

At.R 1.04

La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva "Camping la Finoria"



At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva “Camping La Finoria”.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione ed il potenziamento della ricettività e dei servizi finalizzati alla valorizzazione imprenditoriale e immobiliare della struttura ricettiva “Camping La Finoria” tale da renderla competitiva e in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

Gli interventi di riorganizzazione insediativa dovranno integrarsi con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi ed essere coerente con le strutture già esistenti.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 73.067

SE: mq 800 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.
(non incide sulla capacità insediativa del P.S. in quanto essa è riferita alla superficie esistente del L.E.A.)
mq 500 destinazione direzionale e servizi.
(non incide sulla capacità insediativa del P.S. in quanto essa è riferita alla superficie esistente del L.E.A.)
mq 1.000 destinazione turistico ricettiva.
(non incide sulla capacità insediativa del P.S. in quanto essa è riferita alle superfici esistenti oggi destinate a servizi e attività commerciali) (28)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di campeggio (art. 24 della L.R. n. 86/2016) con la presenza massima di 200 piazzole, comprensive di quelle già occupate dai bungalows esistenti, ed una ricettività complessiva non superiore a 600 posti letto.

Strumento attuativo.

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

Il piano attuativo dovrà disciplinare l'organizzazione insediativa e il numero massimo ammissibile di installazione di roulotte, case mobili/bungalows, camper e relativi accessori in rapporto al numero complessivo delle piazzole e secondo i limiti imposti dalla normativa regionale di settore.

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 nella parte sommitale, al limite con il tracciato della via Ariosto, dell'ambito.
(articolo 12 Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici” del PIT-PPR). (29)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Adeguamento dello svincolo di accesso alla struttura ricettiva dalla strada comunale della Finoria.

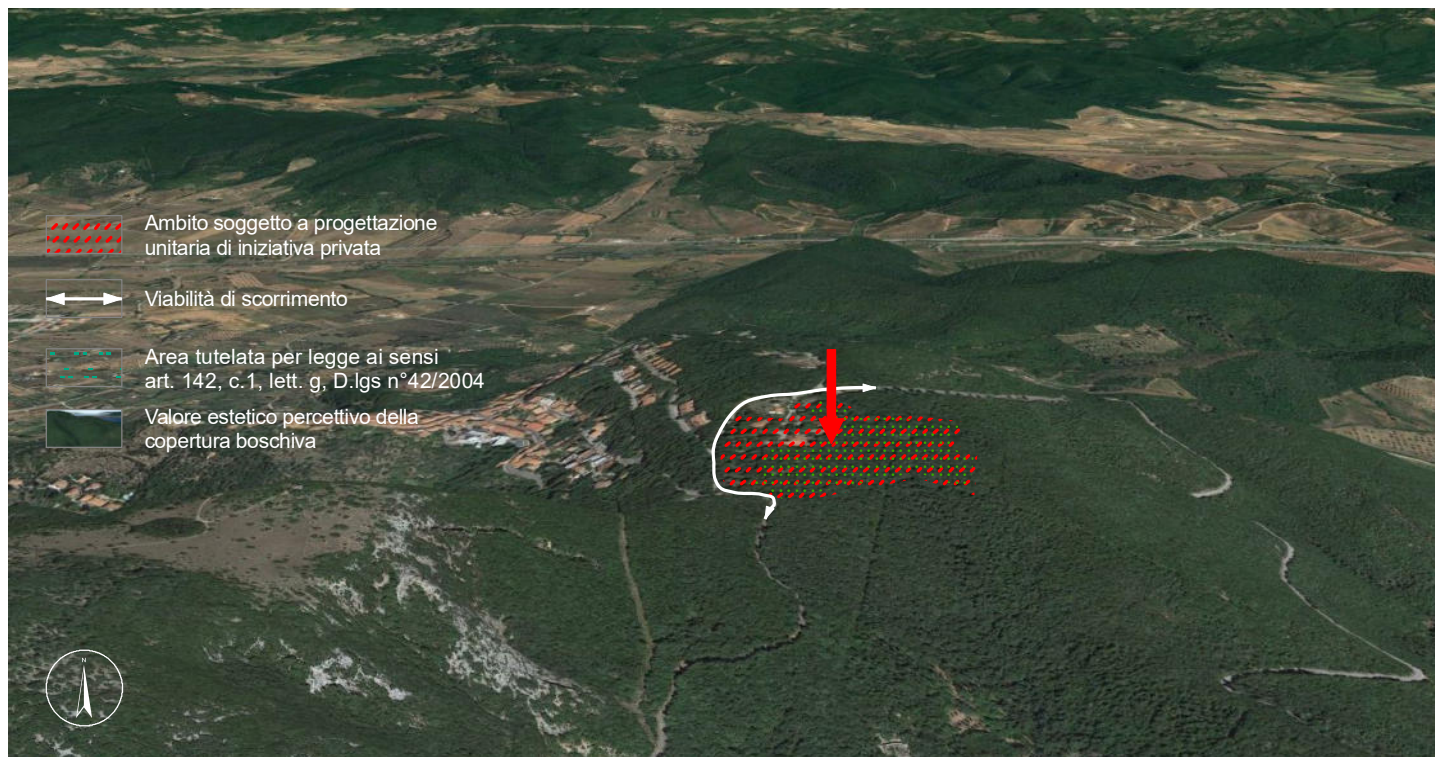
Condizioni specifiche e regole insediative. (30)

