



PIANO OPERATIVO

Variante n. 1 ai sensi art. 30 L.R.T. 65/2014

Schede degli Ambiti di Trasformazione modificati o di nuova introduzione

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

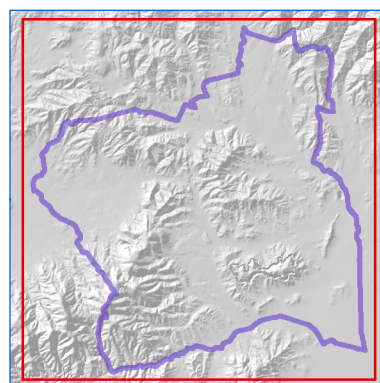
Giovanna Pessina

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi



Gavorrano-2.0

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Ambiti di trasformazione, art. 52 delle N.T.A.

Ambiti di trasformazione già presenti nel P.O.C. approvato con Deliberazione del C.C. n. 51 del 21/11/2022 e oggetto di variazione.

UTOE 3 – GIUNCARICO.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.

UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.

Ambiti di trasformazione di nuova previsione nel P.O.C..

UTOE 1 – GAVORRANO, FILARE, RAVI.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.

UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.

UTOE 5 – POTASSA, BIVIO RAVI, GRILLI.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.

Ambiti di trasformazione già presenti nel P.O.C. approvato con Deliberazione del C.C. n. 51 del 21/11/2022 e oggetto di variazione.

UTOE 3 – GIUNCARICO.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.

At.U 3.01

Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga



At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di valorizzare il nucleo antico di Giuncarico con la sistemazione della viabilità di impianto posta al margine meridionale dell'abitato.

Gli interventi dovranno concorrere a esaltare le relazioni funzionali e paesaggistiche tra il centro storico e la collina piantumata ad olivo.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 1.121

SE: mq 0

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

Vincoli di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. ⁽⁴¹⁾

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Realizzazione della passeggiata pedonale pubblica.
- Pubblica illuminazione ed opere di arredo per la sosta ed il belvedere panoramico.

Condizioni specifiche e regole insediative.

- Le opere di sistemazione del tracciato viario non dovranno produrre movimenti di terra o opere d'arte di contenimento tali da provocare alterazioni nella percezione del centro murato di Giuncarico dai punti di osservazione.
- Il manto del percorso pedonale e delle aree di osservazione panoramica dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- L'illuminazione del tracciato dovrà essere realizzato con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso ed insieme valorizzare il fronte edificato del centro storico di Giuncarico.

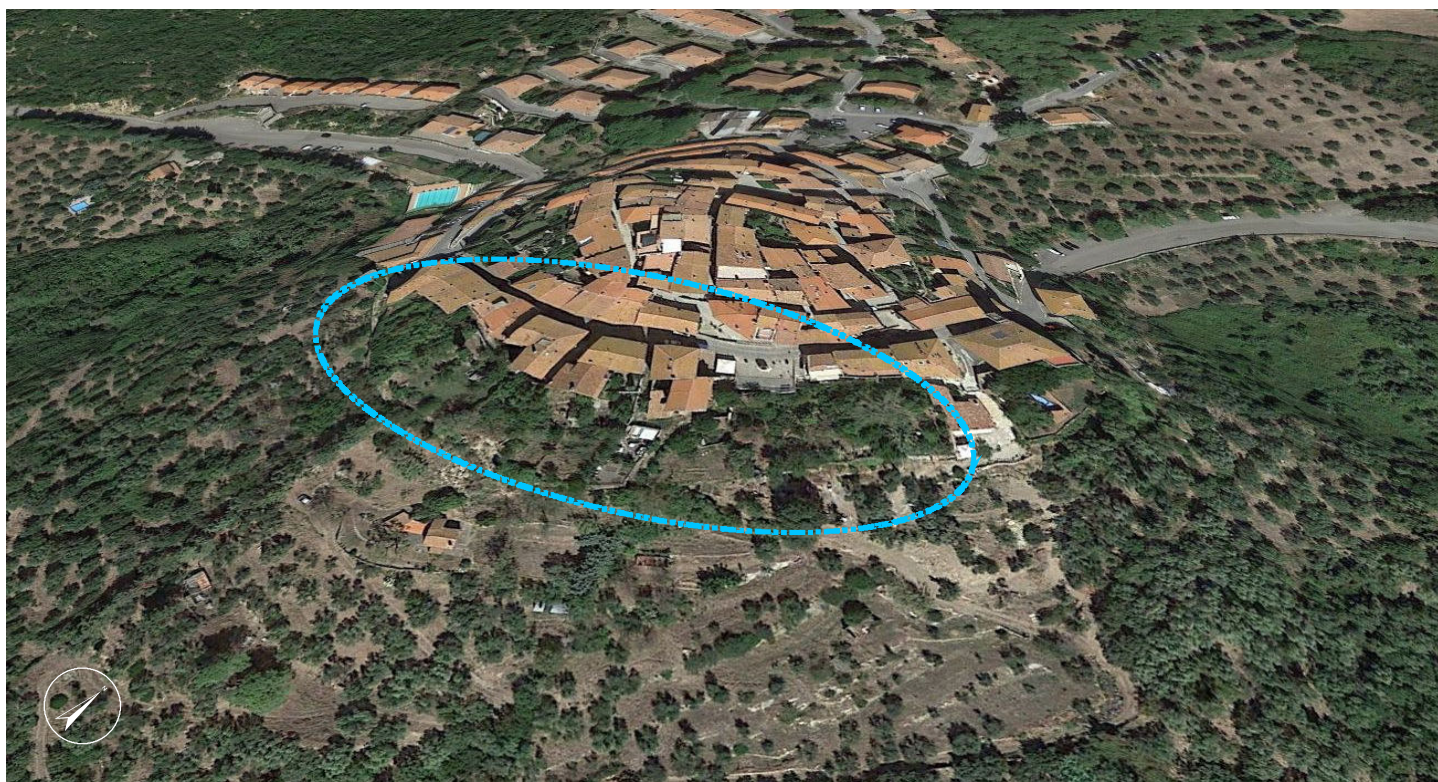
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

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

Contesto paesaggistico di riferimento.



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



- Riqualificare l'area compresa tra il tessuto storico preottocentesco di Giuncarico e Via di Fontelunga, margine dell'abitato e affaccio verso lo spazio rurale, rivitalizzandola funzionalmente, elevandone la qualità urbana dal punto di vista morfologico e sociale in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed incidere sulla forma urbana.
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali degli appezzamenti olivati sottostanti il centro urbano di Giuncarico e realizzare un margine urbano integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.
- Mantenere le visuali panoramiche da e verso il fondovalle dell'Aurelia e la piana grossetana, prevedendo anche l'inserimento di varchi visuali.

Criteri per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



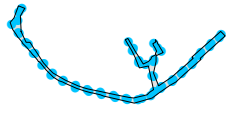
Criteri per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

- 1**  Ridefinire il ruolo dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi uno spazio pubblico capace di offrire opportunità di svago, rigenerazione e aggregazione sociale, stabilendo continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra il centro murato di Giuncarico ed il mosaico prevalentemente coltivato che caratterizza il versante collinare.

- 2**  Riprogettare il margine dell'area di trasformazione in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio, la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Configurazione degli spazi edificati

- 3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale al fine di garantire l'assetto idrogeologico, salvaguardando le opere di sistemazione idraulico-agraria che contengono il versante collinare, e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Giuncarico. Garantire, dato il valore simbolico dei luoghi, la coerenza ai caratteri morfotipologici e architettonici del centro murato con l'utilizzo di soluzioni formali, finiture e cromie che assicurino la migliore integrazione con i valori espressi dall'edilizia locale.

Configurazione degli spazi aperti

- 4**  Generare nella progettazione delle aree uno spazio aperto poroso adatto, attraverso una buona dotazione di verde, a rappresentare una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili per creare continuità e connessioni tra gli spazi urbani e quelli dell'aperta campagna. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.

- 5**  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (olivi, frutti, aceri campestri) e con arbusti di olivastro, biancospino, rosa canina e simili.

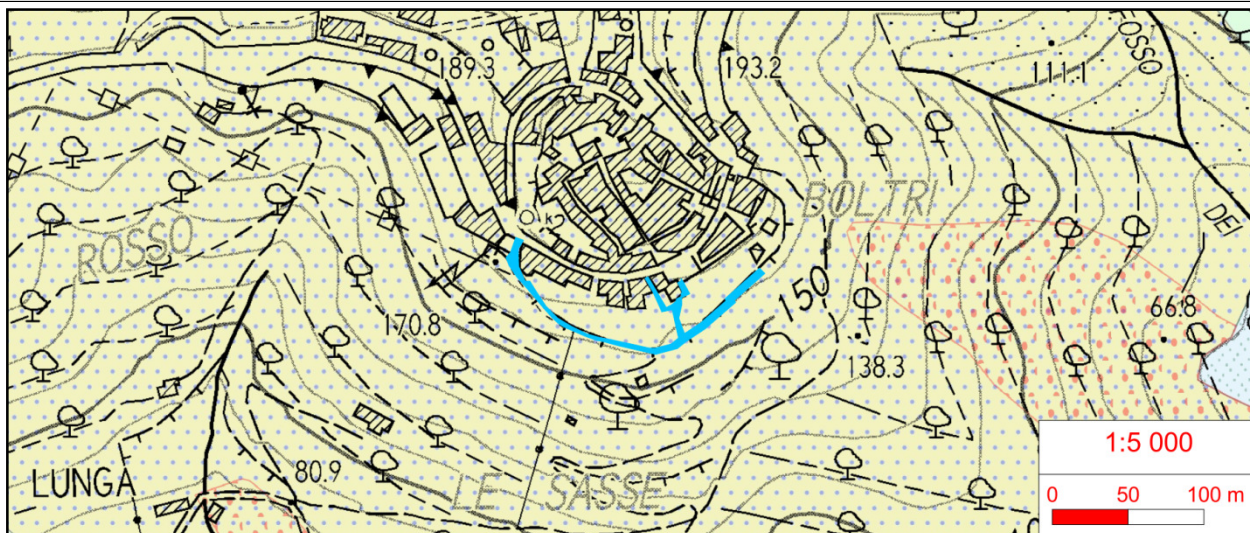
Visibilità e punti perspicui

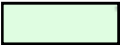
- 6**  Mantenere libere da qualsiasi intrusione e/o interferenza le visuali panoramiche godibili dallo spazio pubblico lungo strada. Armonizzare per posizione, dimensione e materiali le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico.



SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 3.01
Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga

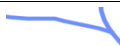
CARTA GEOLOGICA



	Aa-Deposito di versante Deposito a clasti angolosi e sub angolosi in matrice sabbiosa o limosa	
	b-Depositi alluvionali olocenici Sedimenti costituiti in prevalenza da argille limose, limi argillose e argillo-sabbiosi.	
	APA-Argille a palombini Argilloscisti silicei grigio bruni con sfaldature a lame sottili, alternati a strati di calcari silicei grigio bruni ("palombini") ed associati ad arenarie silicee brune, a calcari marnosi e calcareniti.	
	ACCb-Argille e calcari di Canetolo Calcari e calcari marnosi fini, con base calcarenitica, silicei, in strati generalmente di spessore medio, intercalati a calcareniti in strati da medi a molto spessi, con sottili interstrati pelitico marnosi. Marne e marne calcaree grigio chiaro, biancastre e talora rosate, calcari marnosi rossastri in strati sottili e medi alternati a argilliti variegate. L'ammasso roccioso si presenta quasi sempre piuttosto alterato nei settori più superficiali.	←
	Ambito At.U 3.01	

