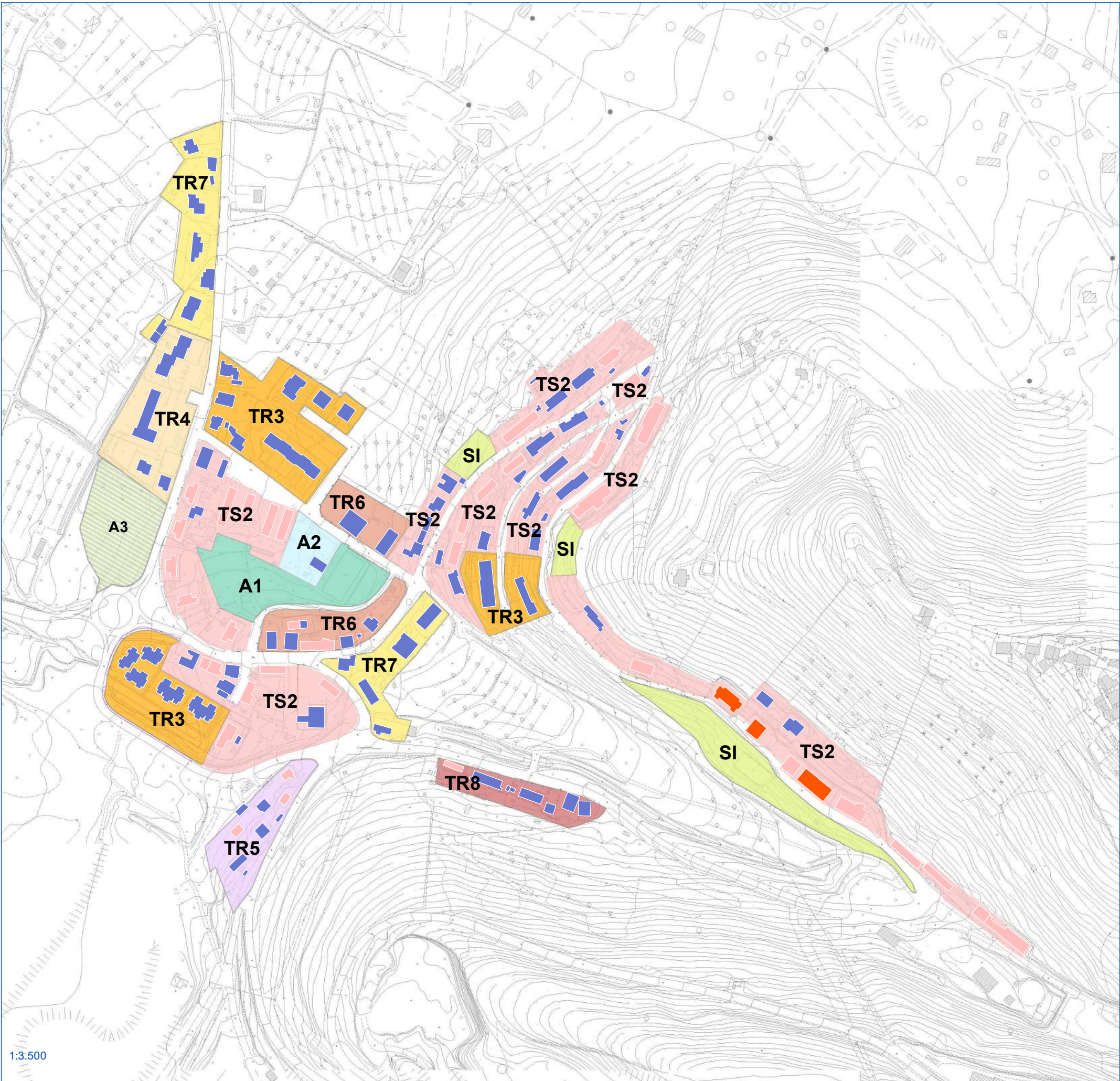
	residenziale		tecnologico
	commerciale		inutilizzato o precario
	misto residenziale/commerciale		altro
	sportivo pubblico		
	sportivo privato		
	produttivo agricolo		
	produttivo		
	amministrativo/direzionale		
	ricettivo		
	scolastico		
	sanitario		
	culturale		
	religioso		
	rimesse		

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.8 - Tessuto lineare
- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA
- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava
- T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
- T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive
- ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI
- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
- AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI
- A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato
- LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana





TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

T.S.2 - Tessuti storici otto-novecenteschi

Valore tipologico/architettonico degli edifici

AV - Alto Valore

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore

T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore

T.R.5 - Tessuto puntiforme

Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

T.R.6 - Tessuto a tipologie miste

Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore

T.R.8 - Tessuti lineari

Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

ALTRE AREE

A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato

A.2 - Aree per attrezzature e impianti

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore

A.3 - Aree con Piano Attuativo Convenzionato

SI - Spazi inedificati interclusi in area urbana



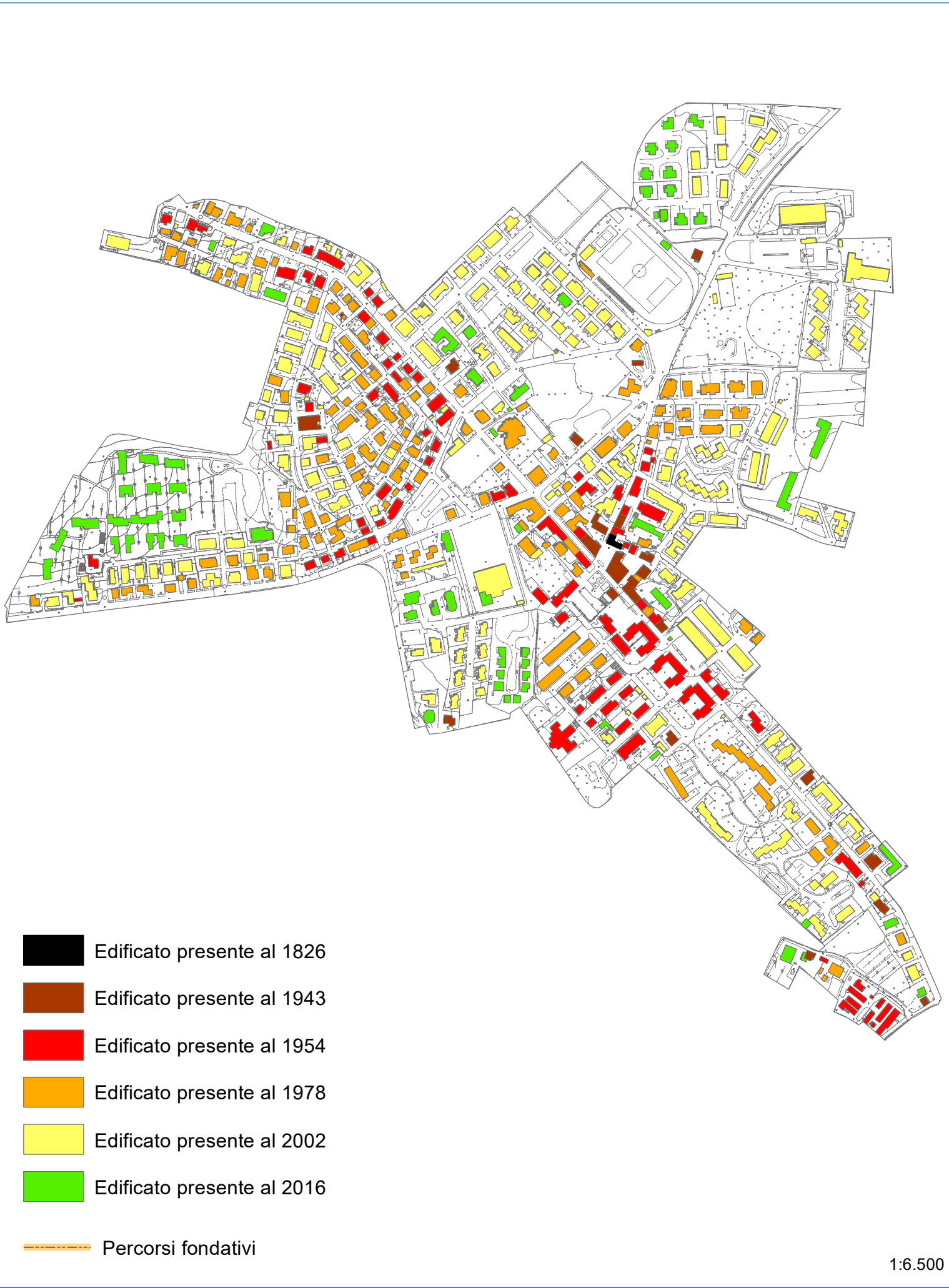
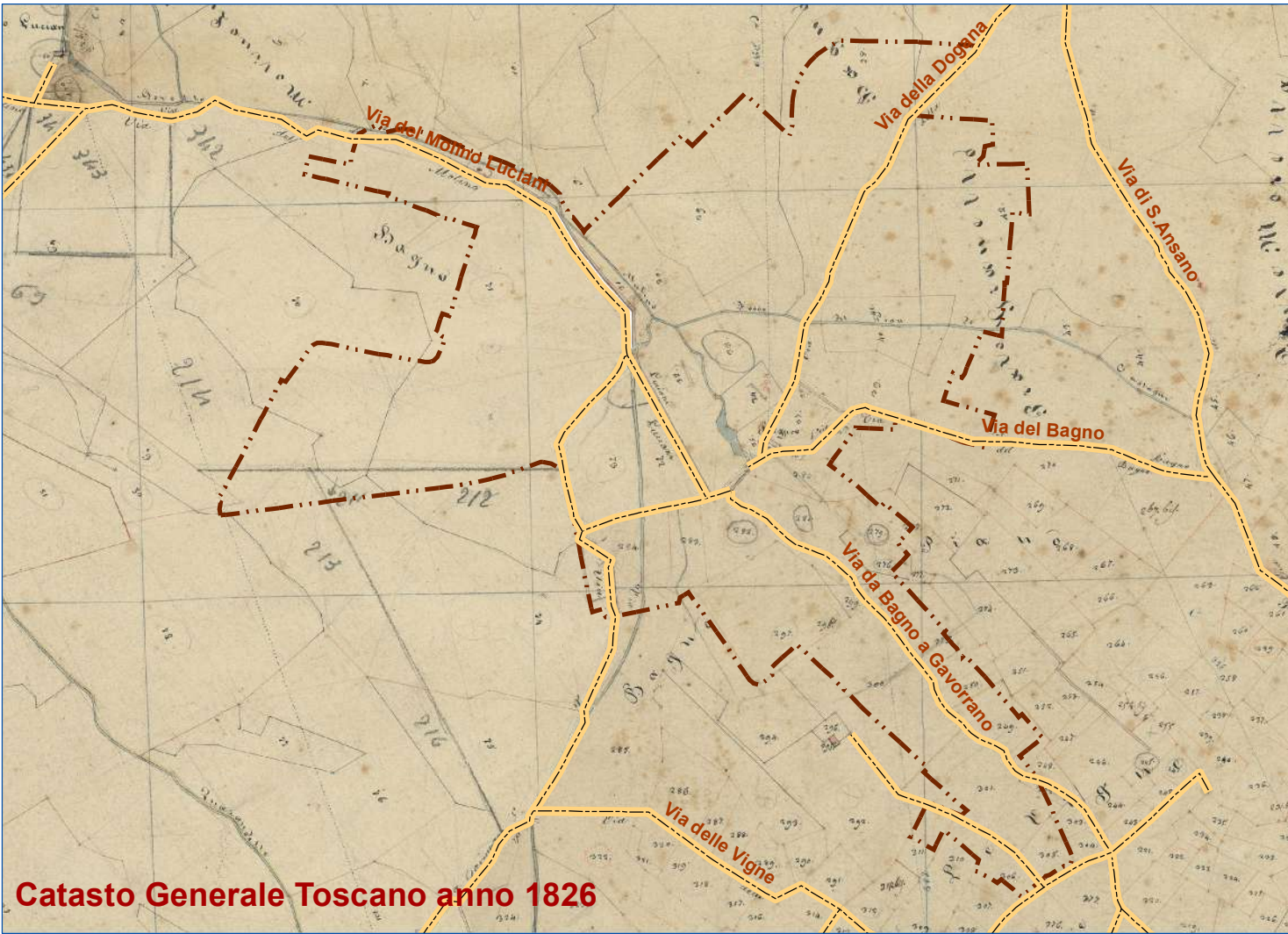
Valori

- Stretto rapporto storico - funzionale con le ex aree minerarie del Parco delle Rocce, Filare ed il centro murato di Gavorrano .
- Emergenza storico - culturale del quartiere operaio dei cosiddetti “palazzi”, grandi condomini del tipo “a ringhiera”.

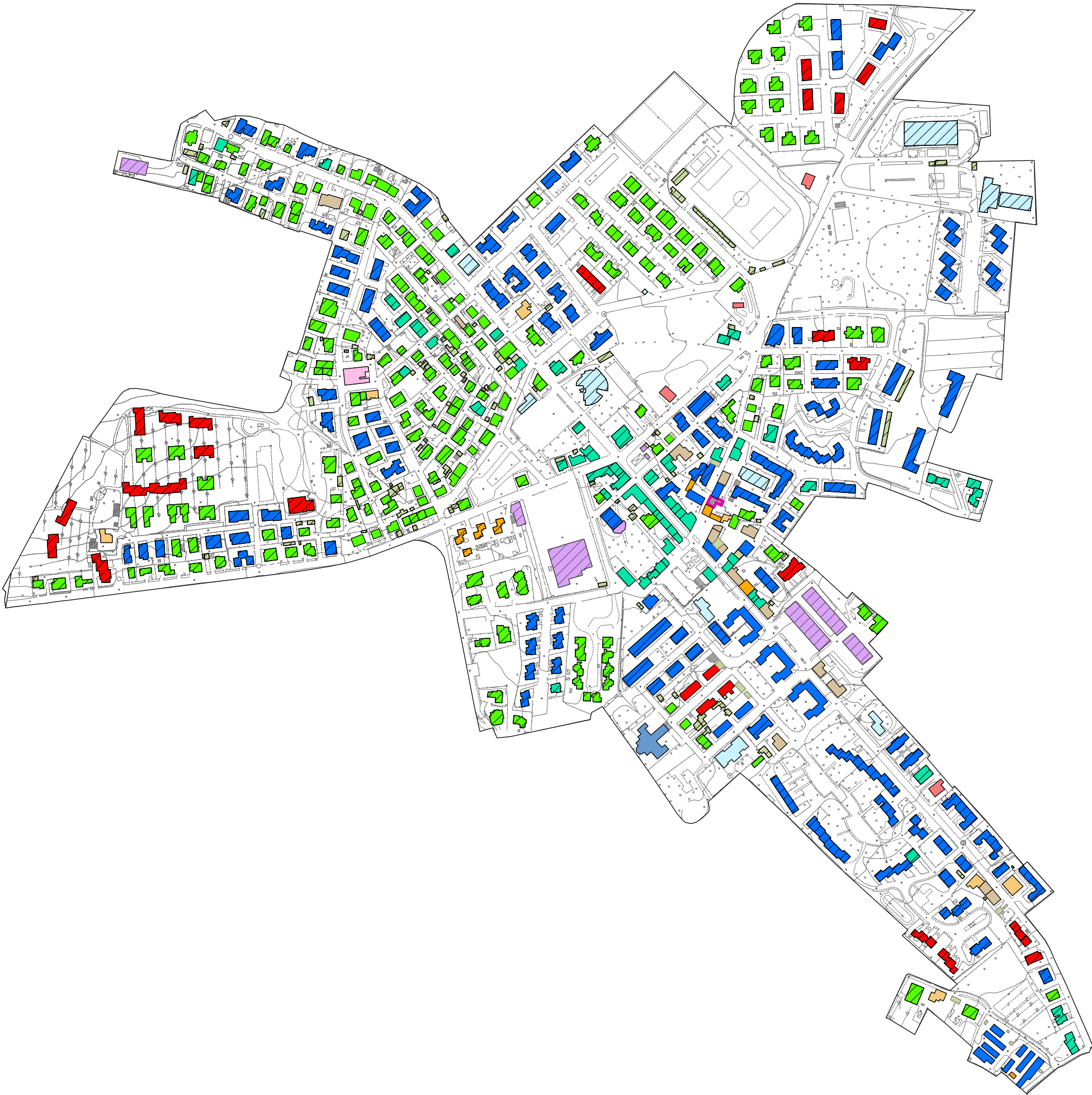
Criticità

- Rapida crescita urbana favorita dallo slittamento a valle dell’insediamento collinare.
- Ruolo attrattivo della viabilità principale e carenza di un’equilibrata articolazione tra tipi edilizi - tessuti insediativi - spazi pubblici.
- Nell’ambito periurbano declassamento dell’agricoltura ad attività secondaria o part-time con polverizzazione fondiaria e costituzione di vere e proprie aziende del tempo libero. Annessi temporanei tendenti a diventare definitivi ed a trasformarsi in vere e proprie “villette”.





1.



1:5.000

1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

- Complesso di matrice fortificata
- Casa torre
- Palazzo/villa/fattoria
- Casa per operai e/o addetti agricoli
- Casetta
- Schiera
- Pseudolinea/Palazzina
- Linea
- Villino, casa isolata
- Complesso colonico
- Casa rurale
- Ex casa per operai e/o addetti agricoli
- Ex casa rurale e/o annesso
- Annesso/rimessa
- Edificio e/o luogo di culto
- Complesso di matrice conventuale
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

Forme moderne: post 1954

- Case per operai
- Schiera
- Palazzina
- Linea e blocchi
- Villa, villino, casa isolata
- Annesso/rimessa
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

2.

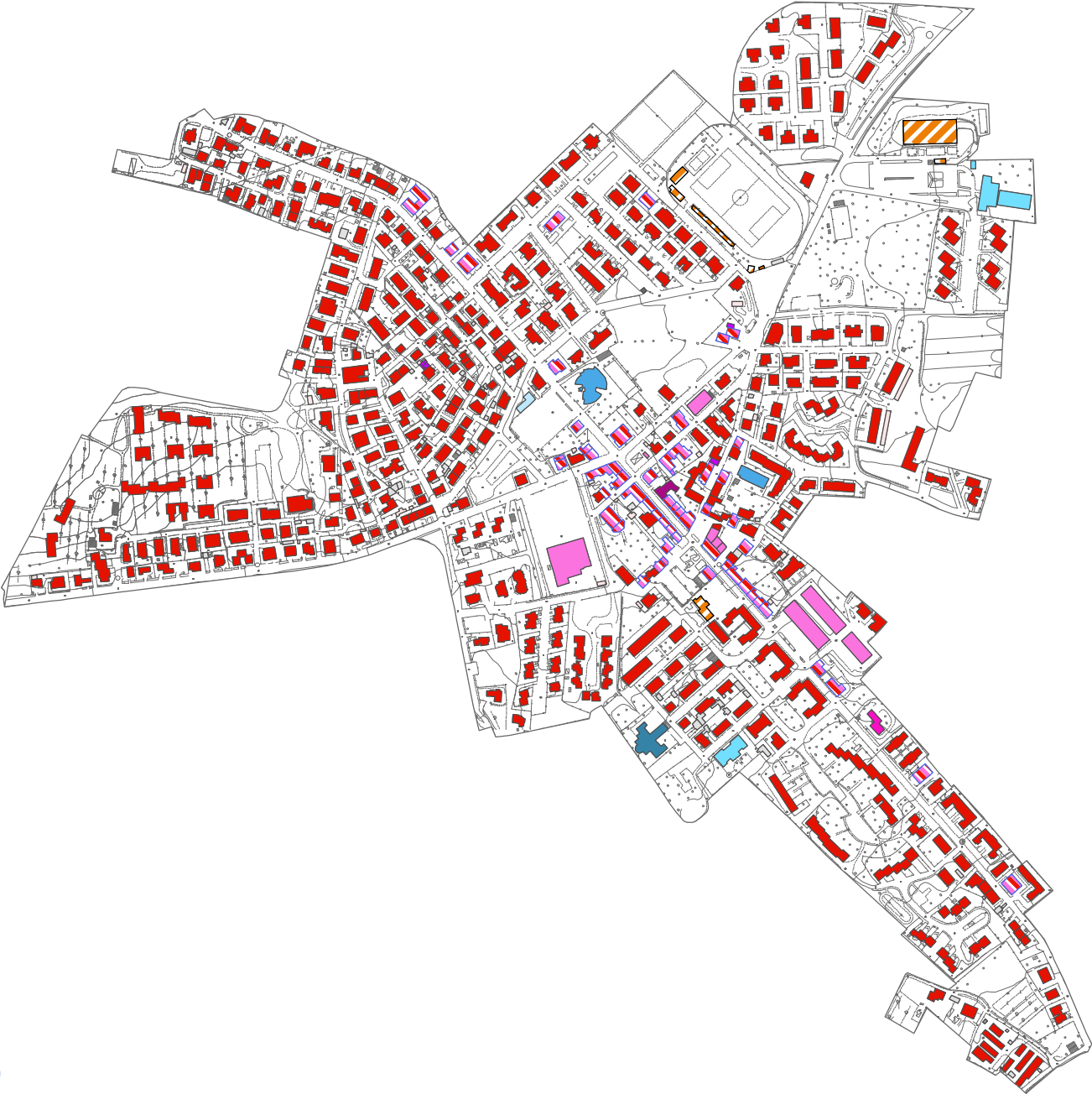


2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

- 1 piano
- 2 piani
- 3 piani
- 4 piani
- 5 piani
- 6 piani

3.



