COMUNE DI GAVORRANO
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO

Variante n. 3 - Disciplina del territorio urbanizzato a Caldana e dei compendi minerari

Scheda dell'Ambito di Trasformazione di nuova introduzione

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

Garante dell'Informazione e della Partecipazione:

Francesca Tosi

Progettisti:

Stefano Giommoni

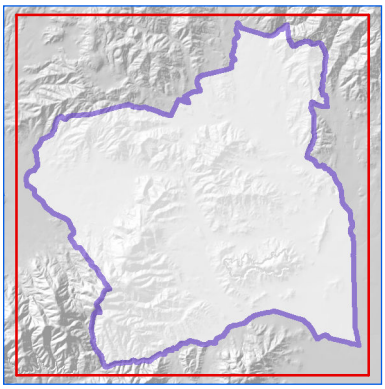
Rita Monaci

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

Giovanna Pessina



Gavorrano-2.0

PO

Luglio 2026

Ambiti di trasformazione, art. 52 delle N.T.A.

Ambiti di trasformazione di nuova introduzione nel Piano Operativo vigente, approvato con Deliberazione C.C. n. 51 del 21/11/2022 e successive varianti.

UTOE 2 – CALDANA.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 2.04 Caldana. Completamento urbano su via Bologna.

At.U 2.04 Caldana. Completamento urbano su via Bologna.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di consentire il completamento dei tessuti edilizi di recente formazione posti lungo la via Bologna realizzati a seguito di una previsione convenzionata contenuta nel previgente Regolamento Urbanistico e rimasta parzialmente inattuata.
Gli interventi dovranno contribuire alla permeabilità e alle relazioni funzionali e paesaggistiche il centro edificato e il territorio agricolo collinare posto a valle.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 1.200

SE: mq 360 destinazione residenziale.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

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 paesaggistica.

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

Opere ed attrezzature pubbliche:

Non è prevista la realizzazione di alcuna opera od attrezzatura pubblica in quanto l'area risulta già dotata delle urbanizzazioni realizzate con gli interventi edificatori convenzionati previsti dal previgente Regolamento Urbanistico.

Condizioni specifiche e regole insediative.

- La localizzazione della nuova costruzione sul lotto dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto previsto nello strumento urbanistico convenzionato a suo tempo approvato in attuazione della previsione del previgente Regolamento Urbanistico.
- La progettazione della costruzione dovrà essere valutata in ragione del pendio dell'area e, in particolare, dovrà essere valutato il rapporto visuale con il territorio rurale circostante.
- L'intervento edilizio dovrà contribuire alla qualificazione del fronte urbano rivolto vero valle e alla corretta definizione del margine.
- 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 e dovrà essere orientata ai linguaggi della contemporaneità.

- L’accesso alla nuova edificazione dovrà avvenire attraverso la viabilità privata realizzata con l’attuazione delle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico.

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.

