

At.R 1.01

Podere Inferno. Nuova struttura turistico-ricettiva



**At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
(ambito soggetto a riadozione)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione l'insediamento di una struttura ~~per il turismo all'aria aperta~~ alberghiera in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo e costituire un aggregato in continuità al casolare esistente.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 10.930 (14)

SE: mq 300 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

mq 100 destinazione direzionale e servizi

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

mq 1.900 destinazione turistico ricettiva

(incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 1.300 nella categoria della nuova edificazione e per mq 600 nella categoria del riuso, la superficie è riferita all'edificio esistente.

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016). (15)

Strumento attuativo.

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

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (16)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Spostamento degli impianti di accumulo, potabilizzazione e distribuzione della risorsa idrica emunta dal vicino "pozzo Inferno" in area prospiciente la strada provinciale della Menga da cedere gratuitamente al patrimonio comunale.
- Svincolo sulla strada provinciale della Menga per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.

Condizioni specifiche e regole insediative. (17)

- Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

- Gli interventi di trasformazione del fabbricato esistente dovranno conservare il carattere rurale dell'impianto tipologico con l'impiego di materiali e repertori della tradizione costruttiva rurale. (18)
- Le nuove edificazioni da destinare a servizi, attività commerciali e turistico ricettive dovranno essere limitate a due piani fuori terra, costituire con l'edificio esistente un aggregato avente le caratteristiche del "borgo agricolo" e presentare tipologie edilizie coerenti con questo.
- 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.
- Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi. In particolare il margine con il territorio aperto dovrà essere progettato prevedendo varchi e visuali e il rapporto percettivo con il contesto. (19)
- Contestualmente alle attività di redazione del Piano Attuativo dovranno essere svolte le indagini e le verifiche sull'incidenza dei flussi di traffico sulla viabilità locale e sulla sostenibilità degli stessi. (20)

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.



- Riconfigurare il ruolo spaziale di Pod. Inferno con l'insediamento di una struttura turistico ricettiva volta ad incrementare questo tipo di offerta sul territorio comunale, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in questa area pedecollinare caratterizzata dallo stretto rapporto funzionale/percettivo tra le aree boscate dei rilievi, le colture legnose, l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca ed i seminativi, che si distendono verso il piano, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche, tra la struttura ricettiva, le aree forestali ed i coltivi ad essa contermini per assicurare la migliore compatibilità con gli assetti geomorfologici, vegetazionali ed insediativi esistenti e contenere gli impatti sull'ecosistema agricolo e forestale. Valorizzare nella riconfigurazione funzionale di Pod. Inferno i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari del manufatto.
- Tutelare la lingua boschiva presente sul margine dell'area di trasformazione.

Criteria for the design

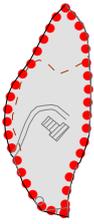
In the drafting of the operative instrument, the following is provided:



Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

1



Riqualificare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi una polarità capace di ampliare la ricettività turistica nel territorio comunale non alterando la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca e la sequenza bosco/culture legnose/seminativi storicamente determinatosi nella strutturazione delle aree agricolo-forestali in questo versante pedecollinare.

2



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

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. Aggregare in maniera organica la nuova edificazione al manufatto esistente, privilegiando nell'organizzazione insediativa la semplicità delle soluzioni d'impianto. Utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i valori espressi dai caratteri tipologici e architettonici dall'appoderamento 800/900 tipico della zona. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni e impiegare coperture inclinate a falda. Tra i manufatti dovranno essere localizzate aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

Configurazione degli spazi aperti

4



Generare nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio poroso capace di mantenere connessioni e continuità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna. Conservare il corredo arboreo già presente nell'area pertinenziale, soprattutto quello costituito da querce, la cui presenza andrà rafforzata sul margine per ricreare una bordatura simile a quelle presenti in loco lungo le strade o sul confine dei campi, in modo da integrare la nuova edificazione all'esistente. Per la viabilità di accesso al nuovo insediamento riutilizzare e riqualificare la viabilità rurale 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. Mantenere l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali e/o pavimentazioni non omogenee.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con l'introduzione di essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (essenze quercine, olivi, frutti, aceri campestri) in modo che i rapporti visivi risultino ordinati e definiti.



