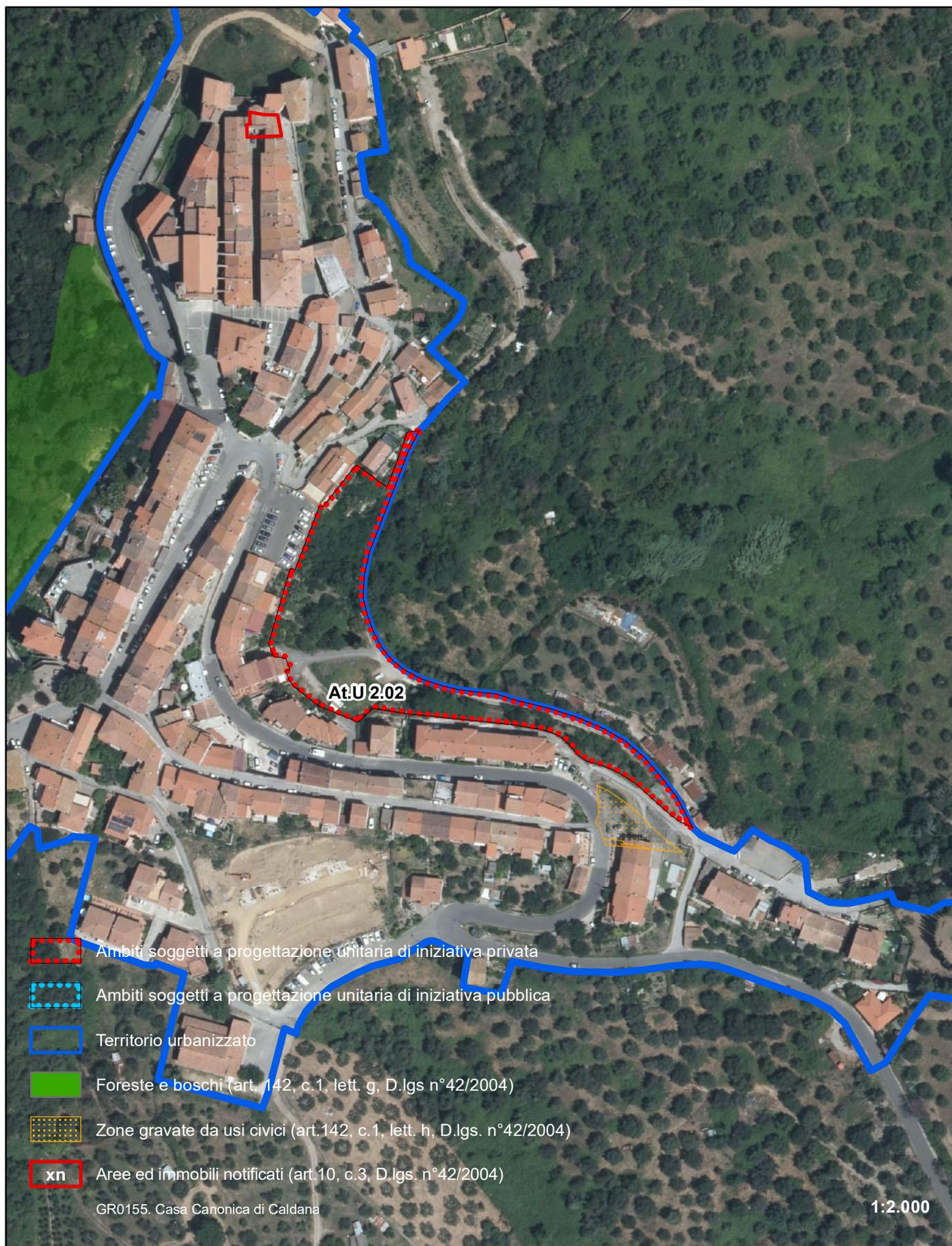


# At.U 2.02

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.

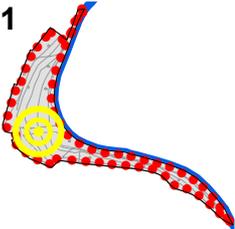
## Criteria figurati per la progettazione

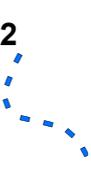
Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



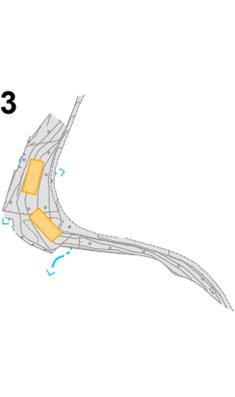
# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

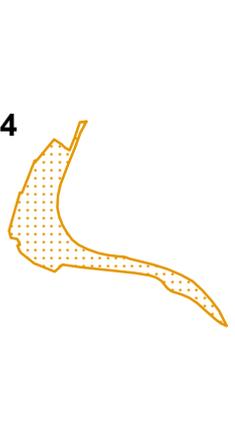
**1**  Ridefinire il ruolo spaziale dell'ambito ed orientare l'intervento verso un'ordinata densificazione che generi un tessuto urbano poroso capace di mantenere, attraverso le aree pertinenziali, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

