

# 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.



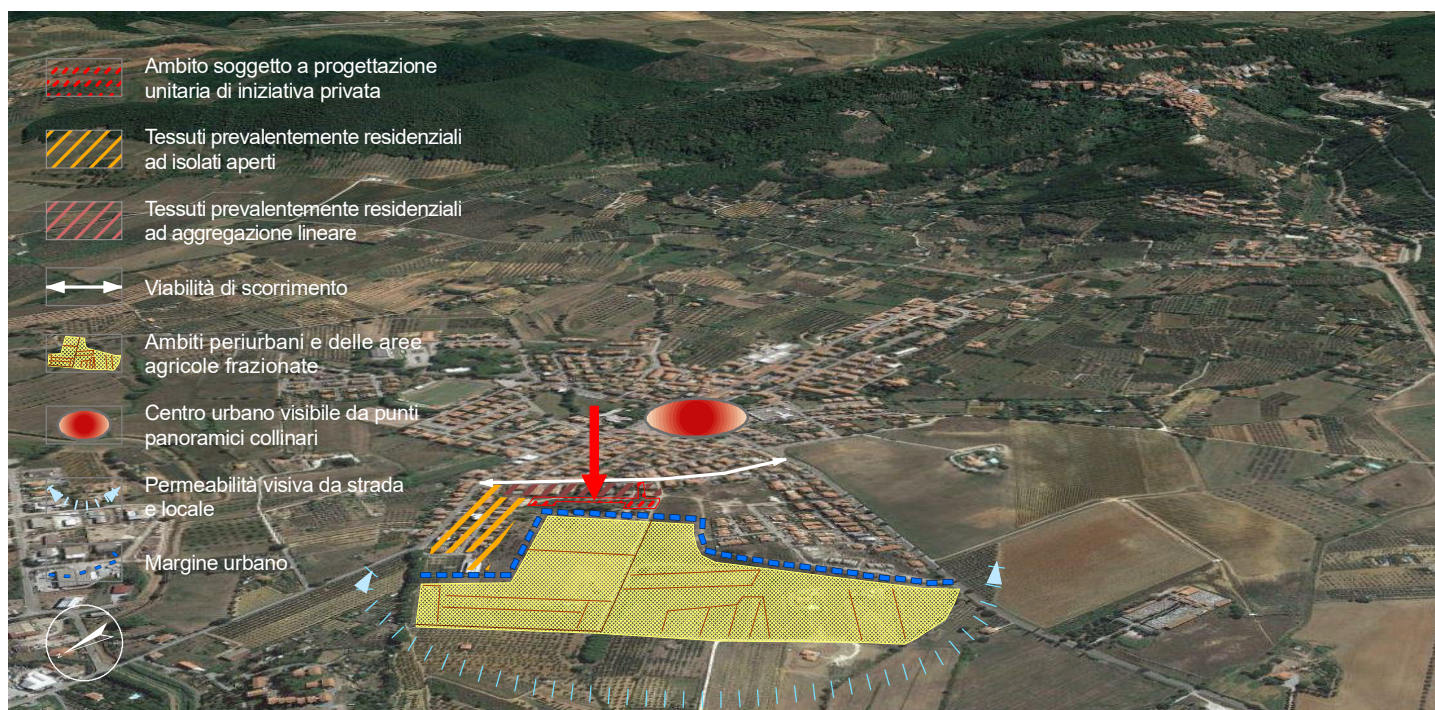
- Il sistema dei parcheggi e del verde pubblico dovranno essere concepiti in modo tale da consentire le relazioni funzionali ed estetico percettive tra il tessuto urbano ed il territorio agricolo circostante. Nell'insieme l'organizzazione insediativa e degli spazi pubblici dovrà ricostruire le relazioni 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

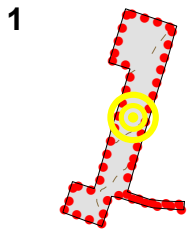
In the drafting of the operative instrument, it is provided:



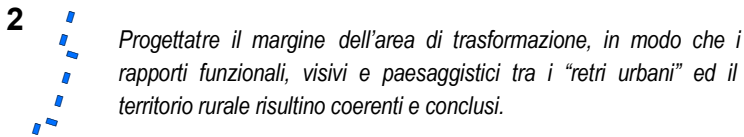


# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

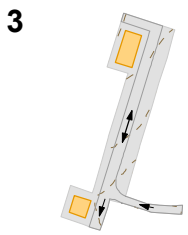


Ridefinire il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso la creazione di un tessuto urbano poroso capace di compensare con le sue dotazioni pubbliche le carenze infrastrutturali delle aree urbane adiacenti e di stabilire, attraverso la struttura "regolatrice" dello spazio pubblico e le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

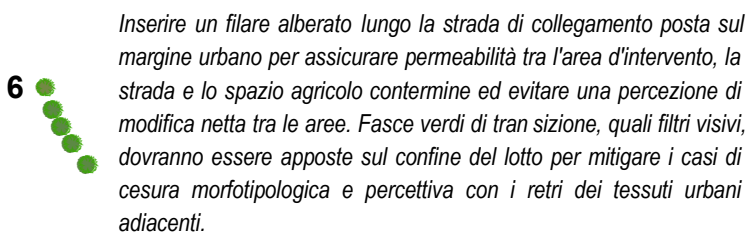
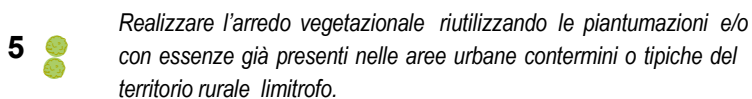
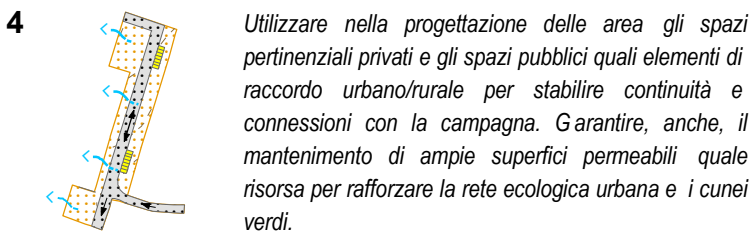


## Configurazione degli spazi edificati

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



## Configurazione degli spazi aperti





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



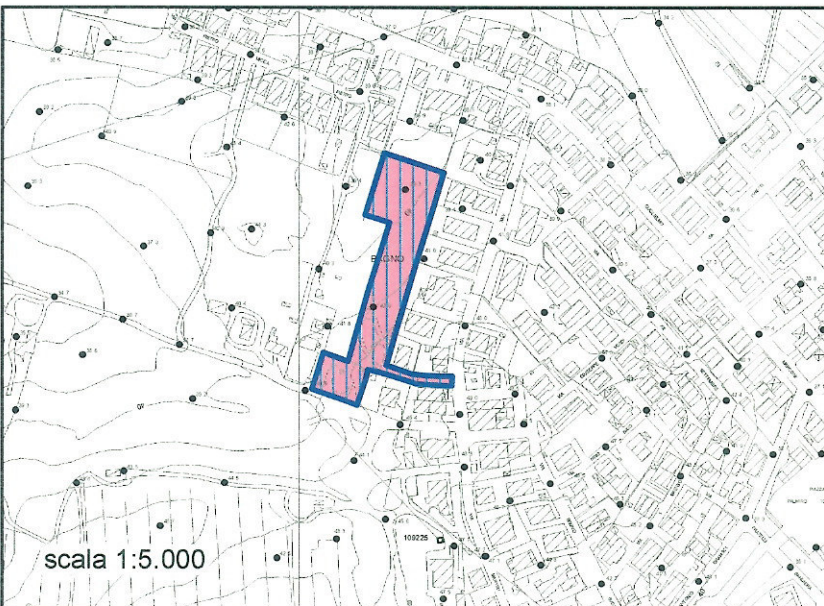
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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.