3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| residenziale | scolastico |
| commerciale | sanitario |
| misto residenziale/commerciale | culturale |
| sportivo pubblico | religioso |
| sportivo privato | rimesse |
| produttivo agricolo | tecnologico |
| produttivo | inutilizzato o precario |
| amministrativo/direzionale | altro |
| ricettivo | |

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

 T.S. - Tessuti urbani storici

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

 T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi

 T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

 T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

 T.R.5 - Tessuto puntiforme

 T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune

 T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE
RESIDENZIALE E MISTA

 T.R.8 - Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALI

T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava

T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse

T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

 T.P.S.3 - Insulae specializzate

T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive

ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI

A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato

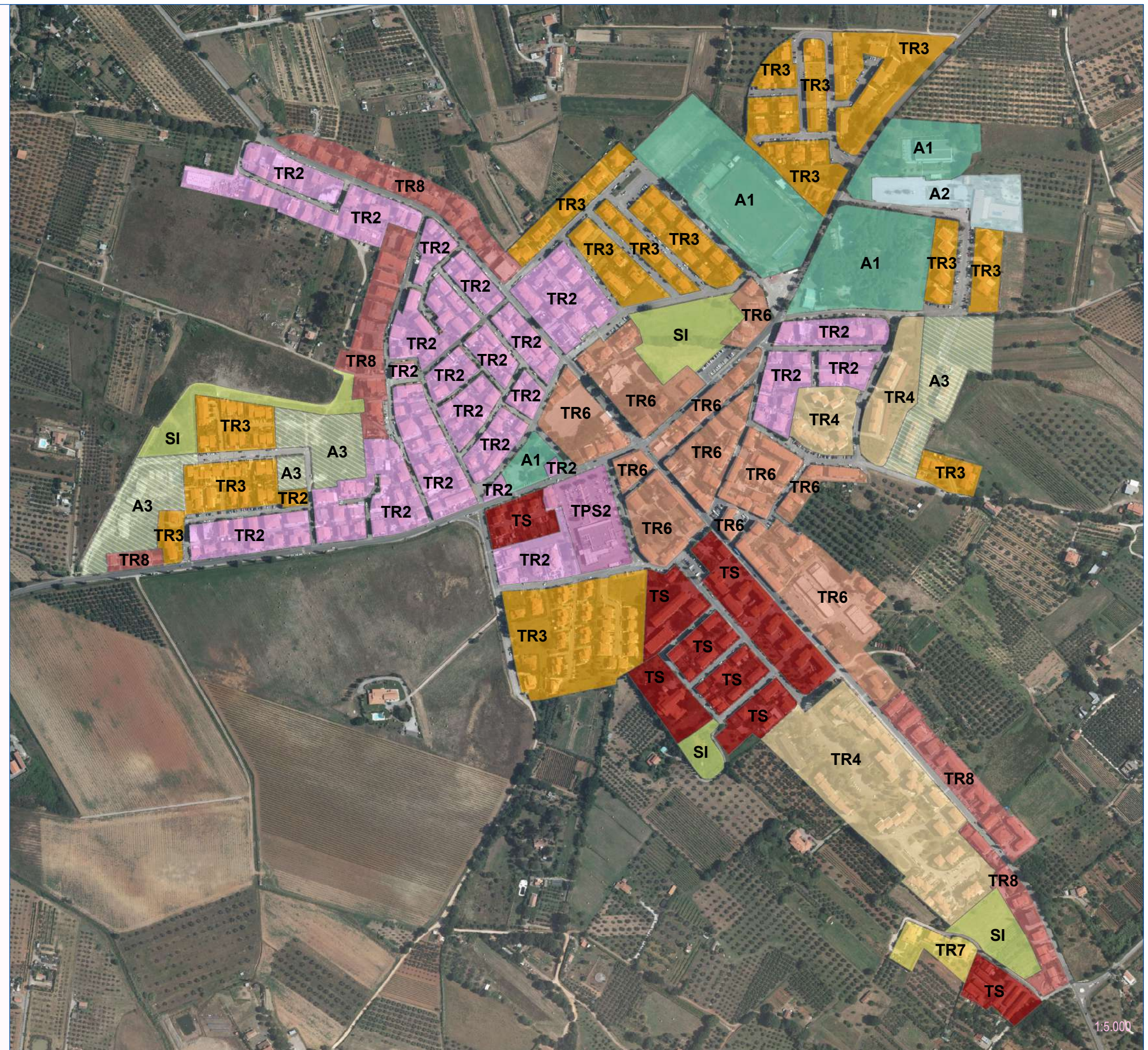
A.2 - Aree per attrezzature e impianti

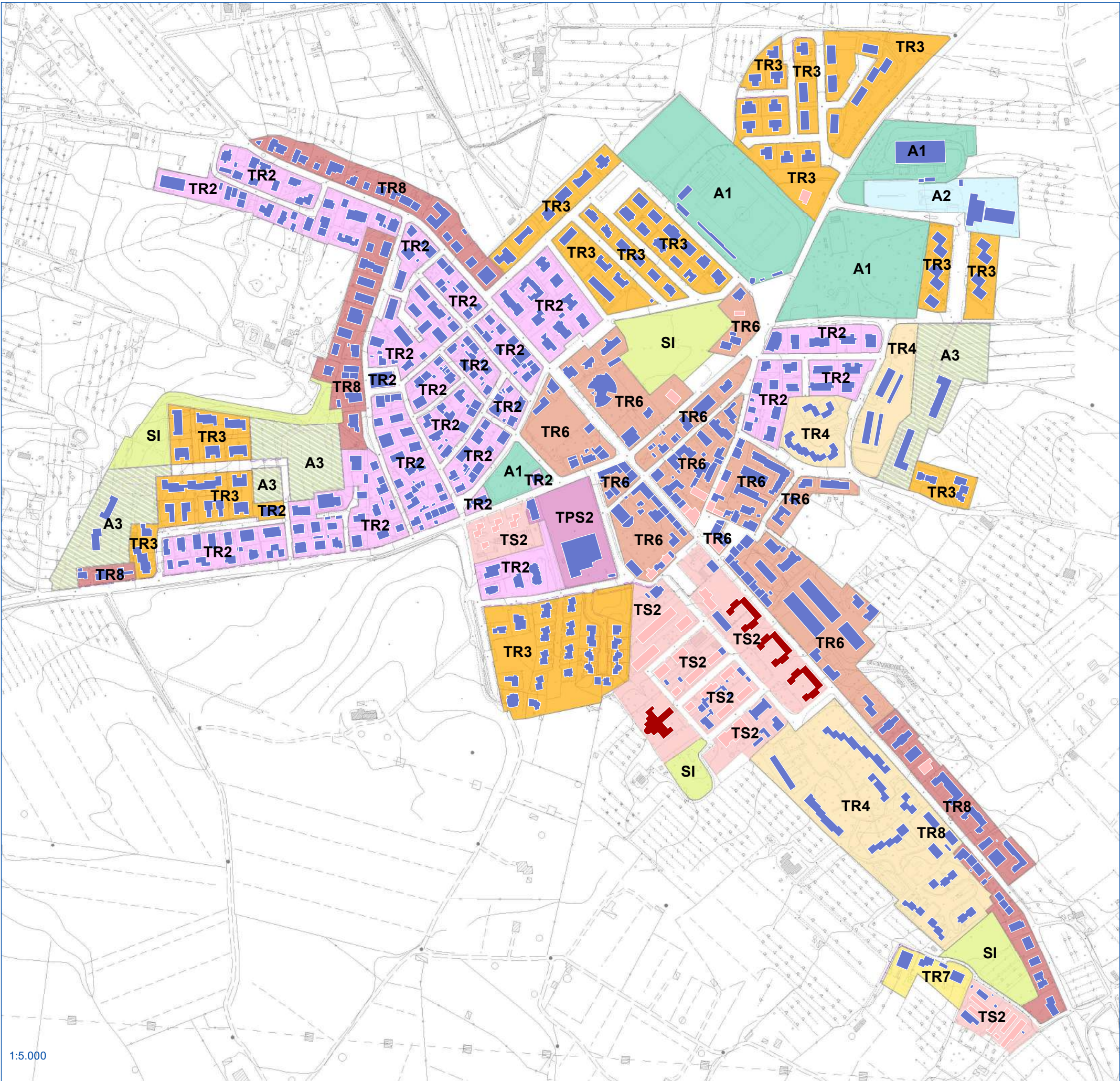
AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato

LOTTI E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

 S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana





TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

- T.S.2 - Tessuti storici otto-novecenteschi
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - RV - Rilevante Valore
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore
- T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore
- T.R.8 - Tessuti lineari
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.2 - Tessuto piattaforme produttive-commerciali-direzionali
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore

ALTRE AREE

- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
- A.3 - Aree con piano attuativo approvato/convenzionato
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana



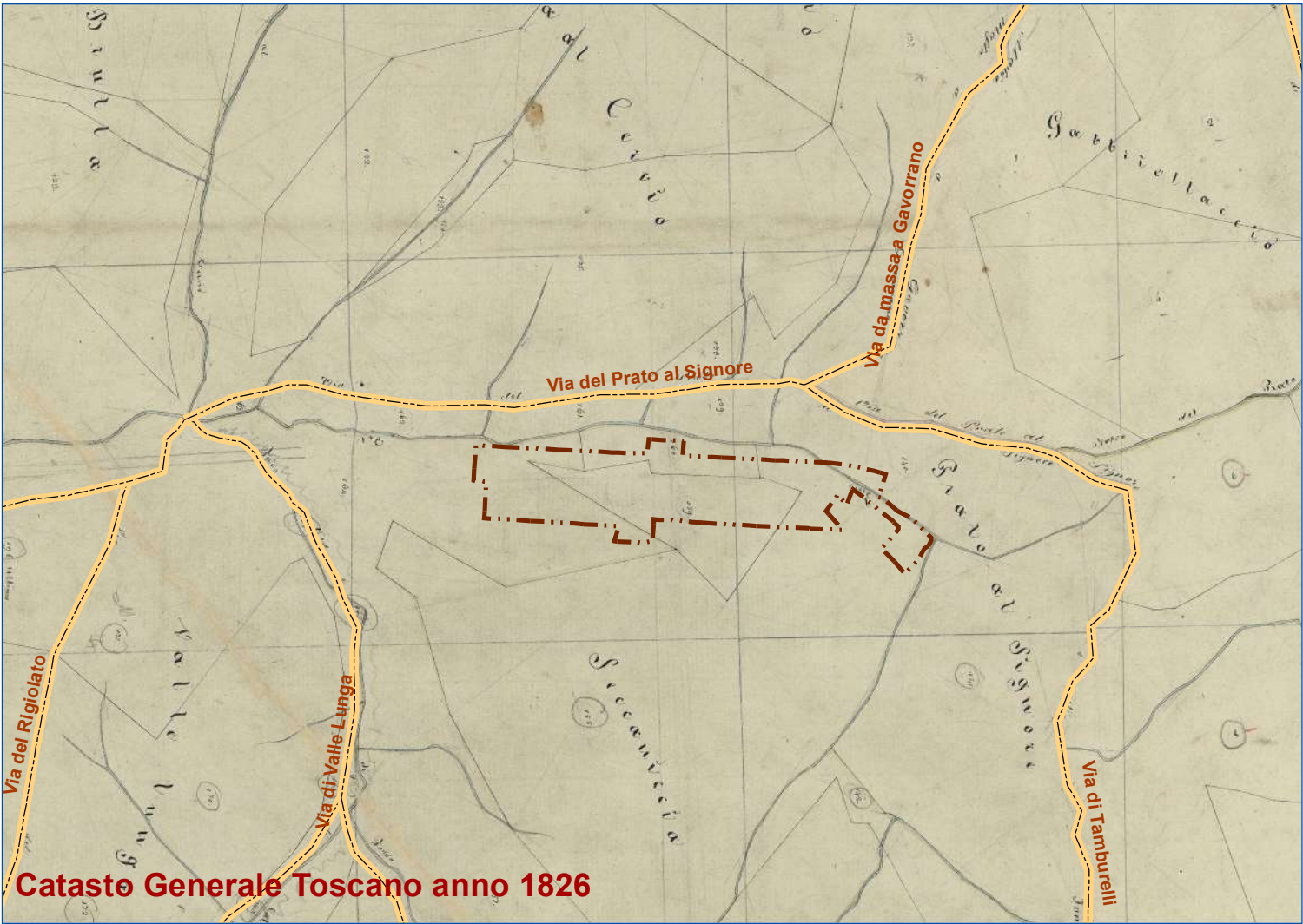
Valori

- Stretto rapporto storico - funzionale con la S.P. N°152 "Aurelia Vecchia", la Stazione di Gavorrano Scalo e la ferrovia .

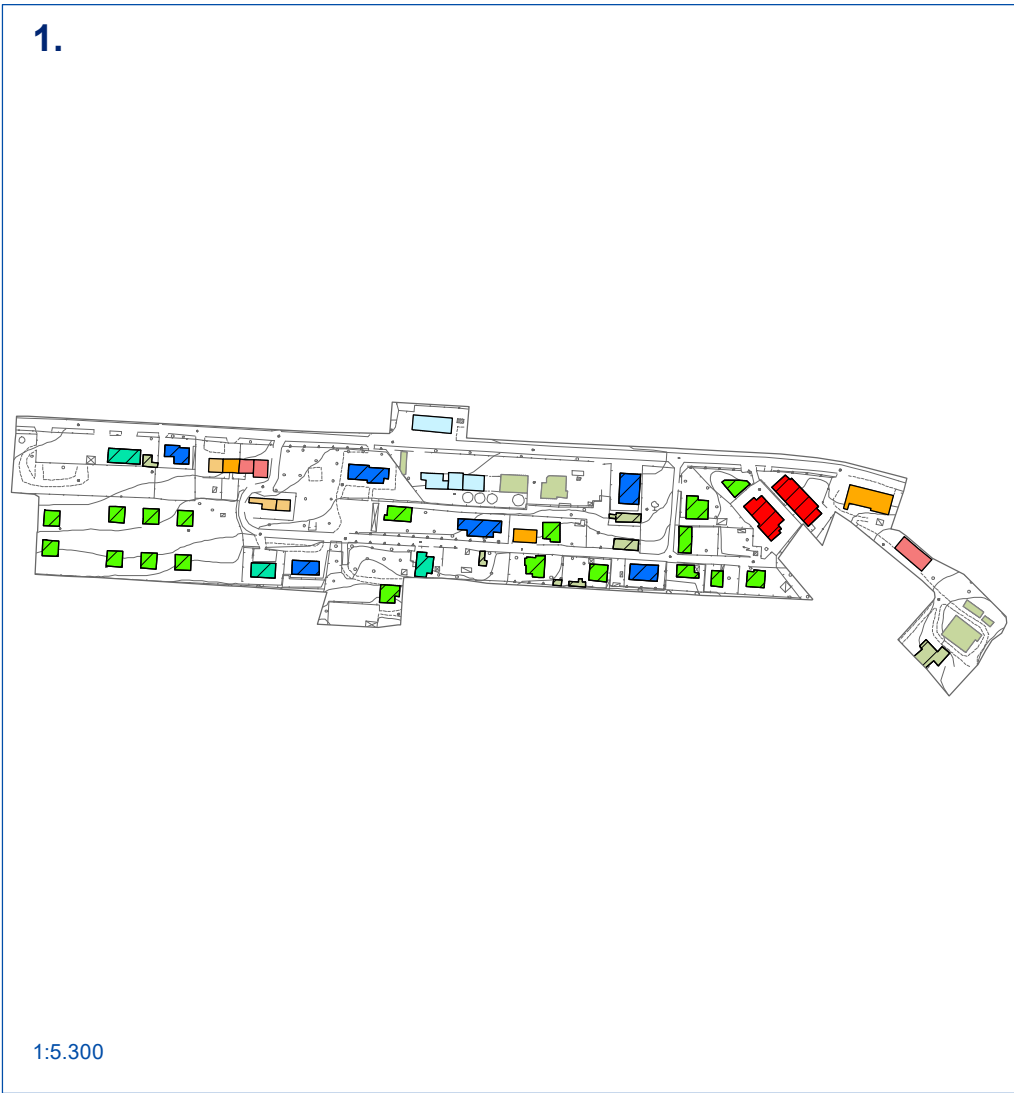
Criticità

- Crescita urbana favorita dalla presenza della stazione ferroviaria, una volta collegata tramite teleferica agli impianti minerari per il trasporto del materiale di cava.
- Ruolo attrattivo della viabilità principale e carenza di un'equilibrata articolazione tra tipi edilizi - tessuti insediativi - spazi pubblici.
- Polarizzazione e concentrazione del sistema infrastrutturale con la realizzazione della SGC Aurelia, che ha comportato la semplificazione dei collegamenti vallivi trasversali e dei relativi legami con il reticolo del sistema podereale, oltre alla creazione di spazi interclusi tra gli assi viari e la conseguente perdita delle originarie funzioni agricole .





- Edificato presente al 1826
- Edificato presente al 1943
- Edificato presente al 1954
- Edificato presente al 1978
- Edificato presente al 2002
- Edificato presente al 2016
- Percorsi fondativi



1. Forme tipologie edilizie

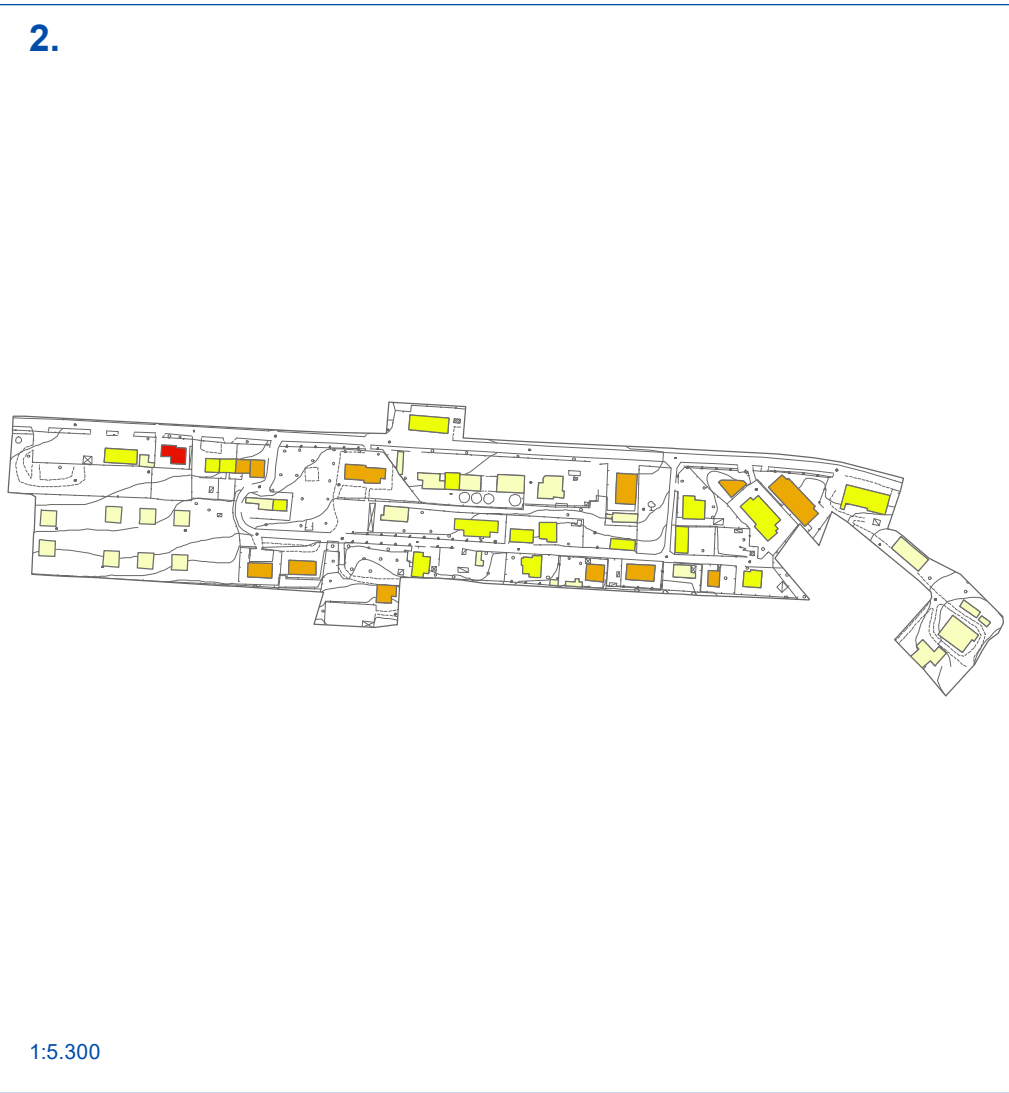
Forme storiche: ante 1954

- Complesso di matrice fortificata
- Casa torre
- Palazzo/villa/fattoria
- Casa per operai e/o addetti agricoli
- Casetta
- Schiera

- Edificio e/o luogo di culto
- Complesso di matrice conventuale
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

Forme moderne: post 1954

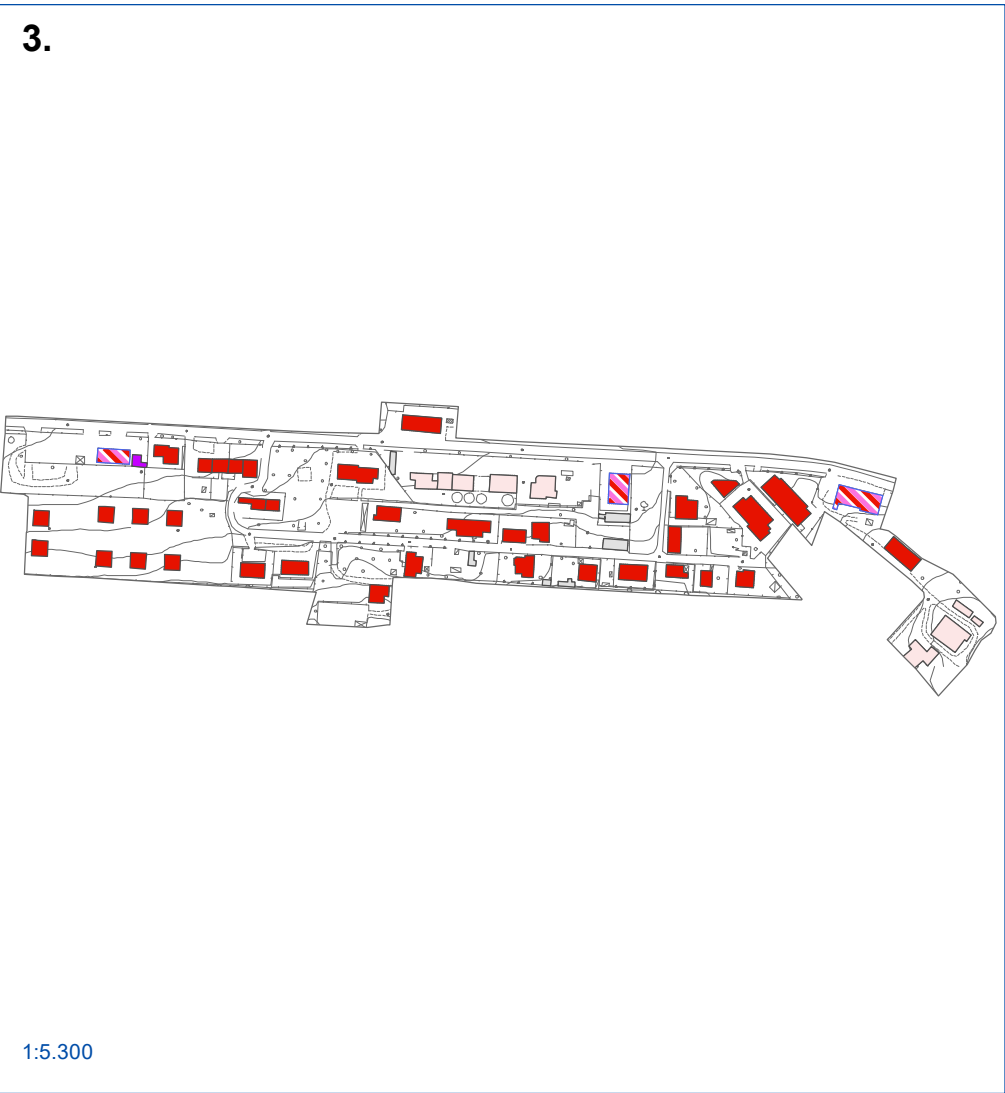
- Pseudolinea/Palazzina
- Linea
- Villino, casa isolata
- Complesso colonico
- Casa rurale
- Ex casa per operai e/o addetti agricoli
- Ex casa rurale e/o annesso
- Annesso/rimessa
- Case per operai
- Schiera
- Palazzina
- Linea e blocchi
- Villa, villino, casa isolata
- Annesso/rimessa
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale



2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

- 1 piano
- 2 piani
- 3 piani
- 4 piani
- 5 piani
- 6 piani



3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

- residenziale
- commerciale
- misto residenziale/commerciale
- sportivo pubblico
- sportivo privato
- produttivo agricolo
- produttivo
- amministrativo/direzionale
- ricettivo
- scolastico
- sanitario
- culturale
- religioso
- rimesse
- tecnologico
- inutilizzato o precario
- altro

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.8 - Tessuto lineare
- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA
- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava
- T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
- T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive
- ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI
- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
- AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI
- A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato
- LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana





TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

T.S.2 - Tessuti storici otto-novecenteschi

Valore tipologico/architettonico degli edifici

AV - Alto Valore

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore

T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

Valore tipologico/architettonico degli edifici

BV - Basso Valore

T.R.8 - Tessuti lineari

Valore tipologico/architettonico degli edifici

MV - Medio Valore

BV - Basso Valore

ALTRE AREE

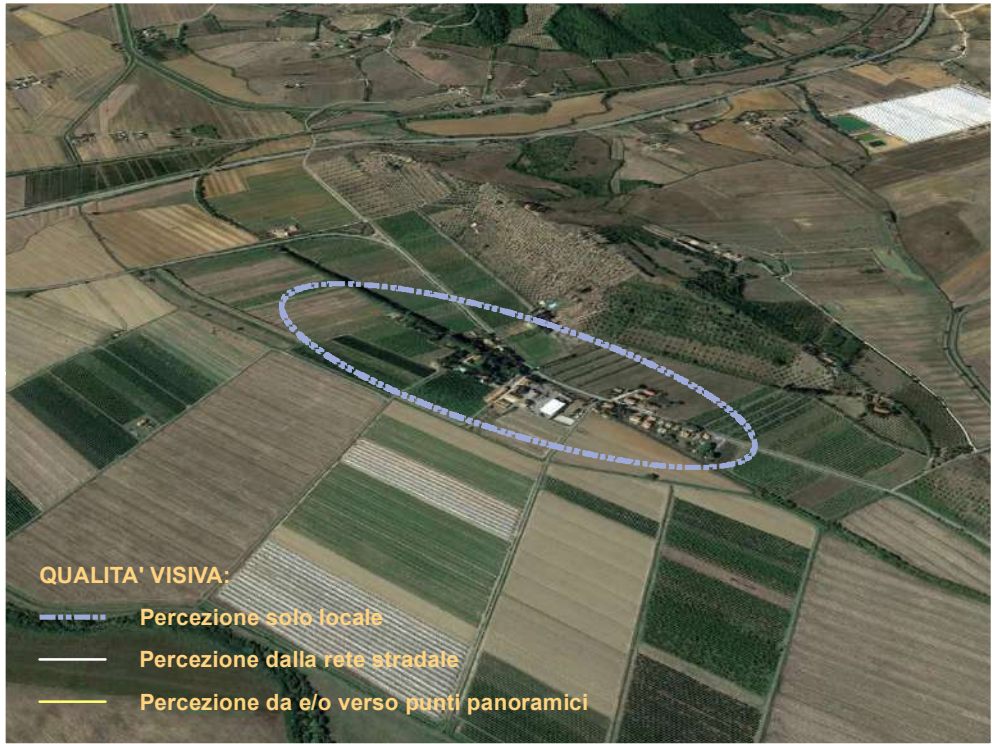
S.I. - Spazi ineditati interclusi in area urbana

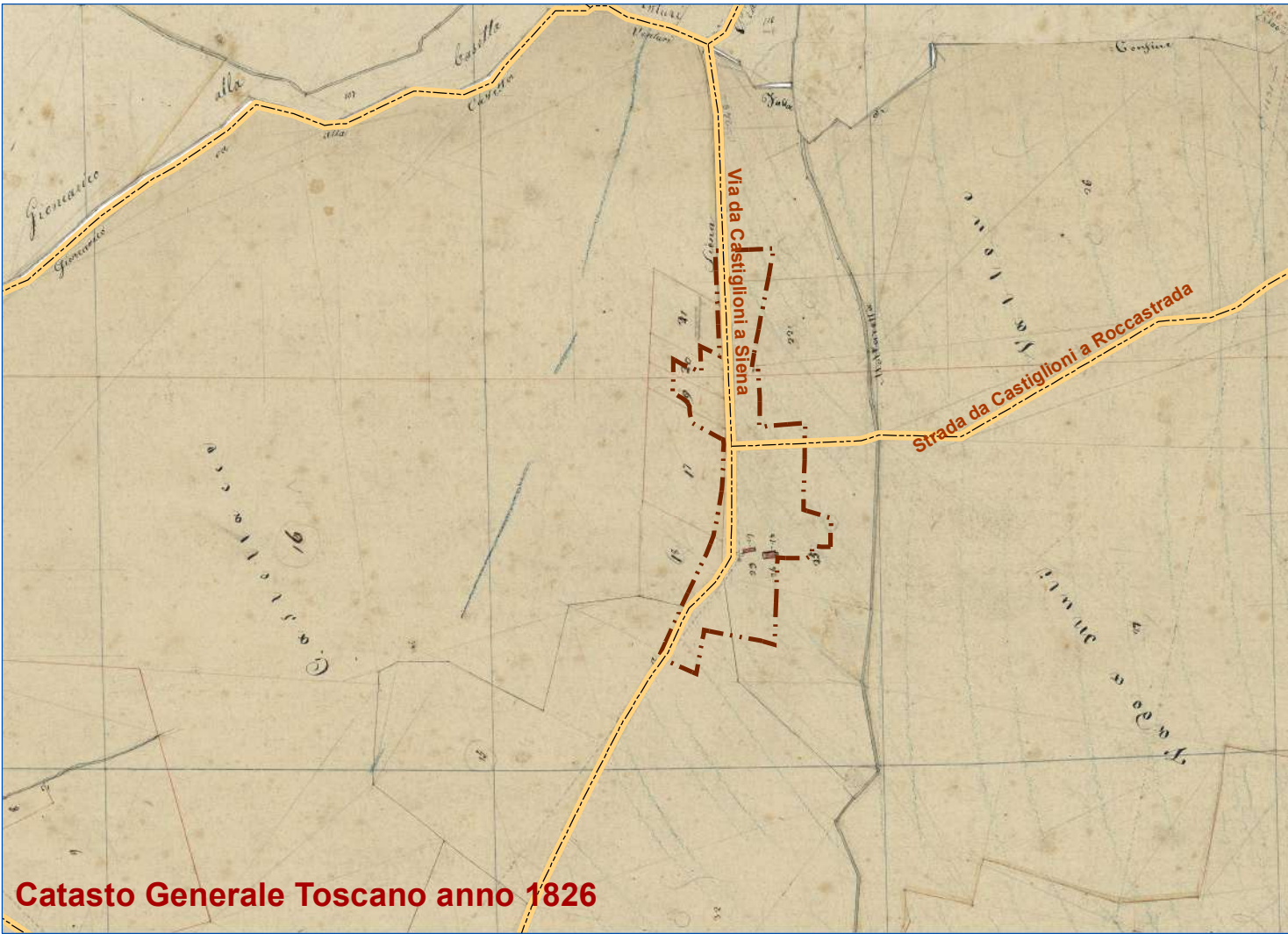
1:3.000



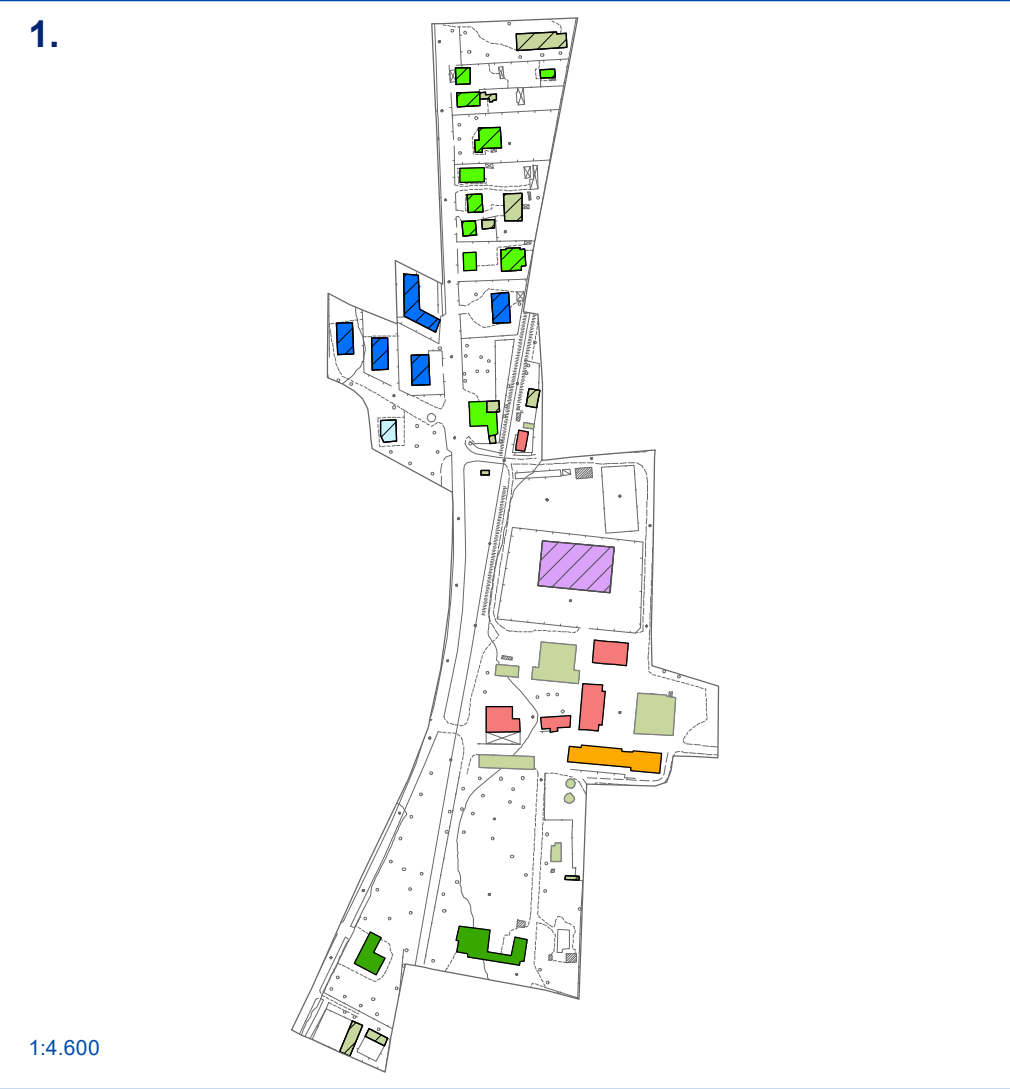
- Valori**
- Stretto rapporto storico - funzionale con la fattoria otto-novecentesca della Castellaccia, la SP20 della “Castellaccia” e la ferrovia Giuncarico-Ribolla, linea ferroviaria mineraria parzialmente dismessa che congiungeva la Stazione di Giuncarico con il bacino minerario di Ribolla .
 - Presenza sulla collina sovrastante il centro abitato di impianto olivicolo tipico dei vivai poderali predisposti dall’Ente Maremma per i diversi Centri di colonizzazione ad incentivazione dell’olivicoltura.

- Criticità**
- Crescita urbana favorita dal ruolo attrattivo della viabilità principale e carenza di un’equilibrata articolazione tra tipi edilizi - tessuti insediativi - spazi pubblici.





- Edificato presente al 1826
- Edificato presente al 1943
- Edificato presente al 1954
- Edificato presente al 1978
- Edificato presente al 2002
- Edificato presente al 2016
- Percorsi fondativi



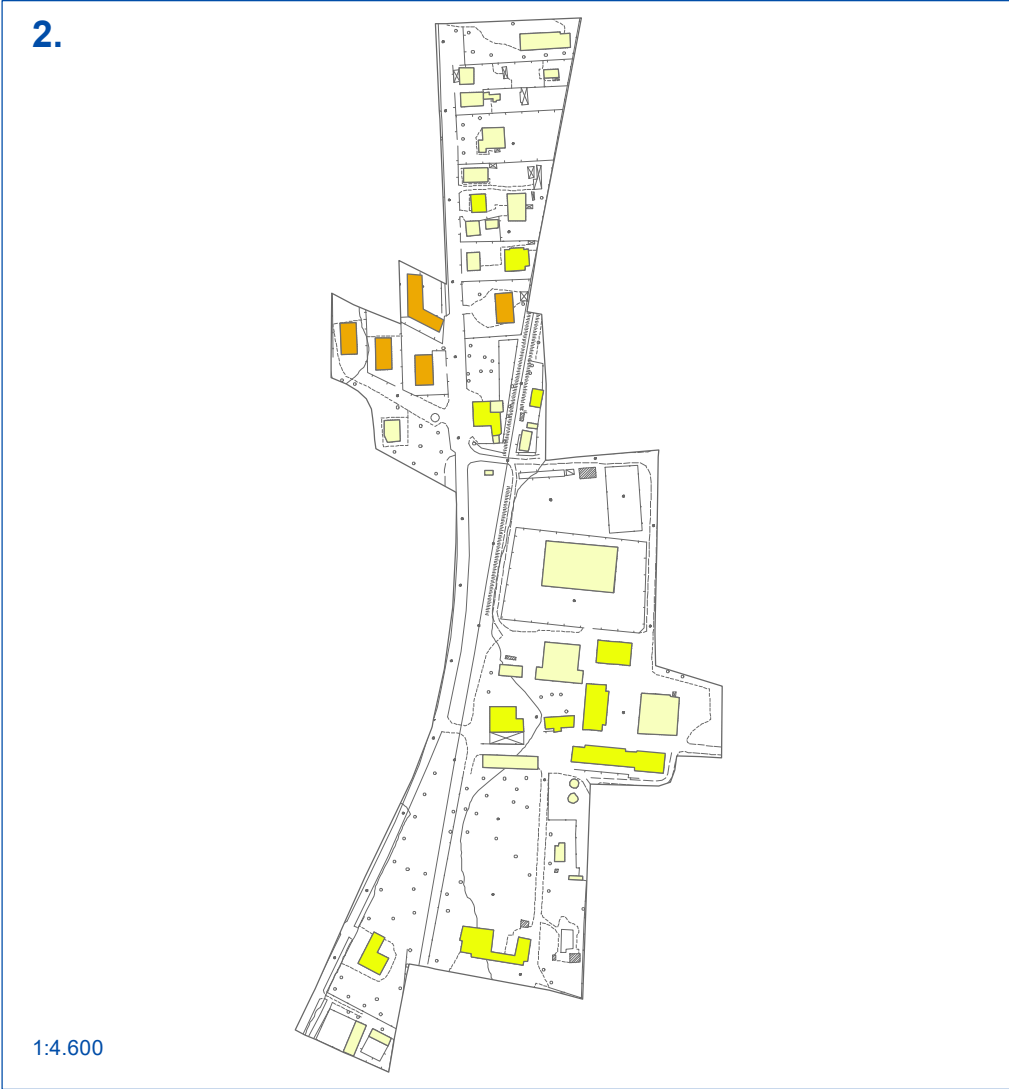
1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

Complesso di matrice fortificata	Edificio e/o luogo di culto
Casa torre	Complesso di matrice conventuale
Palazzo/villa/fattoria	Edificio specialistico
Casa per operai e/o addetti agricoli	Contenitore industriale/artigianale/commerciale
Casetta	
Schiera	

Forme moderne: post 1954

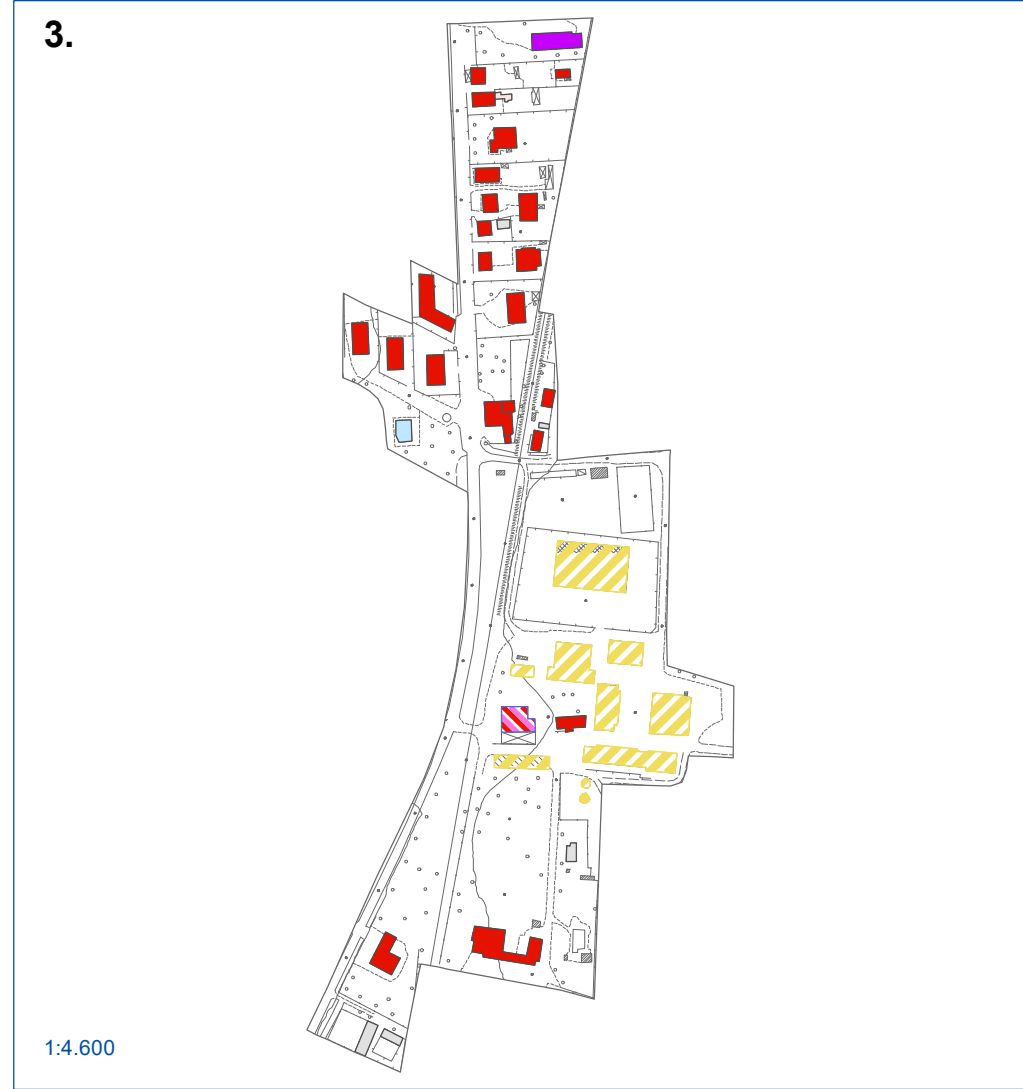
Pseudolinea/Palazzina	Case per operai
Linea	Schiera
Villino, casa isolata	Palazzina
Complesso colonico	Linea e blocchi
Casa rurale	Villa, villino, casa isolata
Ex casa per operai e/o addetti agricoli	Annesso/rimessa
Ex casa rurale e/o annesso	Edificio specialistico
Annesso/rimessa	Contenitore industriale/artigianale/commerciale



2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

1 piano
2 piani
3 piani
4 piani
5 piani
6 piani



3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

residenziale	tecnologico
commerciale	inutilizzato o precario
misto residenziale/commerciale	altro
sportivo pubblico	
sportivo privato	
produttivo agricolo	
produttivo	
amministrativo/direzionale	
ricettivo	
scolastico	
sanitario	
culturale	
religioso	
rimesse	

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.8 - Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA

- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava
- T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
- T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive

ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI

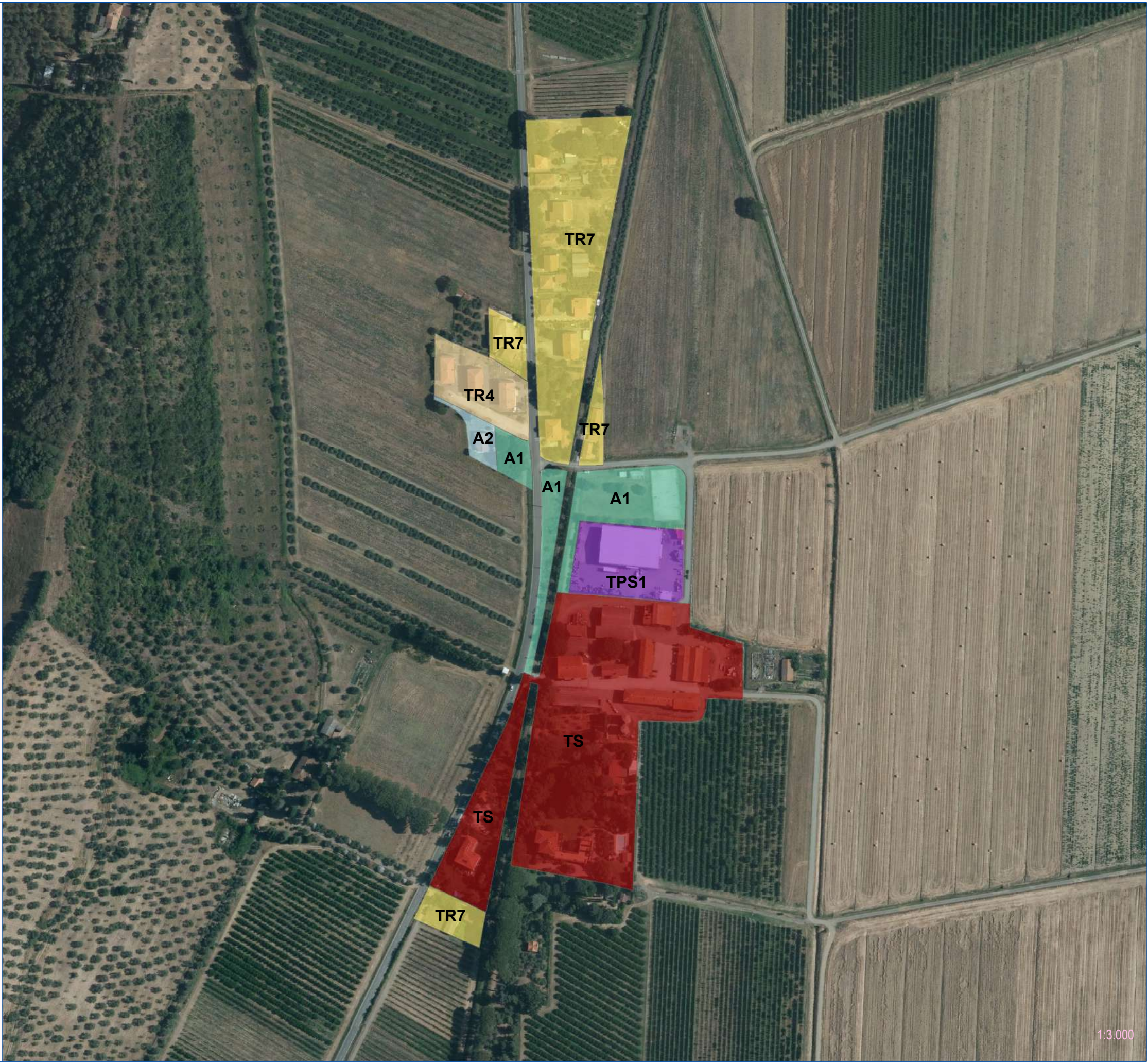
- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti

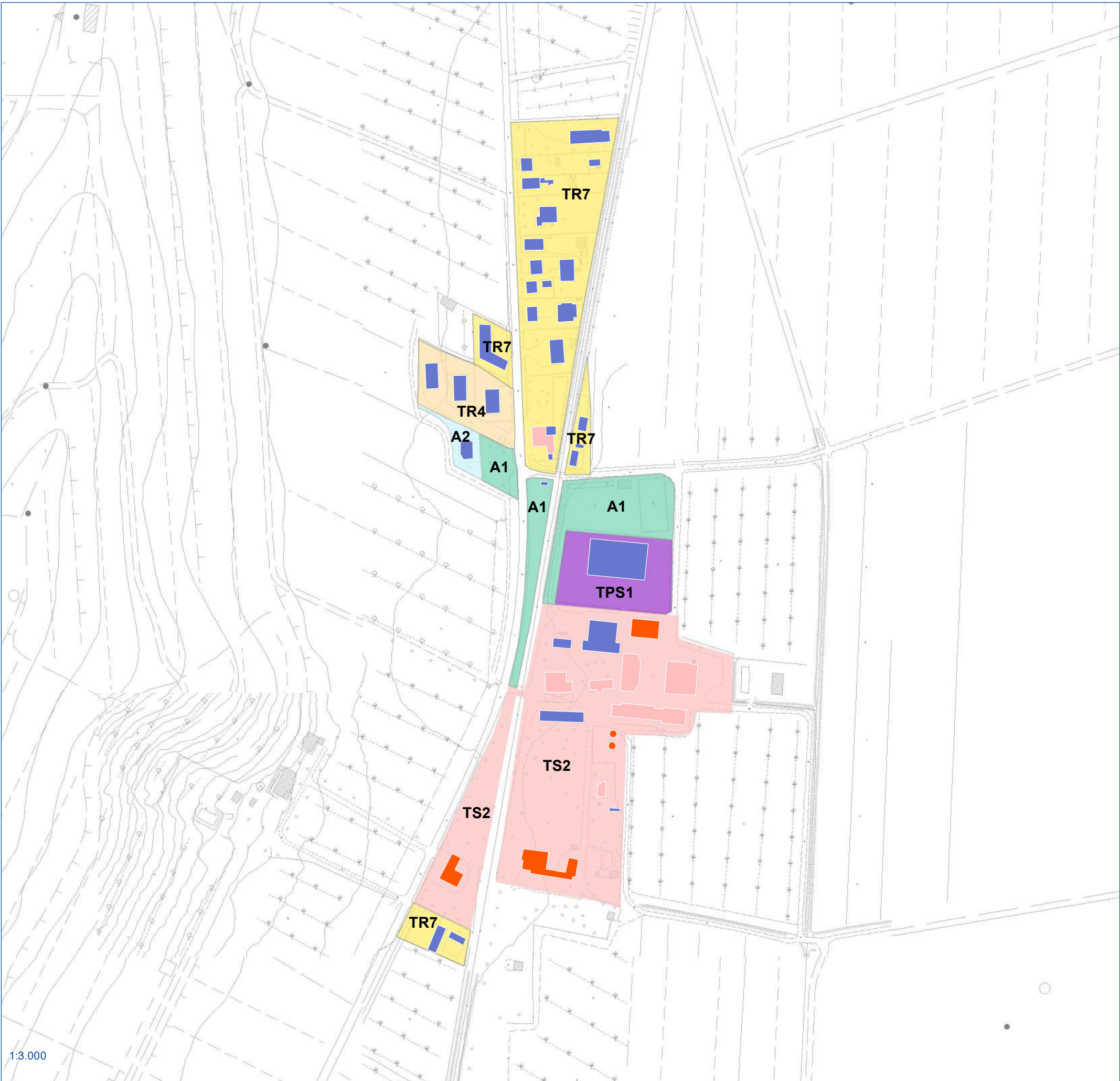
AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

- A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato

LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana





TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

- T.S.2 - Tessuti storici otto-novecenteschi
- Valore tipologico/architettonico degli edifici
- AV - Alto Valore
- MV - Medio Valore
- BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata
- Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
- Valore tipologico/architettonico degli edifici
- MV - Medio Valore
- BV - Basso Valore

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata
- Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore

ALTRE AREE

- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
- Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana

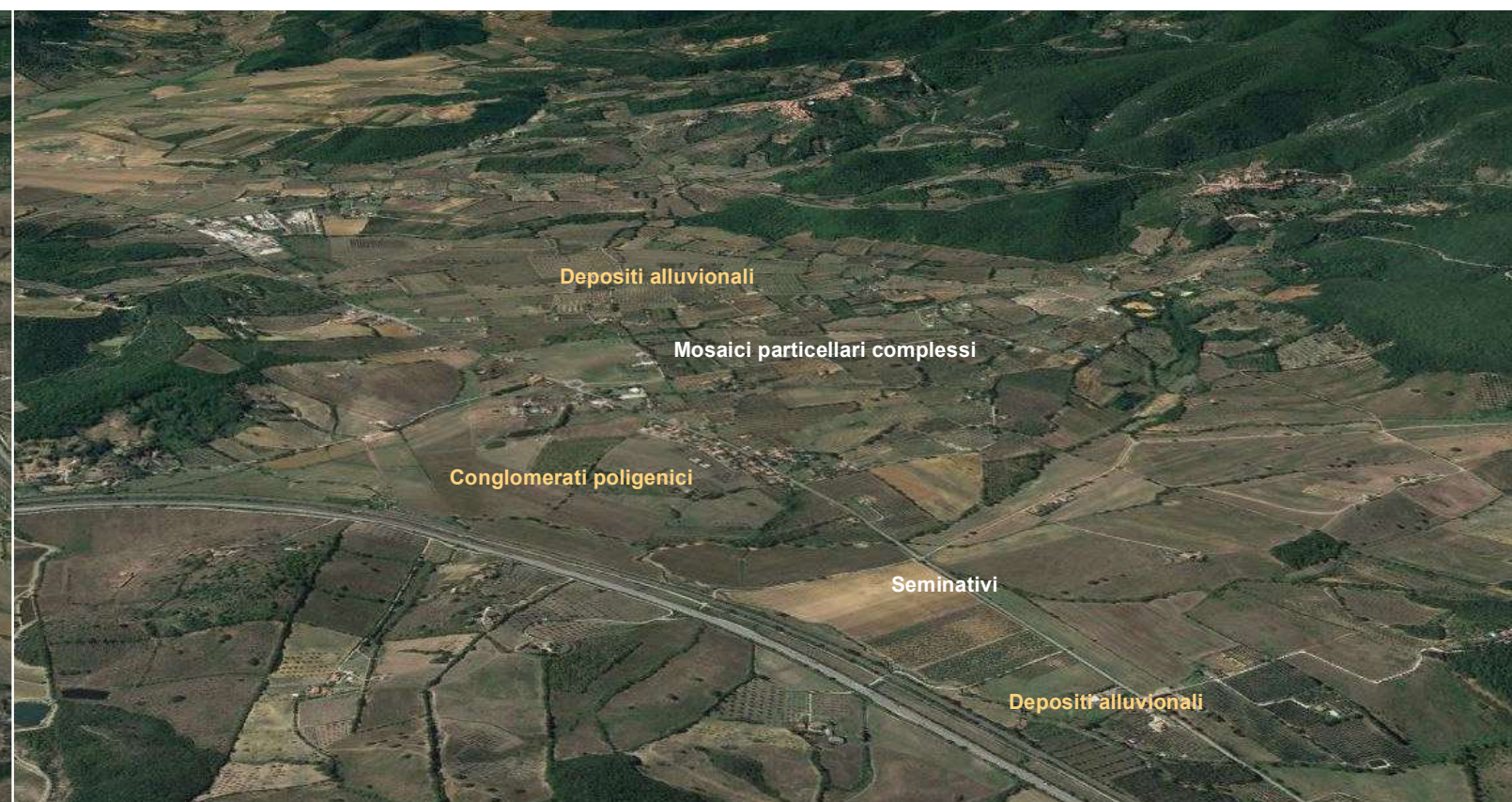
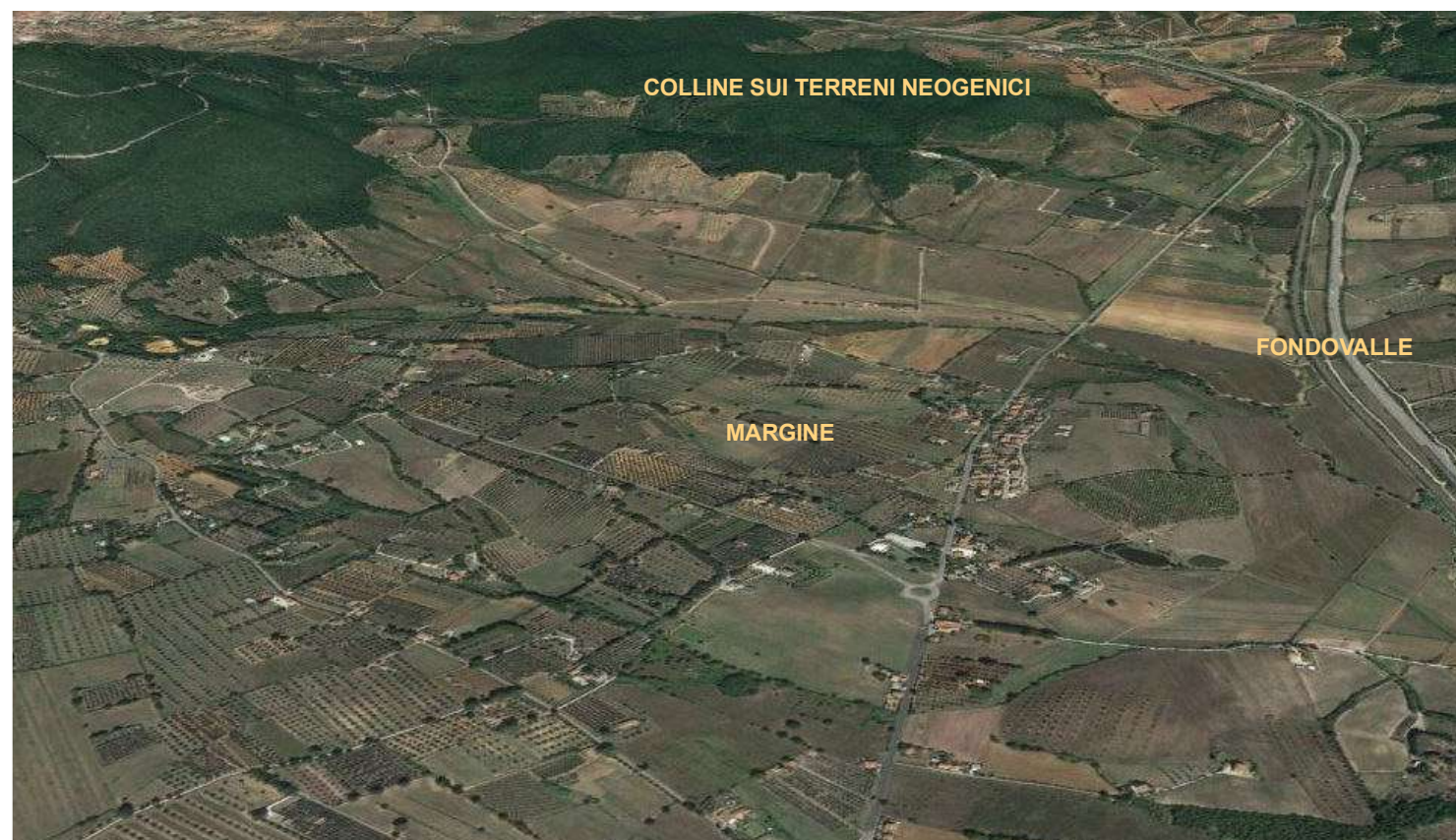


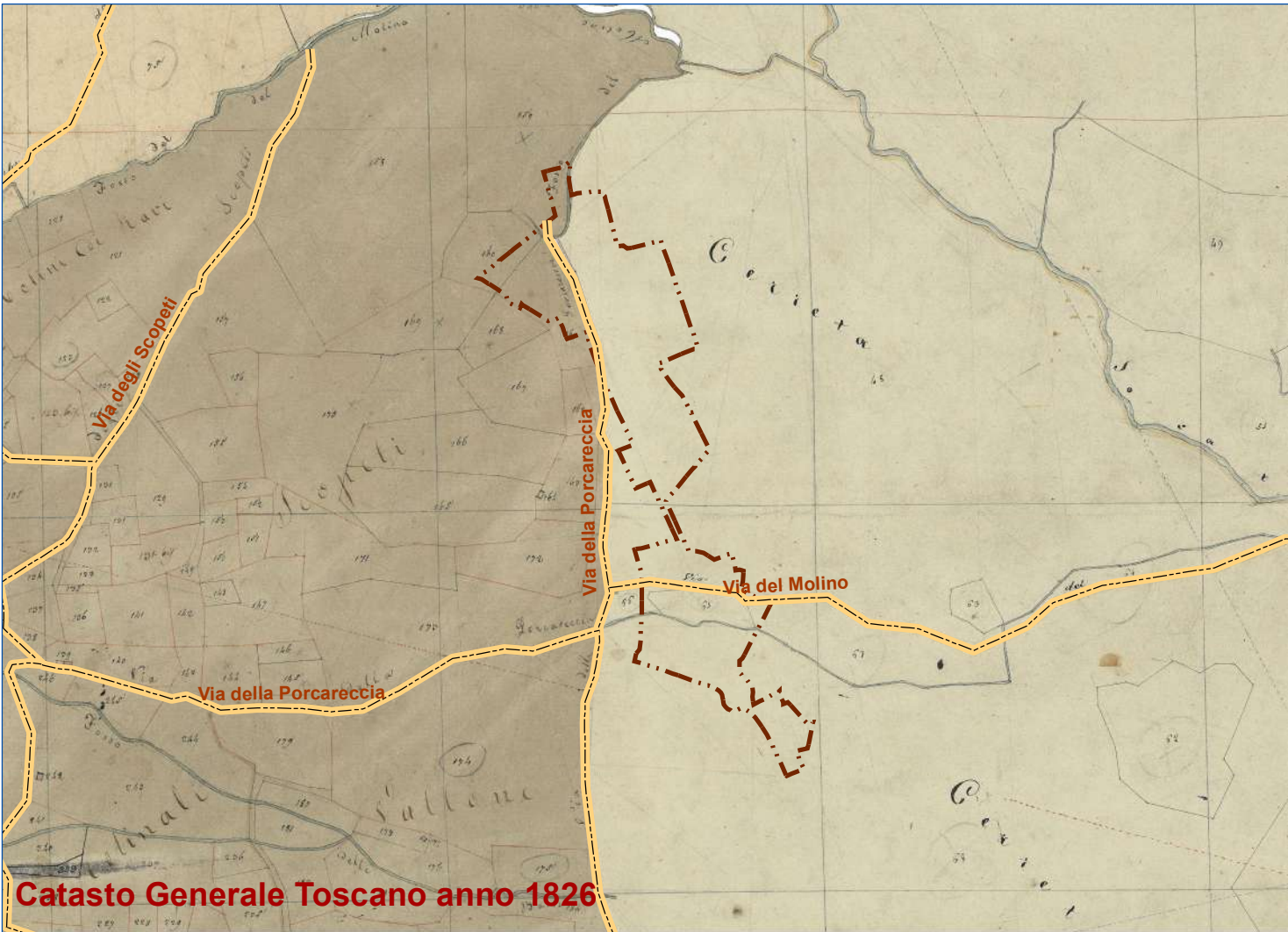
Valori

- Insedimento contemporaneo di natura residenziale, nato, per effetto dello scivolamento a valle dei centri collinari, all'incrocio tra la viabilità principale di pianura, S.P. N°152 "Aurelia Vecchia", ed il collegamento trasversale che conduce a Ravi. Crescita che ha saldato al suo interno nuclei poderali preesistenti attestati lungo l'Aurelia.

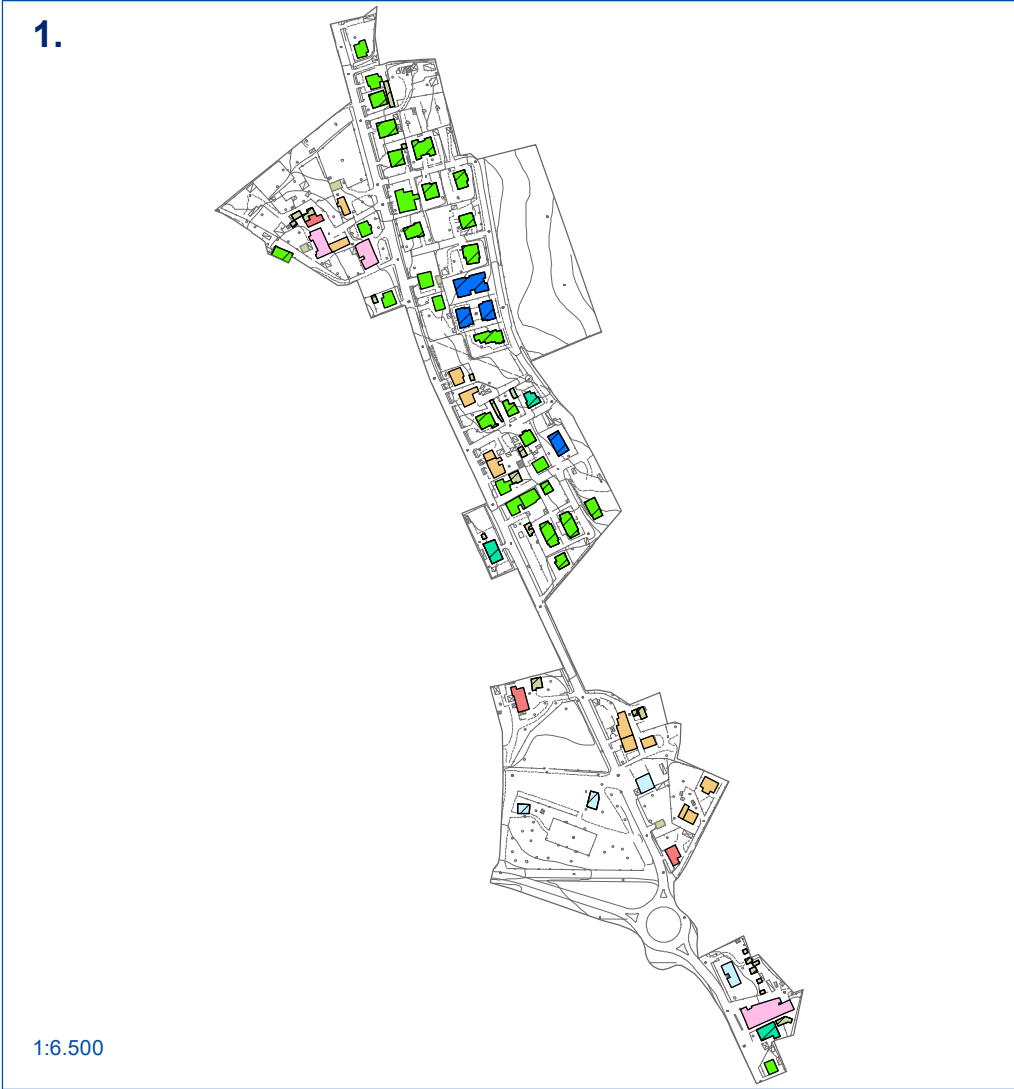
Criticità

- Crescita urbana favorita dal ruolo attrattivo della viabilità principale e carenza di un'equilibrata articolazione tra tipi edilizi - tessuti insediativi - spazi pubblici.





- Edificato presente al 1826
- Edificato presente al 1943
- Edificato presente al 1954
- Edificato presente al 1978
- Edificato presente al 2002
- Edificato presente al 2016
- Percorsi fondativi



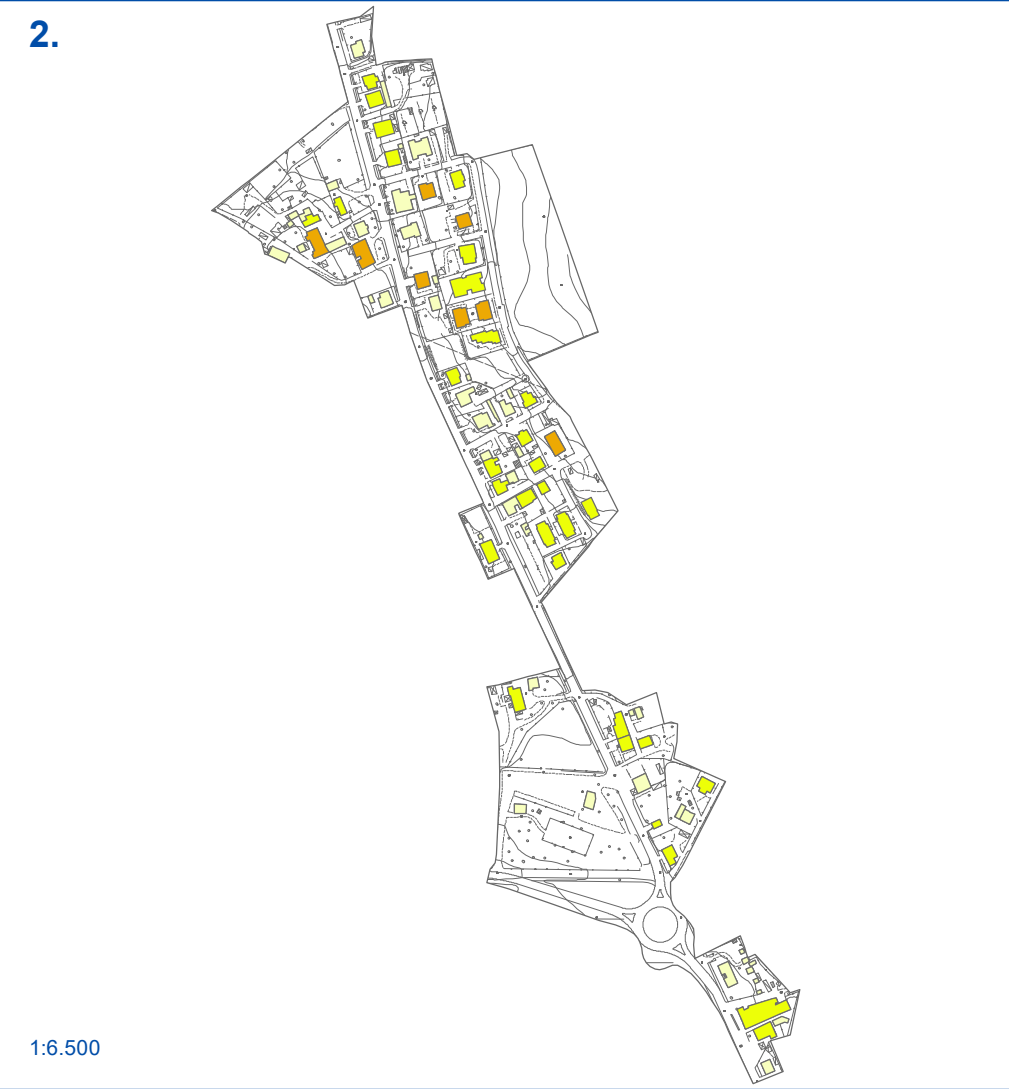
1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

Complesso di matrice fortificata	Edificio e/o luogo di culto
Casa torre	Complesso di matrice conventuale
Palazzo/villa/fattoria	Edificio specialistico
Casa per operai e/o addetti agricoli	Contenitore industriale/artigianale/commerciale
Casetta	

