

At.R 1.02

Le Valli di Filare. Nuovo struttura turistico-ricettiva



**At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
(ambito soggetto a riadozione)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione e la sistemazione del pendio collinare che si sviluppa a sud del villaggio minerario di Filare per l'insediamento di una nuova struttura turistico ricettiva e che sia in grado di qualificare anche l'offerta del Parco Nazionale delle Colline Metalifere.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi e con i tessuti edilizia posti lungo la via Dante Alighieri.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 11.663

SE: mq 200 destinazione direzionale e servizi
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)
mq 1.000 destinazione turistico ricettiva.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016).

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

- Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) "territori coperti da foreste e boschi" del D.Lgs. n. 42/2004 nel versante orientale dell'ambito.
(articolo 12 Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR). (21)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Impianto di depurazione dei reflui con capacità tale da poter raccogliere anche gli scarichi della condotta esistente sulla via L. Ariosto;
- Svincolo sulla viabilità pubblica per la razionalizzazione e la diversificazione degli accessi alla nuova struttura turistico ricettiva e agli edifici posti su via L. Ariosto.

Condizioni specifiche e regole insediative. (22)

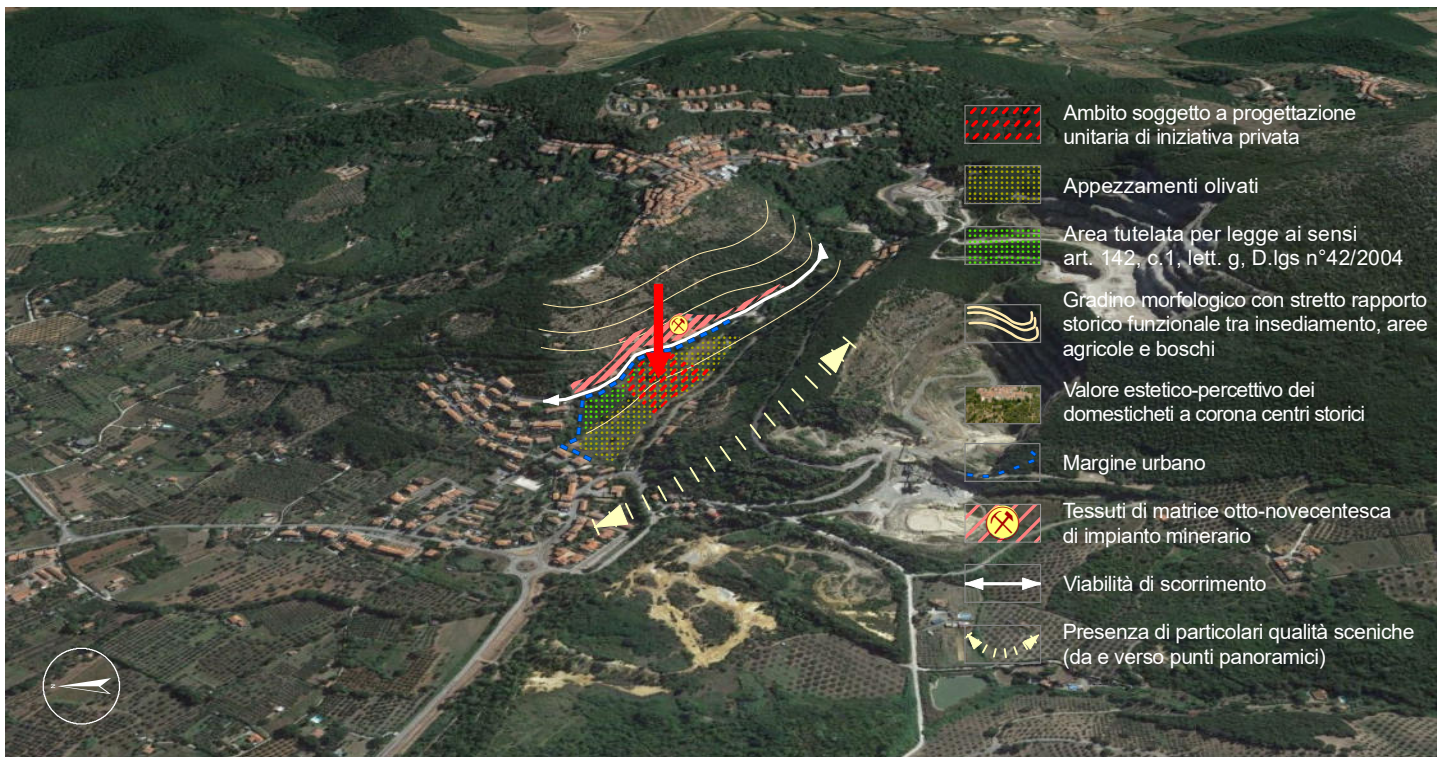
- Le costruzioni della struttura ricettiva dovranno avere massimo due piani fuori terra e dovranno presentare posizione e caratteristiche tali da non alterare la relazione estetico percettiva tra il centro storico di Gavorrano e gli oliveti tradizionali del versante collinare. (23)
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