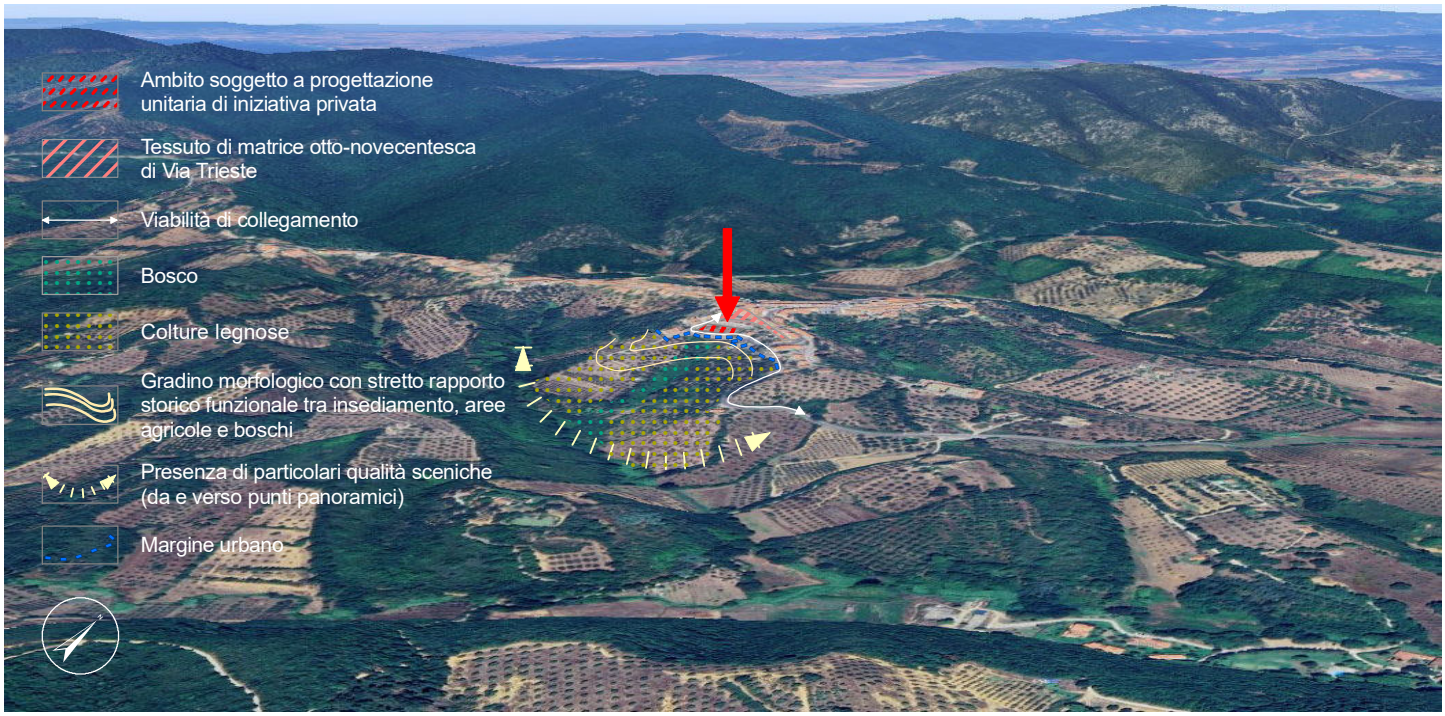
At.U 2.04

Caldana. Completamento urbano su via Bologna



At.U 2.04 Caldana. Completamento urbano su via Bologna

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 compreso tra il tessuto storico di impianto otto/novecentesco di Via Trieste e Via Bologna, margine dell'abitato e affaccio verso lo spazio rurale, elevandone la qualità urbana dal punto di vista morfotipologico in modo da indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- 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.
- Mantenere le visuali panoramiche esistenti che si aprono verso i rilievi di Vetulonia, prevedendo anche l'inserimento di varchi visuali.

Criteri figurati per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:

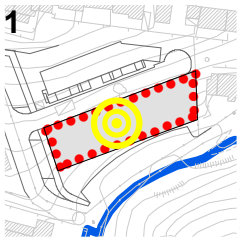


6 3 7 5

Criteri 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 del "tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria" e mantenere, attraverso le aree pertinenziali, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

2

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



Foto 1

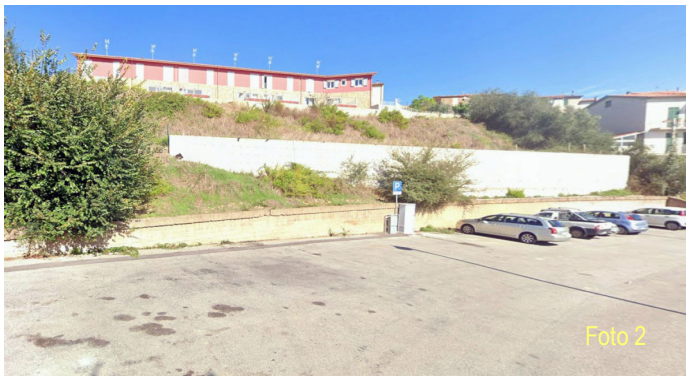
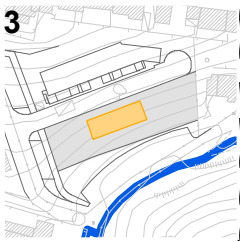


Foto 2

Configurazione degli spazi edificati

3



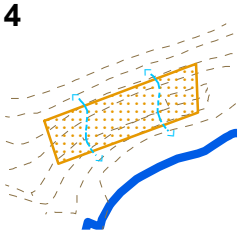
Armonizzare l''intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Vetulonia. Non creare vistosi impatti visivi e giustapposizioni rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica caratterizzante l'ambito da completare. Utilizzare soluzioni formali e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.



