

# 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 for the design

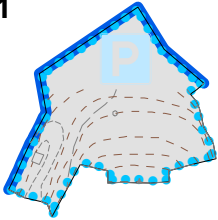
In the drafting of the operative instrument, it is provided:






# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

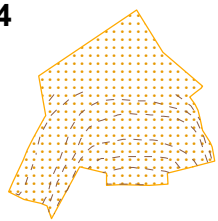
**1**  Riquilibrare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale, che generi una polarità, quale luogo della memoria e dell'identità collettiva, capace di promuovere il valore culturale del centro murato di Caldana, stabilendo continuità e connessioni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

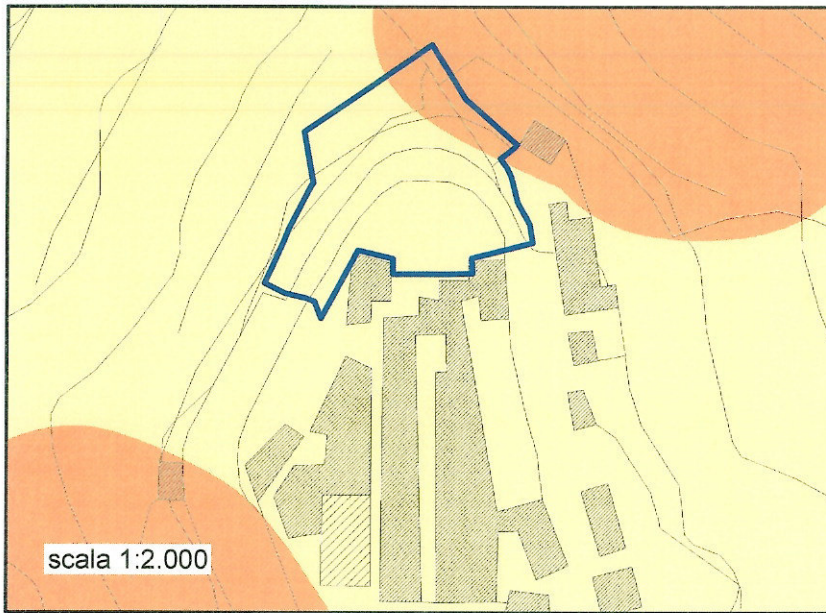
## Visibilità e punti perspicui

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



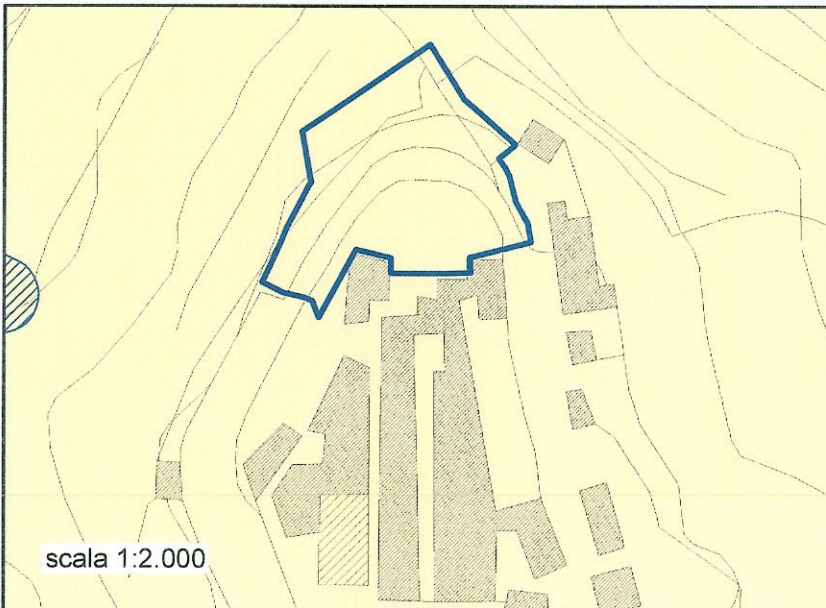


At.U. 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.



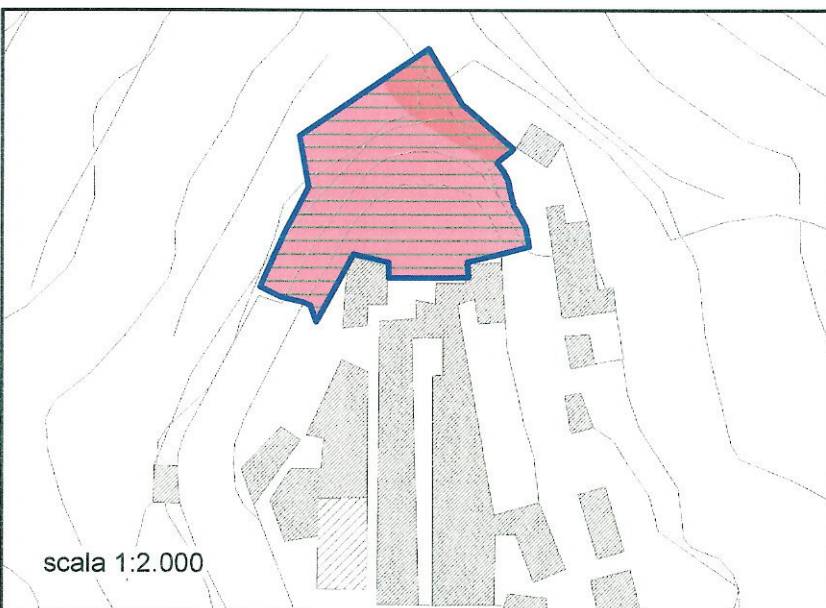
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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.