Foto 1



Foto 2

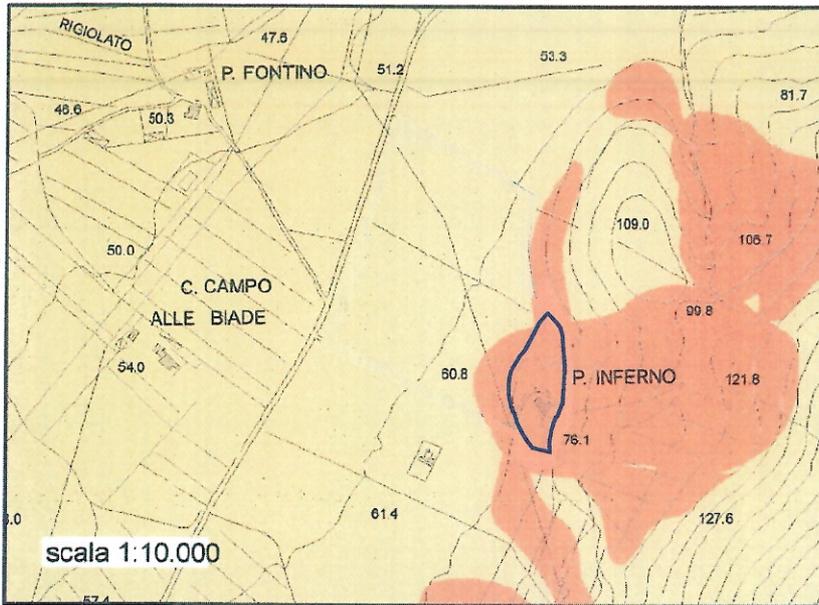


Foto 3



Punti di ripresa fotografica

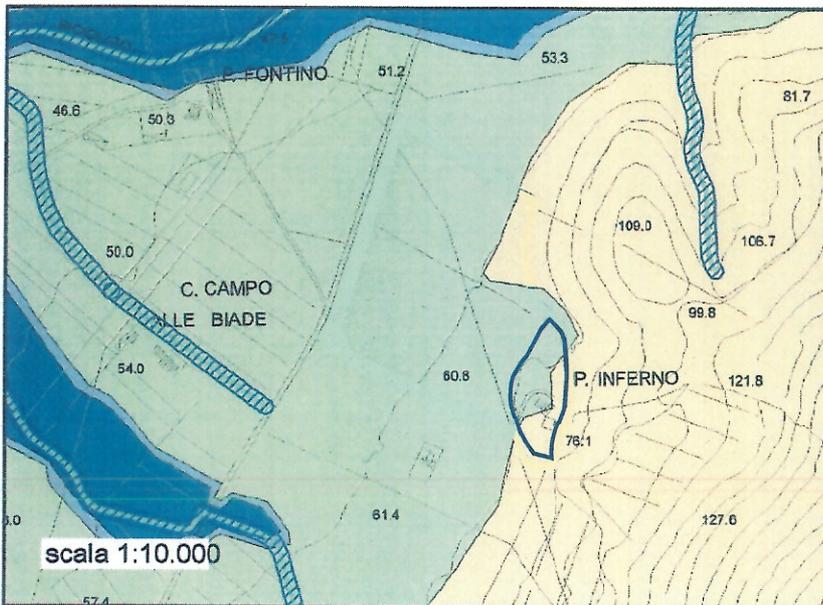
At.R. 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.



CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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

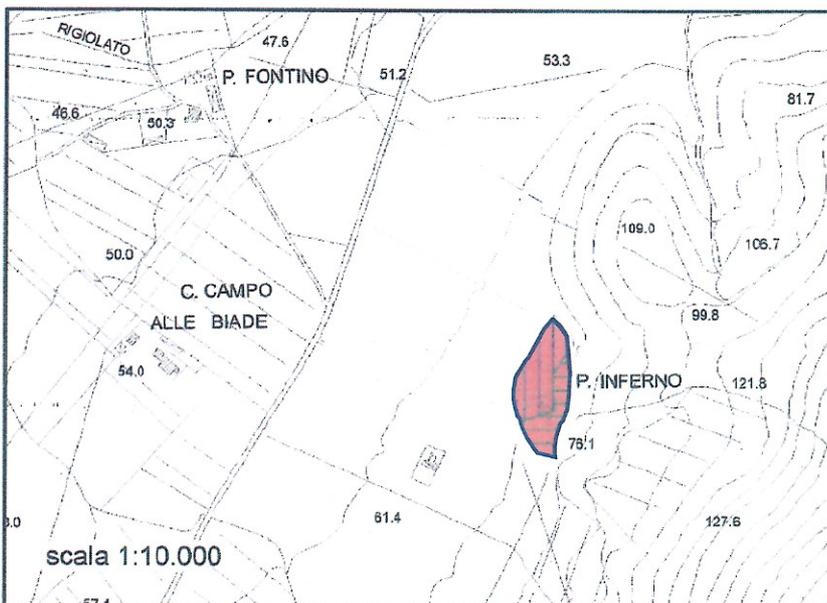
scala 1:10.000



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

scala 1:10.000



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)

scala 1:10.000

Pericolosità riscontrate

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Fattibilità assegnate**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 2 di Fattibilità idraulica (F2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

CLASSE 1 di Fattibilità idraulica (F1i)

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