



# PIANO OPERATIVO

MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA

## Schede degli Ambiti di Trasformazione

TESTO COORDINATO

*Sindaco:*

Andrea Biondi

*Giunta Comunale:*

Francesca Bargiacchi

Claudio Saragosa

Daniele Tonini

Stefania Ulivieri

*Responsabile del Procedimento:*

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della  
Partecipazione:*

Francesca Tosi

*Progettisti:*

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Pietro Pettini

*Indagini geologiche:*

Sandro Ricci

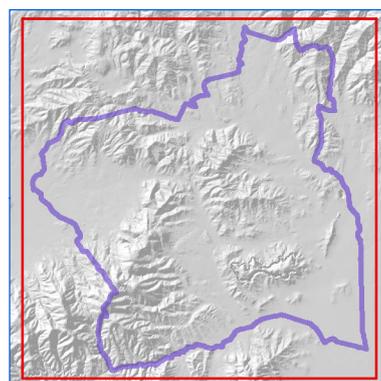
*Indagini idrauliche:*

Mario Di Felice

*Collaboratori:*

Giovanna Pessina

Riccardo Rossi



**Gavorrano-2.0**

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

**PS**  
**PO**



## **Sommario Ambiti di trasformazione, art. 52 delle N.T.A.**

### **UTOE 1 – GAVORRANO, FILARE, RAVI.**

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza.
- At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
- At.U 1.03 Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto.
- At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.
- At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T.Tasso.

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.**

- At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.  
(ambito soggetto a riadozione)
- At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.  
(ambito soggetto a riadozione)
- At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

### **UTOE 2 – CALDANA.**

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.
- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.
- At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via di Sottoborgo.

### **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 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana.
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
- At.U 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.
- At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.
- At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche".
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva artigianale.
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli. (43)
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (44)
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (45)
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (46)

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.**

- At.r 4.01 Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone.

## **UTOE 5 – POTASSA, BIVIO RAVI, GRILLI.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.
- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.
- At.U 5.03 Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani.
- At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto.
- At.U 5.05 Grilli Riqualificazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.

At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.  
(ambito soggetto a riadozione)

At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo. (79)

*Nell'UTOE 6 – CASTELLACCIA, CASTEANI non sono previsti ambiti di trasformazione.*

# **UTOE 1 – GAVORRANO, FILARE, RAVI.**

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza.
- At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
- At.U 1.03 Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto.
- At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.
- At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso.

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.**

- At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.  
(ambito soggetto a riadozione)
- At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.  
(ambito soggetto a riadozione)
- At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

# At.U 1.01

Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza



## **At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di conferire centralità urbana e funzionale all'area di piazza della Resistenza attraverso la realizzazione di opere di arredo degli spazi aperti in superficie e di razionalizzare le forme di accesso al centro storico di Gavorrano con la realizzazione di un sistema integrato di parcheggi pubblici e privati.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 3.598

SE: mq 1.200 destinazione di box auto privati coperti .  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S.)

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica e/o nelle forme del partenariato pubblico privato previste dal D.Lgs. n. 50/2016.

### Vincoli di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica. (1)

### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Riorganizzazione del parcheggio in superficie con l'introduzione di alberature a separazione delle corsie degli stalli di sosta, di pavimentazioni ed arredi per favorire l'uso pubblico del belvedere panoramico.
- Nuovi spazi a parcheggio pubblico e a verde pubblico organizzati su livelli con quote diverse e con accesso laterale dalla via P. Nenni.
- Ristrutturazione della scalinata pubblica che collega la via Martire San Giuliano con la piazza della Resistenza.
- Pensilina per la sosta del trasporto pubblico locale.

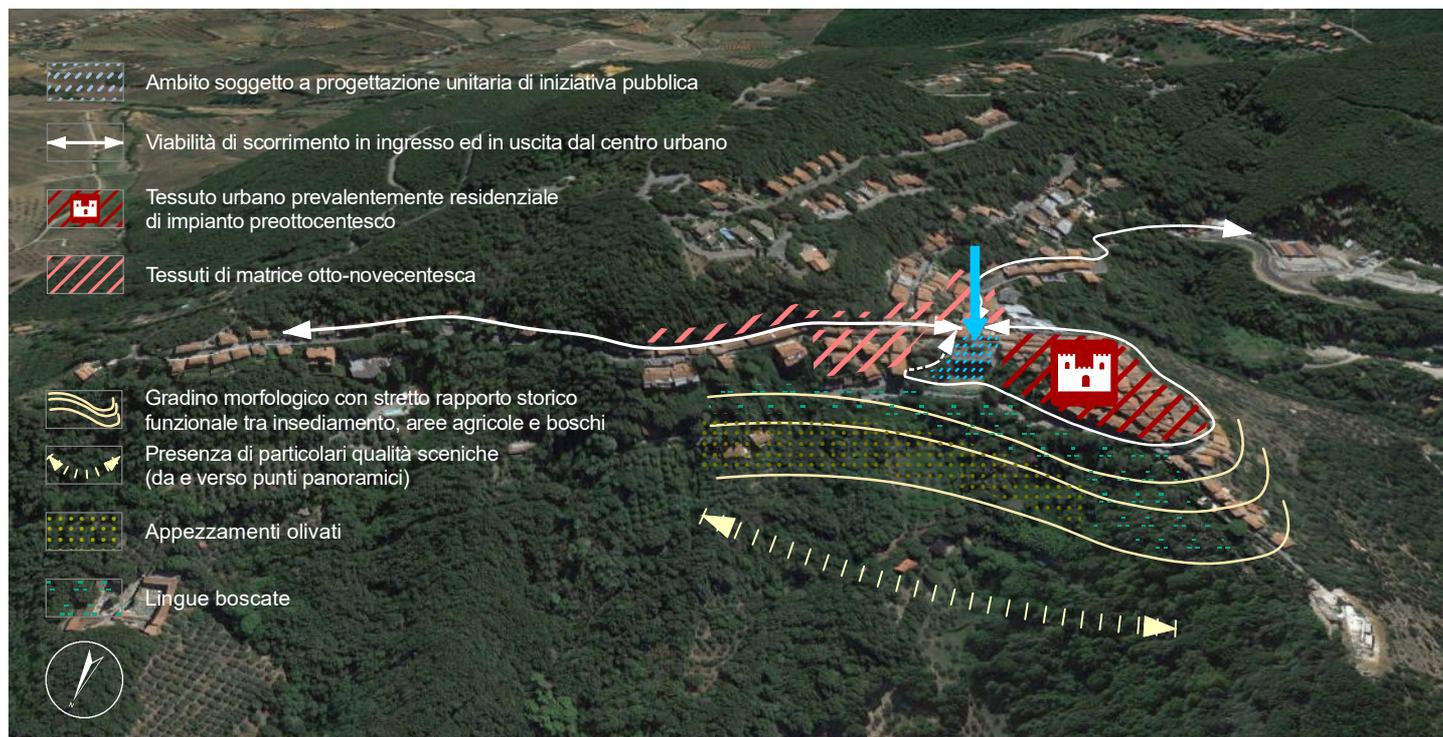
### Condizioni specifiche e regole insediative. (2)

- Dovranno essere realizzate idonee schermature vegetali e opere di inserimento paesaggistico delle strutture del parcheggio a più livelli per non alterare la percezione estetica del centro storico di Gavorrano dai punti di osservazione posti a valle dello stesso.

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.*



- Ridefinire la struttura ordinatrice dello spazio pubblico quale cerniera tra tessuti storici diversi e nodo della viabilità urbana, aumentandone le dotazioni e la qualità.
- Riqualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra città e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti il mosaico prevalentemente coltivato del rilievo collinare sottostante il centro urbano di Gavorrano.
- Mantenere le visuali panoramiche esistenti verso la Val di Pecora, prevedendo anche lungo la viabilità stradale esistente l'inserimento di varchi visuali.
- Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.

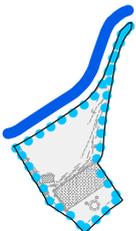
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



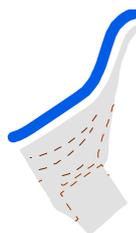
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

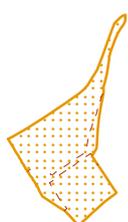
**1**  Riquilibrare il ruolo ordinatore dello spazio pubblico orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale dell'ambito per generare una polarità capace di integrare tra loro i diversi tessuti urbani contermini e la viabilità di scorrimento urbano, oltre a stabilire continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

**2**  Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio, la relativa percettibilità ed attribuire a Via S. Giuliano Martire il ruolo sinergico di trade union tra urbano e non urbano.

## 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 e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Gavorrano, non creando vistosi impatti visivi. Per curare il suo inserimento, sia rispetto ai tessuti urbani ad esso adiacenti, che alla strutturazione rurale circostante, utilizzare 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 area, uno spazio capace di mantenere ampie superfici permeabili e di rappresentare, attraverso una buona dotazione di verde, una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella definizione di cunei verdi urbani.

**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.

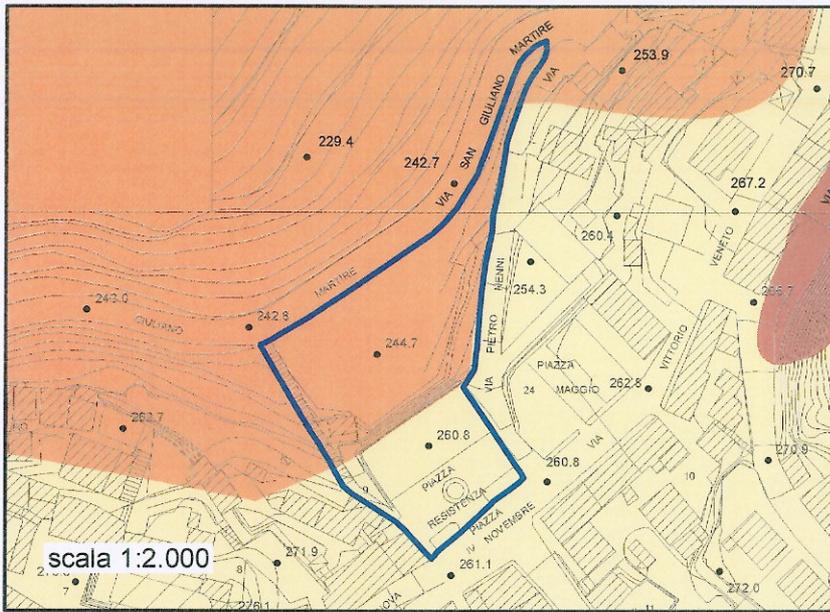
**6**  Lasciare lungo Via S. Giuliano Martire una fascia di verde di transizione per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento, la strada e lo spazio agricolo contermini ed evitare una percezione di modifica netta tra le aree.

## Visibilità e punti perspicui

**7**  Mantenere libera da qualsiasi intrusione e/o interferenza la visuale panoramica godibile dallo spazio pubblico a livello di Piazza della Resistenza.

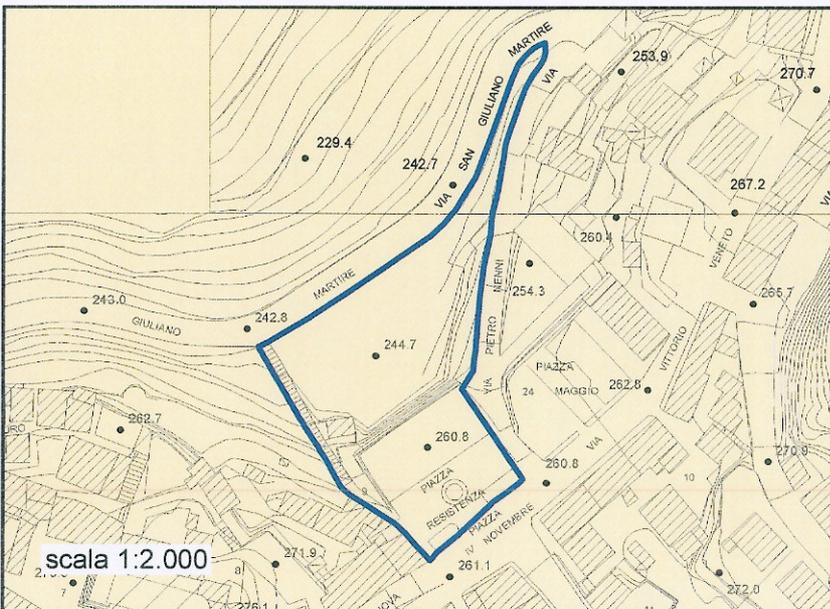


# At.U. 1.01 Gavorrano. Riqualficazione dell'entità urbana di piazza della Resistenza.



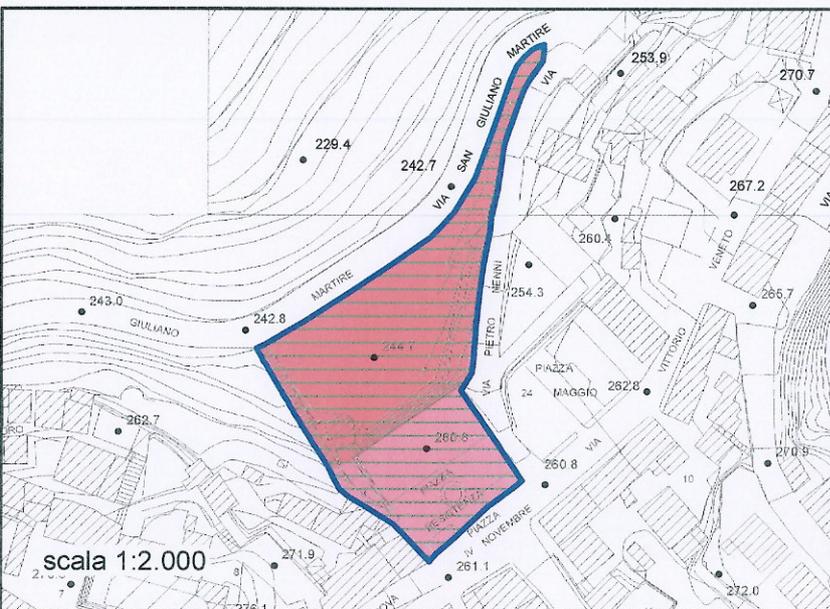
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F.3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 1.02

Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel parco urbano della Finoria



## **At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel parco urbano della Finoria.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione delle aree pubbliche poste lungo la via della Finoria per qualificare le funzioni collettive del parco urbano attraverso la realizzazione di un impianto per la pratica della mountain bike.

La esecuzione degli interventi potrà essere connessa alle previsioni di potenziamento della vicina struttura ricettiva Camping La Finoria.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 5.537 (3)

SE: mq 200 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### 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 paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica. (4)

### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Riqualificazione funzionale del parcheggio esistente con il mantenimento ad uso pubblico dello stesso.

### Condizioni specifiche e regole insediative. (5)

- La realizzazione dei percorsi ciclabili, delle aree ad essi connessi e la sistemazione dei suoli dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli medesimi.
- Dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione ambientale e forestale delle alberature presenti all'interno dell'ambito.
- Il manufatto per le attività commerciali e di servizio dovrà essere localizzato sulle aree oggi occupate dalla pista polivalente dismessa e dovrà svilupparsi su un solo piano.

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.



- Mantenere relazioni funzionali e paesaggistiche con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree prevalentemente boscate che caratterizzano i rilievi del margine orientale del centro urbano di Gavorrano, ricorrendo a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e favoriscano la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

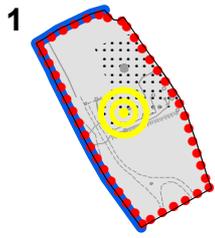
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



# Criteria per la progettazione

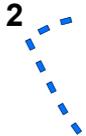
## Configurazione del lotto urbanizzato



Riqualificare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi una polarità capace di creare opportunità per la pratica sportiva e lo svago, stabilendo continuità e connessioni in chiave paesaggistica con le aree boscate contermini. Disporre la nuova edificazione e le infrastrutture per la viabilità e la sosta sulle ampie aree artificializzate esistenti per limitare il consumo di suolo



Foto 1

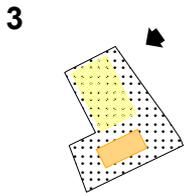


Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità.



Foto 2

## Configurazione degli spazi edificati



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale al fine di non creare vistosi impatti visivi. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione delle aree boscate circostanti utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e favoriscano la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. Collocare l'edificato ed il parcheggio nelle aree già urbanizzate, quali la pista polivalente ed il grande piazzale sterrato, in prossimità dell'ingresso carrabile esistente.

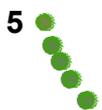


Foto 3

## Configurazione degli spazi aperti



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



Lasciare lungo Via della Finoria una fascia di verde di transizione che assicuri la permeabilità tra l'area di trasformazione, la strada ed i boschi ad essa contermini al fine di evitare una percezione di modifica netta tra le aree.



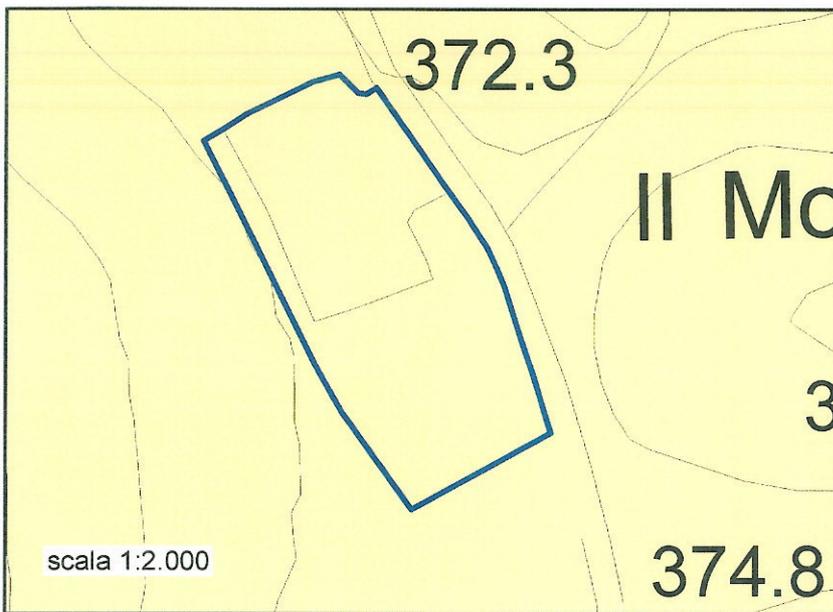
Punti di ripresa fotografica

## Visibilità e punti perspicui



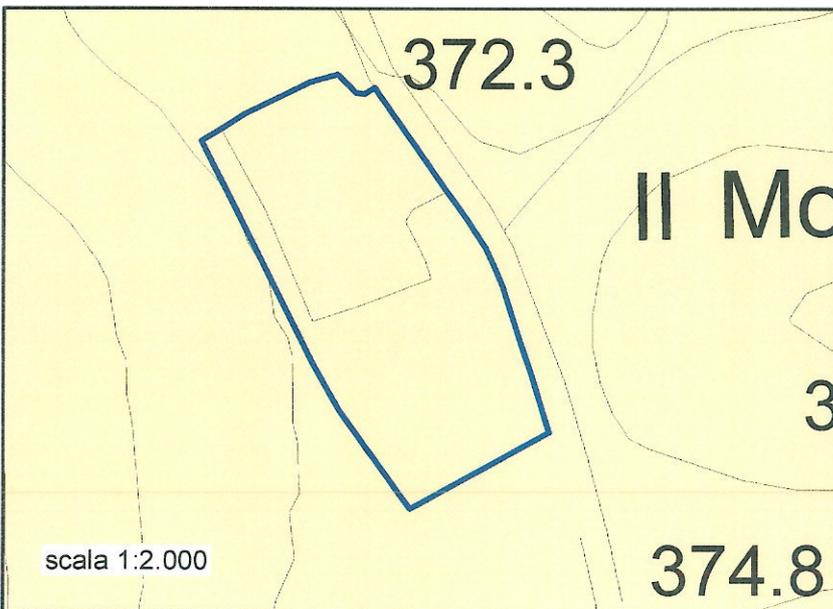
Armonizzare, per posizione, dimensione e materiali, la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico.

At.U. 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.



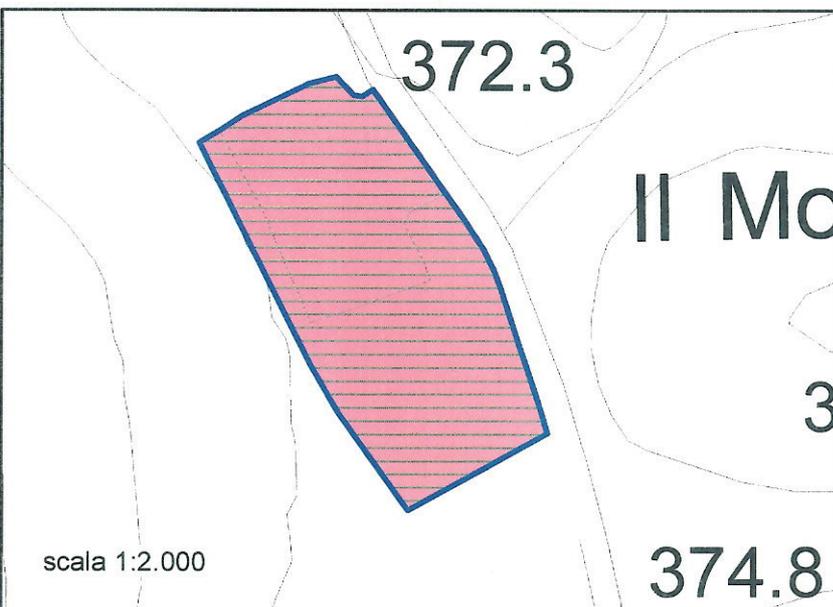
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

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

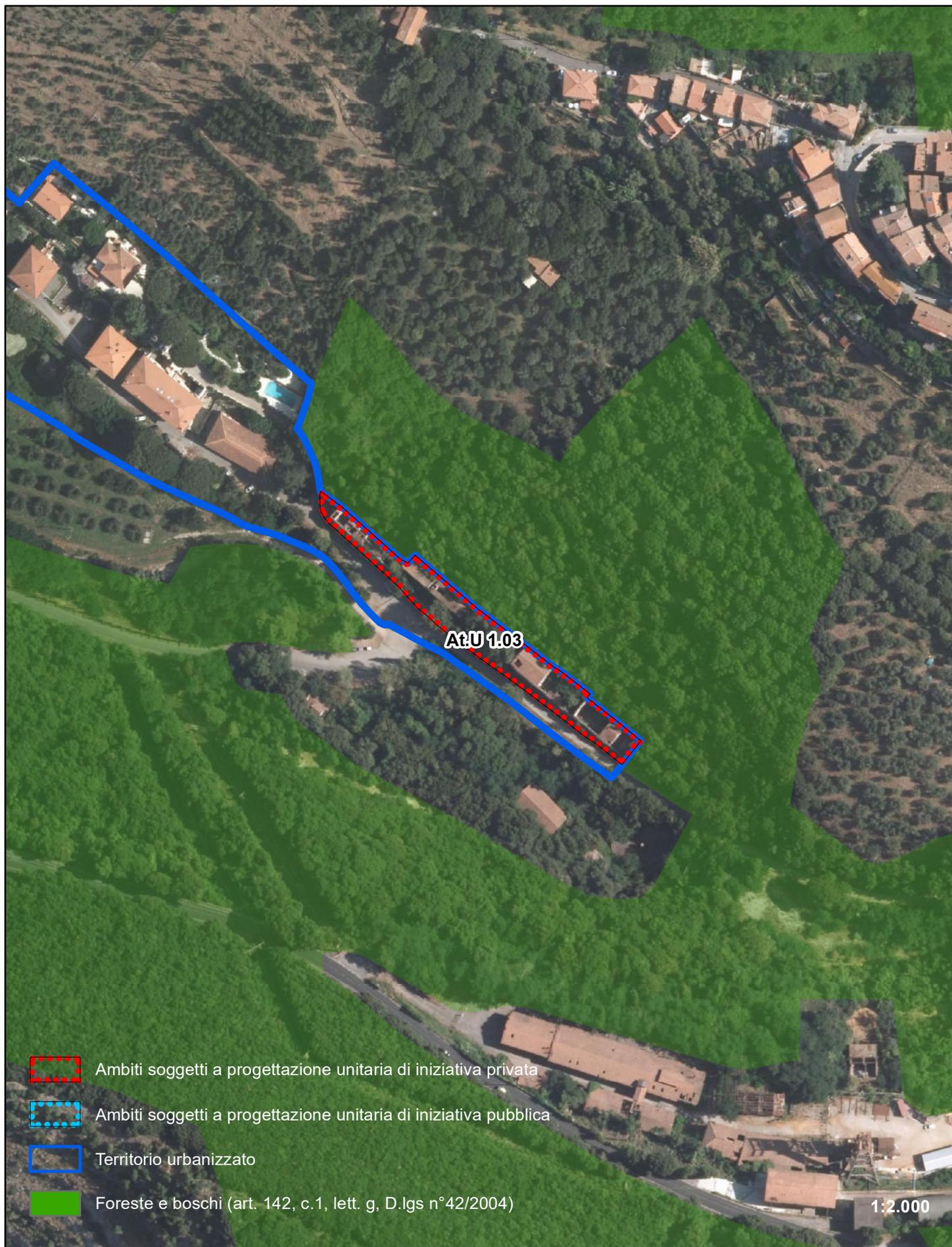
Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 1.03

Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto



### **At.U 1.03 Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto.**

#### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero degli edifici diruti posti sulla testata di via L. Ariosto, una volta destinati alle funzioni di servizio degli impianti minerari di pozzo Roma.

La esecuzione degli interventi dovrà concorrere al riordino e all'adeguamento del sistema degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria della stessa via L. Ariosto.

#### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 2.055

SE: mq 1.850 destinazione residenziale.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso, le superfici sono riferite agli edifici esistenti)

#### Strumento attuativo.

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

Il progetto unitario convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare la realizzazione delle opere sui sottoservizi e sulle urbanizzazioni primarie contestualmente a quelle sugli edifici.

#### Vincoli di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica. (6)

#### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Realizzazione delle opere di pubblica illuminazione e delle condotte di smaltimento dei reflui da allacciare a quelle già esistenti sulla via L. Ariosto.
- Sistemazione del fondo e del manto stradale della via L. Ariosto nel tratto prospiciente l'ambito di trasformazione.
- Ripristino della canaletta stradale di smaltimento delle acque meteoriche della via L. Ariosto nel tratto prospiciente l'ambito di trasformazione.

#### Condizioni specifiche e regole insediative. (7)

- Gli interventi sugli edifici esistenti potranno comportare anche la demolizione e la ricostruzione degli stessi senza variazione del sedime del corpo di fabbrica, del numero dei piani, delle altezze in gronda e della tipologia delle coperture per non alterare i caratteri e i rapporti piano volumetrici dell'impianto insediativo originario.

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.



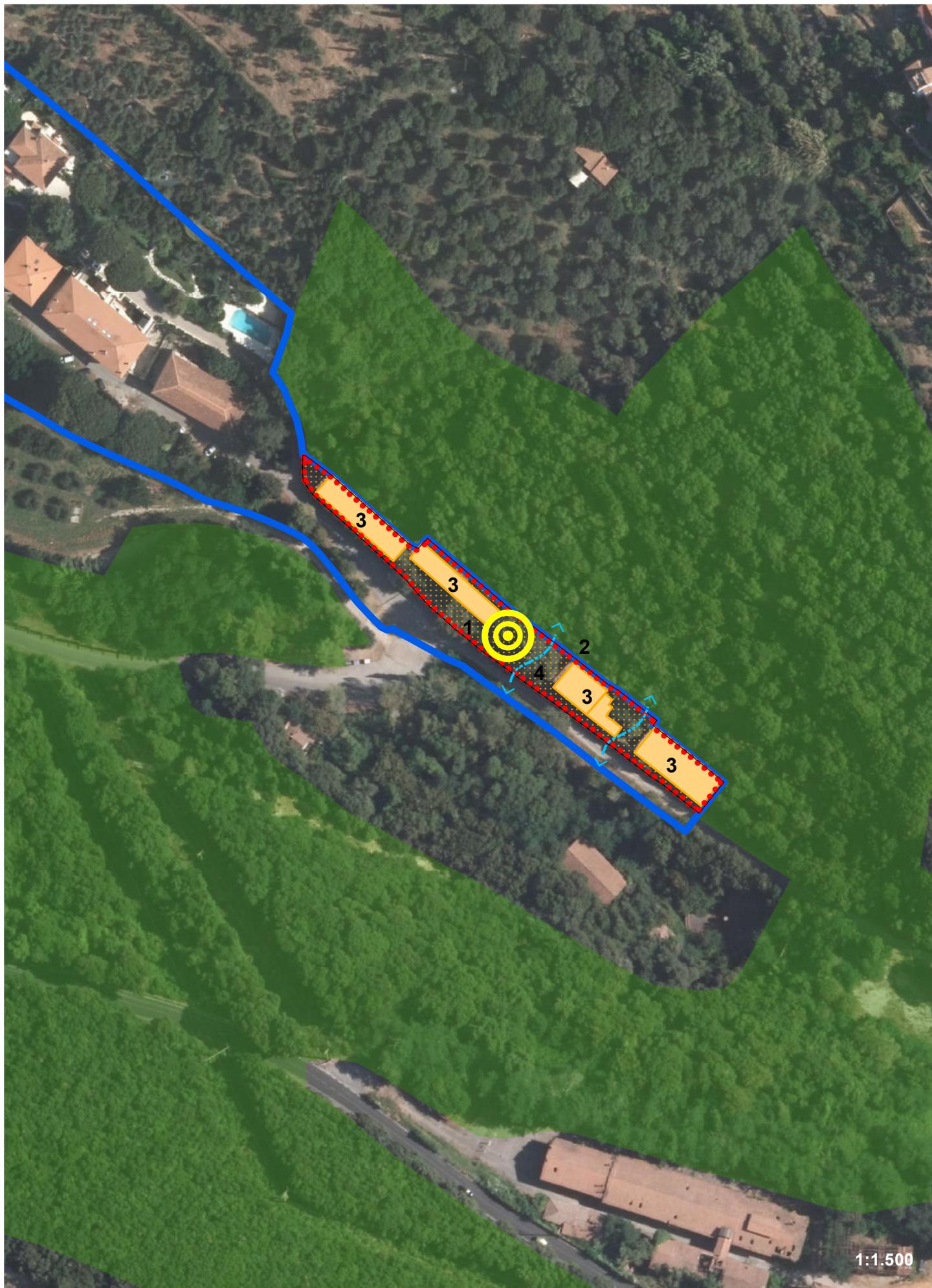
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Recuperare il degrado presente nel tessuto urbano di matrice storica otto/novecentesca posto sulla testata di via L. Ariosto, estremo lembo del centro urbano un tempo legato alle attività della miniera di Pozzo Roma, rivitalizzandolo funzionalmente, riattivando le relazioni di permeabilità fra il tessuto urbano e la campagna con la valorizzazione della continuità spaziale tra quest'ultimo e le aree prevalentemente boscate che caratterizzano le pendici di fondovalle del margine sud-orientale di Filare, nonché conservando il rapporto storicizzato "edifici-suolo-paesaggio".
- Garantire la sostenibilità delle funzioni ammesse, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale in modo da contenere gli impatti sull'ecosistema forestale circostante e limitando il rischio di incendi.

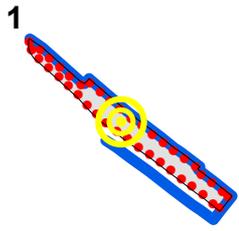
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato



1 Contrastare il degrado spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso la recupero funzionale degli ex edifici minerari presenti nell'area, in modo da rigenerare e valorizzare il tessuto urbano 8/900 che lo caratterizza, e stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta di matrice storica, le aree boscate contermini e l'aperta campagna.



Foto 1

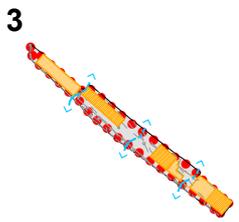


2 Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità.



Foto 2

## Configurazione degli spazi edificati



3 Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mantenendo l'impianto del tessuto urbano di matrice otto/novecentesca ed il rapporto plano-altimetrico degli edifici che lo compongono. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione delle aree boscate utilizzare soluzioni formali e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile ed il risparmio energetico. Tra i manufatti mantenere le aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

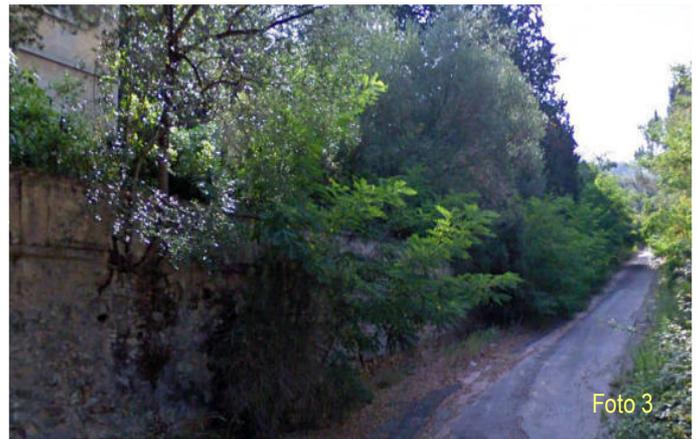
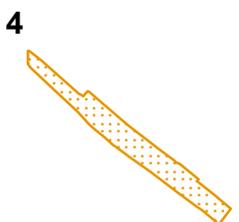


Foto 3

## Configurazione degli spazi aperti

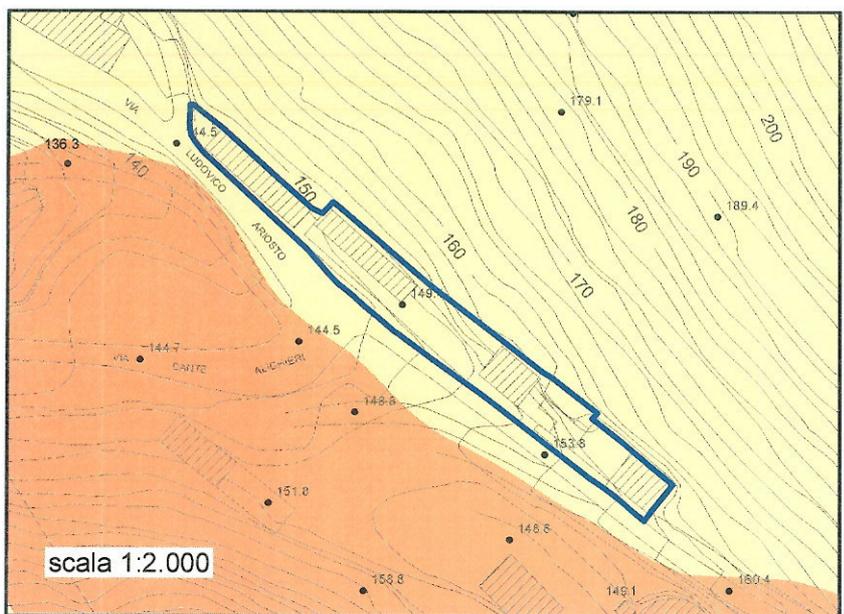


4 Generare, nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio poroso capace, attraverso una buona dotazione di verde, di rappresentare una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella definizione di cunei verdi urbani, mentre per la viabilità di collegamento con il resto del centro urbano riutilizzare e riqualificare la viabilità esistente. 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 del contesto.



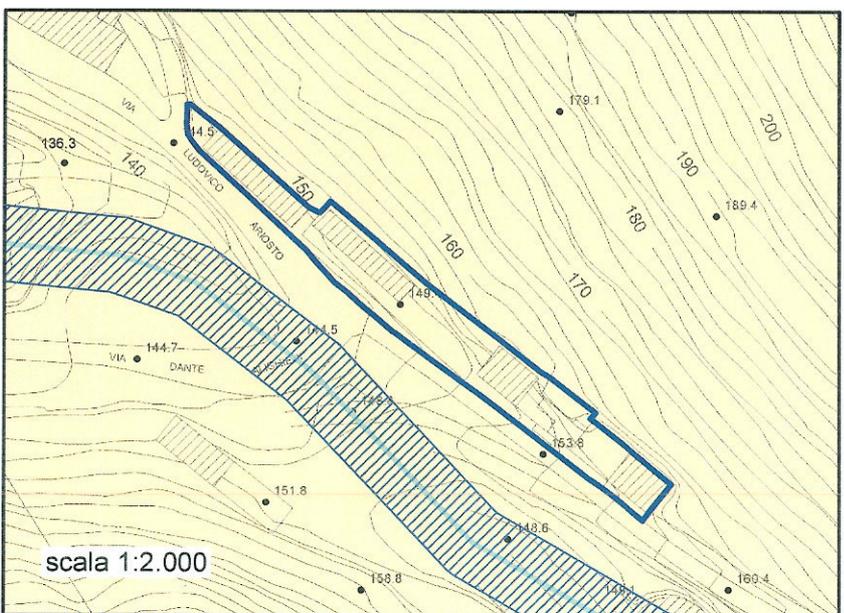
Punti di ripresa fotografica

# At.U. 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto.



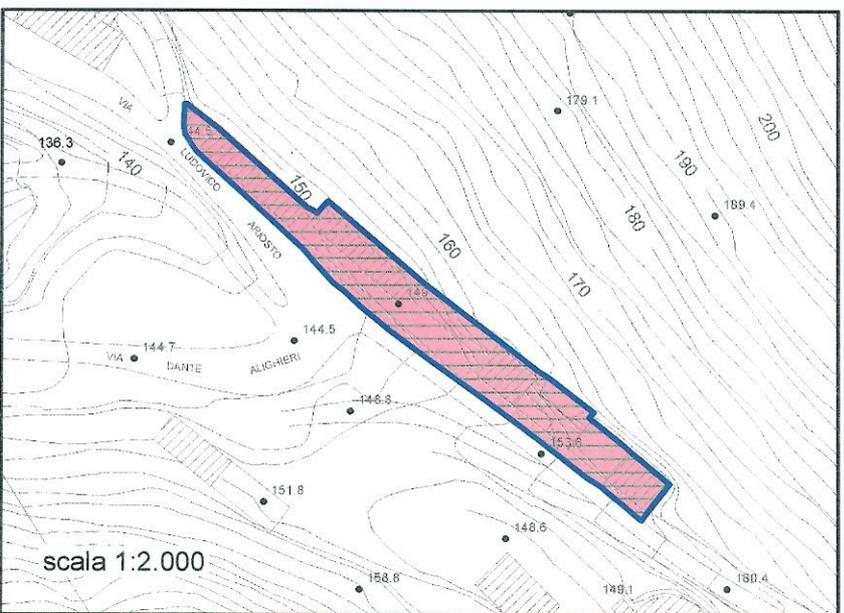
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 1.04

Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto



**At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario, crollato per cedimento strutturale, L'esecuzione degli interventi di ricostruzione e la previsione delle nuove funzioni dovranno concorrere riordino e all'adeguamento del sistema degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria della stessa via L. Ariosto.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 1.699

SE: mq 1.100 destinazione residenziale. (8)  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso la superficie è riferita dell'edificio esistente)

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 paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (9)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Revisione ed integrazione delle opere di pubblica illuminazione e delle condotte di smaltimento dei reflui esistenti lungo la via L. Ariosto.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno mq 150 da localizzare lungo la via L. Ariosto.

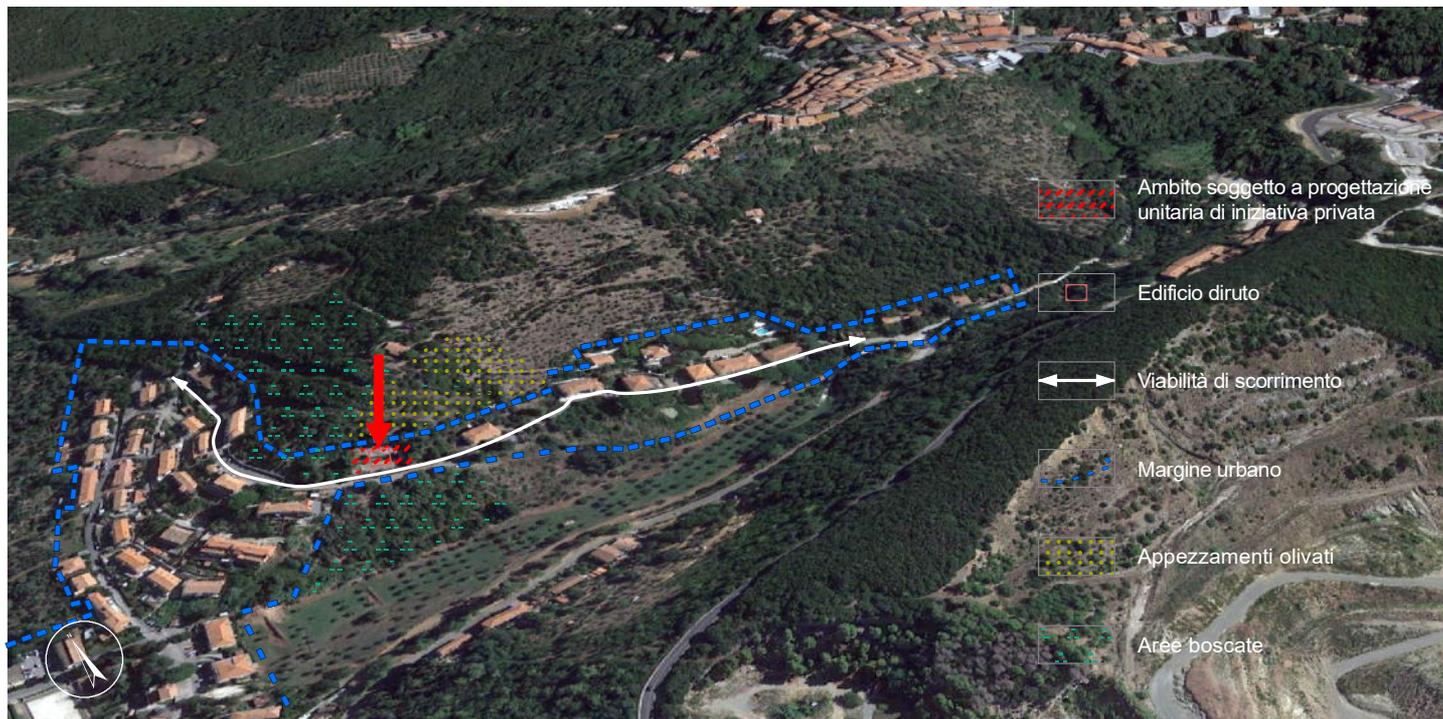
Condizioni specifiche e regole insediative. (10)

- L'intervento di ricostruzione delle superfici ammesse potrà avvenire con l'occupazione del sedime di fabbrica del manufatto crollato, con la quota di imposta dell'originario piano di calpestio inferiore e fino ad un massimo di due piani fuori terra.  
Sono ammessi ampliamenti all'ingombro del sedime originario del manufatto crollato a condizione che interessino il retro del fabbricato e non vadano ad incidere sui fronti che si affacciano sulla via L. Ariosto.
- La copertura dovrà essere con tipologia a padiglione. L'aspetto esteriore dovrà essere improntato alla rielaborazione, in chiave moderna, dei canoni formali ed architettonici dell'edilizia mineraria locale e tale da elaborare un nuovo "segno" del tempo sul luogo. (11)
- I parcheggi pubblici lungo la via L. Ariosto dovranno essere organizzati nel rispetto della morfologia del luogo.

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.



- Recuperare l'edificio diruto "dell'ex dopolavoro minerario" posto lungo via L. Ariosto, un tempo legato alle attività della miniera di Pozzo Roma, rivitalizzandolo funzionalmente, elevandone, pur mantenendone il rapporto diretto filo strada, la qualità urbana dal punto di vista morfologico e sociale in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed incidere sulla forma urbana.
- Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Riquilibrare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra tessuto urbano di margine e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti il mosaico prevalentemente coltivato del versante collinare su cui si dispone il centro urbano di Filare.

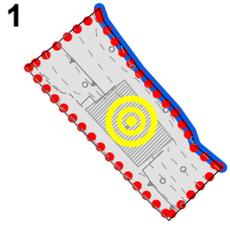
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:

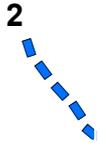


# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

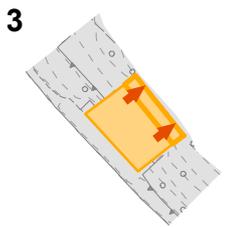


1 Contrastare il degrado spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso la recupero funzionale dell'ex edificio minerario presente nell'area in modo da rigenerare e valorizzare il tessuto urbano 8/900 che lo caratterizza, e da stabilire attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta di matrice storica, le aree boscate contermini e l'aperta campagna.



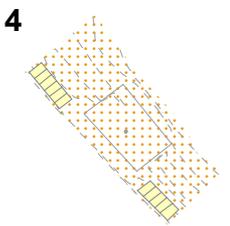
2 Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità.

## Configurazione degli spazi edificati



3 Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale mantenendo l'impianto del tessuto urbano di matrice otto/novecentesca ed il rapporto plano-altimetrico degli edifici che lo compongono. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione delle aree agro-forestali circostanti utilizzare soluzioni formali e materiali che, anche usando un linguaggio architettonico moderno, assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile ed il risparmio energetico. Ampliare il sedime originario dell'edificio verso il retro del fabbricato.

## Configurazione degli spazi aperti



4 Generare, nella progettazione delle area pertinenziale e del parcheggio pubblico lungo via Ariosto, che sulle sue testate insiste, uno spazio poroso capace, attraverso una buona dotazione di verde, di rappresentare una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella definizione di cunei verdi urbani. Garantire 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 del contesto in modo da creare continuità e connessioni tra gli spazi urbani e quelli dell'aperta campagna.



5 Realizzare l'arredo vegetazionale con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (olivi, frutti, aceri campestri) e con arbusti di olivastro, biancospino, rosa canina e simili .



