

# Scheda Urbanistica

## Gavorrano, Loc. Bivio di Ravi - Podere Santa Clorinda

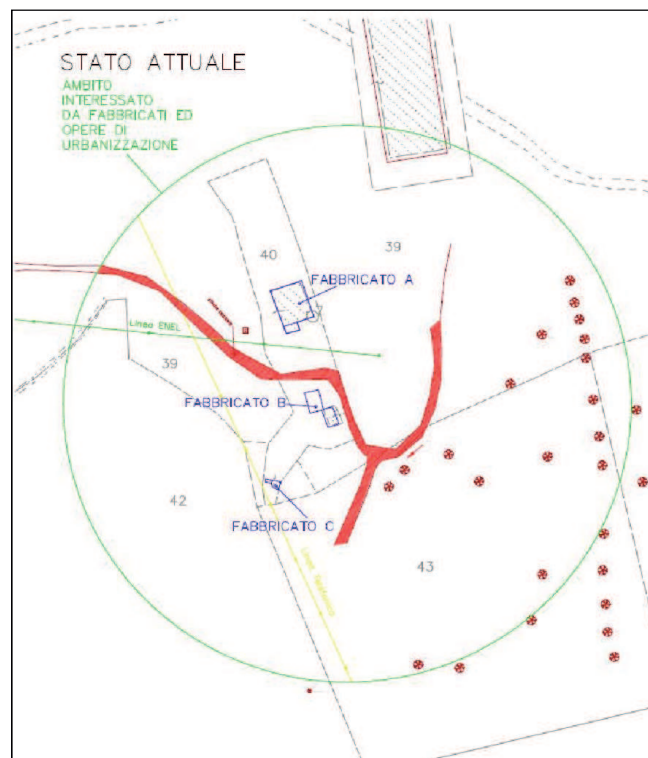
- **Principali dati conoscitivi**

- 1.1 Superficie territoriale.....15172 mq
- 1.2 Inquadramento su CTR



- 1.3 **Inquadramento catastale**

- Foglio 151, P.IIa 40, Sub. 1, 2, 3, 4
- Foglio 151, P.IIa 43



- 1.4 **Utilizzazione attuale**

- Area con funzione agricola e residenziale dismessa

- 1.5 **Piano Strutturale**

- Ambito insediativo Caldana - Ravi

Sistema di paesaggio R3 - Dorsale di Poggio Ballone  
Evoluzione dell'insediamento: edifici esistenti nel 1943

#### 1.6 Vincoli

-

#### 1.7 Patrimonio edilizio esistente

Il Fabbricato A, immobile principale, (vedere foto di inquadramento) si presenta con gravi lesioni strutturali su entrambi i due piani fuoriterza che lo compongono, tali da renderlo inagibile e non ristrutturabile. L'immobile, costruito in epoca antecedente il 1967, è stato successivamente ristrutturato nel 1976 con Concessione edilizia n. 160 del 1976 (P.E. 158/1975) con la quale è stato demolito un forno e costruita una terrazza sul fronte principale. Nel 1979, con Concessione Edilizia n. 773 (P.E. 85/1979) è stato costruito un portico con soprastante terrazzo di affaccio verso valle. Oggi si presenta con paramenti verticali in parte facciavista ed in parte intonacati, alcuni solai interni in legno e cotto, copertura in coppi e corpi aggiunti (terrazzo e portico) in c.a. completamente deteriorato.

Il Fabbricato B, utilizzato per magazzino/rimessa con pollaio e altri ricoveri per animali, ritrovato fra la folta vegetazione, risulta un rudere.

Il fabbricato C, anch'esso ritrovato fra la vegetazione solo grazie all'indicazione delle mappe catastali che lo riportano, rappresenta un pozzo alla romana con relativo abbeveratoio adiacente probabilmente risalente alla stessa epoca del fabbricato B. Oggi si presenta come un rudere.

