

RIQUALIFICAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI SAN GIUSEPPE - FORNI



**PARCO PROGETTI REGIONALI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE
URBANA E DELL'ABITARE**

L'Amministrazione vuole promuovere la riqualificazione e il reinserimento dell'artigianato e delle attività economiche nel tessuto urbano, riconoscendone il ruolo chiave, non solo quale volano di sviluppo economico per il territorio comunale e per quello limitrofo, ma anche come strumento di coesione sociale, con lo scopo di consolidare, sviluppare e innovare il comparto industriale ed artigianale.

Gli obiettivi che si vorrebbero raggiungere attengono alla razionalizzazione e alla riorganizzazione urbanistica delle aree produttive al fine di favorire i nuovi insediamenti e un sistema di produzione di nuove conoscenze che rafforzi il comparto già esistente.

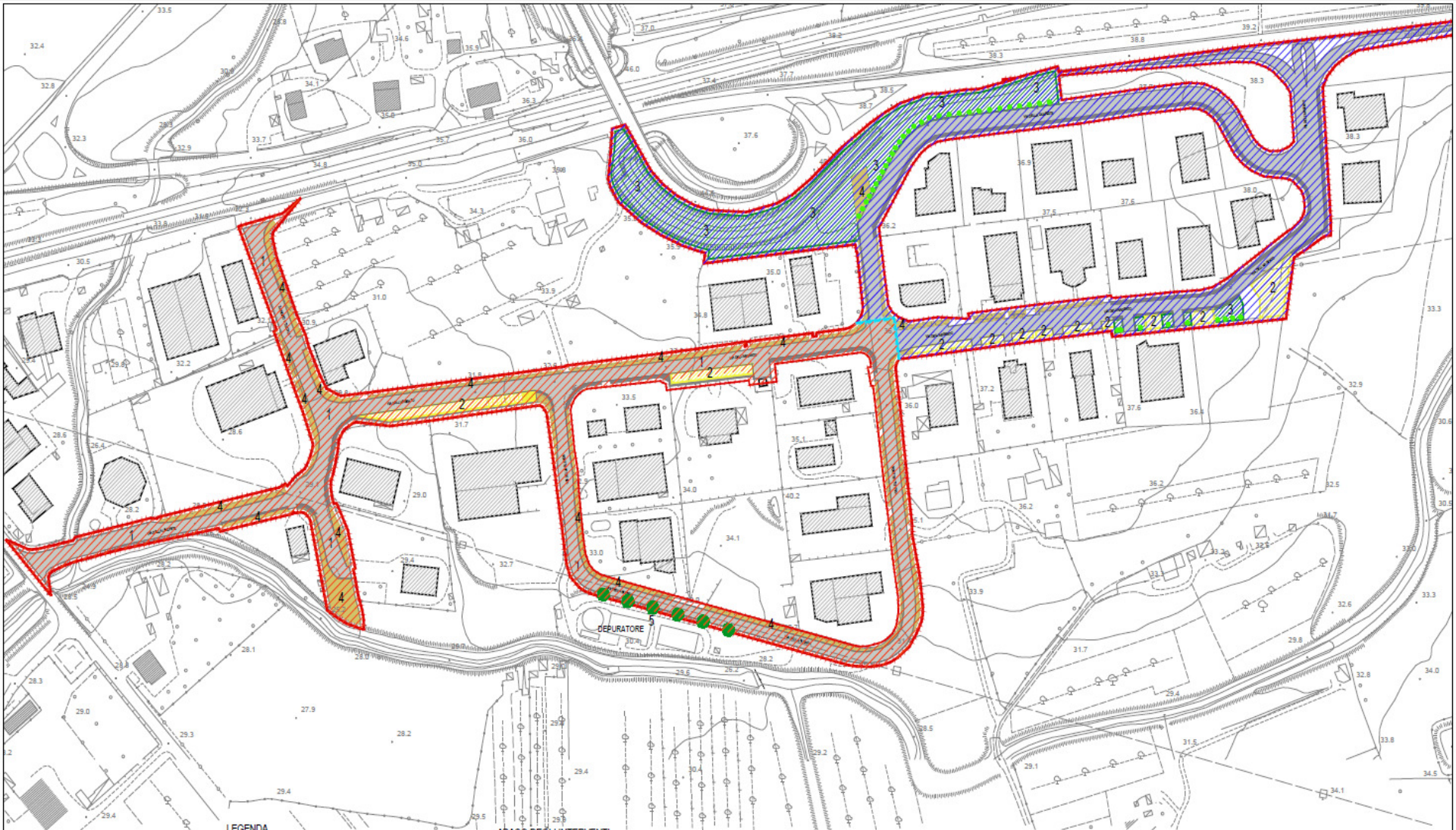
Il Comune di Gavorrano ha proposto alla Regione Toscana una serie di interventi di rigenerazione urbana che migliorino la qualità architettonica e urbanistica dell'area, in modo tale da poterli inserire tra quelli finanziabili con fondi statali e/o regionali.