Foto 1



Foto 2

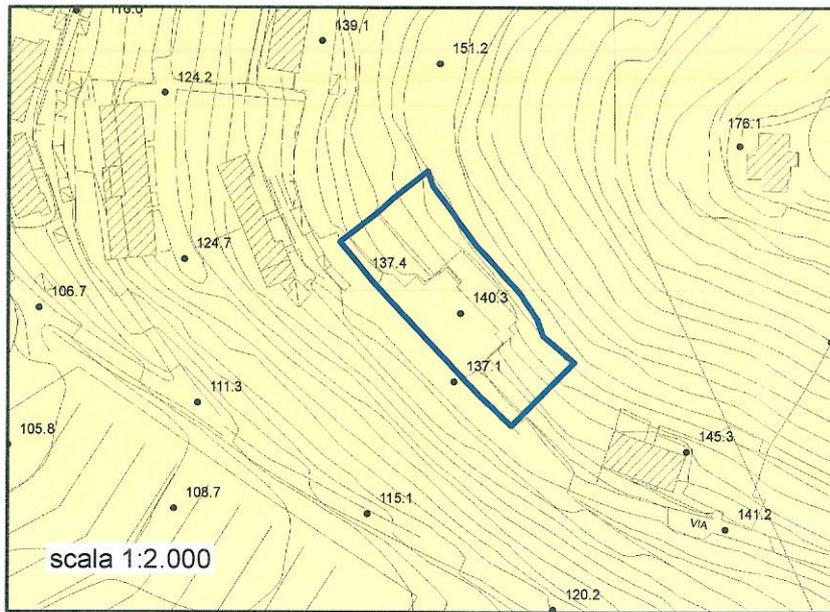


Foto 3



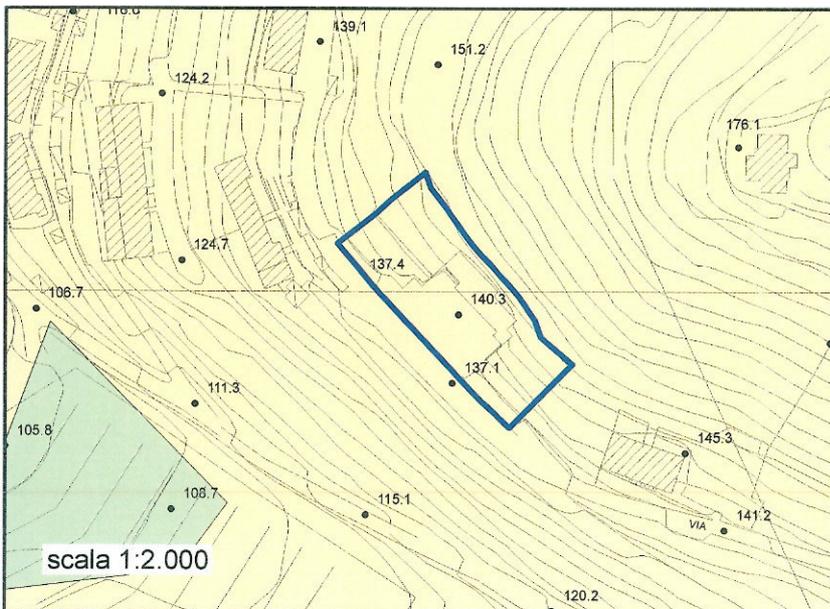
Punti di ripresa fotografica

# At.U. 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.



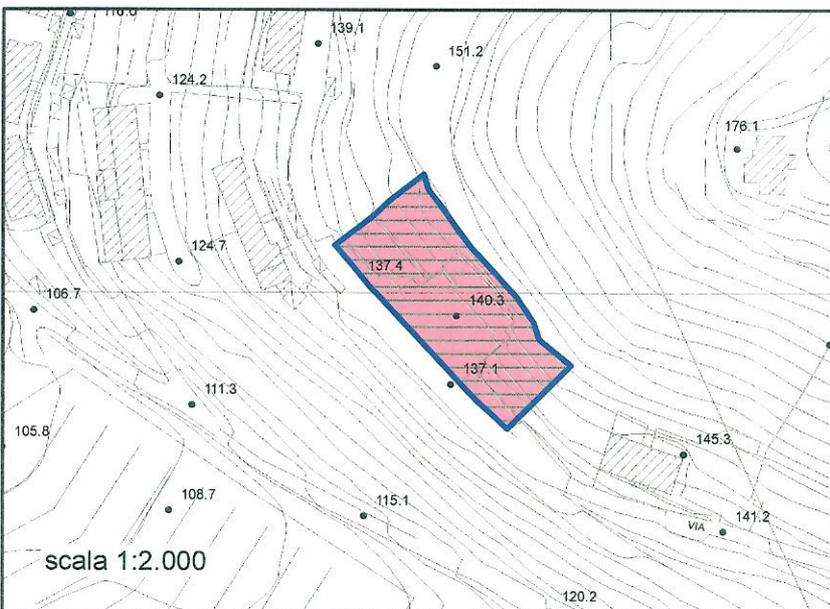
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

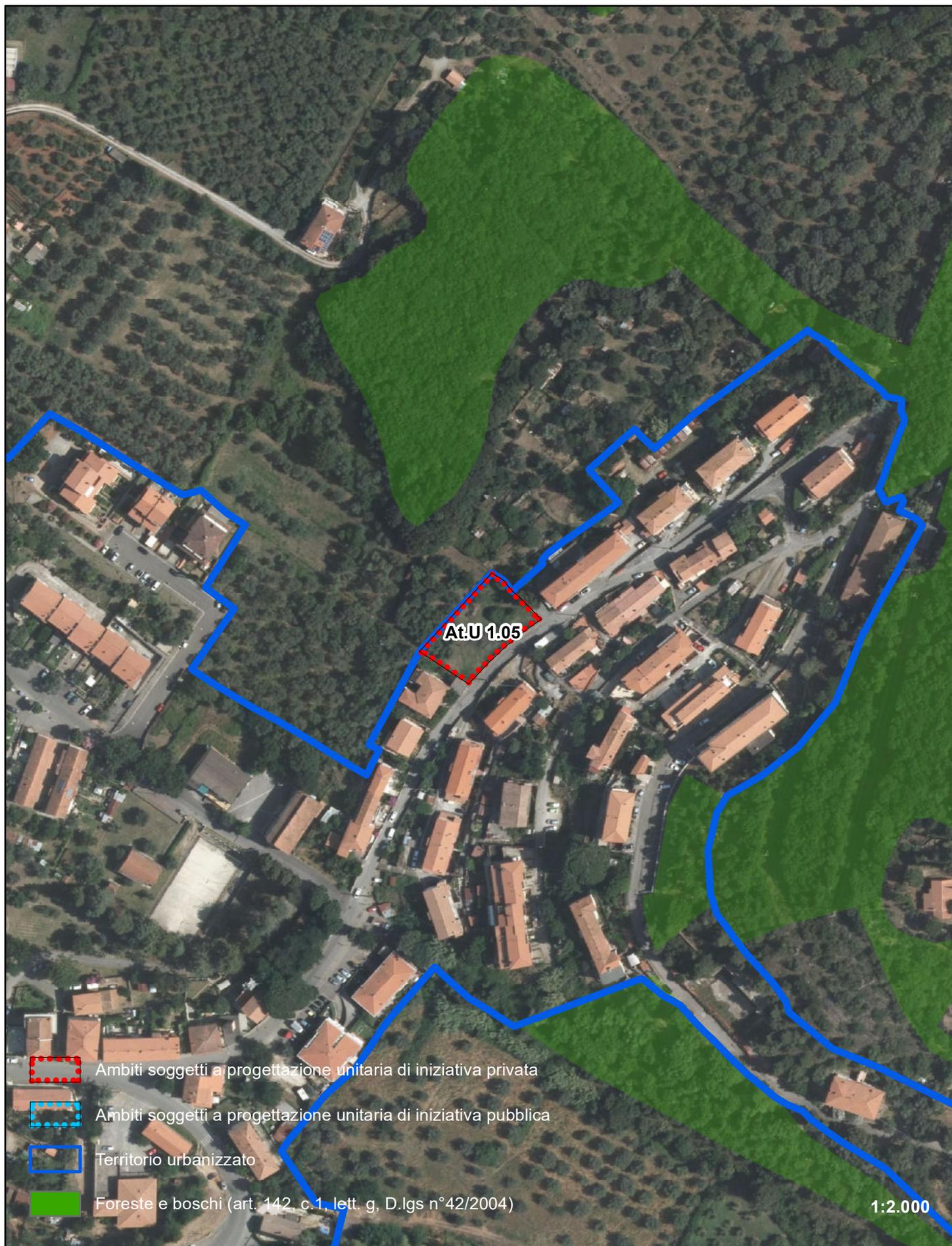
Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 1.05

Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso



## **At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di sopperire alla carenza di parcheggi e spazi per la sosta nei tessuti edificati di impianto minerario con l'elevazione della qualità urbana ed insediativa del luogo.

Gli interventi non dovranno compromettere le relazioni funzionali ed estetico percettive con il territorio agricolo posto ai margini dell'ambito.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 1.010

SE: mq 400 destinazione di box auto privati coperti pertinenziali alla residenza.

(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### 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 paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (12)

### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Realizzazione di un parcheggio pubblico posto lungo la via G. Pascoli per almeno mq 350.
- Opere di regimazione, convogliamento e allacciamento delle acque meteoriche lungo la fognatura pubblica esistente.

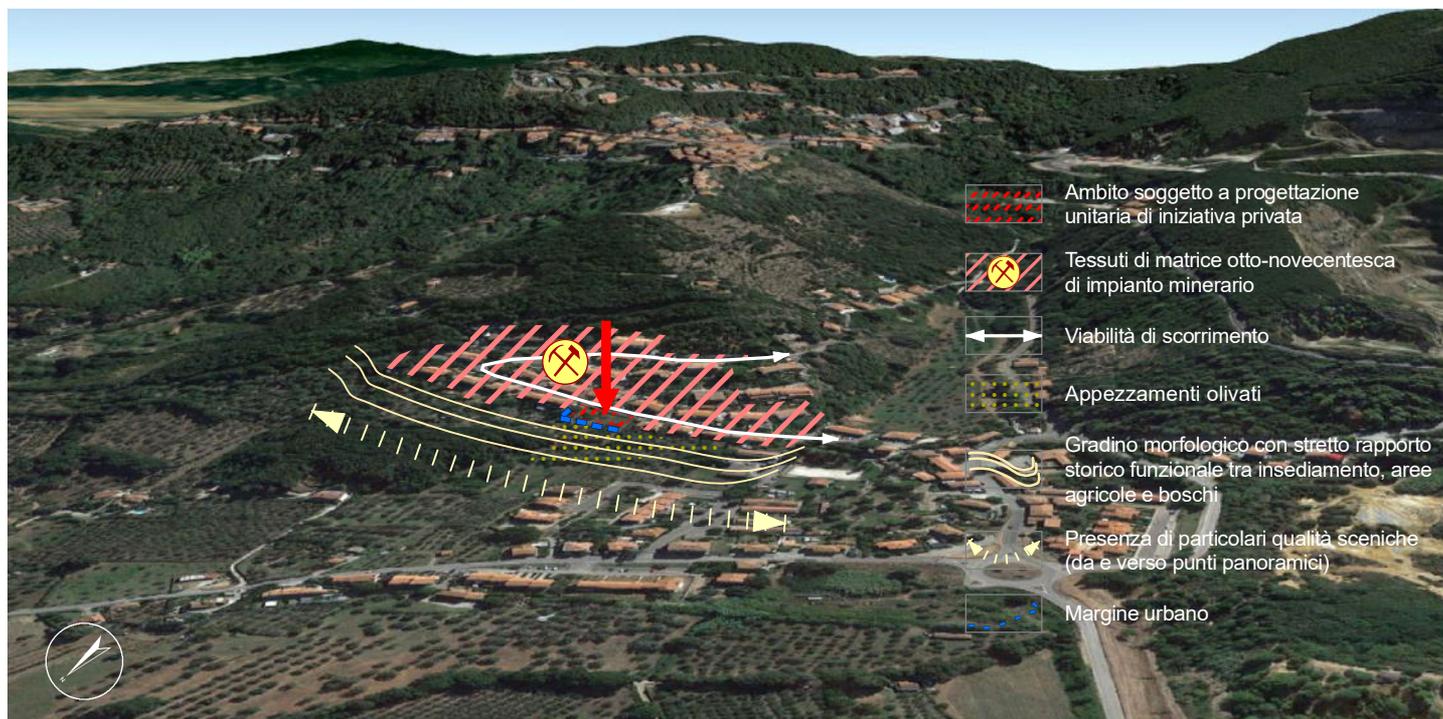
### Condizioni specifiche e regole insediative. (13)

- I box privati dovranno essere addossati lungo il margine esterno dell'ambito con la quota della copertura che non superi quella attuale del terreno in tale perimetro.
- Lungo la via G. Pascoli dovrà essere piantumato un filare alberato con funzione di delimitazione degli stalli per il parcheggio pubblico.
- Eventuali muri di contenimento del declivio dovranno essere trattati con idonee schermature vegetali ed opere di inserimento paesaggistico per non alterare i rapporti percettivi verso il pendio coltivato ad olivi.

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.



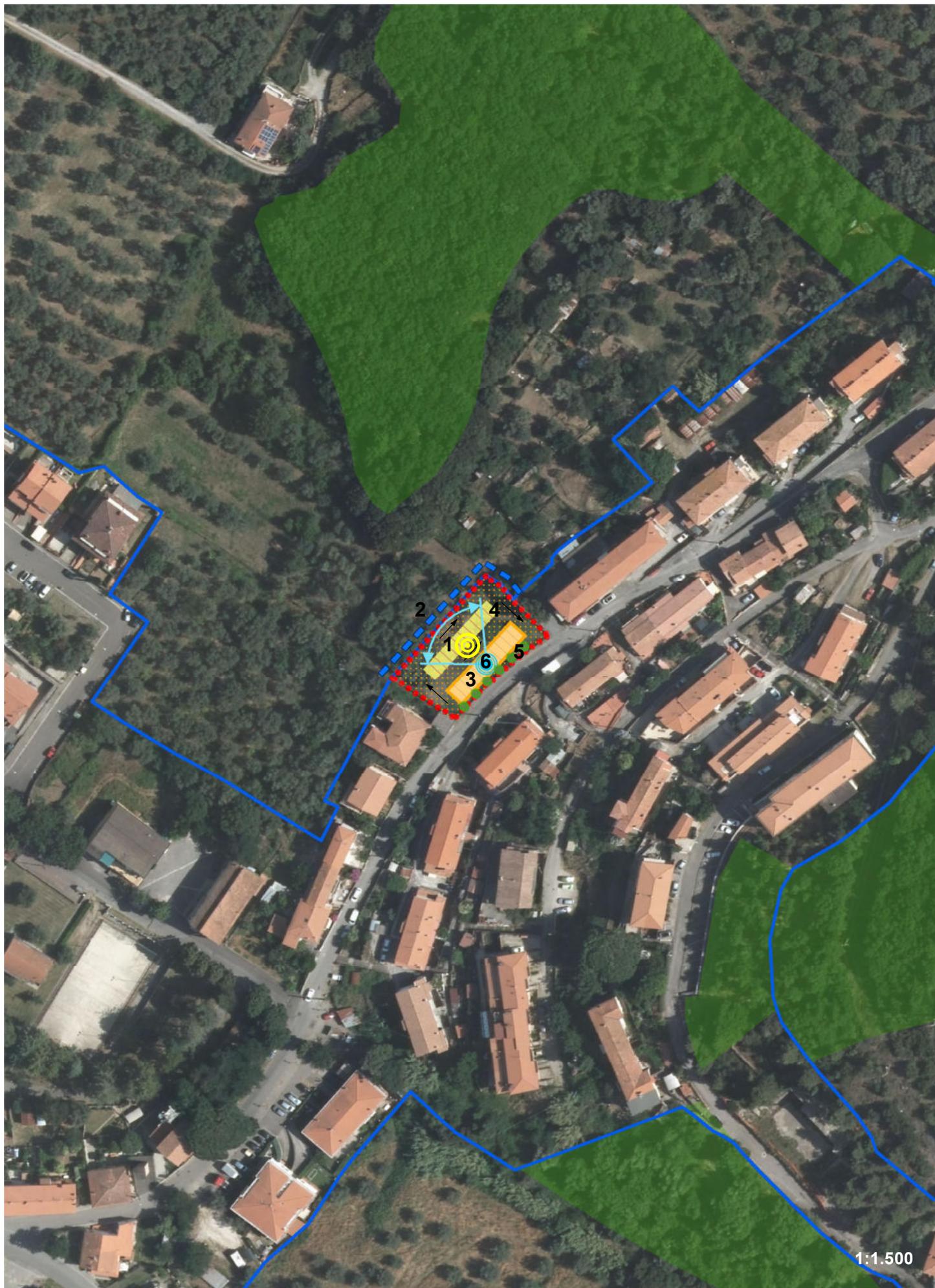
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Definire la struttura ordinatrice dello spazio posto a cerniera tra tessuti storici otto novecenteschi di impianto minerario e gli assetti del territorio rurale limitrofo in modo in modo da incidere sulla forma urbana ed elevarne la qualità , indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti il mosaico prevalentemente coltivato del versante collinare sottostanti il centro urbano di Filare e realizzare un margine urbano integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale .
- Mantenere le visuali panoramiche esistenti da e verso la Val di Pecora, prevedendo anche l'inserimento di varchi visuali.

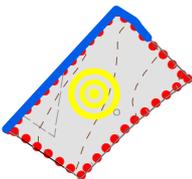
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



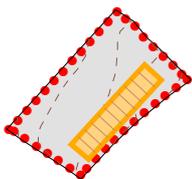
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

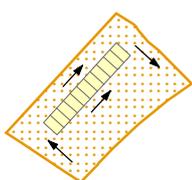
- 1  Ridefinire il ruolo spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi una polarità capace di creare spazi pubblici e privati per la sosta e stabilisca continuità e connessioni, in chiave paesaggistica, con il mosaico prevalentemente coltivato caratterizzante il versante collinare.

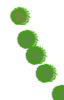
- 2  Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità.

## 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 e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Filare. Per curare il suo inserimento, sia rispetto ai tessuti urbani ad esso adiacenti, che alla strutturazione rurale circostante, utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Impiegare una copertura piana e carrabile come tetto dei box auto per accogliere gli stalli destinati alla sosta lungo strada.

## Configurazione degli spazi aperti

- 4  Garantire, nella progettazione delle aree pertinenti, il mantenimento di ampie superfici permeabili, mentre per le pavimentazioni, stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto in modo da creare continuità e connessioni tra spazio urbano e aperta campagna.

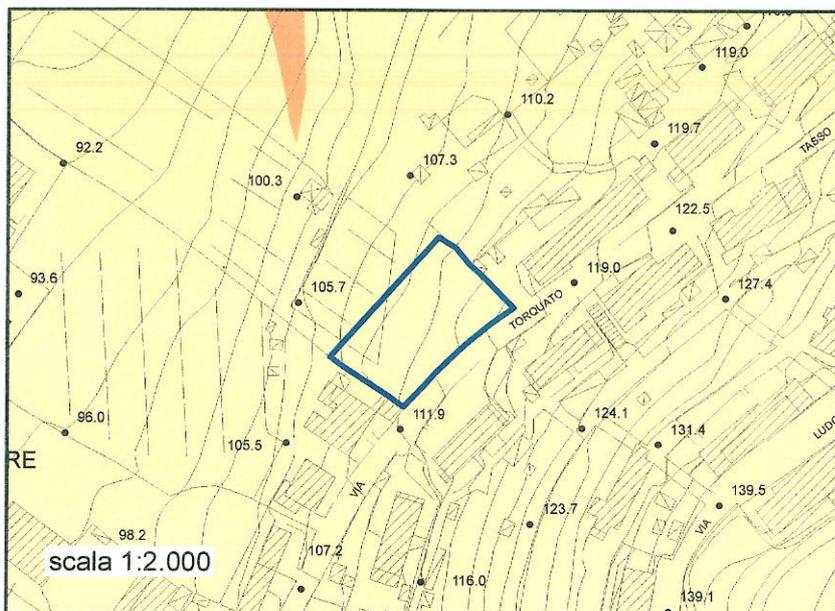
- 5  Posizionare lungo Via Torquato Tasso un filare alberato di cipressi che assicuri permeabilità tra l'area d'intervento, la strada e lo spazio agricolo contermini al fine di evitare una percezione di modifica netta tra le aree.

## Visibilità e punti perspicui

- 6  Mantenere libera da qualsiasi intrusione e/o interferenza la visuale panoramica godibile dallo spazio pubblico e da Via Torquato Tasso.

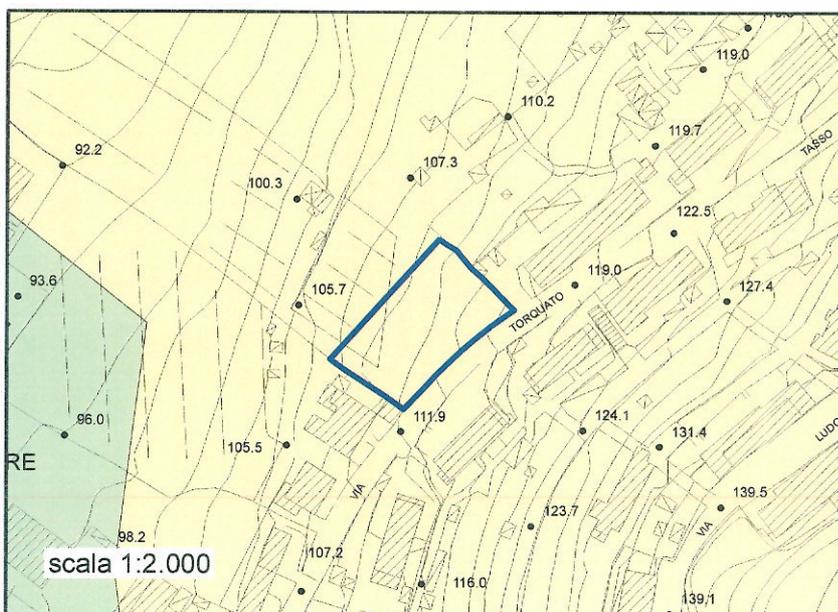


# At.U. 1.05 Filare. Parcheggio pubblico in via T. Tasso.



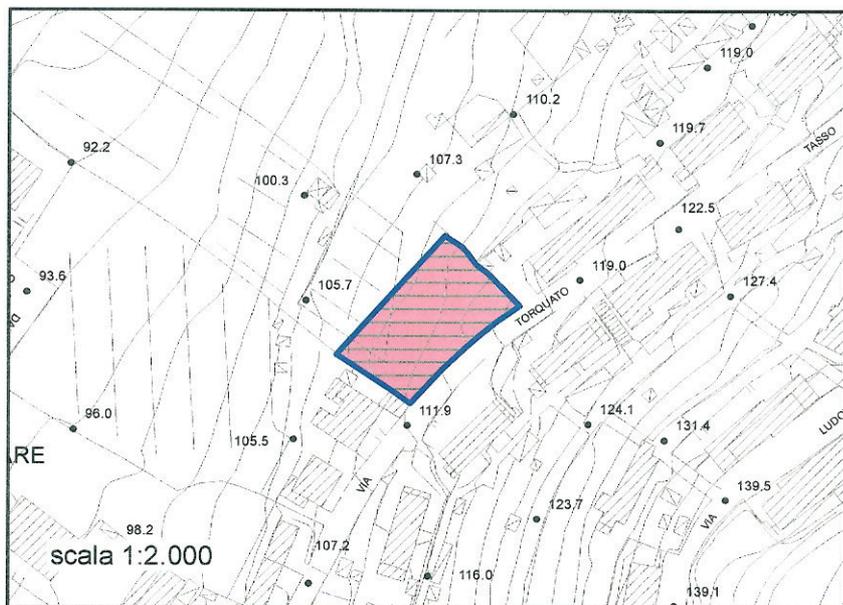
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate****CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g)

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

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.R 1.01

## Podere Inferno. Nuova struttura turistico-ricettiva



 Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata

 Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa pubblica

 Territorio urbanizzato

 Foreste e boschi (art. 142, c.1, lett. g, D.lgs n°42/2004)

1:5.000

**At.R 1.01      Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.  
(ambito soggetto a riadozione)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione l'insediamento di una struttura ~~per il turismo all'aria aperta~~ alberghiera in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo e costituire un aggregato in continuità al casolare esistente.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St:      mq 10.930                      (14)

SE:      mq 300                      destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

mq 100                      destinazione direzionale e servizi

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

mq 1.900                      destinazione turistico ricettiva

(incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 1.300 nella categoria della nuova edificazione e per mq 600 nella categoria del riuso, la superficie è riferita all'edificio esistente.

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016). (15)

Strumento attuativo.

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

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (16)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Spostamento degli impianti di accumulo, potabilizzazione e distribuzione della risorsa idrica emunta dal vicino "pozzo Inferno" in area prospiciente la strada provinciale della Menga da cedere gratuitamente al patrimonio comunale.
- Svincolo sulla strada provinciale della Menga per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.

Condizioni specifiche e regole insediative. (17)

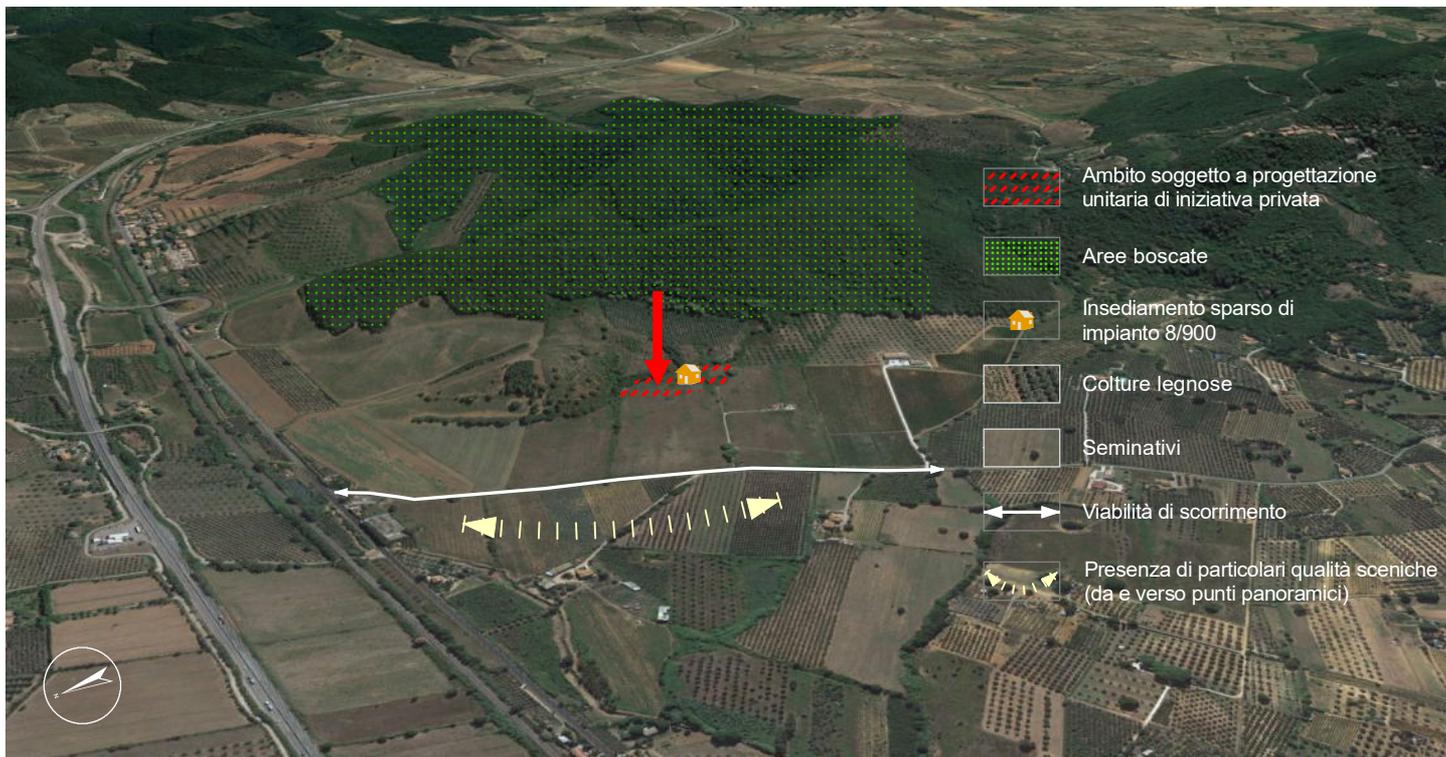
- Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

- Gli interventi di trasformazione del fabbricato esistente dovranno conservare il carattere rurale dell'impianto tipologico con l'impiego di materiali e repertori della tradizione costruttiva rurale. (18)
- Le nuove edificazioni da destinare a servizi, attività commerciali e turistico ricettive dovranno essere limitate a due piani fuori terra, costituire con l'edificio esistente un aggregato avente le caratteristiche del "borgo agricolo" e presentare tipologie edilizie coerenti con questo.
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi. In particolare il margine con il territorio aperto dovrà essere progettato prevedendo varchi e visuali e il rapporto percettivo con il contesto. (19)
- Contestualmente alle attività di redazione del Piano Attuativo dovranno essere svolte le indagini e le verifiche sull'incidenza dei flussi di traffico sulla viabilità locale e sulla sostenibilità degli stessi. (20)

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.



- Riconfigurare il ruolo spaziale di Pod. Inferno con l'insediamento di una struttura turistico ricettiva volta ad incrementare questo tipo di offerta sul territorio comunale, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in questa area pedecollinare caratterizzata dallo stretto rapporto funzionale/percettivo tra le aree boscate dei rilievi, le colture legnose, l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca ed i seminativi, che si distendono verso il piano, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche, tra la struttura ricettiva, le aree forestali ed i coltivi ad essa contermini per assicurare la migliore compatibilità con gli assetti geomorfologici, vegetazionali ed insediativi esistenti e contenere gli impatti sull'ecosistema agricolo e forestale. Valorizzare nella riconfigurazione funzionale di Pod. Inferno i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari del manufatto.
- Tutelare la lingua boschiva presente sul margine dell'area di trasformazione.

## Criteria for the design

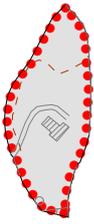
In the drafting of the operative instrument, the following is provided:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

1



Riqualificare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi una polarità capace di ampliare la ricettività turistica nel territorio comunale non alterando la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca e la sequenza bosco/culture legnose/seminativi storicamente determinatosi nella strutturazione delle aree agricolo-forestali in questo versante pedecollinare.

2



Progettare il margine dell'area di trasformazione contiguo alle aree boscate in modo da garantirne la tutela.

## Configurazione degli spazi edificati



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, salvaguardando la viabilità rurale e, ove esistenti, le opere di sistemazione idraulico agraria, che contengono il versante collinare, al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Aggregare in maniera organica la nuova edificazione al manufatto esistente, privilegiando nell'organizzazione insediativa la semplicità delle soluzioni d'impianto. Utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i valori espressi dai caratteri tipologici e architettonici dall'appoderamento 800/900 tipico della zona. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni e impiegare coperture inclinate a falda. Tra i manufatti dovranno essere localizzate aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

## Configurazione degli spazi aperti

4



Generare nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio poroso capace di mantenere connessioni e continuità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna. Conservare il corredo arboreo già presente nell'area pertinenziale, soprattutto quello costituito da querce, la cui presenza andrà rafforzata sul margine per ricreare una bordatura simile a quelle presenti in loco lungo le strade o sul confine dei campi, in modo da integrare la nuova edificazione all'esistente. Per la viabilità di accesso al nuovo insediamento riutilizzare e riqualificare la viabilità rurale esistente. Garantire, inoltre, il mantenimento delle 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. Mantenere l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali e/o pavimentazioni non omogenee.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con l'introduzione di essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (essenze quercine, olivi, fruttiferi, aceri campestri) in modo che i rapporti visivi risultino ordinati e definiti.



Foto 1



Foto 2

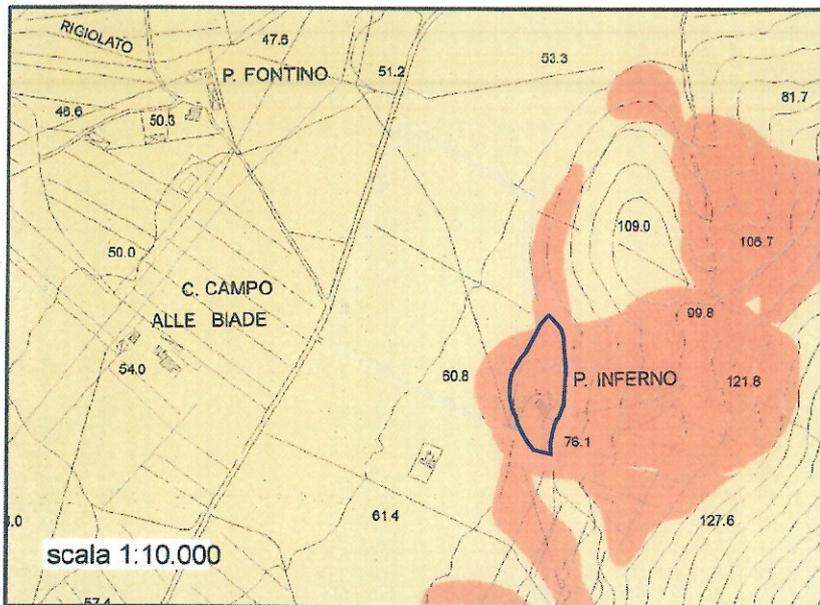


Foto 3



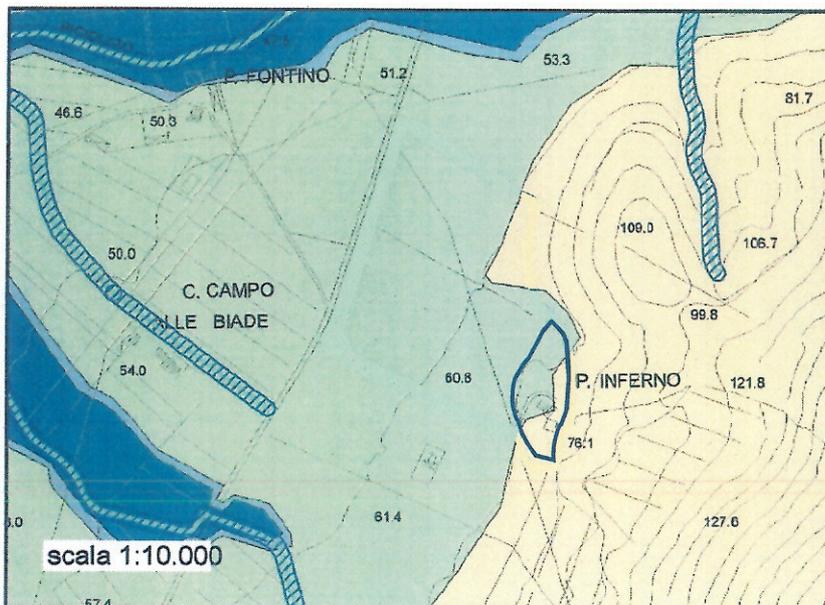
Punti di ripresa fotografica

At.R. 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.



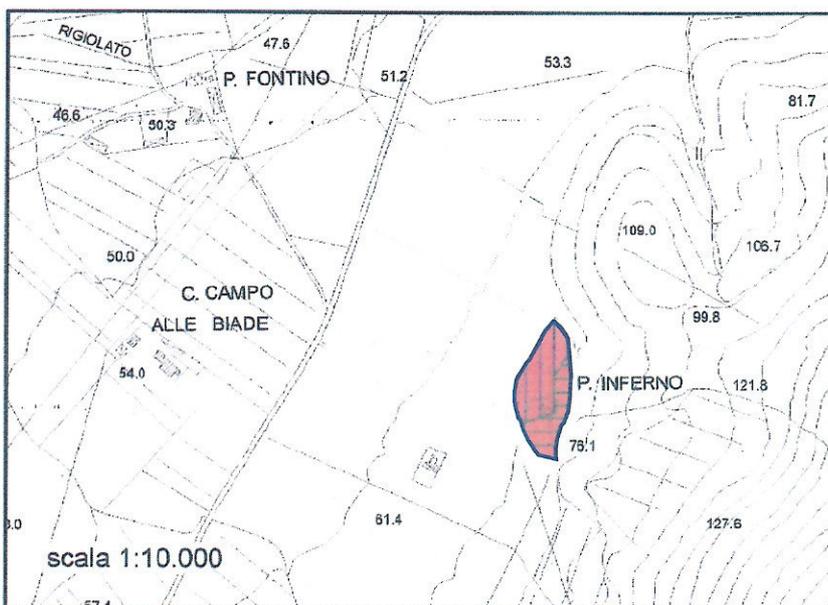
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

#### **CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

#### **CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F2i)

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

#### **CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.R 1.02

Le Valli di Filare. Nuovo struttura turistico-ricettiva



**At.R 1.02      Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.  
(ambito soggetto a riadozione)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione e la sistemazione del pendio collinare che si sviluppa a sud del villaggio minerario di Filare per l'insediamento di una nuova struttura turistico ricettiva e che sia in grado di qualificare anche l'offerta del Parco Nazionale delle Colline Metalifere.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi e con i tessuti edilizia posti lungo la via Dante Alighieri.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St:      mq 11.663

SE:      mq 200              destinazione direzionale e servizi  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)  
mq 1.000              destinazione turistico ricettiva.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016).

Strumento attuativo.

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

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

- Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) "territori coperti da foreste e boschi" del D.Lgs. n. 42/2004 nel versante orientale dell'ambito.  
(articolo 12 Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR). (21)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Impianto di depurazione dei reflui con capacità tale da poter raccogliere anche gli scarichi della condotta esistente sulla via L. Ariosto;
- Svincolo sulla viabilità pubblica per la razionalizzazione e la diversificazione degli accessi alla nuova struttura turistico ricettiva e agli edifici posti su via L. Ariosto.

Condizioni specifiche e regole insediative. (22)

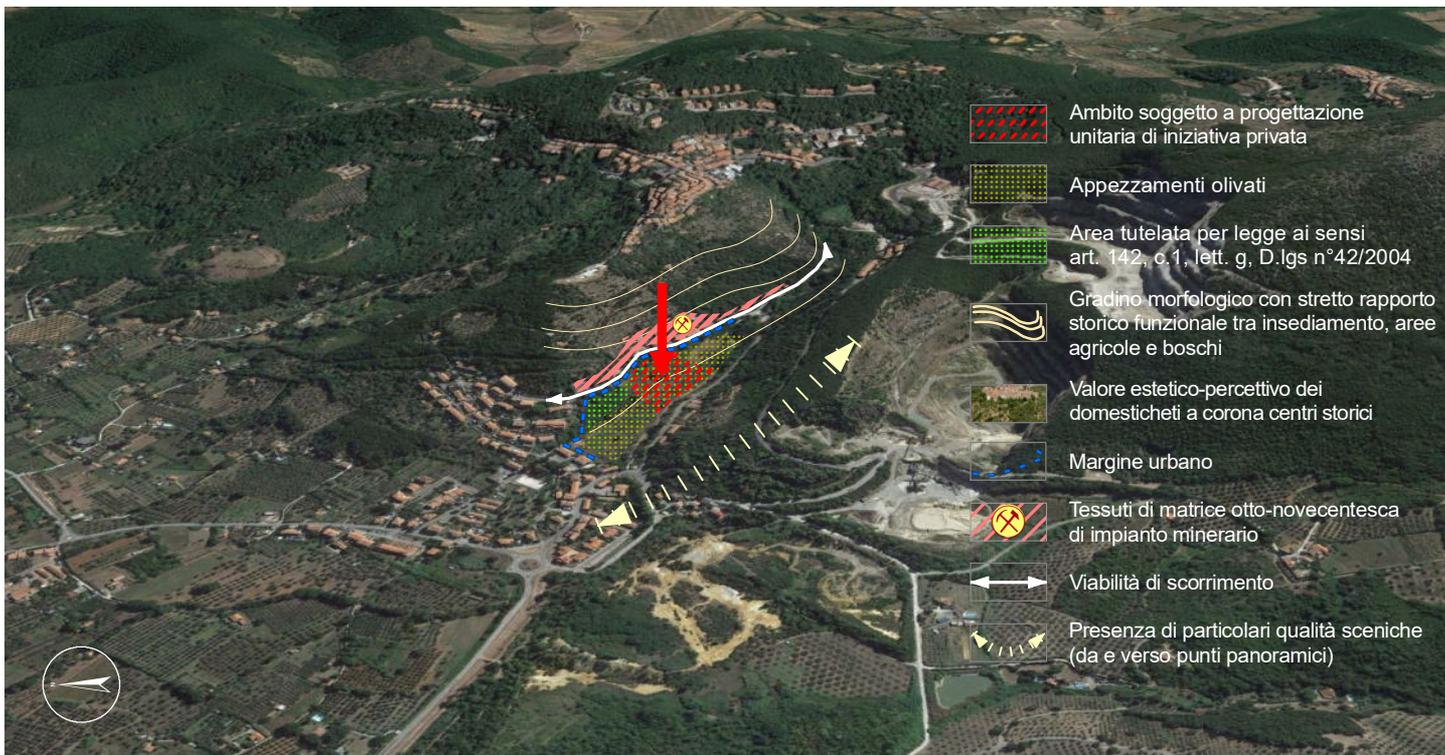
- Le costruzioni della struttura ricettiva dovranno avere massimo due piani fuori terra e dovranno presentare posizione e caratteristiche tali da non alterare la relazione estetico percettiva tra il centro storico di Gavorrano e gli oliveti tradizionali del versante collinare. (23)
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

- Dovrà essere mantenuto un corridoio verde con funzione ecologica, lungo la via Dante Alighieri, a valle dell'ambito di trasformazione al fine di garantire la permeabilità con il territorio circostante e non produrre saldature delle parti urbanizzate. (24)
- Dovranno essere eseguite, con opportune tecniche di ingegneria ambientale, le opere di sistemazione e messa in sicurezza dell'alveo del torrente posto al limite meridionale dell'ambito di trasformazione.
- Dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici e fisici del versante collinare e dovrà essere prevista una adeguata dotazione di verde autoctono naturalizzato come filtro ecologico e fondale percettivo per la schermatura delle costruzioni.
- Il margine con il territorio aperto dovrà essere progettato prevedendo varchi e visuali e il rapporto percettivo con il contesto. (25)

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.



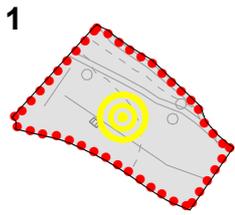
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Valorizzare il ruolo spaziale dell'area rurale posta tra Via Ludovico Ariosto e Via Dante Alighieri, margine sud-orientale del centro urbano di Filare, con la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per integrare l'offerta turistica legata al Parco Archeologico Minerario di Gavorrano, in particolare delle aree limitrofe di Pozzo Roma e Parco delle Rocce, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in queste aree coltivate del mosaico collinare comunale, caratterizzate dallo stretto rapporto funzionale e percettivo di Gavorrano e Filare con le aree boscate e coltivate circostanti, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra i due centri urbani, l'insediamento ad uso turistico-ricettivo, le aree forestali e gli appezzamenti olivati ad esso contermini per assicurare la migliore compatibilità con gli assetti geomorfologici, vegetazionali ed insediativi esistenti e contenere gli impatti sull'ecosistema agricolo e forestale.
- Tutelare e mantenere la copertura boschiva.

# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

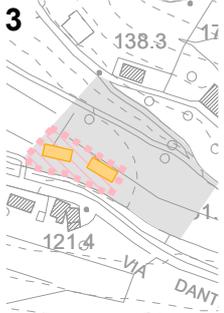


1 Connotare l'ambito con un progetto di paesaggio capace di qualificare la struttura ricettiva e non alterare la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra il centro murato di Gavorrano, il tessuto urbano 8/900, caratterizzato dai manufatti del villaggio minerario di Filare, e la strutturazione delle aree agricolo-forestali del versante collinare. Collocare, in tal senso, gli interventi di nuova edificazione alle quote più basse dell'area di intervento (punto 3) in corrispondenza del tessuto urbano posto lungo il margine di via Dante Alighieri per creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.



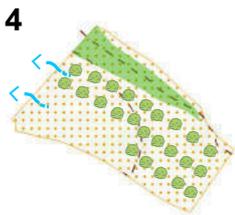
2 Progettare il margine dell'area interessata da trasformazioni in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

## Configurazione degli spazi edificati

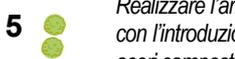


3 Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, salvaguardando la viabilità rurale e, ove esistenti, le opere di sistemazione idraulico agraria, che contengono il versante collinare, al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Ripetere, nell'organizzazione insediativa, l'aggregazione lineare del tessuto urbano 8/900 esistente lungo la via D. Alighieri con soluzioni formali e materiali che assicurino, anche usando un linguaggio architettonico moderno, la migliore integrazione paesaggistica rispetto ai valori espressi dai caratteri tipologici e architettonici dall'edilizia locale, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni e utilizzare coperture a padiglione. Tra i manufatti localizzare aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

## Configurazione degli spazi aperti

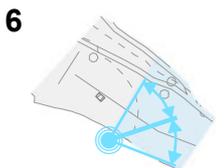


4 Generare nella progettazione delle aree pertinenti uno spazio poroso capace di mantenere attraverso connessioni/attraversamenti/varchi, continuità e permeabilità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna. Per la viabilità di accesso al nuovo insediamento riutilizzare e riqualificare la viabilità rurale esistente senza alterare l'impianto dell'oliveto esistente. Garantire, inoltre, il mantenimento delle 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. Al fine di non alterare l'integrità percettiva della sequenza, dall'alto verso il basso di insediamento/domestiche/boschi caratterizzante il versante collinare assicurare, intorno all'area di nuova edificazione, la tutela e la permanenza delle superfici boscate e olivate.



5 Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con l'introduzione di 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 libera da qualsiasi intrusione e/o interferenza la visuale panoramica godibile dallo spazio pubblico lungo strada. Armonizzare per posizione, dimensione e materiali la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico.



Foto 1



Foto 2



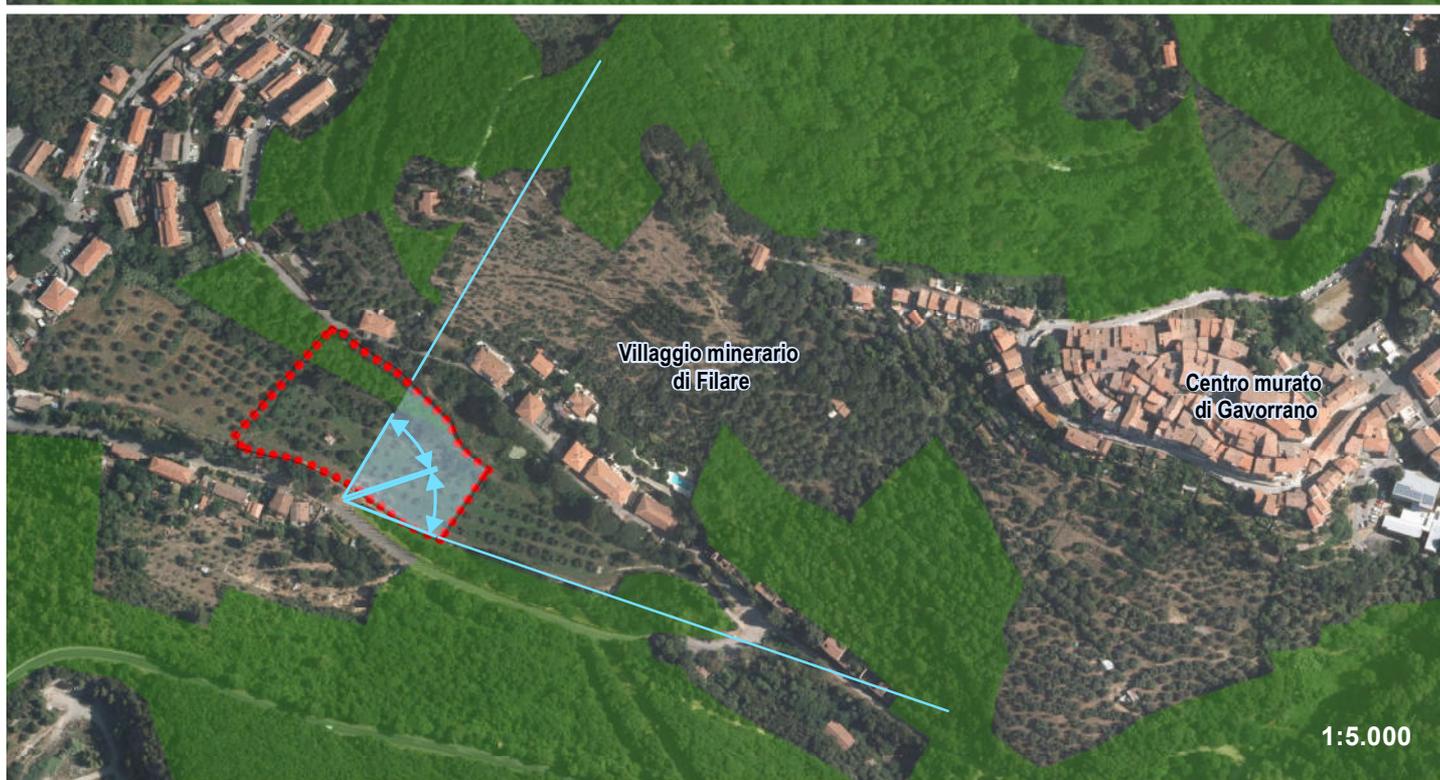
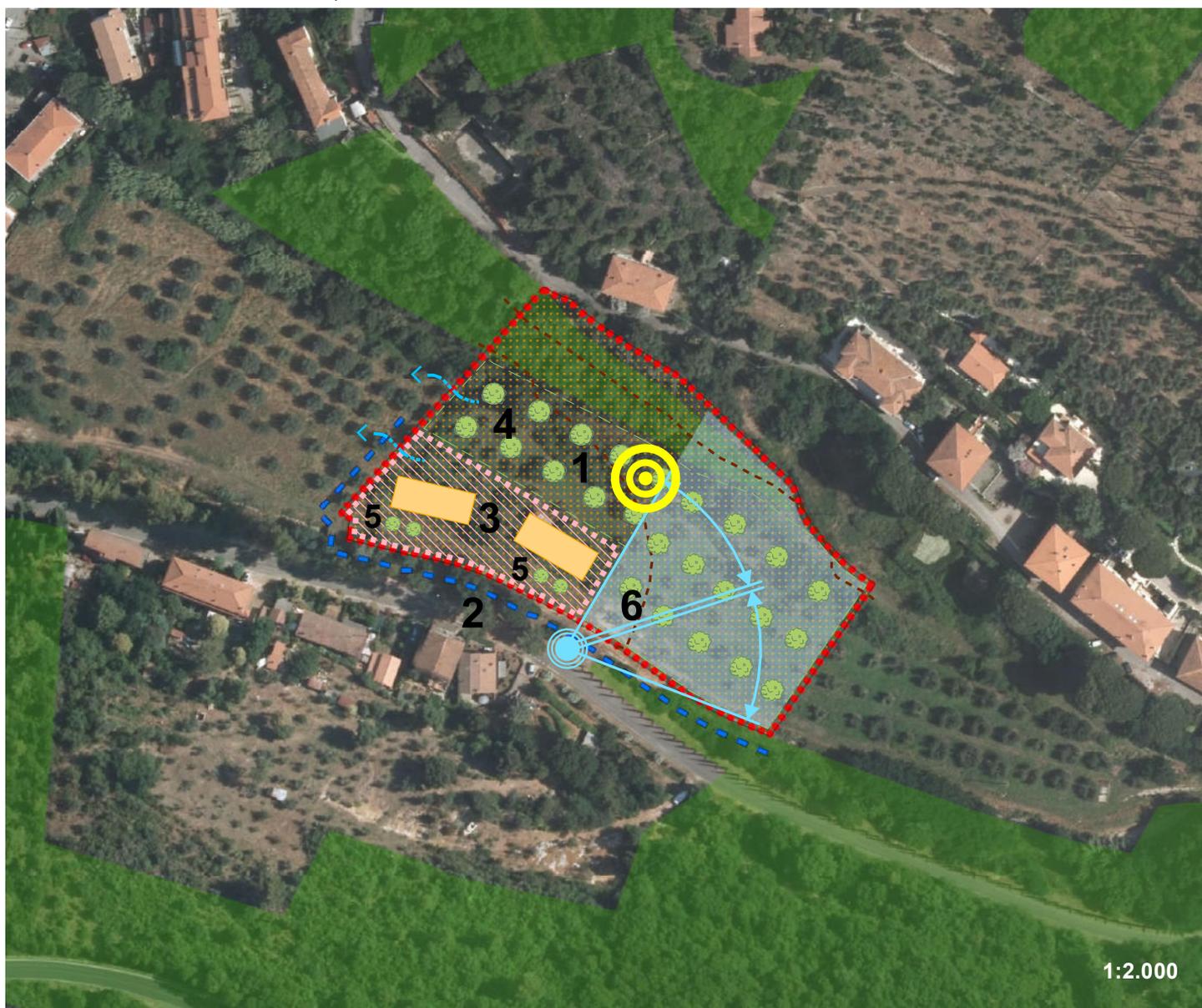
Foto 3



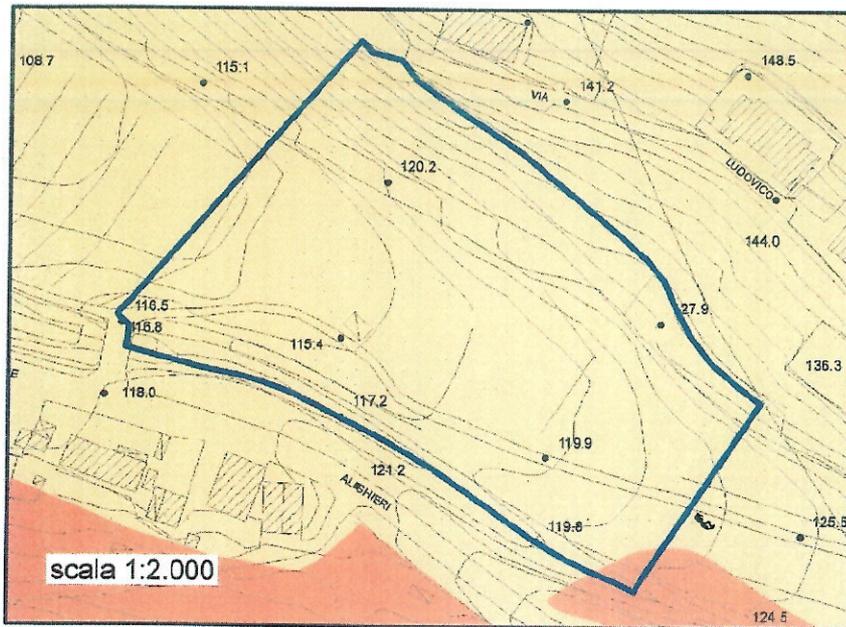
Punti di ripresa fotografica

## Criteria for the design

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

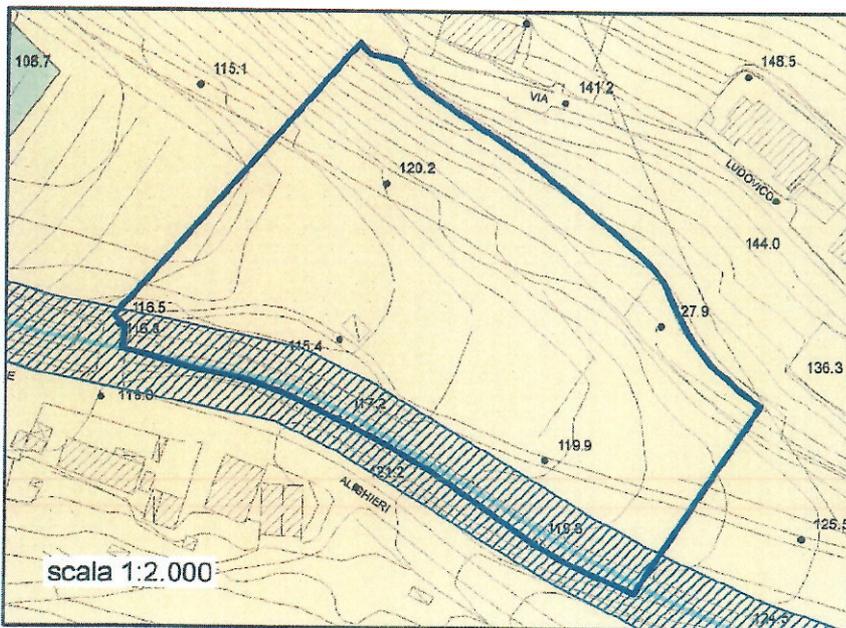


At.R. 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.