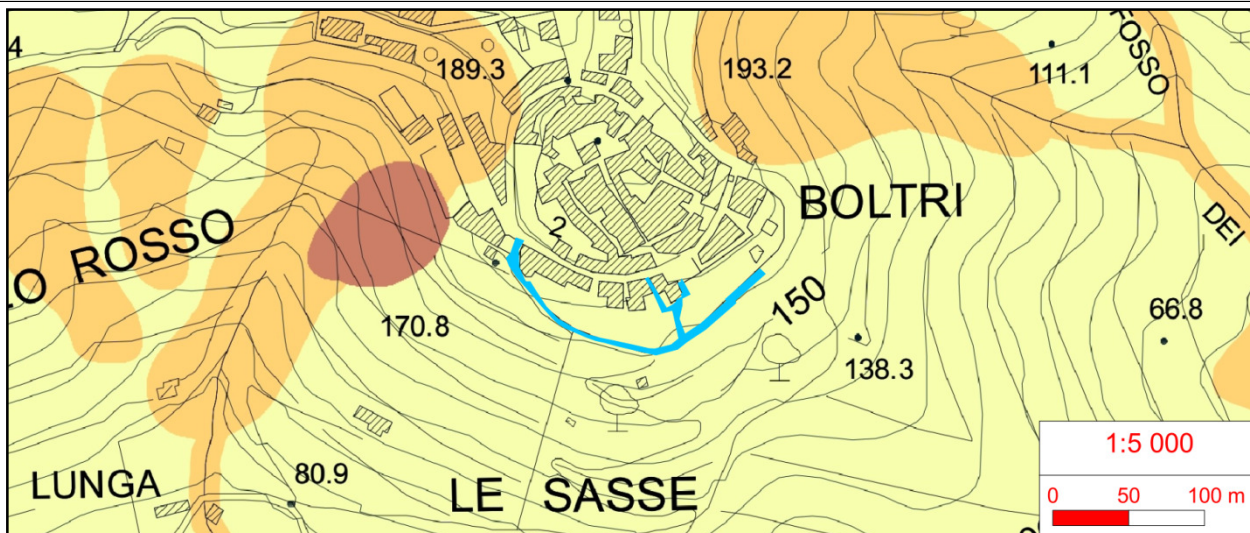
RETICOLO IDRAULICO



	Reticolo idrografico LR 79/2012	
	Ambito At.U 3.01	

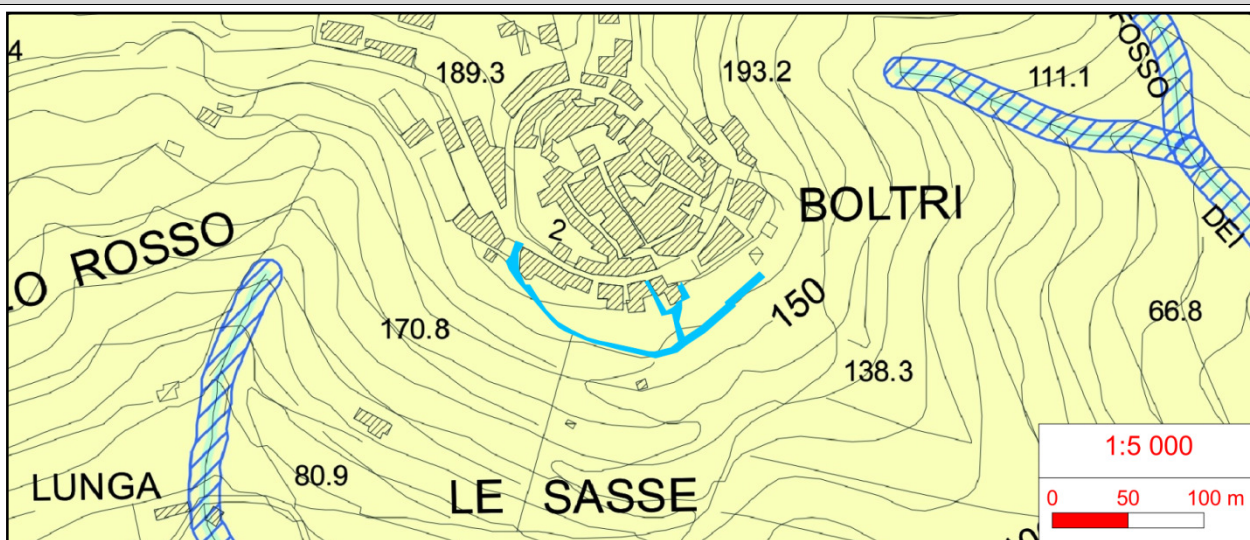
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 3.01
Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA P.O. VIGENTE



	G.1-Pericolosità bassa	
	G.2-Pericolosità media	←
	G.3-Pericolosità elevata	
	G.4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 3.01	

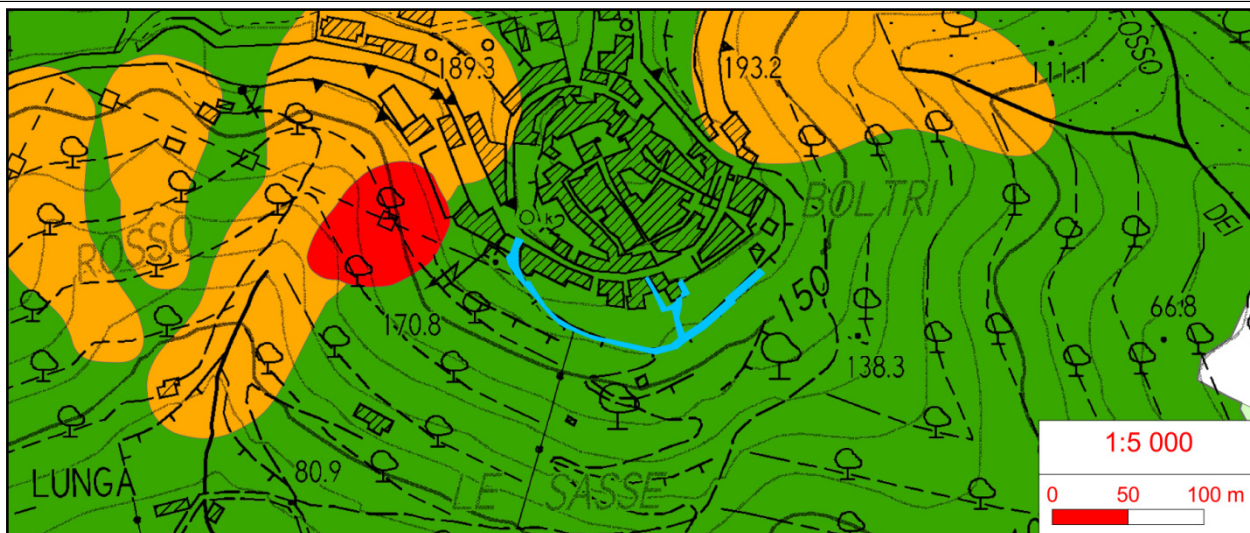
PERICOLOSITÀ IDRAULICA P.O. VIGENTE



	Classe I1-Pericolosità bassa	←
	Classe I2-Pericolosità media	
	Classe I3-Pericolosità elevata	
	Classe I4-Pericolosità molto elevata	
	Buffer 10 m. area idrica	
	Ambito At.U 3.01	

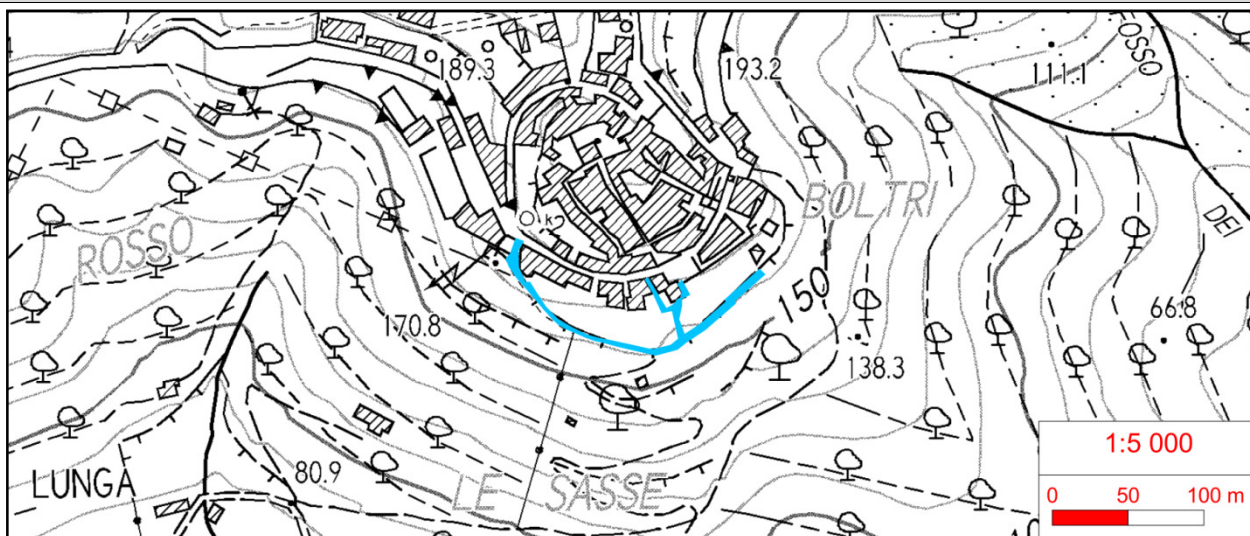
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 3.01
Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)



	Area non classificata	
	P1-Moderata propensione al dissesto	
	P2-Media propensione al dissesto	←
	P3a-Pericolosità elevata	
	P4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 3.01	

PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI)



	Area non classificata	←
	P1-Pericolosità bassa	
	P2-Pericolosità media	
	P3-Pericolosità elevata	
	Ambito At.U 3.01	

Ambiti di trasformazione già presenti nel P.O.C. approvato con Deliberazione del C.C. n. 51 del 21/11/2022 e oggetto di variazione.

UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.

At.U 4.02

Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile



At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento edilizio ed infrastrutturale del limite dell'edificato posto lungo la via XXV Aprile con l'integrazione funzionale degli interventi ai tessuti edilizi circostanti.

L'intervento dovrà concorrere alla riqualificazione insediativa e dell'identità urbana del margine dell'abitato di Bagno di Gavorrano che si affaccia la piana agricola occidentale.

Parametri urbanistici.

St: mq 7.084

SE: mq 1.700 destinazione residenziale.
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato.

Il piano attuativo convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare l'avanzamento della realizzazione delle residenze a quello delle opere di urbanizzazione.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

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

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Nuova viabilità per il raccordo con la via XXV Aprile.
- Realizzazione delle aree per standards urbanistici, verde di quartiere e parcheggi pubblici, secondo la dotazione minima prevista dal D.M. n. 1444/1968 per i nuovi abitanti insediabili.
- Pubblica illuminazione e rete della depurazione da raccordare alle infrastrutture esistenti.

Condizioni specifiche e regole insediative.

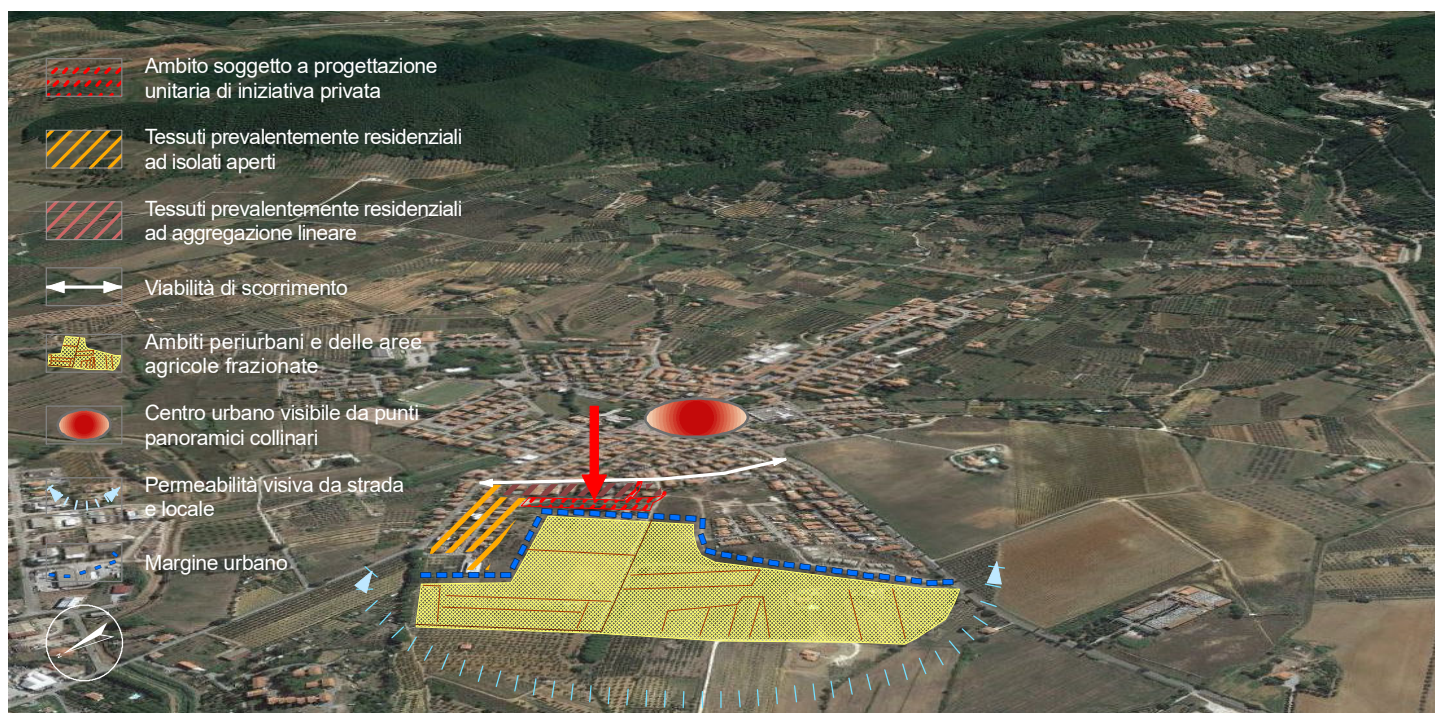
- Il tracciato della strada pubblica interna all'ambito dovrà servire anche i lotti edificati interclusi adiacenti alla via P. Micca.
- Il tracciato della strada pubblica interna all'ambito dovrà essere previsto in funzione del possibile completamento degli interventi per la riqualificazione e la riorganizzazione del margine urbano occidentale di Bagno di Gavorrano da prevedersi nei successivi Piani Operativi e dovrà presentare dimensioni tale tali da accogliere una pista ciclabile.