**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.

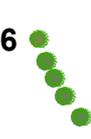
## Configurazione degli spazi edificati

**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, frutti, 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.



Foto 1



Foto 2

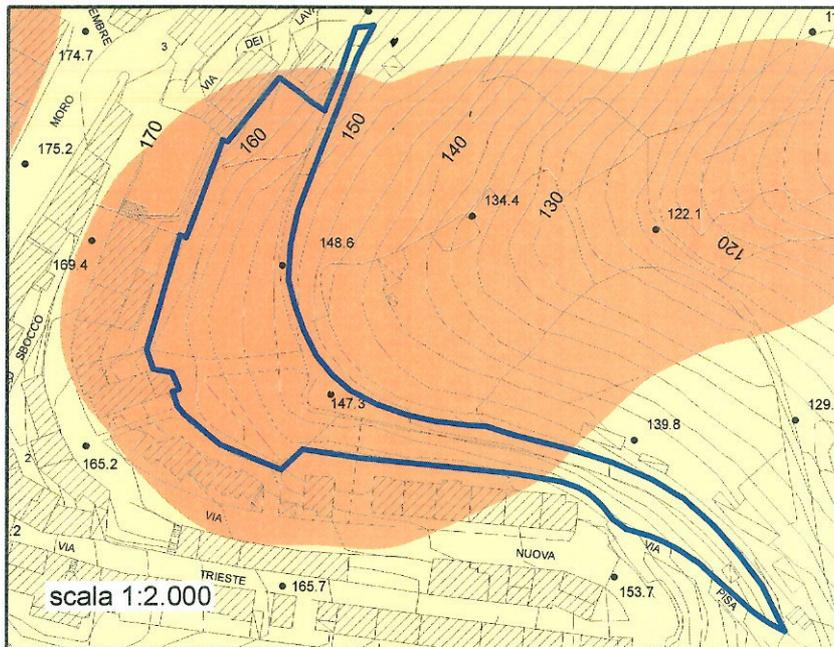


Foto 3



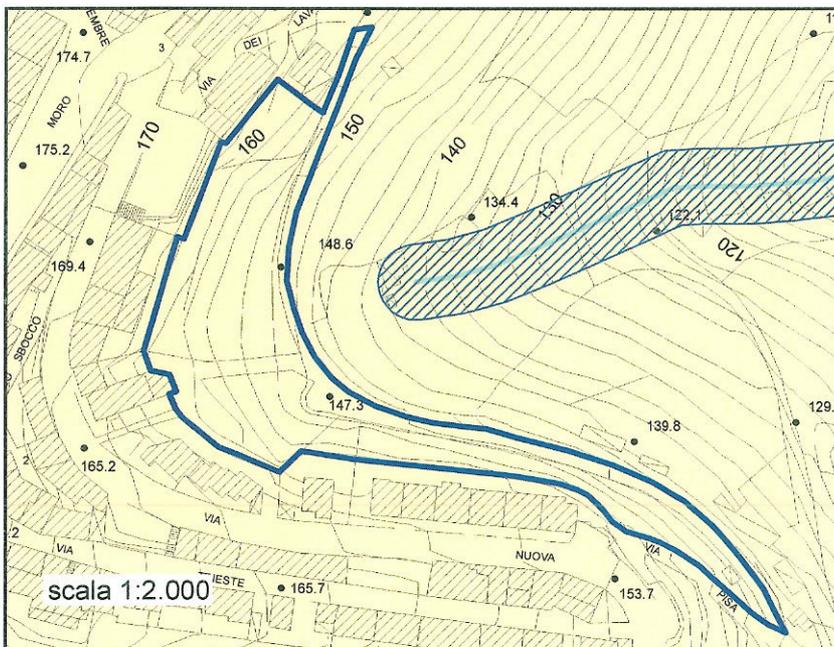
Punti di ripresa fotografica

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



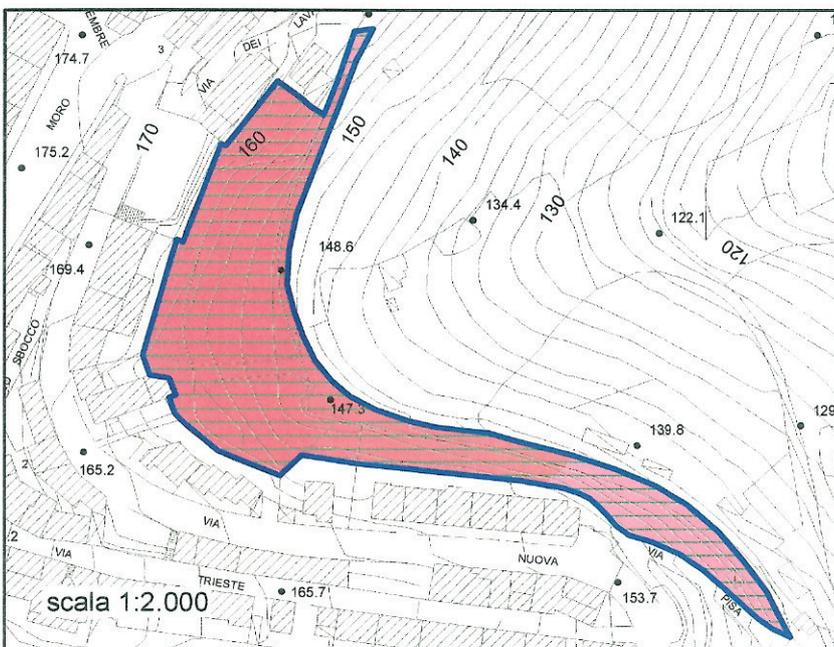
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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.