

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....900 mq

1.2 Utilizzazione attuale
orto1.3 Piano strutturale
area idonea al completamento urbano1.4 Vincoli
vincolo idrogeologico

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
	Superficie coperta -			
	Volume esistente -			

1.6 Posizione dell'area
mezzacosta1.7 Elementi di pregio
visibilità panoramica1.8 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
realizzazione di residenze e contestuale realizzazione di posti auto2.2 Strumento di attuazione
Piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
-	-
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi4

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 pubblico0 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 4 + 8

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....480 mq

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

3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- consolidamento delle scarpate con interventi di ingegneria naturalistica;
- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio, anche esternamente all'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- 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, secondo alinea. La verifica deve essere integrata da foto simulazioni che dimostrino l'integrazione degli elementi progettati con il contorno ambientale e insediativo di riferimento;
- alberature a fusto alto lungo tutto il margine nord;
- realizzazione di tipologie edilizie che presentino caratteristiche formali analoghe a quelle limitrofe (copertura con tetti a falde, simmetria dei prospetti, varchi inedificati in maniera da godere del panorama sottostante);
- costruzione in allineamento con gli edifici esistenti su via Veneto e altezza massima consentita sul fronte strada non superiore a un piano;
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:
- realizzazione di un posto macchina scoperto presso ogni alloggio;
- realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse (max. 80 cm), preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- 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 e geomorfologica bassa, caratterizzata da media pendenza del versante. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità con normali vincoli (F.2g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.