- La realizzazione del raccordo alla via XXV Aprile dovrà avvenire preventivamente alla edificazione dei singoli lotti e dovrà comportare la dismissione del tracciato attualmente utilizzato per raggiungere l'area e il suo riuso con funzioni di verde privato pertinenziale.
- Il sistema dei parcheggi e del verde pubblico dovranno essere concepiti in modo tale da consentire le relazioni funzionali ed estetico percettive tra il tessuto urbano ed il territorio agricolo circostante. Nell'insieme l'organizzazione insediativa e degli spazi pubblici dovrà ricostruire le relazioni spaziali ed estetico percettive tra il tessuto insediativo e l'area rurale circostante.
- Le nuove edificazioni previste dal piano attuativo dovranno essere localizzate in un numero massimo di quattro lotti. Le costruzioni non dovranno superare i due piani fuori terra.
- L'intervento dovrà promuovere la riprogettazione del margine urbano con opere di riqualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale.
- La nuova edificazione dovrà contribuire alla riqualificazione dei fronti urbani verso lo spazio agricolo dando luogo a nuove relazioni spaziali con il territorio rurale.
- La progettazione edilizia dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.
- L'impianto urbano dovrà contenere slarghi, aree aperte e spazi per la sosta in grado di costituire una rete organizzata degli spazi pubblici.
- La progettazione dell'insediamento dovrà fondarsi sulla qualità dello spazio pubblico con la riqualificazione delle aree dismesse e degradate.
- Gli spazi interclusi presenti nell'ambito di trasformazione dovranno essere riprogettati e destinati a orti urbani e/o giardini quale strategia per la qualità dello spazio urbano.

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

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

Contesto paesaggistico di riferimento.



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



- Riquilibrare l'area posta sul margine occidentale dell'abitato di Bagno di Gavorrano e compresa tra lo spazio rurale, le urbanizzazioni contemporanee del "tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare" di Via XXV Aprile e del "tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti" di Via G. Marconi, conferendo, secondo il ruolo funzionale assegnatogli, qualità e riconoscibilità alle sue architetture in modo da incidere positivamente sul disegno urbanistico complessivo sia dal punto di vista morfotopologico che sociale.
- Qualificare, con l'intervento progettuale, le relazioni funzionali e visive di continuità e permeabilità tra i fronti costruiti del sistema urbano e lo spazio agricolo degli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate, prevedendo anche l'inserimento di varchi visuali, in modo da conseguire la migliore integrazione con il contesto paesaggistico di riferimento e mantenere libera da qualsiasi intrusione la visuale di Bagno di Gavorrano dai punti di vista panoramici dei rilievi collinari.

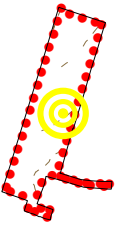
Criteria for the design

In the drafting of the operative instrument it is provided:



Criteri per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

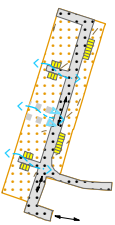
1  Ridefinire il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso la creazione di un tessuto urbano poroso capace di compensare con le sue dotazioni pubbliche le carenze infrastrutturali delle aree urbane adiacenti e di stabilire, attraverso la struttura "regolatrice" dello spazio pubblico e le aree pertinenziali degli edifici, continuità/conessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

2  Progettare il margine dell'area di trasformazione, in modo che i rapporti funzionali, visivi e paesaggistici tra i "retri urbani" ed il territorio rurale risultino coerenti e conclusi.

Configurazione degli spazi edificati

3  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale al fine di garantire l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Bagno di Gavorrano, non creando vistosi impatti visivi rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica dell'abitato caratterizzato, in questa zona, da edifici pluripiano in linea, villini e/o case isolate a 2 piani isolati sul lotto. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino, anche usando un linguaggio architettonico moderno, la migliore integrazione paesaggistica con i valori espressi dall'edilizia locale, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico, oltre ad essere qualitativamente capaci di incidere sulla forma urbana in modo da riattivare relazioni e legami con l'impianto morfotipologico dei tessuti urbani adiacenti. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni ed impiegare coperture inclinate a falda.

Configurazione degli spazi aperti

4  Utilizzare nella progettazione delle aree gli spazi pertinenziali privati e gli spazi pubblici quali elementi di raccordo urbano/rurale per stabilire continuità e connessioni con la campagna. Garantire, anche, il mantenimento di ampie superfici permeabili quale risorsa per rafforzare la rete ecologica urbana e i cunei verdi.

5  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.

6  Inserire un filare alberato lungo la strada di collegamento posta sul margine urbano per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento, la strada e lo spazio agricolo contermini ed evitare una percezione di modifica netta tra le aree. Fasce verdi di transizione, quali filtri visivi, dovranno essere apposte sul confine del lotto per mitigare i casi di cesura morfotipologica e percettiva con i retri dei tessuti urbani adiacenti.

7  Aprire con visivi che dalla nuova viabilità, sfruttando varchi nell'area verde pubblica, crei relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana, per riqualificare in chiave paesaggistica il rapporto urbano/rurale.



Foto 2



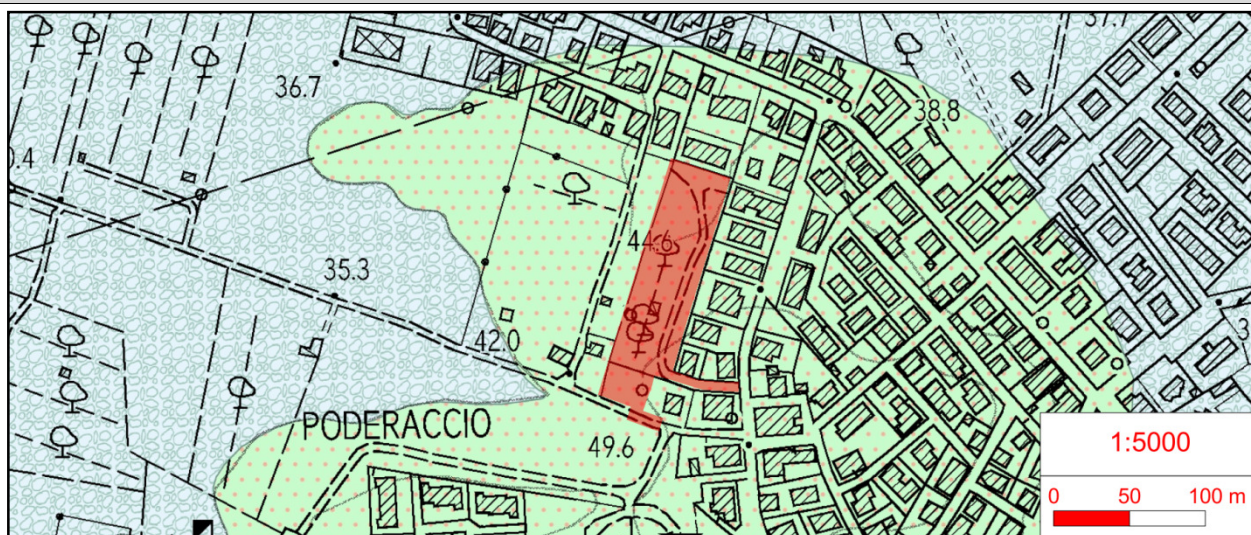
Foto 3



Punti di ripresa fotografica

SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.02
Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via
XXV Aprile

CARTA GEOLOGICA



	b-Depositi alluvionali olocenici Sedimenti costituiti in prevalenza da argille limose, limi argillosi e argillo-sabbiosi.	
	APA-Argille a palombini Argillocisti silicei grigio bruni con sfaldature a lame sottili, alternati a strati di calcari silicei grigio bruni ("palombini") ed associati ad arenarie silicee brune, a calcari marnosi e calcareniti.	←
	Ambito At.U 4.02	

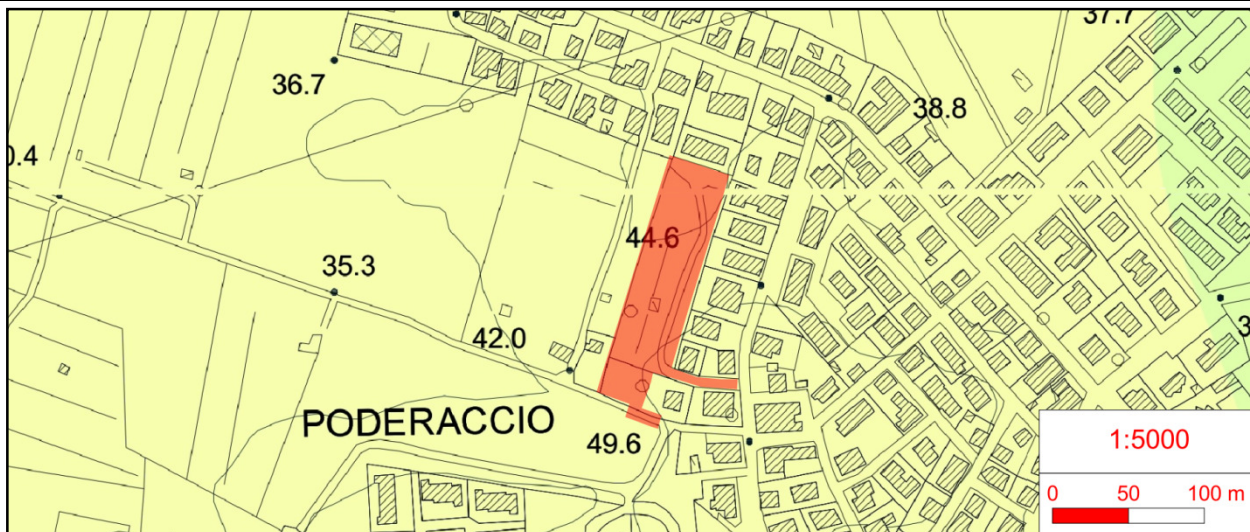
RETICOLO IDRAULICO

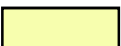


	Reticolo idrografico LR 79/2012	
	Perimetro ambito At.U 4.02	

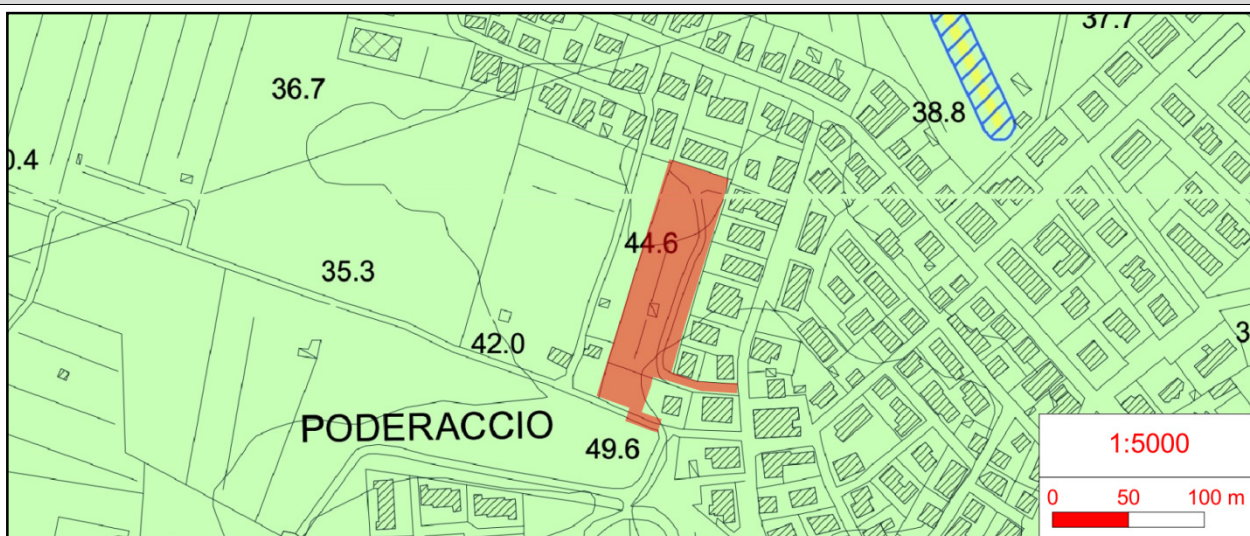
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.02
Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via
XXV Aprile

