

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....32.822 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
1-4	baracche	120	1	scarsa
5-9	costruzioni precarie	50	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 170 mq				
Volume esistente (stima) 550 mc				

1.6 Posizione dell'area

fondovalle

1.7 Elementi di pregio

-

1.8 Elementi di disturbo

-

1.9 Risorse e invariants

articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 3 e 4 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

Attività ricettive di tipo alberghiero e attrezzature

2.2 Strumento di attuazione

piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	demolizione
2	demolizione
Nuova edificazione	

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di posti letto.....75

3.2 Superficie minima da riservare ad attrezzature, verde pubblico e parcheggio pubblico2.000 mq

3.3 Superficie di mitigazione paesistica20.000 mq

3.4 Massima superficie lorda di pavimento totale.....3.000 mq

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

3.6 Utilizzazioni compatibili

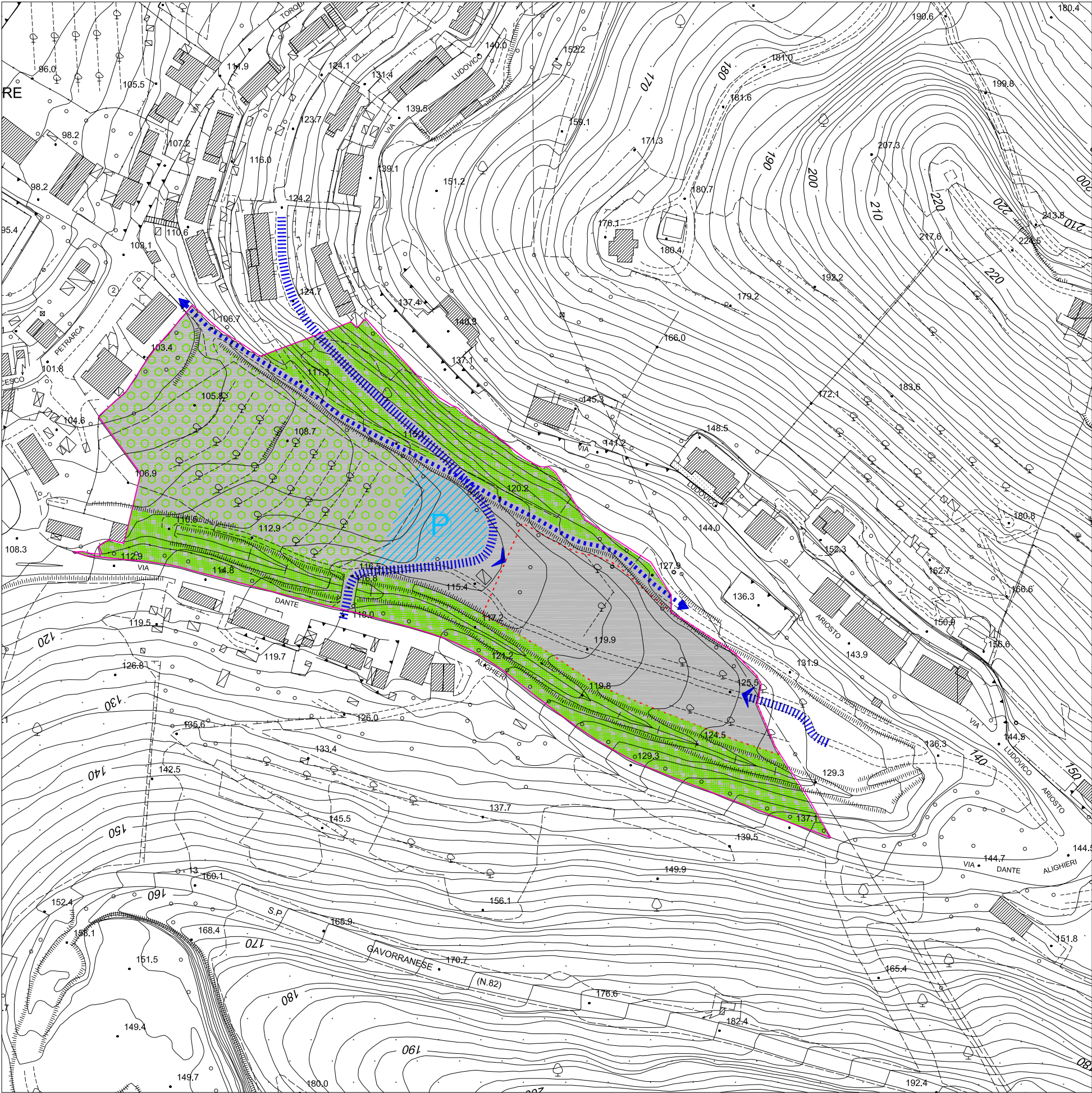
attività ricettive di tipo alberghiero con esclusione delle RTA

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di un ammagliamento stradale tra via Dante Alighieri e il quartiere Ariosto/Tasso; sono a carico del lottizzante anche le opere eventualmente necessarie fuori dall'ambito;
- realizzazione di un parcheggio pubblico in area centrale, lungo la prevista strada di ammalamento;
- ripristino del percorso pedonale storico di attraversamento;
- interventi di manutenzione e ripristino ambientale e paesaggistico lungo il fosso e sul versante collinare; la nuova edificazione e gli impianti scoperti, di uso pubblico o privato, per la fruizione e lo sport, devono essere ubicati nella zona delimitata come di concentrazione volumetrica”;
- mantenimento dell'uliveta a Ovest;
- realizzazione delle nuove strutture turistiche preferibilmente con impianto a padiglioni a due piani, con tecniche costruttive tradizionali o a forte carattere innovativo (acciaio, legno, vetro);
- accesso alla struttura turistica preferibilmente dalla zona più remota a Est;
- vista l'entità degli interventi deve essere verificato l'inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al binocolo visivo verso il centro storico di Gavorrano e i tessuti di origine mineraria, in maniera da salvaguardare le invariance di cui all'articolo 44, commi 2 e 3 del piano strutturale;
- gli eventuali olivi da asportare per la realizzazione degli edifici devono essere reimpiantati all'interno dell'ambito, nei giardini privati o negli spazi pubblici, con secondo gli allineamenti e gli interessi 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 orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- 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.



Base: aerofotogrammetria in scala 1:2.000

ambito assoggettato a progettazione unitaria

Aspetto funzionale

- piazza o spazio pubblico
- parcheggio pubblico
- parcheggio pertinenziale
- area verde attrezzata
- impianto sportivo

Aspetto dell'accessibilità

- collegamento
- connessione pedonale e ciclabile
- accesso carrabile principale

Aspetto 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 bassa e in parte 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 in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.