

# At.R 1.03

Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper





**At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero, la riqualificazione ed il riuso dell'area occupata dai magazzini comunali per la realizzazione di una struttura da adibire a sosta camper, finalizzata anche a qualificare e potenziare l'offerta turistica funzionale al Geoparco delle Colline Metallifere.

Gli interventi dovranno comportare, oltre al trasferimento delle attività, la eliminazione delle strutture in precario stato fisico e incoerenti con il contesto dei luoghi.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 2.040

SE: mq 200 destinazione direzionale e servizi.  
(non incide sulla capacità del P.S., la superficie è ricompresa in quella degli edifici esistenti con medesima destinazione d'uso)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di area di sosta (art. 28 della L.R. n. 86/2016).

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (26)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Percorso pedonale per il collegamento dell'area di sosta al piazzale di accesso del Geoparco delle Colline Metallifere.
- Condotta di allaccio dell'area di sosta alla fognatura pubblica per lo scarico dei reflui dei mezzi ospitati.
- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 300 da localizzare lungo il tracciato della strada provinciale.

Condizioni specifiche e regole insediative. (27)

- Le piazzole di sosta essere realizzate con manti tale da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione ambientale e forestale dell'area boscata e del versante collinare ricompreso nell'ambito di trasformazione.
- Dovrà essere realizzata una fascia di verde per mitigare l'impatto dell'area dalla viabilità pubblica.

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.