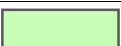
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA P.O. VIGENTE



	G.1-Pericolosità bassa	
	G.2-Pericolosità media	←
	G.3-Pericolosità elevata	
	G.4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 4.12	

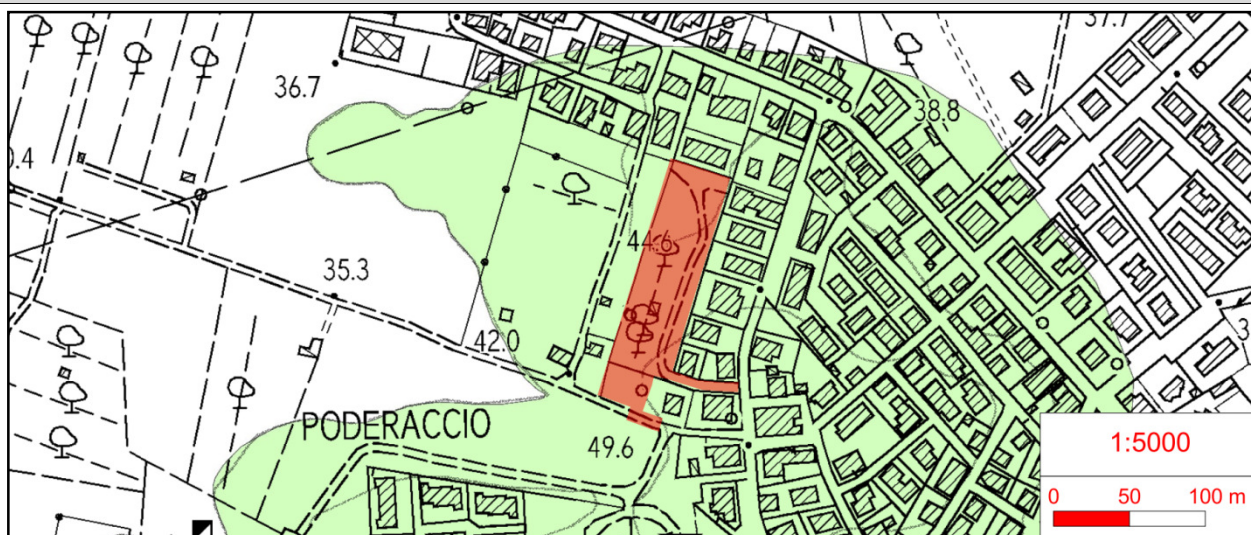
PERICOLOSITÀ IDRAULICA P.O. VIGENTE

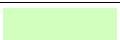


	Classe I1-Pericolosità bassa	
	Classe I2-Pericolosità media	←
	Classe I3-Pericolosità elevata	
	Classe I4-Pericolosità molto elevata	
	Buffer 10 m. area idrica	
	Ambito At.U 4.12	

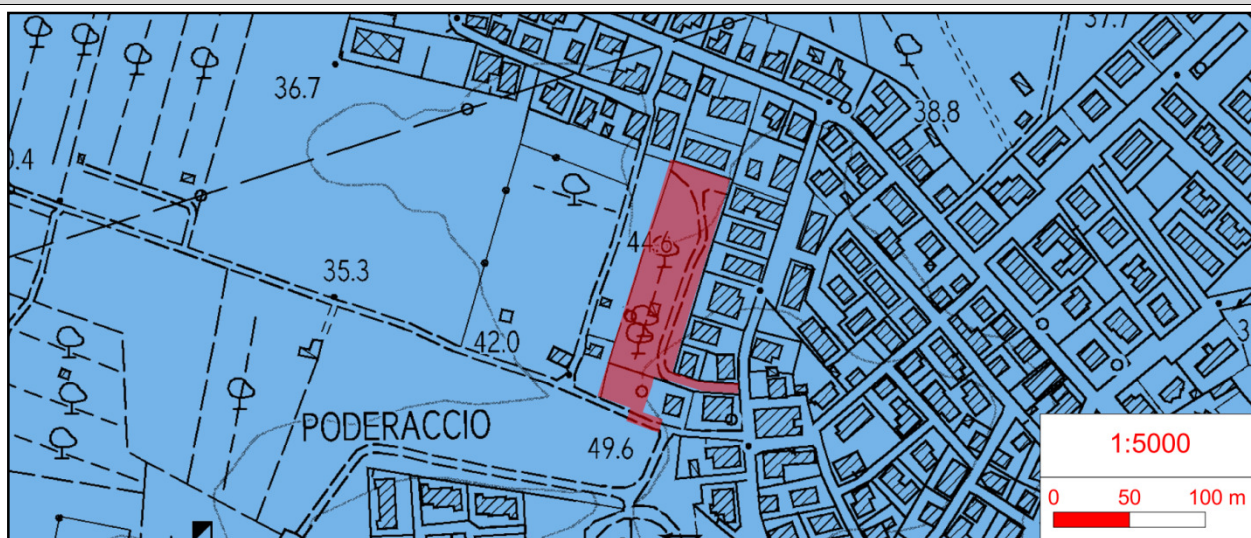
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.02
Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via
XXV Aprile

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)



	Area non classificata	
	P1-Moderata propensione al dissesto	←
	P2-Media propensione al dissesto	
	P3a-Pericolosità elevata	
	P4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 4.12	

PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI)



	Area non classificata	
	P1-Pericolosità bassa	←
	P2-Pericolosità media	
	P3-Pericolosità elevata	
	Ambito At.U 4.12	

Ambiti di trasformazione di nuova previsione nel P.O.C..

UTOE 1 – GAVORRANO, FILARE, RAVI.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.

At.U 1.06

Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere



At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi lineari, di formazione novecentesca, sulla via Belvedere con l'occupazione di uno spazio intercluso rimasto ineditificato.

Parametri urbanistici:

St: mq 797

SE: mq 300 destinazione residenziale.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Opere ed attrezzature pubbliche:

Non è prevista la realizzazione di alcuna opera od attrezzatura pubblica in quanto l'area risulta già dotata delle urbanizzazioni realizzate con gli interventi edificatori che hanno generato il tessuto edilizio lungo la viabilità.

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

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

Condizioni specifiche e regole insediative.

- La localizzazione della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio già presente sulla via Belvedere.
- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.
- La nuova edificazione non dovrà superare i due piani e dovrà essere orientata ai linguaggi della contemporaneità.

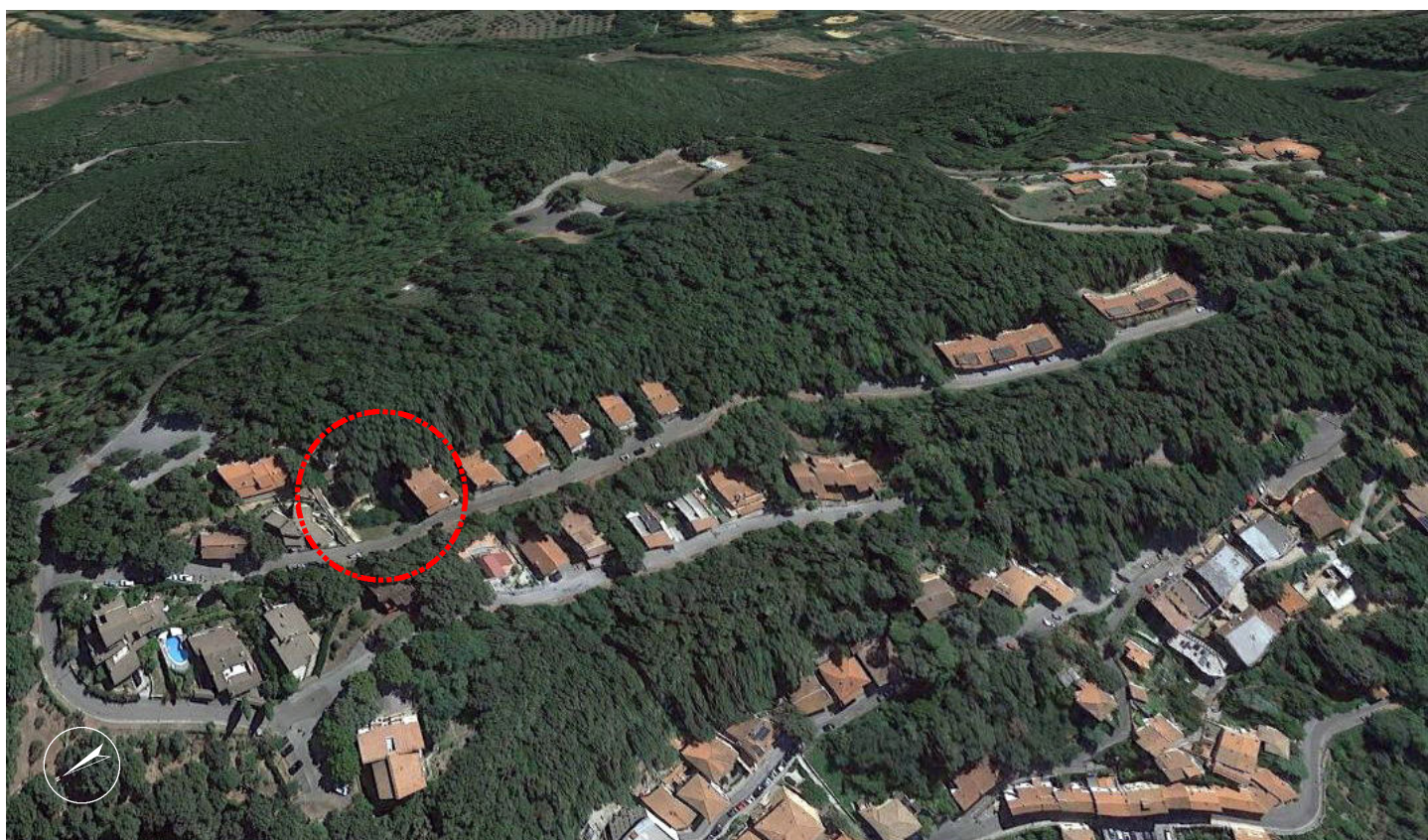
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

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

Contesto paesaggistico di riferimento.



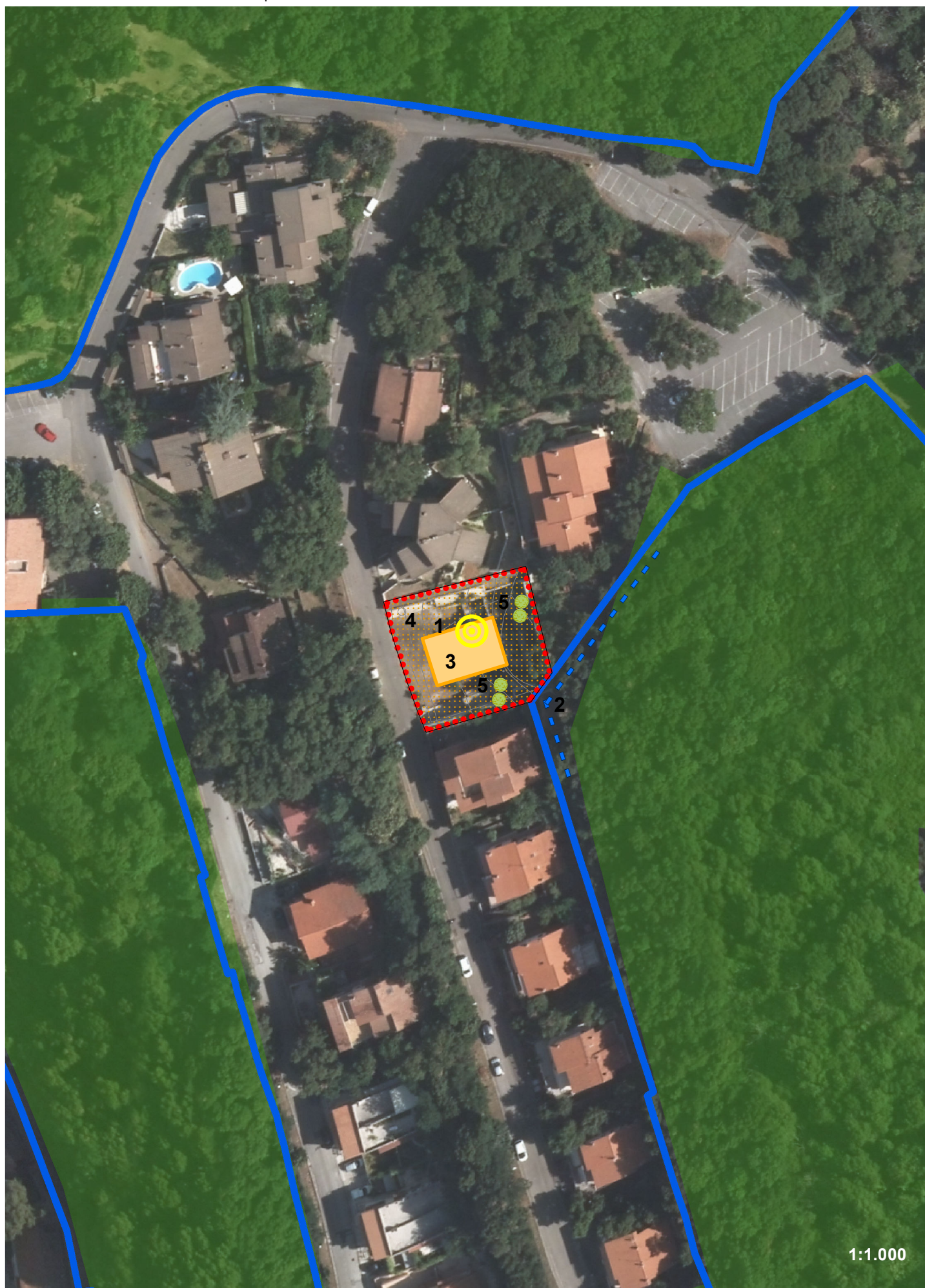
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Completare il tessuto urbano prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare posto lungo via Belvedere, elevandone la qualità dal punto di vista morfotipologico ed indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra tessuto urbano di margine e territorio rurale con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree prevalentemente boscate che caratterizzano i rilievi del margine orientale del centro urbano di Gavorrano.