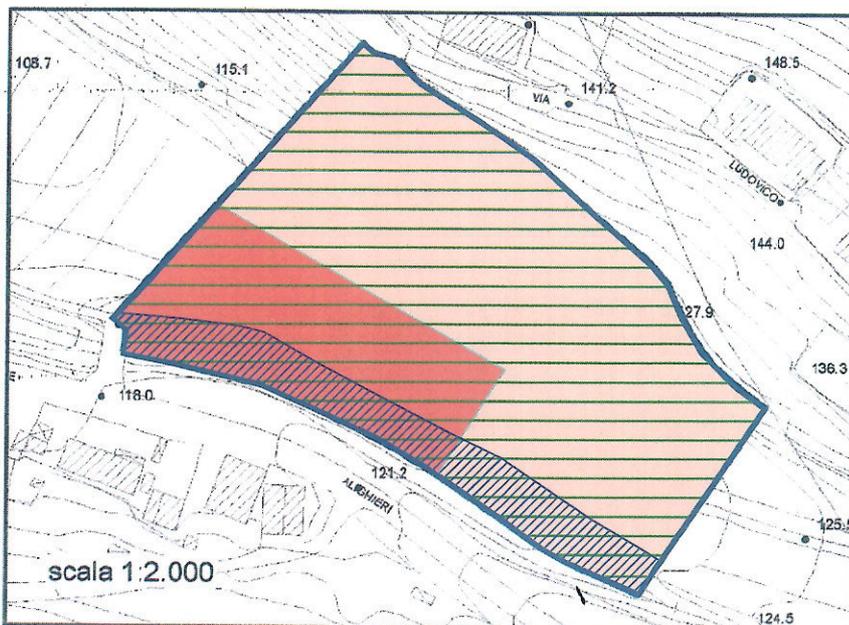
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

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

**CLASSE 1** di Fattibilità geologica (F1g).

Le opere di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere geomorfologico vista la bassa vulnerabilità degli interventi previsti.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

# At.R 1.03

Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper



**At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero, la riqualificazione ed il riuso dell'area occupata dai magazzini comunali per la realizzazione di una struttura da adibire a sosta camper, finalizzata anche a qualificare e potenziare l'offerta turistica funzionale al Geoparco delle Colline Metallifere.

Gli interventi dovranno comportare, oltre al trasferimento delle attività, la eliminazione delle strutture in precario stato fisico e incoerenti con il contesto dei luoghi.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 2.040

SE: mq 200 destinazione direzionale e servizi.  
(non incide sulla capacità del P.S., la superficie è ricompresa in quella degli edifici esistenti con medesima destinazione d'uso)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di area di sosta (art. 28 della L.R. n. 86/2016).

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. (26)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Percorso pedonale per il collegamento dell'area di sosta al piazzale di accesso del Geoparco delle Colline Metallifere.
- Condotta di allaccio dell'area di sosta alla fognatura pubblica per lo scarico dei reflui dei mezzi ospitati.
- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 300 da localizzare lungo il tracciato della strada provinciale.

Condizioni specifiche e regole insediative. (27)

- Le piazzole di sosta essere realizzate con manti tale da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione ambientale e forestale dell'area boscata e del versante collinare ricompreso nell'ambito di trasformazione.
- Dovrà essere realizzata una fascia di verde per mitigare l'impatto dell'area dalla viabilità pubblica.

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.



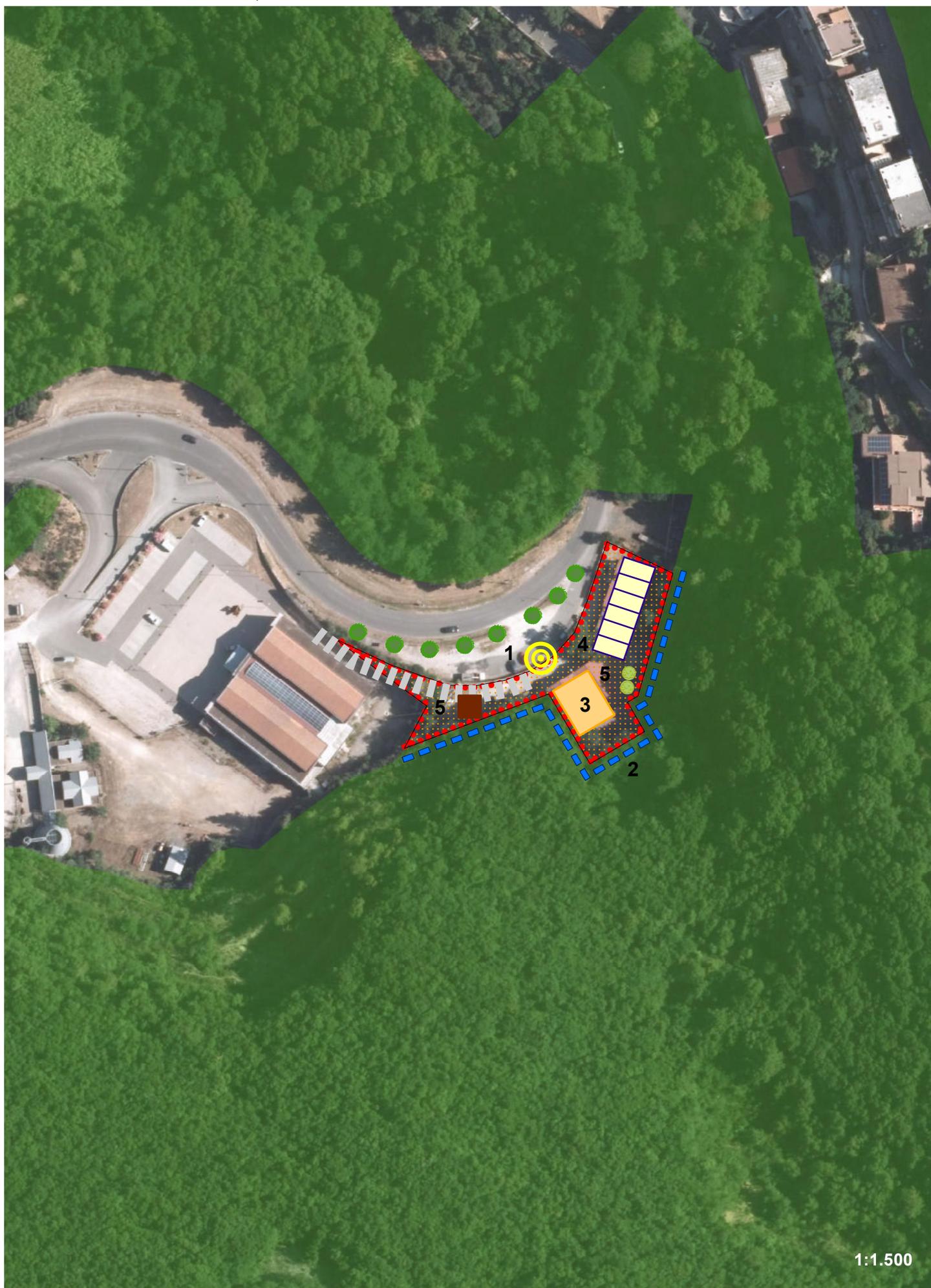
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Riqualificare l'area dei magazzini comunali, rivitalizzandola funzionalmente quale area sosta camper per integrare l'offerta turistica legata al Parco Archeologico Minerario di Gavorrano ed in particolare alle contermini attrezzature del Parco delle Rocce. Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in questa parte prevalentemente boscata del territorio rurale comunale, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche esistenti tra lo spazio ad uso turistico-ricettivo, il paesaggio minerario del Parco delle Rocce e le aree forestali contermini, con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali, per garantire la sostenibilità delle funzioni di fruizione collettiva, contenere gli impatti sull'ecosistema forestale circostante e limitare il rischio di incendi.
- Tutelare il valore storico-ambientale ed estetico-percettivo, del paesaggio minerario del Parco delle Rocce e della copertura boschiva quale sistema articolato e ramificato che sottolinea la morfologia di questi rilievi collinari.

## Criteria per la progettazione

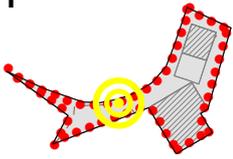
Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

1



Riqualificare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi una polarità capace di creare opportunità per il turismo itinerante e qualificati, attraverso la valorizzazione della struttura ricettiva, il rapporto figurativo tra la strada provinciale, l'area del Parco delle Rocce e la strutturazione delle aree agricolo-forestali del versante collinare. .

2



Progettare il margine dell'area di trasformazione contiguo alle aree boscate in modo da garantirne la tutela.

## Configurazione degli spazi edificati

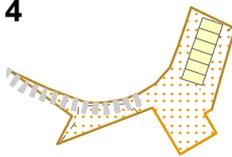
3



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale in modo da non alterare l'integrità percettiva dei versanti collinari e garantire l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio, salvaguardando, ove esistenti, le opere di sistemazione idraulica agraria, che contengono il versante collinare. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione delle aree boscate utilizzare soluzioni formali e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile, favoriscano la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

## Configurazione degli spazi aperti

4



Generare, nella progettazione delle aree pertinenti, uno spazio poroso capace di mantenere connessioni/continuità tra la struttura ricettiva e le aree forestali contermini.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale degli spazi pertinenti (piazzi, parcheggi, ecc.) con essenze tipiche dei luoghi.

6



Inserire lungo la S.P. N.82 Gavorranese un filare alberato per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento, la strada ed i boschi ad essa contermini al fine di evitare una percezione di modifica netta tra le aree.

## Visibilità e punti perspicui

7



Armonizzare per posizione, dimensione e materiali la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico.



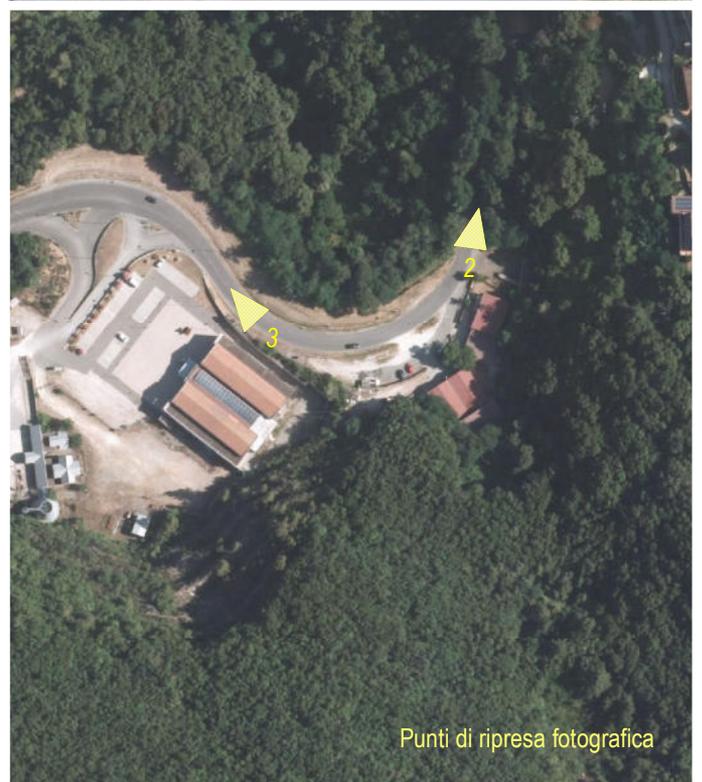
Foto 1



Foto 2

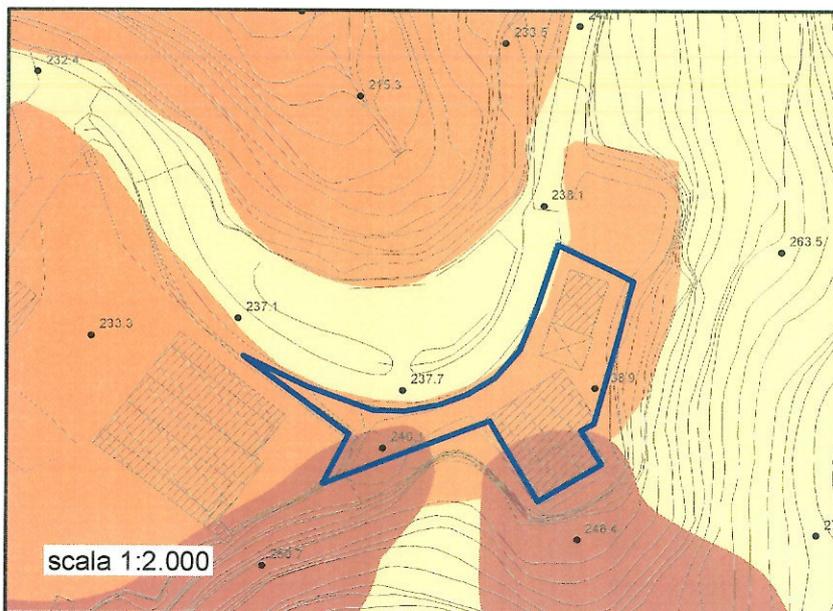


Foto 3



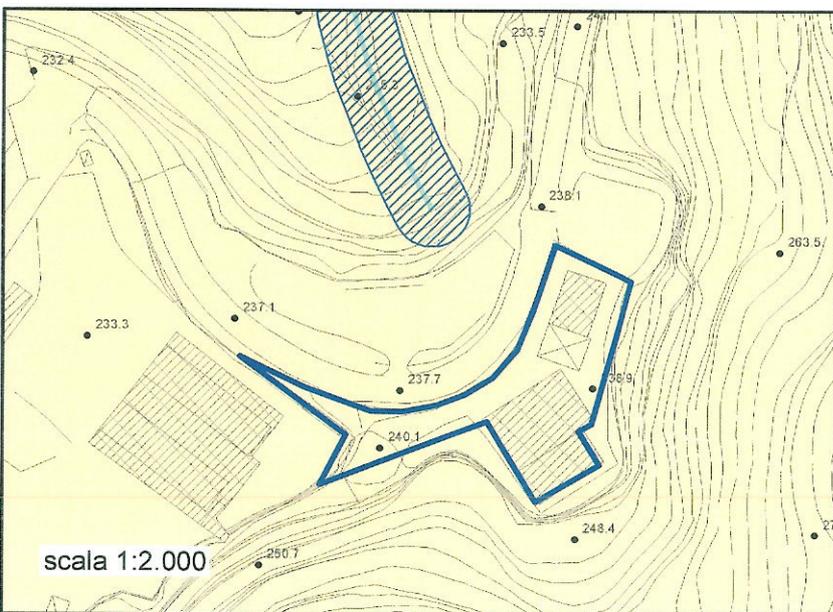
Punti di ripresa fotografica

# At.R. 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.



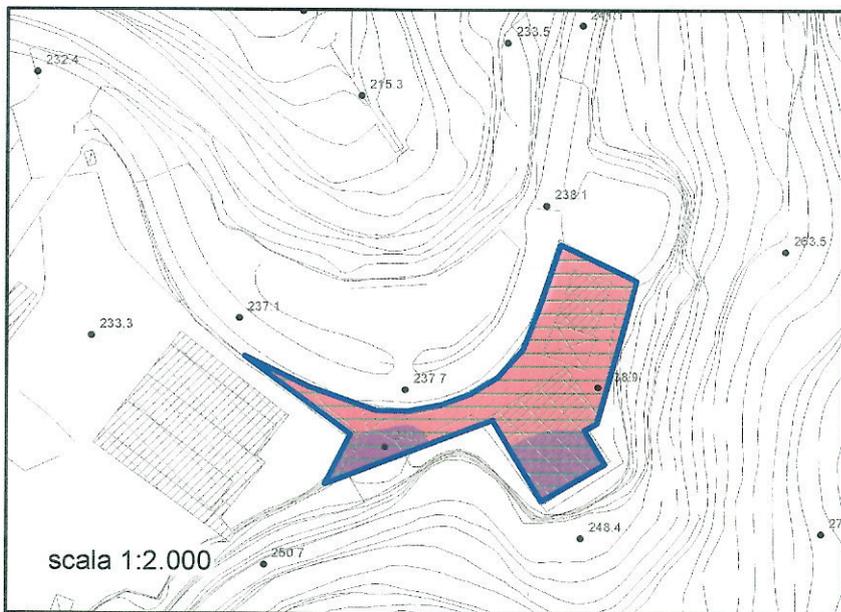
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 4** di Fattibilità geologica (F4g).

In questa area non sono da prevedere interventi.

**CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.R 1.04

La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva "Camping la Finoria"



## **At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva “Camping La Finoria”.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione ed il potenziamento della ricettività e dei servizi finalizzati alla valorizzazione imprenditoriale e immobiliare della struttura ricettiva “Camping La Finoria” tale da renderla competitiva e in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

Gli interventi di riorganizzazione insediativa dovranno integrarsi con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi ed essere coerente con le strutture già esistenti.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 73.067

SE: mq 800 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S. in quanto essa è riferita alla superficie esistente del L.E.A.)  
mq 500 destinazione direzionale e servizi.  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S. in quanto essa è riferita alla superficie esistente del L.E.A.)  
mq 1.000 destinazione turistico ricettiva.  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S. in quanto essa è riferita alle superfici esistenti oggi destinate a servizi e attività commerciali) (28)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di campeggio (art. 24 della L.R. n. 86/2016) con la presenza massima di 200 piazzole, comprensive di quelle già occupate dai bungalows esistenti, ed una ricettività complessiva non superiore a 600 posti letto.

### Strumento attuativo.

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

Il piano attuativo dovrà disciplinare l'organizzazione insediativa e il numero massimo ammissibile di installazione di roulotte, case mobili/bungalows, camper e relativi accessori in rapporto al numero complessivo delle piazzole e secondo i limiti imposti dalla normativa regionale di settore.

### Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

- Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) “territori coperti da foreste e boschi” del D.Lgs. n. 42/2004 nella parte sommitale, al limite con il tracciato della via Ariosto, dell'ambito.  
(articolo 12 Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici” del PIT-PPR). (29)

### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Adeguamento dello svincolo di accesso alla struttura ricettiva dalla strada comunale della Finoria.

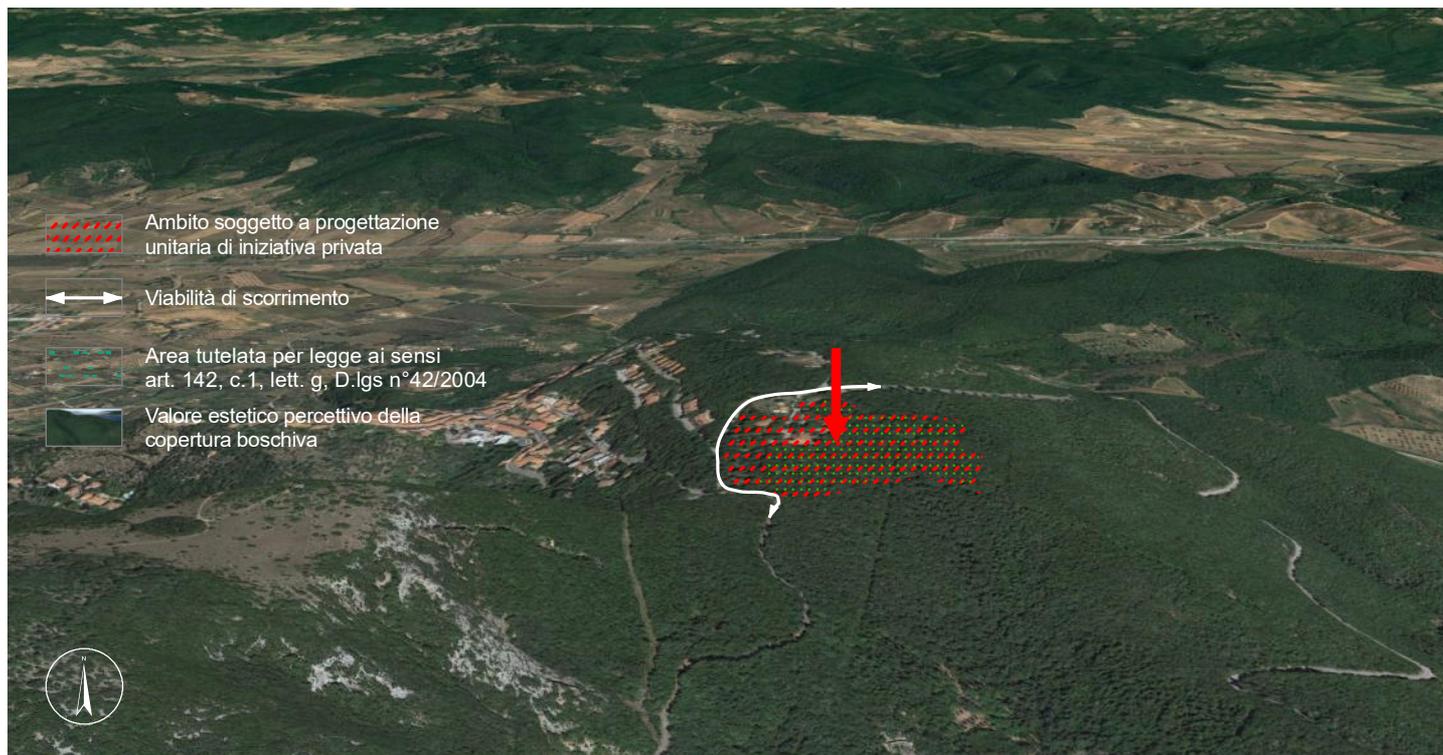
Condizioni specifiche e regole insediative. (30)

- L'edificio oggi utilizzato come Laboratorio di Educazione Ambientale potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione conservativa con cambio d'uso a destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.
- Sugli altri edifici che accolgono i servizi e le attività commerciali del campeggio è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale nelle aree esterne a quelle boscate.
- A seguito della possibilità di insediare le attività direzionali, di servizio e/o commerciali per pubblici esercizi e di vicinato nella struttura oggi occupata dal Laboratorio di Educazione Ambientale, per le superfici oggi utilizzate per tali funzioni è ammessa la riconversione verso le attività turistico ricettive, fermo restando il limite massimo ammissibile dei posti letto, delle piazzole e del rapporto tra quest'ultime e la possibilità di installazione di roulotte, case mobili/bungalows, camper e relativi accessori da fissare nel piano attuativo.
- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura esistente dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Gli interventi ammessi dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- Le aree boscate presenti all'interno della struttura esistente devono essere interessate da un piano forestale di manutenzione tale da promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene e invasive.
- Dovranno essere evitati interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive tali da ridurre i livelli di qualità e naturalità degli ecosistemi, alterare i rapporti figurativi consolidati del paesaggio forestale e la compromissione dei valori estetico percettivi.
- Dovranno essere previsti interventi di recupero e manutenzione della sentieristica interna alle formazioni forestali. (31)

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.



- Definire il potenziamento della struttura ricettiva "Camping La Finoria" mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree prevalentemente boscate che caratterizzano i rilievi sovrastanti il centro urbano di Gavorrano in modo da garantire la sostenibilità delle funzioni di fruizione collettiva, contenere gli impatti sull'ecosistema forestale circostante e limitare il rischio di incendi.
- Tutelare il valore estetico-percettivo della copertura boschiva che, non presentando soluzioni di continuità, appare come sistema articolato e ramificato che sottolinea la morfologia di questi rilievi collinari.

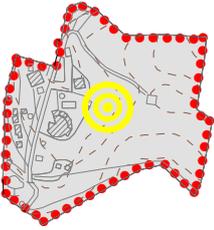
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



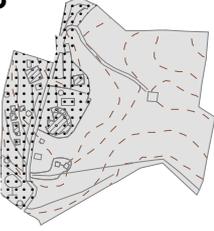
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

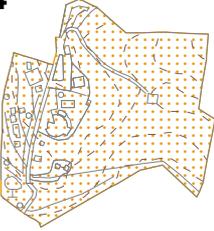
**1**  Riquilibrare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che qualifichi, attraverso il potenziamento della struttura ricettiva, il rapporto figurativo consolidato con la strutturazione delle aree forestali circostanti.

**2**  Progettare il margine dell'area di trasformazione contiguo alle aree boscate in modo da garantirne la tutela.

## Configurazione degli spazi edificati

**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale in modo da non alterare l'integrità percettiva dei versanti collinari e garantire l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione delle aree boscate utilizzare soluzioni formali e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile, favoriscano la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. Collocare il recupero e la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato nell'area urbanizzata esterna alle superficie boscate.

## Configurazione degli spazi aperti

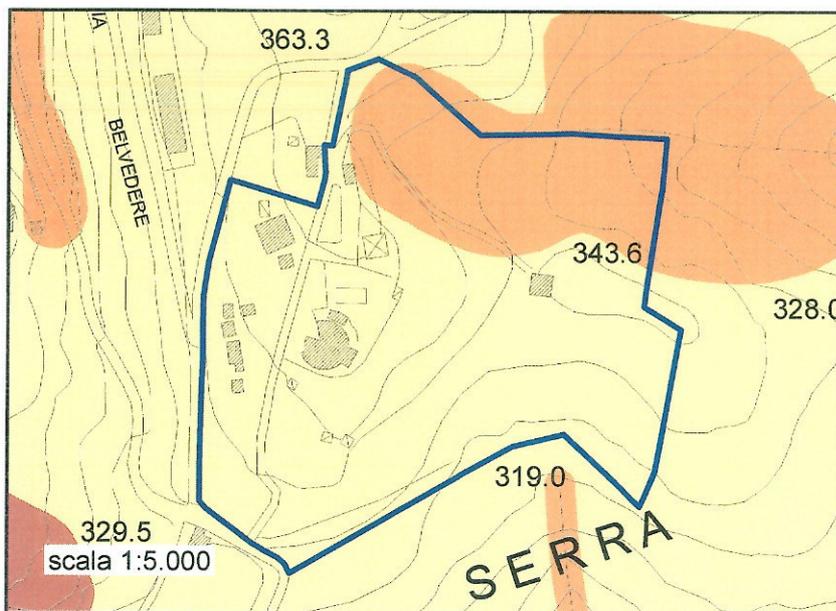
**4**  Generare, nella progettazione delle aree pertinenziali, uno spazio poroso capace di mantenere connessioni e continuità tra la struttura ricettiva e le aree forestali contermini. Promuovere anche il recupero e la manutenzione della sentieristica e garantirne, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica.

## Visibilità e punti perspicui

**5**  Armonizzare per posizione, dimensione e materiali la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico.

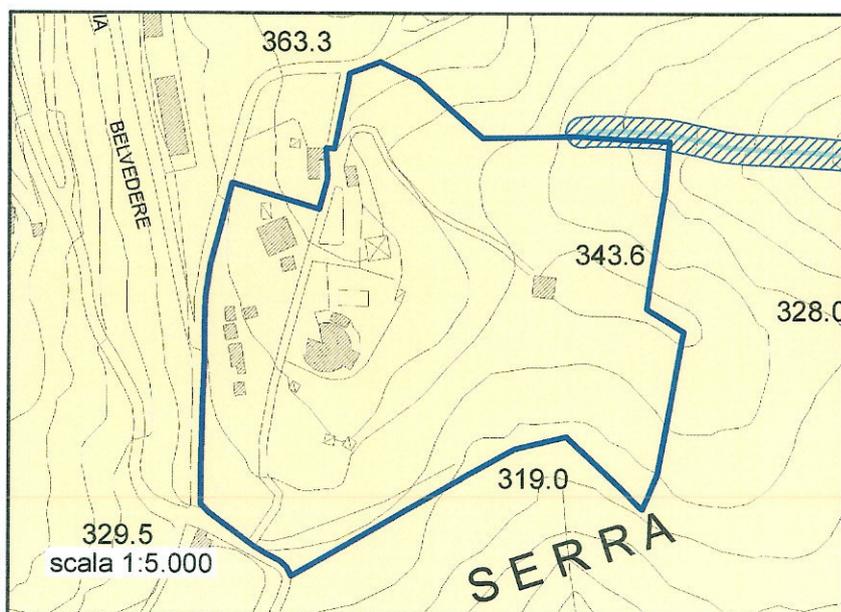


At.R. 1.04 La Finoria. Ampliamento e potenziamento della struttura ricettiva comunale  
Camping La Finoria.



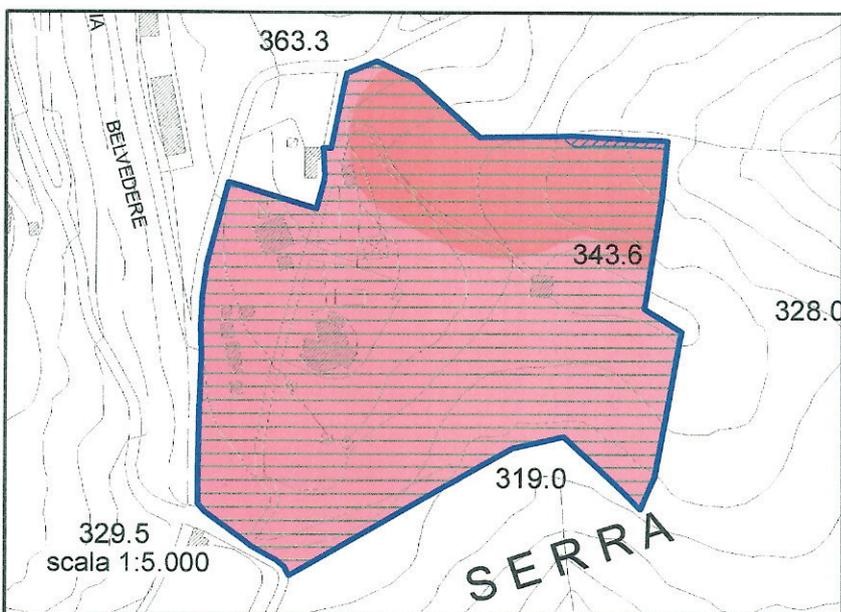
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

#### **CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

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

#### **CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

#### **CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

## **UTOE 2 – CALDANA.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 2.01      Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.
- At.U 2.02      Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.
- At.U 2.03      Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via di Sottoborgo. (32)

# At.U 2.01

Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura



**At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di potenziare il sistema dei parcheggi pubblici esterni al perimetro delle mura per organizzare e razionalizzare l'accesso al centro storico e la contestuale valorizzazione attraverso il restauro dei paramenti murari esistenti e della percezione estetico paesaggistica dei bastioni fortificati delle mura medesime.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 2.762

SE: mq 0

Strumento attuativo.

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

Vincoli di tutela paesaggistica.

- La cinta muraria è soggetta alla tutela di cui alla Parte II, art. 10 comma 1 "beni culturali" del D. Lgs. n. 42/2004.

Nelle superfici libere non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (33)

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico a raso della superficie di almeno mq 300 a valle del terrapieno dei bastioni nord della cinta muraria fortificata.
- Prolungamento della sede viaria della via Fonte Vecchia sino alla testata del parcheggio pubblico.
- Area a verde pubblico attrezzato con terrazza belvedere di collegamento alla cinta muraria fortificata.

Condizioni specifiche e regole insediative. (34)

- Le opere per il prolungamento della via della Fonte Vecchia e per la realizzazione del nuovo parcheggio dovranno adattarsi alla morfologia dei luoghi, non produrre movimenti di terra o opere d'arte di contenimento tali da provocare alterazioni nella percezione del centro murato di Caldana dai punti di osservazione significativi.
- La terrazza belvedere sull'area a verde pubblico interposta tra i parcheggi e la cinta fortificata dovrà essere realizzata con tecniche e materiali che non vadano ad incidere sui paramenti murari della cinta fortificata stessa.
- Tra il tracciato del prolungamento della via Fonte Vecchia e la cinta fortificata dovrà essere interposta una adeguata area di salvaguardia e tutela.

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.



- Definire la struttura ordinatrice dello spazio pubblico quale cerniera tra il tessuto storico di impianto preottocentesco e gli assetti del territorio rurale limitrofo in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici e garantire la tutela del valore paesaggistico, urbanistico, storico, monumentale e architettonico dei bastioni del centro murato di Caldana, che si stagliano alle sue spalle.
- Mantenere le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti il mosaico prevalentemente coltivato del versante collinare sottostanti il centro urbano di Caldana e realizzare un margine urbano integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.
- Mantenere le visuali panoramiche esistenti che si aprono verso il fondovalle dell'Aurelia e la piana grossetana, prevedendo anche l'inserimento di varchi visuali.

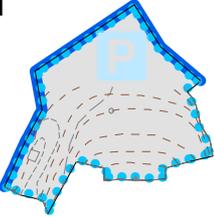
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



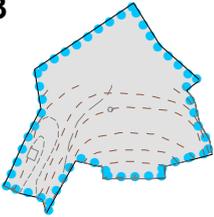
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

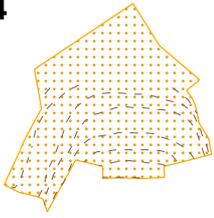
**1**  Riquilibrare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale, che generi una polarità, quale luogo della memoria e dell'identità collettiva, capace di promuovere il valore culturale del centro murato di Caldana, stabilendo continuità e connessioni in chiave paesaggistica con le aree rurali contermini.

**2**  Riprogettare il margine urbano, 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 non solo la migliore integrazione paesaggistica con l'assetto morfotopologico dell'impianto urbano di matrice storica, ma anche l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Caldana, ed in particolare, verso gli imponenti bastioni angolari che ne caratterizzano la cinta muraria, di cui deve essere assicurata la contestuale tutela e valorizzazione per salvaguardarne il valore storico-culturale.

## Configurazione degli spazi aperti

**4**  Generare, nella progettazione dell'area, uno spazio capace di rappresentare, attraverso una buona dotazione di verde, una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella definizione di cunei verdi urbani, mentre per la viabilità di collegamento con il resto del centro urbano riutilizzare e riqualificare la viabilità esistente. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, impiegare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.

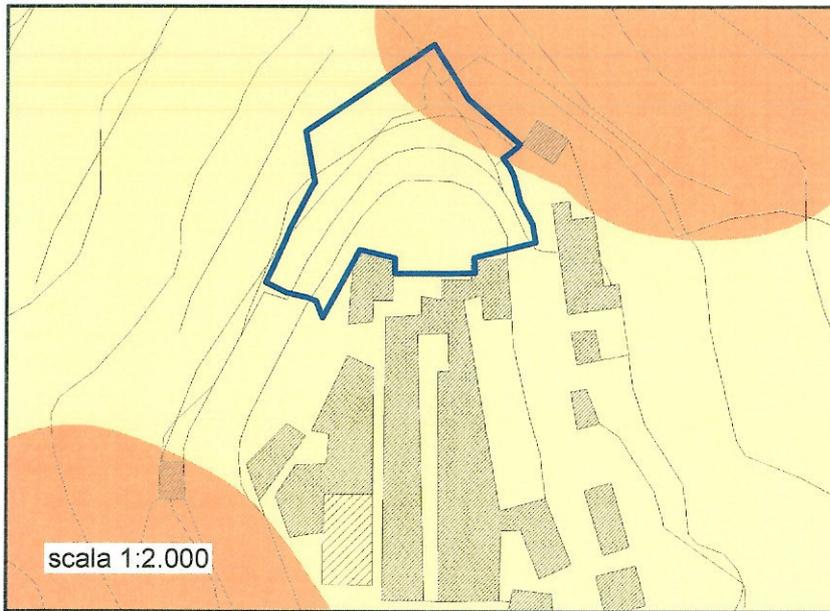
**5**  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (olivi, frutti, aceri campestri) e con arbusti di olivastro, biancospino, rosa canina e simili.

## Visibilità e punti perspicui

**6**  Mantenere libere da qualsiasi intrusione e/o interferenza le visuali panoramiche godibili dallo spazio pubblico.

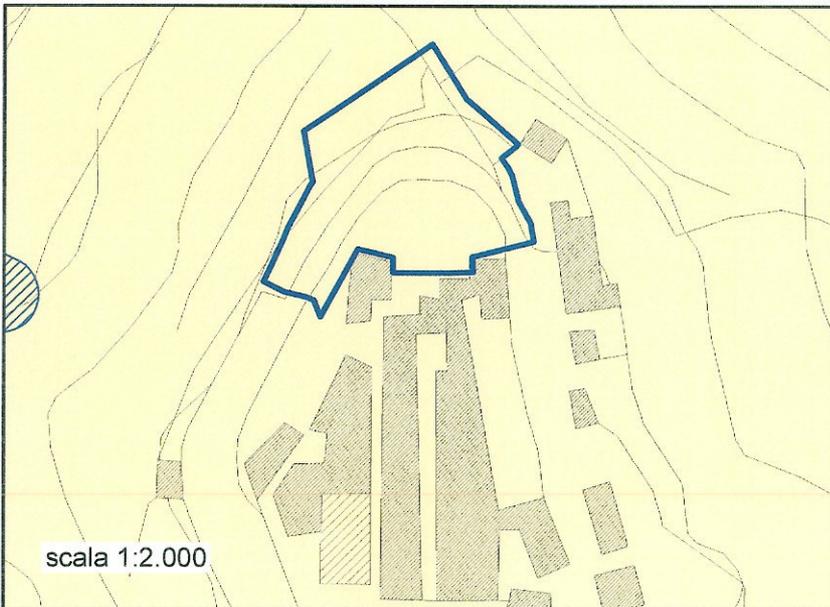


At.U. 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.



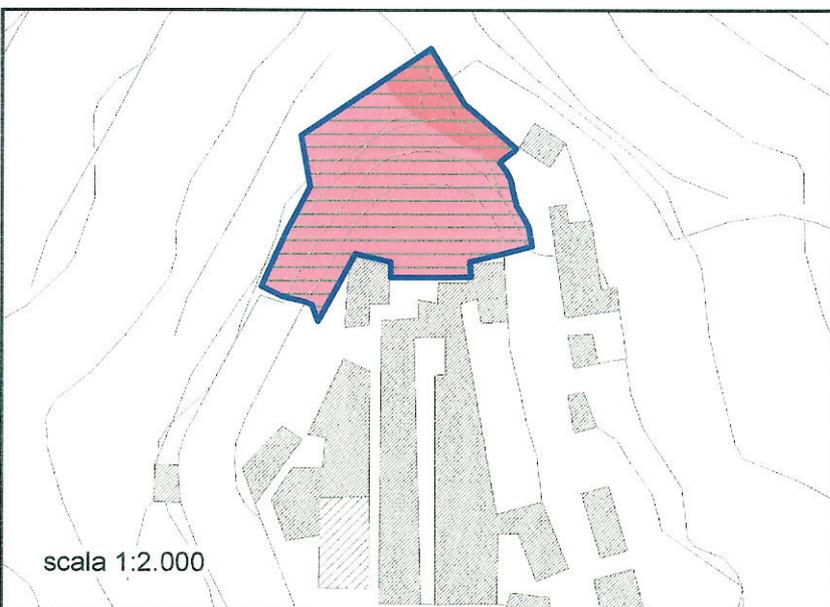
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

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

**CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

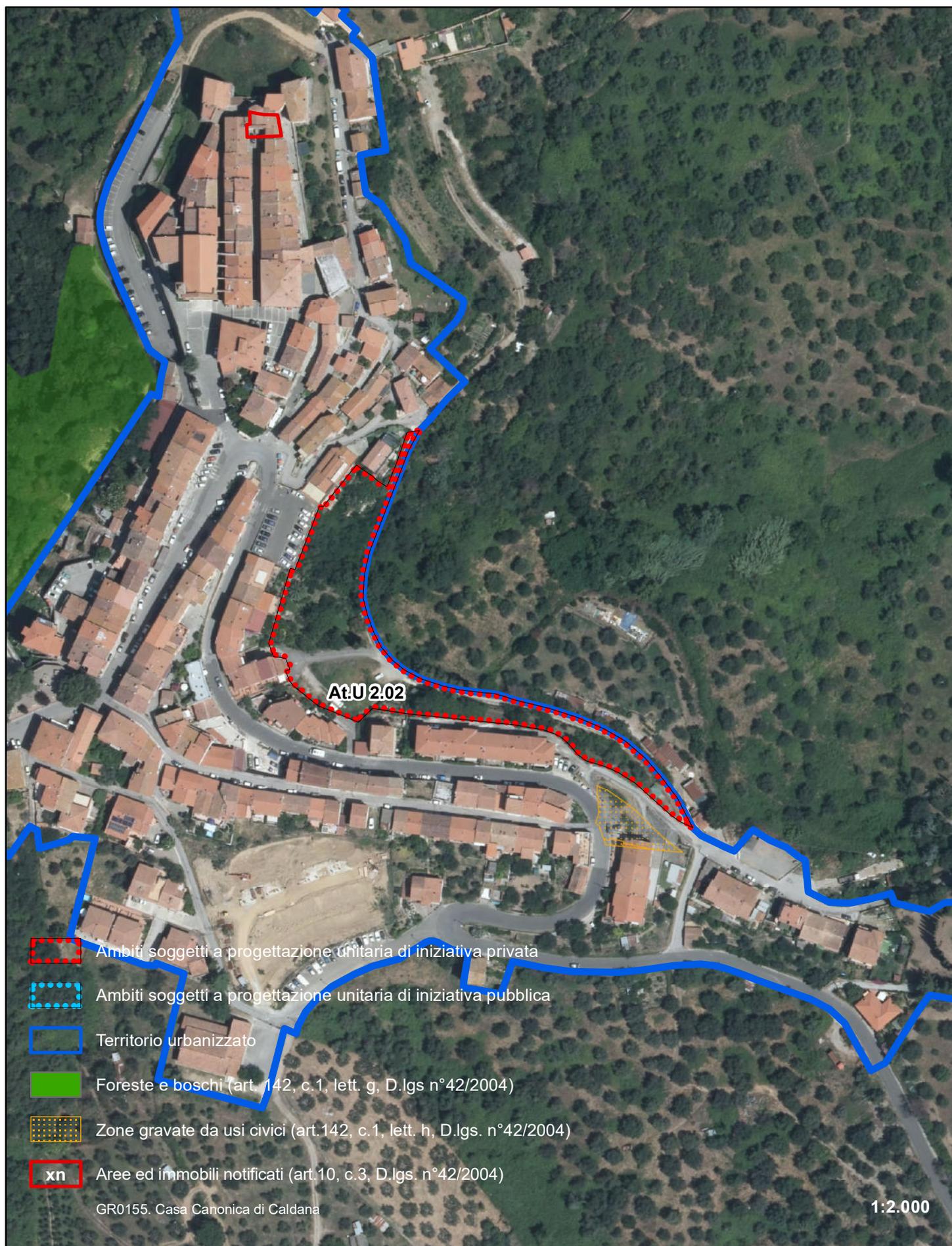
La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 2.02

## Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti



## **At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edificati nel versante orientale dell'abitato di Caldana e di riorganizzare il margine edificato attraverso un disegno compiuto in grado di esaltare e valorizzare le relazioni funzionali e paesaggistiche tra l'aggregato urbano e la collina segnata dagli oliveti di impianto storico.

Gli interventi dovranno comportare, il recupero e il completamento del tracciato della via degli Orti per il collegamento tra la via Pisa e la via dei Lavatori segnato il nuovo limite urbano verso valle.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 4.687

SE: mq 1.000 destinazione residenziale <sup>(35)</sup>  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### Strumento attuativo.

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

Il progetto unitario 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 paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. <sup>(36)</sup>

### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Completamento e sistemazione della via degli Orti con l'acquisizione del sedime stradale al patrimonio comunale, la realizzazione di marciapiede e di impianto di pubblica illuminazione.
- Parcheggio pubblico a raso della superficie di almeno mq 400 interposto tra il tracciato della via degli Orti e le aree da destinarsi all'edificazione.
- Area a verde pubblico della superficie di almeno mq 200 da localizzarsi tra il limite del centro antico e le aree da destinarsi alla nuova edificazione.

### Condizioni specifiche e regole insediative. <sup>(37)</sup>

- La nuova edificazione dovrà prevedere tipologie edilizie compatte e lineari, fino ad una massimo di due piani fuori terra, localizzate secondo la morfologia del versante così da qualificare la quinta urbana verso la valle agricola.
- La nuova edificazione dovrà essere organizzata in modo tale da costituire la chiusura del sistema insediativo ed evitare futuri processi di frammentazione e disgregazione insediativa. <sup>(38)</sup>

- La nuova edificazione dovrà costituire il “bordo costruito” verso il prospiciente pendio collinare in grado di dare unitarietà all’edificato, qualificare e migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo.
- La nuova edificazione dovrà essere organizzata in modo tale da non interporsi sui varchi panoramici che dalla via Nuova si aprono verso il territorio agricolo.
- Lungo il tracciato della via degli Orti dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l’aggregato urbano e il territorio contermini. In particolare le nuove piantumazioni dovranno assumere il carattere di “cintura verde” in grado di assorbire il passaggio tra il territorio urbanizzato e quello rurale.
- I nuovi spazi aperti interni all’ambito di trasformazione dovranno essere progettati quali elementi di continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.
- 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. (39)

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.



