

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....4.360 mq

1.2 Utilizzazione attuale

area con funzione pubblica dimessa (mattatoio)

1.3 Piano strutturale

tessuto consolidato

1.4 Vincoli

-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	Ex mattatoio	122	2	scarsa
	Superficie coperta (stima) 142 mq			
	Volume esistente (stima) 990 mc			

1.6 Posizione dell'area

crinale

1.7 Elementi di pregio

visuale dal e verso il centro storico, posizione panoramica, presenza vegetazionale

1.8 Elementi di disturbo

-

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

riqualificazione dell'area con realizzazione di un alloggio e opere di inserimento paesistico

2.2 Strumento di attuazione

piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

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

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi1

3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi0 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico2.125 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 6 + 2

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....300 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani).....2

3.8 Utilizzazioni compatibili

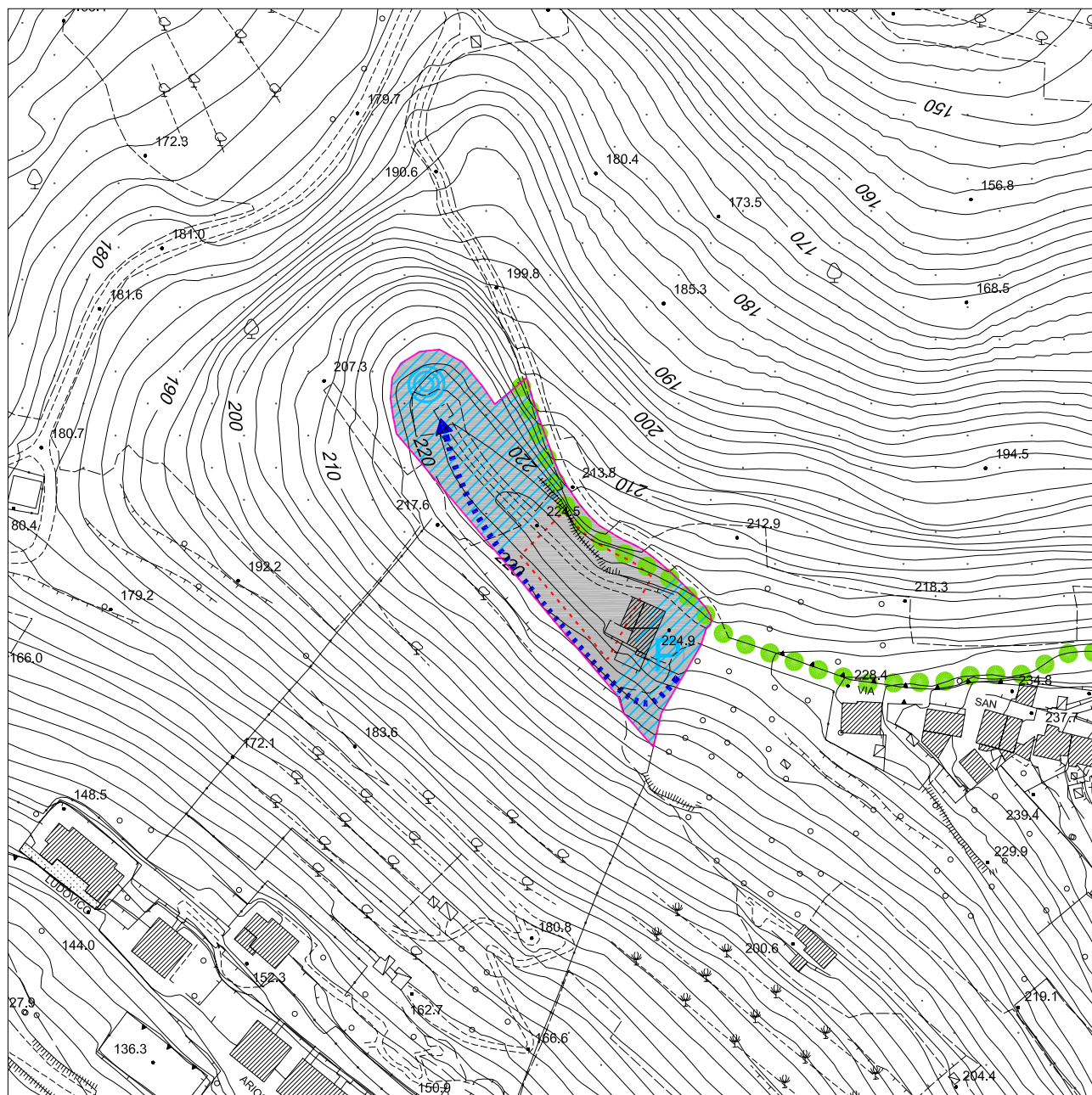
abitazioni ordinarie; belvedere pubblico

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico e per la viabilità nella parte orientale dell'ambito anche per consentire l'inversione di marcia, a integrazione di quello previsto nell'ambito 30.Ri;
- realizzazione di un'area attrezzata a belvedere nella parte occidentale dell'ambito;
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra parcheggio e belvedere da realizzare sul versante a Sud;
- realizzazione di un tessuto naturale connettivo con il centro storico (filare, ecc.);
- valutazione di inserimento paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione con il centro storico di Gavorrano;
- ricorso prevalentemente a materiali naturali (pietra, legno);
- valutazione di inserimento paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione al centro storico di Gavorrano, in coerenza con l'invariante di cui all'articolo 44, comma 2, primo e secondo alinea. La verifica deve essere integrata da foto simulazioni che dimostrino la non interferenza con il centro storico;
- nelle aree interessate da eventuale presenza del bosco, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: non è ammessa la nuova edificazione; la realizzazione del belvedere, dei percorsi e degli spazi di sosta deve essere effettuata escludendo opere di impermeabilizzazione del terreno; i percorsi pedonali devono utilizzare i tracciati esistenti; i percorsi pedonali e gli spazi di sosta devono essere progettati escludendo la posa di qualsiasi materiale che vari la morfologia dei terreni e che alteri lo stato dei luoghi; le eventuali attrezzature (panchine, cestini, ecc.) devono essere poste in opere senza ancoraggio al terreno; devono essere salvaguardate le specie arboree e arbustive presenti;
- 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:

- 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.



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 bassa, geomorfologica media (P.2g), caratterizzata dalla pendenza dei versanti e dalla presenza di discontinuità strutturali del substrato. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità ed alla preventiva realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno coinvolto nel fenomeno strutturale ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.