

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)

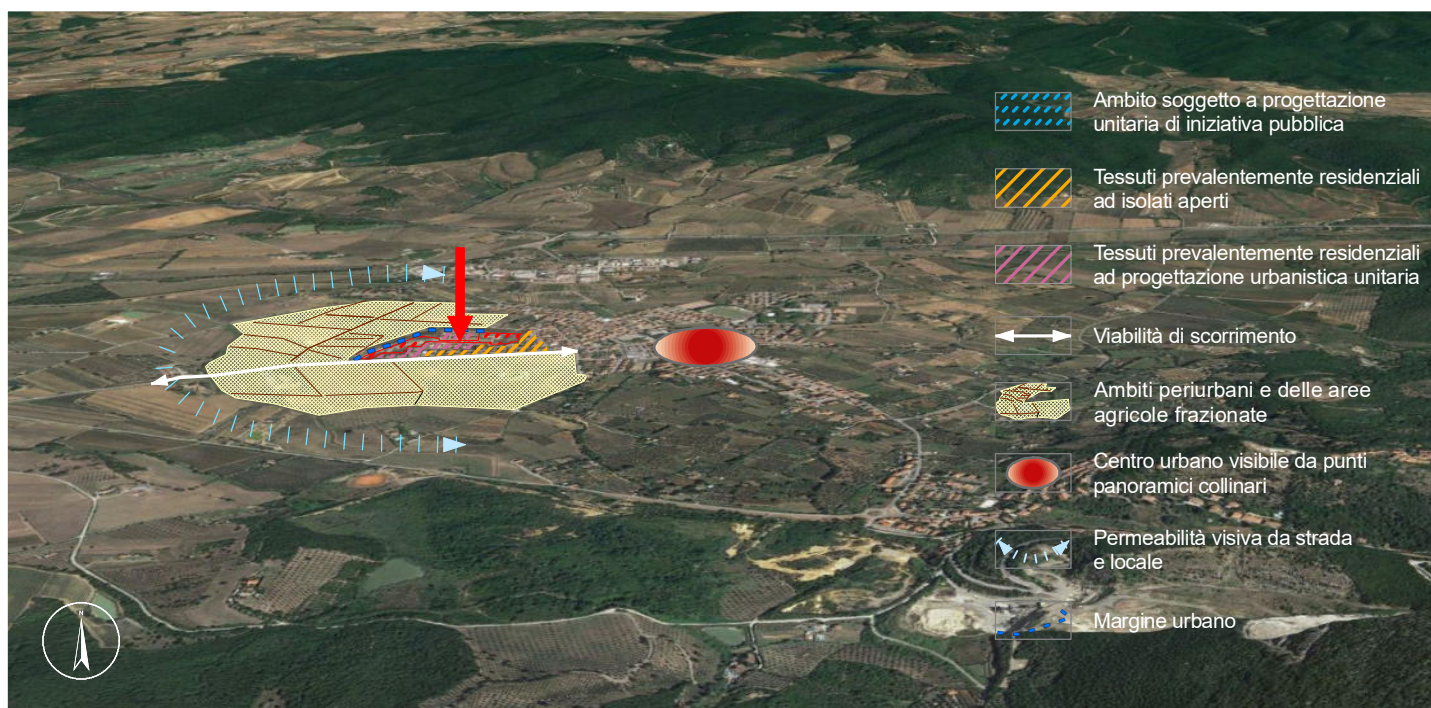
- Lungo il tracciato della strada di lottizzazione posta al limite occidentale dell'area di trasformazione dovrà essere piantumato un filare di alberature a segnare il limite urbano del centro abitato intervallato da punti organizzati per consentire le visuali verso il territorio rurale. Nell'insieme 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.

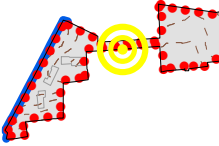
Criteria per la progettazione


Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



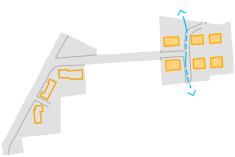
Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

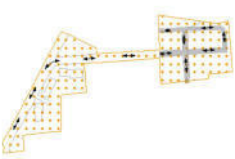
1  Recuperare il degrado presente nell'area e riqualificare il ruolo funzionale dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di mantenere, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città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

