

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....5.750 mq

1.2 Utilizzazione attuale
edificio scolastico sottoutilizzate
autorimesse precarie1.3 Piano strutturale
tessuti consolidati e area idonea al completamento urbano
area critica n.20

1.4 Vincoli

-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	edificio scolastico	252	2	media
2-25	box macchina in lamiera	315	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 567 mq				
Volume esistente (stima) 2.620 mc				

1.6 Posizione dell'area
fondovalle

1.7 Elementi di pregio

-

1.8 Elementi di disturbo
box precari1.9 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
riqualificazione del margine urbano con contestuale realizzazione di una struttura turistico-ricettiva2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	fino alla demolizione
2-25	demolizione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di posti letto.....50

3.2 Superficie di pavimento massima per la produzione di beni e servizi1.000 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico500 mq

3.4 Massima superficie coperta.....1.900 mq

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....2.500 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani).....3

3.8 Utilizzazioni compatibili

attività ricettive di tipo alberghiero con esclusione delle RTA, attività di ristorazione, pubblici esercizi, strutture ricreative
legate all'utilizzazione dell'acqua.

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione delle baracche precarie;
- allineamento principale dei nuovi volumi lungo via Marconi;
- realizzazione di una fascia verde sul lato campagna anche con alberi ad alto fusto;
- la progettazione deve tendere a una corretta regimazione idraulica al fine di mantenere in efficienza l'invariante di cui all'articolo 44, comma 4 del piano strutturale.
- realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- 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;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
- 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 e il sistema di compenso del serbatoio.

Scheda n. 14.Ti Bagno di Gavorrano, scuola e rimesse in via Guglielmo Marconi Quadro C



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

3 Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità geomorfologica media (P.2g), caratterizzata da assenza di particolari problematiche. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità con normali vincoli (F.2g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.