- L'edificio oggi utilizzato come Laboratorio di Educazione Ambientale potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione conservativa con cambio d'uso a destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.
- Sugli altri edifici che accolgono i servizi e le attività commerciali del campeggio è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale nelle aree esterne a quelle boscate.
- A seguito della possibilità di insediare le attività direzionali, di servizio e/o commerciali per pubblici esercizi e di vicinato nella struttura oggi occupata dal Laboratorio di Educazione Ambientale, per le superfici oggi utilizzate per tali funzioni è ammessa la riconversione verso le attività turistico ricettive, fermo restando il limite massimo ammissibile dei posti letto, delle piazzole e del rapporto tra quest'ultime e la possibilità di installazione di roulotte, case mobili/bungalows, camper e relativi accessori da fissare nel piano attuativo.
- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura esistente dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Gli interventi ammessi dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- Le aree boscate presenti all'interno della struttura esistente devono essere interessate da un piano forestale di manutenzione tale da promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene e invasive.
- Dovranno essere evitati interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive tali da ridurre i livelli di qualità e naturalità degli ecosistemi, alterare i rapporti figurativi consolidati del paesaggio forestale e la compromissione dei valori estetico percettivi.
- Dovranno essere previsti interventi di recupero e manutenzione della sentieristica interna alle formazioni forestali. (31)

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.



- Definire il potenziamento della struttura ricettiva "Camping La Finoria" mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree prevalentemente boscate che caratterizzano i rilievi sovrastanti il centro urbano di Gavorrano in modo da garantire la sostenibilità delle funzioni di fruizione collettiva, contenere gli impatti sull'ecosistema forestale circostante e limitare il rischio di incendi.
- Tutelare il valore estetico-percettivo della copertura boschiva che, non presentando soluzioni di continuità, appare come sistema articolato e ramificato che sottolinea la morfologia di questi rilievi collinari.

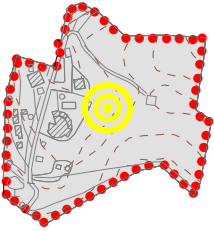
Criteria per la progettazione


Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



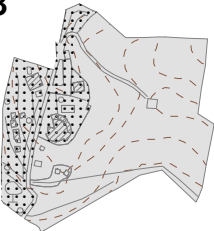
Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

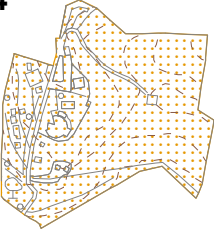
- 1  Riquilibrare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che qualifichi, attraverso il potenziamento della struttura ricettiva, il rapporto figurativo consolidato con la strutturazione delle aree forestali circostanti.

- 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. 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. Collocare il recupero e la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato nell'area urbanizzata esterna alle superficie boscate.