Criteri per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



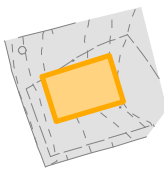
Criteri per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

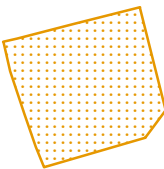
- 1  Definire la conclusione dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione capace di integrare la nuova edificazione con gli assetti morfotipologici del "tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare lungo strada" che contraddistingue l'area da completare.

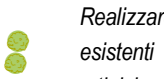
- 2  Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Configurazione degli spazi edificati

- 3  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale al fine di non creare vistosi impatti visivi e giustapposizioni, sia rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica caratterizzante il tessuto da completare, che alle aree prevalentemente boscate che caratterizzano il margine orientale di Gavorrano. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici del tessuto edilizio esistente, palazzine/villini mono o plurifamiliari a 2/3 piani isolati sul lotto con forma e volumetria sfalsata, utilizzando soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

Configurazione degli spazi aperti

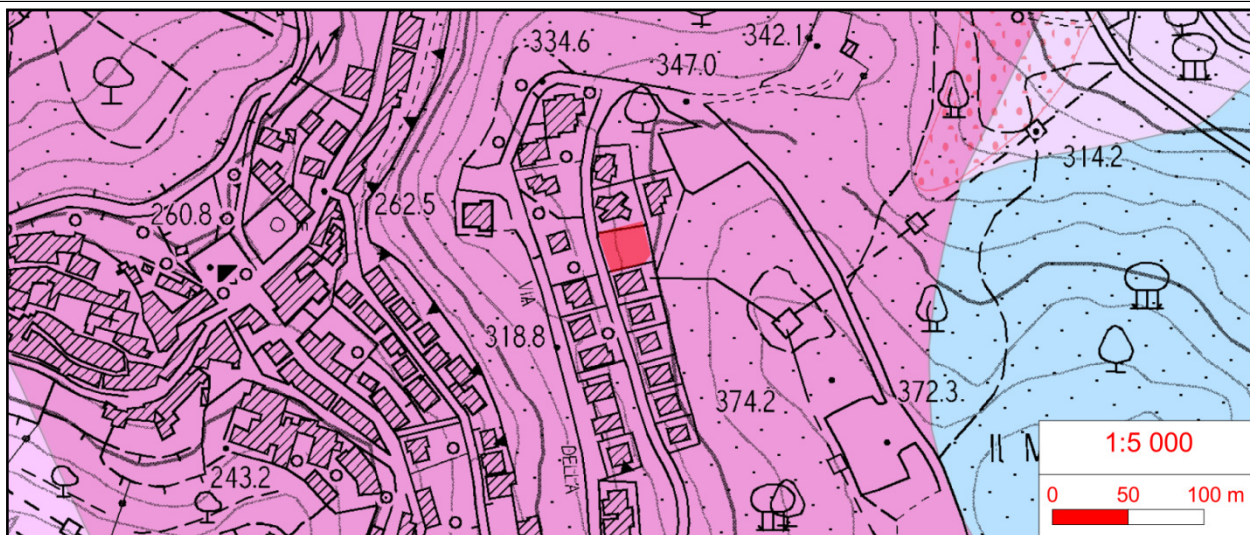
- 4  Generare nella progettazione delle aree pertinenti uno spazio aperto poroso quale elemento di raccordo urbano/rurale per stabilire continuità e connessioni con le zone agricole adiacenti e migliorare il fronte urbano verso lo spazio agricolo.

- 5  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.



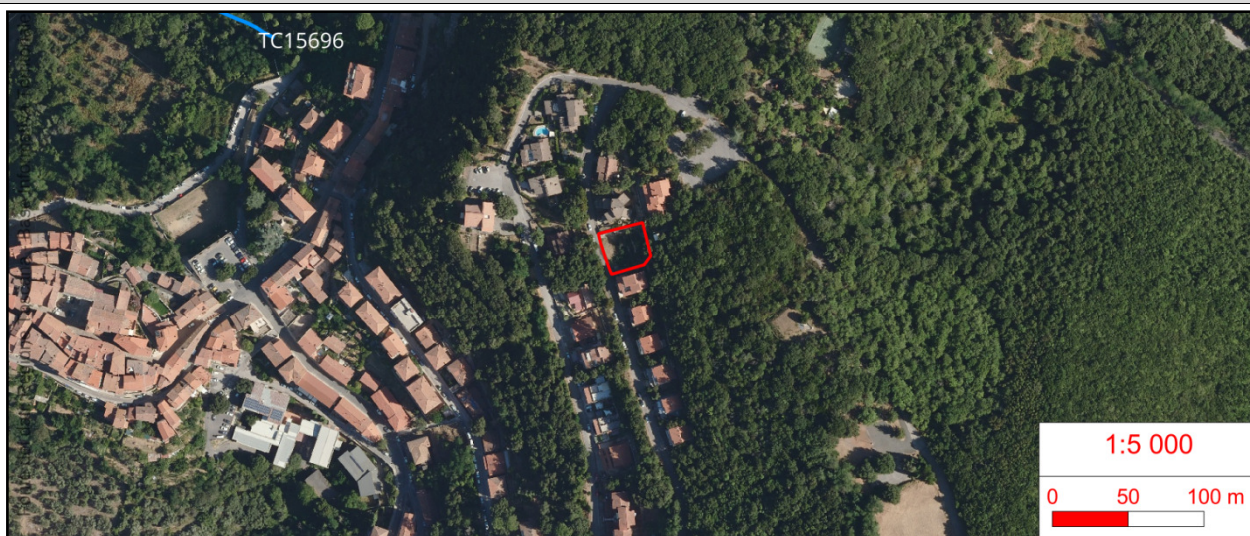
SCHEMA DI FATTIBILITÀ At.U 1.06
Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere

CARTA GEOLOGICA



	Aa-Deposito di versante Deposito a clasti angolosi e sub angolosi in matrice sabbiosa o limosa	
	MAS-Calcare massiccio Calcari e calcari dolomitici grossolanamente stratificati e massicci	
	CCA-Calcare cavernoso Calcari dolomitici e dolomie grigie brecciati e con struttura a "cellette"	
	RET-Calcare a Rhaetavicula Contorta Calcari, calcari dolomitici e dolomie con sottili intercalazioni di marne.	
	GRA-Quarzomonzonite Roccia a struttura porfirica olocristallina a grana medio-grossolana. I processi di alterazione originano suoli sabbiosi rosso chiari o rosati con relitti di plagioclasti e feldspati. All'interno della quarzomonzonite sono presenti in rapporti intrusivi rocce leucogranitiche, meno soggette all'alterazione della massa monzogranitica.	←
	Ambito At.U 1.06	

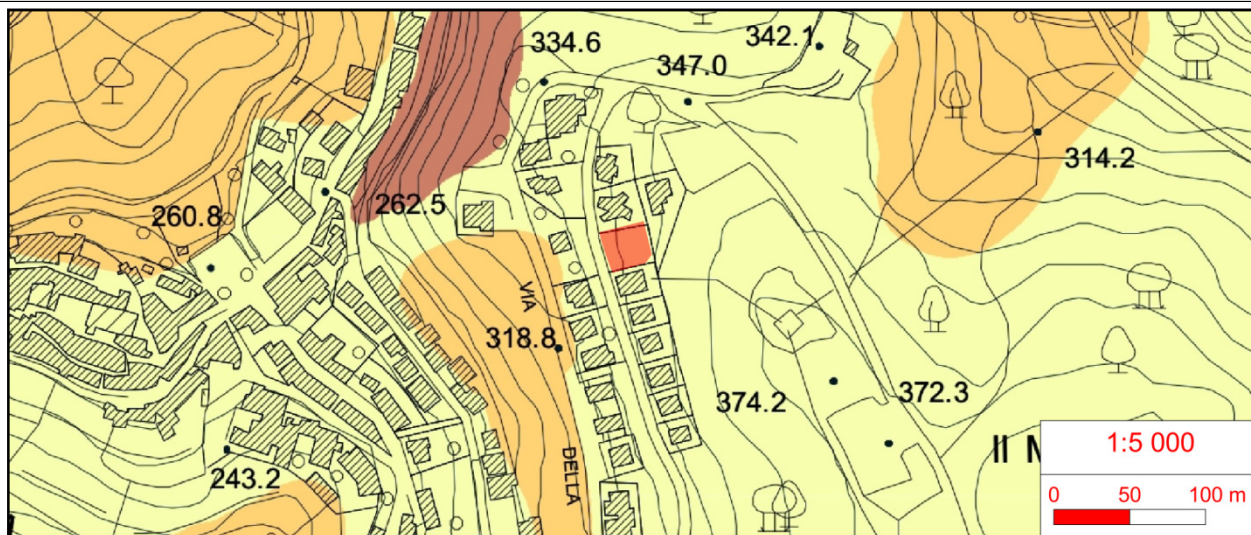
RETICOLO IDRAULICO

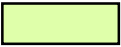
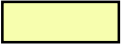


	Reticolo idrografico LR 79/2012	
	Perimetro ambito At.U 1.06	

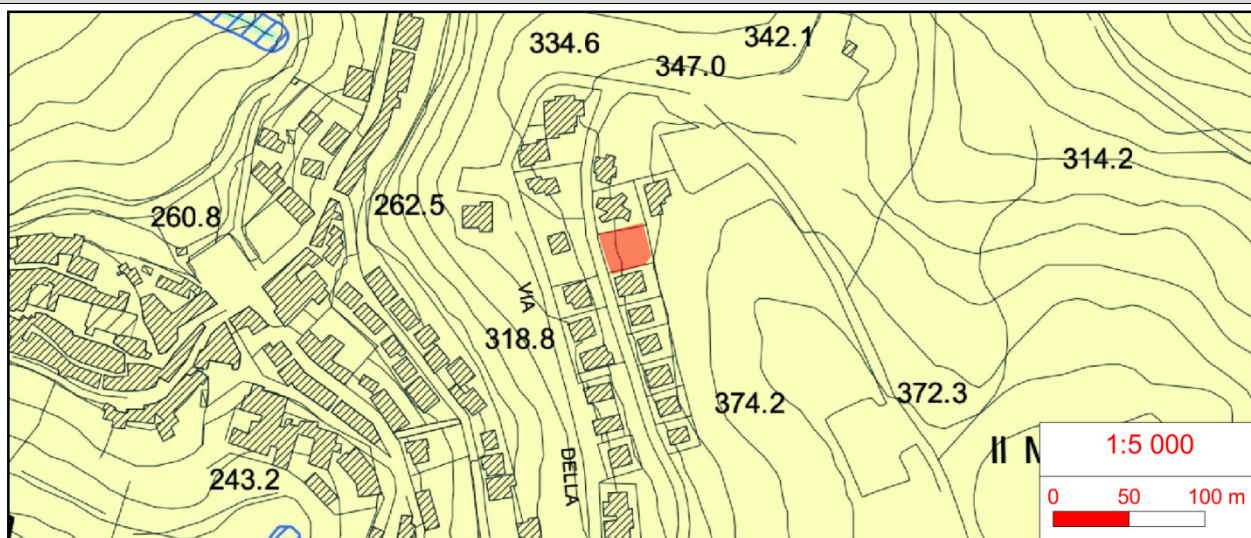
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 1.06
Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere

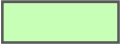
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA P.O. VIGENTE



	G.1-Pericolosità bassa	
	G.2-Pericolosità media	←
	G.3-Pericolosità elevata	
	G.4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 1.06	

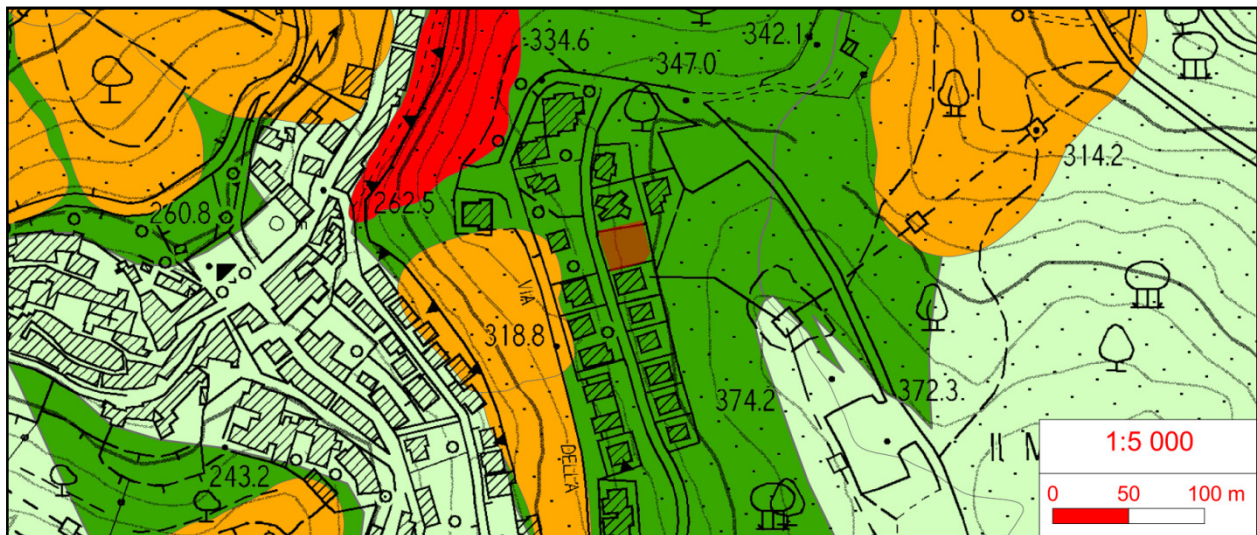
PERICOLOSITÀ IDRAULICA P.O. VIGENTE

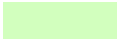


	Classe I1-Pericolosità bassa	←
	Classe I2-Pericolosità media	
	Classe I3-Pericolosità elevata	
	Classe I4-Pericolosità molto elevata	
	Buffer 10 m. area idrica	
	Ambito At.U 1.06	

SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 1.06
Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)



	Area non classificata	
	P1-Moderata propensione al dissesto	
	P2-Media propensione al dissesto	←
	P3a-Pericolosità elevata	
	P4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 1.06	

PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI)



	Area non classificata	←
	P1-Pericolosità bassa	
	P2-Pericolosità media	
	P3-Pericolosità elevata	
	Ambito At.U 1.06	

Ambiti di trasformazione di nuova previsione nel P.O.C..

UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.

At.U 4.12

San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia



At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi lineari, di formazione novecentesca, sulla via Belvedere con l'occupazione di uno spazio intercluso rimasto ineditato.

Parametri urbanistici:

St: mq 1.435

SE: mq 250 destinazione residenziale.
(incide sulla capacità del P.S. per mq 150 nella categoria della nuova edificazione e per mq 100 nella categoria del riuso, la superficie è riferita all'edificio esistente)
mq 200 destinazione commerciale.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Opere ed attrezzature pubbliche:

Non è prevista la realizzazione di alcuna opera od attrezzatura pubblica in quanto l'area risulta già dotata delle urbanizzazioni realizzate con gli interventi edificatori precedenti.

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

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

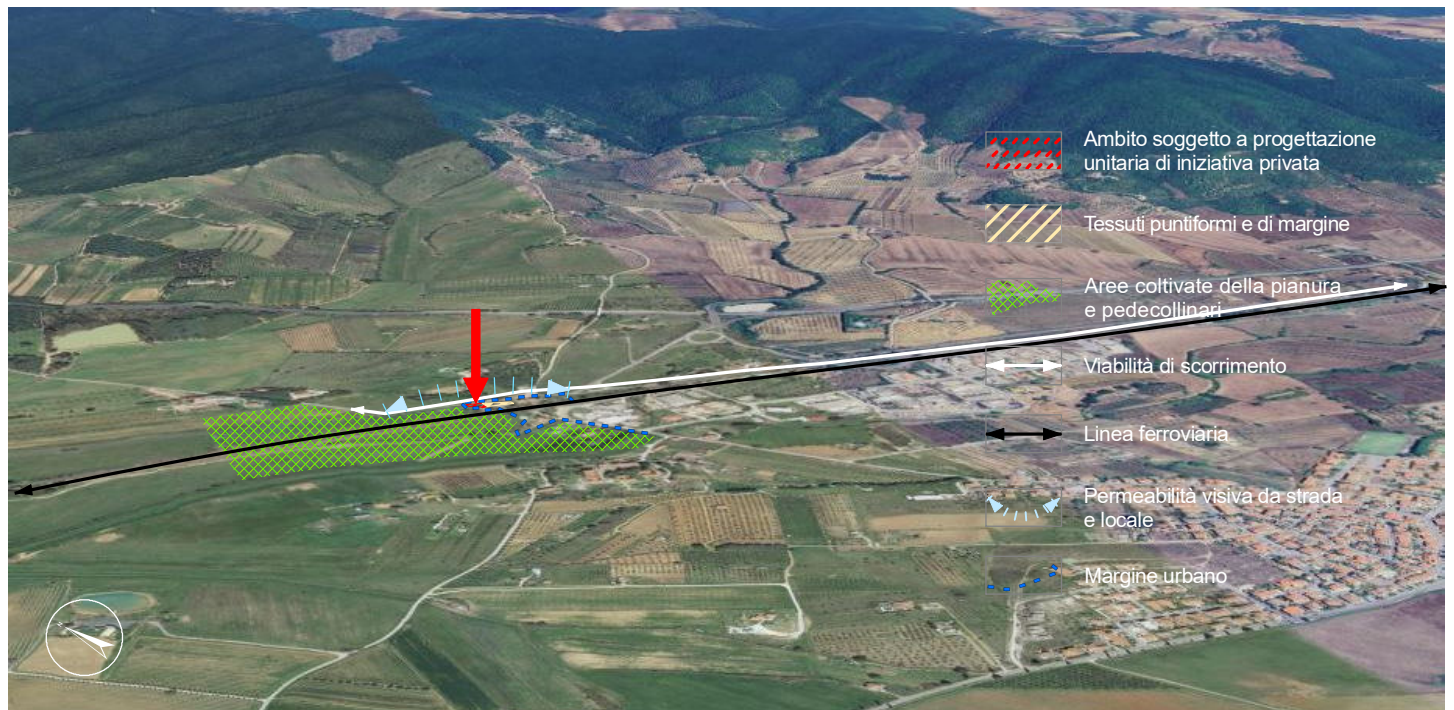
Condizioni specifiche e regole insediative.

- La localizzazione della nuova costruzione sull'area dovrà costituire, con l'edificio esistente, un organismo edilizio unitario.
- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.
- La nuova edificazione non dovrà superare i due piani e dovrà essere orientata ai linguaggi della contemporaneità.
- La sistemazione dei suoli dovrà essere orientata al mantenimento della naturalità, i posti auto pertinenziali dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nel suolo.
- Lungo il margine che si affaccia sulla S.P. Aurelia Vecchia dovrà essere posto in opera un filtro verde con la tutela delle alberature esistenti e la loro integrazione con essenze già presenti nelle aree rurali contermini.

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

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

Contesto paesaggistico di riferimento.



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



- Completare il tessuto urbano puntiforme e di margine posto tra la ferrovia e la strada provinciale Aurelia Vecchia, compattandolo ed elevandone la qualità dal punto di vista morfotipologico. Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra tessuto urbano di margine, viabilità, stradale e/o ferroviaria, e campagna, con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree agricole coltivate della pianura e pedecollinari, poste intorno a San Giuseppe.

Criteri per la progettazione

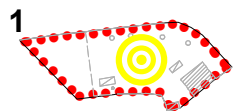
Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



1:1.000

Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

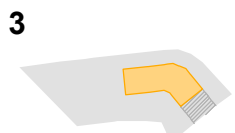


Definire la conclusione dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione capace di integrare la nuova edificazione con gli assetti morfotipologici del "tessuto puntiforme e di margine" che contraddistingue l'area da completare.



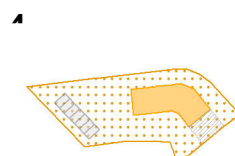
Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Configurazione degli spazi edificati



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale al fine di non creare vistosi impatti visivi e giustapposizioni sia rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica caratterizzante il tessuto da completare che alla fitta maglia delle aree agricole coltivate della pianura poste intorno a San Giuseppe. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici del tessuto edilizio esistente, edifici di matrice rurale di uno/due piani, utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

Configurazione degli spazi aperti



Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso quale elemento di raccordo urbano/rurale per stabilire continuità e connessioni con le zone agricole adiacenti e migliorare il fronte urbano verso via di San Giuseppe e la S.P. 152 Aurelia Vecchia. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili.



Conservare i cipressi presenti lungo Via di San Giuseppe e le essenze presenti lungo la S.P. 159 Aurelia Vecchia, quale permanenza del corredo arboreo caratteristico del tessuto puntiforme di margine.



Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.



Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione per mitigare la cesura percettiva generata dall'intervento rispetto alle aree rurali contermini.

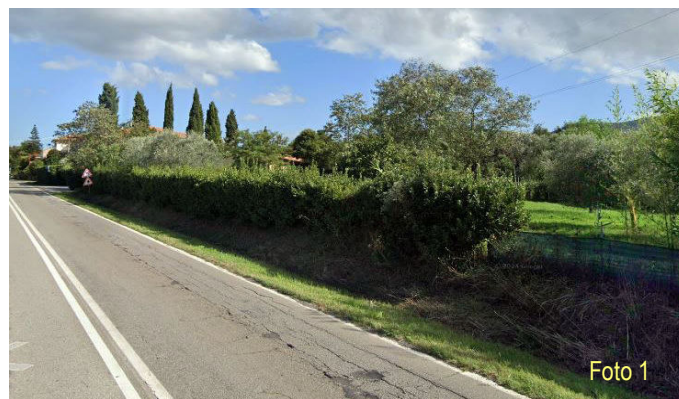


Foto 1



Foto 2



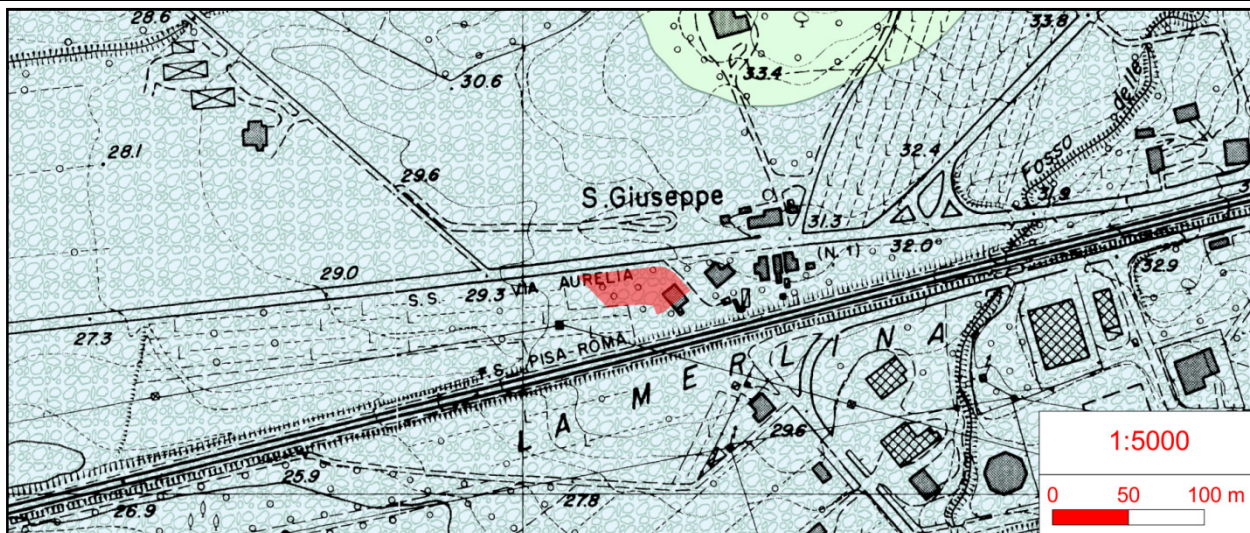
Foto 3



Punti di ripresa fotografica

SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.12 **San Giuseppe. Completamento urbano su via S. Giuseppe**