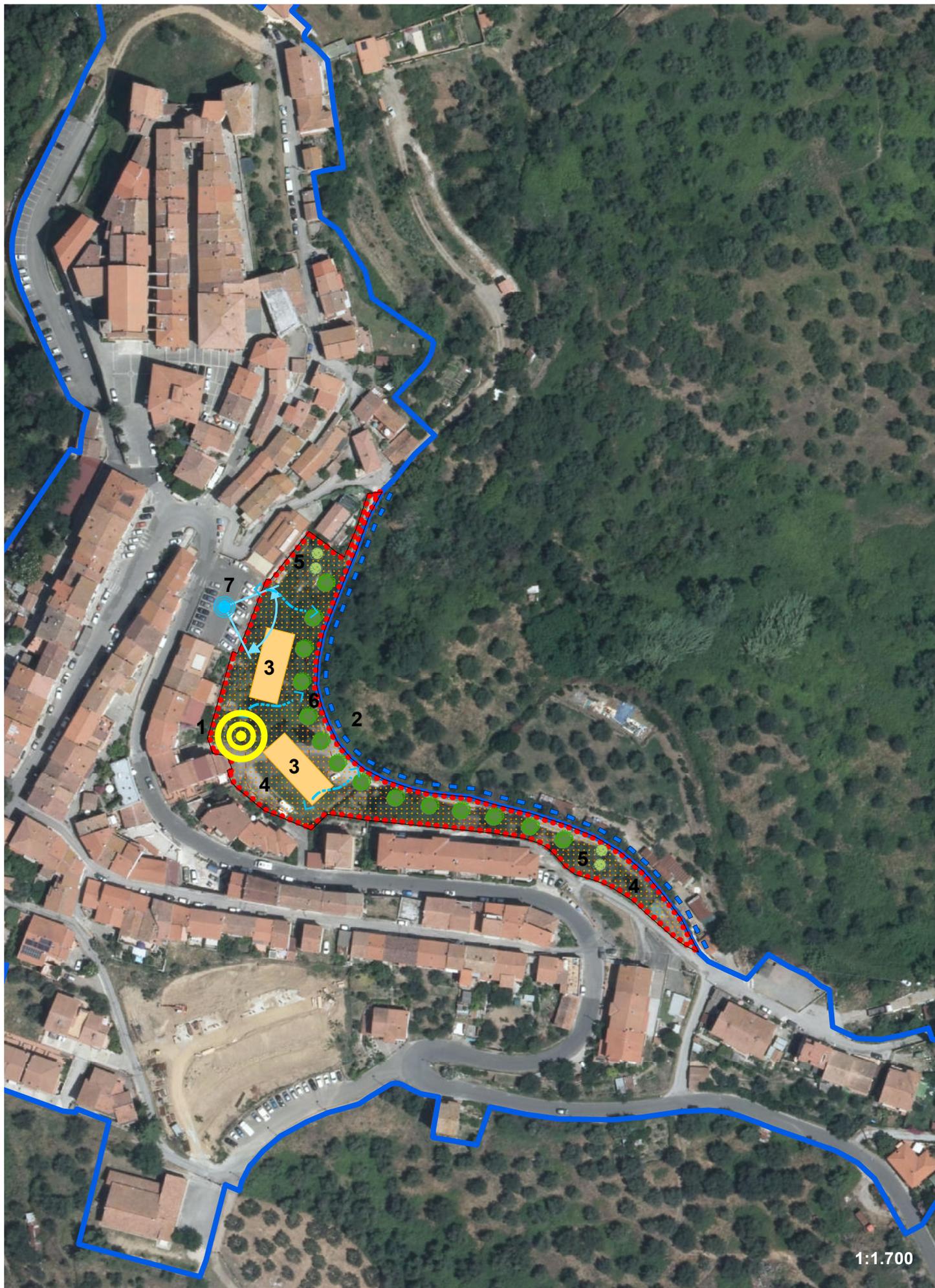
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Riqualificare l'area compresa tra il tessuto storico di impianto otto/novecentesco sottostante Via Nuova e Via degli Orti, 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 delle aree, costituenti il mosaico prevalentemente coltivato del versante collinare, sottostanti il centro urbano di Caldana e realizzare un margine urbano integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.
- Mantenere le visuali panoramiche esistenti che si aprono verso il fondovalle dell'Aurelia e la piana grossetana, prevedendo anche l'inserimento di varchi visuali.

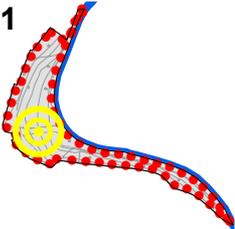
## Criteria figurati per la progettazione

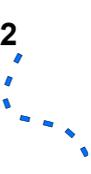
Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



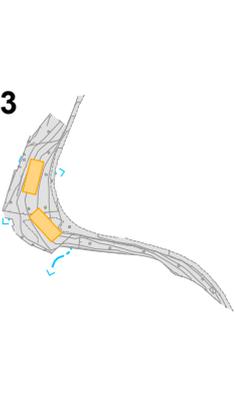
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

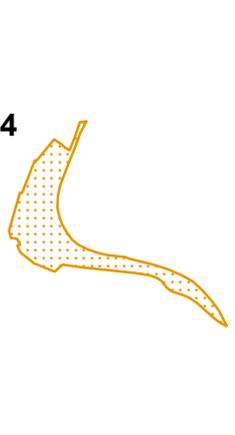
**1**  Ridefinire il ruolo spaziale dell'ambito ed orientare l'intervento verso un'ordinata densificazione che generi un tessuto urbano poroso capace di mantenere, attraverso le aree pertinenziali, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

**2**  Riprogettare il margine urbano, in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio, la relativa percettibilità ed attribuire alla strada di collegamento con il resto del centro abitato il ruolo sinergico di trade union tra urbano e non urbano.

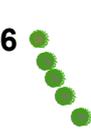
## Configurazione degli spazi edificati

**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Caldana, non creando vistosi impatti visivi. Utilizzare soluzioni formali e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Localizzare aree verdi tra i manufatti al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

## Configurazione degli spazi aperti

**4**  Generare nella progettazione delle aree pertinenziali uno spazio capace, attraverso una buona dotazione di verde, di rappresentare una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella definizione di cunei verdi urbani, mentre per la viabilità di collegamento con il resto del centro urbano riutilizzare e riqualificare la viabilità esistente. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, impiegare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.

**5**  Realizzare l'arredo vegetazionale degli spazi pertinenziali (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (olivi, fruttiferi, aceri campestri) e con arbusti di olivastro, biancospino, rosa canina e simili.

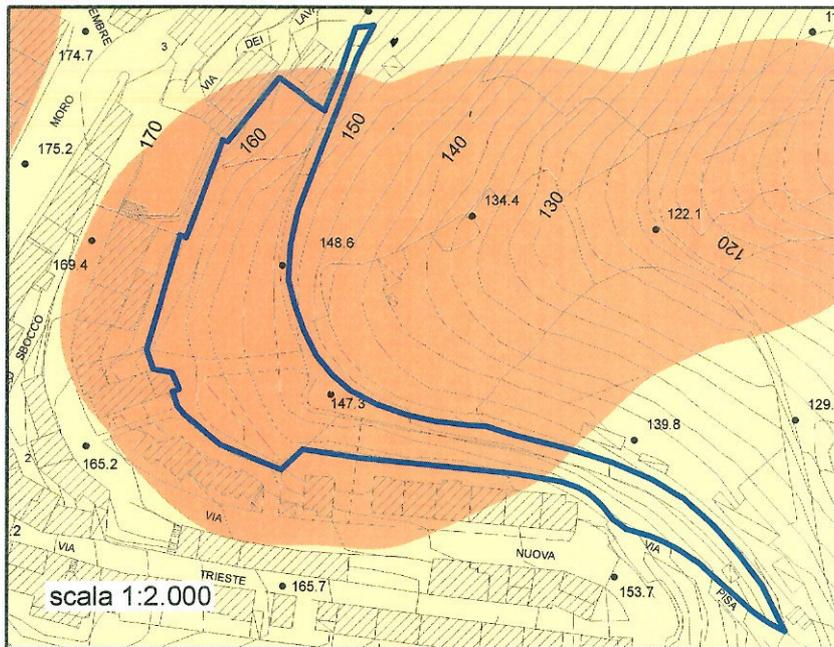
**6**  Lasciare lungo Via degli Orti una fascia di verde di transizione per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento, la strada e lo spazio agricolo contermini ed evitare una percezione di modifica netta tra le aree.

## Visibilità e punti perspicui

**7**  Mantenere libera da qualsiasi intrusione e/o interferenza la visuale panoramica godibile a livello del parcheggio pubblico posto sulla testata di via Nuova e sovrastante l'area di intervento.

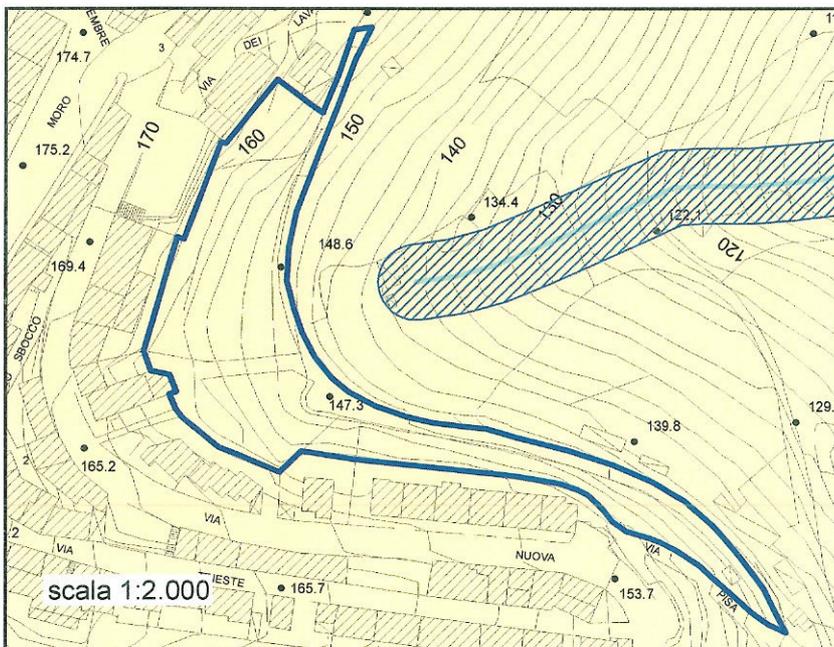


# At.U. 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.



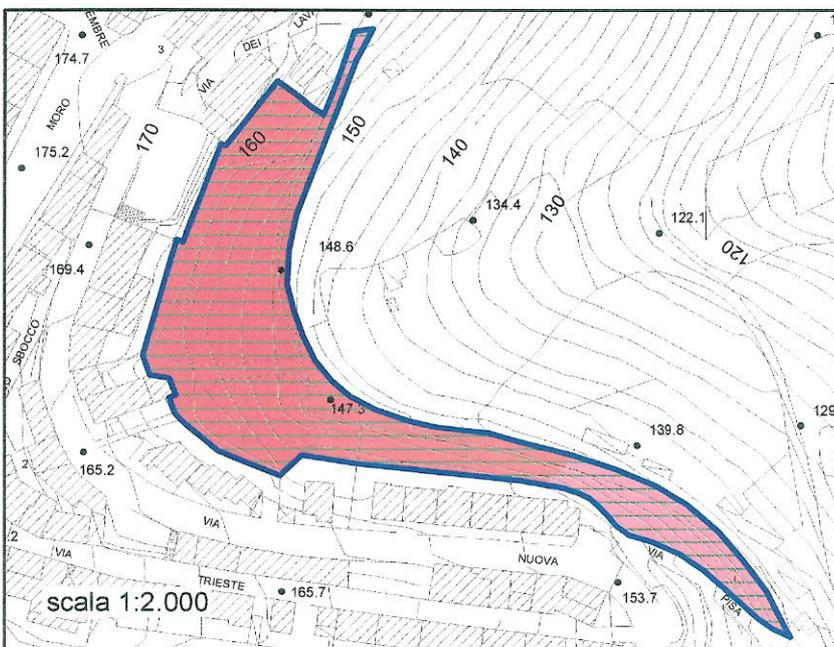
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

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

**CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 2.03

Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo



## **At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via di Sottoborgo. (40)**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione dell'area posta nel centro sottrico a valle della via di Sottoborgo utilizzata dalla comunità locale per attività ricreative e feste di paese.

Gli interventi dovranno concorrere alle relazioni funzionali ed estetico percettive tra i tessuti di impianto storico e il territorio rurale circostante, nonché promuovere una organica azione di valorizzazione dello spazio attraverso la rimozione di tettoie e manufatti precari incongrui con il contesto del centro antico di Caldana.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 1.088

SE: mq 300 destinazione commerciale per pubblici esercizi di vicinato.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### Strumento attuativo.

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

Il progetto unitario convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di una disciplina organica ed unitaria per qualità formale ed impiego dei materiali.

### Vincoli di tutela paesaggistica.

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

### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Razionalizzazione ed ampliamento del varco di accesso all'area dalla strada pubblica;
- Manutenzione e restauro del muro di cinta e dei paramenti murari che si affacciano sulla strada pubblica per il tratto ricompreso nell'ambito di trasformazione.

### Condizioni specifiche e regole insediative.

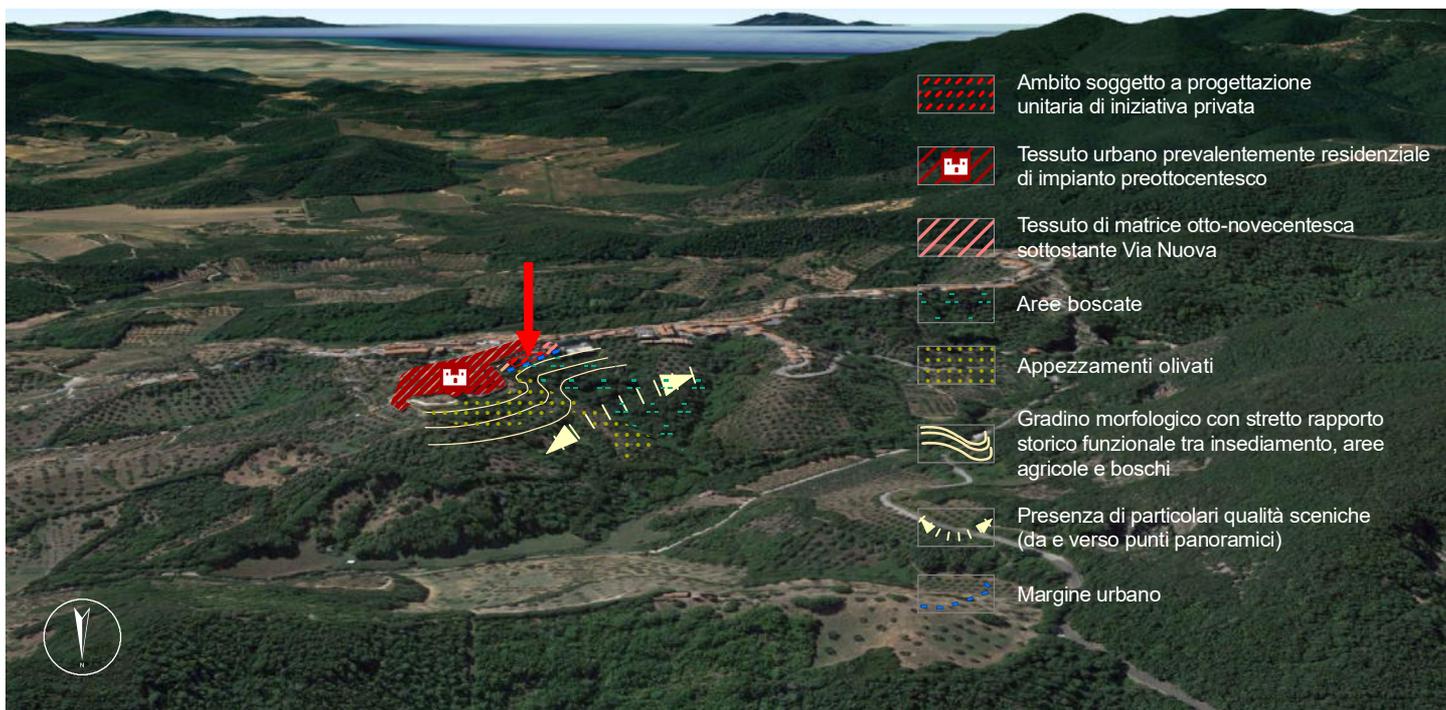
- Gli interventi dovranno essere tesi all'integrazione nel contesto del centro antico di Caldana con l'impiego di forme, materiali e cromie coerenti con quelli consolidati del luogo.
- Le nuove costruzioni dovranno essere allineate, svilupparsi su un solo piano fuori terra e presentare coperture a falde con manto in coppi e tegoli di laterizio tradizionale.
- La realizzazione delle nuove costruzioni dovrà procedere contestualmente alla rimozione delle strutture precarie esistenti.

- La realizzazione di eventuali strutture temporanee aperte funzionali allo svolgimento di attività collettive e feste di paese potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di materiale ligneo e con tipologie costruttive facilmente rimovibili.
- Le opere di sistemazione degli spazi aperti non dovranno produrre movimenti di terra o opere d'arte di contenimento tali da provocare alterazioni nella morfologia consolidata dello spazio.
- Il manto dei percorsi pedonali e delle aree aperte 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 il muro di cinta che si affaccia sulla via di Sottoborgo.

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.



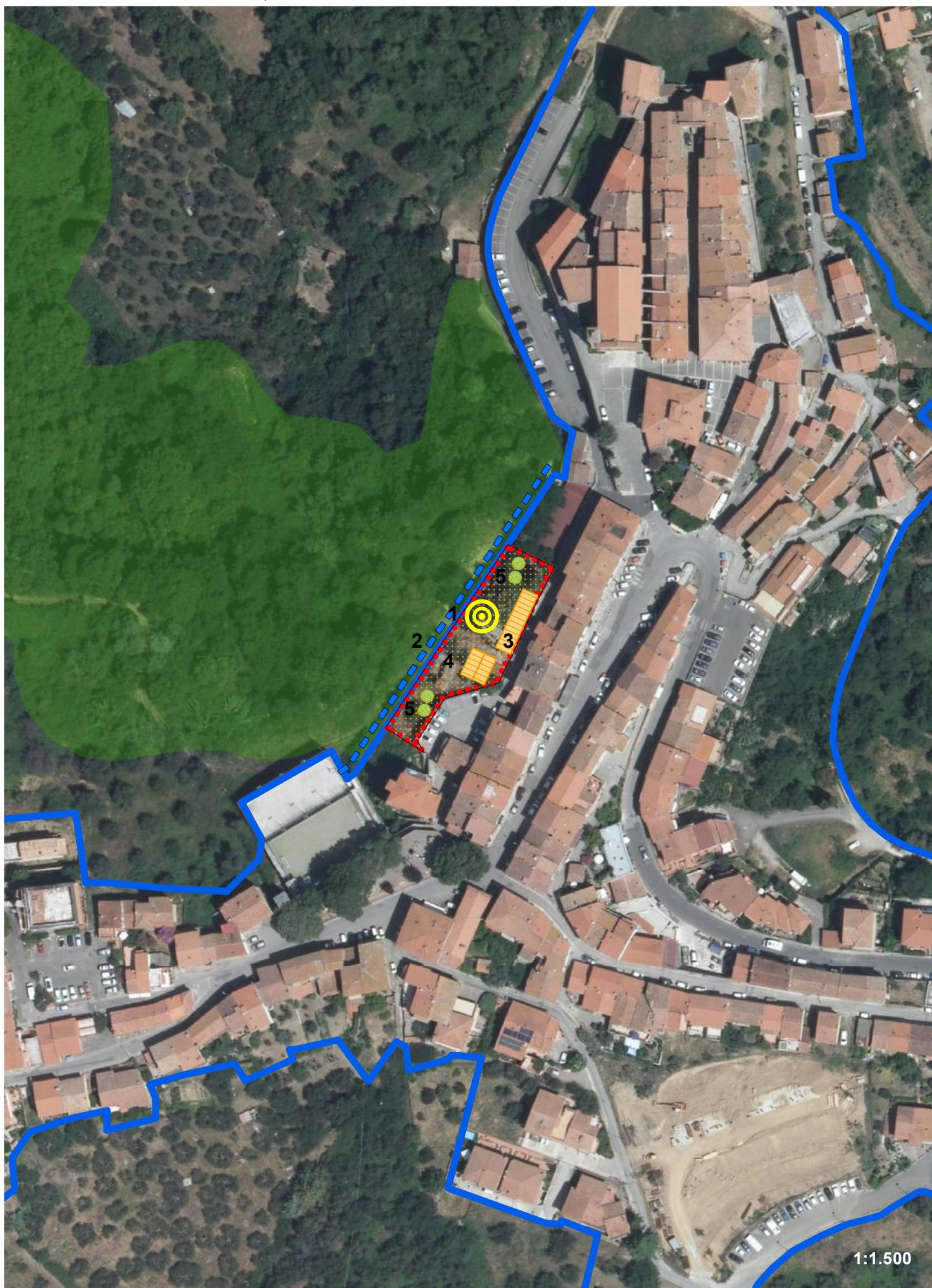
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Recuperare il degrado presente nel tessuto urbano di matrice storica otto/novecentesca posto tra Via Sottoborgo ed il margine occidentale di Caldana, rivitalizzandone la funzione ludico-ricreativa, riattivando le relazioni di permeabilità fra il tessuto urbano e la campagna e il rapporto storicizzato con il complesso storico, monumentale e architettonico del centro murato.
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti il mosaico prevalentemente coltivato del versante collinare sottostante il centro urbano di Caldana e realizzare un margine urbano integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.
- Garantire la sostenibilità delle funzioni di fruizione collettiva, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale in modo da contenere gli impatti sull'ecosistema forestale limitrofo, limitando il rischio di incendi.

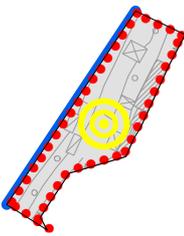
## Criteria for the design

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



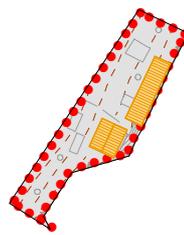
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

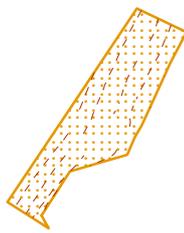
- 1  Eliminare il degrado presente nell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di mantenere, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta di matrice storica, le aree boscate contermini e l'aperta campagna.

- 2  Riprogettare il margine urbano 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.

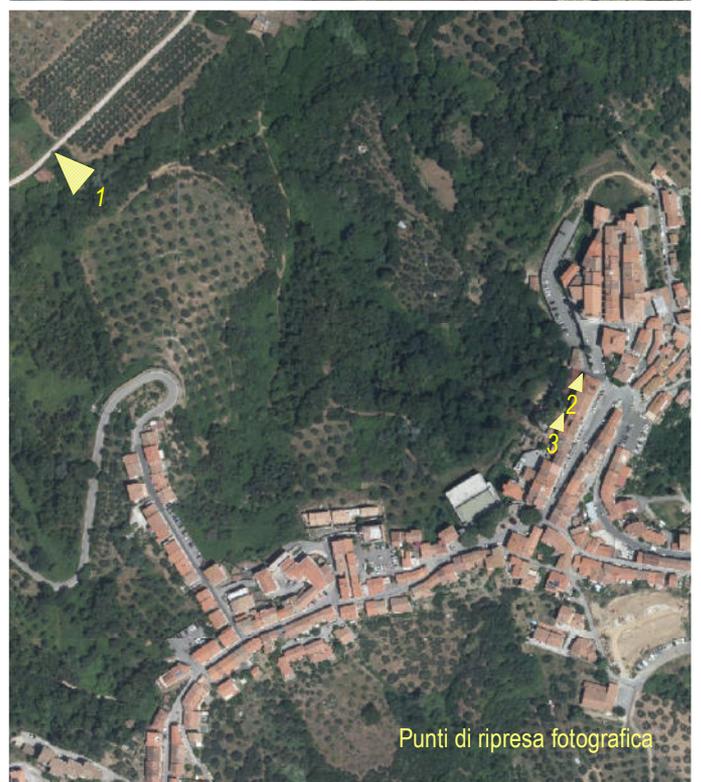
## Configurazione degli spazi edificati

- 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 Caldana, non creando vistosi impatti visivi. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche, che assicurino la migliore integrazione paesaggistica con l'assetto morfologico dell'impianto urbano di matrice storica, garantiscano la coerenza con i caratteri tipologici e architettonici espressi dall'edilizia che caratterizza il contermino tessuto urbano 8/900, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. L'altezza delle costruzioni non dovrà superare il piano fuori terra ed avere coperture inclinate a falda.

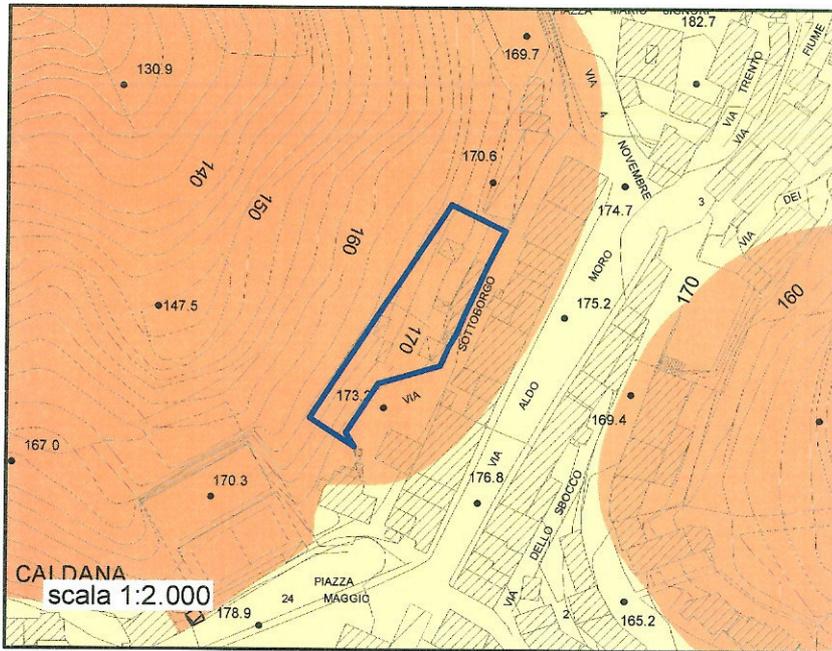
## Configurazione degli spazi aperti

- 4  Generare nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio capace attraverso una buona dotazione di verde di rappresentare una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella definizione di cunei verdi urbani. 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 impiegare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.

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

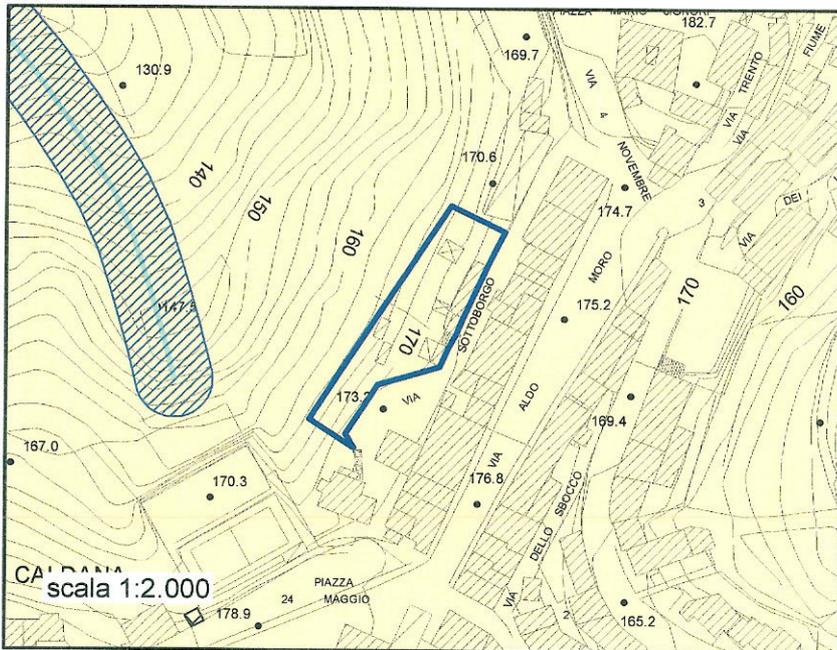


# At.U. 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.



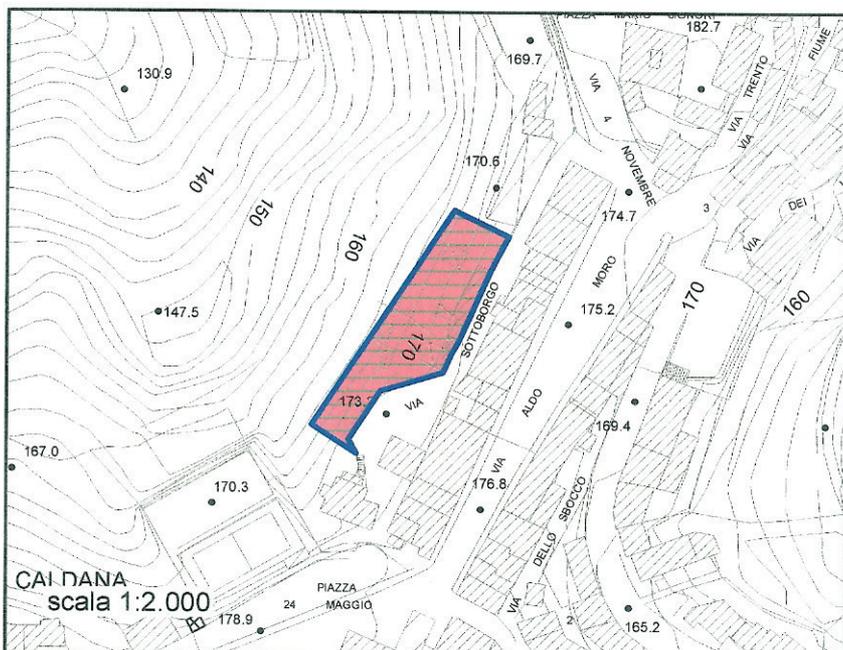
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate****CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

## **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



-  Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata
-  Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa pubblica
-  Territorio urbanizzato
-  Foreste e boschi (art. 142, c.1, lett. g, D.lgs n°42/2004)

1:2.000

### **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 1.016

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.

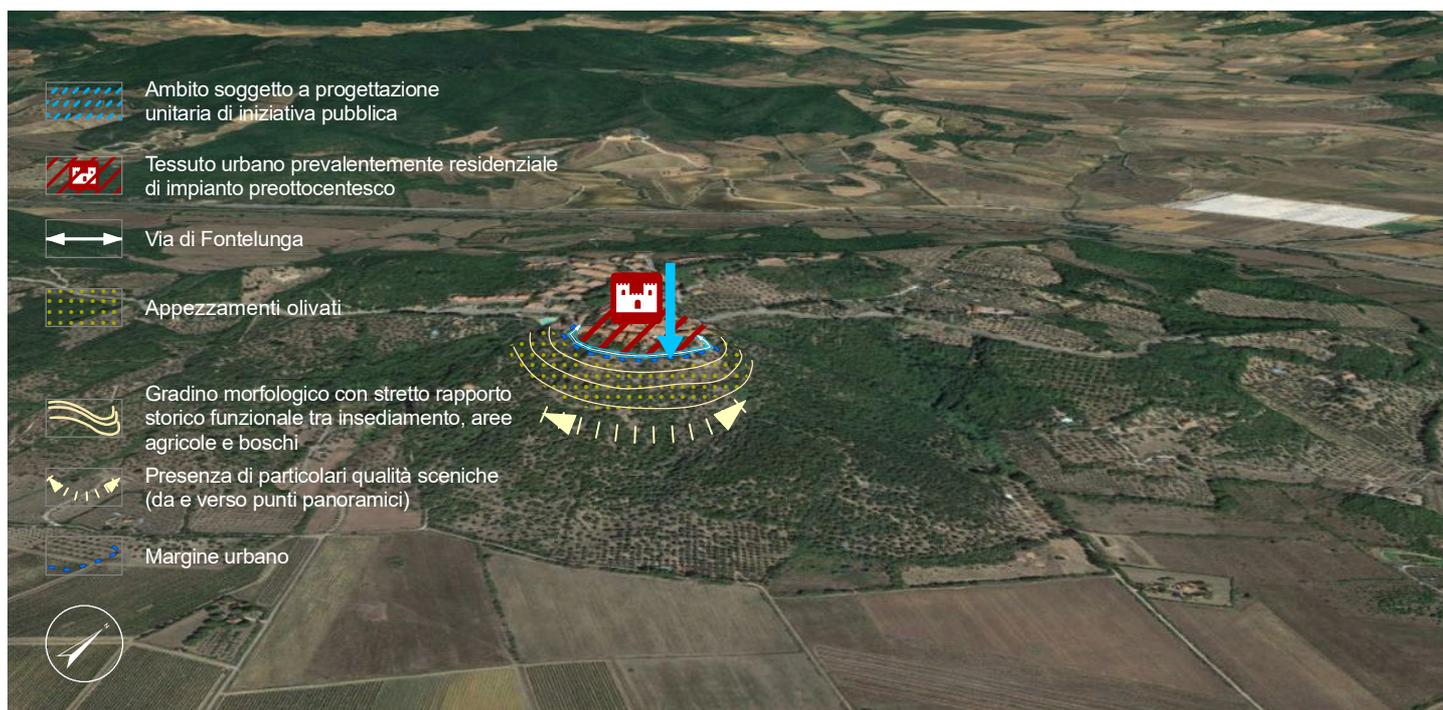
#### Condizioni specifiche e regole insediative. (42)

- 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 panoramicadovranno 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.

## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



# Criteria 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 area 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.

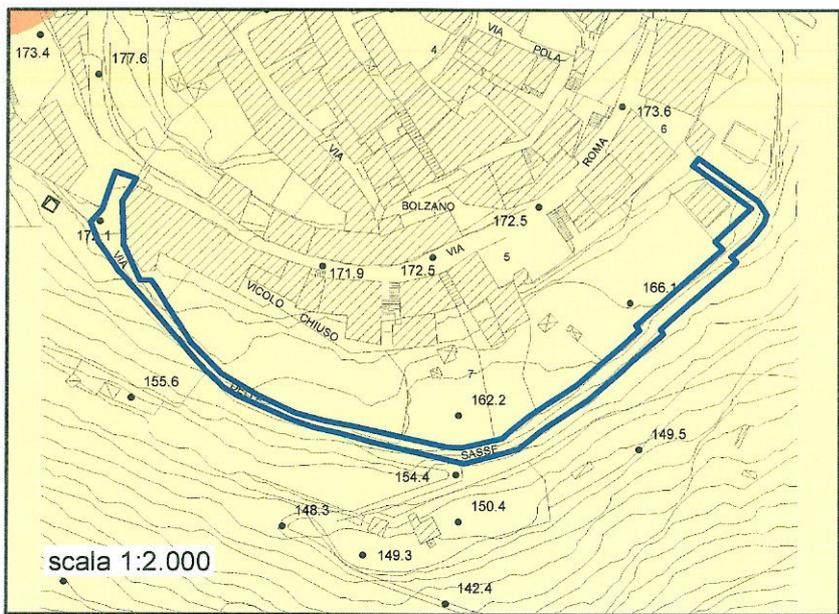
**5**  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (olivi, frutti, aceri campestri) e con arbusti di olivastro, biancospino, rosa canina e simili.

## Visibilità e punti perspicui

**6**  Mantenere libere da qualsiasi intrusione e/o interferenza la 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.

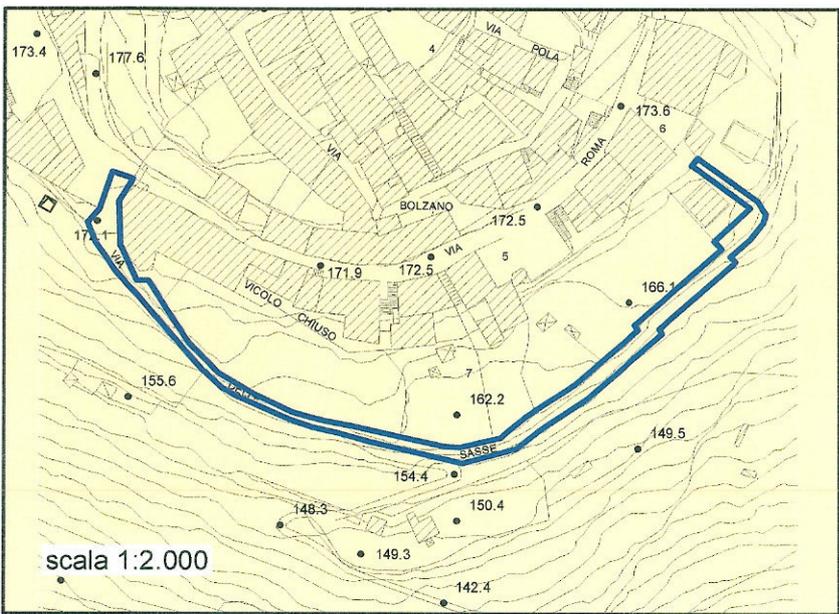


# At.U. 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.



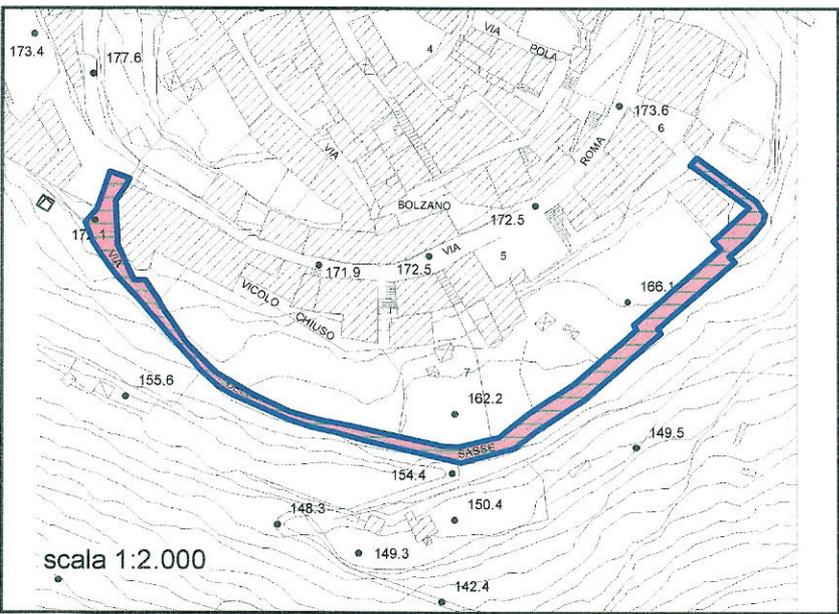
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

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

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

## **UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana.
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
- At.U 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.
- At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.
- At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche".
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva artigianale.
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli (43)
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone (44)
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone (45)
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone (46)

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.**

- At.R 4.01 Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone.

# At.U 4.01

Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana



## **At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione Fiesolana.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento degli interventi rimasti incompiuti nell'area della ex lottizzazione "La Fiesolana" con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale degli interventi ai tessuti edilizi circostanti.

### Parametri urbanistici.

St: mq 24.278

SE: mq 3.400 destinazione residenziale.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S.).

### Strumento attuativo.

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

Il progetto unitario 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. (47)

### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Completamento della viabilità e delle infrastrutture a rete originariamente previsti nella convenzione approvata con il progetto di lottizzazione non completato e decaduto, ivi compreso il tracciato della pista ciclabile.
- Riorganizzazione 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 con il completamento dell'edificazione dell'area.
- Rotatoria di innesto della strada di lottizzazione alla via G. Rossa.

### Condizioni specifiche e regole insediative. (48)

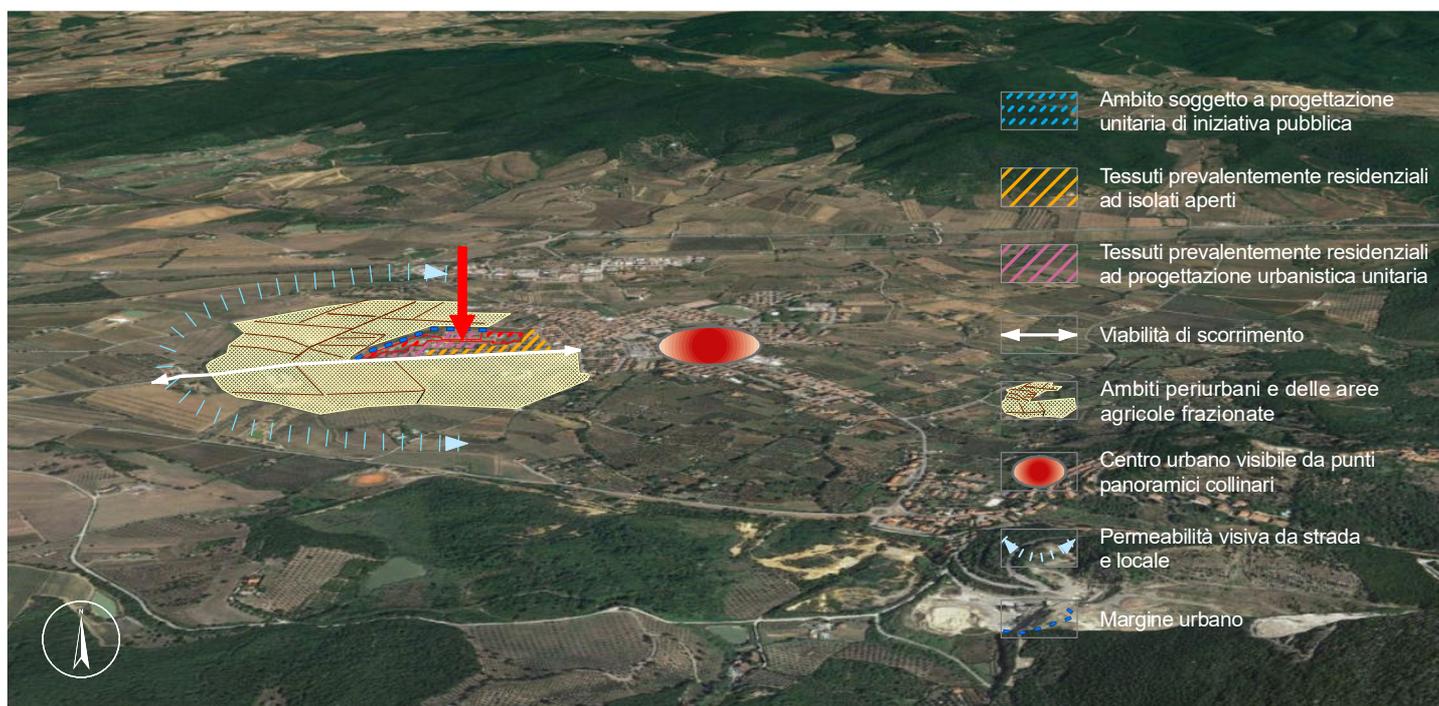
- Lungo il tracciato della strada di lottizzazione posta al limite occidentale dell'area di trasformazione dovrà essere piantumato un filare di alberature a segnare il limite urbano del centro abitato intervallato da punti organizzati per consentire le visuali verso il territorio rurale. Nell'insieme l'organizzazione insediativa e degli spazi pubblici dovrà ricostruire le relazioni spaziali ed estetico percettive tra il tessuto insediativo e l'area rurale circostante.
- 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.
- La progettazione delle nuove costruzioni dovrà essere orientata ai linguaggi della contemporaneità e alla rivalutazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
- La progettazione dell'insediamento dovrà fondarsi sulla qualità dello spazio pubblico con la riqualificazione delle aree dismesse e degradate.
- L'impianto urbano dovrà contenere slarghi, aree aperte e spazi per la sosta in grado di costituire una rete organizzata degli spazi pubblici.
- Gli spazi interclusi presenti nell'ambito di trasformazione dovranno essere riprogettati e destinati a orti urbani e/o giardini quale strategia di qualità dello spazio urbano. (49)

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 detta "Fiesolana", posta al margine dell'abitato con lo spazio rurale e compresa tra le urbanizzazioni contemporanee del "tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti" di Via La Torre e del "tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria" di Via Guido Rossa e Via Martiri d'Istria, eliminandone l'attuale degrado fisico-ambientale ed elevandone la qualità urbana dal punto di vista morfotipologico e sociale.
- Qualificare con l'intervento progettuale le relazioni funzionali visive e paesaggistiche di continuità e permeabilità tra i fronti costruiti del sistema urbano e lo spazio agricolo dell'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate, prevedendo anche l'inserimento di varchi visuali, in modo da conseguire la migliore integrazione con il contesto territoriale di riferimento e mantenere libera da qualsiasi intrusione la visuale di Bagno di Gavorrano dai punti di vista panoramici dei rilievi collinari.

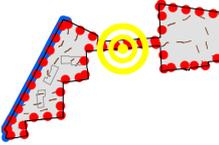
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



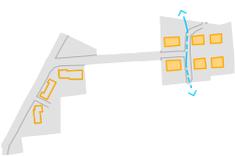
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

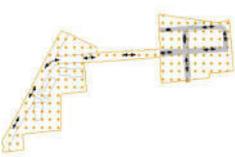
**1**  Recuperare il degrado presente nell'area e riqualificare il ruolo funzionale dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di mantenere, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

**2**  Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio, la relativa percettibilità ed attribuire alla strada di collegamento con il resto del centro abitato il ruolo sinergico di trade union tra urbano e urbano.

## 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 schiere, edifici pluripiano in linea, villini e/o case isolate a 2/3 piani isolati sul lotto. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino 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. Tra i manufatti dovranno essere localizzate aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito e garantire varchi visivi ed affacci diretti verso la campagna.

## Configurazione degli spazi aperti

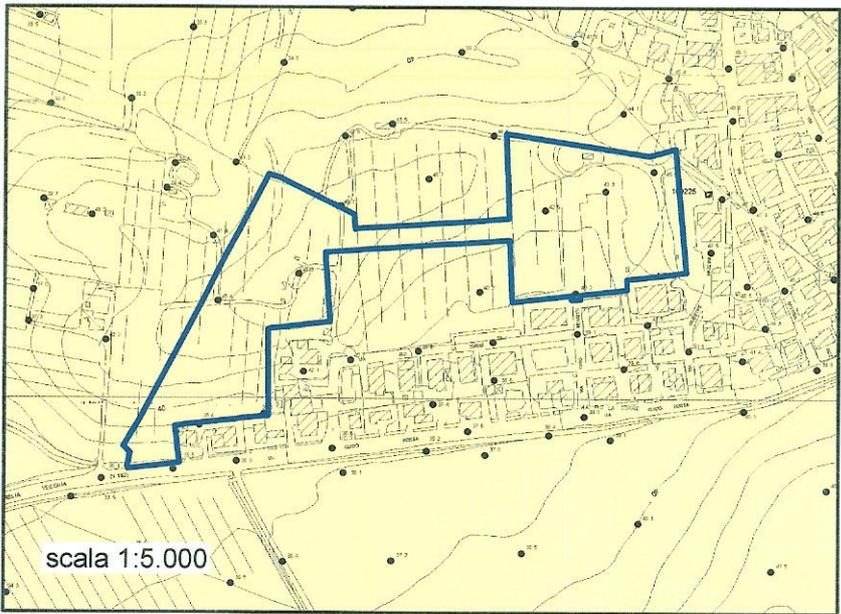
**4**  Generare nella progettazione delle area uno spazio aperto poroso adatto, attraverso una buona dotazione di verde, a rappresentare una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nei cunei verdi urbani, mentre sarà ridefinito il ruolo della strada di collegamento posta sul margine urbano quale elemento di raccordo urbano/rurale. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili per creare continuità e connessioni tra gli spazi urbani e quelli dell'aperta campagna.

**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.

**6**  Inserire un doppio 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. Apporre fasce verdi di transizione, quali filtri visivi, sul confine del lotto per mitigare i casi di cesura morfotipologica e percettiva con i retri dei tessuti urbani adiacenti.

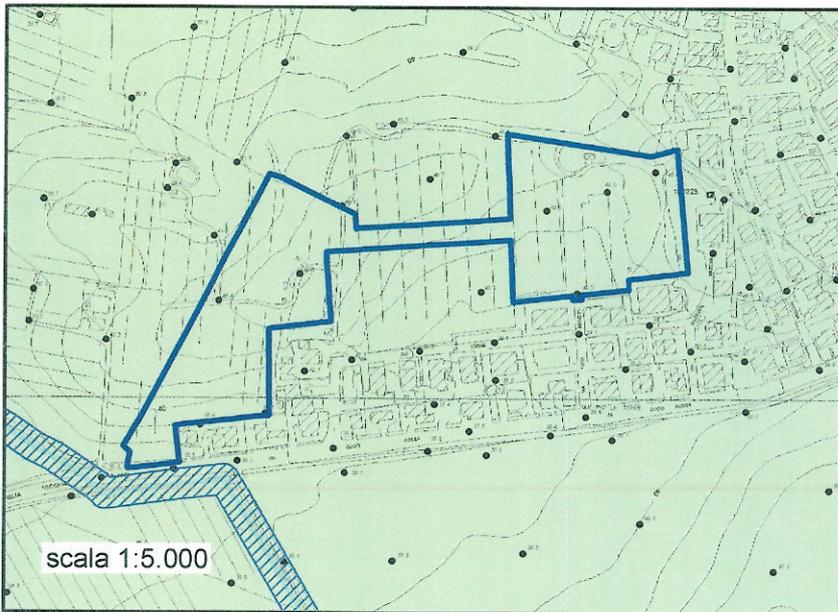


At.U. 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana.



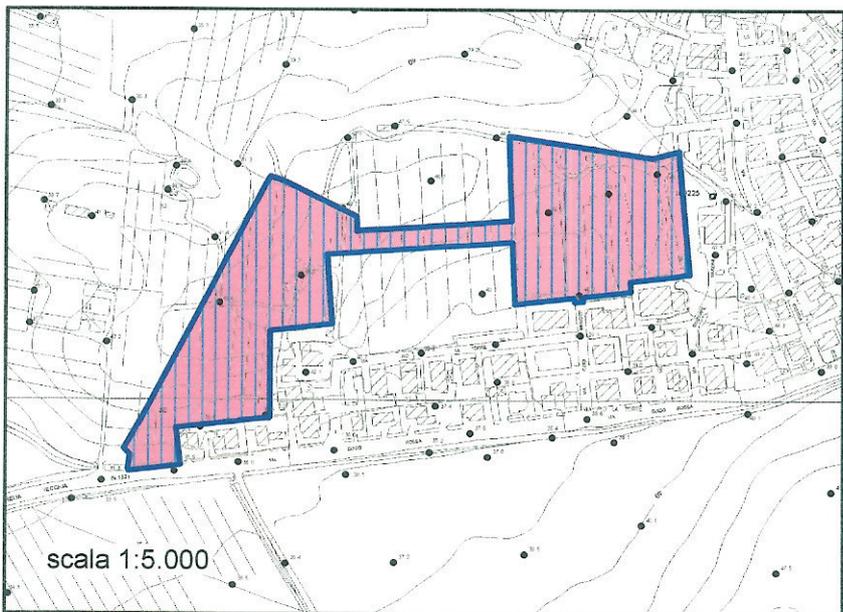
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F2i)

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

# 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 5.259

SE: mq 1.200 destinazione residenziale. (50)  
(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 (51) 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. (52)

### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Raccordo ed innesto della via pubblica di nuova realizzazione 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 opere poste nell'area oggetto della previsione di trasformazione At.U 4.01.