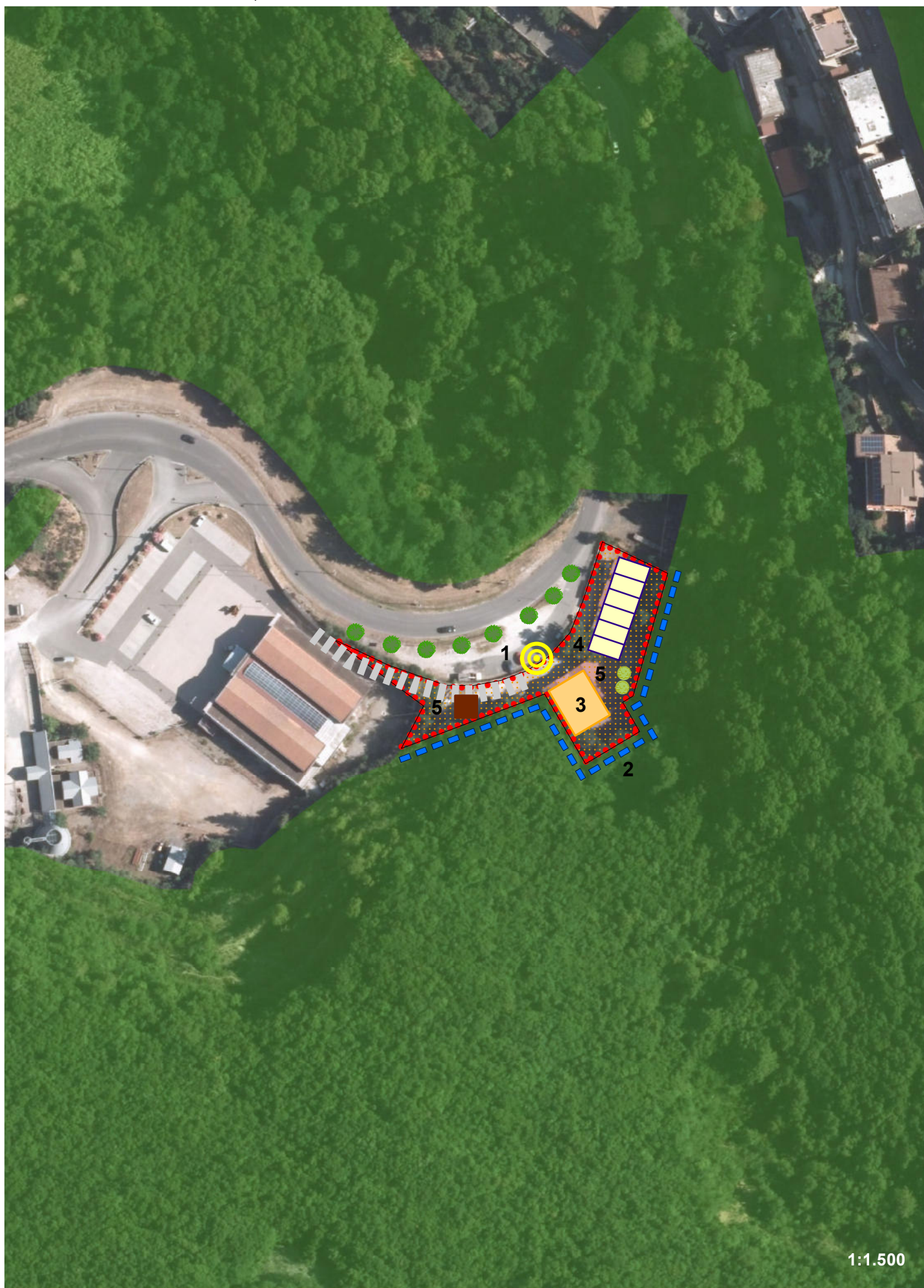


- Riqualificare l'area dei magazzini comunali, rivitalizzandola funzionalmente quale area sosta camper per integrare l'offerta turistica legata al Parco Archeologico Minerario di Gavorrano ed in particolare alle contermini attrezzature del Parco delle Rocce. Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in questa parte prevalentemente boscata del territorio rurale comunale, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche esistenti tra lo spazio ad uso turistico-ricettivo, il paesaggio minerario del Parco delle Rocce e le aree forestali contermini, con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali, per garantire la sostenibilità delle funzioni di fruizione collettiva, contenere gli impatti sull'ecosistema forestale circostante e limitare il rischio di incendi.
- Tutelare il valore storico-ambientale ed estetico-percettivo, del paesaggio minerario del Parco delle Rocce e della copertura boschiva quale sistema articolato e ramificato che sottolinea la morfologia di questi rilievi collinari.



## Criteria for the design

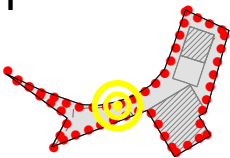
In the drafting of the operative instrument the following is provided:






# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

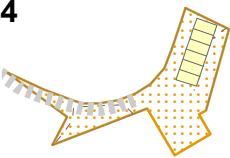
**1**  Riquilibrare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi una polarità capace di creare opportunità per il turismo itinerante e qualificati, attraverso la valorizzazione della struttura ricettiva, il rapporto figurativo tra la strada provinciale, l'area del Parco delle Rocce e la strutturazione delle aree agricolo-forestali del versante collinare. .


**2**  Progettare il margine dell'area di trasformazione contiguo alle aree boscate in modo da garantirne la tutela.


## Configurazione degli spazi edificati

**3**  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale in modo da non alterare l'integrità percettiva dei versanti collinari e garantire l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio, salvaguardando, ove esistenti, le opere di sistemazione idraulica agraria, che contengono il versante collinare. Per curare il suo inserimento rispetto alla strutturazione delle aree boscate utilizzare soluzioni formali e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile, favoriscano la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.


## Configurazione degli spazi aperti

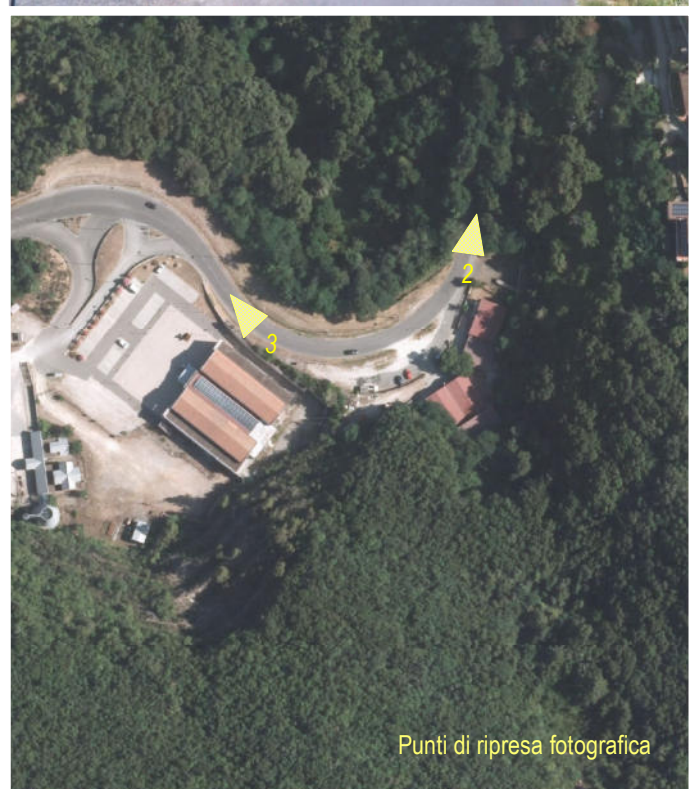
**4**  Generare, nella progettazione delle aree pertinenti, uno spazio poroso capace di mantenere connessioni/continuità tra la struttura ricettiva e le aree forestali contermini.

**5**  Realizzare l'arredo vegetazionale degli spazi pertinenti (piazzi, parcheggi, ecc.) con essenze tipiche dei luoghi.

**6**  Inserire lungo la S.P. N.82 Gavornanese un filare alberato per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento, la strada ed i boschi ad essa contermini al fine di evitare una percezione di modifica netta tra le aree.