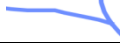
CARTA GEOLOGICA



	b-Depositi alluvionali olocenici Sedimenti costituiti in prevalenza da argille limose, limi argillosi e argillo-sabbiosi.	
	APA-Argille a palombini Argilloscisti silicei grigio bruni con sfaldature a lame sottili, alternati a strati di calcari silicei grigio bruni ("palombini") ed associati ad arenarie silicee brune, a calcari marnosi e calcareniti.	
	Ambito At.U 4.12	

RETICOLO IDRAULICO



	Reticolo idrografico LR 79/2012
	Perimetro ambito At.U 4.12

SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.12
San Giuseppe. Completamento urbano su via S. Giuseppe

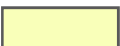
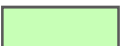
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA P.O. VIGENTE



	G.1-Pericolosità bassa	
	G.2-Pericolosità media	←
	G.3-Pericolosità elevata	
	G.4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 4.12	

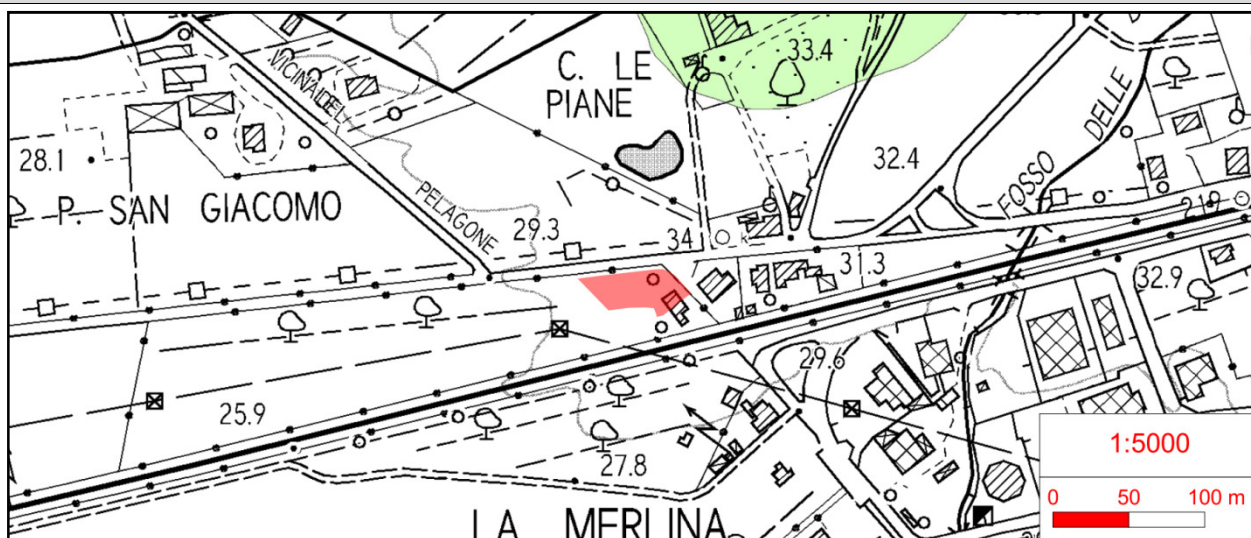
PERICOLOSITÀ IDRAULICA P.O. VIGENTE

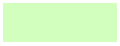


	Classe I1-Pericolosità bassa	
	Classe I2-Pericolosità media	←
	Classe I3-Pericolosità elevata	
	Classe I4-Pericolosità molto elevata	
	Buffer 10 m. area idrica	
	Ambito At.U 4.12	

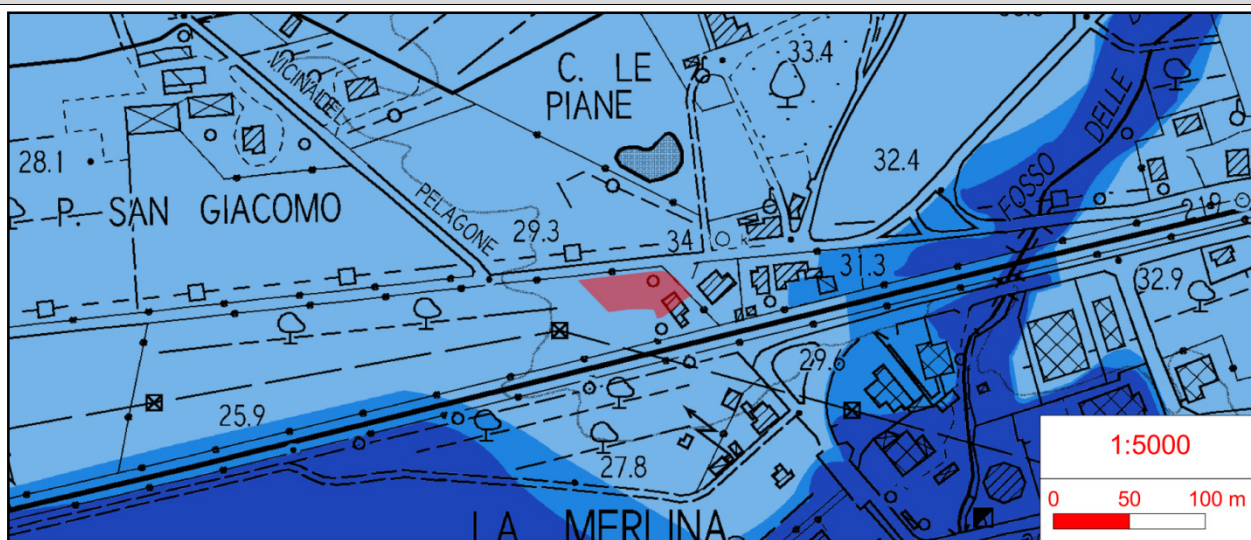
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.12
San Giuseppe. Completamento urbano su via S. Giuseppe

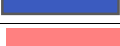
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)



	Area non classificata	
	P1-Moderata propensione al dissesto	
	P2-Media propensione al dissesto	
	P3a-Pericolosità elevata	
	P4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 4.12	

PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI)



	Area non classificata	
	P1-Pericolosità bassa	
	P2-Pericolosità media	
	P3-Pericolosità elevata	
	Ambito At.U 4.12	

Ambiti di trasformazione di nuova previsione nel P.O.C..

UTOE 5 – POTASSA, BIVIO RAVI, GRILLI.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

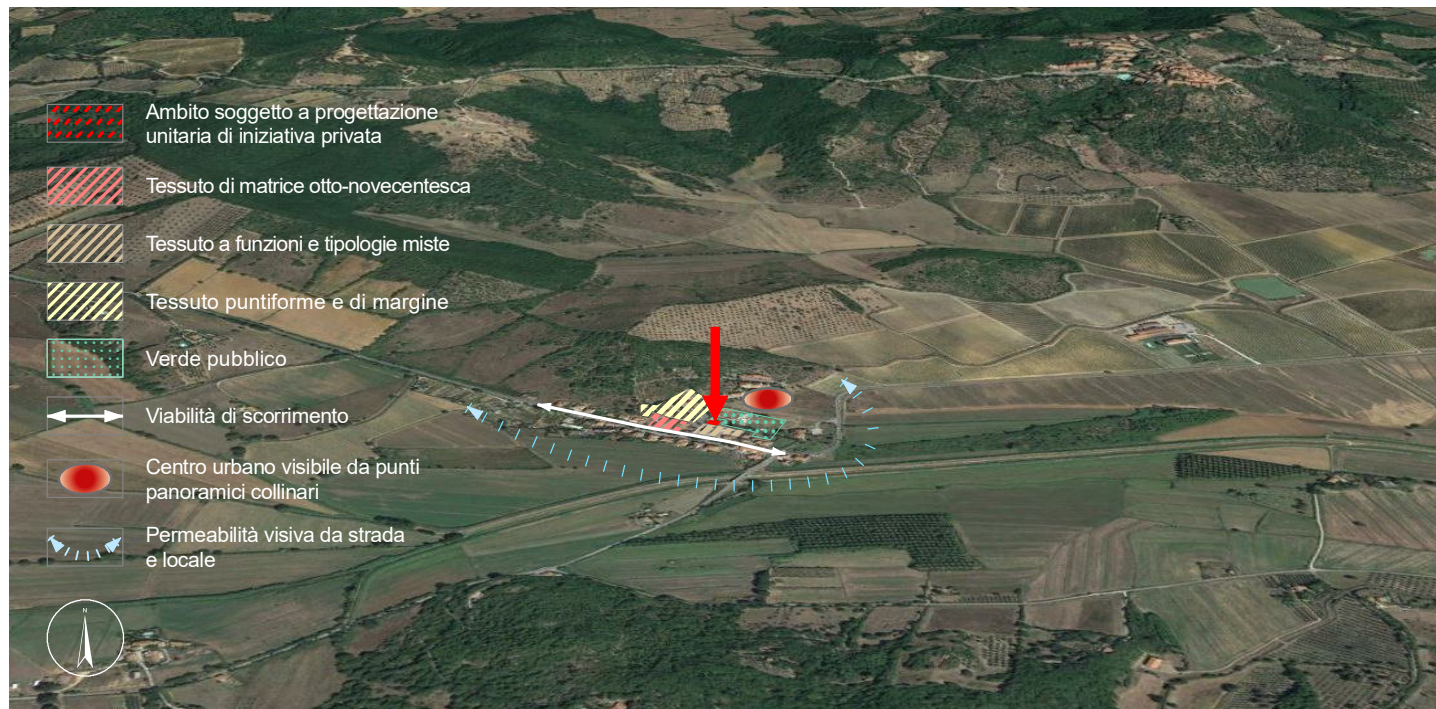
At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.

At.U 5.08

Grilli. Completamento urbano su via M. Polo



Contesto paesaggistico di riferimento.



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



- Riqualificare l'area adiacente al tessuto urbano della città produttiva posta su via M. Polo, riordinandone la configurazione e mantenendo la continuità delle relazioni spaziali con i tessuti urbani ed il verde pubblico contermini, modo da incidere sulla qualità della forma urbana ed indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.

At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi lungo la via M. Polo con l'occupazione di uno spazio intercluso rimasto ineditato.

Parametri urbanistici:

St: mq 1.115

SE: mq 250 destinazione residenziale.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno 5 stalli da localizzare lungo la via M. Polo.

Strumento attuativo.

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

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

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

Condizioni specifiche e regole insediative.

- La localizzazione della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio già presente sulla via M. Polo.
- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.
- La nuova edificazione non dovrà superare i due piani e dovrà essere orientata ai linguaggi della contemporaneità.

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

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

Criteria for the design

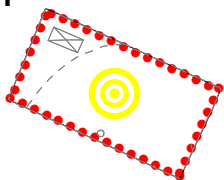
In the drafting of the planning instrument the following is provided:



1:1.000

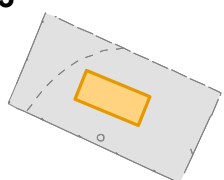
Criteri per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

- 1 
- Definire la conclusione dell'ambito posto nell'abitato di Grilli, compreso tra una struttura commerciale per la media distribuzione ed il verde pubblico urbano di Via Marco Polo, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione, in modo da generare un tessuto residenziale capace di aumentare le dotazioni urbane e stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta, la viabilità stradale e le aree verdi circostanti.

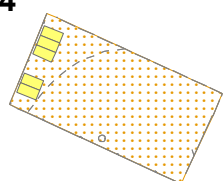


Configurazione degli spazi edificati

- 3 
- Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale di riferimento al fine di non creare vistosi impatti visivi e giustapposizioni con i tessuti urbani e le aree verdi contermini. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici circostanti: linee, palazzine e villini di 2/3 piani isolati sul lotto con forma e volumetria sfalsata. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino, nei linguaggi della contemporaneità, la migliore integrazione paesaggistica e privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.



Configurazione degli spazi aperti

- 4 
- Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace, tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., di riattivare la permeabilità con tessuti adiacenti e mitigare la possibile frammentazione della continuità visiva. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.