Foto 3

Configurazione degli spazi aperti

4



Generare nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio poroso quale elemento di raccordo urbano/rurale capace, attraverso una buona dotazione di verde, di rappresentare una risorsa nella definizione di cunei verdi urbani e di stabilire continuità e connessioni con le zone agricole adiacenti. A tal fine migliorare il fronte urbano verso lo spazio agricolo rivestendo il muro di contenimento in cemento armato della lottizzazione, che si affaccia su via Bologna, con lastre in pietra.

5

Conservare le piantumazioni esistenti lungo il confine con l'edificato esistente.

6

Realizzare l'arredo vegetazionale degli spazi pertinenziali 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.

7

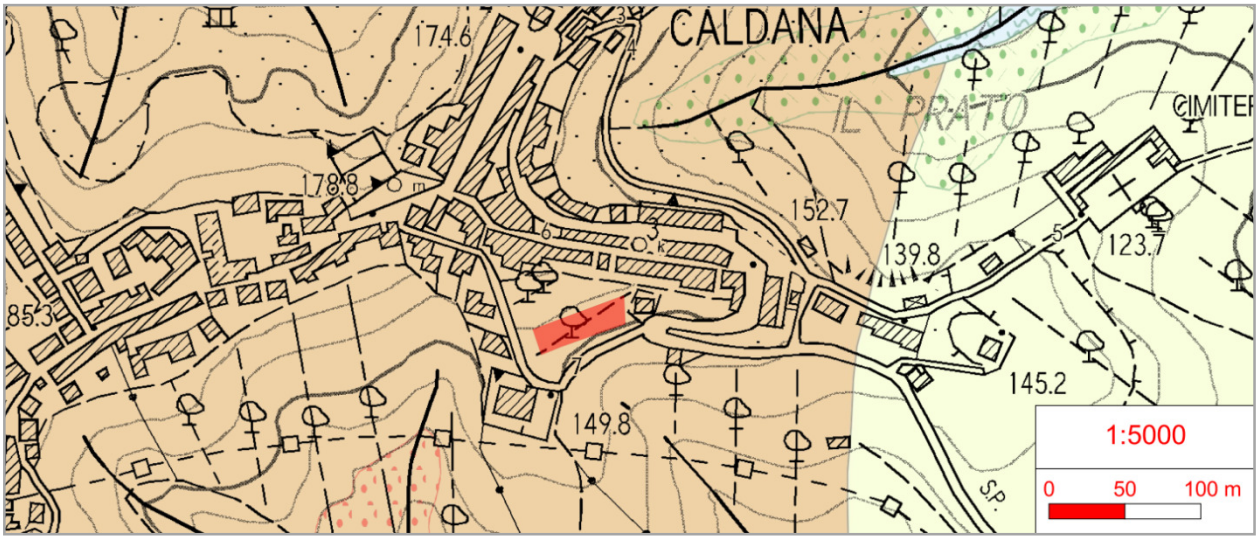
Inserire fascie di verde di transizione per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento, la strada e lo spazio agricolo contermine ed evitare una percezione di modifica netta tra le aree, riutilizzando piantumazioni, quali ad esempio l'olivo, poste a corredo dell'abitato.



