

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 consolidato1.4 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 1.066,90 mc			

1.6 Posizione dell'area
crinale1.7 Elementi di pregio
visuale dal e verso il centro storico, posizione panoramica, presenza vegetazionale1.8 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 paesistico2.2 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 alloggi 1

3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi 0 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico..... 320 mq

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

3.5 Superficie di mitigazione paesistica 0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale (derivante dalla volumetria esistente)..... 368 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani)..... 2 oltre all'interrato

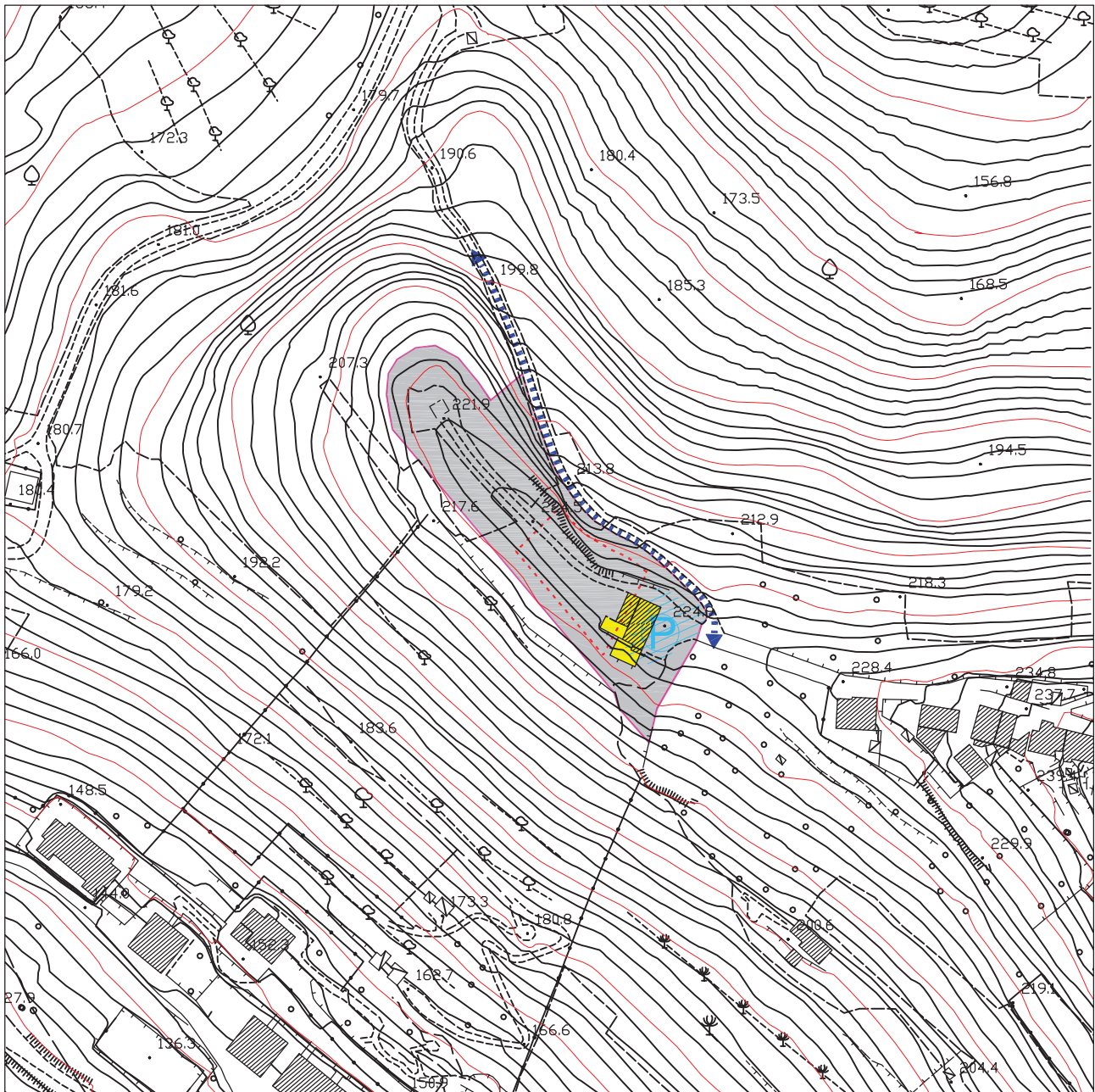
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie;

I 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;
- recupero, per una fruizione pedonale, della strada di S.Carlo, con contestuale messa in sicurezza della scarpata a monte della stessa;
- valutazione di inserimento paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione con il centro storico di Gavorrano;
- ricorso prevalentemente a materiali naturali (pietra, legno) con possibile inserimento di elementi e materiali contemporanei;
- 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 dalla presenza del bosco, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: non è ammessa la nuova edificazione; la realizzazione 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; devono essere salvaguardate le specie arboree e arbustive presenti;
- le trasformazioni sono subordinate alla risoluzione delle problematiche riguardanti il 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 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

3 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.