### Condizioni specifiche e regole insediative. (53)

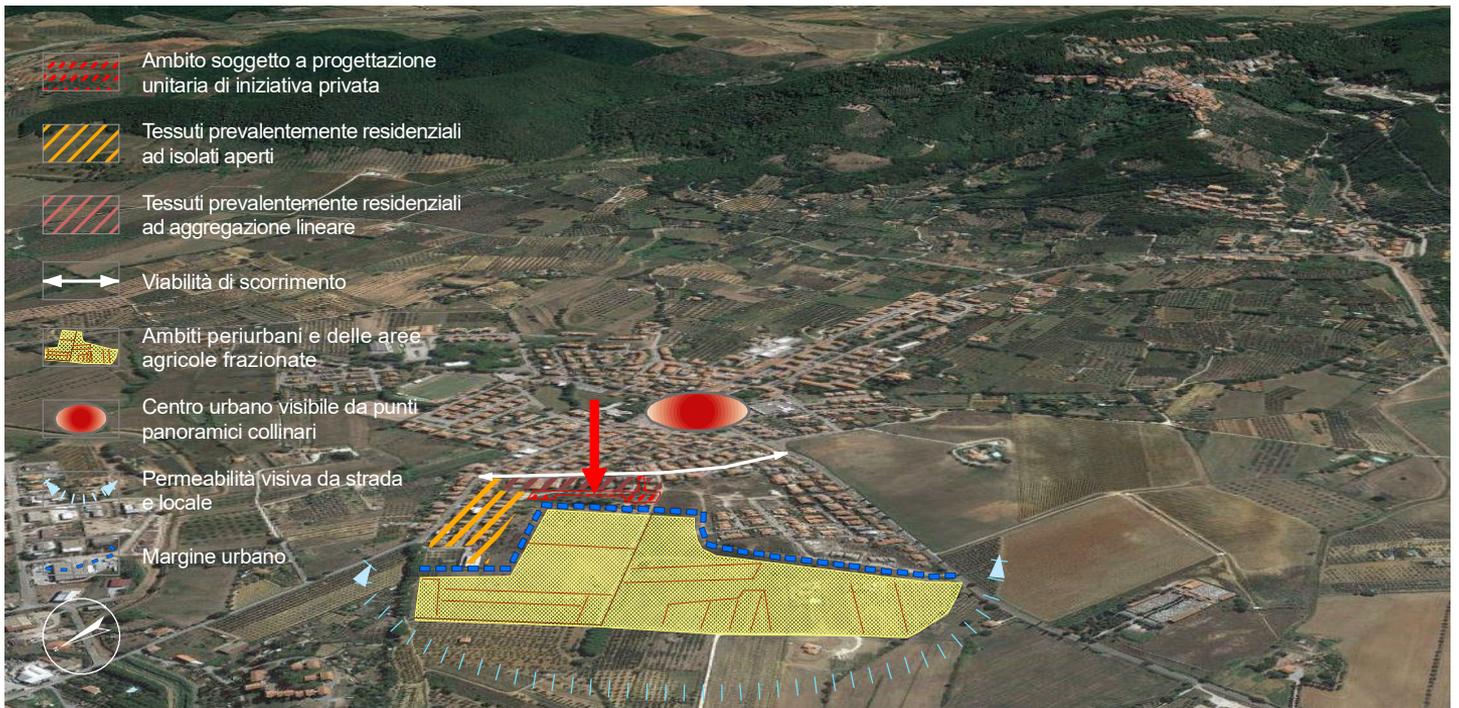
- Il tracciato della strada pubblica interna all'ambito dovrà servire anche i lotti edificati interclusi adiacenti alla via P. Micca.
- Il tracciato della strada pubblica interna all'ambito dovrà essere previsto in funzione del possibile completamento degli interventi per la riqualificazione e la riorganizzazione 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.

- 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. (54)
- Le nuove edificazioni previste dal piano attuativo non dovranno superare i due piani.
- 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. (55)

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 morfotipologico 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.

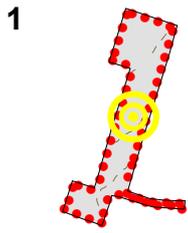
## Criteria for the design

In the drafting of the operative instrument, it is provided:

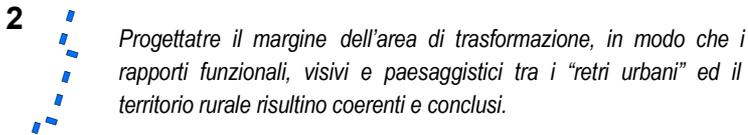


# Criteria per la progettazione

## 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.

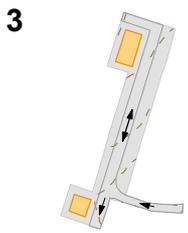


2 Progettare il margine dell'area di trasformazione, in modo che i rapporti funzionali, visivi e paesaggistici tra i "retri urbani" ed il territorio rurale risultino coerenti e conclusi.



Foto 1

## 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.

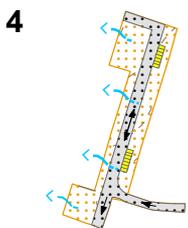


Foto 2



Foto 3

## Configurazione degli spazi aperti



4 Utilizzare nella progettazione delle area 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.

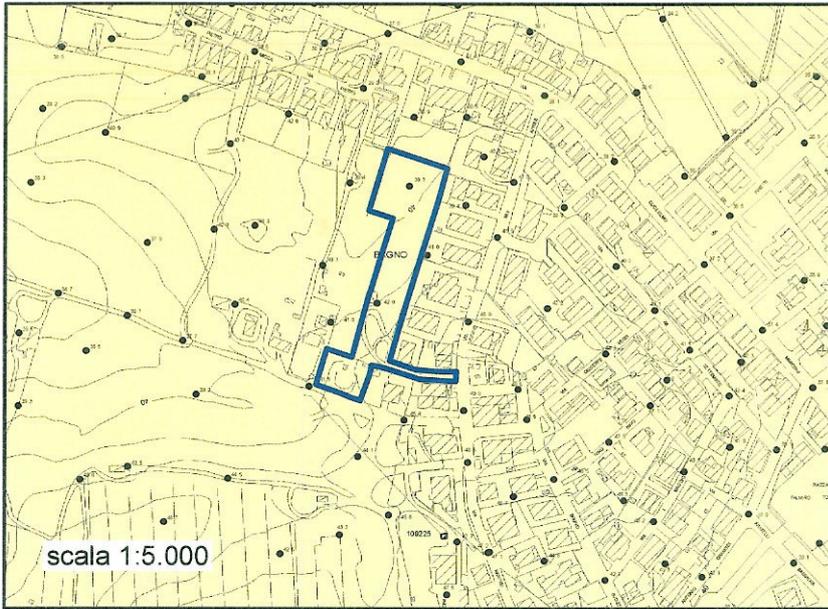
5 Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.

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.



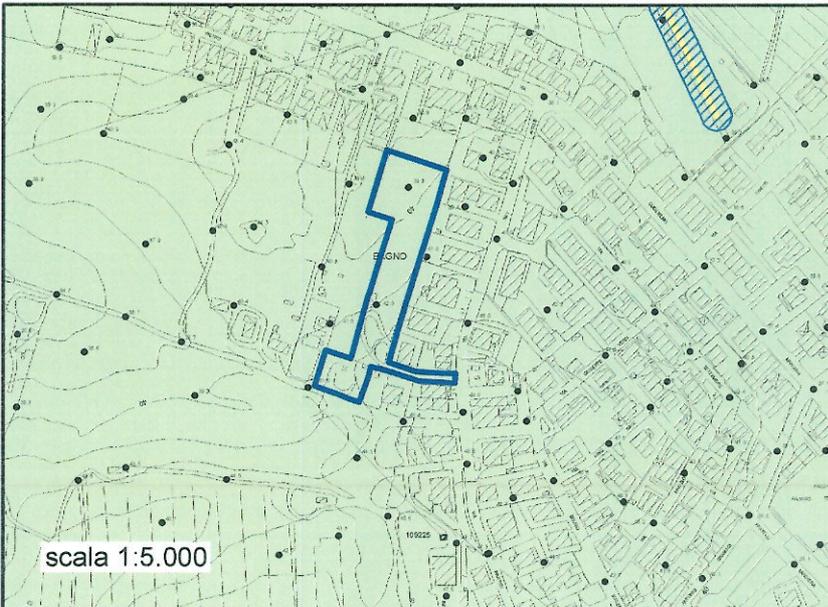
Punti di ripresa fotografica

# At.U. 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine



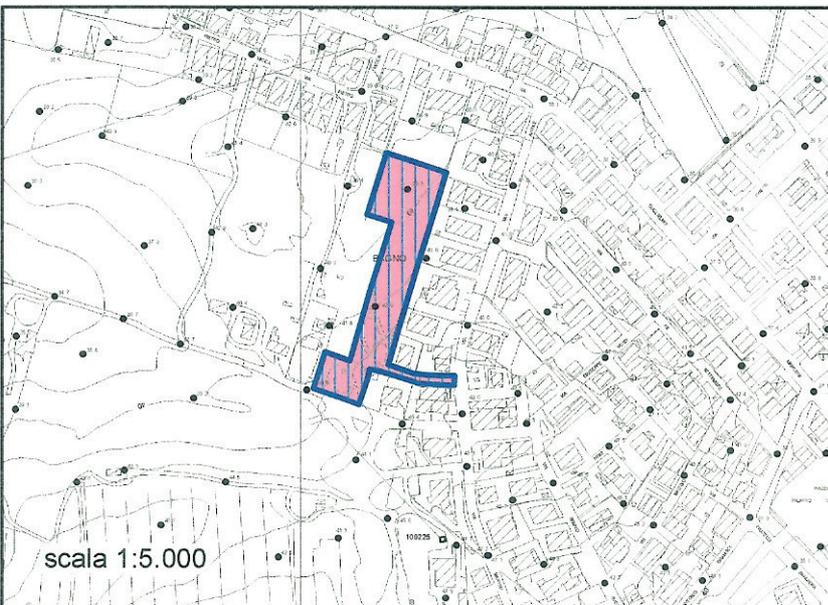
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

### F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

### F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

### F.3 Fattibilità condizionata

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

### F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

**Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F2i)

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

# At.U 4.03

Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico



#### **At.U 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione ambientale e funzionale dell'area del parco pubblico cittadino con la localizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, così da rivitalizzare un'area che presenta segni di progressivo degrado.

Gli interventi dovranno concorrere alla sistemazione forestale delle alberature che presentano situazioni di abbandono e pericolo.

##### Parametri urbanistici.

St: mq 7.306

SE: mq 100 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)  
mq 300 destinazione di servizi pubblici culturali, sociali, (standards urbanistici D.M. n. 1.444/1968).  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S.)

##### Strumento attuativo.

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

##### Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (56)

##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Strutture per servizi pubblici o di interesse pubblico di tipo ricreativo, sportivo e/o culturale.
- Spazi di sosta e percorsi ciclopedonali per la frequentazione dell'area alberata del parco pubblico.

##### Condizioni specifiche e regole insediative. (57)

- La realizzazione delle nuove strutture pubbliche dovranno prevedere l'integrazione delle funzioni e delle attività già presenti nel parco pubblico comunale.
- Le nuove strutture dovranno allinearsi lungo la viabilità esistente.

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.



- Ridefinire la struttura ordinatrice dello spazio pubblico quale cerniera tra strutture di servizio pubblico e le urbanizzazioni contemporanee del “tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria” di Via Agresti e Via E. Tarantelli, aumentandone le dotazioni e la qualità in modo da incidere positivamente sul disegno urbanistico complessivo sia dal punto di vista morfotipologico che sociale .
- Riqualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche dell'area oggetto di intervento , gli spazi destinati ad attrezzature e servizi pubblici ed i tessuti urbani adiacenti.
- Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.

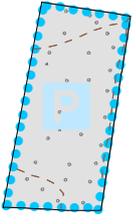
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



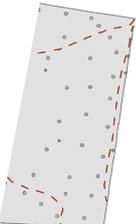
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

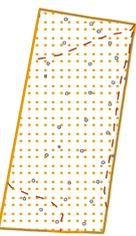
**1**  Ridefinire il ruolo dell'ambito orientando l'intervento verso una riorganizzazione funzionale che generi uno spazio pubblico capace di offrire opportunità di svago, rigenerazione e aggregazione sociale, riconnettere/integrare i tessuti urbani adiacenti ed attivare attraverso il sistema del verde urbano processi di riequilibrio ecologico-ambientale.

**2**  Riprogettare il margine dell'area di trasformazione con il tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria in modo che i rapporti funzionali, visivi e paesaggistici tra i "retri urbani" ed lo spazio pubblico risultino coerenti e conclusi.

## Configurazione degli spazi edificati

**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotopologiche proprie del contesto urbano al fine di non creare vistosi impatti visivi rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica dell'abitato circostante. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino, anche impiegando un linguaggio architettonico moderno, la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico, oltre ad essere qualitativamente capaci incidere sulla forma urbana in modo da riattivare relazioni e legami con l'impianto morfotopologico dei tessuti urbani adiacenti.

## Configurazione degli spazi aperti

**4**  Generare nella progettazione delle area uno spazio aperto poroso capace di rappresentare, attraverso la struttura "regolatrice" dello spazio pubblico e le limitrofe aree pertinentiali private, una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica della rete ecologica e dei cunei verdi quali elementi di raccordo per creare continuità e connessioni tra le aree urbane e quelle dell'aperta campagna. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità del contesto.

**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.

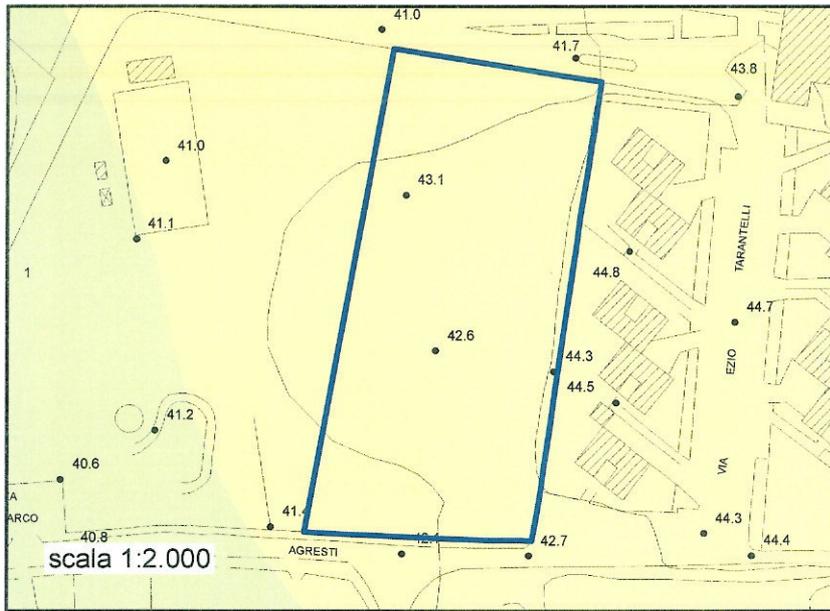
**6**  Apporre, quali filtri visivi fasce verdi di transizione sul confine del lotto per mitigare la cesura morfotopologica e percettiva del tessuto urbano adiacente dovuta ai retri urbani.

## Visibilità e punti perspicui

**7**  Riquilibrare il rapporto visivo con le strade di collegamento urbano, Via F. Agresti e Via E. Tarantelli. Armonizzare per posizione, dimensione e materiali le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali verso lo spazio pubblico.

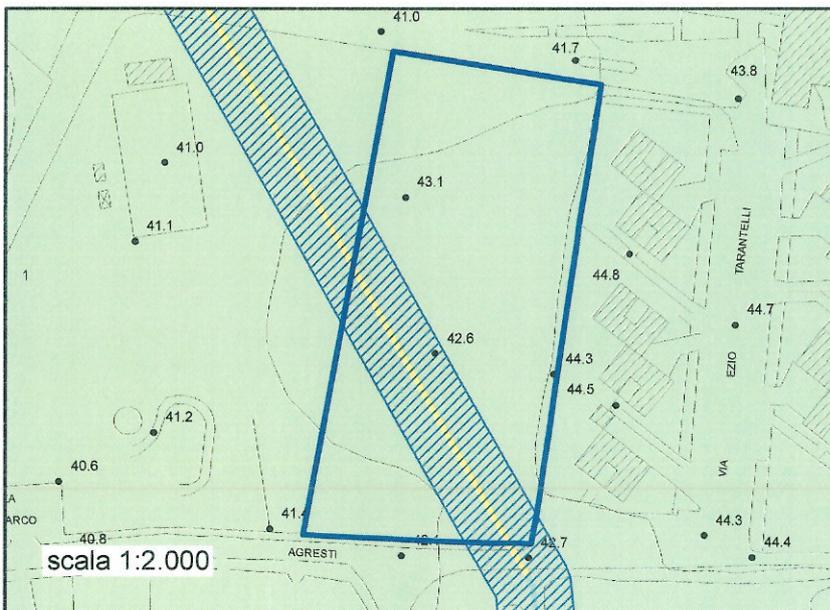


# At.U. 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.



## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

**Fascia di tutela.** La presenza di un corso d'acqua tombato, anche se non vi è possibilità di esondazione, è comunque da tutelare. Per cui nella fascia di rispetto, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche.

# At.U 4.04

## Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico



#### **At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è l'accorpamento in un unico plesso della scuola dell'infanzia e della scuola primaria elevando la qualità dell'offerta formativa e degli spazi educativi, nonché la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

##### Parametri urbanistici.

St: mq 7.786

SE: mq 2.600 destinazione di servizi per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (standards urbanistici D.M. n. 1.444/1968).  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S.)

##### Strumento attuativo.

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

##### Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (58)

##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Nuova scuola dell'infanzia e dei servizi educativi ad essa connessi anche con la possibilità di integrarne gli spazi alla scuola primaria esistente.

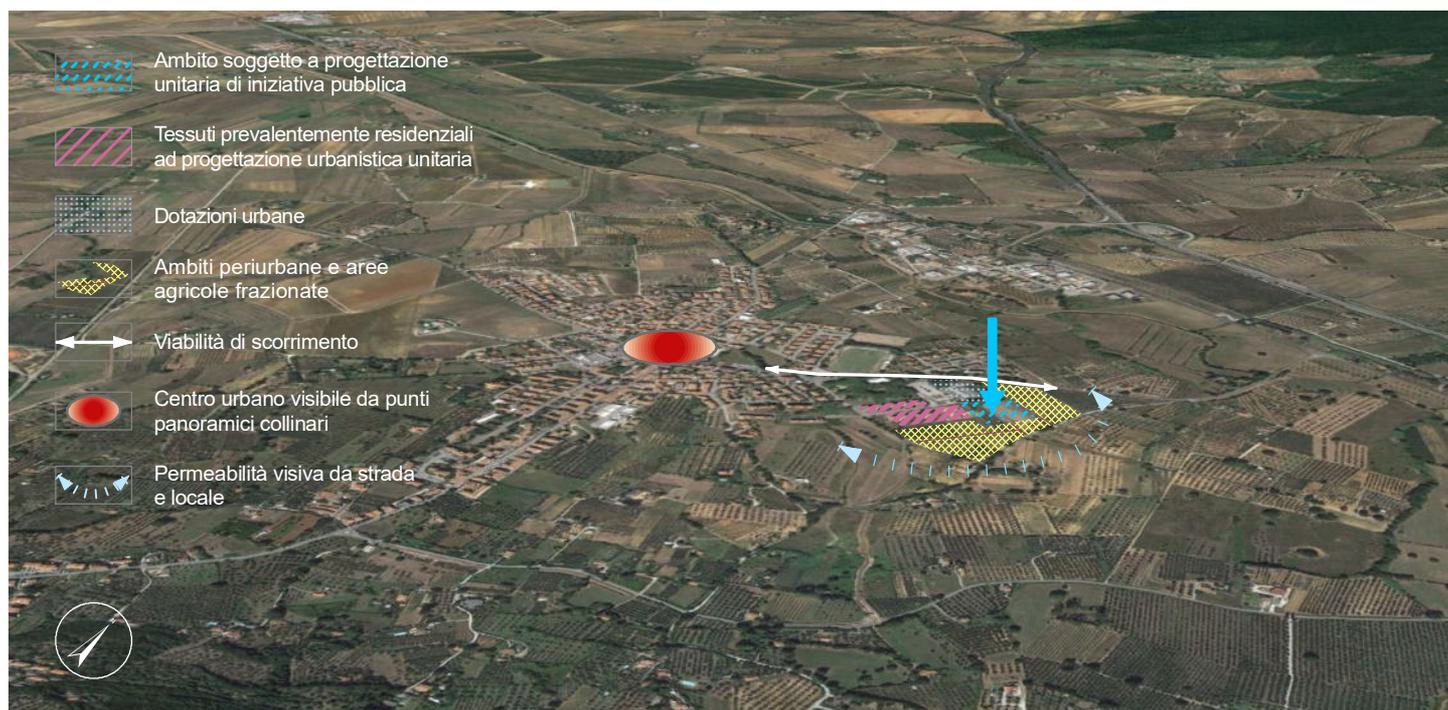
##### Condizioni specifiche e regole insediative. (59)

- Nelle capacità insediative sopra specificate sono ricomprese le superfici dell'edificio esistente della scuola primaria.
- Gli interventi, sia quelli di riguardanti le nuove superfici che quelli sulle strutture esistenti, dovranno comportare la massimizzazione dell'efficienza energetica con la realizzazione di costruzioni aventi caratteristiche rispondenti almeno alla classe energetica A.
- Le nuove costruzioni non dovranno superare l'altezza dei due piani fuori terra.
- L'intero perimetro dell'area di trasformazione che si apre sul territorio rurale dovrà essere delimitato da un filare continuo di alberature.

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.



- Definire la struttura ordinatrice dello spazio pubblico quale cerniera tra strutture di servizio pubblico, gli assetti del territorio rurale limitrofo e le urbanizzazioni contemporanee del tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria di Via E. Tarantelli, in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed incidere sulla qualità della forma urbana, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali degli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate contermini a Bagno di Gavorrano e realizzare un margine urbano integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.

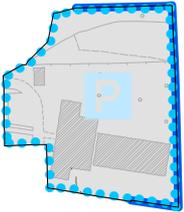
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si prevede a:



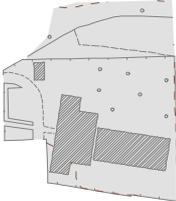
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

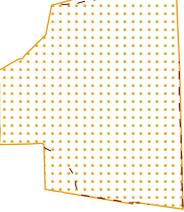
**1**  Ridefinire il ruolo dell'ambito, quale elemento facente parte di un sistema di spazi pubblici continuo ed integrato, orientando l'intervento verso una riorganizzazione funzionale capace di generare una polarità che tenga conto delle dinamiche relazionali instauratesi tra le diverse strutture specialistiche presenti in loco, favorisca la diffusione della loro godibilità ed innalzi la qualità urbana.

**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 dell'abitato circostante, caratterizzato in questa zona da edifici in linea a 3 piani, disposti a stecca sul lotto con forma e volumetria sfalsata, che dalla fitta maglia delle aree agricole periurbane di Bagno di Gavorrano. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino, anche impiegando un linguaggio architettonico moderno, la migliore integrazione paesaggistica, 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 del tessuto urbano adiacente.

## Configurazione degli spazi aperti

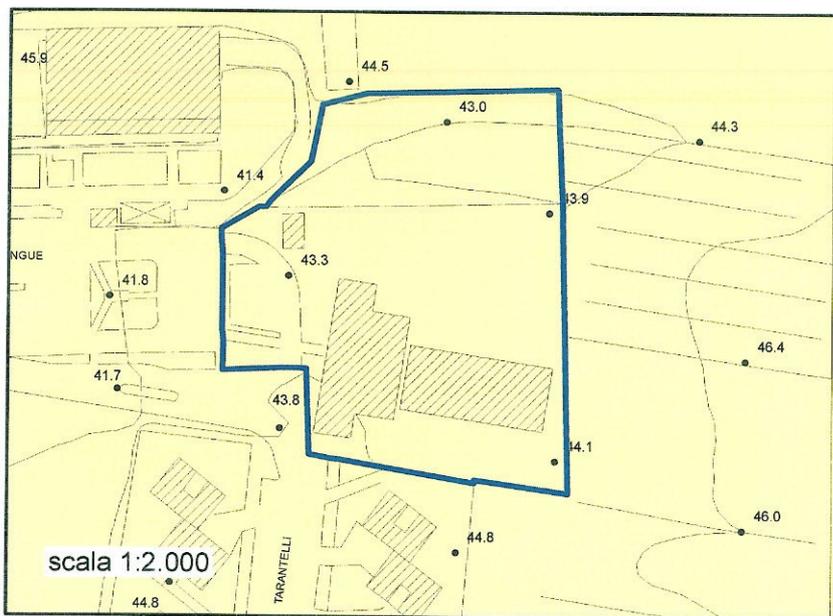
**4**  Generare nella progettazione delle area spazio aperto poroso capace di rappresentare, attraverso la struttura "regolatrice" dello spazio pubblico una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica della rete ecologica e dei cunei verdi quali elementi di raccordo per creare continuità e connessioni tra le aree urbane e la maglia agricola periurbana. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni si utilizzeranno materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e ruralità del contesto.

**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.

**6**  Apporre fasce verdi di transizione sul confine del lotto per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento e lo spazio agricolo contermini in modo da evitare una percezione di modifica netta tra le aree.

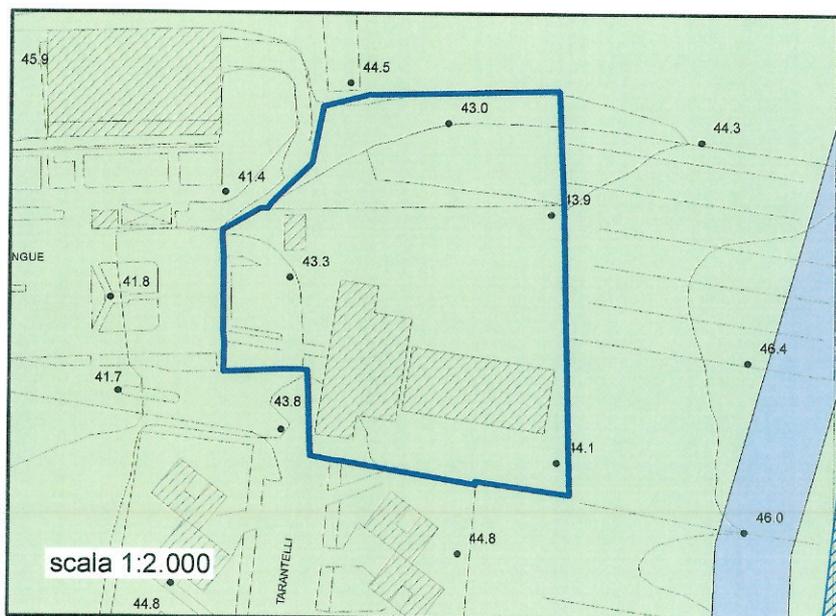


# At.U. 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.



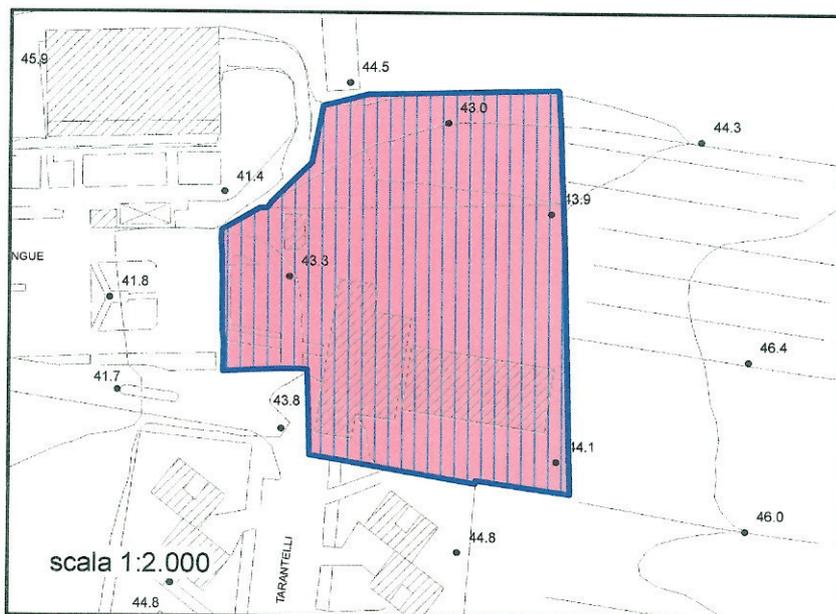
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

**Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

## At.U 4.05

Bagno di Gavorrano. Riutilizzo del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche"



**At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche".**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero ed il riuso dell'immobile pubblico delle ex scuole elementari con l'inserimento di nuove funzioni in grado di supportare le politiche comunali sulla casa e di potenziare la centralità e l'identità urbana del luogo.

Gli interventi dovranno consentire lo smantellamento e il recupero ambientale e paesaggistico della retrostante area occupata da baracche in materiale precario ed incongruo.

Parametri urbanistici:

St: mq 6.000

SE: mq 1.000 destinazione residenziale pubblica e/o convenzionata.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 480 nella categoria delle nuove edificazione e per mq 520 nel riuso, è la superficie riferita all'edificio esistente).  
mq 250 destinazione direzionale e servizi.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione).

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Area a verde pubblico connessa anche alla superficie a parcheggio pubblico da localizzare ai margini dell'area oggetto di trasformazione.
- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 100 posto lungo il limite dell'area prospiciente la via G. Marconi.

Strumento attuativo.

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

Il piano attuativo dovrà individuare le opere e gli interventi che potranno essere realizzati da soggetti privati o pubblici diversi dalla amministrazione comunale e potrà avere valenza di programma complesso di riqualificazione insediativa ex art. 120 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (60)

Condizioni specifiche e regole insediative. (61)

- Nelle capacità insediative sopra specificate sono ricomprese le superfici dell'edificio esistente sul quale sono ammessi interventi sino alla demolizione e alla successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- Le nuove costruzioni derivanti dalla preventiva demolizione delle volumetrie esistenti non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra.

- La nuova edificazione dovrà essere organizzata in modo tale da costituire il “bordo del recinto urbanizzato” ed in grado di evitare futuri processi di frammentazione e disgregazione insediativa.
- Le tipologie edilizie delle nuove costruzioni e il loro impianto planimetrico dovranno essere coerenti con l’organizzazione dei tessuti edilizi circostanti.
- La nuova edificazione dovrà contribuire alla riqualificazione dei fronti urbani verso lo spazio agricolo dando luogo a nuove relazioni spaziali con il territorio rurale.
- I nuovi spazi aperti interni all’ambito di trasformazione dovranno essere progettati quali elementi di continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.
- 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 e la connessione paesaggistica con il territorio rurale circostante.  
(62)
- L’intervento dovrà comportare il completo smantellamento di ogni costruzione precaria posta all’interno dell’ambito.

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.



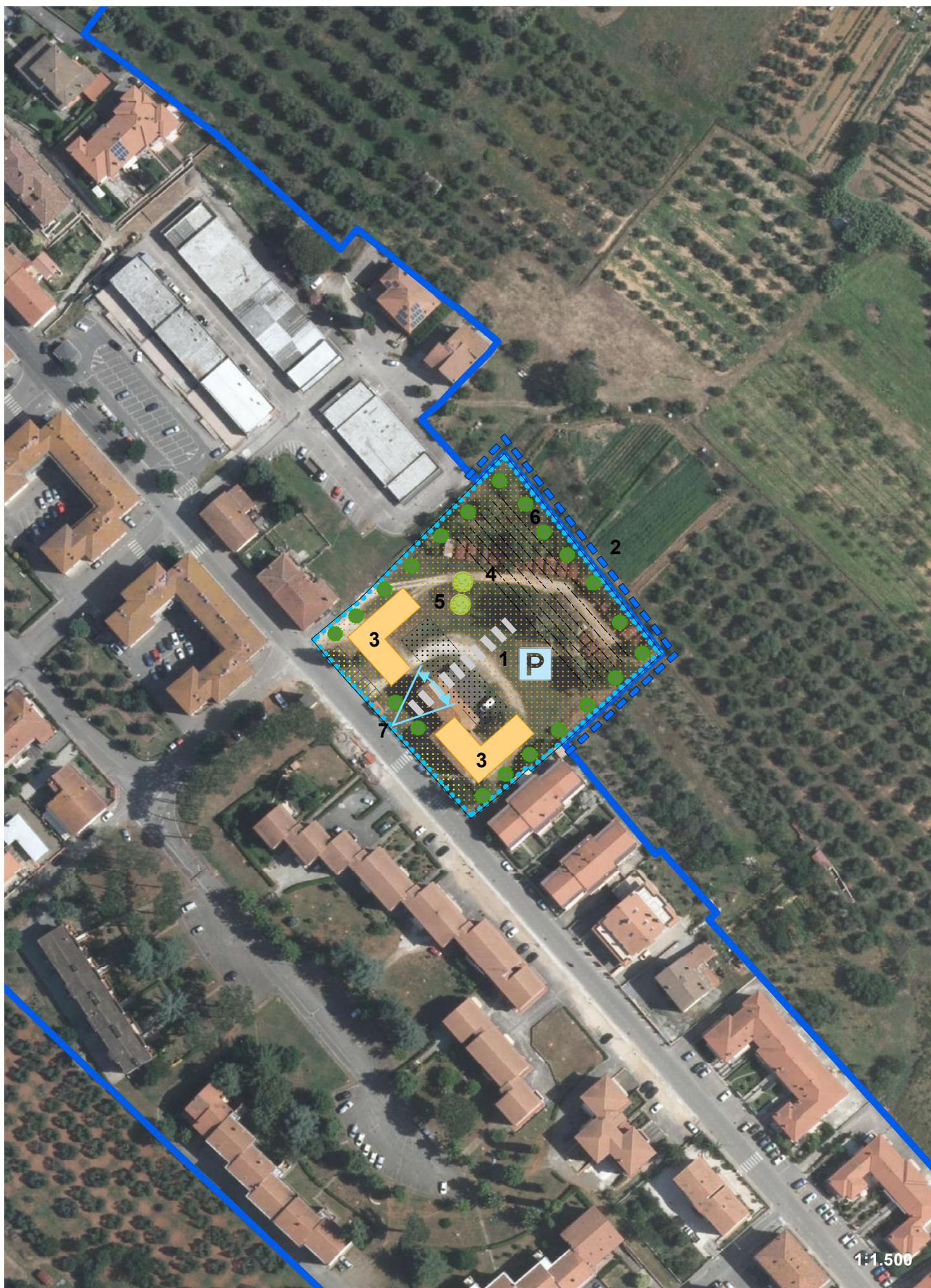
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Recuperare il volume dell'edificio "delle ex scuole elementari" posto lungo via G. Marconi, rigenerandone funzionalmente il tessuto urbano, in modo da eliminare il degrado presente nello spazio pertinenziale ed elevare la qualità della forma urbana. Forma caratterizzata nei tessuti adiacenti da urbanizzazioni contemporanee prevalentemente residenziali ad "aggregazione lineare" e a "tipologie miste". Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Riqualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra tessuto urbano di margine e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti l'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate di Bagno di Gavorrano.

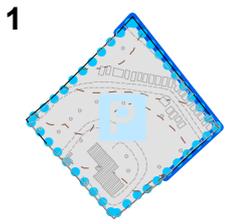
## Indirizzi per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

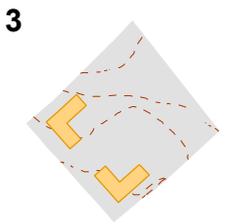


1 Ridefinire il ruolo dell'ambito orientando l'intervento verso una riorganizzazione funzionale capace di generare un tessuto con i margini urbani ben definiti e di evitare, attraverso la riconoscibilità dell'architettura e la continuità degli spazi aperti con la campagna periurbana, cesure morfotipologiche e percettive con le diverse urbanizzazioni che si affacciano su Via Guglielmo Marconi ed il territorio rurale.

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

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 fitta maglia delle aree agricole periurbane di Bagno di Gavorrano che alla morfologia urbanistica ed architettonica dell'abitato circostante, caratterizzato in Via Guglielmo Marconi da ballatoi a corte nel tessuto storico 8/900, da edifici in linea e palazzine residenziali di 2/3 piani nei tessuti ad aggregazione lineare lungo strada e da ex case per operai e/addetti agricoli (2 piani) intercalate con edifici di natura commerciale in quelli a "tipologie miste". Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino, nei linguaggi della contemporaneità, la migliore integrazione paesaggistica, 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.



## Configurazione degli spazi aperti

4 Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di instaurare, attraverso la sequenza strada/spazi per la sosta/corte interna agli edifici/ giardini e orti periurbani, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

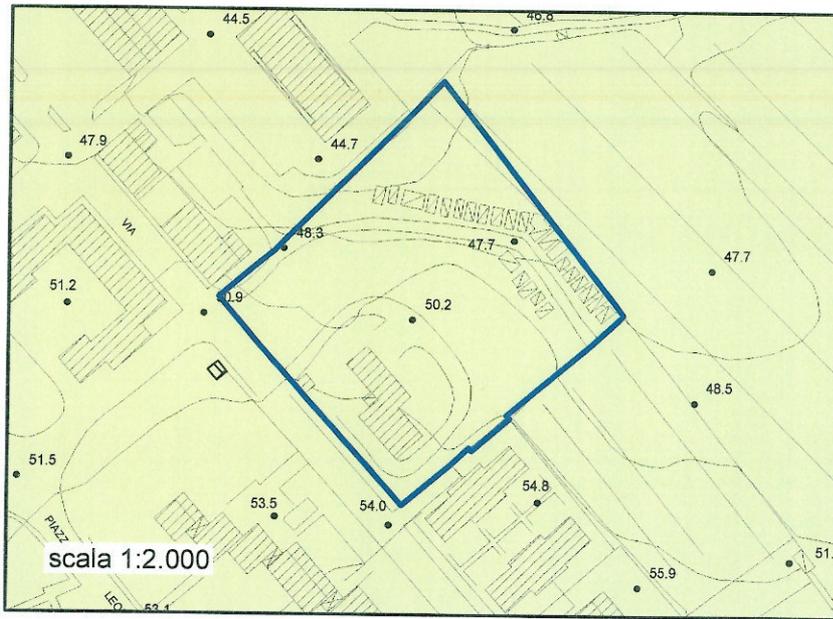
5 Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.

6 Apporre fasce verdi di transizione sul confine del lotto per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento e lo spazio agricolo contermini in modo da evitare una percezione di modifica netta tra le aree.

7 Al fine di riqualificare in chiave paesaggistica il rapporto urbano/rurale realizzare un cono visivo che aprendosi da via Giovanni Marconi crei relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra lo spazio aperto urbano e la campagna periurbana.

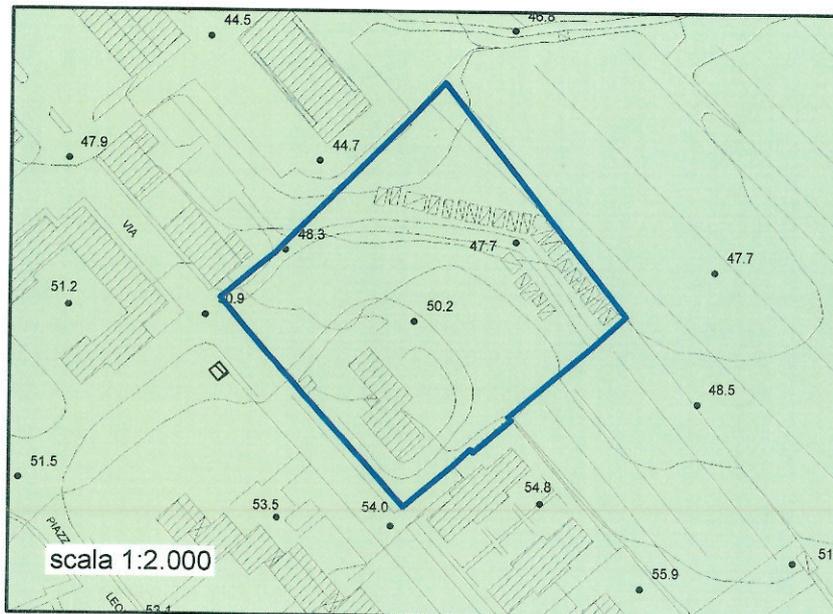


At.U. 4.05 Bagno di Gavorrano. Riutilizzo del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area delle baracche.



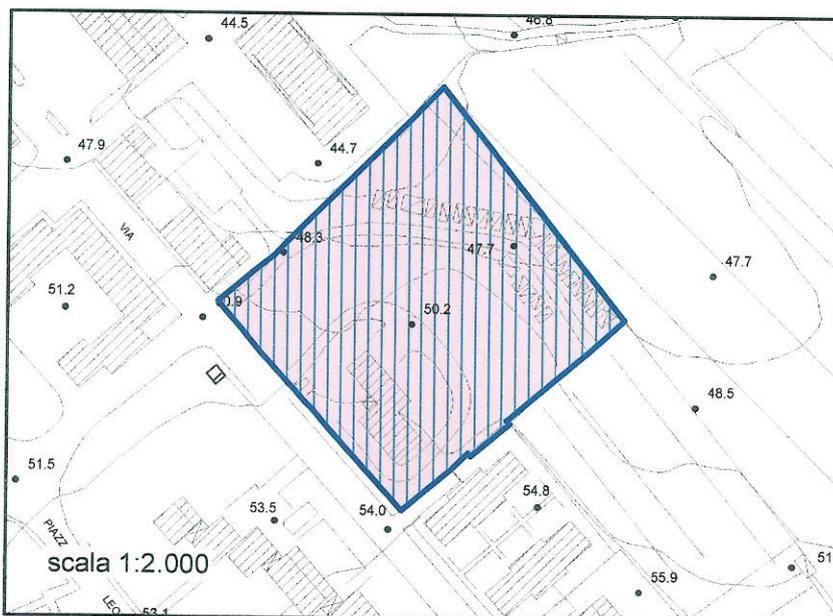
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- PI1 - BASSA
- PI2 - MEDIA
- PI3 - ELEVATA
- PI4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)
- Area di Studio Idraulico



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.1)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.1g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

# At.U 4.06

## San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva artigianale



#### **At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva e artigianale.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il potenziamento dell'area produttiva per l'artigianato locale di Forni / San Giuseppe attraverso l'utilizzazione delle aree libere interne alla piattaforma edificata.

L'insediamento dei nuovi lotti consentirà il trasferimento di attività incongrue oggi dislocate nelle aree di Gavorrano e Bagno di Gavorrano.

##### Parametri urbanistici:

St: mq 8.981 <sup>(63)</sup>

SE: mq 3.000 destinazione industriale ed artigianale.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 500 posto lungo la via dell'Argento.

##### 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.

- Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. c) "fiumi, torrenti e corsi d'acqua" del D.Lgs. n. 42/2004 nell'estremità occidentale dell'ambito.  
(articolo 12 Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR). <sup>(64)</sup>

##### Condizioni specifiche e regole insediative. <sup>(65)</sup>

- Uno dei nuovi lotti edificati dovrà essere destinato alla realizzazione dei nuovi magazzini comunale per consentirne il trasferimento e la liberazione dell'area oggetto della previsione di trasformazione At.U 1.03.
- Il progetto dovrà qualificare il margine con il territorio rurale circostante attraverso la previsione di una "cintura verde" in grado di assorbire il passaggio tra il territorio urbanizzato e quello rurale.
- Nell'insediamento delle nuove strutture dovrà essere previsto l'impiego di tecniche ecosostenibili e di impianti per la produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico e minieolico) <sup>(66)</sup>

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate, contenenti:

- 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 artigianale e industriale lungo via dell'Argento, elevandone la qualità urbana dal punto di vista morfotopologico 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 campagna con particolare riferimento alla compatibilità con i valori naturalistici del Fosso Rigiolato e della relativa fascia di tutela, nonché con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti gli spazi interclusi del centro urbano di San Giuseppe.

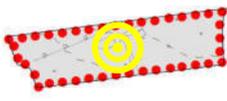
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

**1**  Riquilibrare il ruolo dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di riequilibrare il rapporto visivo e funzionale con il contesto urbano circostante e con quello fluviale del Fosso Rigiolato.

**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.



Foto 1

## Configurazione degli spazi edificati

**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotopologiche proprie del contesto urbano e territoriale e definire in maniera coerente le relazioni intercorrenti tra la strada, la piattaforma produttiva esistente, contraddistinta da capannoni prefabbricati isolati sul proprio appezzamento, i lotti di nuova costruzione e l'area verde di connessione urbana ad essi adiacente al fine di non creare giustapposizioni, vistosi impatti o occlusioni dei rapporti visivi. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione eco sistemica e paesaggistica delle sponde del Fosso Rigiolato e della relativa fascia di tutela 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.

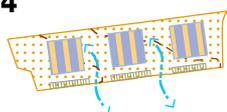


Foto 2



Foto 3

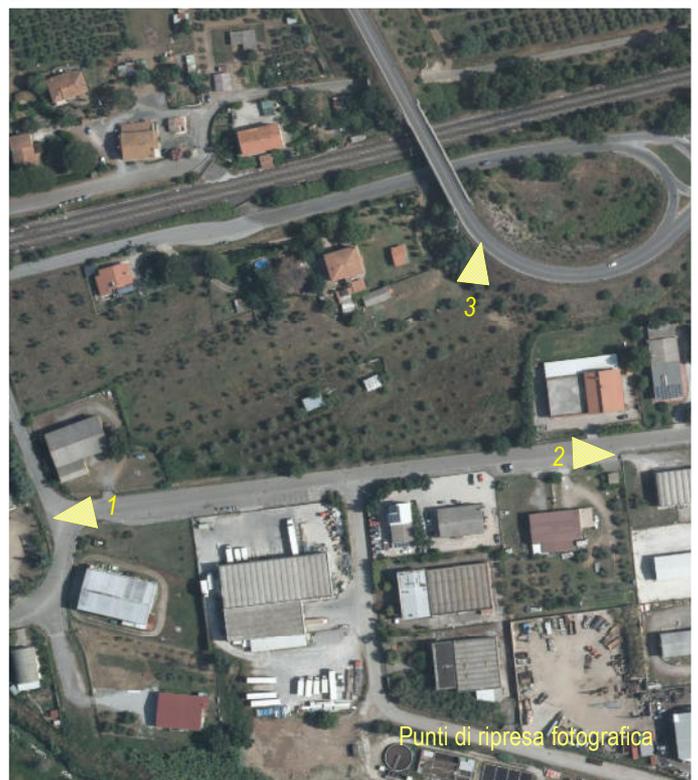
## Configurazione degli spazi aperti

**4**  Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di mitigare con la creazione di varchi l'occlusione della visibilità dovuta ai vasti fronti dei capannoni e di mantenere tramite l'apposizione di filtri visivi, quali fasce verdi, piantumazioni ecc., una certa continuità ecologica con l'ecosistema del Fosso Rigiolato.

**5**  Conservare le piantumazioni arboree presenti lungo via dell'Argento quale permanenza del corredo arboreo caratteristico della viabilità rurale locale.

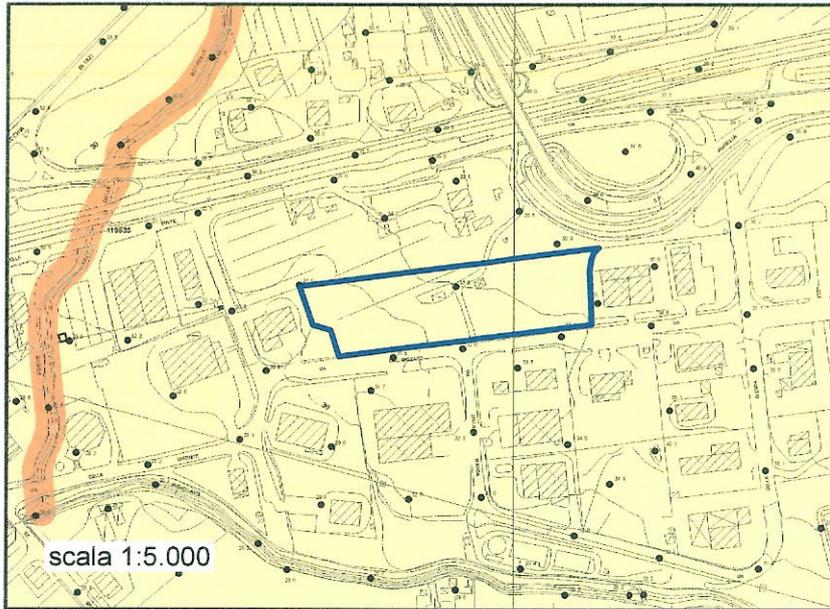
**6**  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo.

**7**  Apporre fasce verdi di transizione sul confine del lotto, retrostante Via dell'Argento, per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento e lo spazio verde contermina in modo da evitare una percezione di modifica netta tra le aree.