Questi tre fabbricati sono inseriti nello stesso ambito territoriale già interessato da opere di urbanizzazione (la particella 40 e parte della particella 43): la strada di accesso e transito per altre proprietà a monte, la linea elettrica e del telefono su pali.

| <i>n.</i> | <i>Tipologia</i>                              | <i>Sup. cop mq</i> | <i>n. di piani</i> | <i>manutenzione</i> |
|-----------|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1         | Fabbricato residenziale con magazzini al P.T. | 322,10 mq          | 2                  | pessima             |
| 2         | Magazzino - pollaio - rimessa attrezzi        | 85,49              | 1                  | rudere              |
| 3         | Pozzo alla romana                             | -                  | -                  | rudere              |

|  |
|--|
| Superficie coperta (calcolato v. Tav. 4) 407,59 mq |
| Volume esistente (calcolato v. Tav. 4) 1088,47 mc  |

#### 1.8 Posizione dell'area

crinale collina

#### 1.9 Elementi di pregio

Posizione panoramica, presenza di vegetazione

#### 1.10 Elementi di disturbo

-

#### 1.11 Risorse e invarianti

-

### • Disposizioni generali

#### 2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

ricostruzione mediante sostituzione edilizia e riordino del volume di due fabbricati esistenti nell'ambito territoriale già interessato da costruzioni ed opere di urbanizzazione con contestuale cambio di destinazione d'uso a Residenziale delle superfici che non lo sono già oltre alla conservazione e messa in sicurezza del pozzo alla romana esistente (3° manufatto).

#### 2.2 Strumento di attuazione

Piano di recupero mediante sostituzione edilizia e parziale cambio di destinazione d'uso.

#### 2.3 Categoria di intervento

| <i>Edifici esistenti n.</i> | <i>Categoria di intervento</i> |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 1-2                         | demolizione                    |
| 1-2                         | ricostruzione                  |

• **Previsioni**

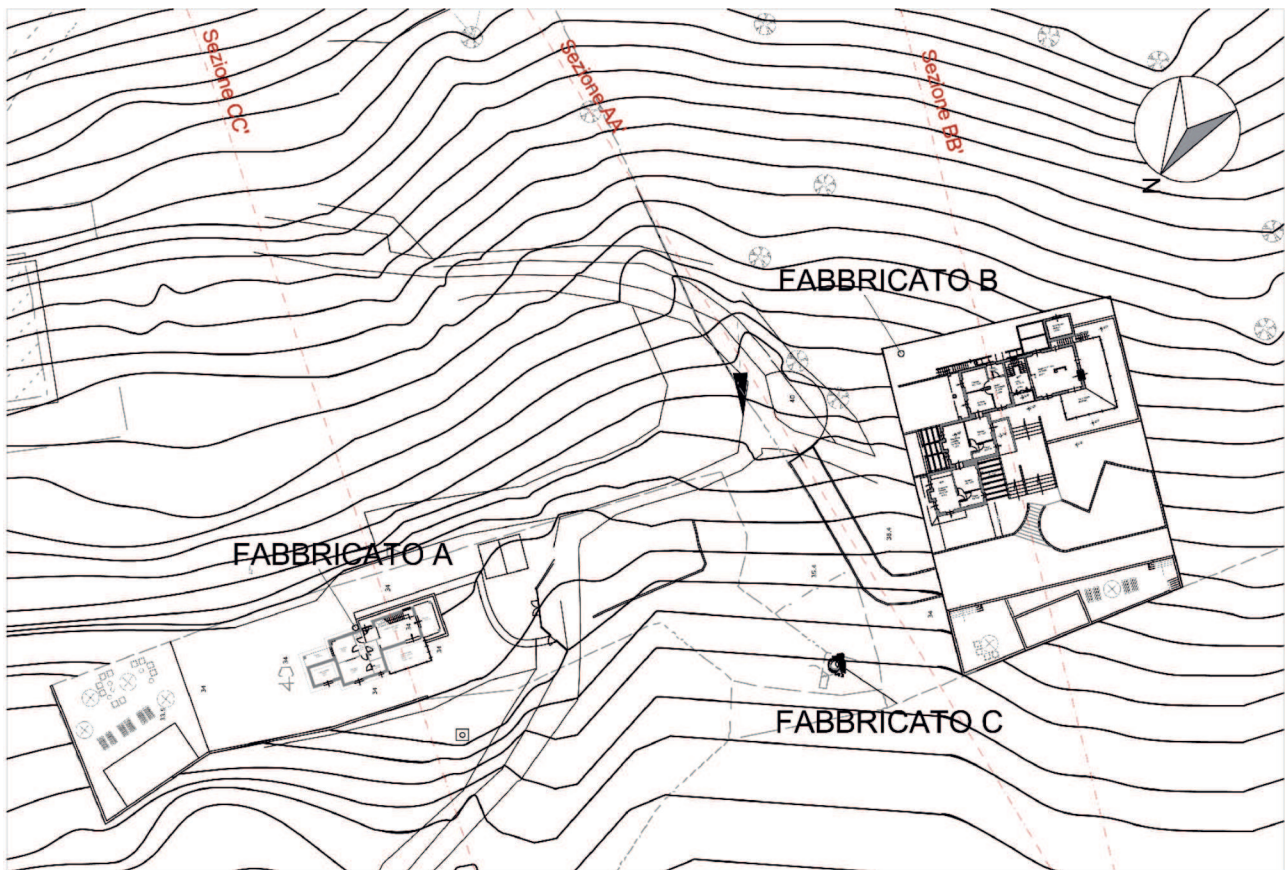
|   |           |
|---|-----------|
| 3.1 Numero massimo di alloggi .....   | 2         |
| 3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi .....    | 0 mq      |
| 3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico ..... | 0 mq      |
| 3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati .....                        | 0+4       |
| 3.5 Superficie di mitigazione paesistica .....                                  | 0 mq      |
| 3.6 Massima superficie utile lorda totale (S.U.L.) .....                        | 407,59 mq |
| 3.7 Altezza massima consentita (n. di piani).....                               | 2         |
| 3.8 Utilizzazioni compatibili<br>abitazioni ordinarie                           |           |