Configurazione degli spazi aperti

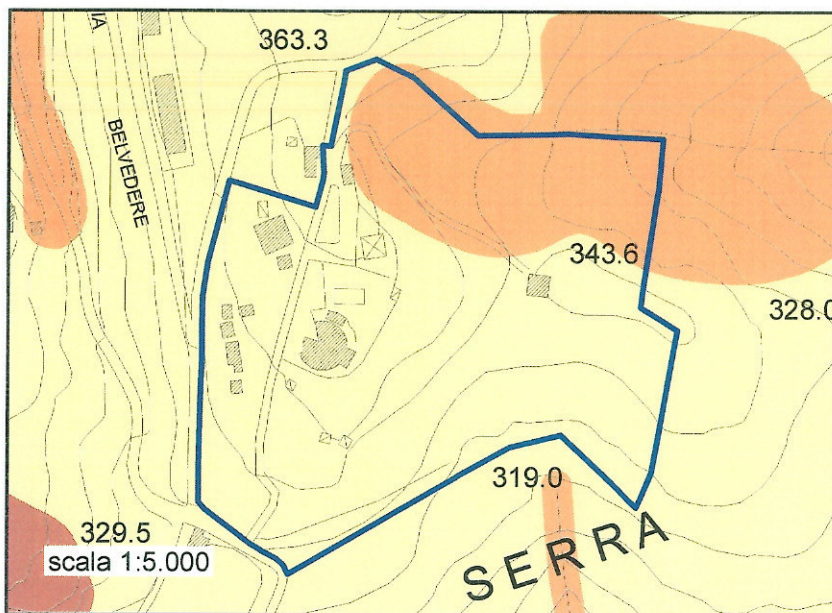
- 4  Generare, nella progettazione delle aree pertinenziali, uno spazio poroso capace di mantenere connessioni e continuità tra la struttura ricettiva e le aree forestali contermini. Promuovere anche il recupero e la manutenzione della sentieristica e garantirne, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica.

Visibilità e punti perspicui

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

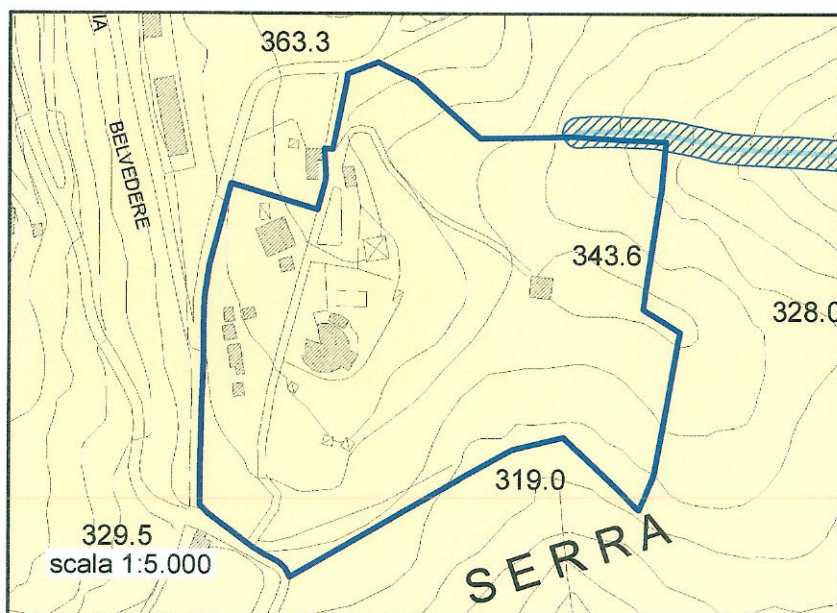


At.R. 1.04 La Finoria. Ampliamento e potenziamento della struttura ricettiva comunale
Camping La Finoria.



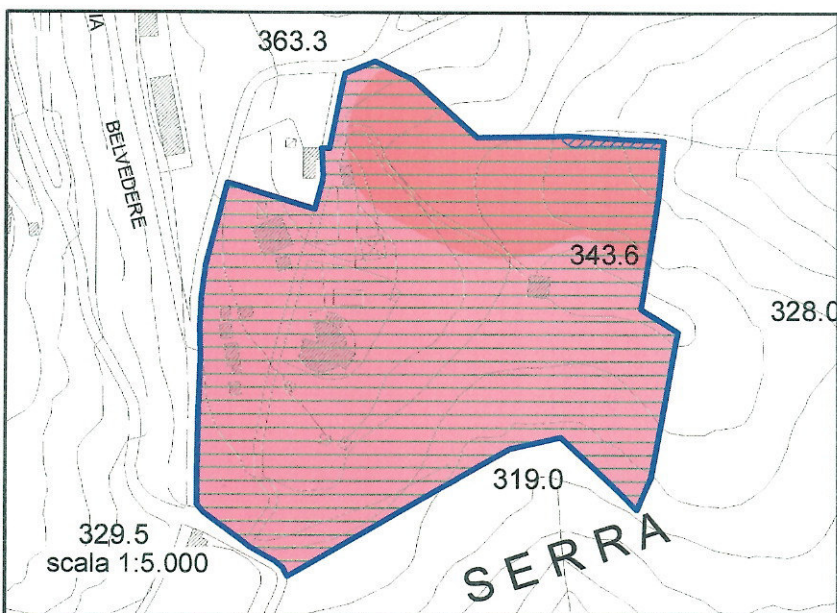
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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 media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

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 ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

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.

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.