Forme moderne: post 1954

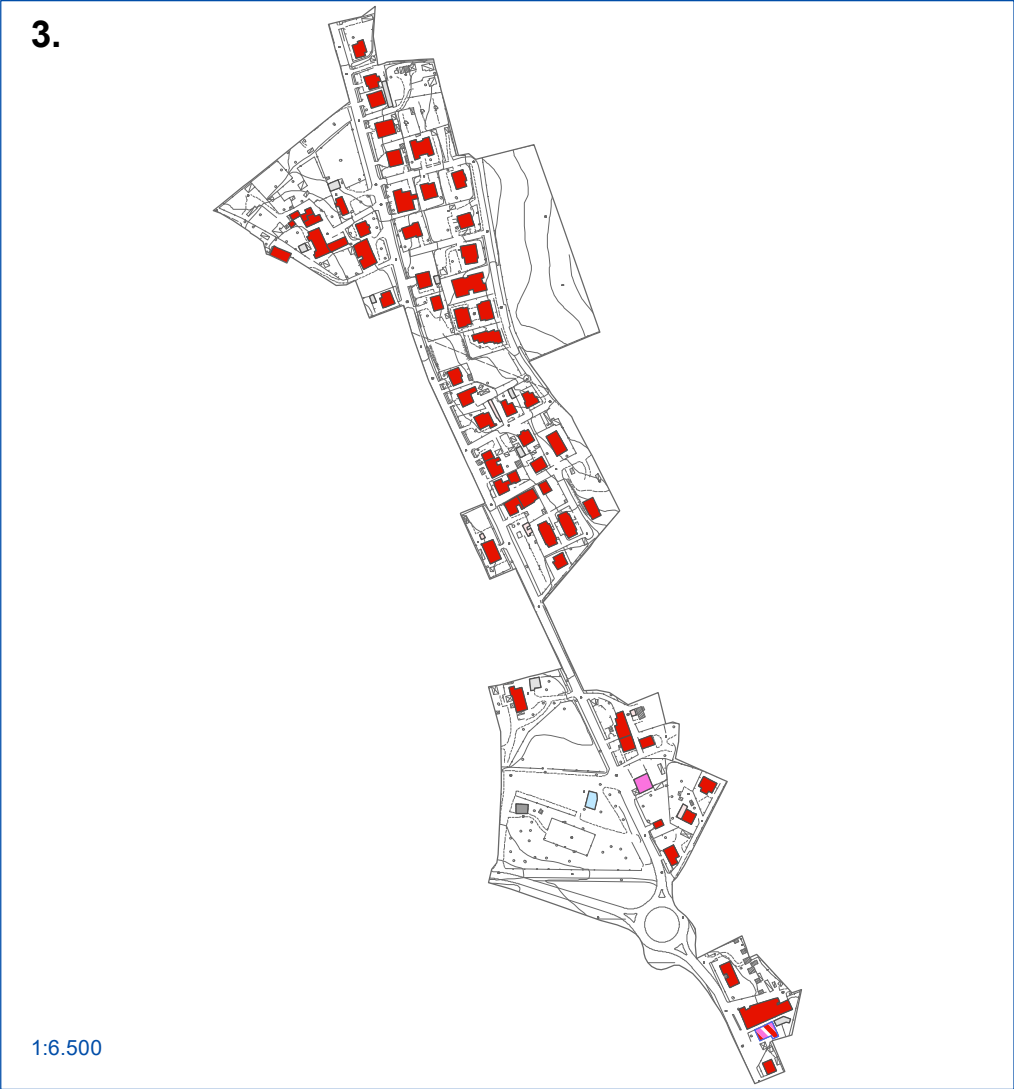
Pseudolinea/Palazzina	Case per operai
Linea	Schiera
Villino, casa isolata	Palazzina
Complesso colonico	Linea e blocchi
Casa rurale	Villa, villino, casa isolata
Ex casa per operai e/o addetti agricoli	Annesso/rimessa
Ex casa rurale e/o annesso	Edificio specialistico
Annesso/rimessa	Contenitore industriale/artigianale/commerciale



2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

1 piano
2 piani
3 piani
4 piani
5 piani
6 piani



3. Funzione

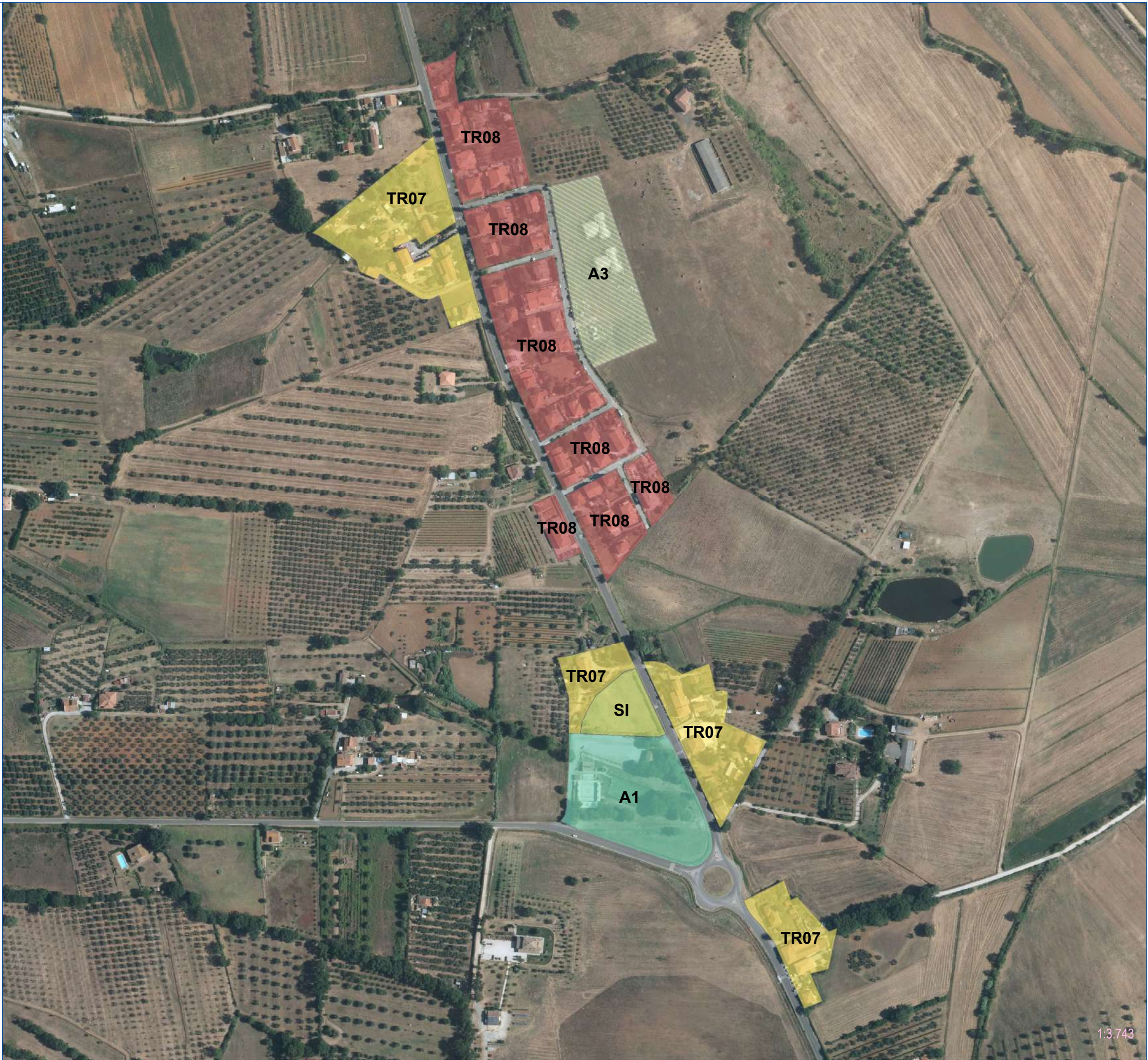
Destinazione d'uso degli edifici

residenziale	tecnologico
commerciale	inutilizzato o precario
misto residenziale/commerciale	altro
sportivo pubblico	
sportivo privato	
produttivo agricolo	
produttivo	
amministrativo/direzionale	
ricettivo	
scolastico	
sanitario	
culturale	
religioso	
rimesse	

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.8 - Tessuto lineare
- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA
- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava
- T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
- T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive
- ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI
- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
- AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI
- A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato
- LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana





TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - MV - Medio Valore
 - BV - Basso Valore
- T.R.8 - Tessuti lineari
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore

ALTRE AREE

ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI

- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
Valore tipologico/architettonico degli edifici
 - BV - Basso Valore
- A.3 - Aree con Piano Attuativo approvato/convenzionato
- S.I. - Spazi ineditati interclusi in area urbana

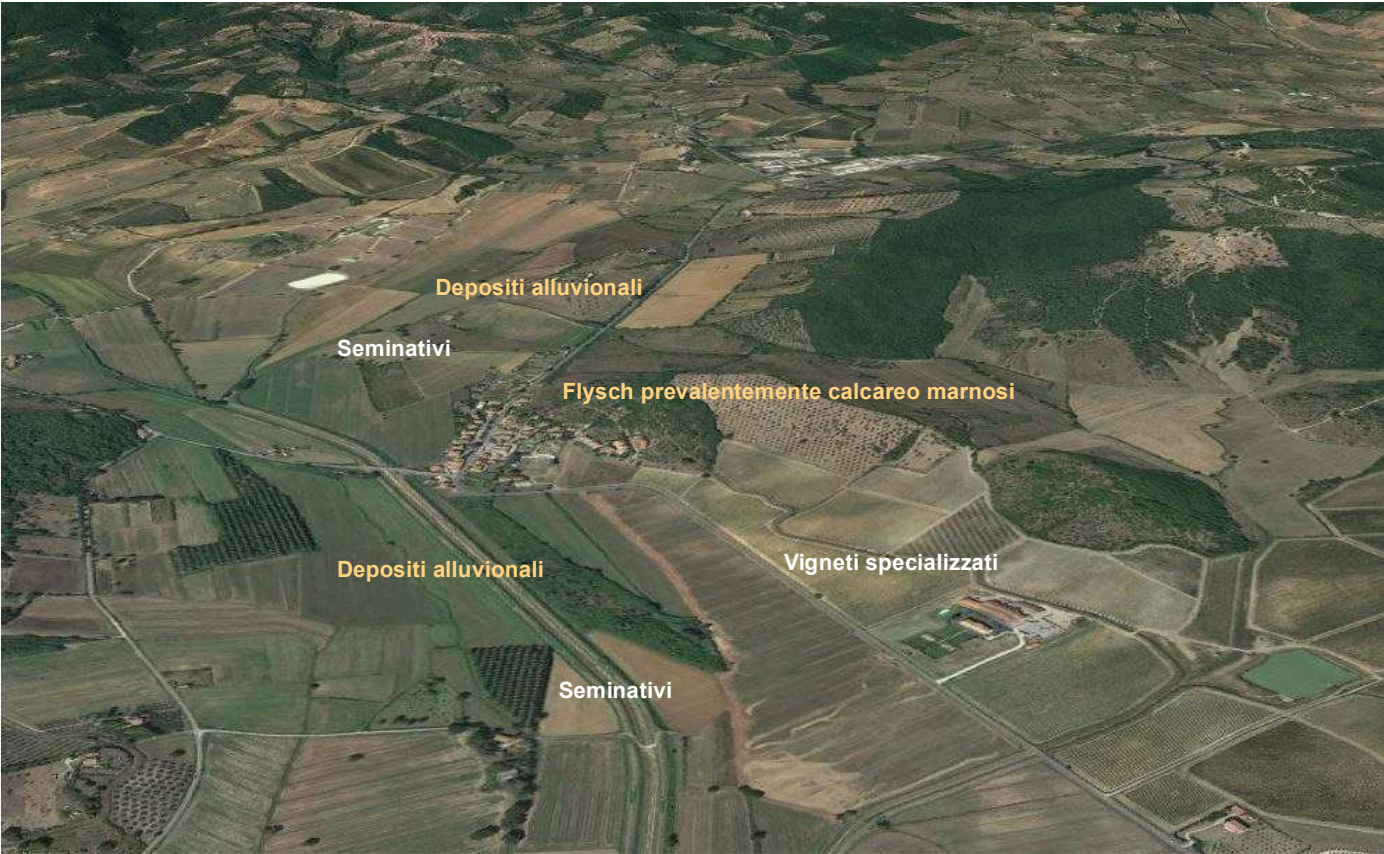
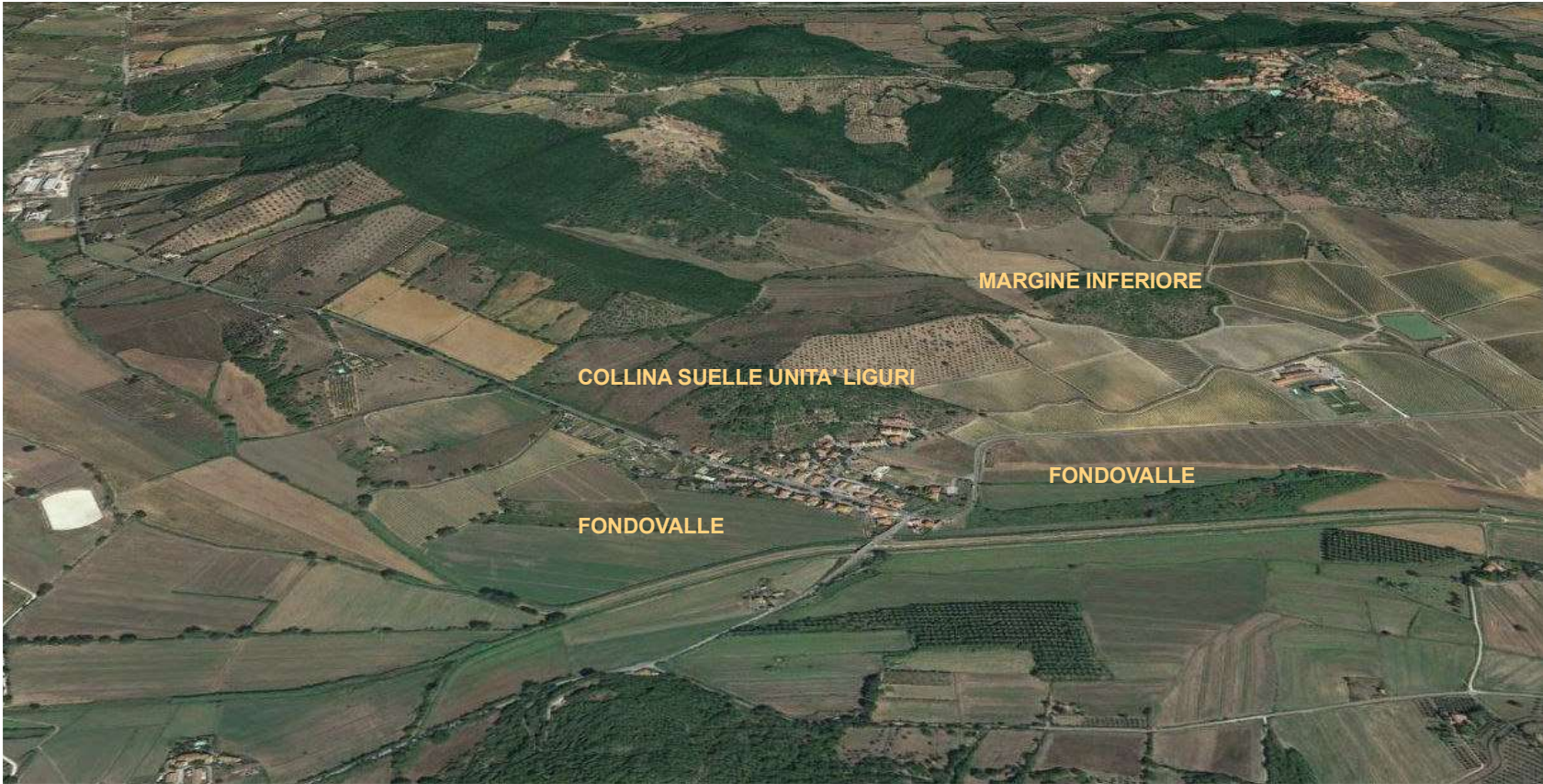


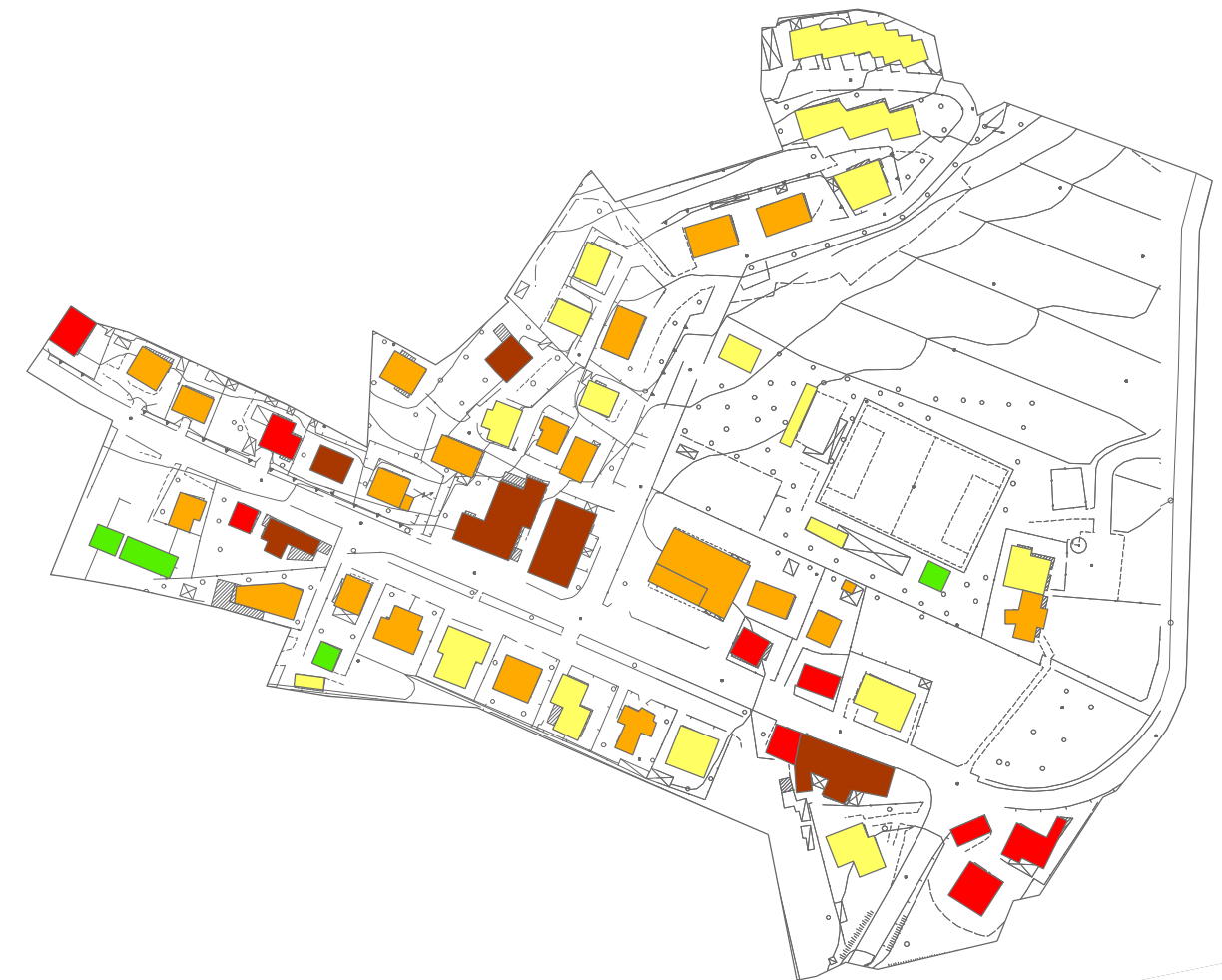
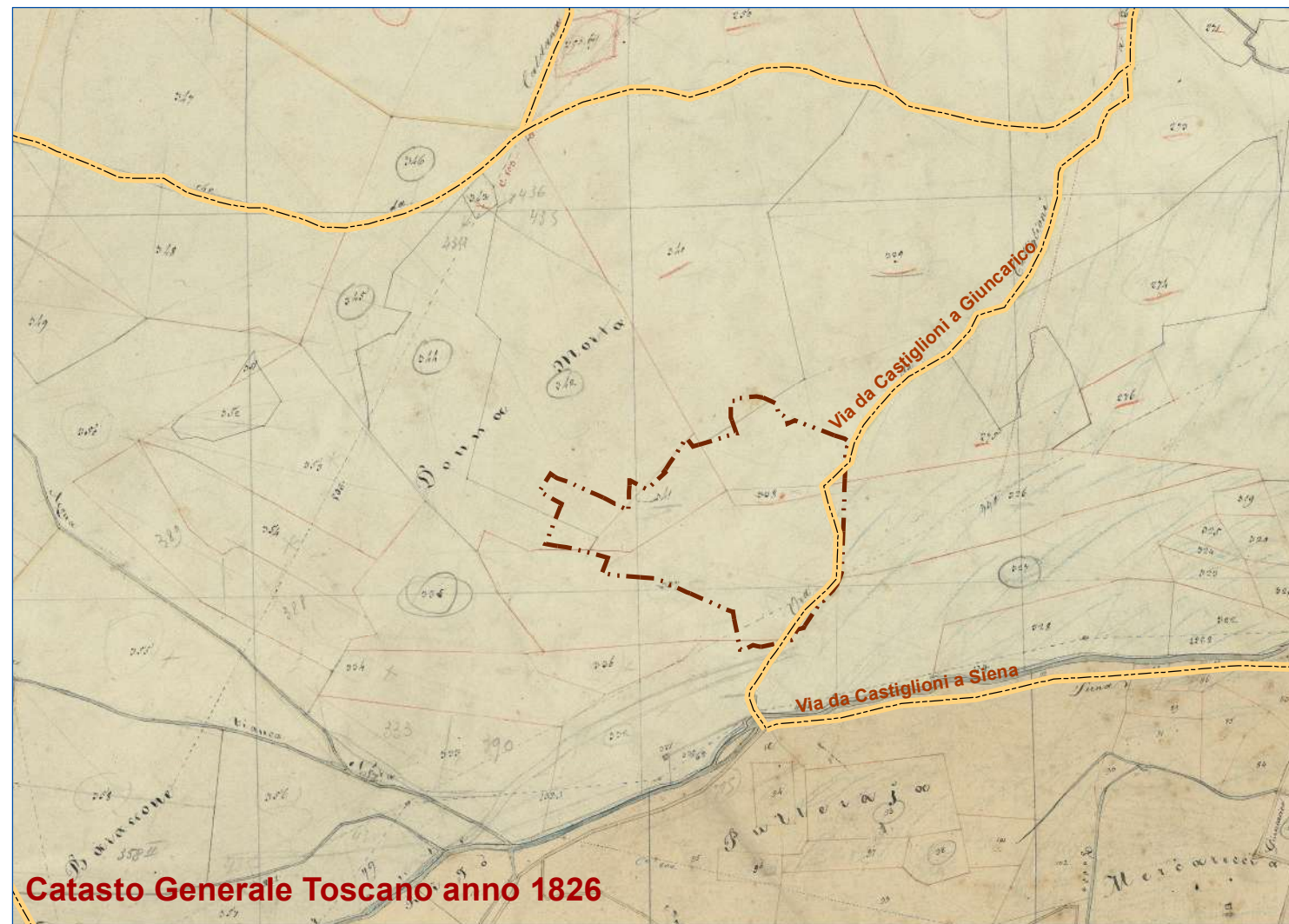
Valori

- Insedimento contemporaneo di natura residenziale, nato per veri e propri processi di conurbazione lineare lungo la S.P. N°152 “Aurelia Vecchia”, all’incrocio con il collegamento trasversale che conduce al centro murato di Vetulonia. Crescita che ha incorporato al suo interno nuclei poderali preesistenti attestati lungo la viabilità principale di pianura.

Criticità

- Crescita urbana favorita dal ruolo attrattivo della viabilità principale e carenza di un’equilibrata articolazione tra tipi edilizi - tessuti insediativi - spazi pubblici.





- Edificato presente al 1826
- Edificato presente al 1943
- Edificato presente al 1954
- Edificato presente al 1978
- Edificato presente al 2002
- Edificato presente al 2016
- Percorsi fondativi

1.



1:3.700

1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

	Complesso di matrice fortificata
	Casa torre
	Palazzo/villa/fattoria
	Casa per operai e/o addetti agricoli
	Casetta
	Schiera
	Pseudolinea/Palazzina
	Linea
	Villino, casa isolata
	Complesso colonico
	Casa rurale
	Ex casa per operai e/o addetti agricoli
	Ex casa rurale e/o annesso
	Annesso/rimessa

	Edificio e/o luogo di culto
	Complesso di matrice conventuale
	Edificio specialistico
	Contenitore industriale/artigianale/commerciale

Forme moderne: post 1954

	Casa per operai
	Schiera
	Palazzina
	Linea e blocchi
	Villa, villino, casa isolata
	Annesso/rimessa
	Edificio specialistico
	Contenitore industriale/artigianale/commerciale

2.