**4. Fattibilità urbanistica e paesistica**

- la realizzazione di sole due u.i., Fabbricato A e Fabbricato B articolate come da progetto e secondo le risultanze metriche di seguito descritte ubicate nelle particelle 40 e 43 nella fascia di confine fra le due);
- realizzazione di un'area attrezzata a belvedere nella parte occidentale dell'ambito con inserimento di piscina scoperta;
- miglioramento di un percorso stradale già esistente di accesso all'unità immobiliare collocata nella particella n. 43 dipartente dalla strada in comune con altre proprietà che attraversa più particelle ;
- valutazione di inserimento paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione al contesto naturale;
- ricorso prevalentemente a materiali naturali: muratura in laterizio e fibra di legno con superfici intonacate con prodotto di calce e canapa nella colorazione canapa ed in parte con pietra facciavista recuperata dalla demolizione dei fabbricati esistenti;

*Criteria orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:*

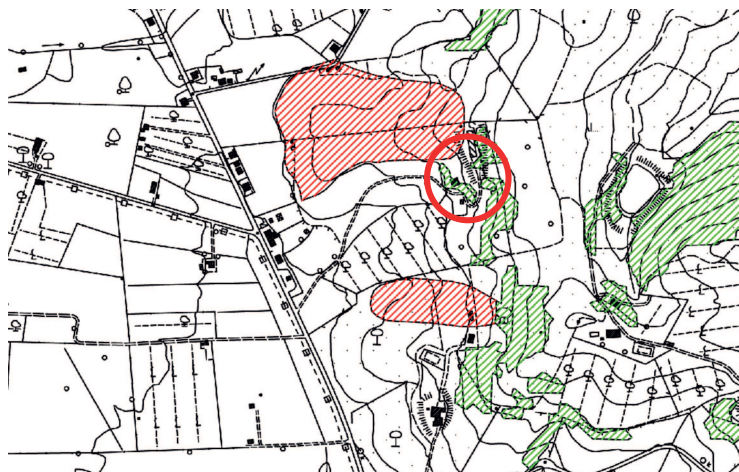
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.







**Planimetria di progetto**

### 5. Fattibilità geologica

Dallo studio della Carta della Pericolosità Geomorfologica si evince una pericolosità bassa con limitate superfici a pericolosità media e dalla Carta della Pericolosità Idraulica si evince una pericolosità bassa. Quindi dallo studio effettuato (v. relazione geologica allegata) è possibile esprimere parere di fattibilità geologica per la realizzazione dei lavori in progetto, escludendo possibili interferenze e/o interazioni con la stabilità generale dell'area e con l'assetto idrogeologico locale.



**LEGENDA:**

-  Classe di pericolosità 1g (bassa)
-  Classe di pericolosità 2g (media)
-  Classe di pericolosità 3g (elevata) = P.F.E.
-  Classe di pericolosità 4g (molto elevata) = P.F.M.E.