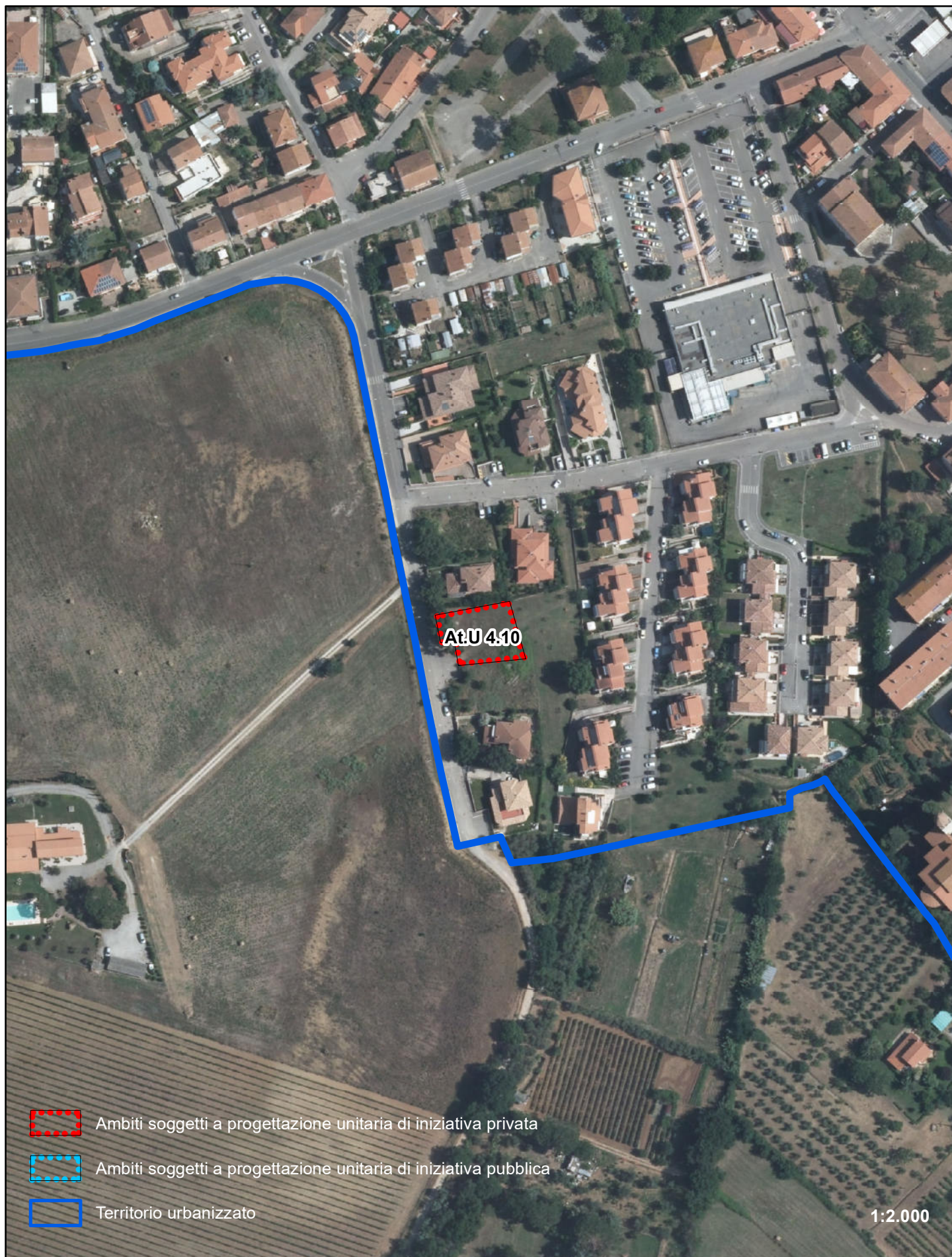


# At.U 4.10

Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone



#### **At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (71)**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, su via del Cavallinone.

L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto.

##### Parametri urbanistici:

St: mq 644

SE: mq 275 destinazione residenziale.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

##### Opere ed attrezzature pubbliche:

Non è prevista la realizzazione di alcuna opera od attrezzatura pubblica in quanto le urbanizzazioni oggetto dell'originario piano attuativo decaduto risultano interamente completate e trasferite al patrimonio comunale.

##### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

##### Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

##### Condizioni specifiche e regole insediative.

- L'intervento dovrà concorrere alla riprogettazione del margine urbano con opere di qualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale circostante.
- La localizzazione, così come l'altezza, della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio generato dal piano di lottizzazione decaduto.
- La progettazione della costruzione 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 nuova edificazione non dovrà superare i due piani.

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.



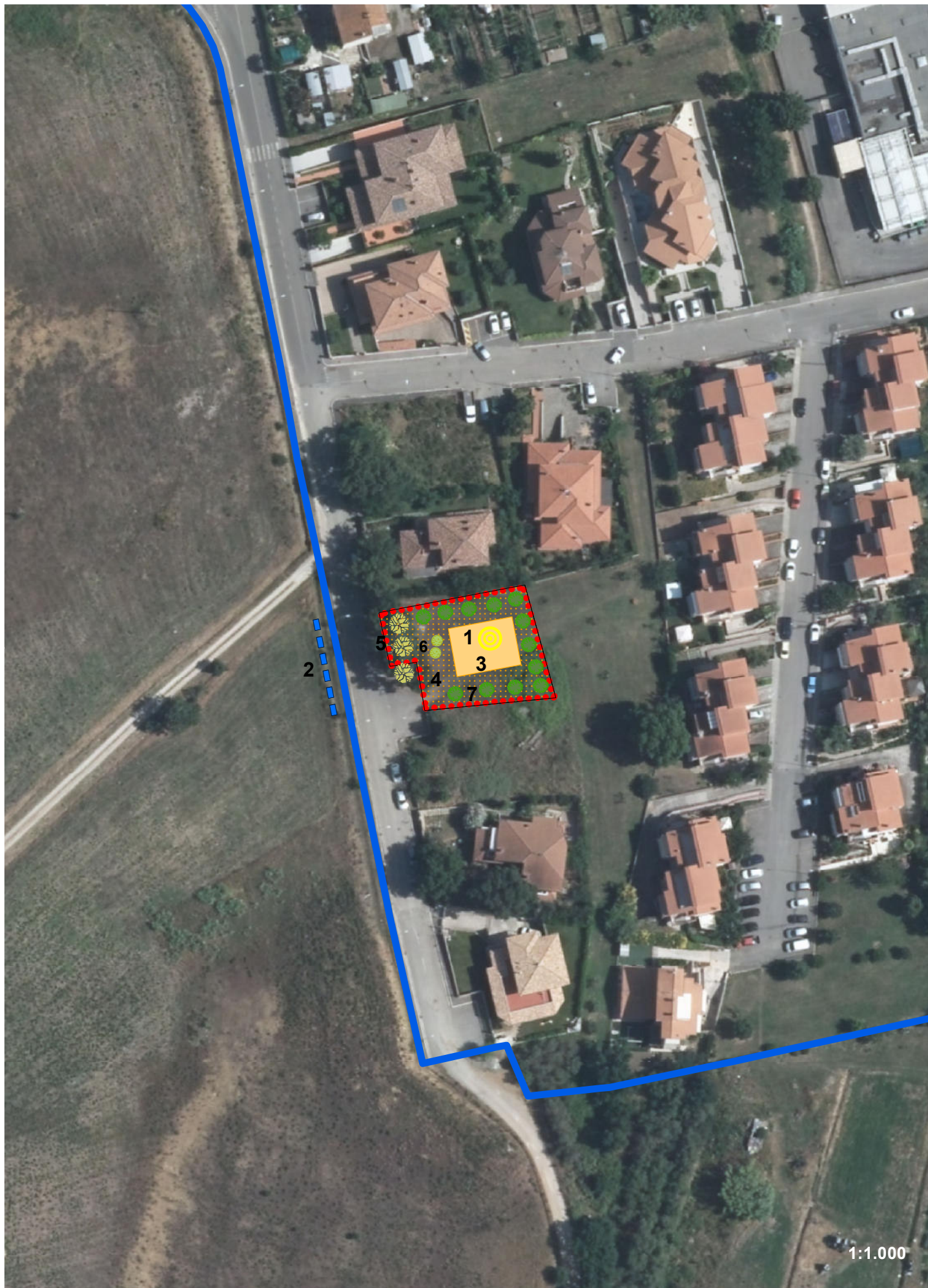
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Completare il tessuto urbano prevalentemente residenziale a progettazione unitaria posto lungo via del Cavallinone, elevandone la qualità dal punto di vista morfotipologico 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 gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti l'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate di Bagno di Gavorrano.