1:3.700

2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

	1 piano
	2 piani
	3 piani
	4 piani
	5 piani
	6 piani

3.



1:3.700

3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

	residenziale		tecnologico
	commerciale		inutilizzato o precario
	misto residenziale/commerciale		altro
	sportivo pubblico		
	sportivo privato		
	produttivo agricolo		
	produttivo		
	amministrativo/direzionale		
	ricettivo		
	scolastico		
	sanitario		
	culturale		
	religioso		
	rimesse		

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.8 - Tessuto lineare
- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA
- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava
- T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
- T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive
- ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI
- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
- AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI
- A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato
- LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana





TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI STORICI

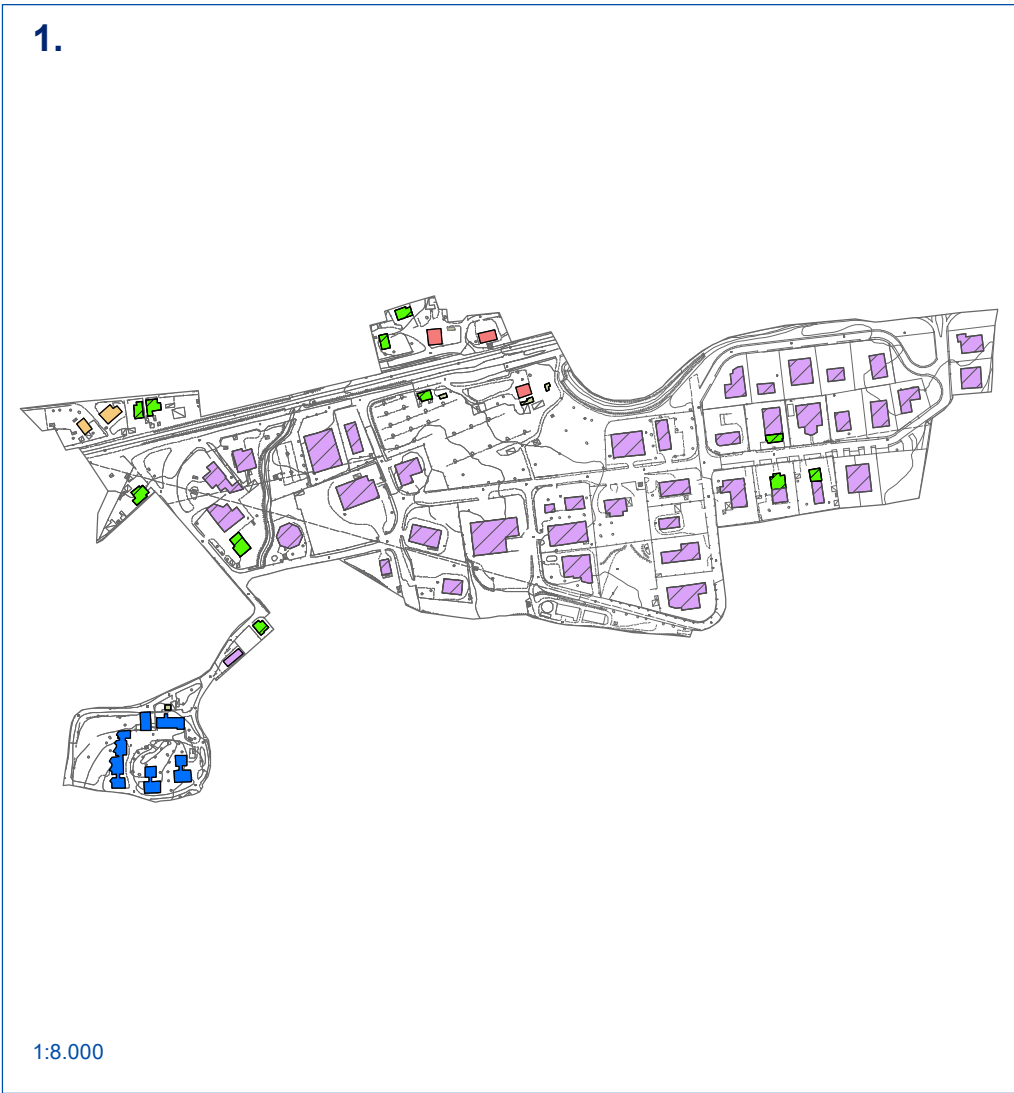
- T.S.2 - Tessuti storici otto-novecenteschi
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- MV - Medio Valore
- BV - Basso Valore

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore
- T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- MV - Medio Valore
- BV - Basso Valore
- T.R.8 - Tessuti lineari
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore

ALTRE AREE

- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana
Valore tipologico/architettonico degli edifici
- BV - Basso Valore



1. Forme tipologie edilizie

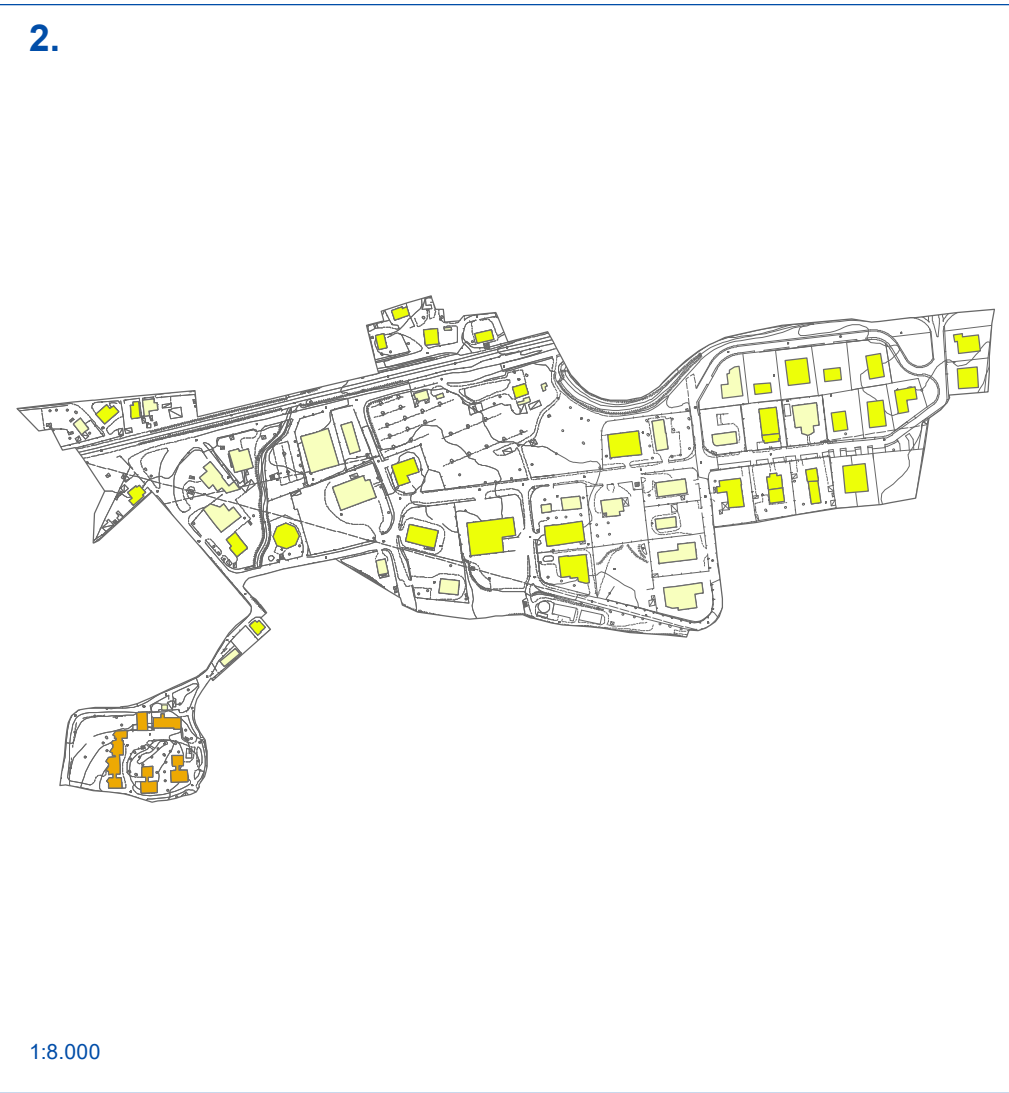
Forme storiche: ante 1954

- Complesso di matrice fortificata
- Casa torre
- Palazzo/villa/fattoria
- Casa per operai e/o addetti agricoli
- Casetta
- Schiera

- Edificio e/o luogo di culto
- Complesso di matrice conventuale
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

Forme moderne: post 1954

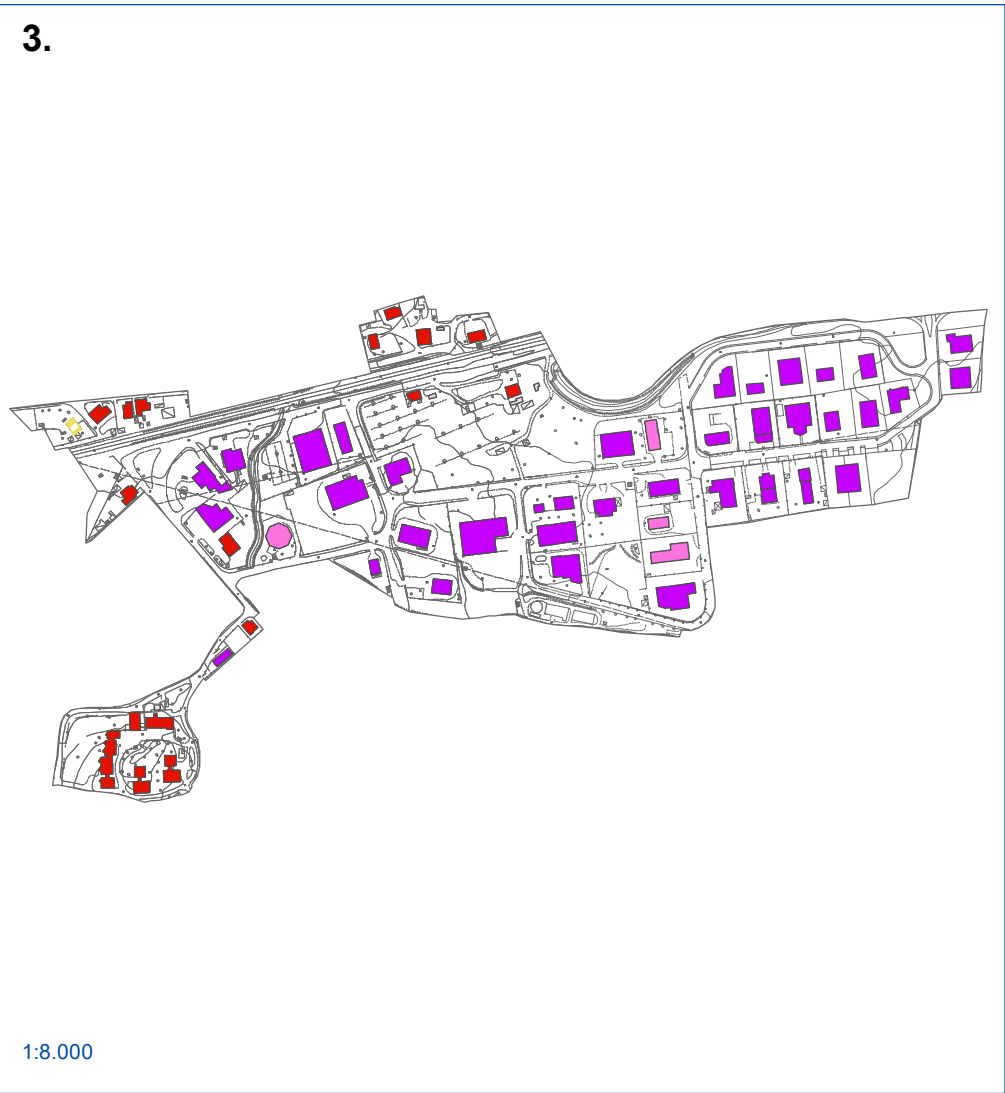
- Pseudolinea/Palazzina
- Linea
- Villino, casa isolata
- Complesso colonico
- Casa rurale
- Ex casa per operai e/o addetti agricoli
- Ex casa rurale e/o annesso
- Annesso/rimessa
- Case per operai
- Schiera
- Palazzina
- Linea e blocchi
- Villa, villino, casa isolata
- Annesso/rimessa
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale



2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

- 1 piano
- 2 piani
- 3 piani
- 4 piani
- 5 piani
- 6 piani



3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

- residenziale
- commerciale
- misto residenziale/commerciale
- sportivo pubblico
- sportivo privato
- produttivo agricolo
- produttivo
- amministrativo/direzionale
- ricettivo
- scolastico
- sanitario
- culturale
- religioso
- rimesse
- tecnologico
- inutilizzato o precario
- altro

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.8 - Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIASTICA

- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava
- T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
- T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive

ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI

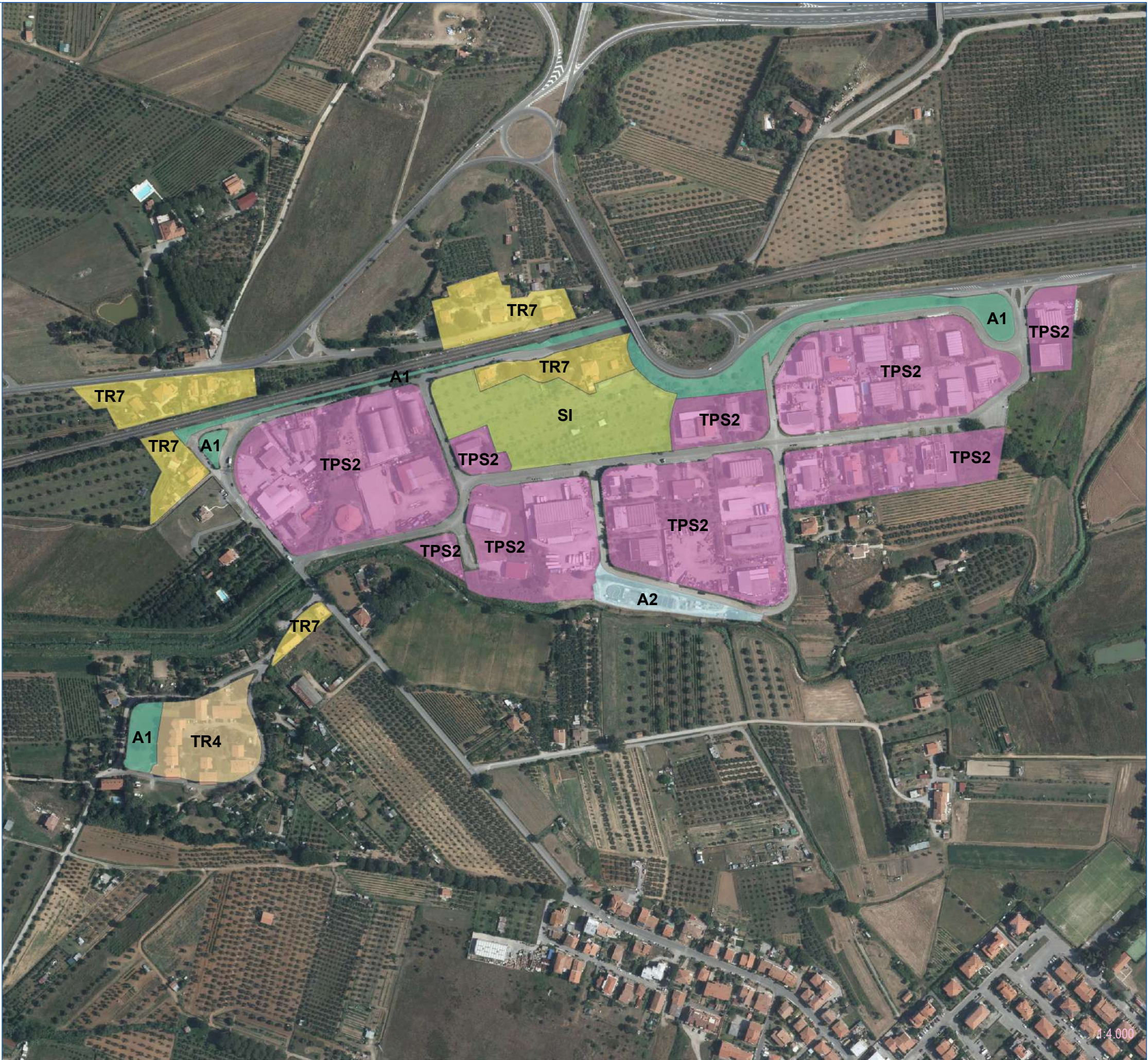
- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- A.2 - Aree per attrezzature e impianti

AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

- A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato

LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana



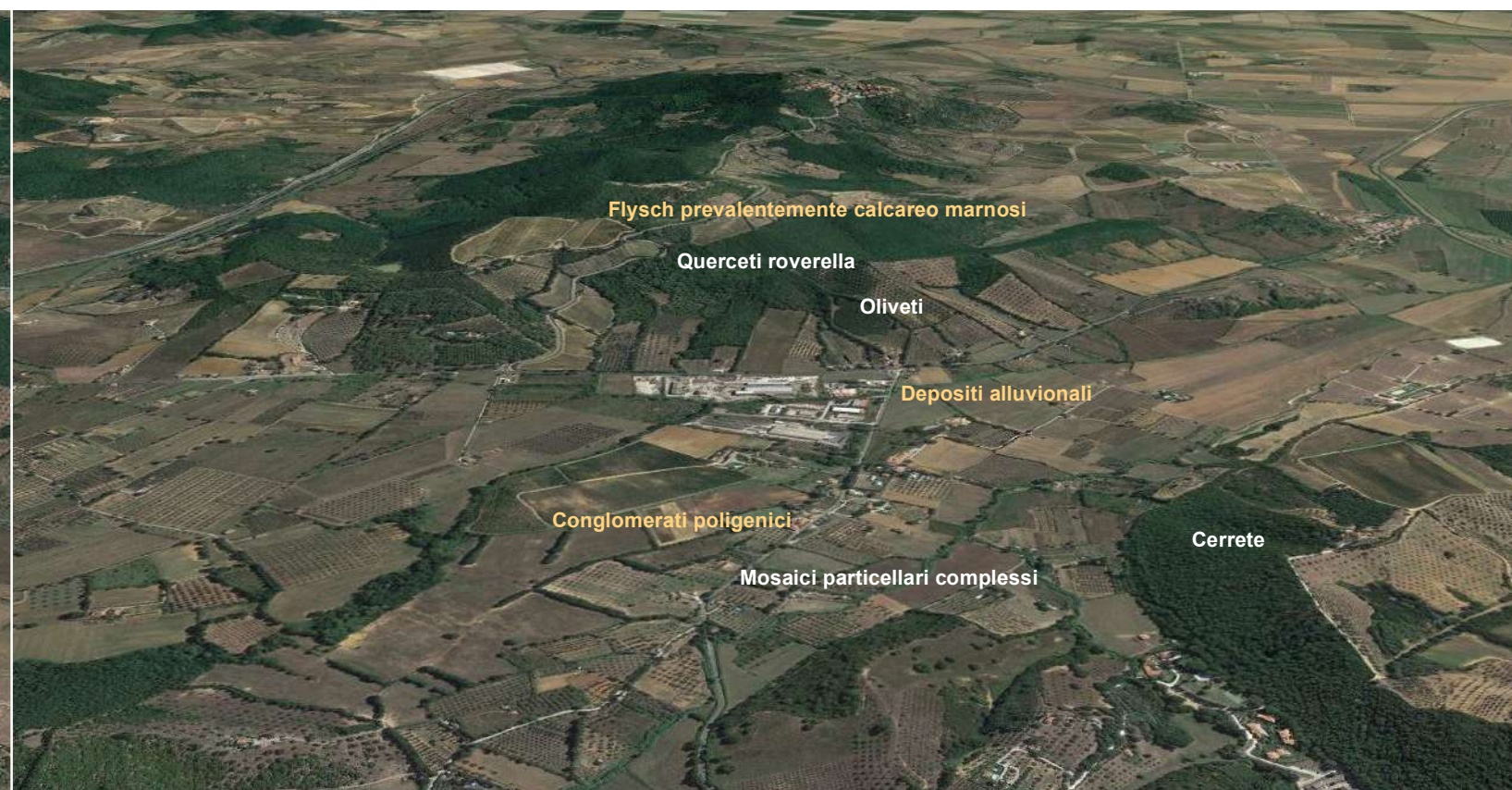
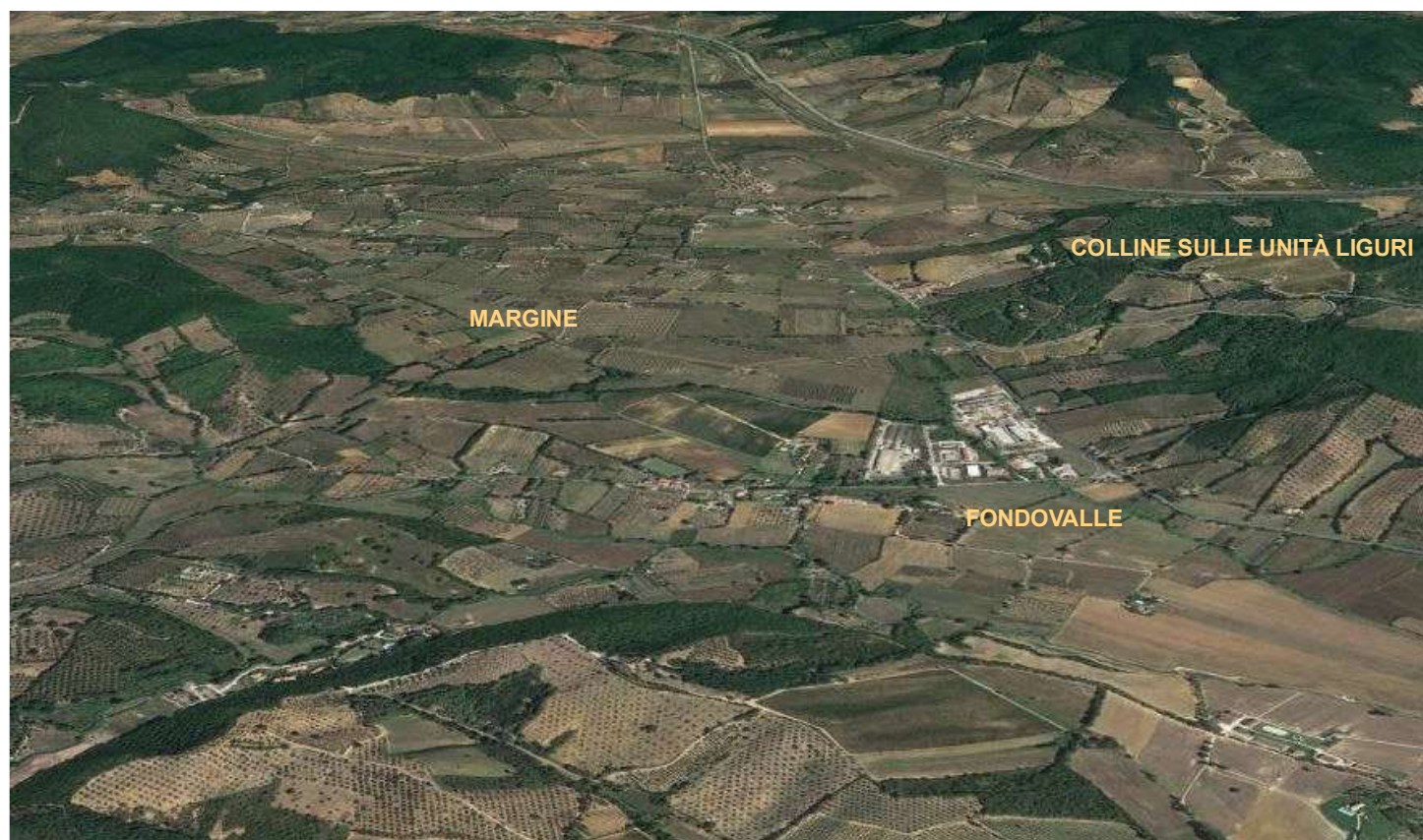


