

# 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.

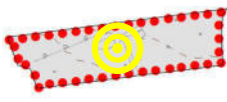
## Criteria per la progettazione


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.

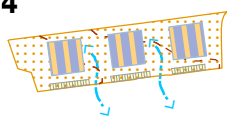



## Configurazione degli spazi edificati


**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.




## 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.

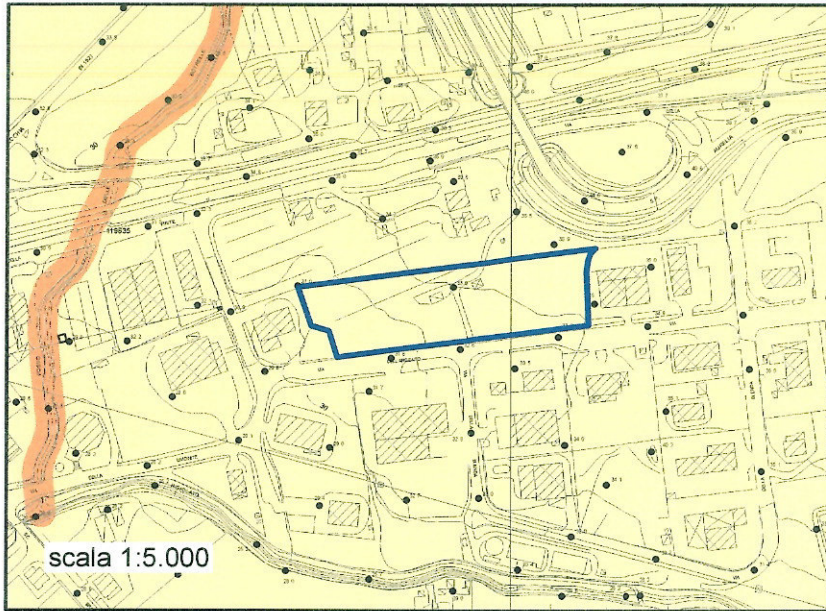
**5**  Conservare le piantumazioni arboree presenti lungo via dell'Argento quale permanenza del corredo arboreo caratteristico della viabilità rurale locale.

**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.

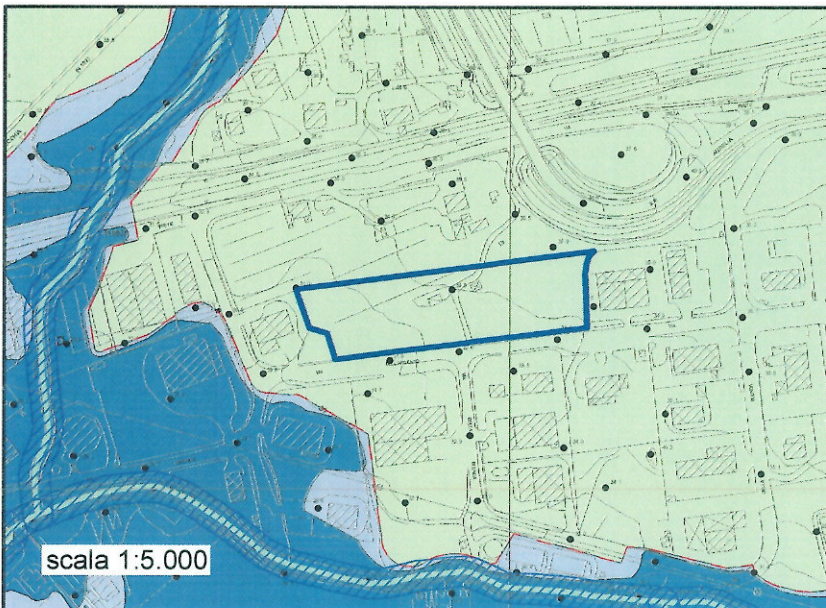


# At.U. 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale.



## 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.