

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....21.300 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
1-3	annessi	120	1	buona
4-11	costruzioni precarie	95	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 215 mq				
Volume esistente (stima) 695 mc				

1.6 Posizione dell'area

fondovalle

1.7 Elementi di pregio

-

1.8 Elementi di disturbo

-

1.9 Risorse e invarianti

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

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

Realizzazione di residenza

2.2 Strumento di attuazione

Piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1-11	demolizione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi36

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.....3.780 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 36 + 72

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....4.320 mq

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

3.8 Utilizzazioni compatibili

abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Tasso per almeno 25 posti macchina;
- realizzazione di una doppia rete dell'accessibilità: rete stradale a *cul de sac* con un unico ingresso da via Pascoli; rete di percorsi ciclo-pedonali in affiancamento alla rete stradale e di ammalimento con il tessuto urbano e il territorio aperto limitrofe. Il tratto ciclo-pedonale verso via Carlo Alberto Dalla Chiesa può essere realizzato in tempi successivi fermo restando la predisposizione dell'accesso stesso;
- realizzazione di un'area centrale a verde di uso pubblico, arredata per il gioco;
- vista l'entità degli interventi deve essere verificato l'inserimento paesaggistico in relazione al binocolo visivo verso il centro storico di Gavorrano, in maniera da salvaguardare l'invariante di cui all'articolo 44, comma 3 del piano strutturale. La verifica deve essere integrata da fotosimulazioni che dimostrino la non interferenza con il centro storico;
- gli eventuali olivi da spostare per la realizzazione degli edifici devono essere reimpiantati all'interno dell'ambito nei giardini o negli spazi pubblici, secondo gli allineamenti e gli interassi originari;
- 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 di distribuzione e il sistema di compenso dei serbatoi.

Criteri di preferenza 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 ciclo-pedonali in affiancamento alla rete dei percorsi carrabili, ma anche estesi a tutte le direzioni (rete di ammalimento con i tessuti urbani e il territorio aperto limitrofe, anche tramite i percorsi storico-naturalistici);
 - c. pur garantendo l'accesso carrabile a ogni alloggio 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 una piazza centrale, pavimentata e attrezzata per il gioco e la vita sociale del quartiere, computata come standard anche se non ceduta in proprietà al comune;
 - b. realizzazione di un parcheggio centrale collettivo di gestione condominiale, eventualmente interrato sotto la piazza (un posto macchina per alloggio);
 - c. realizzazione di un parcheggio pubblico (ceduto al comune) per un posto macchina ad alloggio limitrofo alla piazza centrale;
 - d. 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 un mix di tipologie, case uni- o bifamiliari, a schiera o a blocco con massimo 3 piani;
 - b. realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
 - c. incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento a gestione condominiale
 - d. 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;
 - e. 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;
 - d. realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito eventualmente confinanti con la campagna.
 - e. i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.