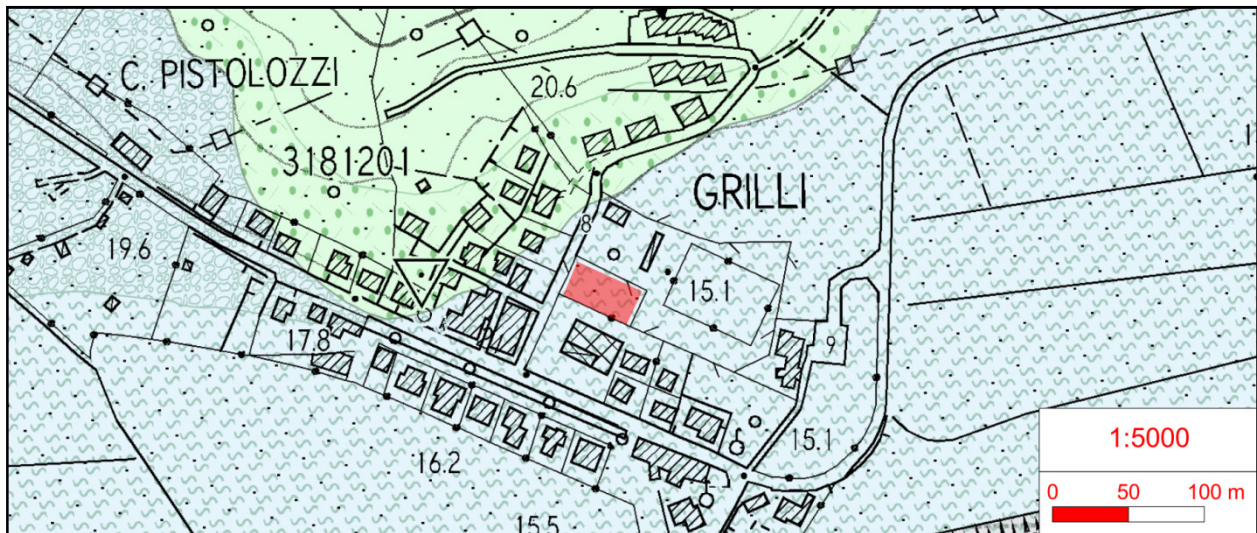
- 5 
- Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo in modo che i rapporti visivi con quest'ultimo risultino ordinati e definiti.

- 6 
- Inserire lungo il margine urbano un filare alberato per mitigare la percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e le aree rurali contermini ed assicurare la continuità della rete ecologica.



SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 5.08
Grilli. Completamento urbano su via M. Polo

CARTA GEOLOGICA



	b2a-Deposito eluvio-colluviale Sedimenti a granulometria prevalentemente fine (sabbie e silts) con clasti grossolani immersi nella matrice, deposti per meccanismi misti di gravità e ruscellamento.	
	b-Depositi alluvionali olocenici Sedimenti costituiti in prevalenza da argille limose, limi argillosi e argillo-sabbiosi.	←
	b-Depositi alluvionali pleistocenici Sedimenti costituiti in prevalenza da argille, argille limose e limi.	
	APA-Argille a palombini Argilloscisti silicei grigio bruni con sfaldature a lame sottili, alternati a strati di calcari silicei grigio bruni ("palombini") ed associati ad arenarie silicee brune, a calcari marnosi e calcareniti.	
	Ambito At.U 5.08	

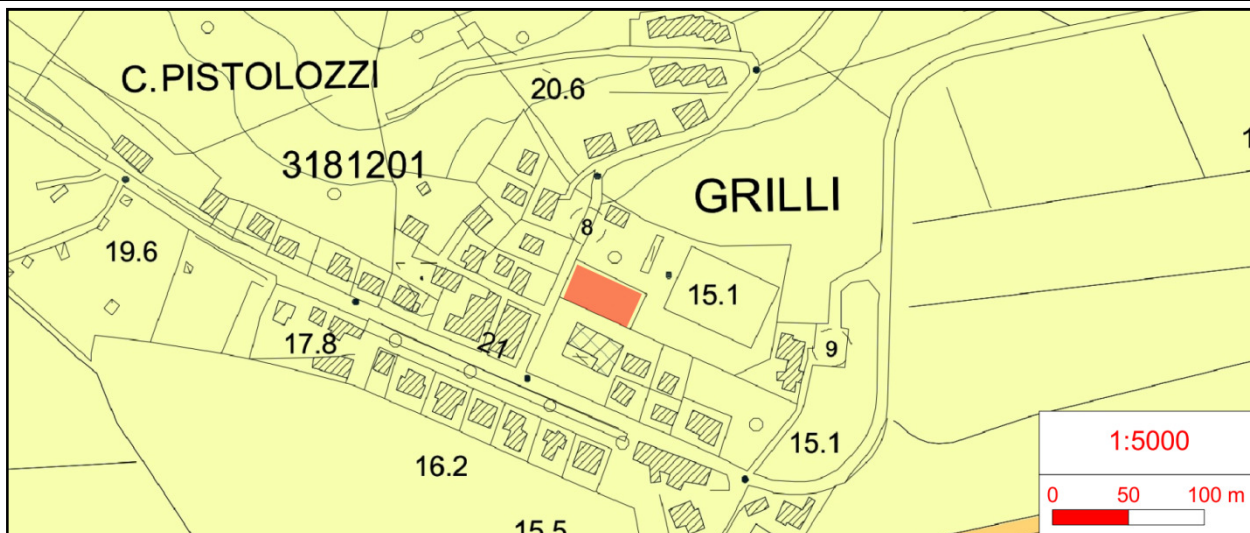
RETICOLO IDRAULICO

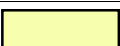


	Reticolo idrografico LR 79/2012
	Perimetro ambito At.U 5.08

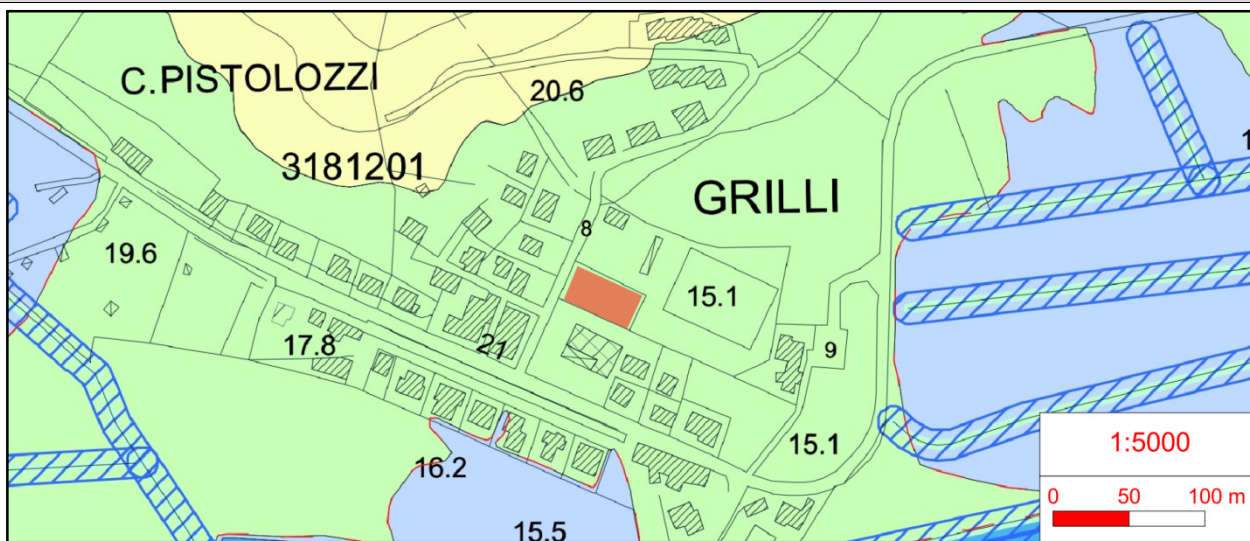
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 5.08
Grilli. Completamento urbano su via M. Polo

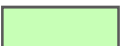
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA P.O. VIGENTE



	G.1-Pericolosità bassa	
	G.2-Pericolosità media	←
	G.3-Pericolosità elevata	
	G.4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 5.08	

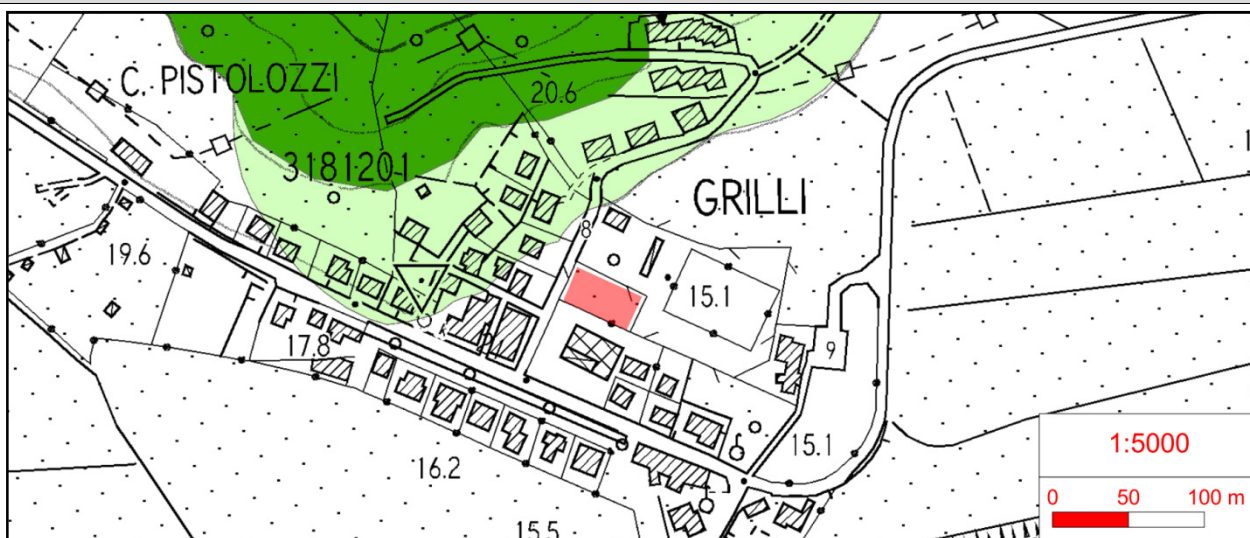
PERICOLOSITÀ IDRAULICA P.O. VIGENTE

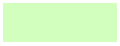


	Classe I1-Pericolosità bassa	
	Classe I2-Pericolosità media	←
	Classe I3-Pericolosità elevata	
	Classe I4-Pericolosità molto elevata	
	Buffer 10 m. area idrica	
	Ambito At.U 4.12	

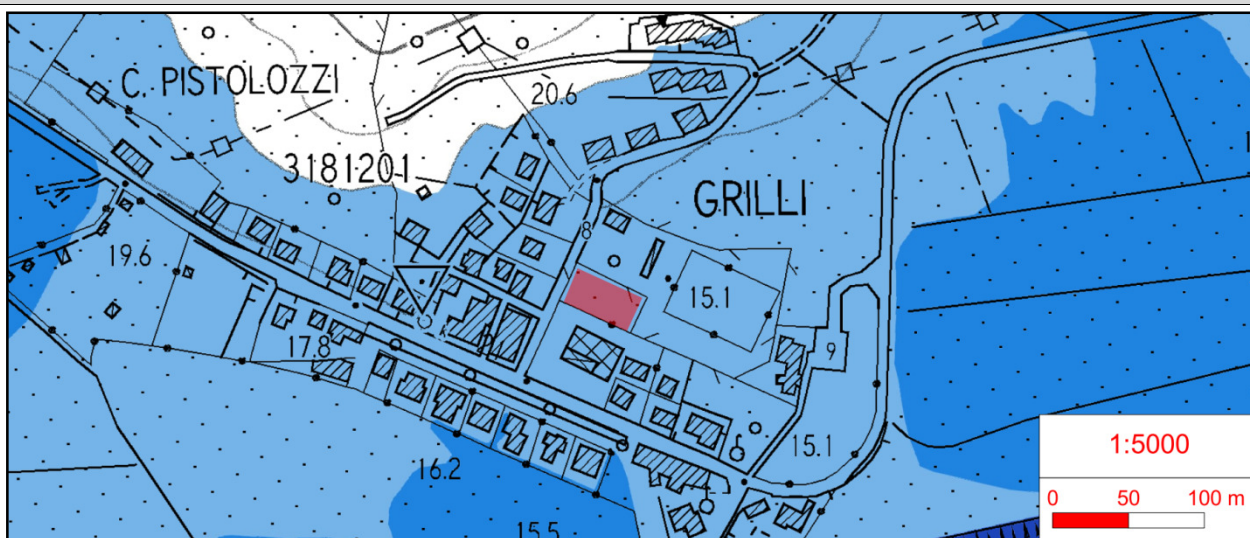
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 5.08
Grilli. Completamento urbano su via M. Polo

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)



	Area non classificata	
	P1-Moderata propensione al dissesto	
	P2-Media propensione al dissesto	
	P3a-Pericolosità elevata	
	P4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 4.12	

PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI)



	Area non classificata	
	P1-Pericolosità bassa	
	P2-Pericolosità media	
	P3-Pericolosità elevata	
	Ambito At.U 4.12	