- Dovrà essere mantenuto un corridoio verde con funzione ecologica, lungo la via Dante Alighieri, a valle dell'ambito di trasformazione al fine di garantire la permeabilità con il territorio circostante e non produrre saldature delle parti urbanizzate. (24)
- Dovranno essere eseguite, con opportune tecniche di ingegneria ambientale, le opere di sistemazione e messa in sicurezza dell'alveo del torrente posto al limite meridionale dell'ambito di trasformazione.
- Dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici e fisici del versante collinare e dovrà essere prevista una adeguata dotazione di verde autoctono naturalizzato come filtro ecologico e fondale percettivo per la schermatura delle costruzioni.
- Il margine con il territorio aperto dovrà essere progettato prevedendo varchi e visuali e il rapporto percettivo con il contesto. (25)

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- Il contesto paesaggistico di riferimento;
- le opportunità/valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati;
- i criteri per la progettazione.

Contesto paesaggistico di riferimento.



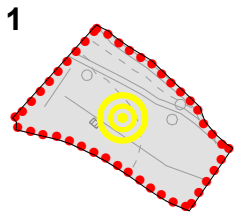
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Valorizzare il ruolo spaziale dell'area rurale posta tra Via Ludovico Ariosto e Via Dante Alighieri, margine sud-orientale del centro urbano di Filare, con la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per integrare l'offerta turistica legata al Parco Archeologico Minerario di Gavorrano, in particolare delle aree limitrofe di Pozzo Roma e Parco delle Rocce, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in queste aree coltivate del mosaico collinare comunale, caratterizzate dallo stretto rapporto funzionale e percettivo di Gavorrano e Filare con le aree boscate e coltivate circostanti, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra i due centri urbani, l'insediamento ad uso turistico-ricettivo, le aree forestali e gli appezzamenti olivati ad esso contermini per assicurare la migliore compatibilità con gli assetti geomorfologici, vegetazionali ed insediativi esistenti e contenere gli impatti sull'ecosistema agricolo e forestale.
- Tutelare e mantenere la copertura boschiva.

Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

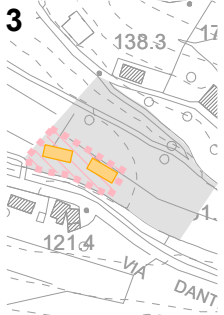


Connotare l'ambito con un progetto di paesaggio capace di qualificare la struttura ricettiva e non alterare la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra il centro murato di Gavorrano, il tessuto urbano 8/900, caratterizzato dai manufatti del villaggio minerario di Filare, e la strutturazione delle aree agricolo-forestali del versante collinare. Collocare, in tal senso, gli interventi di nuova edificazione alle quote più basse dell'area di intervento (punto 3) in corrispondenza del tessuto urbano posto lungo il margine di via Dante Alighieri per creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.



