

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....17.900 mq

1.2 Utilizzazione attuale

area agricola; zona per attrezzature scolastiche

1.3 Piano strutturale

area idonea al completamento urbano, tessuto consolidato, area critica n. 16

1.4 Vincoli

Vincolo idrogeologico

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	baracca	50	1	scarsa
2	palestra dismessa	290	1-2	scarsa
3	Edificio scolastico principale	1.680	1-3	buona
4	Edificio scolastico secondario	470	1-3	buona
Superficie coperta (stima) 2.490 mq				
Volume esistente (stima) 16.400 mc				

1.6 Posizione dell'area

mezzacosta

1.7 Elementi di pregio

bosco, visuale dal e verso il centro storico

1.8 Elementi di disturbo

baracche precarie

1.9 Risorse e invarianti

articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 2 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

realizzazione di un complesso residenziale e ricostruzione delle attrezzature scolastiche in un sito diverso

2.2 Strumento di attuazione

piano attuativo comprensivo anche dell'ambito 04.Ri (piano di lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero)

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	
2	
3	
4	
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi50

3.2 Massima superficie lorda di pavimento totale.....6.000mq

3.3 Altezza massima consentita pari all'esistente

3.7 Utilizzazioni compatibili

abitazioni ordinarie pubbliche e private e relativi standard

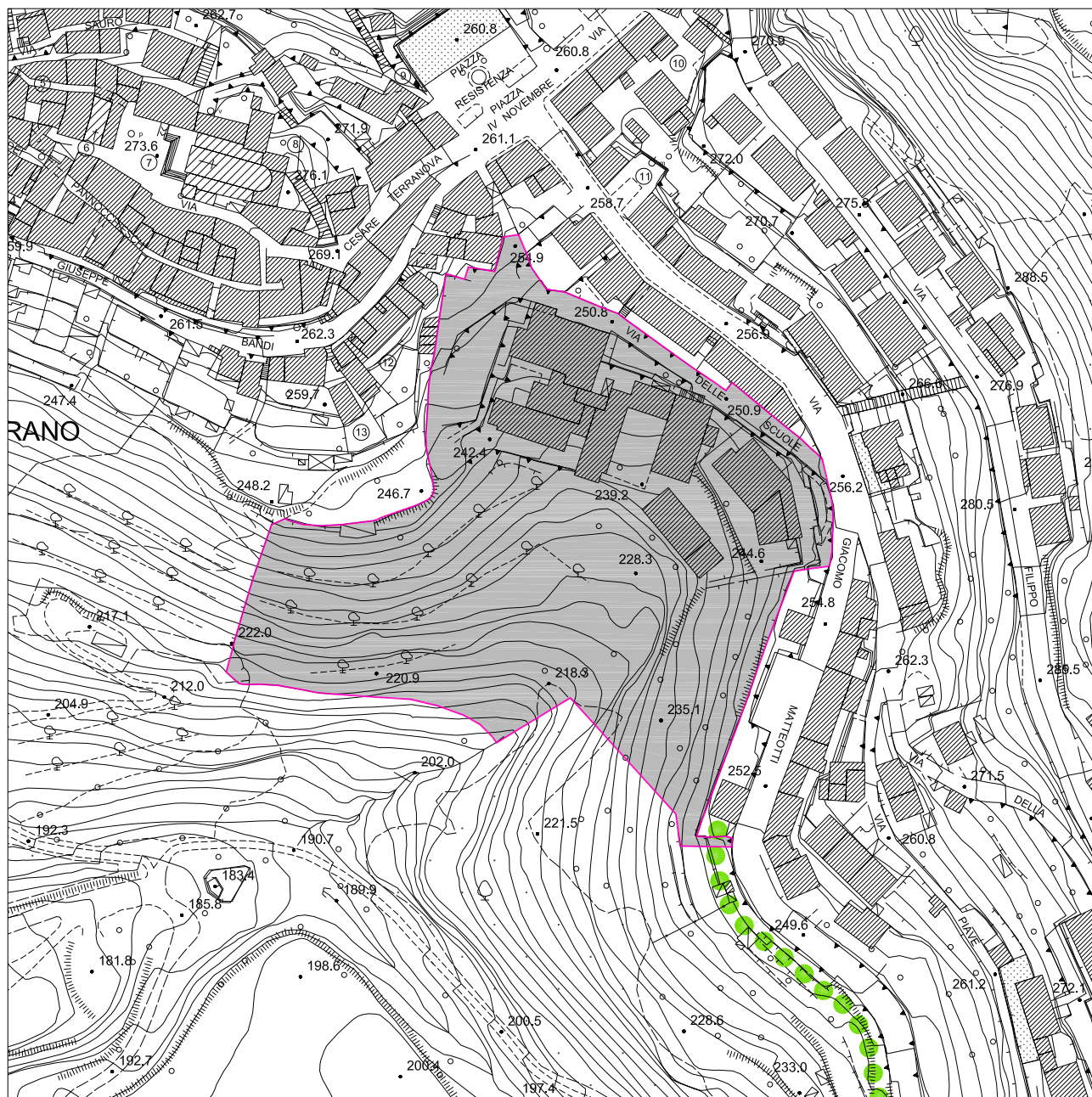
1 Fattibilità urbanistica e paesistica

Con atto specifico del Consiglio comunale si determinano: l'effettiva superficie di intervento nell'ambito di quella individuata; la restituzione della superficie territoriale eventualmente non utilizzata al sistema del territorio aperto; il numero degli alloggi da realizzare, nell'ambito massimo indicato al punto 3.1, con destinazione pubblica e privata; lo strumento urbanistico attuativo (lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero) ferma restando la titolarità pubblica della progettazione; le caratteristiche tipologiche, funzionali, tecniche patrimoniali e finanziarie dell'intervento.