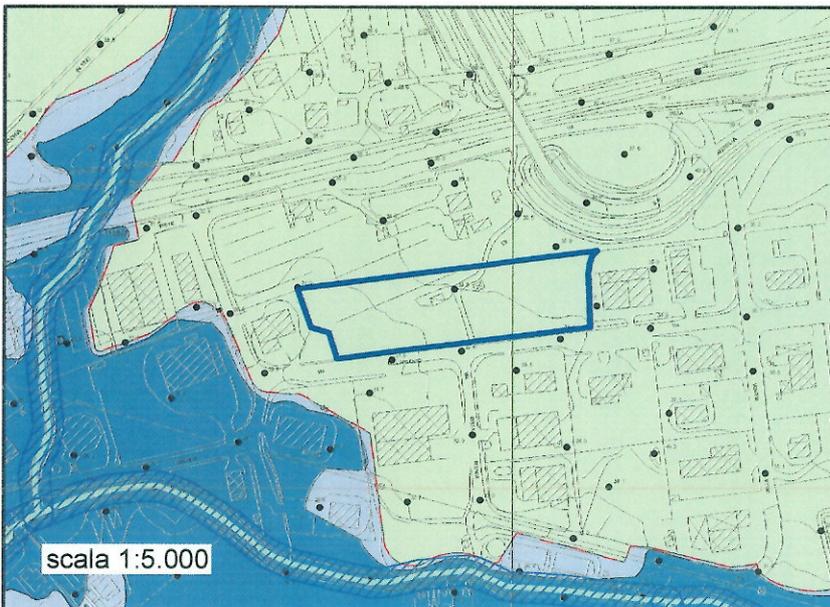
Punti di ripresa fotografica

# At.U. 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale.



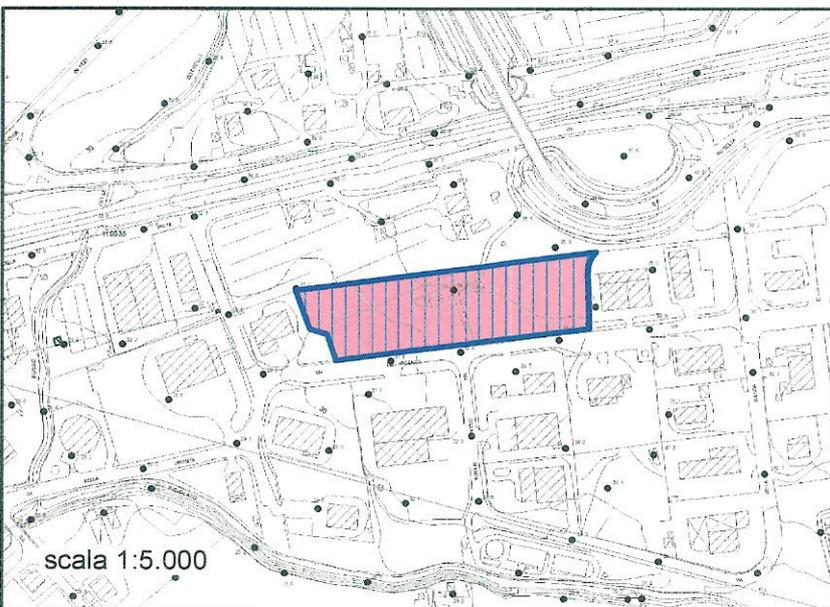
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

# At.U 4.07

San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti



-  Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata
-  Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa pubblica
-  Territorio urbanizzato

1:2.000

#### **At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la realizzazione di una nuova stazione di rifornimento carburanti nella quale delocalizzare l'impianto oggi posto nel centro abitato di Bagno di Gavorrano.

L'intervento consente il trasferimento di attività ritenute incongrue con gli assetti insediative urbani e la programmazione di azioni di riqualificazione del sedime occupato dagli impianti oggetto del trasferimento.

##### Parametri urbanistici:

St: mq 2.973

SE: mq 150 destinazione commerciale per pubblici esercizi di vicinato.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)  
mq 150 destinazione direzionale e servizi.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Riordino e riorganizzazione della viabilità dell'area artigianale di innesto sulla S.P. Vecchia Aurelia.

##### 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. (67)

##### Condizioni specifiche e regole insediative. (68)

- La realizzazione del nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti è finalizzata al trasferimento della stazione di rifornimento oggi esistente nel centro urbano di Bagno di Gavorrano attraverso atti e procedure che dovranno, prioritariamente, permettere la delocalizzazione degli impianti e la bonifica delle aree.
- Il nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti dovrà essere dotato di almeno n. 1 allaccio per la ricarica di auto elettriche.

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.



- Inserire nel centro urbano di San Giuseppe, tra via della Quarzite e via dell'Argento, una stazione di rifornimento carburanti in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità a architettónica, sociale, energetica ed ambientale garantendo la sostenibilità delle funzioni di fruizione collettiva .
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano di margine e viabilità con particolare riferimento alla compatibilità sia con gli spazi verdi della città compatta che dell'aperta campagna .

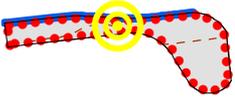
## Criteria for the design

In the drafting of the operative instrument, it is provided:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

**1**  Ridefinire il ruolo funzionale dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di instaurare relazioni e legami equilibrati e conformi con il contesto urbano circostante.

**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 e definire in maniera coerente i rapporti funzionali intercorrenti tra lo spazio ad uso pubblico, la strada e la piattaforma produttiva, contraddistinta da capannoni prefabbricati isolati sul proprio appezzamento, al fine di non creare giustapposizioni e/o vistosi impatti visivi. 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 di stabilire, anche tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., continuità e connessioni in chiave paesaggistica sia con la viabilità che le aree urbane ad esso contermini.

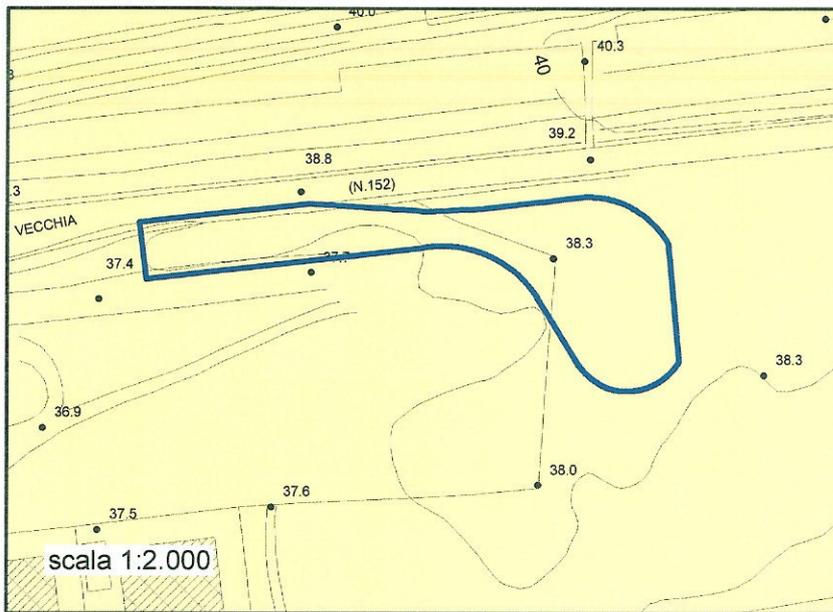
**5**  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.



## Visibilità e punti perspicui

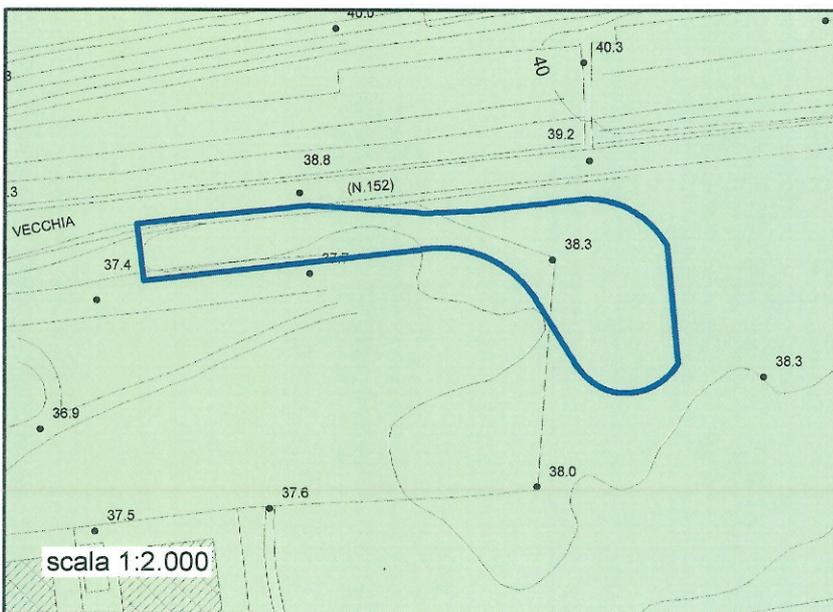
**6**  Armonizzare per posizione, dimensione e materiali le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali verso lo spazio pubblico.

# At.U. 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.



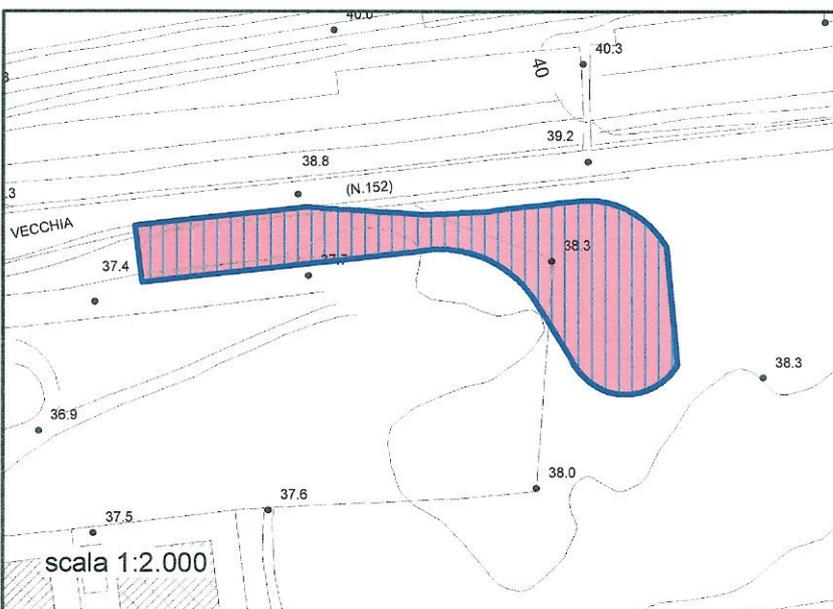
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

**Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

# At.U 4.08

Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli



**At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.**  
(69)

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, sulla via Tarantelli.

L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto.

Parametri urbanistici:

St: mq 732

SE: mq 150 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 le urbanizzazioni oggetto dell'originario piano attuativo decaduto risultano interamente completate e trasferite al patrimonio comunale.

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 generato dal piano di lottizzazione decaduto.
- 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.

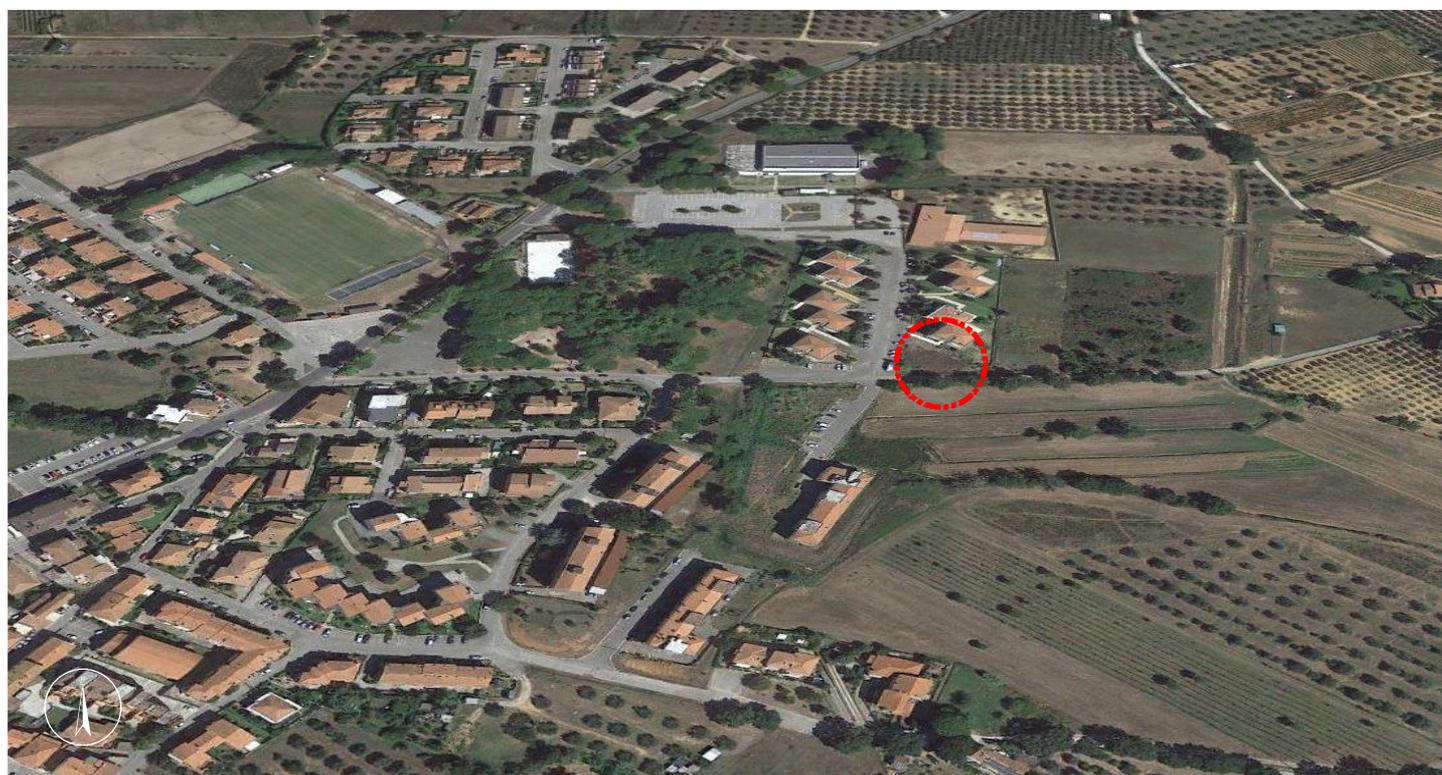
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- 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 a progettazione unitaria posto lungo via E. Tarantelli, 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 campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti l'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate di Bagno di Gavorrano.

## Criteria for the design

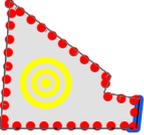
In the drafting of the planning instrument, it is provided:



1:1.000

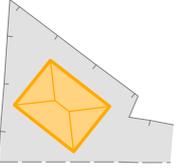
# Criteria per la progettazione

## 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 a progettazione urbanistica unitaria" 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 alla fitta maglia delle aree agricole periurbane di Bagno di Gavorrano. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici del tessuto edilizio esistente, linee a 3 piani geometricamente disposte a stecca con forma e volumetria sfalsata, e utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, quali la copertura a padiglione, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

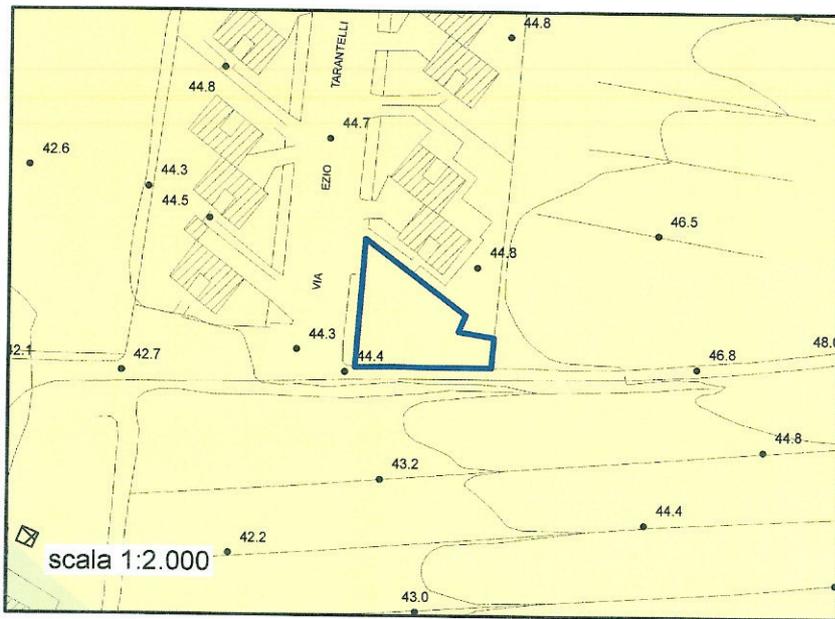
## Configurazione degli spazi aperti

**4**  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 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.

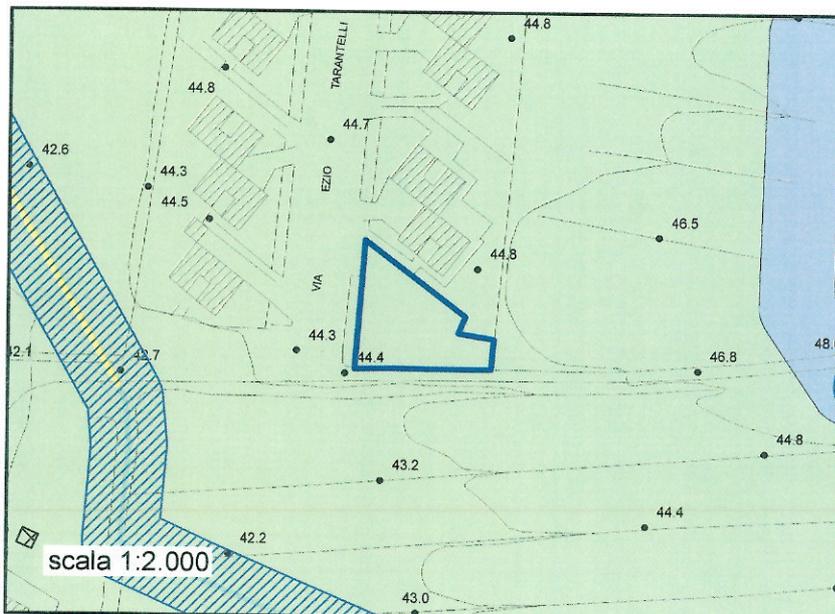


# At.U. 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.



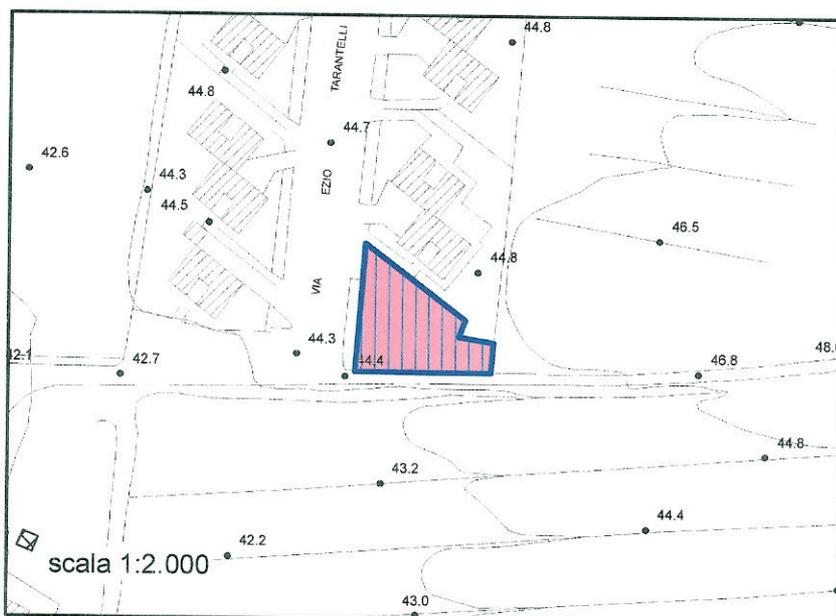
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

**Fattibilità assegnate**

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

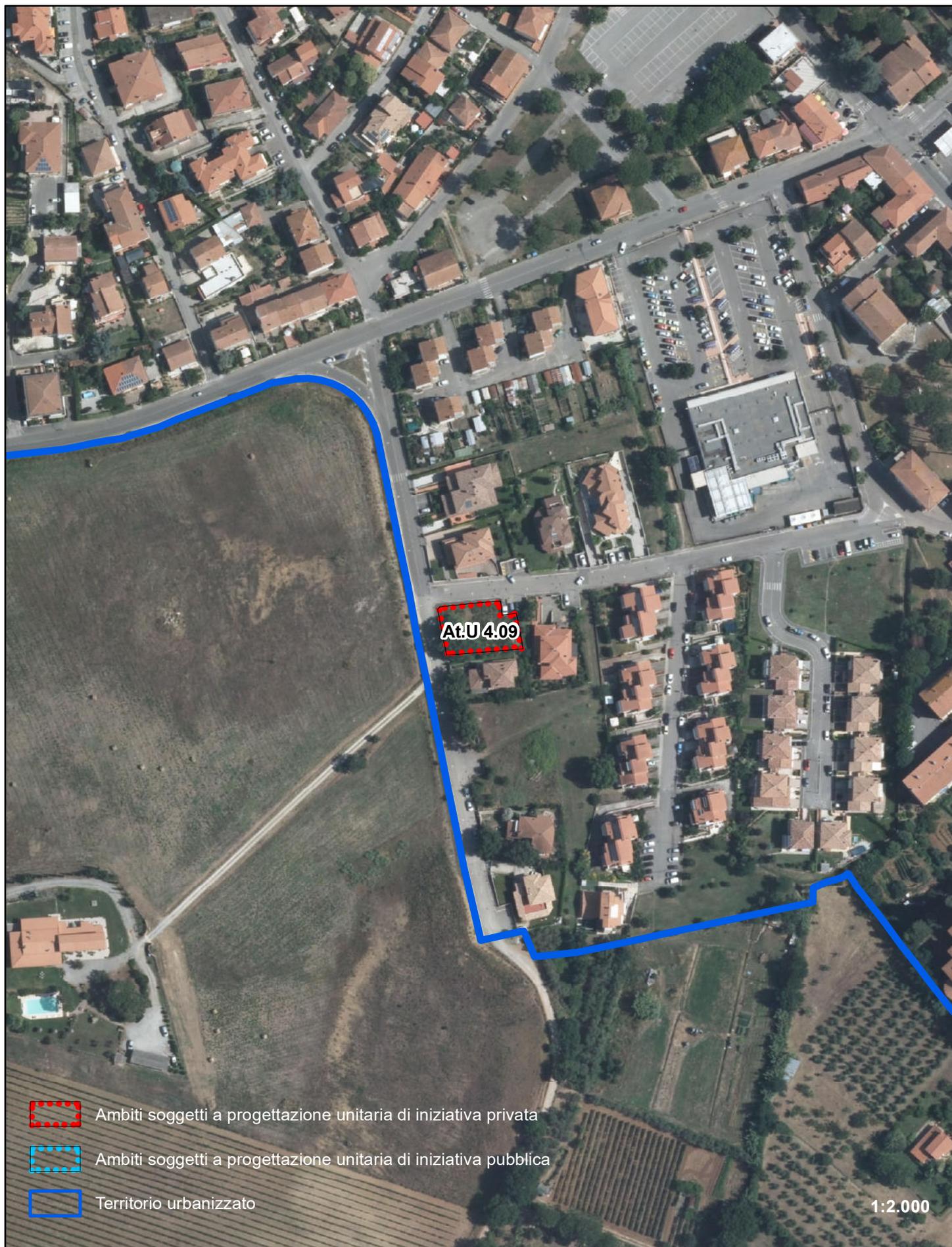
Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

# At.U 4.09

Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone



#### **At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (70)**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, su via del Cavallinone.

L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto.

##### Parametri urbanistici:

St: mq 582

SE: mq 210 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 le urbanizzazioni oggetto dell'originario piano attuativo decaduto risultano interamente completate e trasferite al patrimonio comunale.

##### 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.

- L'intervento dovrà concorrere alla riprogettazione del margine urbano con opere di qualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale circostante.
- La localizzazione, così come l'altezza, della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio generato dal piano di lottizzazione decaduto.
- 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.

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.



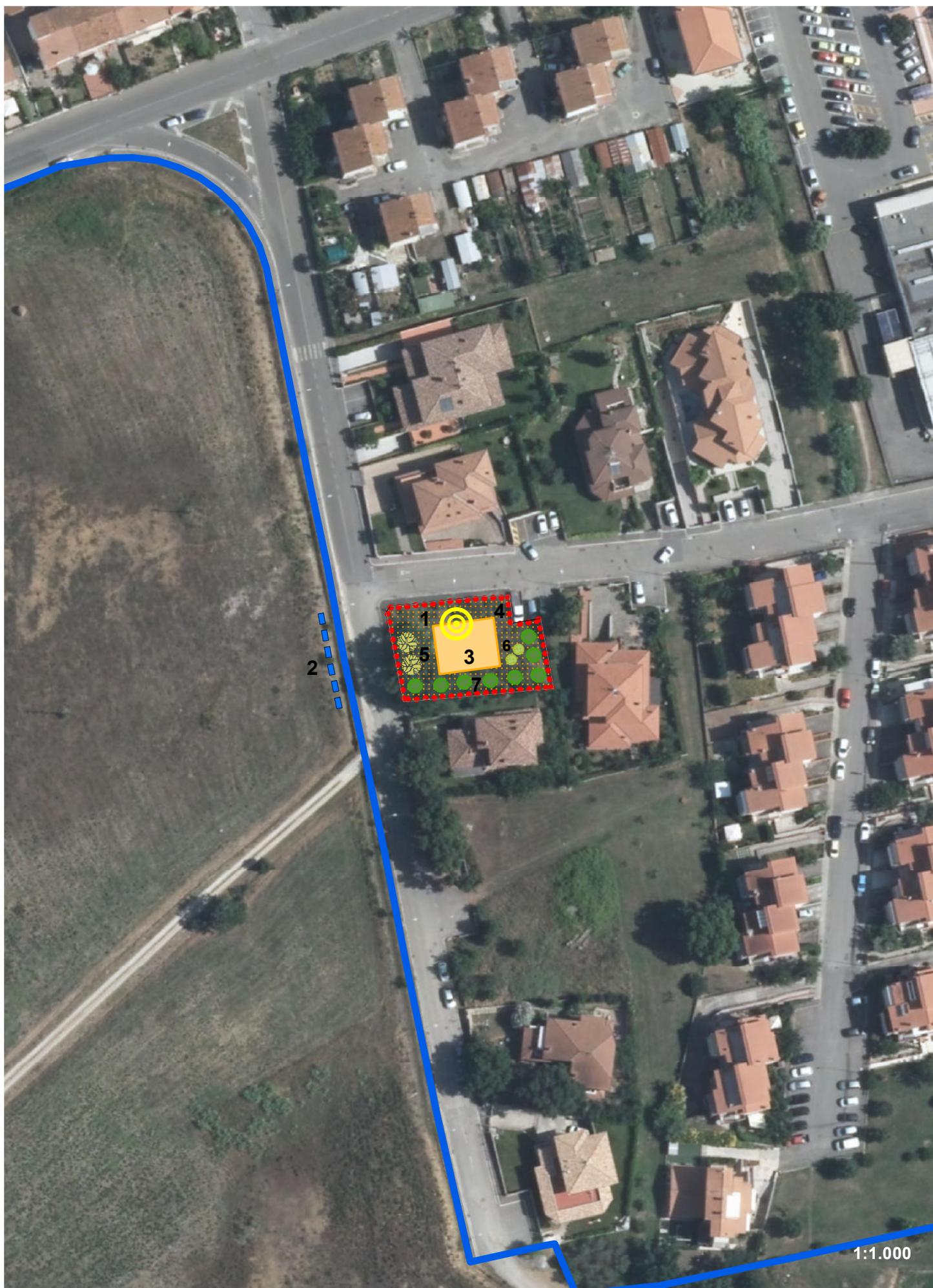
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Completare il tessuto urbano prevalentemente residenziale a progettazione unitaria posto lungo via del Cavallinone, 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 campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti l'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate di Bagno di Gavorrano.

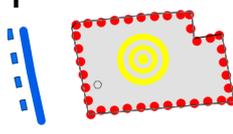
## Criteria for the design

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



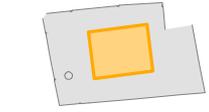
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

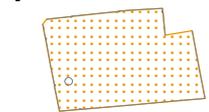
**1**  Definire la conclusione dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione capace di integrare la nuova edificazione con gli assetti morfotipologici del "tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria" che contraddistingue l'area da completare.

**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

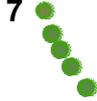
**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale al fine di non creare vistosi impatti visivi e giustapposizioni sia rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica caratterizzante il tessuto da completare che alla fitta maglia delle aree agricole periurbane di Bagno di Gavorrano. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici del tessuto edilizio esistente, villini mono o plurifamiliari di due/tre piani isolati su lotto, e utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

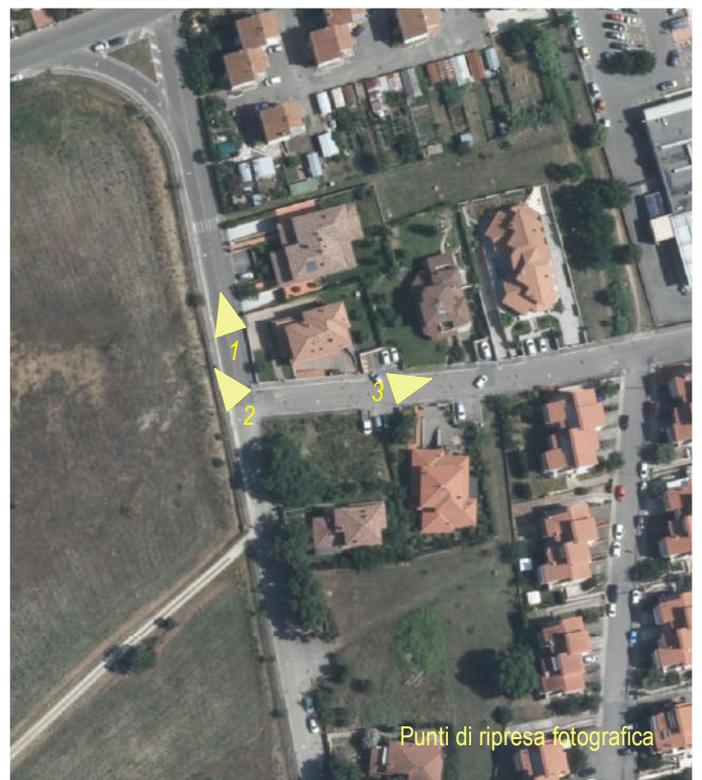
## Configurazione degli spazi aperti

**4**  Generare nella progettazione delle 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 lo spazio agricolo posto oltre Via del Cavallinone. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili.

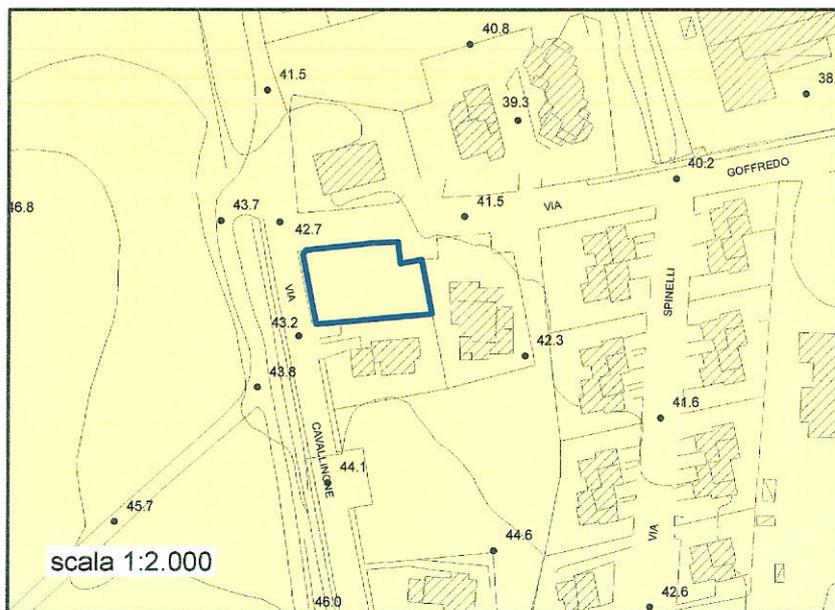
**5**  Conservare i filari di quercia presenti lungo Via del Cavallinone e le essenze a questi associate, quale permanenza del corredo arboreo caratteristico della viabilità rurale locale.

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

**7**  Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione per mitigare la cesura percettiva delle pertinenze recintate dei villini urbani mono e plurifamiliari e ridefinire i retri urbani.

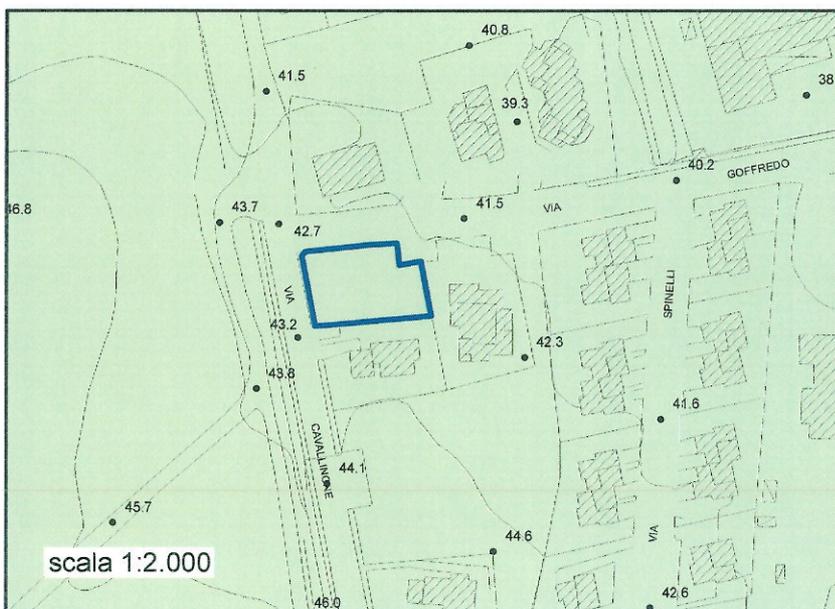


# At.U. 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone



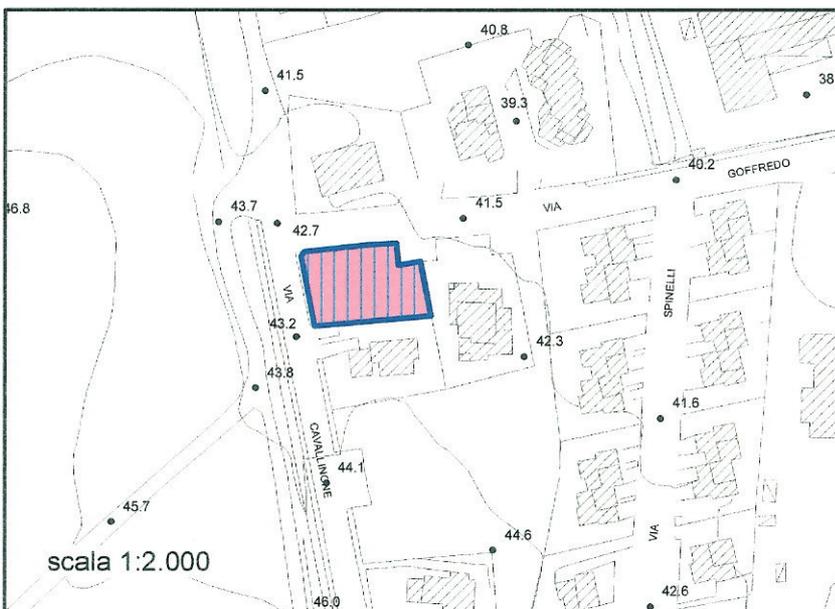
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

**Fattibilità assegnate**

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

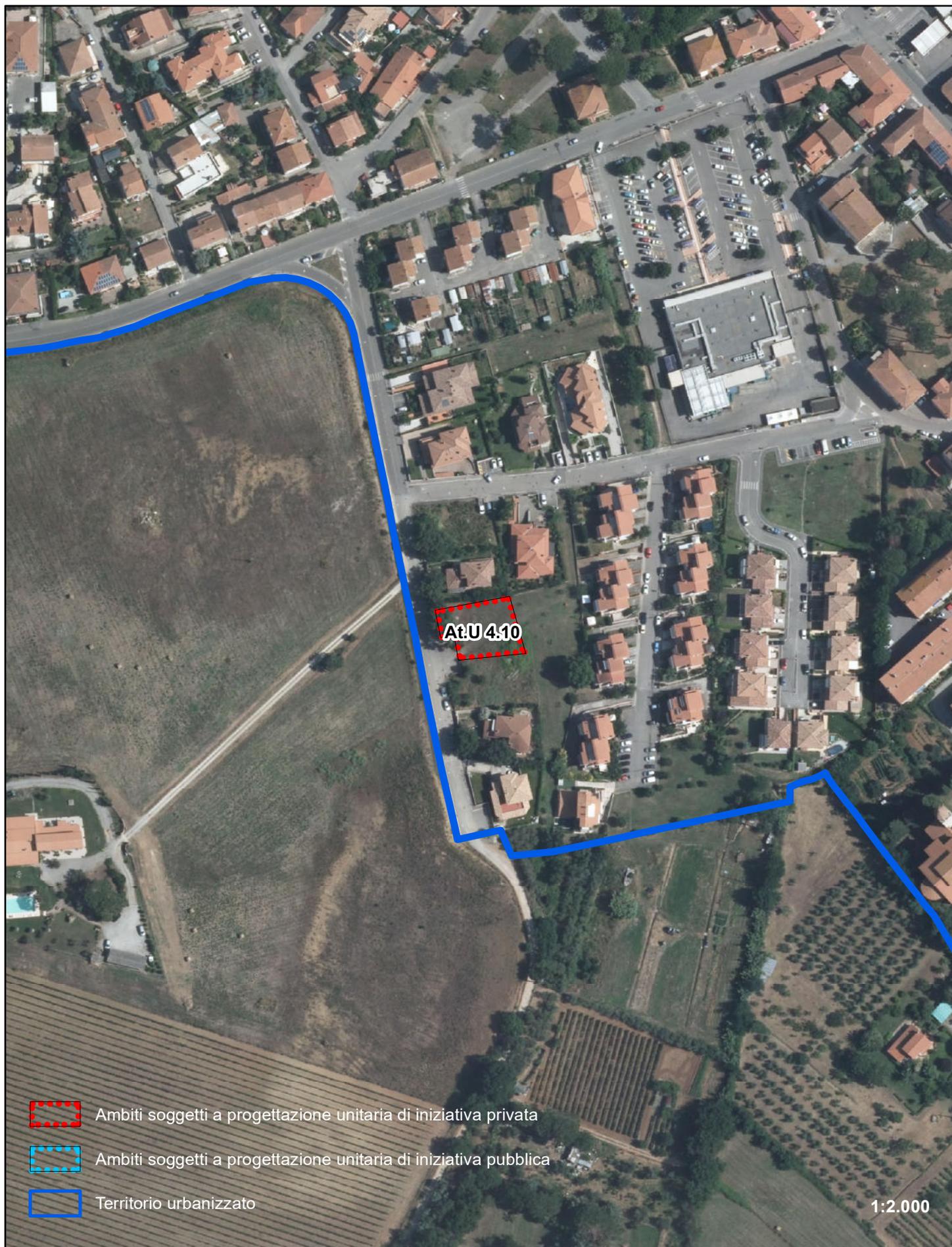
Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

# At.U 4.10

Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone



## **At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (71)**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, su via del Cavallinone.

L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto.

### Parametri urbanistici:

St: mq 644

SE: mq 275 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 le urbanizzazioni oggetto dell'originario piano attuativo decaduto risultano interamente completate e trasferite al patrimonio comunale.

### 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.

- L'intervento dovrà concorrere alla riprogettazione del margine urbano con opere di qualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale circostante.
- La localizzazione, così come l'altezza, della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio generato dal piano di lottizzazione decaduto.
- 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.

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.



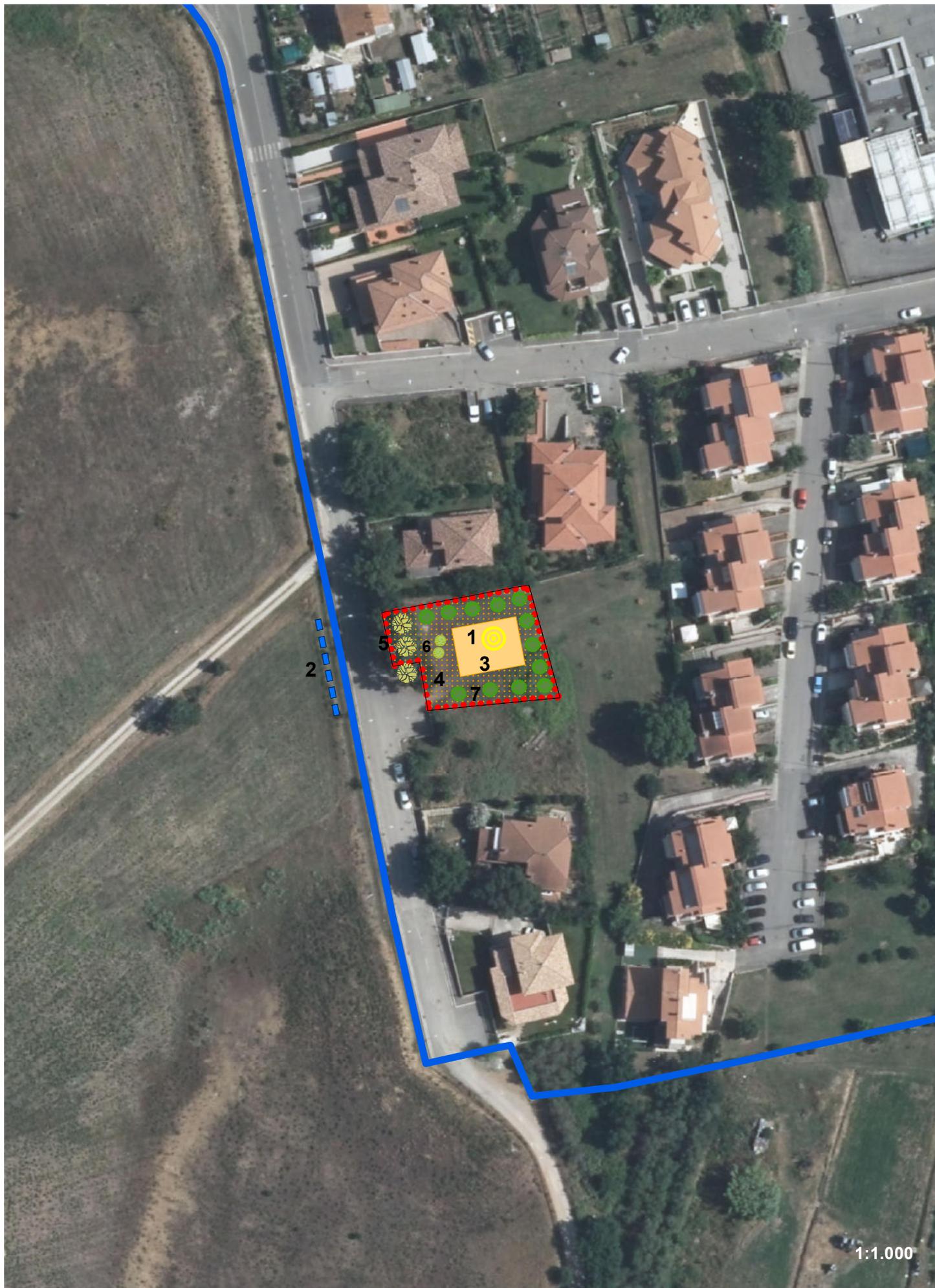
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Completare il tessuto urbano prevalentemente residenziale a progettazione unitaria posto lungo via del Cavallinone, 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 campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti l'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate di Bagno di Gavorrano.

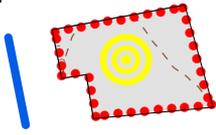
## Indirizzi per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



# Criteria per la progettazione

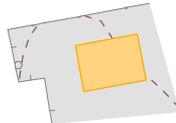
## Configurazione del lotto urbanizzato

**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 a progettazione urbanistica unitaria" 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.

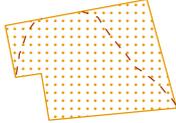


## Configurazione degli spazi edificati

**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 alla fitta maglia delle aree agricole periurbane di Bagno di Gavorrano. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici del tessuto edilizio esistente, villini mono o plurifamiliari di due/tre piani isolati su lotto, e utilizzare 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 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 lo spazio agricolo posto oltre Via del Cavallinone. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili.

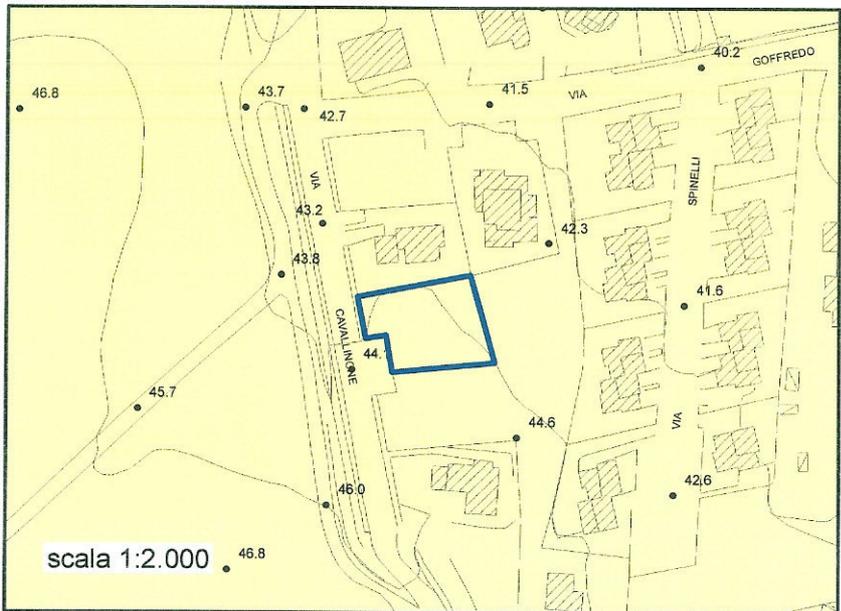
**5**  Conservare i filari di quercia presenti lungo Via del Cavallinone e le essenze a questi associate, quale permanenza del corredo arboreo caratteristico della viabilità rurale locale.

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

**7**  Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione per mitigare la cesura percettiva delle pertinenze recintate dei villini urbani mono e plurifamiliari e ridefinire i retri urbani.