Punti di ripresa fotografica

SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 2.04
Caldana. Completamento urbano su via Bologna

CARTA GEOLOGICA



	VILa-Conglomerati e ciottolami poligenici Conglomerati eterometrici composti principalmente da elementi derivanti dalle formazioni alloctone delle Unità Liguri e da subordinati clasti di calcedonio. La matrice è sabbioso argillosa e talora di origine sabbioso calcarea di colore giallo chiaro	
	MAC-Macigno Arenarie silicoclastiche a granulometria variabile da fine a molto grossolana, alternate a siltiti, argilliti e livelli conglomeratici (rari) e marnosi, nonchè a sporadici strati calcarenitici. Le arenarie silicoclastiche mostrano una stratificazione con livelli da molto spessi (massivi, gradati, amalgamati o con intercalazioni siltitiche di debolissimo spessore) a sottili (caratterizzati da laminazioni piano-parallele, ondulate o convolute). I livelli siltitici e argillitici possono costituire anche pacchi di strati con spessore plurimetrico (spesso con stratificazione indistinta), pur sempre presenti sotto forma di intercalazioni tra gli strati arenacei.	
	Ambito At.U 2.04	

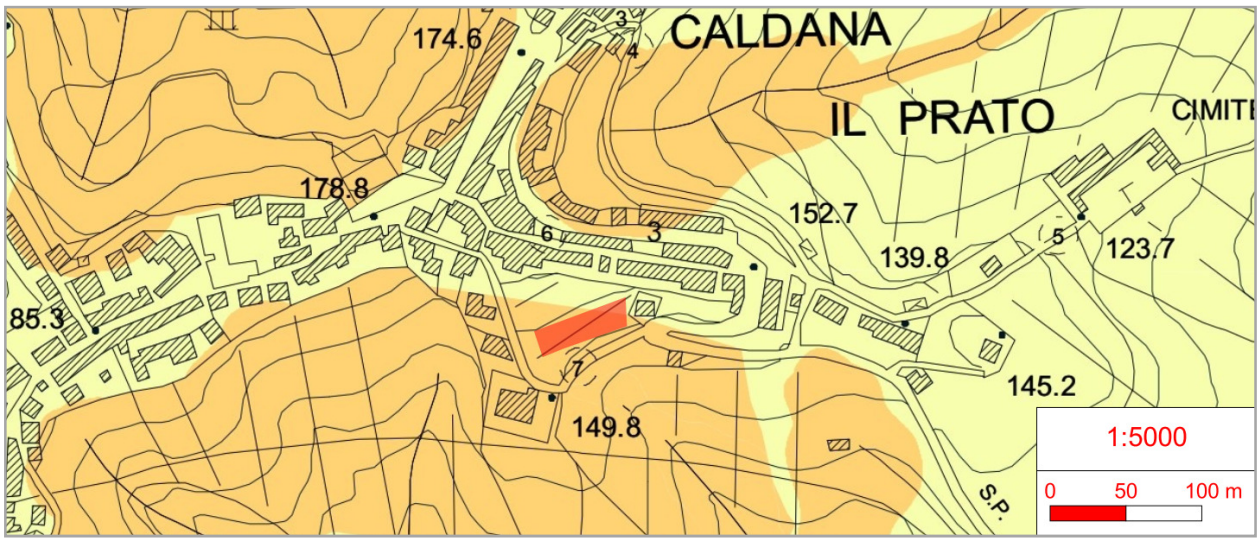
RETICOLO IDRAULICO



	Reticolo idrografico LR 79/2012
	Ambito At.U 2.04

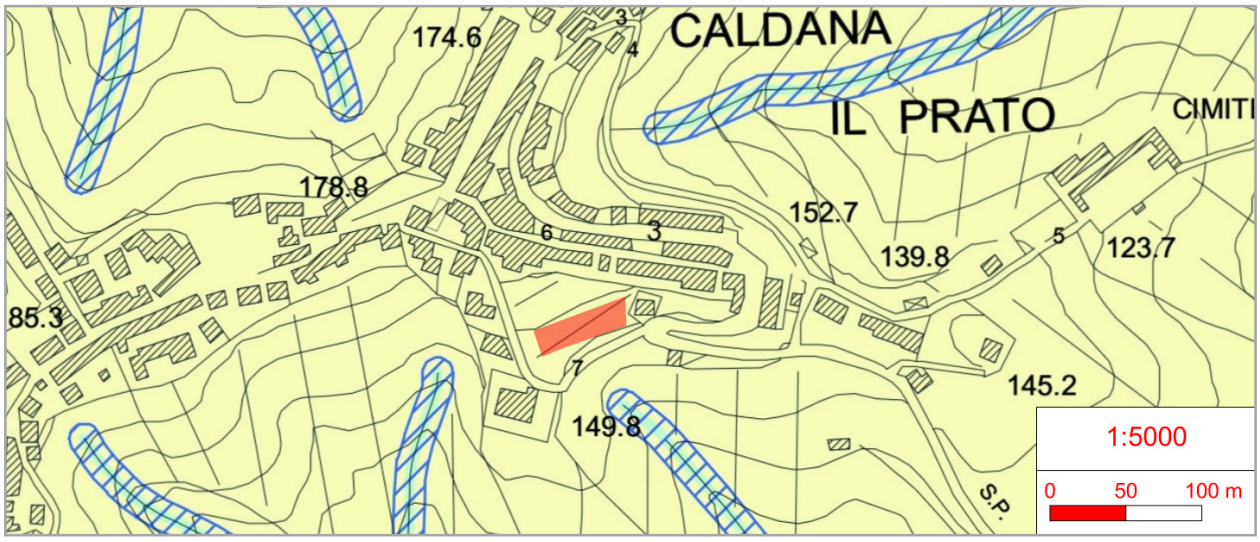
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 2.04
Caldana. Completamento urbano su via Bologna

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA P.O. VIGENTE



	G.1-Pericolosità bassa	
	G.2-Pericolosità media	⬅
	G.3-Pericolosità elevata	⬅
	G.4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 2.04	

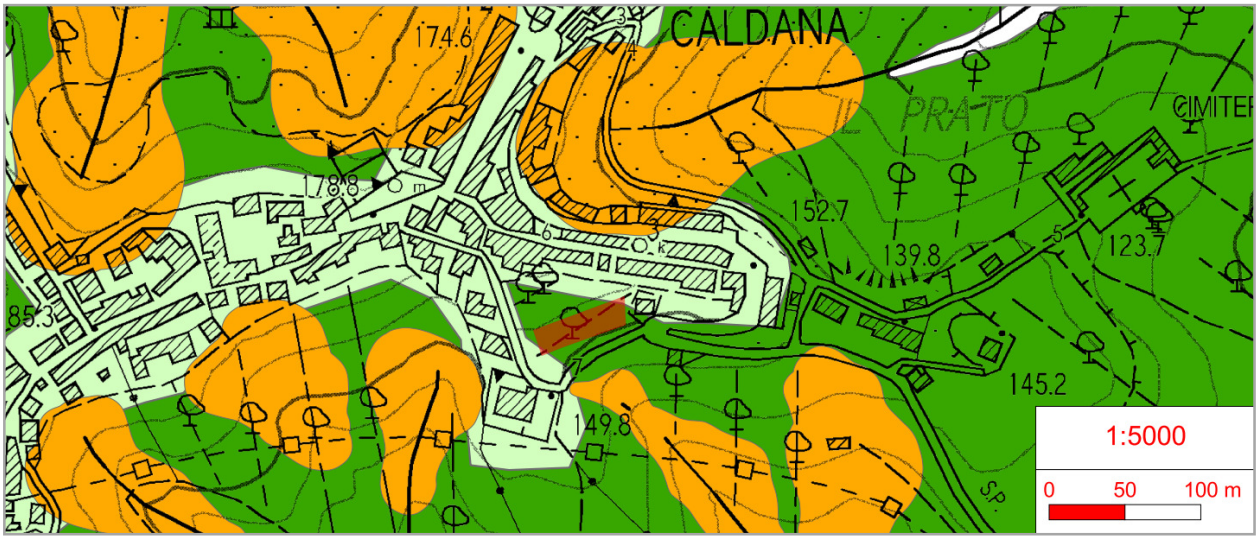
PERICOLOSITÀ IDRAULICA P.O. VIGENTE



	Classe I1-Pericolosità bassa	⬅
	Classe I2-Pericolosità media	
	Classe I3-Pericolosità elevata	
	Classe I4-Pericolosità molto elevata	
	Buffer 10 m. area idrica	
	Ambito At.U 2.04	