- ricostruzione delle strutture scolastiche in un sito diverso; tutte le previsioni della presente scheda norma sono subordinate alla realizzazione di nuovi edifici scolastici di cui all'ambito 02.Ni; il Comune stabilirà con un atto specifico le modalità di partecipazione alla realizzazione della scheda 02.Ni del soggetto realizzatore del presente intervento e di quello previsto nell'ambito di cui alla scheda norma 04.Ri;
- demolizione delle baracche esistenti;
- tutela dell'area boscata;
- realizzazione di una viabilità di accesso autonoma con ingresso da via Matteotti e sistemazione di posti macchina pubblici lungo di essa;
- nel complesso è richiesta la realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune; - realizzazione di percorso pedonale lungo via Matteotti con sistemazione di essenze arboree;
- realizzazione di una diretta accessibilità pedonale al centro storico;
- in relazione all'invariante costituita dalla percezione visiva del centro storico, deve essere verificato l'intervento, attraverso fotosimulazioni, per rispettare i coni visuali indicati al comma 2 dell'articolo 44 delle norme del piano strutturale e in ogni caso l'altezza degli edifici deve garantire la visuale del centro storico;
- concentrazione volumetrica nella parte più alta dell'ambito, quella in corrispondenza e in adiacenza dell'attuale scuola;
- i piani attuativi devono contenere: un'ideale documentazione grafica e fotografica al fine di verificare il rispetto della maglia insediativa storica di Gavorrano, caratterizzata anche dal mosaico delle aree a verde ed edificate; grafici che illustrino le caratteristiche formali delle aree pubbliche, di uso pubblico e del verde privato nel rispetto di quelle del tessuto storico adiacente; disegni dei percorsi pedonali ed eventualmente ciclabili che con le loro caratteristiche salvaguardino le caratteristiche di naturalità del margine dell'abitato;
- deve essere progettata una rete di percorsi ortogonali alle linee di livello in maniera da riproporre una caratteristica peculiare di Gavorrano;
- le trasformazioni sono subordinate alla risoluzione delle problematiche riguardanti del sistema idrico integrato da attuarsi prima o contestualmente all'attuazione degli interventi. In particolare deve essere potenziata la rete idrica locale.

Criteri orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- organizzazione dell'accessibilità:
 - a. l'assetto della rete carrabile interna ai comparti deve essere atta a contrastare il traffico di attraversamento; sono dunque da favorire interventi di *traffic arming* (interventi di dissuasione della velocità) e disegni a *cul de sac*;
 - b. sovrapposizione di una rete di percorsi pedonali in affiancamento alla rete dei percorsi carrabili, ma anche estesi a tutte le direzioni (rete di ammaliamiento con i tessuti urbani e il territorio aperto limitrofe, anche tramite i percorsi storico-naturalistici);
 - c. deve essere disincentivata la sosta lungo le stradine di distribuzione interna; questi devono assumere preferibilmente carattere di "strada abitabile; al parcheggio diffuso sono da preferire soluzioni centralizzate;
- organizzazione dei parcheggi e delle aree pubbliche o di uso pubblico:
 - a. realizzazione di un posto macchina scoperto presso ogni alloggio.
- interventi per incrementare la sostenibilità ambientale e sociale dell'intervento (oltre ai criteri e agli interventi previsti nell'allegato alle norme del regolamento urbanistico concernente le *disposizioni per le matrici ambientali*):
 - a. realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
 - b. incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento a gestione condominiale
 - c. promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte eolica, alle biomasse e alla fonte termica solare e fotovoltaica;
 - d. rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.
- criteri per il corretto inserimento paesaggistico:
 - a. conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
 - b. suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse (max. 80 cm), preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
 - c. alberature a fusto alto lungo la strada di accesso e negli spazi pubblici o di uso pubblico centrali e in connessione con le aree di verde urbano più vicine.



Base: aerofotogrammetria in scala 1:2.000

— ambito assoggettato a progettazione unitaria

Assetto funzionale

- piazza o spazio pubblico
- parcheggio pubblico
- parcheggio pertinenziale
- area verde attrezzata
- impianto sportivo

Assetto dell'accessibilità

- collegamento
- connessione pedonale e ciclabile
- accesso carrabile principale

Assetto urbanistico

- area da cedere al comune
- restauro o risanamento conservativo
- demolizione dei volumi
- area di concentrazione volumetrica
- allineamento principale degli edifici

Mitigazione paesistica

- filare alberato
- fascia a verde
- alberatura ad alto fusto
- modellazione del terreno

Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica e geomorfologica bassa, caratterizzata da media pendenza del versante. Secondo le previsioni, viste le caratteristiche dell'intervento non modesto, si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante ed in particolare deve essere valutato il grado di fatturazione della roccia in relazione al possibile scivolamento e/o distacco di materiale lapideo ed eseguite indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.