

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....1.200 mq

1.2 Utilizzazione attuale
area agricola

1.3 Piano strutturale
area idonea al completamento urbano

1.4 Vincoli
-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
	Superficie coperta (stima)			
	Volume esistente (stima)			

1.6 Posizione dell'area
crinale

1.7 Elementi di pregio
visuale dal e verso il centro storico, posizione panoramica

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
realizzazione di alloggi e contestuale attuazione di spazi a parcheggio a integrazione di quelli previsti nell'ambito 24.Ri

2.2 Strumento di attuazione
progetto unitario

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi2

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 pubblico 300 mq, di cui 130 a parcheggio

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 5 + 4

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....240 mq

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

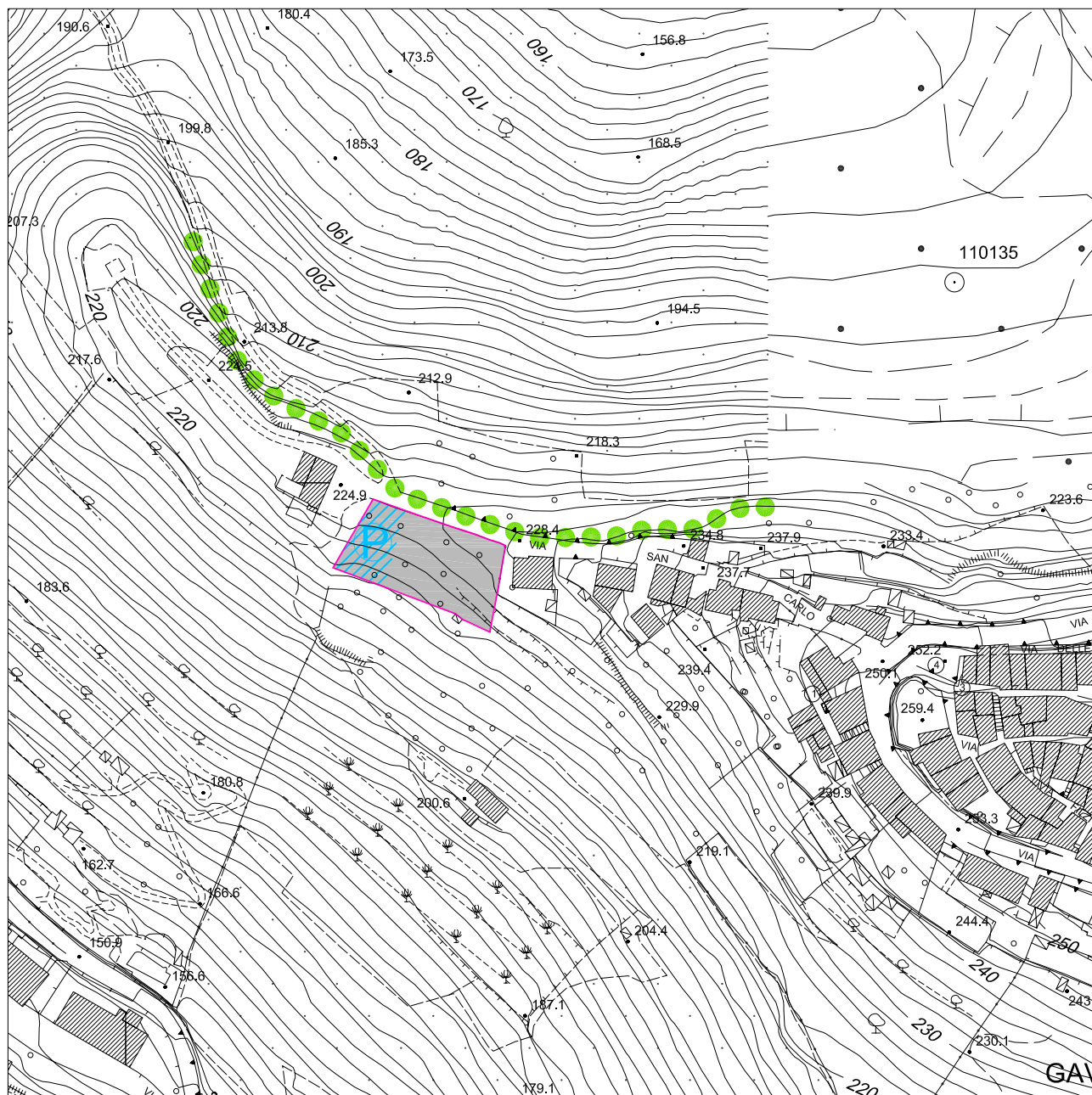
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico a integrazione di quello previsto nell'ambito 24.Ri;
- realizzazione di un tessuto naturale connettivo con il centro storico (filare, ecc.);
- 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
- la progettazione deve prevedere tipologie analoghe a quelle esistenti su via San Carlo, anche con l'introduzione di elementi contemporanei, la conformazione planimetrica, preferibilmente continua deve prevedere anche vari tra i diversi edifici con percorsi (scale) trasversali in maniera da riproporre un elemento caratterizzante di Gavorrano;
- rafforzamento con alberature di alto fusto del margine a valle dell'ambito.
- ricorso prevalentemente a materiali naturali (pietra, legno);
- 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;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse (max. 80 cm), preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- alberature a fusto alto lungo il percorso stradale di progetto;
- 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 e geomorfologica media (P.2g), caratterizzata da media pendenza del versante. Secondo le previsioni 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.