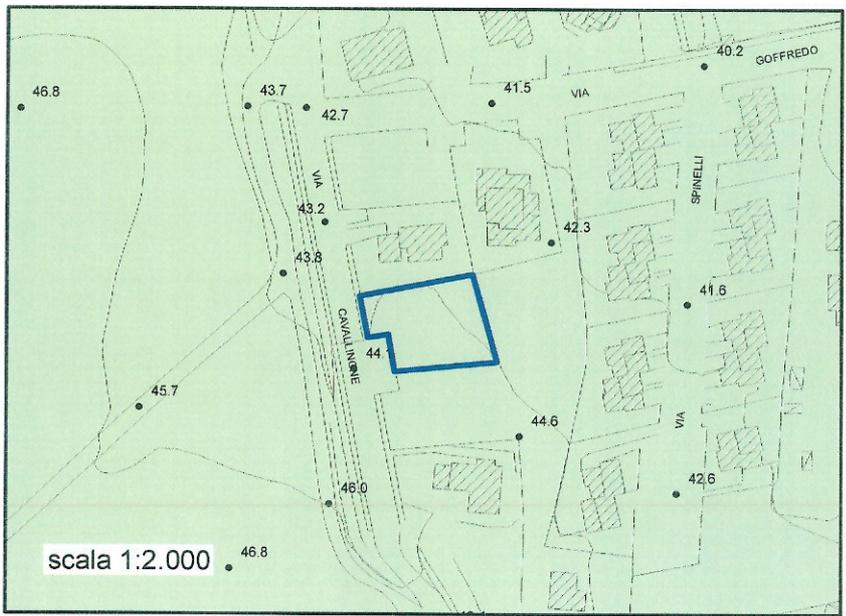


# At.U. 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone



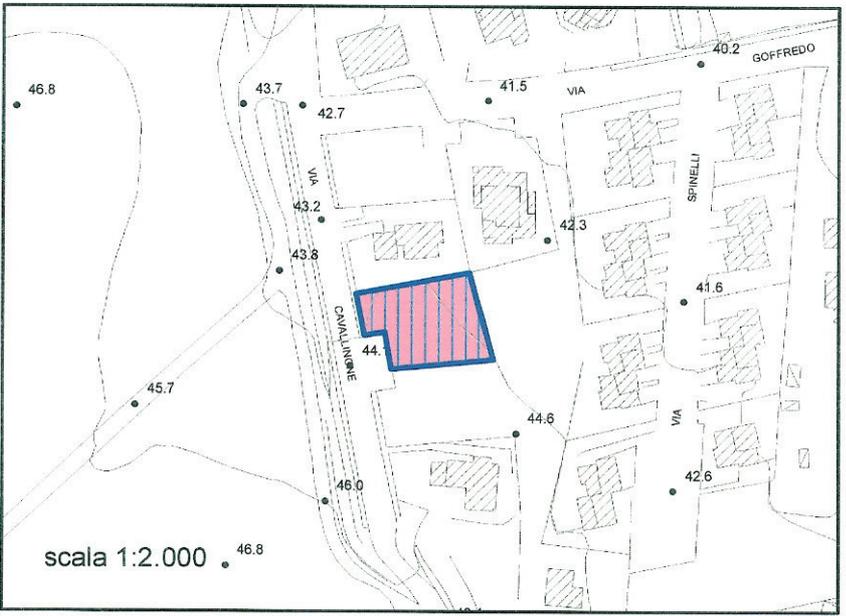
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)
- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

**Fattibilità assegnate**

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

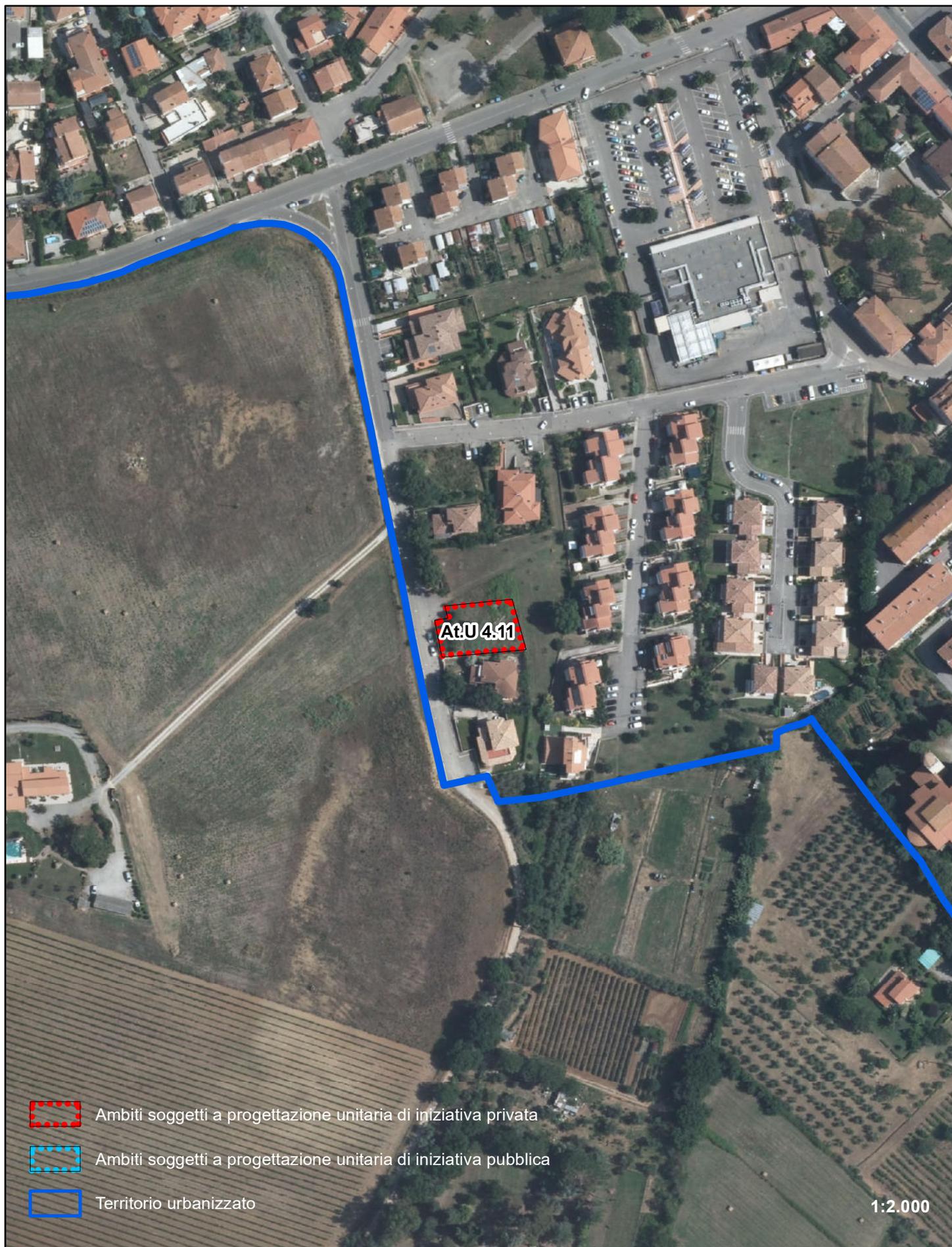
Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

# At.U 4.11

Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone



#### **At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (72)**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, su via del Cavallinone.

L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto.

##### Parametri urbanistici:

St: mq 651

SE: mq 240 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 le urbanizzazioni oggetto dell'originario piano attuativo decaduto risultano interamente completate e trasferite al patrimonio comunale.

##### 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.

- L'intervento dovrà concorrere alla riprogettazione del margine urbano con opere di qualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale circostante.
- La localizzazione, così come l'altezza, della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio generato dal piano di lottizzazione decaduto.
- 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.

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 a progettazione unitaria posto lungo via del Cavallinone, elevandone la qualità dal punto di vista morfotopologico 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 campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti l'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate di Bagno di Gavorrano.

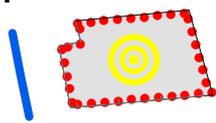
## Criteria for the design

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



# Criteria per la progettazione

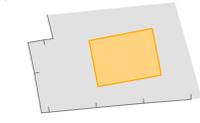
## Configurazione del lotto urbanizzato

**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 a progettazione urbanistica unitaria" 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.

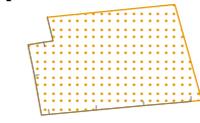


## Configurazione degli spazi edificati

**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento 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 periurbane di Bagno di Gavorrano. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici del tessuto edilizio esistente, villini mono o plurifamiliari di due/tre piani isolati su lotto, utilizzare 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 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 lo spazio agricolo posto oltre Via del Cavallinone. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili.

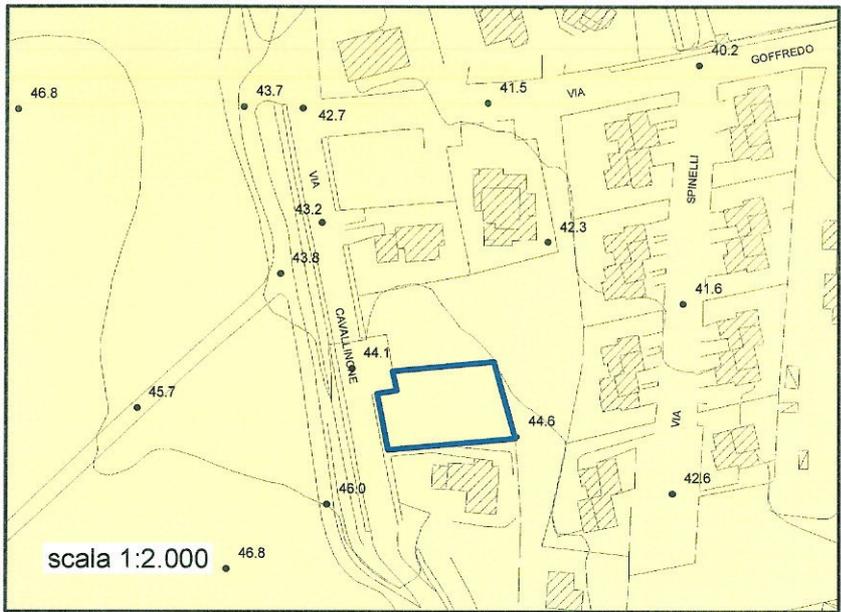
**5**  Conservare i filari di quercia presenti lungo Via del Cavallinone e le essenze a questi associate, quale permanenza del corredo arboreo caratteristico della viabilità rurale locale.

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

**7**  Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione per mitigare la cesura percettiva delle pertinenze recintate dei villini urbani mono e plurifamiliari e ridefinire i retri urbani.

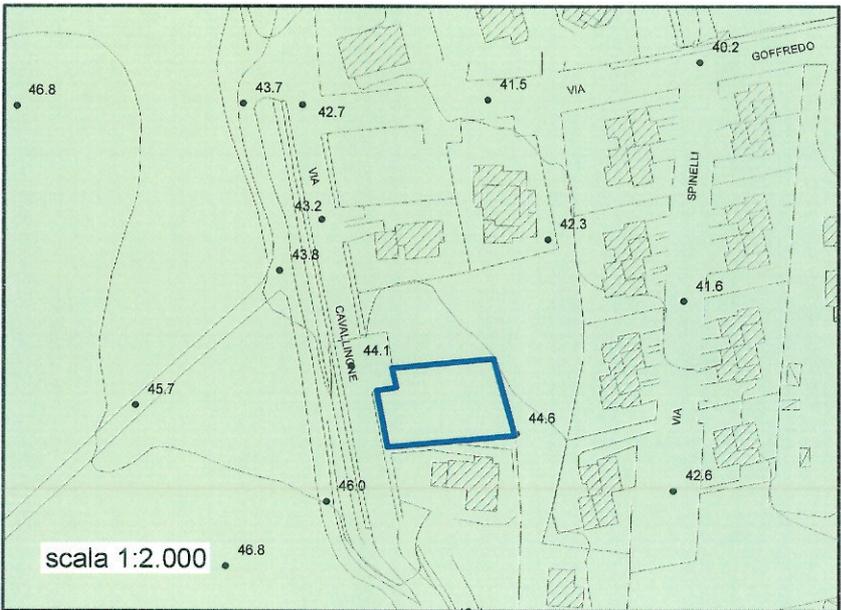


# At.U. 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone



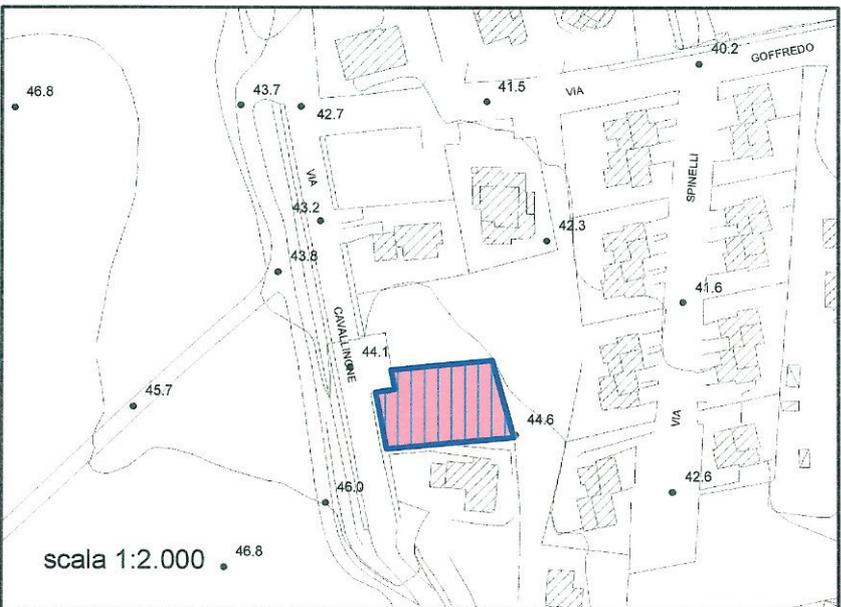
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

# At.R 4.01

## Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico "Il Pelagone"



#### **At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico II Pelagone.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la qualificazione ed il potenziamento dell'insediamento turistico esistente e dell'impianto sportivo per il golf ad esso connesso così da attrarre nuova domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo e relazionarsi funzionalmente all'insediamento turistico esistente.

##### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 136.888 (73)

SE: mq 6.000 destinazione turistico ricettiva  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)  
mq 500 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)  
mq 500 destinazione direzionale e servizi.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio delle attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016) con una ricettività massima di nuovi 230 posti letto.

##### Strumento attuativo.

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

##### Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (74)

##### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Svincolo sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla struttura turistico ricettiva.
- Opere di adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico ricettiva.

##### Condizioni specifiche e regole insediative. (75)

- Il piano attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere anche gli interventi di riqualificazione delle strutture turistiche già esistenti e la loro integrazione funzionale e formale architettonica alle nuove costruzioni. Il piano attuativo dovrà essere corredato anche degli interventi di inserimento paesaggistico contenuti nella connotazione del margine con il territorio agricolo e le opere di mitigazione. (76)

- La nuova edificazione dovrà organizzarsi con strutture compatte, integrate e coerenti con il paesaggio rurale dei luoghi ed essere limitate a due piani fuori terra. Dovrà essere localizzata, prioritariamente, nelle aree libere intercluse interne della parte posta più a nord del villaggio esistente.
- La nuova edificazione dovrà essere localizzata in modo tale da mantenere le visuali panoramiche che dall'interno del complesso turistico si aprono verso il territorio agricolo.
- L'oliveto posto nella parte sud-orientale, benché esterno all'ambito, svolge funzione di relazione paesaggistica con il contesto rurale. Esso dovrà essere preservato da ogni genere di trasformazione edilizia ed urbanistica.
- Le aree poste più a valle dell'ambito, interessate da fenomeni di criticità idraulica non dovranno essere interessate dalle nuove edificazioni. (77)
- Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi. In particolare dovranno essere previsti varchi e visuali in grado fornire continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.(78)
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno adagirsi alla morfologia dei luoghi ed essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

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 e valorizzare il ruolo spaziale del complesso turistico detto "Il Pelagone", posto tra le aree boscate di Poggio la Biffa ed i terreni dell'impianto sportivo per il golf, ad esso collegati, che scendono verso l'arteria stradale SG80, per incrementare l'offerta turistica del territorio comunale, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in questa area pedecollinare caratterizzata dallo stretto rapporto funzionale e percettivo tra le aree boscate dei rilievi, le colture legnose, l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca, ed i seminativi, che si distendono verso il piano, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche, tra la struttura ricettiva, il campo da golf, le aree forestali ed i coltivi ad essa contermini per assicurare la migliore compatibilità con gli assetti geomorfologici, vegetazionali ed insediativi esistenti e contenere gli impatti sull'ecosistema agricolo e forestale.
- Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei territori contermini al lago.

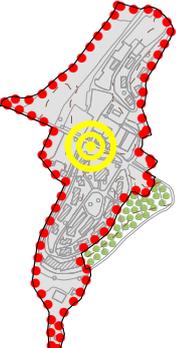
## Criteria for the design

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



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

**1**  Riquilibrare il ruolo spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale, che ne potenzi la ricettività e non alteri la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra l'insediamento e la sequenza bosco/culture legnose/seminativi storicamente determinatosi in questa zona pedecollinare nella strutturazione delle aree agricolo-forestali. Configurare l'intervento come il completamento dell'insediamento esistente, attraverso la densificazione della parte superiore e la riqualificazione di quella inferiore, in modo da salvaguardarne il carattere compatto e conchiuso.

**2**  Progettare il margine dell'area di trasformazione verso l'aperta campagna in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa perceibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

## Configurazione degli spazi edificati

**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche non creando vistosi impatti visivi. Collocare le nuove edificazioni negli spazi liberi del tessuto esistente (A) e progettarle secondo le partiture e gli allineamenti di quest'ultimo, solo ad avvenuta saturazione di questi spazi si potrà occupare l'area ineditata posta più a valle (B). Garantire nell'organizzazione insediativa l'omogeneità distributiva delle costruzioni con il mantenimento di idonee aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito. Utilizzate soluzioni formali, quali altezze non superiori ai due piani fuori terra, compatibili con i valori ed i caratteri tipologici/architettonici espressi dell'edilizia rurale locale, evitando la nemesi, oltre a tecnologie e materiali che privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

## Configurazione degli spazi aperti

**4**  Generare nella progettazione delle aree pertinenti uno spazio poroso capace di mantenere continuità e permeabilità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna con connessioni/attraversamenti/varchi e/o filtri visivi. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili e nella necessità di inserire nuove pavimentazioni, stradali e non, impiegare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto. Al fine di non alterare l'integrità paesaggistica della sequenza, dall'alto verso il basso, di boschi/culture legnose/insediamento/seminativi, caratterizzante la fascia pedecollinare, assicurare la tutela, la permanenza e l'inedificabilità dell'oliveto presente sul margine sud est del villaggio turistico, quale elemento del paesaggio agrario caratterizzante la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e territorio rurale.

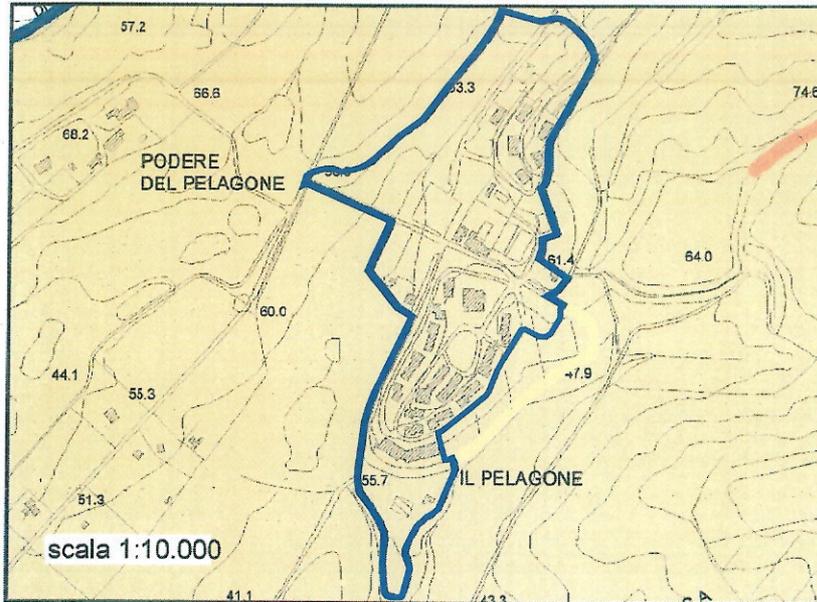
**5**  Conservare le piantumazioni esistenti lungo la viabilità principale.

**6**  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando essenze tipiche del territorio rurale.

**7**  Lasciare all'interno del lotto, davanti al costruito, a corredo degli spazi aperti artificializzati, e lungo la viabilità una fascia verde, composta da filari alberati, per mitigare la percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e gli spazi contermini.

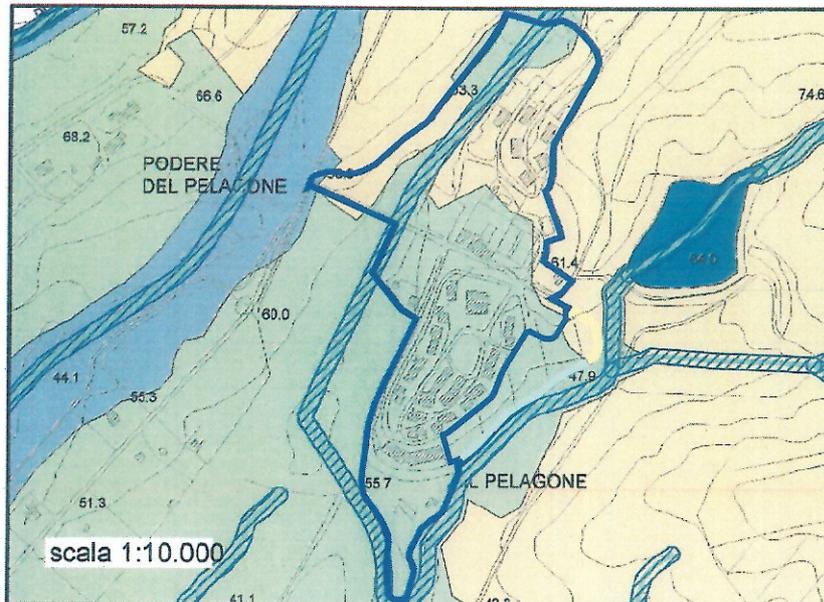


# At.R. 4.01 Il Pelagone. Ampliamento del complesso turistico Il Pelagone.



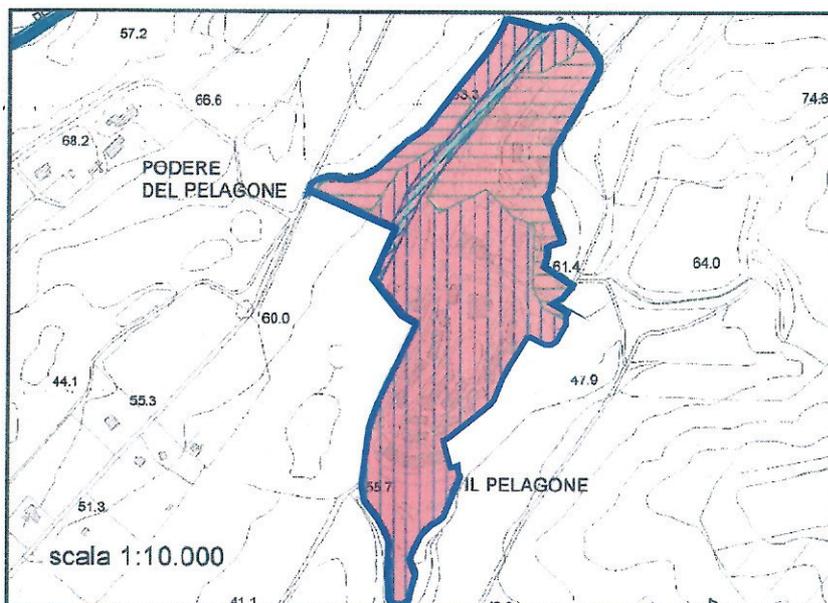
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

### F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

### F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

### F.3 Fattibilità condizionata

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

### F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica elevata (I.3)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

#### **CLASSE 2 di Fattibilità idraulica (F.2i)**

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

#### **CLASSE 3 di Fattibilità idraulica (F.3i)**

Riguarda una piccola porzione di area entro la quale non possono essere previsti interventi edilizi.

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

## **UTOE 5 – POTASSA, BIVIO RAVI, GRILLI.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- |           |   |
|-----------|---|
| At.U 5.01 | Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio. |
| At.U 5.02 | Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.                          |
| At.U 5.03 | Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani.             |
| At.U 5.04 | Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto.                                |
| At.U 5.05 | Grilli Riqualficazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.    |
| At.U 5.06 | Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.<br>(ambito soggetto a riadozione)                                    |
| At.U 5.07 | Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo (79)  |

# At.U 5.01

Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio



-  Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata
-  Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa pubblica
-  Territorio urbanizzato
-  Foreste e boschi (art. 142, c.1, lett. g, D.lgs n°42/2004)

1:2.000

## **At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero fisico e funzionale degli involucri degli immobili facenti parte dell'ex consorzio agrario, la eliminazione del degrado e la riqualificazione dell'identità urbana dell'insediamento di Potassa come polo per la valorizzazione delle eccellenze del territorio.

### Parametri urbanistici:

St: mq 5.685 (80)

SE: mq 1.200 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(non incide nella capacità insediativa del P.S. in quanto mq 1.600 è la superficie degli edifici esistenti aventi la destinazione di servizi e commerciale)  
mq 400 destinazione direzionale e servizi.  
(non incide nella capacità insediativa del P.S. in quanto mq 1.600 è la superficie degli edifici esistenti aventi la destinazione di servizi e commerciale)  
mq 1.000 destinazione industriale ed artigianale.  
(incide nella capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico alberato della superficie di almeno mq 500 interposto tra le strutture recuperate dell'ex consorzio agrario e il tessuto edilizio esistente.
- Svincolo sulla via Arno per l'accesso in sicurezza delle strutture recuperate dell'ex consorzio agrario.
- Passaggio pedonale e ciclopedonale per la connessione dell'ambito di trasformazione con la limitrofa area a verde pubblico esistente sulla via Arno.
- Pensilina per la sosta del trasporto pubblico locale.

### 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. (81)

### Opere ed attrezzature pubbliche.

### Condizioni specifiche e regole insediative. (82)

- Gli interventi dovranno comportare la bonifica dell'area e la rimozione degli impianti inutilizzati e abbandonati connessi alle strutture dell'ex consorzio agrario.
- Sul corpo di fabbrica centrale dell'ex consorzio agrario e sull'edificio originariamente adibito a distributore dei carburanti sono consentiti interventi sino

alla ristrutturazione edilizia conservativa che non ne vadano ad alterare l'articolazione volumetrica, le altezze e la composizione formale. Sulle altre parti degli edifici esistenti sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione con ingombri della sagoma diversi.

- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra. Il loro aspetto esteriore dovrà essere impostato alla rielaborazione, in chiave moderna, dei canoni formali ed architettonici di quelli presenti nelle strutture dell'ex consorzio agrario e tale da elaborare un nuovo "segno" del tempo sul luogo.

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.



- Recuperare il complesso "dell'ex Consorzio Agrario" posto lungo via la S.P.152, un tempo legato alle attività agricole delle zone, rivitalizzandolo funzionalmente, elevandone, pur mantenendo il rapporto diretto con la strada, la qualità urbana dal punto di vista morfologico e sociale in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed incidere sulla forma urbana.
- Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e morfologiche, di continuità, tra spazio urbano di margine, viabilità stradale e ferroviaria, con particolare riferimento alla compatibilità sia con gli spazi verdi della "città compatta" che delle aree agricole comprese tra gli assi della rete infrastrutturale della mobilità.

## Criteria per la progettazione

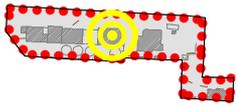
Nella redazione dello strumento attuativo si prevede a:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

1



Contrastare il degrado spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso il recupero funzionale del complesso dell'ex Consorzio Agrario presente nell'area, in modo da rigenerare e valorizzare il tessuto urbano 8/900 che lo caratterizza e da stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta di matrice storica, le viabilità stradale e ferroviaria e lo spazio rurale di margine.



Foto 1

2



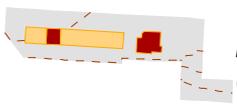
Progettare il margine dell'area di trasformazione in modo che i rapporti funzionali, visivi e paesaggistici con la strada, la ferrovia, le residue aree agricole, comprese tra gli assi della rete infrastrutturale della mobilità, ed il rapporto dei "retri urbani" con i tessuti adiacenti risultino coerenti e conclusi.



Foto 2

## Configurazione degli spazi edificati

3



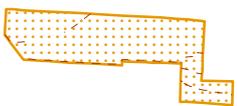
Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano in modo da evitare vistose giustapposizioni con gli edifici di 2/3 piani (linee, villini e/o case isolate) che caratterizzano i contermini tessuti "ad aggregazione lineare". Mantenere il rapporto plano-altimetrico dei suoi manufatti, garantire la tutela degli edifici storico-identitari (corpo centrale del complesso consortile, edificio del benzinaio) ed utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.



Foto 3

## Configurazione degli spazi aperti

4



Nella progettazione delle area pertinenziale si dovrà generare uno spazio aperto poroso capace di stabilire, anche tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., continuità e connessioni in chiave paesaggistica sia con la viabilità che le aree urbane ad esso contermini. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale dello spazio pertinenziale (piazzi, parcheggi, verde privato) dovrà avvenire con essenze tipiche del verde urbano e/o del territorio rurale limitrofo.

6

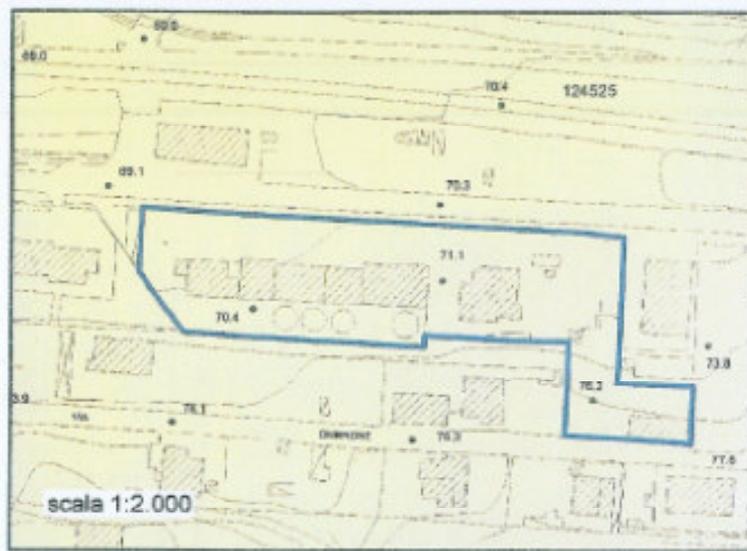


Inserire un filare alberato lungo la viabilità provinciale per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento, la strada e la ferrovia ed evitare una percezione di modifica netta tra le aree. Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione per mitigare la cesura morfotipologica e percettiva dei tessuti urbani adiacenti e/o nella ridefinizione dei retri urbani.



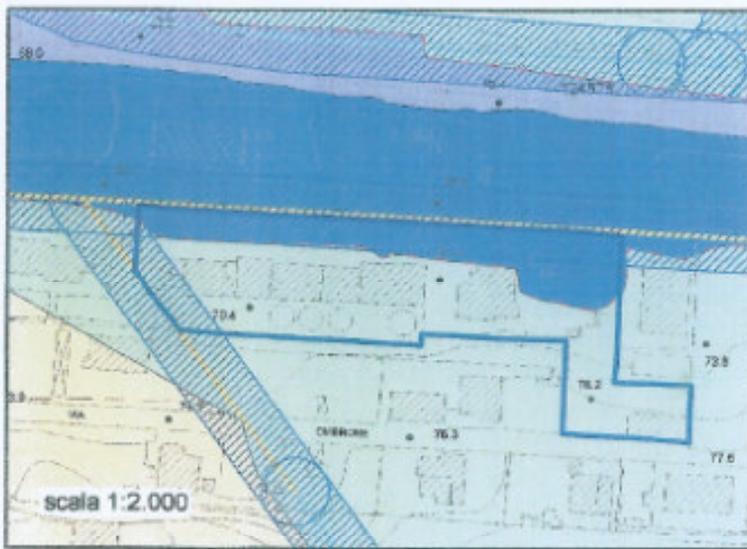
Punti di ripresa fotografica

**At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.**



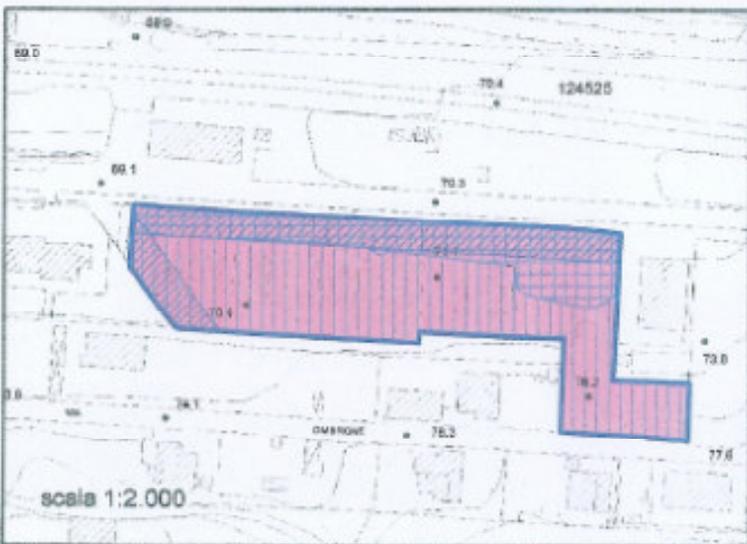
**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA**

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



**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

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



**CLASSI DI FATTIBILITA'**

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni**
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1b)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli**
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2b)
- F.3 Fattibilità condizionata**
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3b)
- F.4 Fattibilità limitata**
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4b)

## **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)  
Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)  
Pericolosità idraulica media (I.2)

## **Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 4** di Fattibilità idraulica (F.4i).

**Ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi devono essere individuate le misure preventive atte a regolare l'utilizzo dei parcheggi e dello svincolo sulla via Arno in caso di evento alluvionale, così come prescritte dai commi 3 e 4 lettera b) dell'art. 13 della L.R. n° 41 del 24 luglio 2018.**

**Gli interventi edilizi sui fabbricati e sulla pensilina potranno essere realizzati, secondo quanto previsto dall'art. 12 comma 2 della L.R. n° 41 del 24 luglio 2018, attraverso la sopraelevazione di 30 cm, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, come evidenziato dalla magnitudo moderata presente.**

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i).

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

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3, commi 2, 3 e 4 della L.R. n° 41/2018.

# At.U 5.02

Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini



**At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei due corpi di fabbrica rimasti incompiuti lungo la via G. Rossini, concepiti quale ampliamento sul versante orientale del centro abitato, con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale delle costruzioni ai tessuti edilizi circostanti.

Parametri urbanistici.

St: mq 6.660

SE: mq 800 destinazione residenziale.  
(Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie già autorizzata con destinazione residenziale).

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Viabilità di accesso, rete di smaltimento dei reflui urbani e pubblica illuminazione a servizio dei due lotti edificati.
- Parcheggio pubblico della superficie di almento mq 150 posto lungo la via G. Rossini.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (83)

Strumento attuativo.

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

Condizioni specifiche e regole insediative. (84)

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

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

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

Contesto paesaggistico di riferimento.



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



- Riqualificare l'area posta sul margine orientale dell'abitato di Bivio Ravi, compresa tra le urbanizzazioni contemporanee del "tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare" di Via Rossini, caratterizzate da edifici di 2/3 piani (linee, villini e/o case isolate) e lo spazio rurale, eliminando l'attuale degrado fisico-ambientale e conferendo, secondo il ruolo funzionale assegnatogli, qualità e riconoscibilità alle sue architetture in modo da incidere positivamente sul disegno urbanistico complessivo dell'abitato, sia dal punto di vista morfotipologico che sociale.
- Qualificare con l'intervento progettuale le relazioni funzionali visive e paesaggistiche di continuità e permeabilità tra i fronti costruiti del sistema urbano e lo spazio agricolo delle aree di pianura e pedecollinari anche con l'inserimento di varchi visuali, in modo da conseguire la migliore integrazione con il contesto territoriale di riferimento.

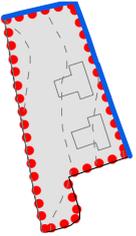
## Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si prevede a:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

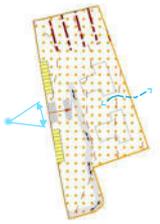
**1**  Risanare il degrado spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso il recupero funzionale del complesso edilizio presente nell'area, in modo da generare un tessuto urbano capace di stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta, la viabilità stradale e lo spazio rurale di margine.

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

## Configurazione degli spazi edificati

**3**  Definire relazioni coerenti e concluse tra i tessuti "ad aggregazione lineare" esistenti, la strada, il lotto di nuova costruzione e lo spazio rurale in modo che l'intervento si inserisca nell'organismo urbano senza creare giustapposizioni, vistosi impatti od occlusioni dei rapporti visivi rispetto alle caratteristiche morfotipologiche proprie dell'abitato e del contesto territoriale di riferimento. Nelle finiture degli edifici utilizzare soluzioni materiali e tecnologiche che assicurino 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 di instaurare, attraverso la sequenza strada/spazi per la sosta /filari alberati/giardini e orti periurbani, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna. 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 già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.

**6**  Inserire un filare alberato lungo Via Rossini assicurare permeabilità tra l'area d'intervento ed i tessuti urbani contermini. Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione tra gli edifici e lo spazio agricolo, in modo da evitare una percezione di modifica netta tra le aree sul margine urbano.

**7**  Aprire un cono visivo che da Via Rossini, sfruttando il varco esistente tra i due edifici da recuperare, 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.

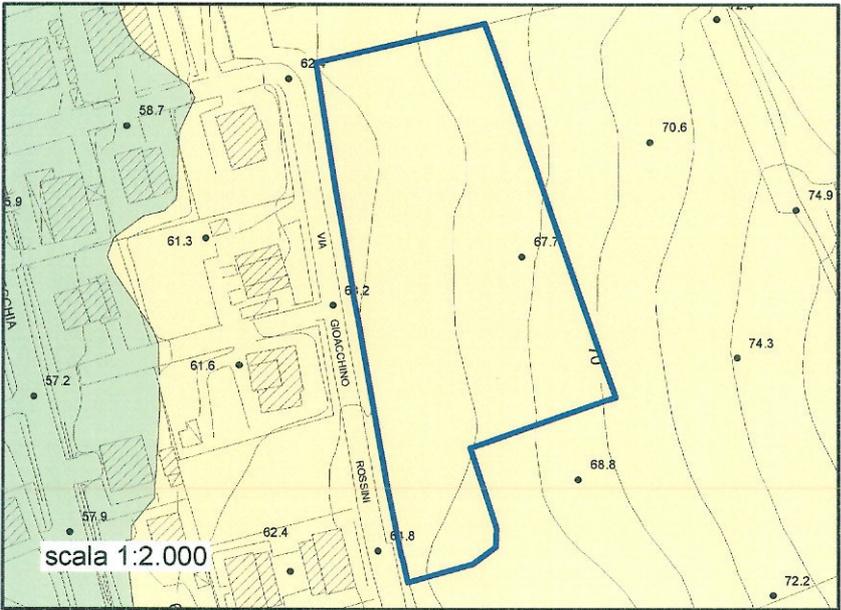


# At.U. 5.02 Bivio Ravi.



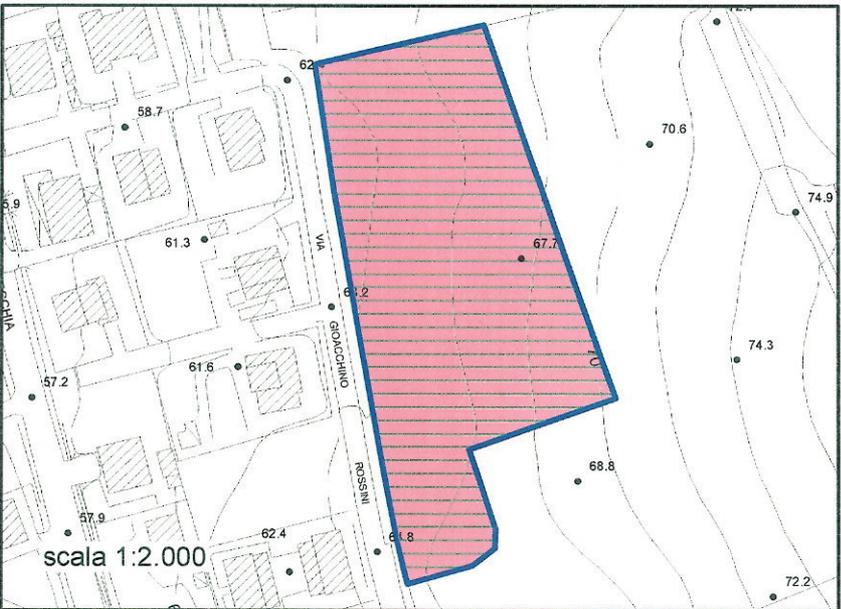
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 5.03

Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani



**At.U 5.03      Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello potenziare e qualificare il servizio di raccolta e differenziazione dei rifiuti urbani con la realizzazione di una struttura di servizio di livello comunale.

La realizzazione dell'intervento concorrerà al recupero del sito dismesso una volta occupato da un impianto di frantumazione e recupero degli inerti residui delle lavorazioni edili.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St:      mq 9.207

SE:      mq 100              destinazione direzionale e servizi  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Strumento attuativo.

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

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (85)

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Ripristino del manto stradale del tratto della viabilità interna di lottizzazione di accesso al lotto.

Condizioni specifiche e regole insediative. (86)

- Dovranno essere poste in opera barriere e schermature vegetali degli impianti di raccolta e differenziazione dei rifiuti.
- Il progetto dovrà essere corredato di specifici interventi di inserimento paesaggistico degli impianti anche con la previsione di varchi e visuali verso il territorio agricolo circostante
- Lungo il limite nord dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'impianto e il territorio contermini.
- Le opere di realizzazione dell'impianto non dovranno intercedere o ridurre la fascia ripariale avente funzione di connessione ecologica posta lungo il tratto del Fosso dell'Acqua Nera.

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.



- Inserire nell'area posta sul margine settentrionale del centro urbano delle Basse di Caldana, compresa tra le urbanizzazioni contemporanee del "tessuto artigianale ed industriale" di Via Grosseto e il territorio rurale, un centro di raccolta e differenziazione dei rifiuti urbani in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare le connessioni, funzionali e visive, di continuità tra lo spazio urbano di margine e lo spazio agricolo delle aree di pianura e pedecollinari al fine di conseguire la migliore integrazione con il contesto territoriale di riferimento .

## Criteria for the design

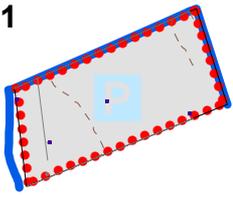
In the drafting of the operative instrument the following is provided:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

1



Ridefinire il ruolo dell'ambito, orientando l'intervento verso una riorganizzazione funzionale che generi uno spazio pubblico capace di offrire, attraverso un miglior riciclo dei rifiuti urbani, opportunità di riequilibrio ecologico-ambientale e stabilire con opportune opere di mitigazione continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la piattaforma produttiva esistente, la viabilità stradale e lo spazio rurale di margine.



Foto 1

2



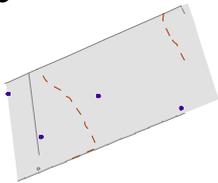
Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.



Foto 2

## Configurazione degli spazi edificati

3



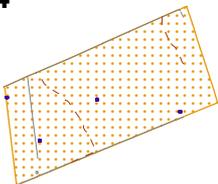
Definire relazioni coerenti e concluse tra i tessuti "artigianali ed industriali" esistenti, la strada e lo spazio rurale in modo da non creare vistosi impatti e/o disturbi visivi rispetto alle caratteristiche morfotipologiche proprie dell'abitato e del contesto territoriale di riferimento. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino, nei linguaggi della contemporaneità, la migliore integrazione paesaggistica e privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.



Foto 3

## Configurazione degli spazi aperti

4



Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di instaurare tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc. (ad es. siepi arbusti e alberature, che scandiscono la maglia agraria dei campi circostanti) continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

5

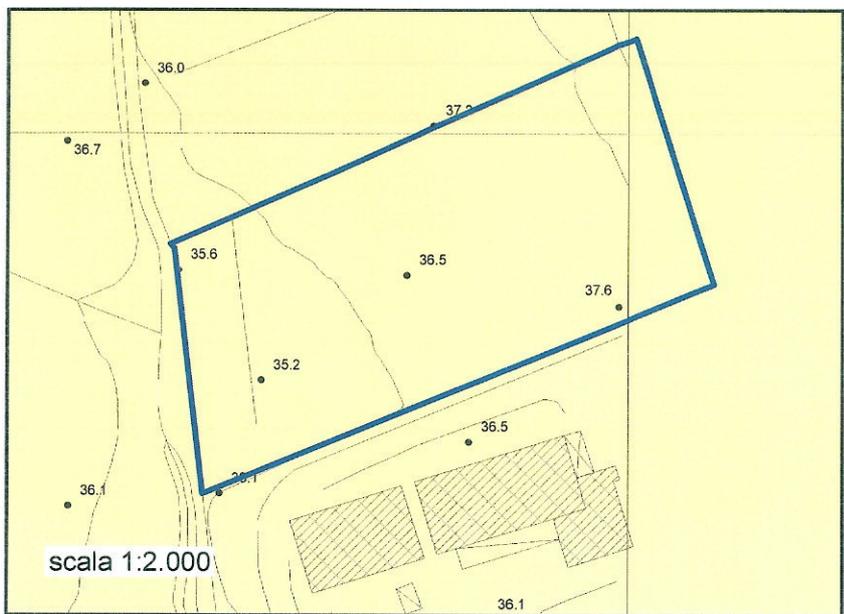


Lasciare lungo tutto il margine dell'area di trasformazione una fascia di verde alberata per mitigare una percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e gli spazi contermini ed assicurare la continuità della rete ecologica.



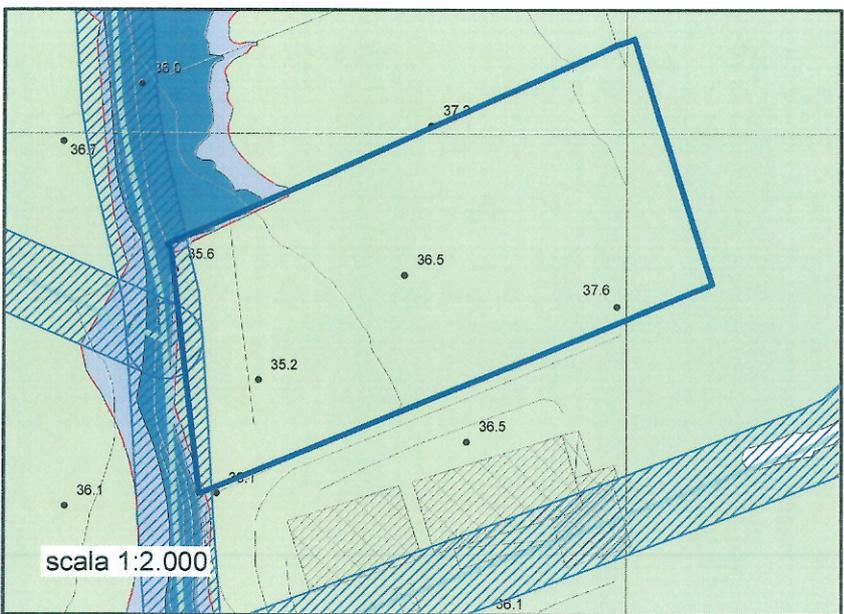
Punti di ripresa fotografica

# At.U. 5.03 Basse di Caldana.



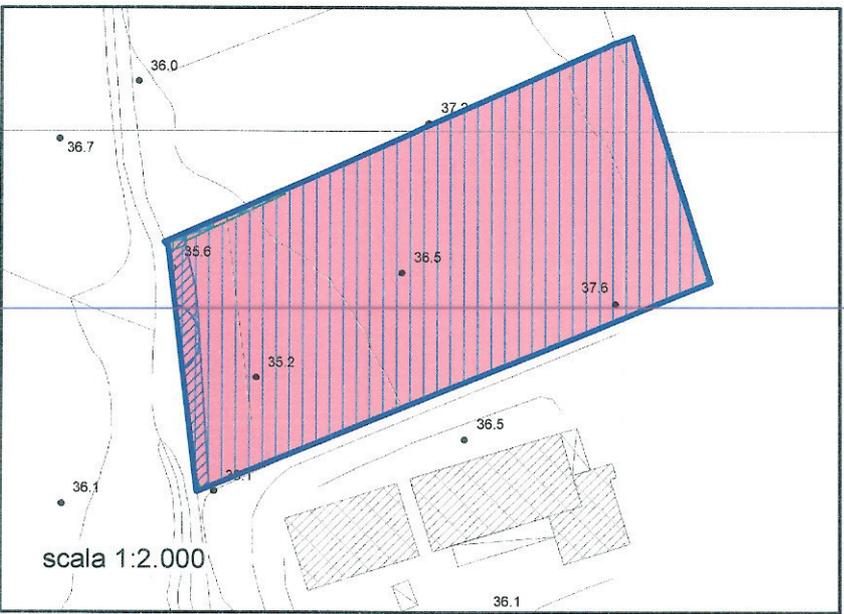
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica elevata (I.3)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

#### **CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

#### **CLASSE 3** di Fattibilità idraulica (F.3i)

Riguarda una piccola porzione di area entro la quale non possono essere previsti interventi edilizi.

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

# At.U 5.04

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



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

##### Obiettivo.

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

##### Parametri urbanistici.

St: mq 2.225

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

##### Opere ed attrezzature pubbliche:

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

##### Strumento attuativo.

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

##### Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

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

##### Condizioni specifiche e regole insediative. (88)

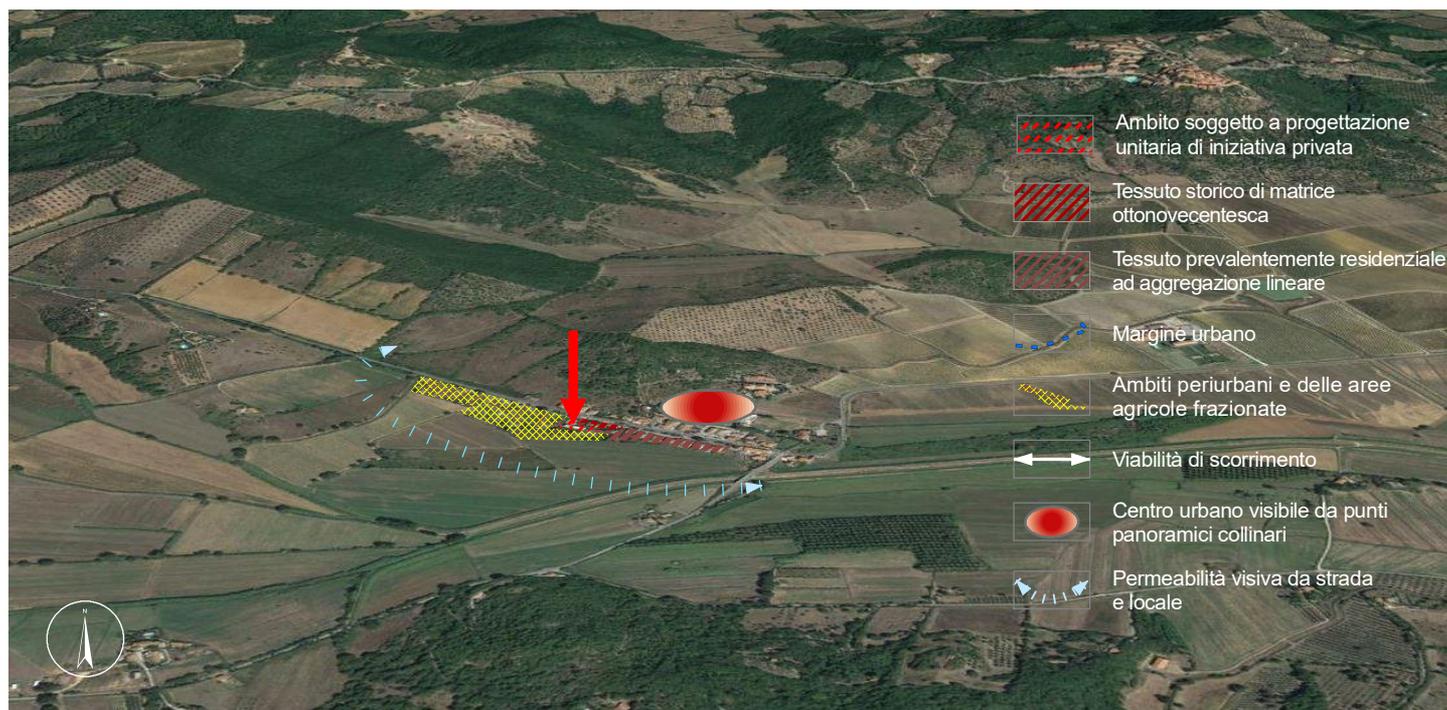
- Lungo i margini nord e ovest dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano ed il territorio contermini.
- Dovranno essere effettuate le opere di bonifica ambientale del lotto oggetto dell'intervento.
-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

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

- Il contesto paesaggistico di riferimento;

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

Contesto paesaggistico di riferimento.