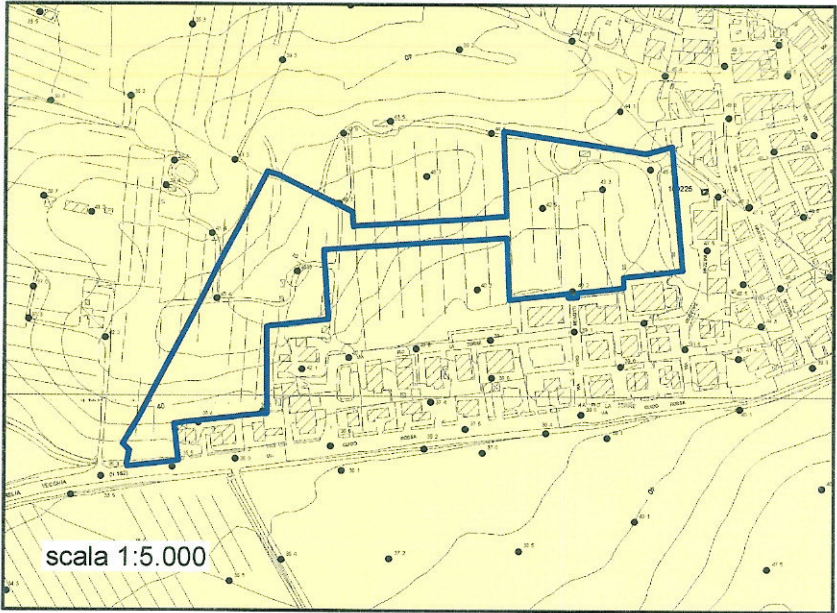
4  Generare nella progettazione delle area uno spazio aperto poroso adatto, attraverso una buona dotazione di verde, a rappresentare una risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nei cunei verdi urbani, mentre sarà ridefinito il ruolo della strada di collegamento posta sul margine urbano 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.

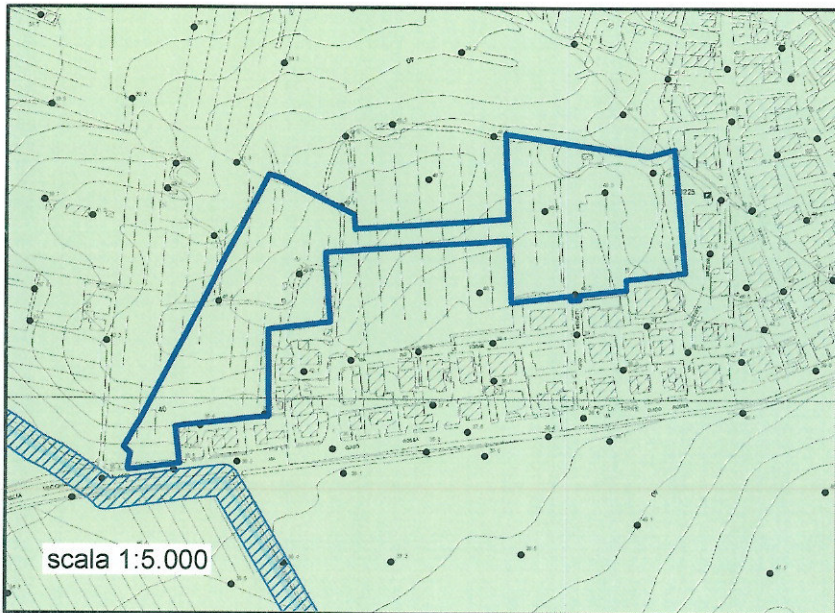


At.U. 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana.



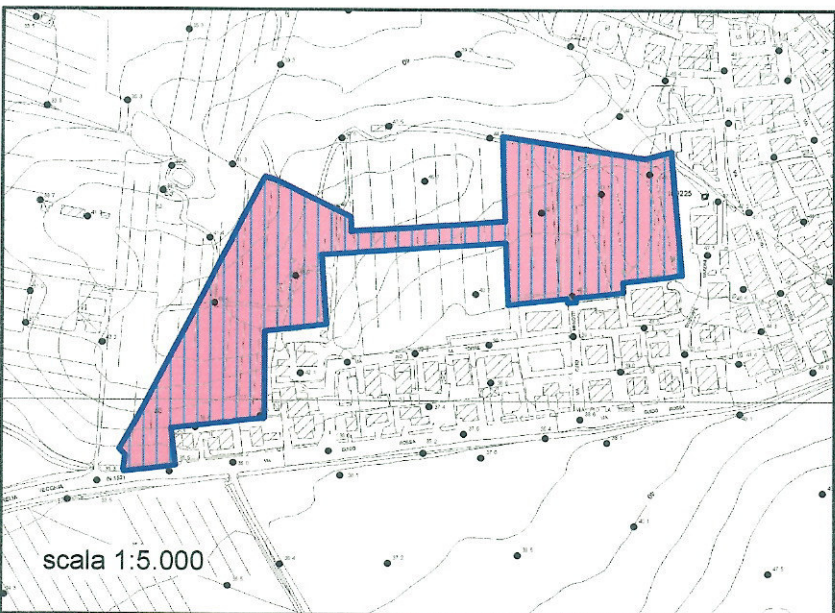
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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.