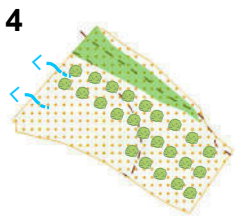
Progettare il margine dell'area interessata da trasformazioni in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Configurazione degli spazi edificati



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, salvaguardando la viabilità rurale e, ove esistenti, le opere di sistemazione idraulico agraria, che contengono il versante collinare, al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Ripetere, nell'organizzazione insediativa, l'aggregazione lineare del tessuto urbano 8/900 esistente lungo la via D. Alighieri con soluzioni formali e materiali che assicurino, anche usando un linguaggio architettonico moderno, la migliore integrazione paesaggistica rispetto ai valori espressi dai caratteri tipologici e architettonici dall'edilizia locale, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni e utilizzare coperture a padiglione. Tra i manufatti localizzare aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

Configurazione degli spazi aperti

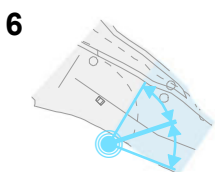


Generare nella progettazione delle aree pertinenti uno spazio poroso capace di mantenere attraverso connessioni/attraversamenti/varchi, continuità e permeabilità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna. Per la viabilità di accesso al nuovo insediamento riutilizzare e riqualificare la viabilità rurale esistente senza alterare l'impianto dell'oliveto esistente. Garantire, inoltre, il mantenimento delle superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto. Al fine di non alterare l'integrità percettiva della sequenza, dall'alto verso il basso di insediamento/domestiche/boschi caratterizzante il versante collinare assicurare, intorno all'area di nuova edificazione, la tutela e la permanenza delle superfici boscate e olivate.



Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con l'introduzione di essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (olivi, frutti, aceri campestri) e con arbusti di olivastro, biancospino, rosa canina e simili.

Visibilità e punti perspicui



Mantenere libera da qualsiasi intrusione e/o interferenza la visuale panoramica godibile dallo spazio pubblico lungo strada. Armonizzare per posizione, dimensione e materiali la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



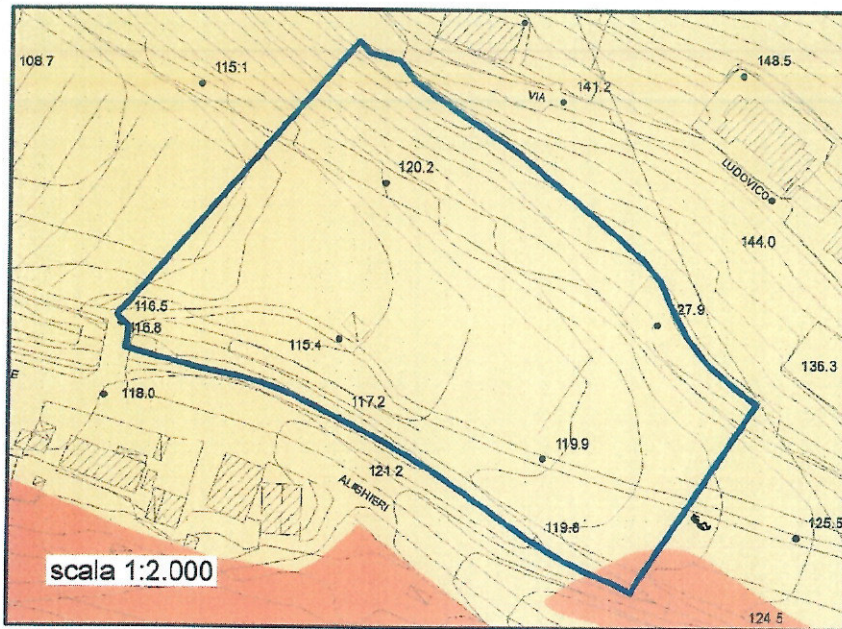
Punti di ripresa fotografica

Criteria for the design

In the drafting of the planning instrument, the following is provided:

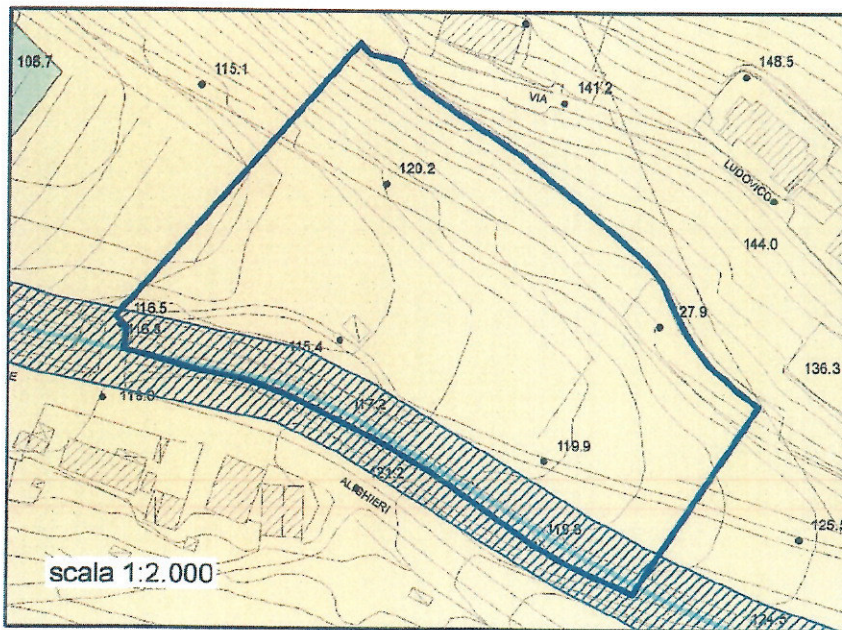


At.R. 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.



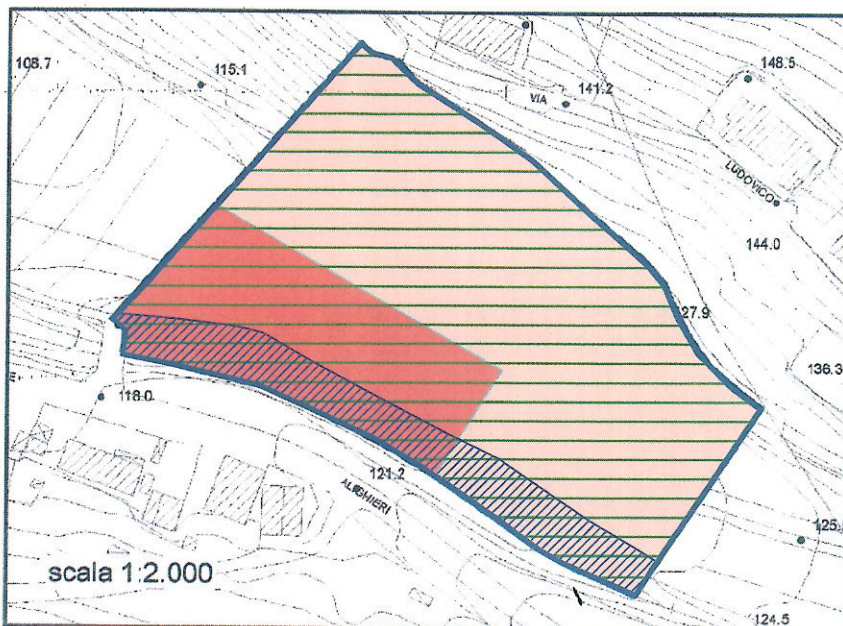
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)
- Area di Studio Idraulico



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

Pericolosità riscontrate

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Fattibilità assegnate

CLASSE 2 di Fattibilità geologica (F2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

CLASSE 1 di Fattibilità geologica (F1g).

Le opere di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere geomorfologico vista la bassa vulnerabilità degli interventi previsti.

CLASSE 1 di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

Fascia di tutela. Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.