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



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

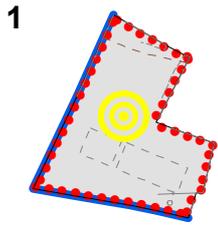
## Criteria for the design

In the drafting of the operative instrument, it is provided:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

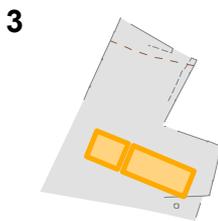


Risanare il degrado spaziale dell'ambito posto sul margine sud-occidentale dell'abitato di Grilli, compreso tra la chiesa, le urbanizzazioni contemporanee del "tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare" di Via Grosseto e l'aperta campagna, orientando l'intervento verso il recupero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

2

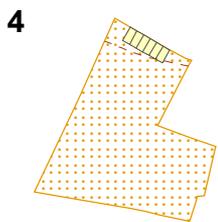
Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa perceibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

## Configurazione degli spazi edificati



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

## Configurazione degli spazi aperti



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

5

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

6

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



Foto 1



Foto 2

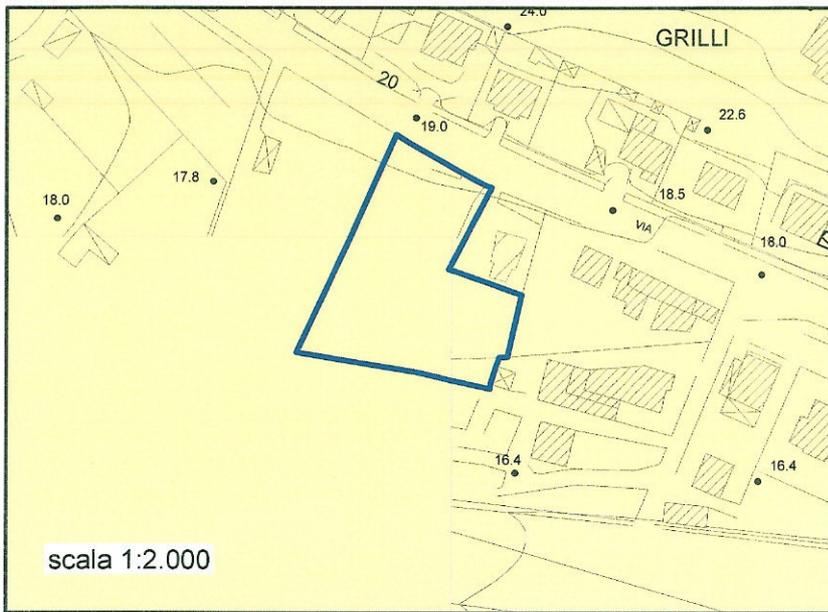


Foto 3



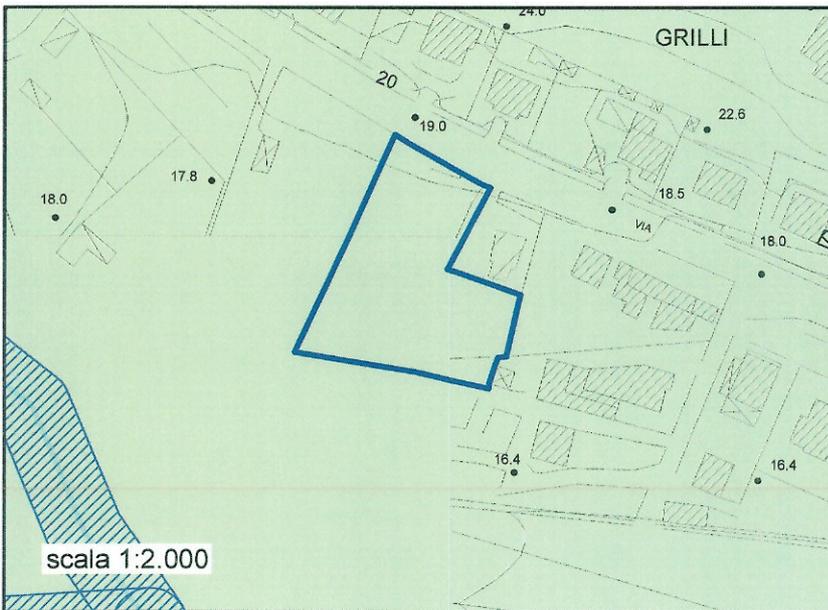
Punti di ripresa fotografica

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



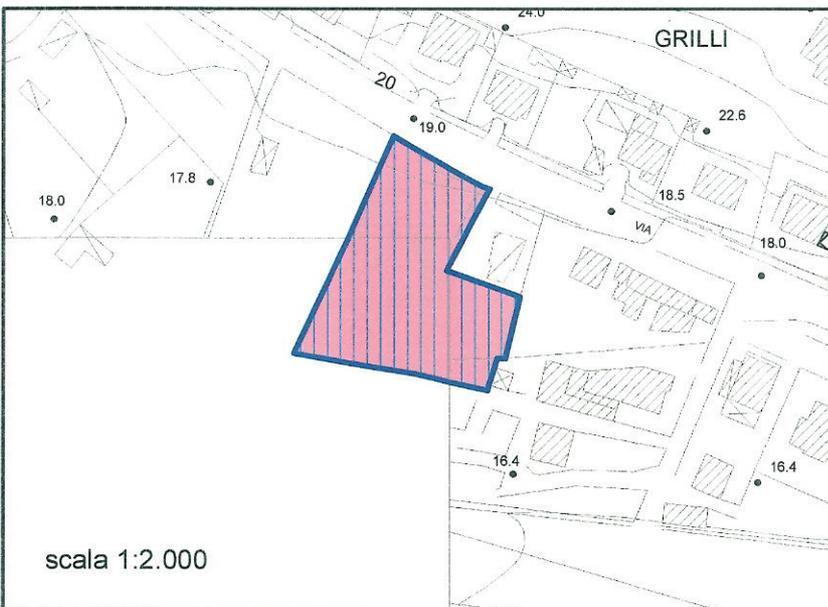
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

## At.U 5.05

Grilli Riqualficazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette



**At.U 5.05      Grilli. Riqualificazione dell'area e potenziamento dei servizi sanitari e commerciali su via delle Strette.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il potenziamento e l'ampliamento della farmacia esistente con nuove attività commerciali e ambulatori medici da realizzare mediante il recupero di volumetrie esistenti.

Gli interventi consentiranno di eliminare lo stato di degrado dell'area causato dalla presenza di strutture fatiscenti e in fase avanzata di crollo.

Parametri urbanistici.

St:      mq 1.883      (89)

SE:      mq 100      destinazione residenziale.  
(Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie ricompresa negli edifici esistenti aventi già destinazione residenziale).  
mq 600      destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. solo per mq 500 nella categoria del riuso, mq 100 è la superficie dell'edificio esistente avente già la destinazione commerciale).  
mq 300      destinazione direzionale e servizi.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso)

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 100 con accesso dalla via delle Strette.
- Svincolo sulla via delle Strette per l'accesso alle nuove superfici commerciali e di servizio.
- 

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.

- Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. c) "fiumi, torrenti e corsi d'acqua" del D.Lgs. n. 42/2004.  
(articolo 8 Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR). (90)

Condizioni specifiche e regole insediative. (91)

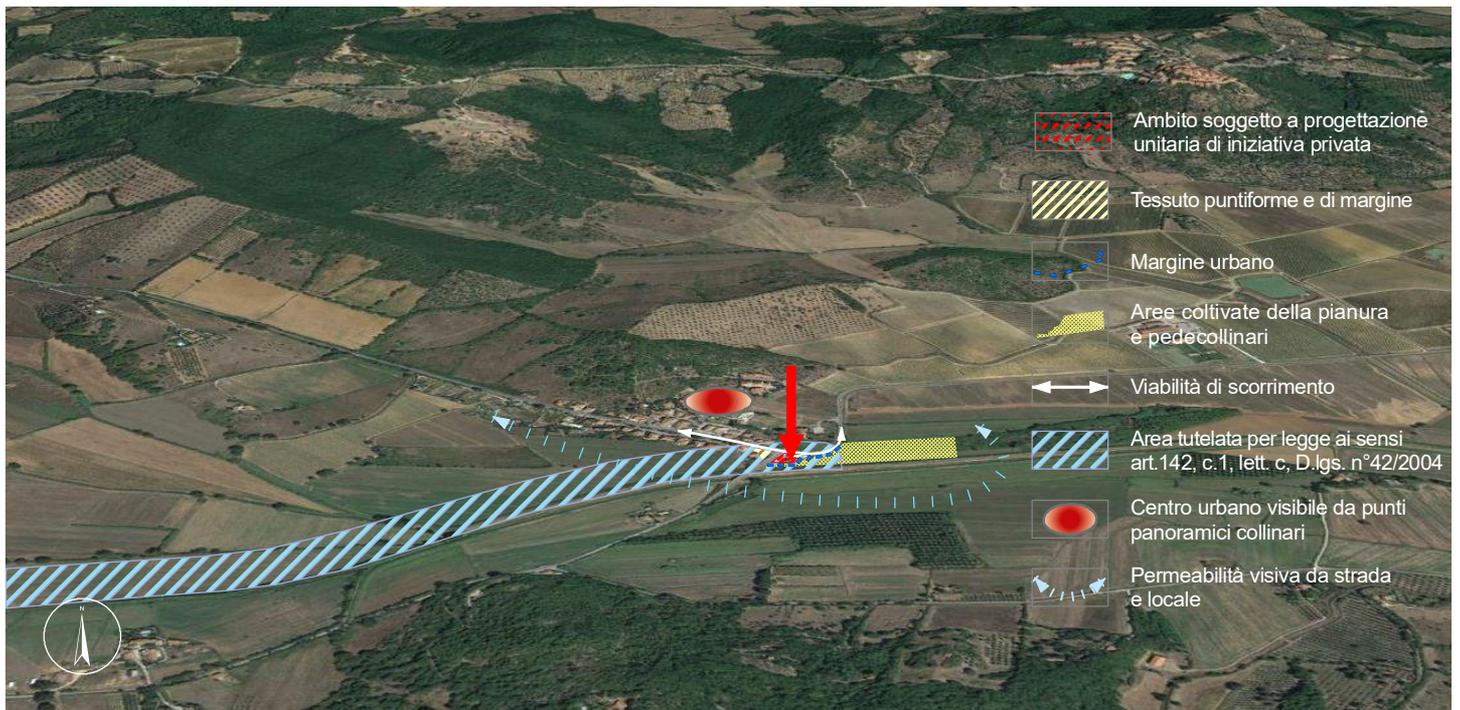
- La realizzazione dell'intervento dovrà comportare la realizzazione di un unico organismo edilizio con corpi di fabbrica allineati lungo la strada pubblica.
- Sugli edifici esistenti è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra.
- Gli interventi edilizi non dovranno compromettere gli attuali varchi visivi verso il territorio rurale e le aree naturali dell'argine del Fiume Sovata.

- L'area a ridosso dell'argine del Fiume Sovata dovrà essere destinata a verde privato e mantenuta allo stato naturale per non compromettere la sua funzione di connessione ecologica. Le sistemazioni esterne dovranno, altresì, garantire la continuità dell'ecosistema e della qualità delle fasce ripariali.
- Gli interventi non dovranno pregiudicare l'accessibilità delle aree ai piedi dell'argine del Fiume Sovata e la possibilità della gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale.
- Non dovrà essere compromessa la capacità filtrante delle aree. In particolare le nuove aree di sosta conseguenti alla realizzazione dell'intervento non devono comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e devono essere realizzate con materiali ecocompatibili, evitando l'uso di strutture in muratura o calcestruzzo. (92)

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 al margine del centro urbano di Grilli l'area posta tra la SP123, SP152 ed adiacente al corso arginato del Torrente Rigo, in modo da incrementare la dotazione degli spazi ad uso pubblico e incidere positivamente sul disegno urbanistico complessivo dell'abitato, sia dal punto di vista morfotipologico che sociale.
- Valorizzare le connessioni, funzionali e visive, di continuità tra tessuto urbano di margine e campagna, con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree agricole di pianura e pedecollinari, oltre a salvaguardare i caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde del Sovata e della relativa fascia di tutela fluviale, in modo da conseguire la migliore integrazione con il contesto paesaggistico di riferimento e mantenere libera da qualsiasi intrusione la visuale Grilli dai punti di vista panoramici dei rilievi collinari.

## Criteria per la progettazione

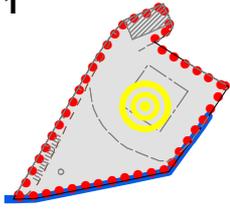
Nella redazione dello strumento attuativo si prevede a:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

1



Riqualificare il ruolo funzionale dell'ambito per generare un tessuto capace, attraverso il recupero del degrado presente nell'area, di qualificare le relazioni visive e funzionali esistenti tra l'edificato, la strada, ed i tessuti puntiformi di margine a questa adiacenti, e di stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità/connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta, l'aperta campagna ed il paesaggio fluviale della sponda sinistra del Torrente Rigo.

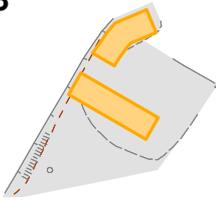
2



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

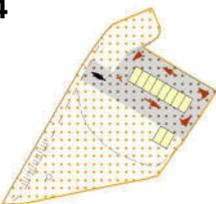
3



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale in modo da non creare vistosi impatti e/o disturbi visivi rispetto alle caratteristiche morfotipologiche proprie dell'abitato e del contesto territoriale di riferimento. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione eco sistemica e paesaggistica delle sponde del Torrente Rigo e della relativa fascia di tutela utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica e privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni ed impiegare una copertura simile a quella degli edifici circostanti.

## Configurazione degli spazi aperti

4



Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di instaurare, anche tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna in modo da rispettare i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale ed incrementarne i livelli di continuità ecologica. Garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili e l'accessibilità al corso d'acqua, per la manutenzione e la possibile fruibilità.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale dello spazio 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. In particolare, se presenti, salvaguardare le formazioni ripariali e planiziali autoctone evitando alterazioni della loro continuità e qualità ecosistemica.

6



All'interno del lotto, davanti al costruito e a corredo degli spazi aperti artificializzati, lasciare una fascia di verde, composta da filari alberati, per mitigare la percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e gli spazi contermini ed assicurare la continuità della rete ecologica.



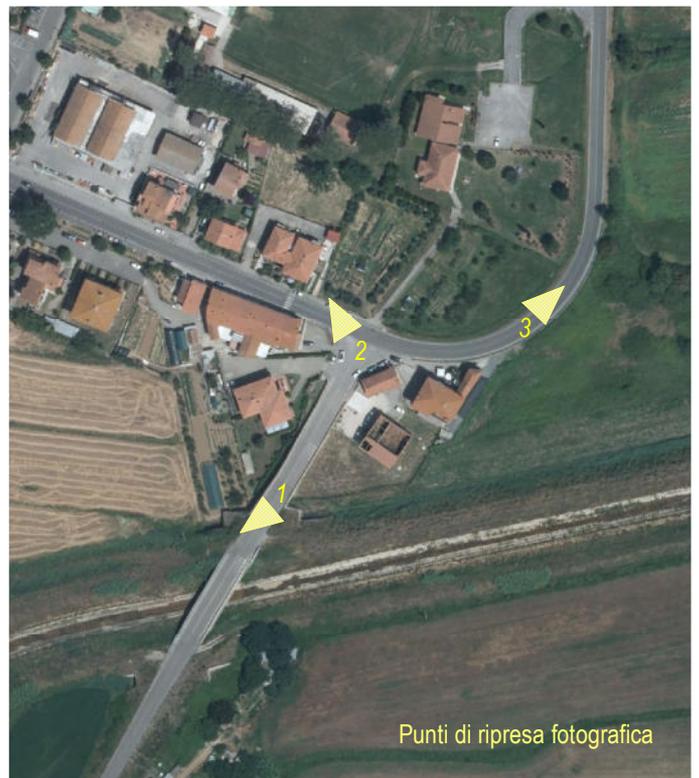
Foto 1



Foto 2

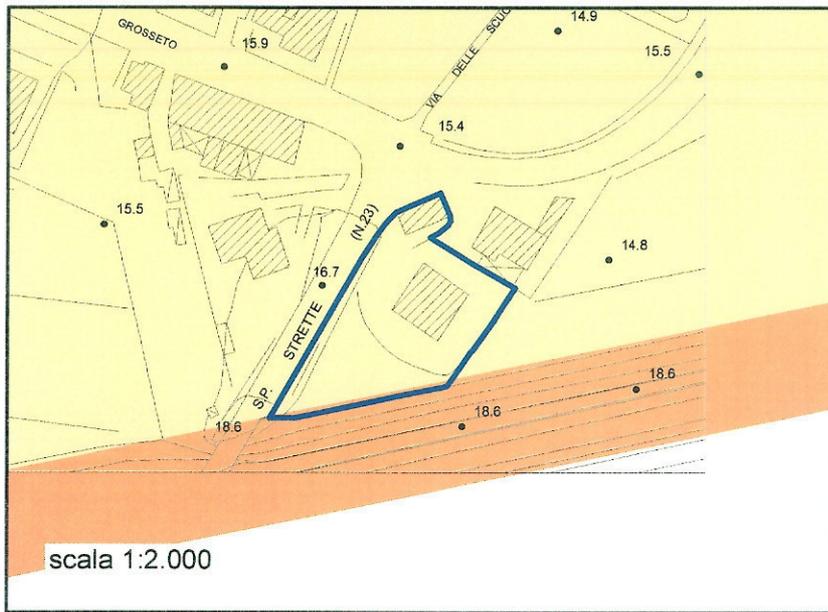


Foto 3



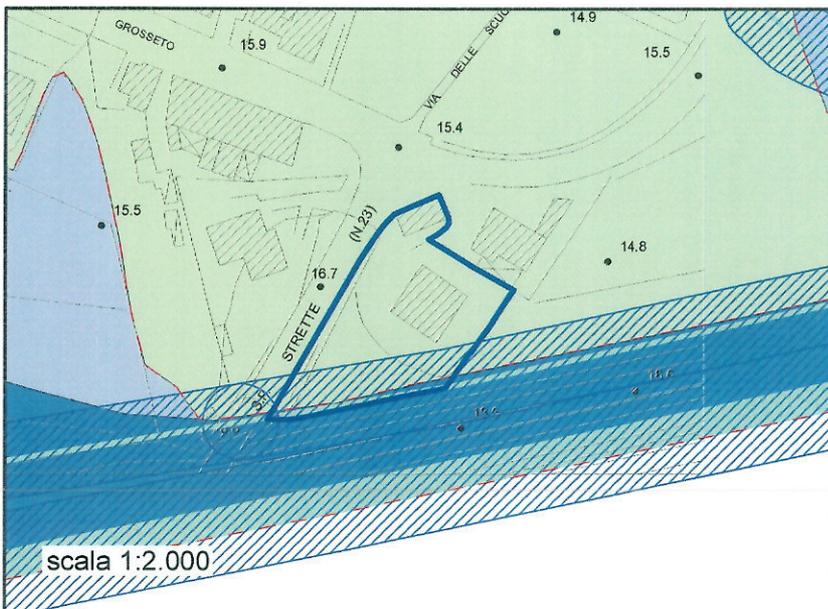
Punti di ripresa fotografica

At.U. 5.05 Grilli. Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.



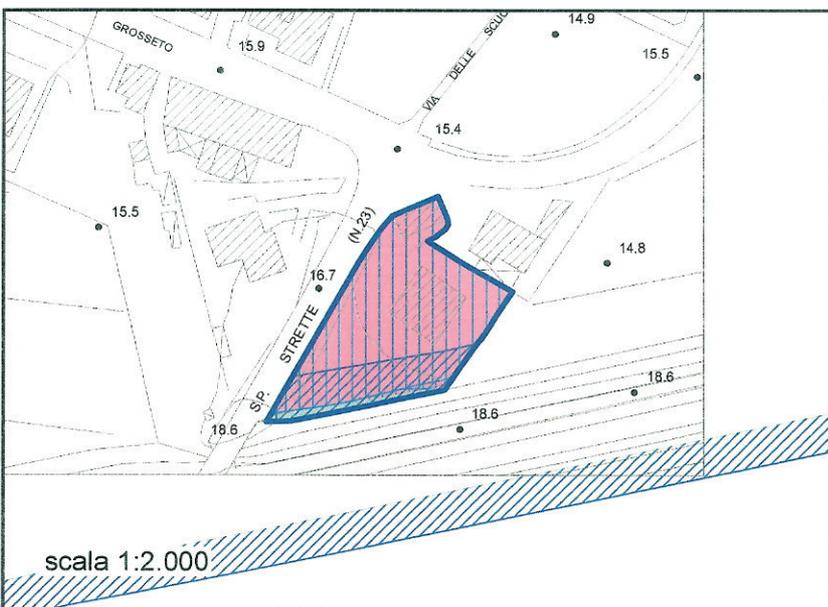
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

**CLASSE 4** di Fattibilità idraulica (F.4i)

Riguarda una piccola porzione di area entro la quale non possono essere previsti interventi edilizi.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

# At.U 5.06

## Grilli. Nuova struttura turistico-ricettiva



**At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.  
(ambito soggetto a riadozione)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è l'insediamento di una struttura per il turismo all'aria aperta in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio ed insieme di vitalizzare il tessuto sociale ed economico del centro abitato di Grilli.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno contribuire alla definizione del margine urbano e del limite del territorio urbanizzato.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 16.096

SE: mq 700 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(93)  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)  
mq 1.500 destinazione turistico ricettiva  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016).

Strumento attuativo.

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

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (94)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 600 con accesso dalla via Marco Polo.
- Area a verde pubblico interposta tra la nuova struttura ricettiva e gli impianti pubblici per lo sport e l'istruzione della profondità di almeno ml 20.00.
- Adeguamento dello svincolo esistente sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva. (95)
- Realizzazione di impianto di smaltimento reflui dimensionato anche per permettere gli allacci delle attività pubbliche e/o di interesse pubblico limitrofe alla nuova struttura ricettiva.

Condizioni specifiche e regole insediative. (96)

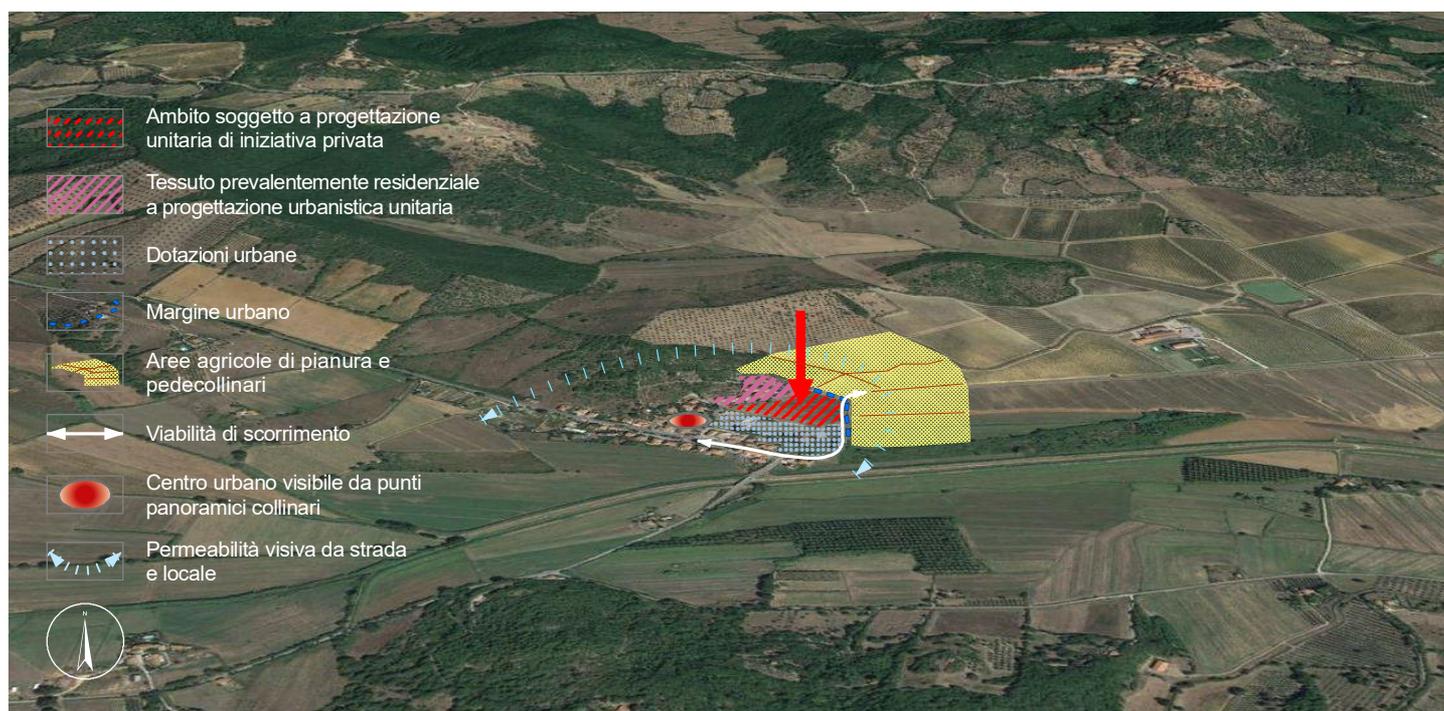
- Le nuove edificazioni dovranno essere limitate a due piani fuori terra.
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

- Le nuove edificazioni dovranno essere organizzate in modo tale da costituire un organismo edilizio relazionato ai tessuti edilizi circostanti.
- Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi. In particolare dovranno essere previsti varchi e visuali in grado fornire continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.
- I nuovi spazi aperti interni all'ambito di trasformazione dovranno essere progettati quali elementi di continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante. (97)

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.



- Definire l'insediamento di una struttura turistico-ricettiva quale elemento di cerniera tra le urbanizzazioni contemporanee del tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria di Via M. Polo, le strutture di servizio pubblico, la viabilità provinciale SP152 e gli assetti del territorio rurale limitrofo, in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed incidere sulla qualità della forma urbana, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree agricole di pianura e pedecollinari contermini al centro urbano di Grilli e realizzare un margine urbano integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.

## Criteria per la progettazione

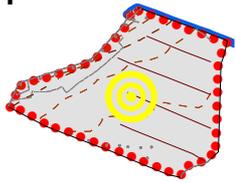
Nella redazione dello strumento attuativo si prevede a:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

1



Ridefinire il ruolo spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di qualificare le relazioni visive e funzionali esistenti tra l'edificato, i tessuti a progettazione urbanistica unitaria di Via M. Polo e le strutture di servizio pubblico presenti in loco (scuole, campo di calcio, ecc.), e di stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità/connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.



Foto 1

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.



Foto 2

## Configurazione degli spazi edificati

Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale al fine di garantire l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Grilli, non creando vistosi impatti visivi e giustapposizioni, sia rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica dell'abitato circostante, caratterizzato da edifici pluripiano in linea a 3 piani isolati su lotto, che alla strutturazione delle limitrofe aree agricole di pianura e pedecollinari. Attivare, inoltre, legami e relazioni con le strutture pubbliche adiacenti anche con l'utilizzo di soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Per limitare il consumo di suolo collocare l'edificato nella zona prossima alle aree già urbanizzate, lasciando il resto del terreno "a campo", cioè con una sistemazione del verde coerente con i segni del paesaggio rurale circostante.

3

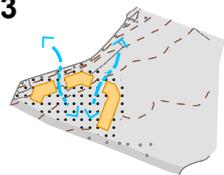


Foto 3

## Configurazione degli spazi aperti

Generare nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di instaurare, anche tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

5



Conservare i filari di quercia presenti lungo Via Marco Polo, quale permanenza del corredo arboreo caratteristico della viabilità rurale locale.

6



Realizzare l'arredo vegetazionale dello spazio pertinenziale (piazzi, parcheggi, verde privato) riutilizzando, se possibile, 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.

7

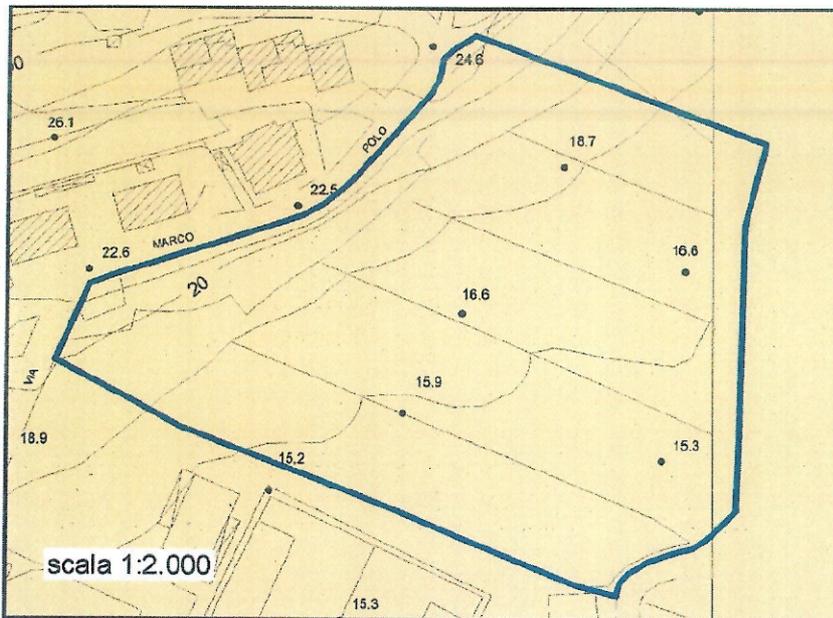


All'interno del lotto, davanti al costruito, a corredo degli spazi aperti artificializzati, e lungo la nuova viabilità lasciare una fascia verde, composta da filari alberati, per mitigare la percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e gli spazi contermini ed assicurare la continuità della rete ecologica.



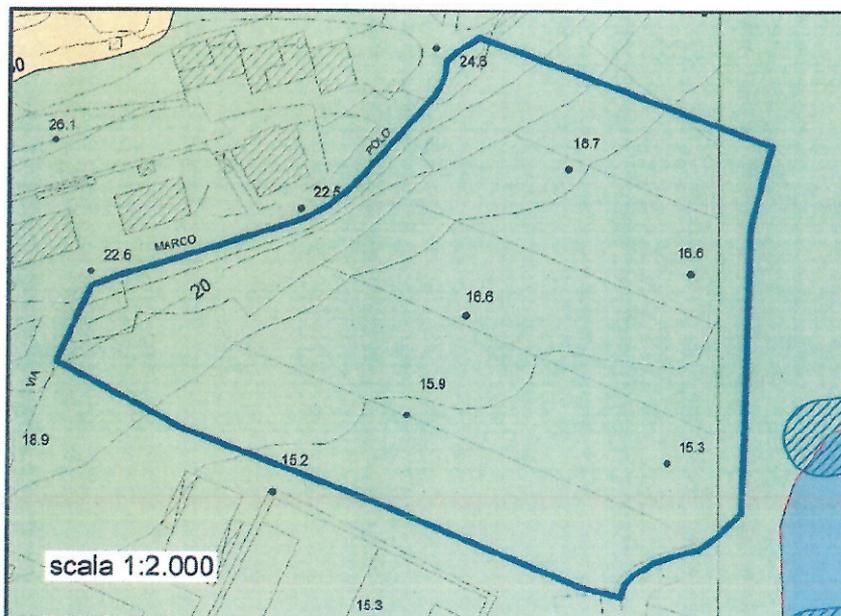
Punti di ripresa fotografica

At.U. 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico - ricettiva.



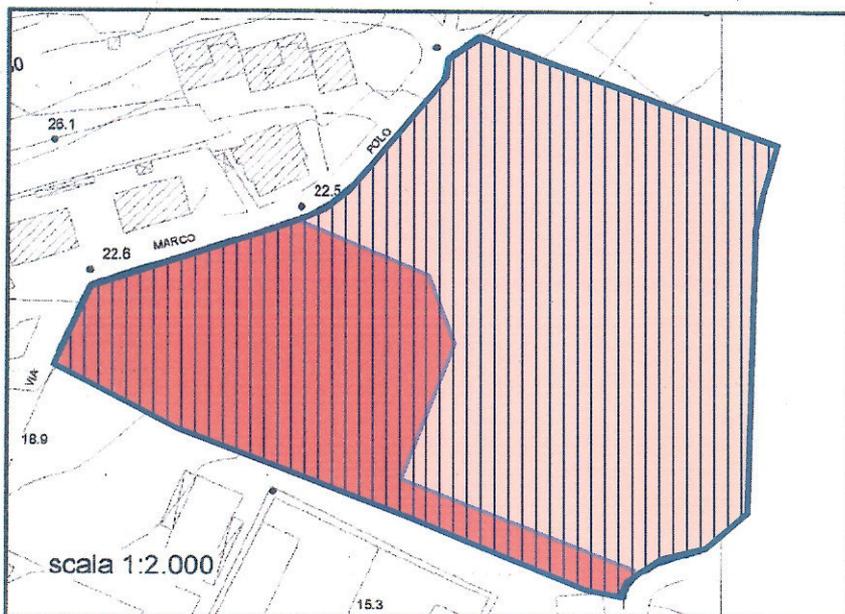
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

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

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

#### **CLASSE 1** di Fattibilità geologica (F1g).

Le opere di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere geomorfologico vista la bassa vulnerabilità degli interventi previsti.

#### **CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

# At.U 5.07

Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via Marco Polo



**At.U 5.07      Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo. (98)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione ed il riordino volumetrico di un immobile posto lungo la via M. Polo.

L'intervento di ampliamento della costruzione esistente era già stato oggetto di un titolo edilizio rilasciato e poi revocato a seguito di un complesso contenzioso tra gli aventi titolo e i proprietari finitimi. La nuova organizzazione della previsione, per quantità e qualità, è stata organizzata in modo da conciliare le esigenze della riqualificazione insediativa con le esigenze di salvaguardia dei tessuti edilizi.

Parametri urbanistici:

St:      mq 172

SE:      mq 150      destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi di vicinato.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

SE:      mq 150      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 le dimensioni contenute della nuova previsione e gli assetti consolidati dei tessuti edilizi circostanti sono tali da non poter prevedere la realizzazione di interventi di tale genere.

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.

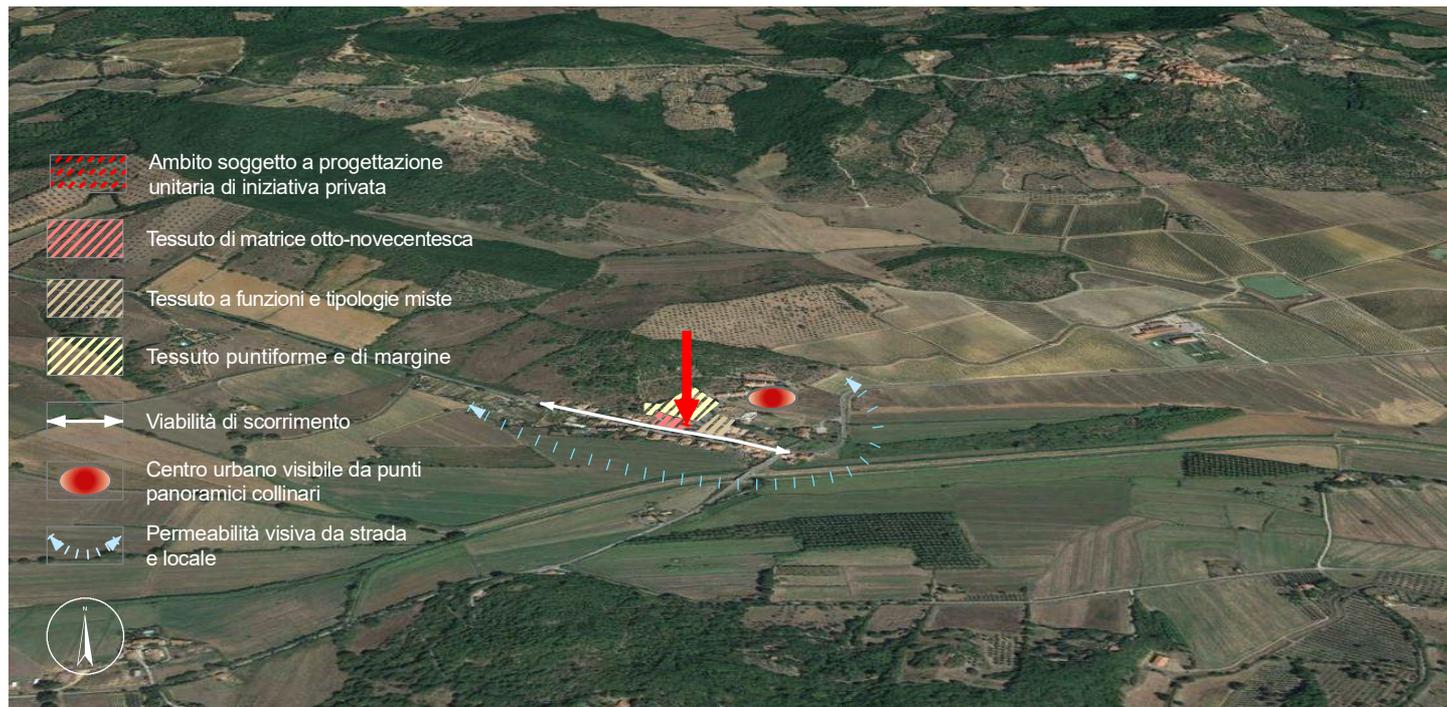
Condizioni specifiche e regole insediative.

- Gli interventi di ampliamento non dovranno comportare variazioni significative ai tessuti edilizi e dovranno mantenere l'allineamento dell'edificio esistente sul fronte della strada pubblica.
- Gli interventi di ampliamento non potranno comportare la costruzione di corpi di fabbrica di altezza maggiore ai due piani fuori terra. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati in quanto non coerenti con i caratteri del tessuto edilizio nel quale è inserito l'ambito di trasformazione.
- 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.

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 il degrado presente nel tessuto urbano di matrice storica otto/novecentesca posto all'inizio di via M. Polo, mantenendo la continuità delle relazioni spaziali con i tessuti urbani adiacenti e riordinando la configurazione di uno dei manufatti edilizi che compongono tale area, in modo da incidere sulla qualità della forma urbana ed indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.

## Criteria for the design

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

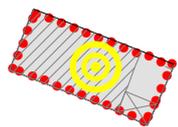


1:1.000

# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

1

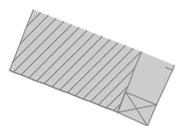


Dovrà essere riqualificato il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riconfigurazione del tessuto storico di matrice 8/900 posto all'inizio di Via Marco Polo in modo da qualificarne le relazioni visive e funzionali con i tessuti urbani contermini.



## Configurazione degli spazi edificati

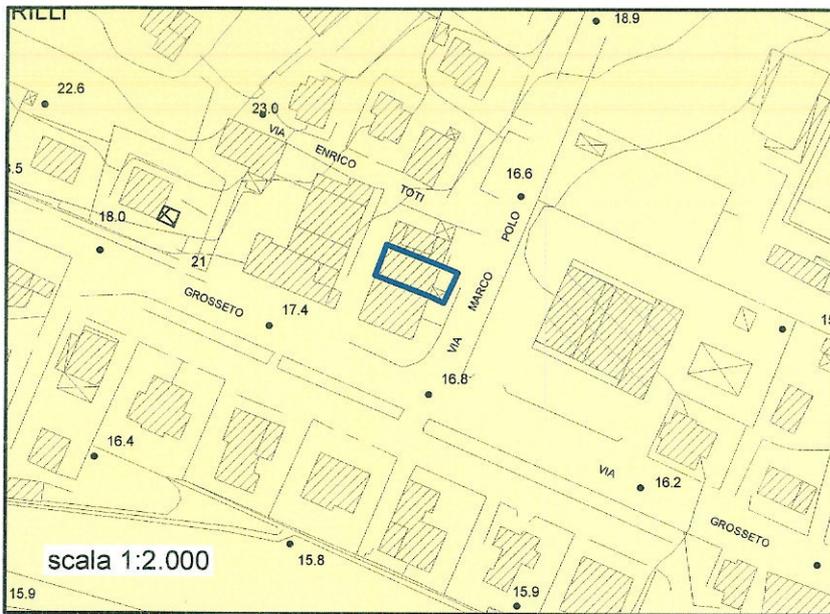
2



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano al fine di non creare vistosi impatti visivi rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica del tessuto storico di matrice 8/900 tipologicamente caratterizzato dalla sequenza lineare di case per operai e/o addetti agricoli di 2/3 piani. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Dovranno essere mantenuti l'allineamento dei fronti e inclinata a due falde.

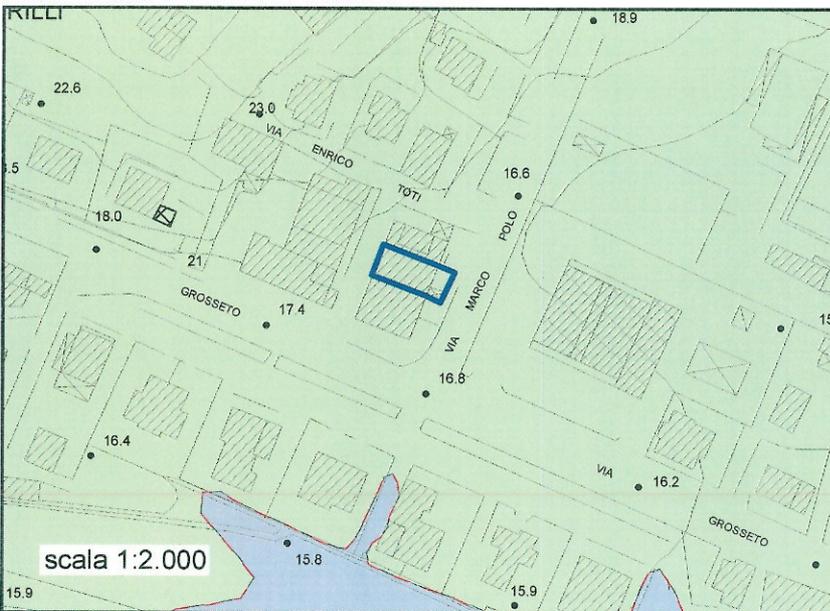


# At.U. 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di un immobile in via Marco Polo



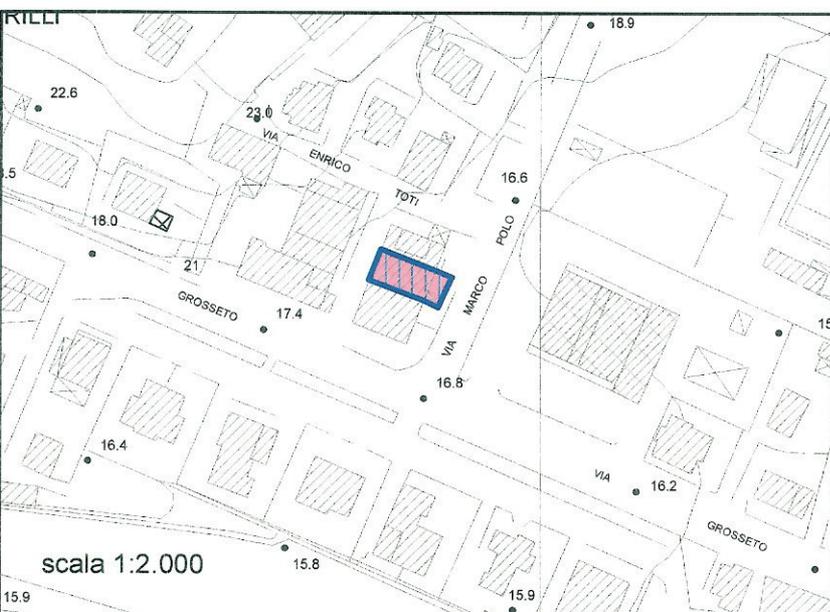
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

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

F.2 Fattibilità con normali vincoli

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

F.3 Fattibilità condizionata

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

F.4 Fattibilità limitata

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

**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

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

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

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

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

Note:

- 1 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 2 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 3 Accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 6.10 presentata dal Comune di Gavorrano.
- 4 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 5 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 6 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 7 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 8 Accoglimento dell'osservazione n. 27 presentata da Fabio Zappalorti.
- 9 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 10 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 11 Accoglimento dell'osservazione n. 27 presentata da Fabio Zappalorti.
- 12 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 13 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 14 Accoglimento del contributo n. 1.8 presentato dalla Regione Toscana e del contributo n. 2.15 presentato dalla Provincia di Grosseto.
- 15 Accoglimento del contributo n. 1.8 presentato dalla Regione Toscana e del contributo n. 2.15 presentato dalla Provincia di Grosseto.
- 16 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 17 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 18 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 19 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 20 Accoglimento del contributo n. 1.8 presentato dalla Regione Toscana e del contributo n. 2.15 presentato dalla Provincia di Grosseto.
- 21 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 22 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 23 Accoglimento del contributo n. 1.9 presentato dalla Regione Toscana.
- 24 Accoglimento del contributo n. 1.9 presentato dalla Regione Toscana.
- 25 Accoglimento del contributo n. 1.9 presentato dalla Regione Toscana.
- 26 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 27 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 28 Accoglimento del contributo n. 1.10 presentato dalla Regione Toscana.
- 29 Accoglimento del contributo n. 1.7 e del contributo 2.13 presentati dalla Regione Toscana.
- 30 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 31 Accoglimento del contributo n. 2.13 presentato dalla Regione Toscana.
- 32 Accoglimento dell'osservazione n. 62 presentata da Monica Signori.
- 33 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 34 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 35 Parziale accoglimento dell'osservazione n. 28 presentata da Juri Pimpinelli.
- 36 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 37 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 38 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 39 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 40 Accoglimento del contributo n. 62 presentata da Monica Signori
- 41 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 42 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 43 Accoglimento dell'osservazione n. 30 presentata da Luca Romagnoli.
- 44 Accoglimento dell'osservazione n. 37 presentata da Sandro Pirisi.
- 45 Accoglimento dell'osservazione n. 36 presentata da Sandro Pirisi.
- 46 Accoglimento dell'osservazione n. 38 presentata da Sandro Pirisi.
- 47 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 48 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 49 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 50 Accoglimento dell'osservazione n. 26 presentata da Anna Faraci.
- 51 Accoglimento del contributo n. 1.11 presentato dalla Regione Toscana.

- 52 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 53 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 54 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 55 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 56 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 57 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 58 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 59 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 60 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 61 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 62 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 63 Parziale accoglimento dell'osservazione n. 33 presentata da Daniela Roncucci.
- 64 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 65 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 66 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 67 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 68 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 69 Accoglimento dell'osservazione n. 30 presentata da Luca Romagnoli.
- 70 Accoglimento dell'osservazione n. 37 presentata da Sandro Pirisi.
- 71 Accoglimento dell'osservazione n. 36 presentata da Sandro Pirisi.
- 72 Accoglimento dell'osservazione n. 38 presentata da Sandro Pirisi.
- 73 Parziale accoglimento del contributo n. 1.12 presentato dalla Regione Toscana e dell'osservazione n. 29 presentato dalla Il Pelagone s.r.l.
- 74 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 75 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 76 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 77 Parziale accoglimento del contributo n. 1.12 presentato dalla Regione Toscana e del contributo n. 5.15 presentato dalla Provincia di Grosseto.
- 78 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 79 Parziale accoglimento dell'osservazione n. 12 presentata da Riccardo Bardini.
- 80 Accoglimento dell'osservazione n. 16 presentata da Andrea Fois.
- 81 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 82 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 83 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 84 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 85 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 86 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 87 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 88 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 89 Accoglimento dell'osservazione n. 14 presentata da Andrea Bernardini Bartolozzi.
- 90 Accoglimento del contributo n. 1.7 e del contributo n. 2.15 presentati dalla Regione Toscana.
- 91 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 92 Accoglimento del contributo n. 2.14 presentato dalla Regione Toscana.
- 93 Parziale accoglimento dell'osservazione n. 54 presentata da Giorgio Pellizzari.
- 94 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 95 Parziale accoglimento dell'osservazione n. 54 presentata da Giorgio Pellizzari.
- 96 Accoglimento del contributo n. 1.7 presentato dalla Regione Toscana.
- 97 Accoglimento del contributo n. 2.15 presentato dalla Regione Toscana.
- 98 Parziale accoglimento dell'osservazione n. 12 presentata da Riccardo Bardini.