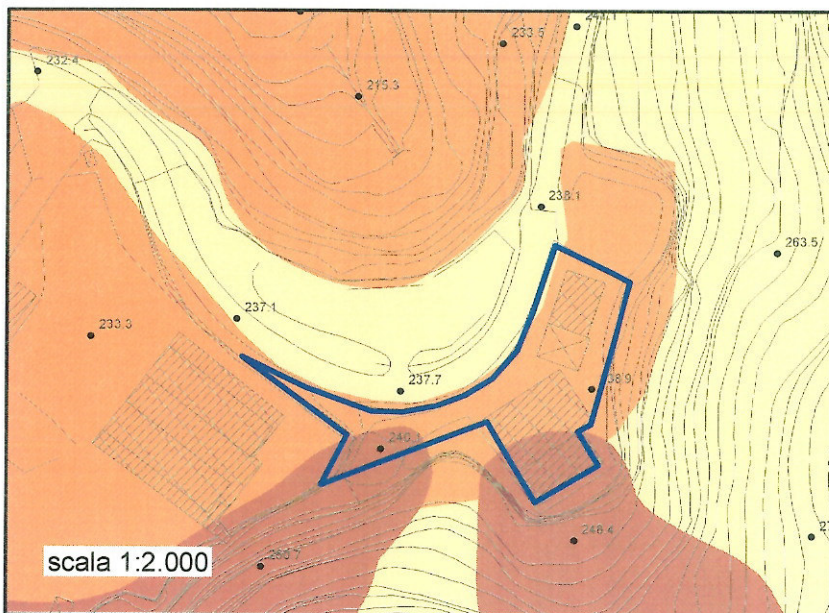
## Visibilità e punti perspicui

**7**  Armonizzare per posizione, dimensione e materiali la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico.



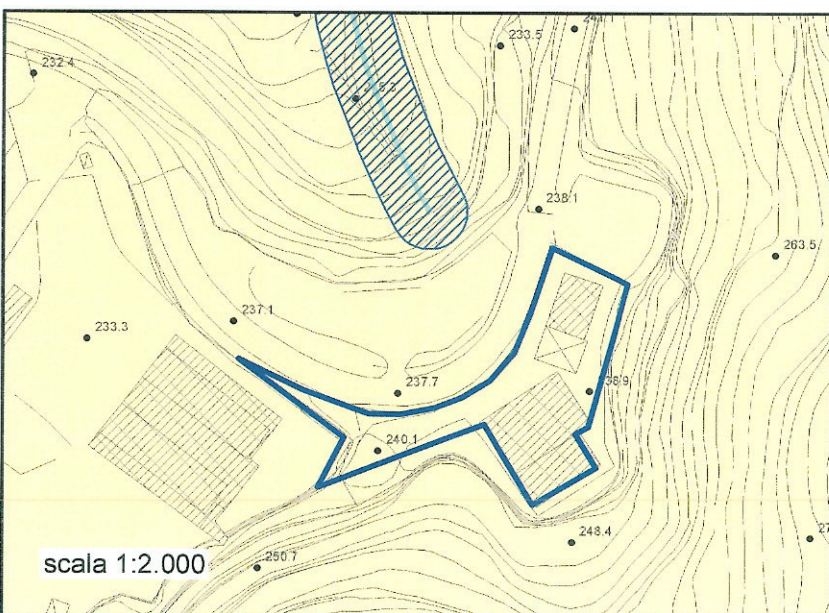


# At.R. 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.



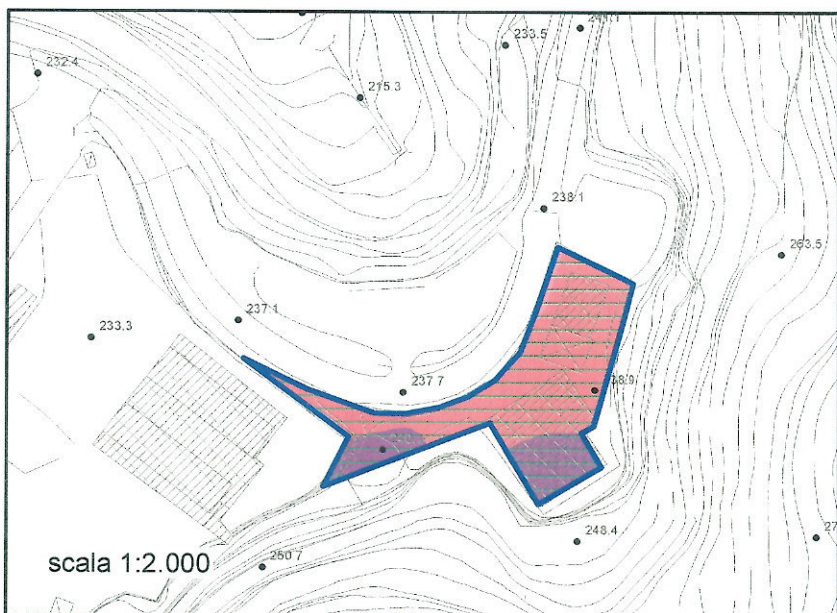
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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 molto elevata (G.4)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 4** di Fattibilità geologica (F4g).

In questa area non sono da prevedere interventi.

**CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

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