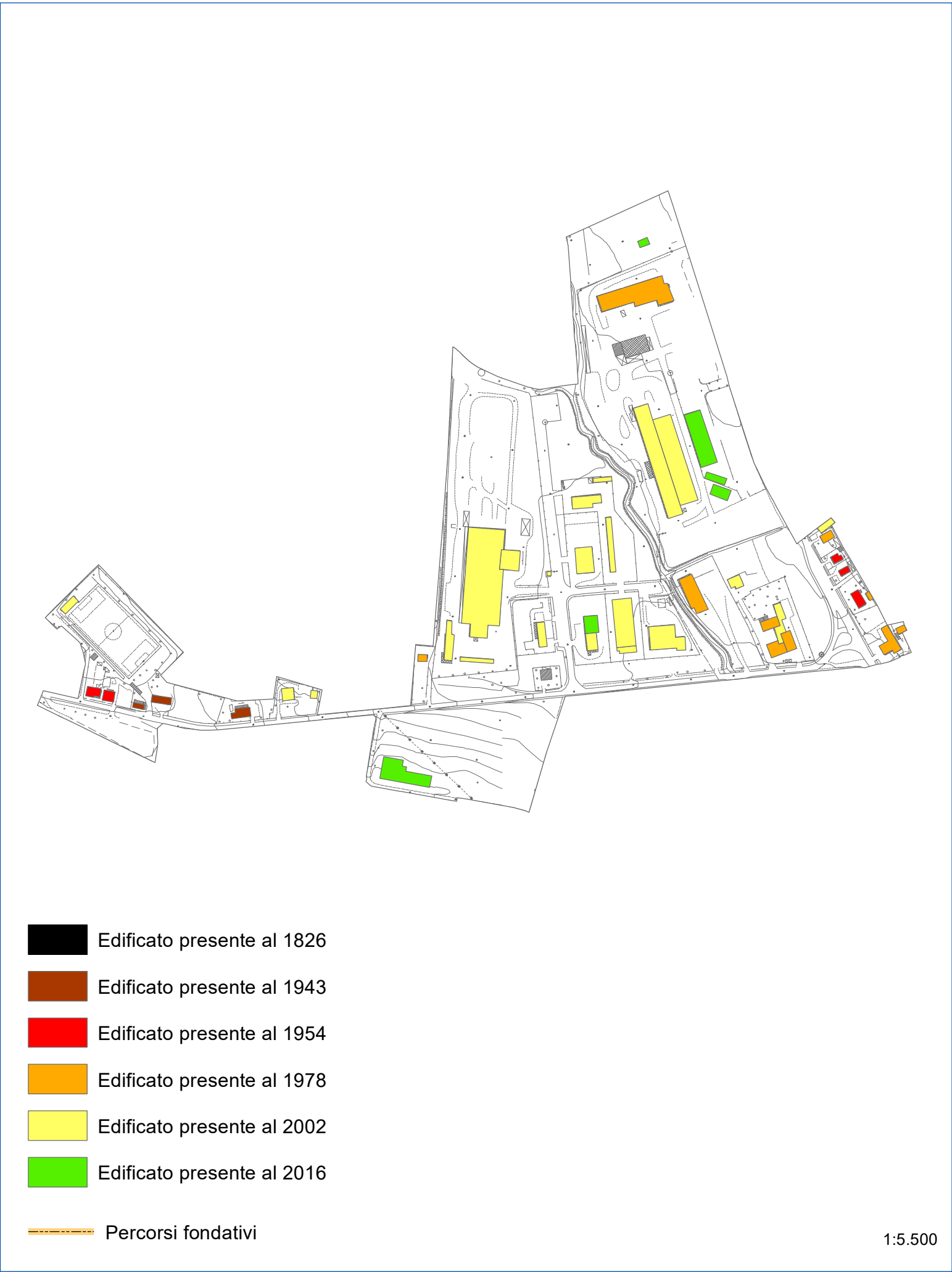
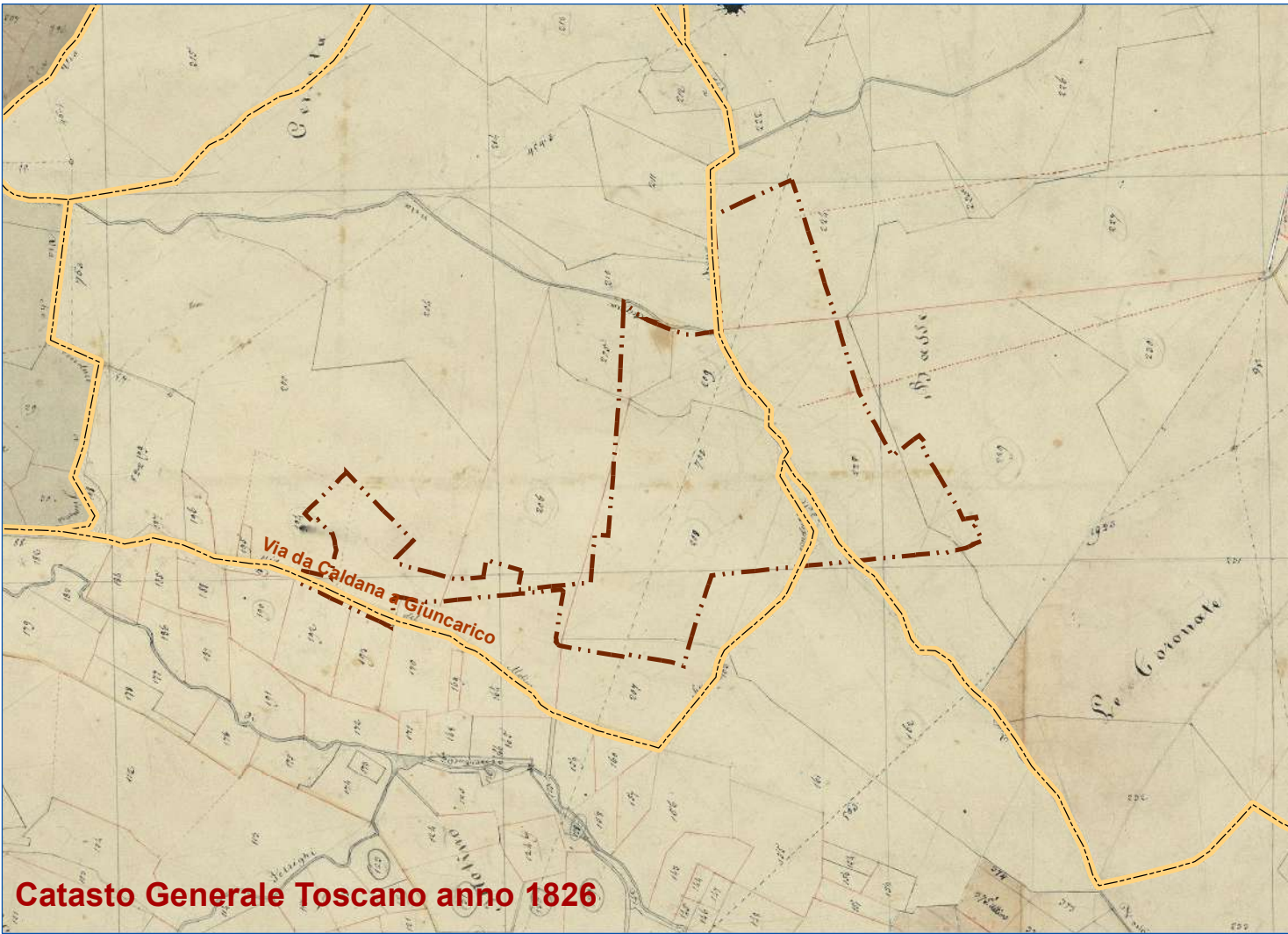
Valori

- Centro urbano contemporaneo di natura produttiva, nato per effetto dello scivolamento a valle dell'insediamento collinare, all'incrocio tra la viabilità principale di pianura S.P. N°152 "Aurelia Vecchia" ed il collegamento trasversale che conduce al centro murato di Caldana.

Criticità

- Crescita urbana favorita dal ruolo attrattivo della viabilità principale e carenza di un'equilibrata articolazione tra tipi edilizi - tessuti insediativi - spazi pubblici.
- Scarsa integrazione paesaggistica tra la piattaforma produttiva e la trama minuta del territorio rurale circostante.





1.



1:8.000

2.



1:8.000

3.



1:8.000

1. Forme tipologie edilizie

Forme storiche: ante 1954

- Complesso di matrice fortificata
- Casa torre
- Palazzo/villa/fattoria
- Casa per operai e/o addetti agricoli
- Casetta
- Schiera

- Edificio e/o luogo di culto
- Complesso di matrice conventuale
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

Forme moderne: post 1954

- Pseudolinea/Palazzina
- Linea
- Villino, casa isolata
- Complesso colonico
- Casa rurale
- Ex casa per operai e/o addetti agricoli
- Ex casa rurale e/o annesso
- Annesso/rimessa
- Case per operai
- Schiera
- Palazzina
- Linea e blocchi
- Villa, villino, casa isolata
- Annesso/rimessa
- Edificio specialistico
- Contenitore industriale/artigianale/commerciale

2. Consistenza edilizia

Edificio per numero di piani

- 1 piano
- 2 piani
- 3 piani
- 4 piani
- 5 piani
- 6 piani

3. Funzione

Destinazione d'uso degli edifici

- residenziale
- commerciale
- misto residenziale/commerciale
- sportivo pubblico
- sportivo privato
- produttivo agricolo
- produttivo
- amministrativo/direzionale
- ricettivo
- scolastico
- sanitario
- culturale
- religioso
- rimesse
- tecnologico
- inutilizzato o precario
- altro

LEGENDA

INVARIANTE III PIT/PPR: i tessuti insediativi

- T.S. - Tessuti urbani storici
- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi

T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

T.R.3 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

T.R.4 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

T.R.5 - Tessuto puntiforme

T.R.6 - Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune

T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.8 - Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALIATICA

T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

T.P.S.1.1 - Tessuto produttivo delle aree di cava

T.P.S.1.2 - Tessuto produttivo delle aree minerarie dismesse

T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

T.P.S.3 - Insulae specializzate

T.P.S.4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive

ATTREZZATURE E SERVIZI, PARCHI URBANI, IMPIANTI TECNOLOGICI

A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato

A.2 - Aree per attrezzature e impianti

AREE INTERESSATE DA VARIANTI O PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

A.3 - Aree con Piano Attuativo convenzionato

LOTTE E SPAZI INEDIFICATI INTERCLUSI DOTATI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana

1:4.000



TESSUTI INSEDIATIVI

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.5 - Tessuto puntiforme
Valore tipologico/architettonico degli edifici
BV - Basso Valore
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
Valore tipologico/architettonico degli edifici
BV - Basso Valore
- T.R.8 - Tessuti lineari
Valore tipologico/architettonico degli edifici
BV - Basso Valore

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionale
Valore tipologico/architettonico degli edifici
BV - Basso Valore
- T.P.S.3 - Insulae specializzate
Valore tipologico/architettonico degli edifici
BV - Basso Valore

ALTRE AREE

- A.1 - Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato
- S.I. - Spazi inedificati interclusi in area urbana

Lo sviluppo della forma urbana

Il borgo fortificato di Caldana si trova sul dorso pianeggiante di una collina sud-orientale del Monte Calvo. La particolare condizione geomorfologica dei luoghi ha condizionato, nel tempo, lo sviluppo urbano che, una volta superati i confini del vecchio agglomerato medioevale, si è disposto sui limitrofi filamenti dei crinali collinari discendenti dal nodo orografico del Monte Calvo verso il fondovalle del Torrente Sovata. Filamenti su cui scorrono strade, che collegano Caldana, da un lato, a Ravi e Gavorrano, dall'altro al nucleo rurale dei Poderi Alti e Giuncarico.

Tale collocazione, attestata sulla sommità del rilievo, composta da aggregazioni insediative distribuite lungo percorsi fondativi di connessione tra centri urbani e caratterizzate da un rapporto diretto tra edificio e strada genera una forma urbana perfettamente lineare.

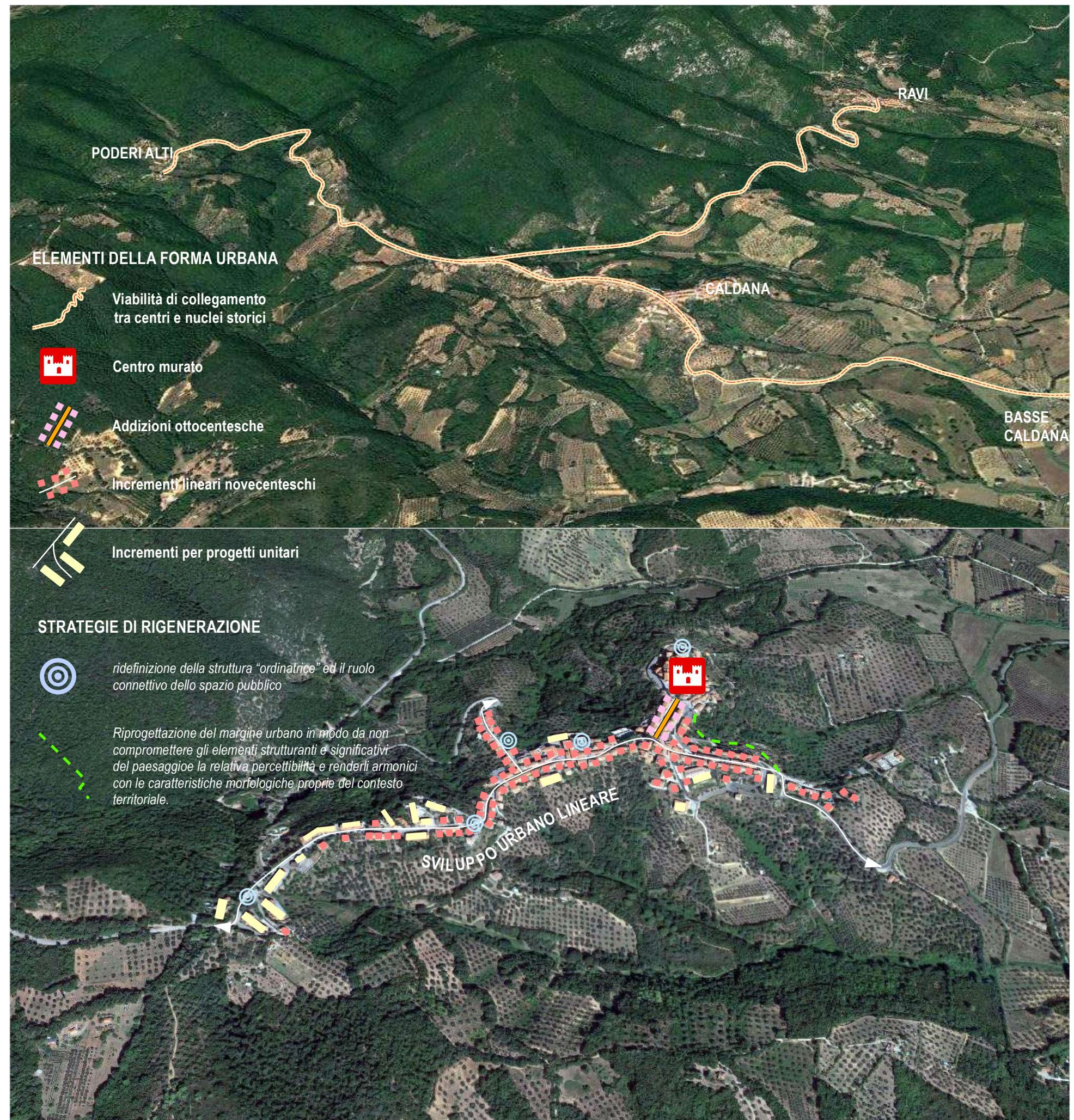
La prima uscita dall'ambito del borgo medioevale avviene in epoca leopoldina, quando il ceto emergente di medi proprietari terrieri formatosi, grazie all'azione riformatrice granducale, promuove la ridefinizione della viabilità di accesso al paese per ravvivare l'economia locale e favorire lo sviluppo dell'agricoltura e del commercio. Si innesca, così, una vera e propria pianificazione dell'area esterna al centro medioevale e nasce l'attuale Via Aldo Moro. Una strada ampia e rettilinea alla fine della quale c'è l'Oratorio di Sant'Antonio, cui fanno da quinta, in una sorta di cannocchiale prospettico, due cortine edilizie compatte formate da edifici a schiera o pluriplano di modesta altezza.

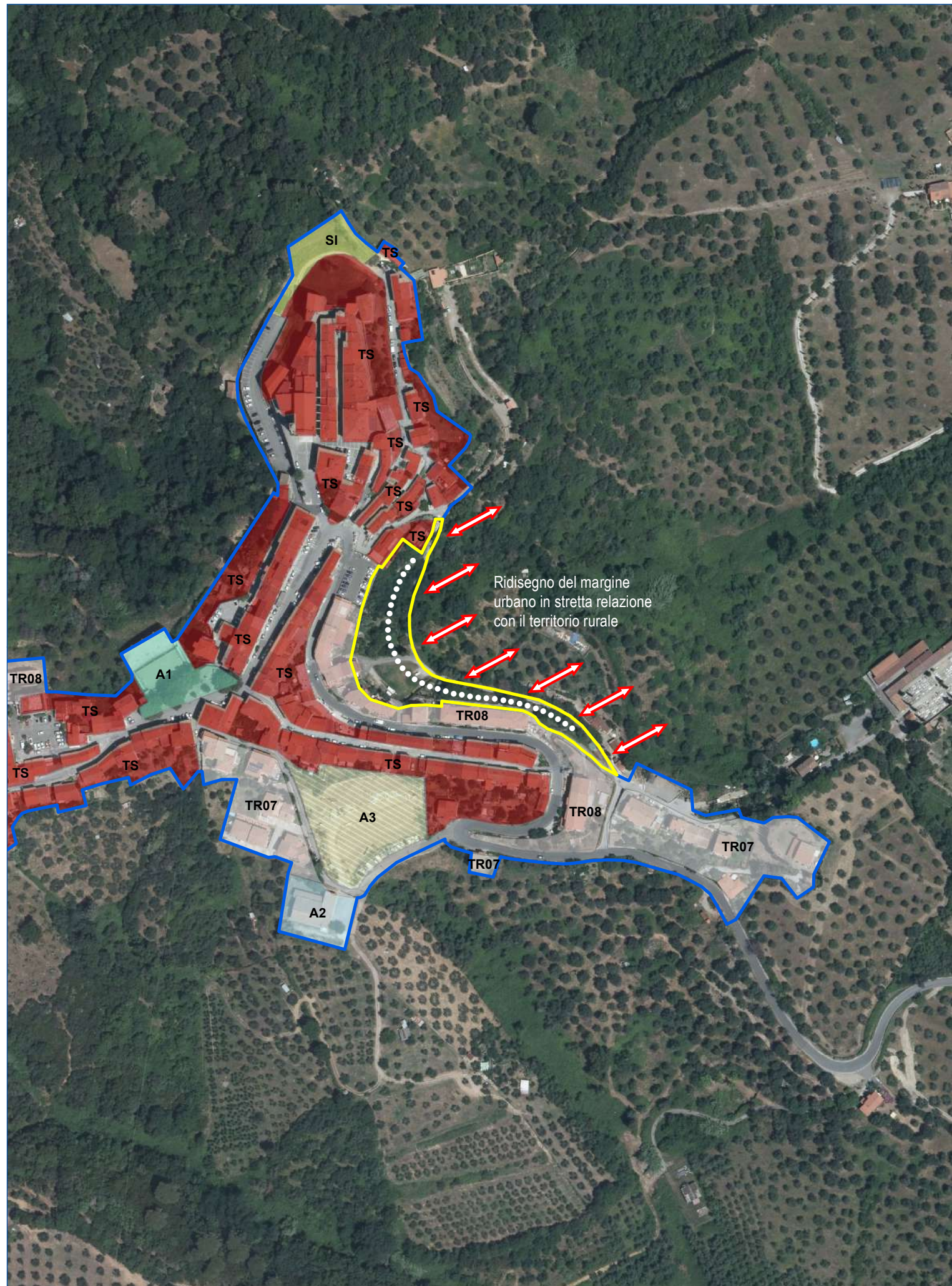
Fino agli anni '70 del '900 la crescita urbana avviene in maniera incrementale per singoli lotti lungo le principali diramazioni viarie a formare tessuti a bassa o media densità con lotti residenziali disposti a cortina lungo il filo stradale, mentre sul retro gli spazi pertinenziali mediano il passaggio verso i terreni olivati che caratterizzano i versanti collinari.

Negli sviluppi successivi, in genere, non si perde il rapporto diretto con il tracciato ordinatore, ma l'introduzione di tipologie edilizie quali linee, blocchi o l'aggregazione seriale di schiere crea degli improvvisi fuori scala rispetto all'esistente, che talvolta alterano le relazioni esistenti con il resto dell'edificato e la percezione degli elementi strutturanti e significativi del paesaggio. Le urbanizzazioni, invece, legate a progetti unitari, sia di natura pubblica che privata, sono spesso decontestualizzate perché disegnate con regole compositive e tipologiche autonome ed in genere orientate a collocare i manufatti edilizi in modo da percepire, rispetto all'area oggetto di intervento, la migliore visuale panoramica e privatizzarne la vista.

Questo tipo di sviluppo urbano ha generato un'urbanizzazione caratterizzata da frammentarietà dei tessuti più recenti, scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia, oltre alla carenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi. Urbanizzazioni che collidono con gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio urbano e le relazioni visive, ormai storicizzate, con il resto del contesto territoriale. Un rapporto che deve essere corretto attraverso progetti di rigenerazione urbana capaci di incidere sulla forma del centro abitato di Caldana, connotandolo sia dal punto di vista dell'architettura che del disegno urbanistico complessivo. Progetti indirizzati verso:

- la ridefinizione della struttura "ordinatrice" ed il ruolo connettivo dello spazio pubblico;
- la riprogettazione del margine urbano in modo da:
 - non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità;
 - rendere gli interventi, quando ammessi, armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - rendere più permeabile, in chiave paesaggistica, la connessione tra spazio urbano e territorio agricolo.





Ridisegno del margine urbano nella zona sottostante la via Nuova

L'area, inserita ai sensi dell'art. 4, c. 4, della L.R. 65/2014, dovrà essere oggetto di disciplina volta a riprogettare il bordo costruito con la contestuale riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra l'aggregato urbano e lo spazio agricolo.

Obiettivo del nuovo PS per la zona sottostante la via Nuova è, infatti, quello di delineare un margine dell'edificato ordinato e compiuto, visto che tale area è stata interessata, per effetto degli strumenti urbanistici preesistenti, da previsioni edificatorie che ne hanno comportato un'infrastrutturazione disordinata e incompleta.



Descrizione

L'area è costituita dalla porzione di suoli immediatamente a contatto con il margine nord orientale di Caldana, lungo i tessuti edificati che si sviluppano lungo la via Nuova. Presenta una estensione di mq 5.063.

L'ambito vallivo nel quale è posta l'area oggetto della strategia di ridisegno del margine urbano era interessato da una previsione espansiva che si sarebbe dovuta concretizzare con un piano attuativo di iniziativa privata.