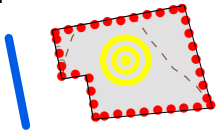
## Indirizzi per la progettazione


Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



# Criteria per la progettazione

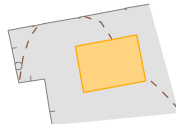
## Configurazione del lotto urbanizzato

**1**  Definire la conclusione dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione capace di integrare la nuova edificazione con gli assetti morfotipologici del "tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria" che contraddistingue l'area da completare.

**2**  Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

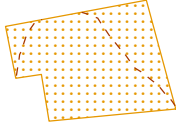



## Configurazione degli spazi edificati


**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale al fine di non creare vistosi impatti visivi e giustapposizioni sia rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica caratterizzante il tessuto da completare che alla fitta maglia delle aree agricole periurbane di Bagno di Gavorrano. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici del tessuto edilizio esistente, villini mono o plurifamiliari di due/tre piani isolati su lotto, e utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.




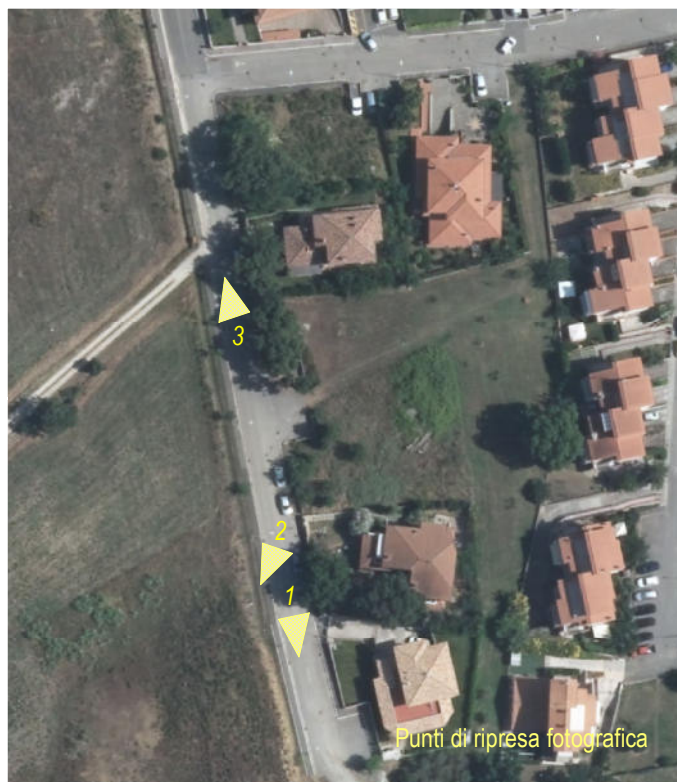
## Configurazione degli spazi aperti

**4**  Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso quale elemento di raccordo urbano/rurale per stabilire continuità e connessioni con le zone agricole adiacenti e migliorare il fronte urbano verso lo spazio agricolo posto oltre Via del Cavallinone. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili.

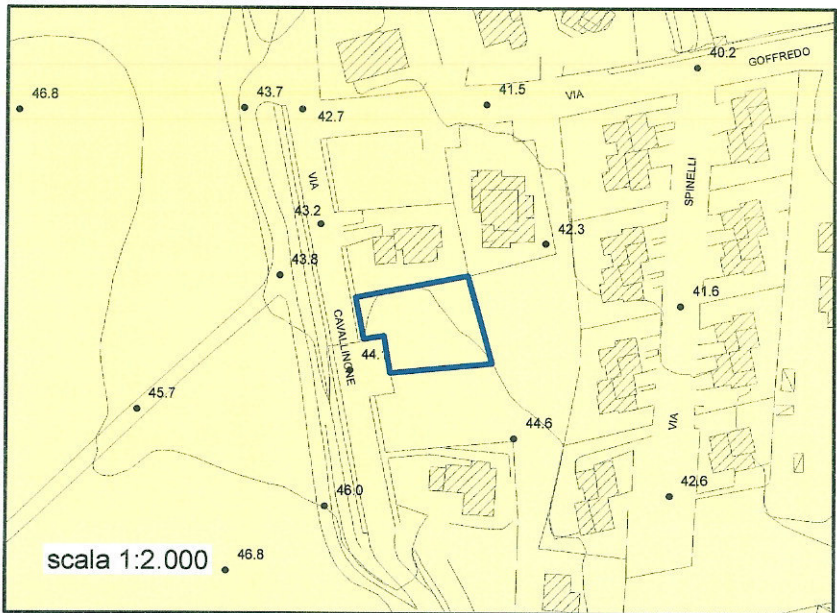
**5**  Conservare i filari di quercia presenti lungo Via del Cavallinone e le essenze a questi associate, quale permanenza del corredo arboreo caratteristico della viabilità rurale locale.