Al tempo stesso, gli strumenti di pianificazione comunale offrono una gamma di interventi che permettono la ristrutturazione, l'ampliamento e il frazionamento degli immobili esistenti, nonché la nuova edificazione.

Le pagine che seguono illustrano il progetto di riqualificazione dell'area produttiva di San Giuseppe e le norme che disciplinano l'attività edilizia.

L'Amministrazione comunale

GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE IN PROGETTO



LEGENDA

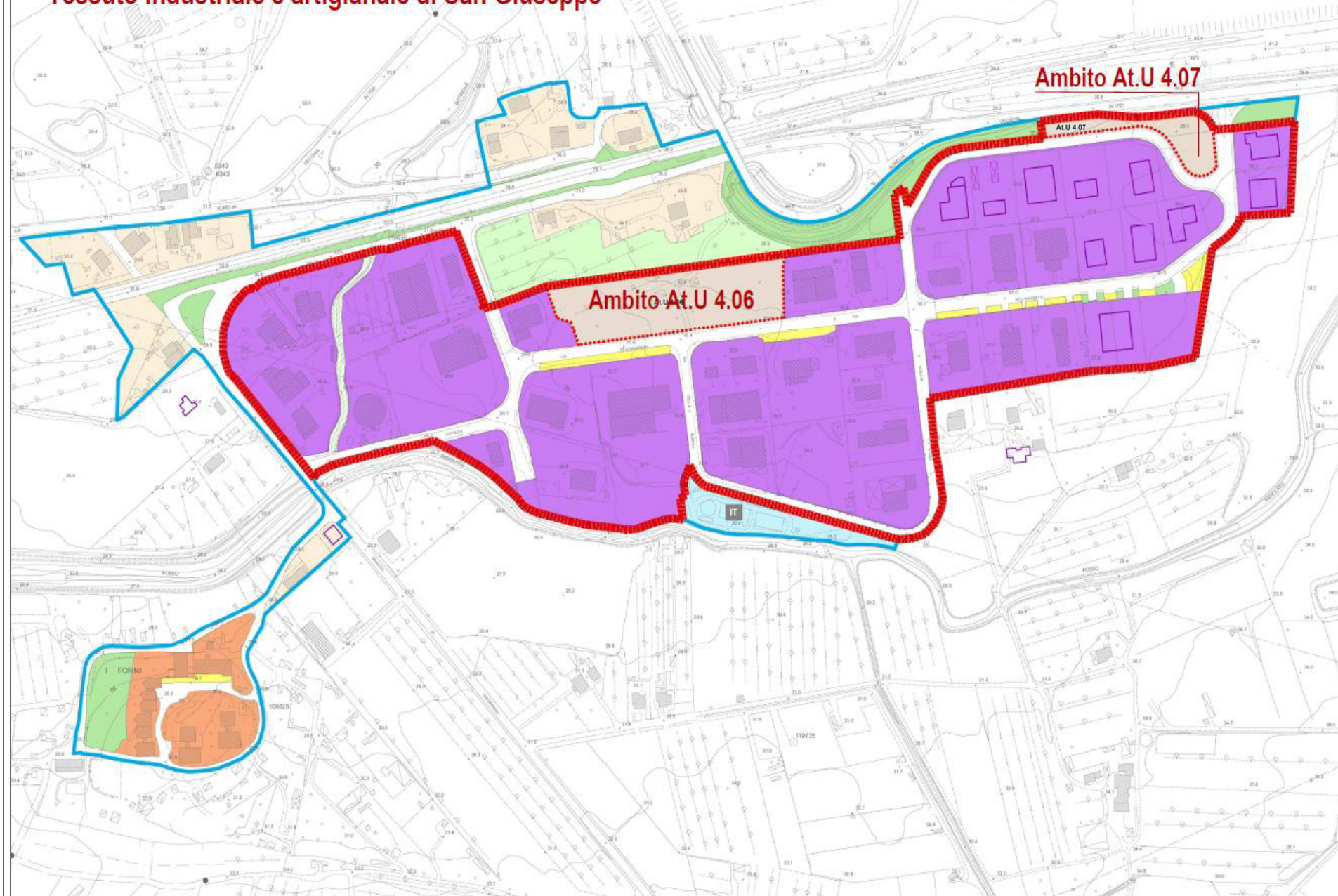
ABACO DEGLI INTERVENTI

- PERIMETRO DELL'AREA DI INTERVENTO
- PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
- SECONDO STRALCIO FUNZIONALE
- STRADE
- MARCIAPIEDI
- PARCHEGGI PUBBLICI
- VERDE PUBBLICO
- AREE PUBBLICHE DI RISULTA

- 1 RIASFALTATURA DELLE STRADE ESISTENTI
- 2 RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI SOSTA CON PAVIMENTAZIONI DRENANTI E PIANTUMAZIONE DI ALBERI E CESPUGLI DELLA SPECIE LOCALI
- 3 RIQUALIFICAZIONE DEL VERDE PUBBLICO ATTRAVERSO LA PIANTUMAZIONE DI ALBERI E CESPUGLI TIPICI LOCALI
- 4 RECUPERO DELLE AREE DI RISULTA REALIZZANDO NUOVI MARCIAPIEDI E/O REGOLARIZZANDO LE CANALLETTE DI SCOLO LATERALI
- 5 SCHERMATURA DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE
- 6 IMPLEMENTAZIONE ED EFFICIENTAMENTO DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE

IL PIANO OPERATIVO

PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI GAVORRANO
Tessuto industriale e artigianale di San Giuseppe



LE NORME DEL PIANO OPERATIVO

...

Gli interventi ammessi nei Tessuti artigianali e industriali ... devono concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici

- *impedire nuovi processi di edificazioni lungo le strade e lungo i fiumi;*
- *riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica ed ambientale;*
- *prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore) e progettare il margine con il territorio rurale prevedendo opere di mitigazione ambientale;*
- *attrezzare ecologicamente le aree produttive e riqualificare gli spazi aperti interni ad esse;*
- *trasformare le aree produttive in ambiti di sperimentazione dell'ecosostenibilità e delle produzioni di energie rinnovabili.*

Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti artigianali e industriali - Tcp1 sono la produttiva industriale ed artigianale, la commerciale per la media distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la residenziale limitatamente agli alloggi pertinenziali delle attività insediate o da insediare.

Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti artigianali e industriali - Tcp1 sono ammessi:

- *gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;*
- *gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.*
- *gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme.*

Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica....

Sugli edifici esistenti è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari produttive con il rispetto della dimensione minima di mq 100 di Superficie edificabile (SE). In tale dimensione non è compresa la dimensione dell'alloggio pertinenziale all'attività.

Attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato all'interno di ogni lotto è ammessa la densificazione dell'edificato e la realizzazione di nuove volumetrie nel rispetto dei seguenti parametri:

- *Rapporto di copertura (RC) 50%;*
- *Altezza massima ml 9.00;*
- *Distanza dai confini ml 5.00;*
- *Distanza dalla viabilità ml 10.00.*

La disciplina del piano operativo, inoltre, consente la realizzazione di due nuovi insediamenti: uno per la costruzione di 3.000 mq di strutture per il trasferimento di attività incongrue oggi dislocate nelle aree di Gavorrano e Bagno di Gavorrano; l'altro per la realizzazione di una nuova stazione di rifornimento carburanti (vedi schede progetto allegate).

GLI AMBITI A PROGETTAZIONE UNITARIA

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 ⁽⁶³⁾

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). ⁽⁶⁴⁾

Condizioni specifiche e regole insediative. ⁽⁶⁵⁾

- 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) ⁽⁶⁶⁾

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 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 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.

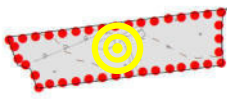
Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



Criteri per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

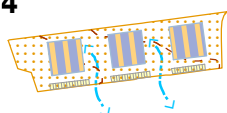
1  Riqualificare il ruolo dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di riequilibrare il rapporto visivo e funzionale con il contesto urbano circostante e con quello fluviale del Fosso Rigiolato.

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 4.07

San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti



At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la realizzazione di una nuova stazione di rifornimento carburanti nella quale delocalizzare l'impianto oggi posto nel centro abitato di Bagno di Gavorrano.

L'intervento consente il trasferimento di attività ritenute incongrue con gli assetti insediative urbani e la programmazione di azioni di riqualificazione del sedime occupato dagli impianti oggetto del trasferimento.

Parametri urbanistici:

St: mq 2.973

SE: mq 150 destinazione commerciale per pubblici esercizi di vicinato.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)
mq 150 destinazione direzionale e servizi.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Riordino e riorganizzazione della viabilità dell'area artigianale di innesto sulla S.P. Vecchia Aurelia.

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.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (67)

Condizioni specifiche e regole insediative. (68)

- La realizzazione del nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti è finalizzata al trasferimento della stazione di rifornimento oggi esistente nel centro urbano di Bagno di Gavorrano attraverso atti e procedure che dovranno, prioritariamente, permettere la delocalizzazione degli impianti e la bonifica delle aree.
- Il nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti dovrà essere dotato di almeno n. 1 allaccio per la ricarica di auto elettriche.

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.



- Inserire nel centro urbano di San Giuseppe, tra via della Quarzite e via dell'Argento, una stazione di rifornimento carburanti in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità a architettónica, sociale, energetica ed ambientale garantendo la sostenibilità delle funzioni di fruizione collettiva .
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano di margine e viabilità con particolare riferimento alla compatibilità sia con gli spazi verdi della città compatta che dell'aperta campagna .

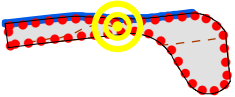
Criteria for the design

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



Criteri per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

1  Ridefinire il ruolo funzionale dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di instaurare relazioni e legami equilibrati e conformi con il contesto urbano circostante.

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 e definire in maniera coerente i rapporti funzionali intercorrenti tra lo spazio ad uso pubblico, la strada e la piattaforma produttiva, contraddistinta da capannoni prefabbricati isolati sul proprio appezzamento, al fine di non creare giustapposizioni e/o vistosi impatti visivi. 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 stabilire, anche tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., continuità e connessioni in chiave paesaggistica sia con la viabilità che le aree urbane ad esso contermini.

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.

Visibilità e punti perspicui

6  Armonizzare per posizione, dimensione e materiali le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali verso lo spazio pubblico.