Le edificazioni che, negli anni ottanta e novanta, si sono sviluppate, attestandosi linearmente, lungo il tracciato di impianto della via Nuova hanno comportato interventi invasivi sulla morfologia dei suoli e generato tipologie edilizie non coerenti con il contesto. Il fronte costruito, che dalla via Nuova si affaccia verso valle, in genere palazzine di due piani fuori terra, si presenta come disorganico, privo di regole compositive e di pregiudizio per l'immagine urbana complessiva. Lo sfruttamento del pendio per la realizzazione di garages seminterrati ha comportato, in genere, una bassa o assente o assente qualità dei retri urbani, una decisa spinta all'impermeabilizzazione dei suoli ed ha assecondato la spinta alla privatizzazione e recinzione degli spazi di pertinenza.

Sull'area, attraversata da una viabilità già tracciata sono presenti costruzioni precarie.

Il Rapporto con il Contesto

L'area, immediatamente a ridosso del centro abitato, è posta all'estremità superiore della pendice collinare che da Caldana si sviluppa fino al fondovalle e al tracciato della S.P. vecchia Aurelia.

Il territorio urbano che si sviluppa a monte dell'area è rappresentato dai tessuti edilizi generati dal tracciato matrice della via Nuova. Si sono formati attraverso un processo disorganico di crescita incrementale per singoli lotti. Dall'area in oggetto sono visibili i fronti edilizi costituenti il retro delle costruzioni attestati sulla via Nuova.

E' presente il tracciato di una strada, formatasi probabilmente con le esigenze di conduzione dei cantieri edilizi degli anni ottanta e novanta, che insiste su terreni privati e che oggi viene utilizzata per raggiungere gli orti posti a valle della stessa. Su di essa si sono attestate alcune costruzioni precarie in stato di abbandono e degrado.

Il PS connota l'area rurale di contatto a quella oggetto della presente strategia come appartenente al morfotipo degli "Oliveti di assetto tradizionale di Gavorrano, Ravi, Caldana e Giuncarico". L'intero verante collinare è coltivato ad oliveto, in buona parte di impianto storico con grande valenza identitaria e paesaggistica (vedi immagine n. 4 e n. 5).

Man mano che la pendice collinare degrada verso il fondovalle gli oliveti lasciano il posto ad una maglia agraria più complessa costituita in prevalenza da seminativi a campo chiuso.

La parte pianeggiante è segnata dal tracciato della S.P. Vecchia Aurelia, lungo la quale si attestano l'insediamento produttivo artigianale delle Basse di Caldana.

Presenta visuali panoramiche di grande rilievo con vista sulle alture di Giuncarico e Roccastrada, oltre ad ampi scorci prospettici verso il nucleo fortificato del centro storico. L'alta qualità visiva dell'area ne sottolinea, in chiave estetico percettiva, la stretta relazione paesaggistica con il territorio circostante.



L'area ed il fronte urbano oggetto della strategia di ridefinizione dei margini.



L'accesso e le costruzioni precarie che interessano l'area.



Vista del fronte edificato orientale di Caldana con il basamento degli oliveti storici.



La vista dall'area verso il rilievo di Giuncarico.



Obiettivi strategici

- Contenere i processi di dispersione insediativa, impedendo ulteriori processi di edificazione lungo la strada, attraverso la riprogettazione del "bordo costruito" e l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- Riqualficare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo per le edificazioni esistenti il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto;

Regole insediative

L'area in oggetto è collocata ai margini di una porzione di tessuti edilizi che si sono attestati sul percorso matrice della via Nuova. Il rapporto con la strada dell'edificato è diretto e condizionato dal pendio che impedisce qualsiasi legame tra la costruzione e il lotto pertinenziale. La funzione prevalente è quella residenziale. Ai fini di una riqualficazione e del ridisegno del margine urbano si propone di:

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando continuità e connessioni, in chiave paesaggistica, con gli spazi verdi dell'aperta campagna e la città compatta;
- Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.

Lo sviluppo della forma urbana

Fin dagli anni '50 dello scorso secolo, all'interno del sistema comunale Bagno di Gavorrano è il centro abitato che, al livello insediativo, è stato interessato dallo sviluppo urbano più intenso.

Se nella prima metà del '900 da piccolo borgo di case, sorto attorno alla "vasca" delle acque calde, grazie allo sviluppo dell'industria mineraria, si trasforma in vero e proprio insediamento operaio con la realizzazione dei cosiddetti "palazzi", grandi condomini del tipo "a ringhiera", scuole, Casa del Fascio e spaccio.

E' nel secondo dopoguerra, però, che, la creazione lungo l'attuale S.P. N°132 di "Bagno di Gavorrano" fino all'Aurelia di un vero e proprio asse attrezzato, Filare-Bagno di Gavorrano-San Giuseppe, connesso all'attività mineraria, innesca l'intensa crescita lineare del centro abitato lungo questo asse. L'altro elemento infrastrutturale su cui procede, in senso lineare, la crescita urbana è la SP60 del Puntone, che dalla SP152 Aurelia Antica convoglia, attraverso Bagno di Gavorrano, il traffico veicolare diretto sulla costa di Scarlino. I tessuti edilizi generati da queste arterie stradali di scorrimento sono in genere discontinui, a bassa o media intensità e disposti lungo diramazioni varie a pettine. I tessuti di formazione meno recente si distinguono per il mantenimento del rapporto diretto edificio-strada e la presenza di funzioni diverse da quella residenziale. Negli sviluppi successivi si perde il rapporto diretto con il tracciato ordinatore e si segue una logica incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti in edificati. La tipologia prevalente è quella della casa isolata sul lotto a destinazione esclusivamente residenziale.

Le urbanizzazioni legate a progetti unitari, sia di natura pubblica che privata, invece, sono spesso decontestualizzate, sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri tessuto urbano circostante, perché disegnate con regole compositive e tipologiche autonome. Sono caratterizzate dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale e da una strutturazione viaria elementare, molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini. In taluni casi il progetto prevede l'inserimento di edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche e servizi, più generalmente la dotazione di servizi e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente.

Questo tipo di sviluppo urbano ha generato un'urbanizzazione caotica ed un paesaggio urbano di bassa qualità, che necessariamente deve essere corretto attraverso progetti di rigenerazione urbana capaci di incidere sulla forma del centro abitato di Bagno di Gavorrano, connotandolo sia dal punto di vista dell'architettura che del disegno urbanistico complessivo. Progetti indirizzati verso:

- l'eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico all'interno del paese e la ridefinizione della struttura "ordinatrice" e del ruolo connettivo dello spazio pubblico;
- la riprogettazione del margine urbano in modo da rendere più permeabile, in chiave paesaggistica, la connessione tra spazio urbano e territorio agricolo.







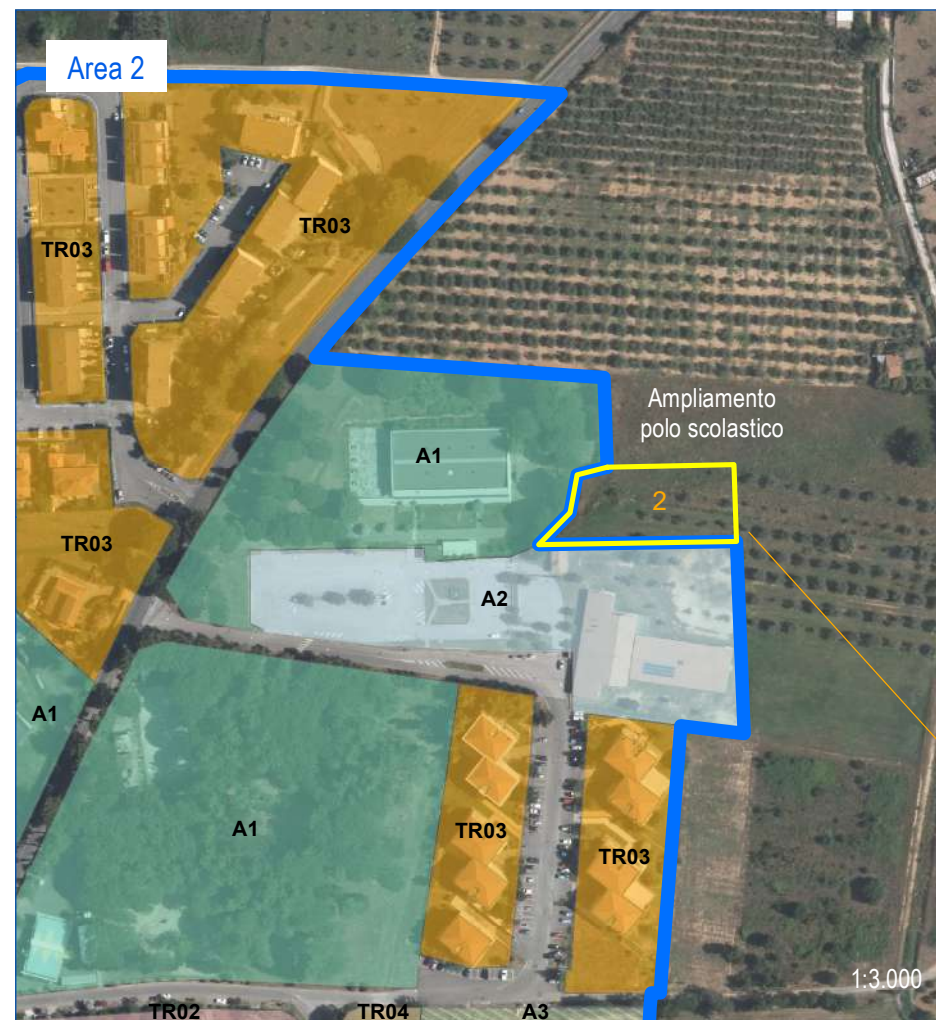
Ridisegno del margine urbano nella zona nella zona di accesso all'abitato

Obiettivo del nuovo PS è quello di riqualificare il margine urbano residuale tramite lo spostamento di un'attività artigianale incongrua nella limitrofa zona industriale di Forni.



Descrizione

L'area è costituita dai suoli posti a contatto con l'abitato di Bagno di Gavorrano interposti tra i tessuti edilizi esistenti e la strada di collegamento alla zona artigianale di San Giuseppe. E' interamente pianeggiante, con la presenza di alcune piante di olivo, ma senza alcuna funzione e valore di tipo produttivo ed agronomico. Presenta una estensione di mq 3.005 e al suo limite è insediata una attività di rivendita di materiali edili ritenuta incongrua con il contesto e le funzioni urbane. Lo spostamento di tale attività potrà configurarsi come riassetto funzionale del tessuto e contribuire a ricomporre la rottura compositiva fra l'edificio produttivo e gli edifici residenziali, oltre che a migliorare il rapporto con il conterminare territorio rurale.



Ampliamento del Polo Scolastico

Obiettivo del nuovo PS è quello di riqualificare il margine urbano residuale rafforzando il plesso scolastico di Gavorrano, dove si accorperanno tutte le attività didattiche principali funzionali alla scuola dell'infanzia e a quella primaria.



Descrizione

L'area presenta una vocazione a soddisfare tale obiettivo poiché già connotata da previsioni ed attività di carattere pubblico e collettivo. Essa, infatti, è costituita dai suoli immediatamente esterni alla scuola elementare di Bagno di Gavorrano ed è delimitata in parte dalla struttura della piscina comunale. E' un terreno pianeggiante, incolto, quindi senza alcun valore produttivo ed agronomico, ed ha una estensione di mq 3.714.



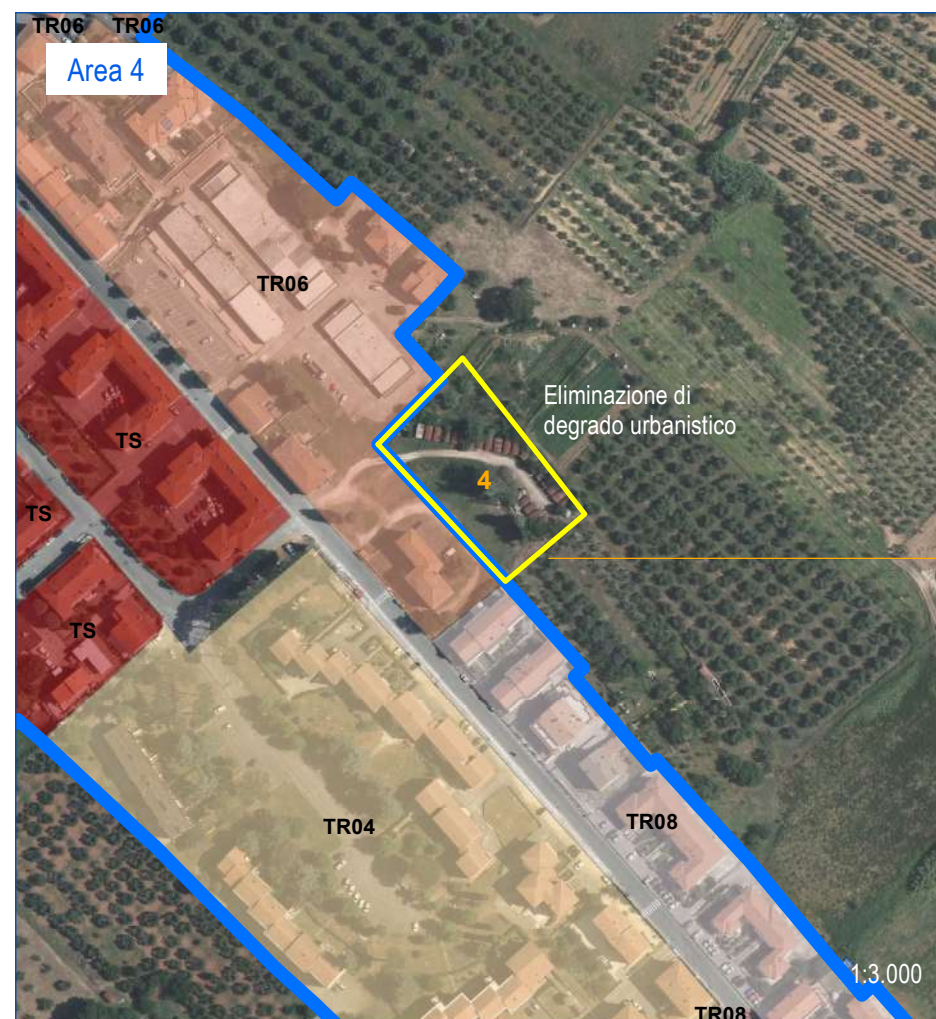
Ridisegno del margine urbano nella zona nella zona del Poderaccio

Obiettivo del nuovo PS per la zona del Poderaccio è quello di delineare un margine dell'edificato ordinato e compiuto, visto che tale area è stata interessata, per effetto degli strumenti urbanistici preesistenti, da previsioni edificatorie fondate su una crescita incrementale per singoli lotti.



Descrizione

L'area, posta su un modesto rilievo, è costituita dalla porzione di suoli immediatamente a contatto con il margine occidentale dell'abitato di Bagno di Gavorrano. Ha una estensione di mq 19.708 e non presenta punti di osservazione panoramica degni di rilievo. Sull'area sono evidenti i segni del degrado e dell'abbandono dovuto alla interruzione dell'iniziativa immobiliare. Per questo dovrà essere oggetto di una disciplina volta a riprogettare il bordo costruito con la contestuale riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra aggregato urbano e spazio agricolo.



Riqualificazione area delle baracche

Obiettivo del nuovo PS è l'eliminazione del degrado urbanistico e paesaggistico-ambientale dell'area posta sul retro dell'edificio delle ex scuole elementari.



Descrizione

L'area, in leggero declivio, presenta una estensione di mq 3.402, è costituita dalla porzione di suoli a valle dell'edificio pubblico delle ex scuole elementari, oggi adibito a "casa dell'associazionismo locale", ed è collegata alla strada urbana di via G. Marconi attraverso un piccolo tracciato dai caratteri di strada campestre. Su di essa, negli anni '50 e '60 del '900, sono state installate delle baracche assegnate ai dipendenti della miniera che risiedevano nelle vicine abitazioni popolari. Lo stato di precarietà delle costruzioni si presenta oggi incongruo rispetto al contesto urbano di riferimento e l'area consente azioni volte a progettare il complesso degli spazi aperti di frangia per migliorare il margine urbano, creando connessioni e continuità con il verde dell'aperta campagna.

Area 1: Ingresso Centro Urbano

Rapporto con il contesto

L'area in oggetto è situata all'estremità nord occidentale di Bagno di Gavorrano, localizzata su uno dei percorsi matrice che hanno generato l'abitato. La tipologia prevalente è quella della casa isolata, senza nessun rapporto con la strada che ha mantenuto la sua funzione di connessione tra centri urbani diversi. La mancanza di un sistema adeguato di spazi pubblici limita la possibilità di spostamenti a piedi o con mezzi alternativi all'automobile.

Il principale elemento di interesse territoriale è costituito dalla presenza della viabilità campestre che conduce all'abitato di Forni.

Il PS connota l'area di contatto a quella oggetto della presente strategia come aderente al morfotipo 20.1 "mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici pedecollinari di Bagno, Ravi e Caldana". La porzione a ridosso dell'abitato si presenta con suoli incolti. La parte che si sviluppa a ovest e a nord, fino all'abitato di Forni, è segnata da una maglia costituita da fondi di piccole dimensioni, per lo più coltivati ad oliveto intensivo e con la presenta puntuali insediamenti funzionali all'agricoltura amatoriale connessi da una rete di viabilità campestre e rurale.

Il reticolo idrografico è mantenuto e in efficienza. Non si registrano fenomeni di criticità idraulica o idrogeomorfologica.



L'area oggetto riqualificazione urbana



L'area oggetto di riqualificazione urbana



Obiettivi strategici

- Dotare la città di un sistema di mobilità pedonale e ciclabile che consenta ed incentivi la mobilità urbana alternativa all'automobile e che costituisca un elemento di connessione, anche in chiave paesaggistica, con gli spazi verdi e la rete della viabilità minore di campagna;
- Incentivare e consentire la delocalizzazione, verso la vicina area produttiva di San Giuseppe, di una attività incongrua con le funzioni urbane e la riqualificazione del sedime della costruzione e dei piazzali di manovra;
- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto.

Regole insediative

- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio urbano in continuità e connessione paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.

Area 2: Ampliamento Polo Scolastico

Rapporto con il contesto

L'area al momento non presenza utilizzazioni particolari. La sua funzione agricola è del tutto compromessa.

La posizione di margine, interclusa tra la scuola elementare e la piscina comunale, nega qualsiasi relazione funzionale o paesaggistica con il contesto.

Il PS connota l'area di contatto a quella oggetto della presente strategia come aderente al morfotipo 20.1 "mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici pedecollinari di Bagno, Ravi e Caldana".

La porzione in oggetto ha sud il complesso delle scuole elementari di Bagno di Gavorrano e immediatamente ad occidente la struttura sportiva della piscina comunale. Si presenta come un terreno incolto.

La parte che si sviluppa verso est e che è delimitata dal tracciato della S.P. della Vecchia Aurelia è segnata da una maglia agraria di dimensioni minute coltivata, nelle parti più prossime all'abitato, ad oliveto intensivo, e a seminativo. Il territorio è attraversato da una rete di viabilità rurale e campestre di collegamento degli insediamenti puntuali agricoli.



Le scuole elementari di Bagno di Gavorrano



L'area oggetto di ampliamento del polo scolastico



Obiettivi strategici

- Realizzare e potenziare le aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;
- Dotare la città di un sistema di mobilità pedonale e ciclabile che consenta ed incentivi la mobilità urbana alternativa all'automobile e che costituisca un elemento di connessione, anche in chiave paesaggistica, con gli spazi verdi e la rete della viabilità minore di campagna;
- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto.

Regole insediative

- Costruire una nuova permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana, valorizzando i con visivi e le connessioni in chiave paesaggistica.
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio esistente (le scuole elementari e la piscina comunale) sotto il profilo dell'efficienza e della produzione energetica e della qualità dei fronti pubblici.

Area 3: Zona del Poderaccio

Rapporto con il contesto

L'area in oggetto è situata all'estremità occidentale di Bagno di Gavorrano, dove le aspettative immobiliari del passato hanno progressivamente comportato la dismissione dell'uso agricolo dei suoli e sono ben evidenti i segni del mancato completamento dell'urbanizzazione dell'area.

L'area al momento rappresenta una sorta di "terra di nessuno" che non ha alcuna relazione funzionale nel con il sistema insediativo ne con il territorio agricolo circostante.

Il territorio urbano che si sviluppa in prossimità dell'area è costituito da un tessuto lineare creatosi per sviluppo incrementale e saturazione degli spazi ineditati lungo il tracciato ordinatore costituito dalla via XXV Aprile.

Il PS connota l'area di contatto a quella oggetto della presente strategia come aderente al morfotipo 20.1 "mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici pedecollinari di Bagno, Ravi e Caldana". La porzione a ridosso dell'abitato si presenta con suoli incolti la cui morfologia risulta in parte alterata da interventi antropici di tipo casuale e incoerente. La parte di pianura è segnata da una ordinata rete di fondi di piccole dimensioni coltivati in, maniera quasi esclusiva, ad oliveto intensivo, con presenza di insediamenti funzionali all'agricoltura amatoriale e connessi da una minuta viabilità campestre e rurale.

Il reticolo idrografico è, in buona parte, mantenuto e in efficienza. La capacità filtrante dei suoli e il deflusso delle acque meteoriche appare conservata e senza particolari criticità.



Il fronte urbano dell'area oggetto di ridefinizione dei margini.



I segni del degrado dell'area



Obiettivi strategici

- Dotare la città di un sistema di mobilità pedonale e ciclabile che consenta ed incentivi la mobilità urbana alternativa all'automobile e che costituisca un elemento di connessione, anche in chiave paesaggistica, con gli spazi verdi e la rete della viabilità minore di campagna;
- Contenere e frenare i processi dispersione insediativa attraverso la riprogettazione del "bordo costruito" e l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto.

Regole insediative

- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio urbano in continuità e connessione paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.

Area 4: Area delle Baracche

Rapporto con il contesto

L'area al momento non presenta alcuna relazione funzionale con il tessuto urbano. Lo stato di abbandono ed il degrado costituiscono un obiettivo limite ai tentativi di valorizzazione del limitrofo edificio pubblico delle ex scuole elementari.

Il territorio urbano che si sviluppa in prossimità dell'area è un tessuto a tipologia mista a densità variabile, con lotti di forma variabile e disparata, e con la presenza di attività commerciali.

Il PS connota l'area di contatto a quella oggetto della presente strategia come aderente al morfotipo 20.1 "mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici pedecollinari di Bagno, Ravi e Caldana".

Dai margini dell'abitato prende forma una rete di fondi di piccole dimensioni coltivati, in prevalenza, ad oliveto intensivo. Sono presenti, in particolare nella porzione di territorio che dall'abitato si estende verso nord-ovest sino al tracciato della S.P. della Menga, insediamenti funzionali all'agricoltura amatoriale e connessi ad una minuta viabilità campestre e rurale.

Sono presenti formazioni arbustive al perimetro dell'area. Non si registrano fenomeni di criticità idraulica o idrogeomorfologica.



Il degrado presente nell'area



Le costruzioni precarie



Obiettivi strategici

- Realizzare e potenziare le aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;
- Ridefinire la struttura ordinatrice ed il ruolo dello spazio pubblico aumentandone le dotazioni e la qualità;
- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, recuperando il rapporto visivo e funzionale con il contesto.

Regole insediative

- Costruire una nuova permeabilità tra città e campagna creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva e valorizzando i con visivi e le connessioni in chiave paesaggistica.
- Prevedere la riqualificazione insediativa con la realizzazione di edifici utili a ospitare funzioni collettive e civiche;
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio esistente (le scuole elementari e la piscina comunale) sotto il profilo dell'efficienza e della produzione energetica e della qualità dei fronti pubblici.