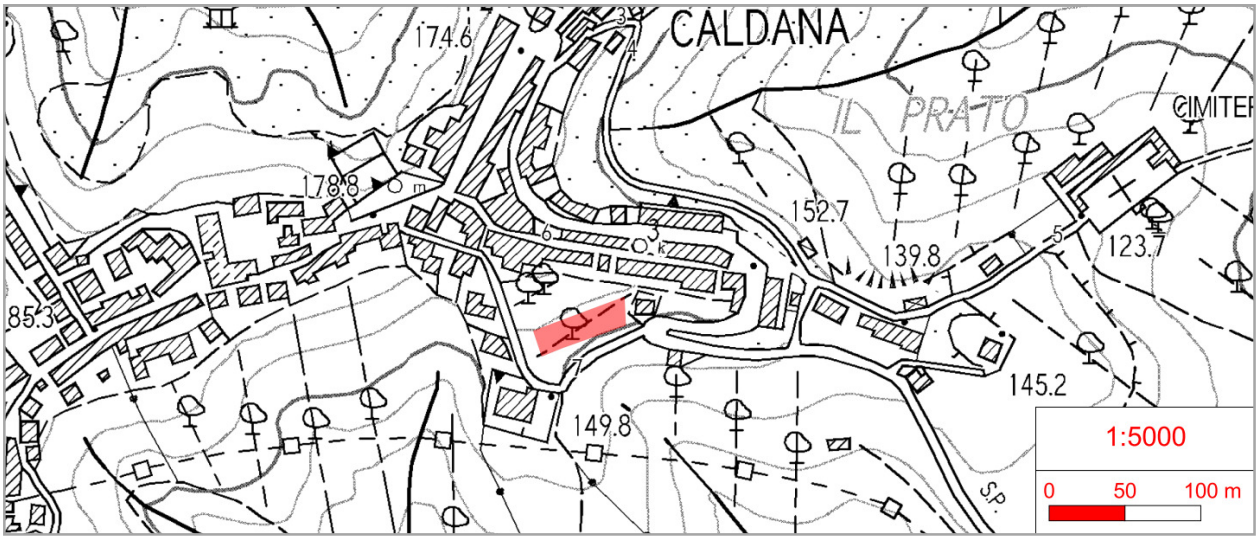
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 2.04
Caldana. Completamento urbano su via Bologna

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)



	Area non classificata	
	P1-Moderata propensione al dissesto	
	P2-Media propensione al dissesto	←
	P3a-Pericolosità elevata	
	P4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 2.04	

PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI)



	Area non classificata	←
	P1–Pericolosità bassa	
	P2–Pericolosità media	
	P3–Pericolosità elevata	
	Ambito At.U 2.04	

CLASSIFICAZIONI DI PERICOLOSITÀ DEL COMPARTO AI SENSI DEL DPGR N.5/R 2020

Nell'area in esame ed in un suo intorno significativo non sono intervenute modifiche dell'assetto geomorfologico ed idraulico rispetto al quadro conoscitivo di riferimento del Piano Operativo/Piano Strutturale. Al comparto sono quindi attribuite le seguenti classi di pericolosità:

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	*G.3 (elevata)*	*aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi*
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	*Assente*	

CRITERI DI FATTIBILITÀ AI SENSI DEL DPGR N.5/R 2020

ASPETTI GEOLOGICI	
Nuova edificazione	La progettazione dovrà essere supportata da studi geologici con indagini geognostiche di dettaglio atte a valutare l'assetto stratigrafico, le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione e la categoria sismica di sottosuolo. La tipologia delle indagini geologiche, geotecniche e sismiche dovrà essere commisurata alla classe di indagine geologica in cui ricadono le opere di progetto secondo quanto stabilito dalle normative vigenti (NTC2018 e DPGR 1/R 2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Gli studi, i rilievi e le indagini geognostiche e geofisiche devono essere finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza i quali dovranno essere tali da: • non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; • non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione di eventuali fenomeni franosi; • consentire la manutenzione di eventuali opere di messa in sicurezza

ASPETTI IDRAULICI	
Nuova edificazione	Non sono necessarie prescrizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere idraulico