**6**  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.

**7**  Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione per mitigare la cesura percettiva delle pertinenze recintate dei villini urbani mono e plurifamiliari e ridefinire i retri urbani.

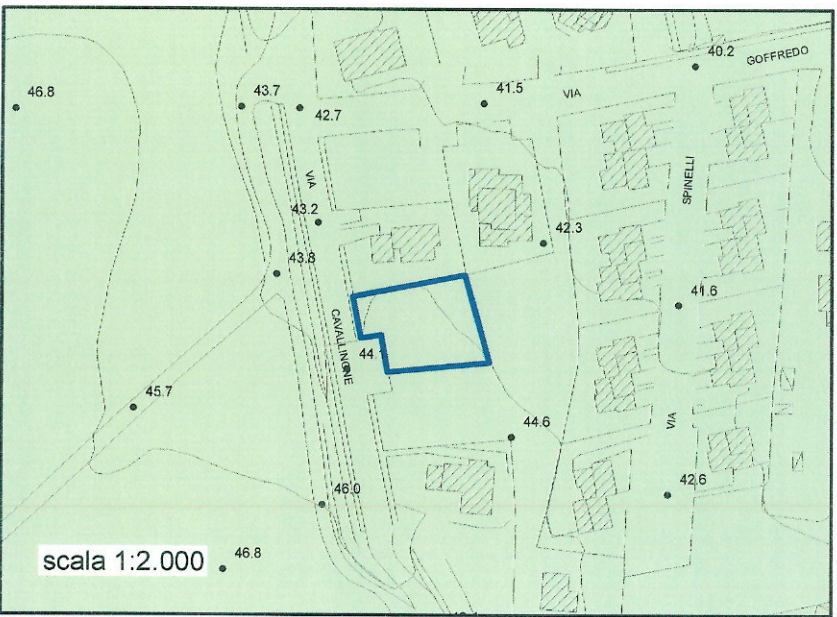


# At.U. 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone



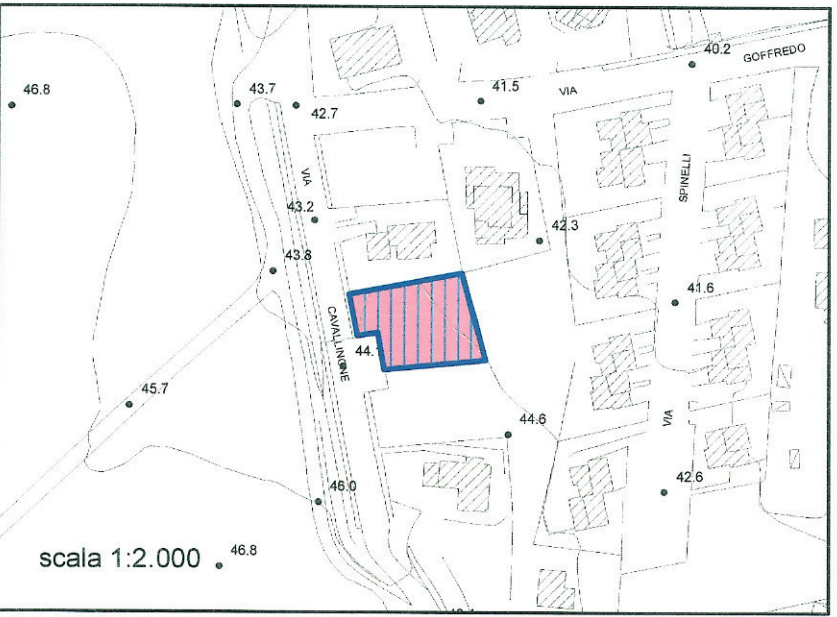
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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.