

At.R 4.01

Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico "Il Pelagone"



At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico II Pelagone.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la qualificazione ed il potenziamento dell'insediamento turistico esistente e dell'impianto sportivo per il golf ad esso connesso così da attrarre nuova 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 relazionarsi funzionalmente all'insediamento turistico esistente.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 136.888 (73)

SE: mq 6.000 destinazione turistico ricettiva
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)
mq 500 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)
mq 500 destinazione direzionale e servizi.
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio delle attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016) con una ricettività massima di nuovi 230 posti letto.

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. (74)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Svincolo sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla struttura turistico ricettiva.
- Opere di adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico ricettiva.

Condizioni specifiche e regole insediative. (75)

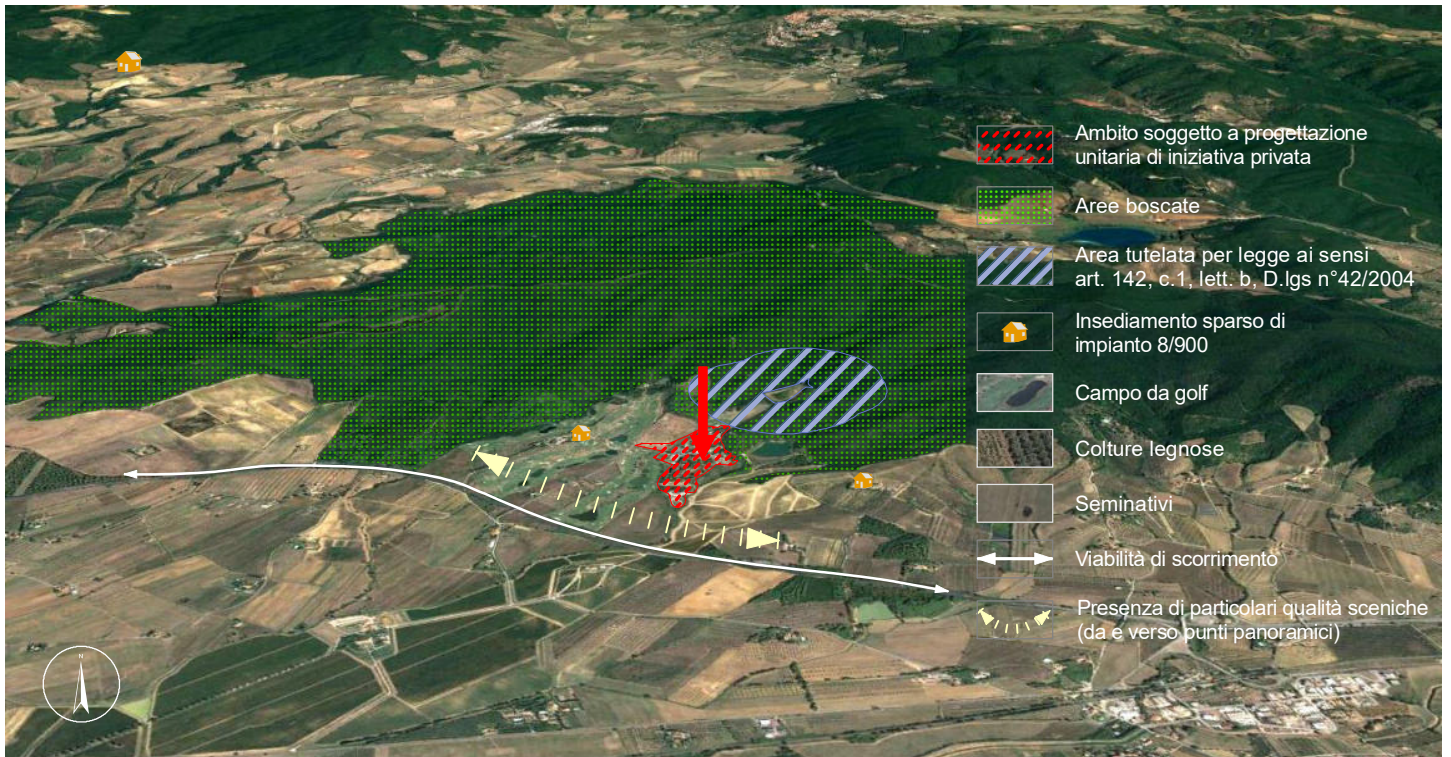
- Il piano attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere anche gli interventi di riqualificazione delle strutture turistiche già esistenti e la loro integrazione funzionale e formale architettonica alle nuove costruzioni. Il piano attuativo dovrà essere corredato anche degli interventi di inserimento paesaggistico contenuti nella connotazione del margine con il territorio agricolo e le opere di mitigazione. (76)

- La nuova edificazione dovrà organizzarsi con strutture compatte, integrate e coerenti con il paesaggio rurale dei luoghi ed essere limitate a due piani fuori terra. Dovrà essere localizzata, prioritariamente, nelle aree libere intercluse interne della parte posta più a nord del villaggio esistente.
- La nuova edificazione dovrà essere localizzata in modo tale da mantenere le visuali panoramiche che dall'interno del complesso turistico si aprono verso il territorio agricolo.
- L'oliveto posto nella parte sud-orientale, benché esterno all'ambito, svolge funzione di relazione paesaggistica con il contesto rurale. Esso dovrà essere preservato da ogni genere di trasformazione edilizia ed urbanistica.
- Le aree poste più a valle dell'ambito, interessate da fenomeni di criticità idraulica non dovranno essere interessate dalle nuove edificazioni. (77)
- 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 dovranno essere previsti varchi e visuali in grado fornire continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.(78)
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno adagirsi alla morfologia dei luoghi ed essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

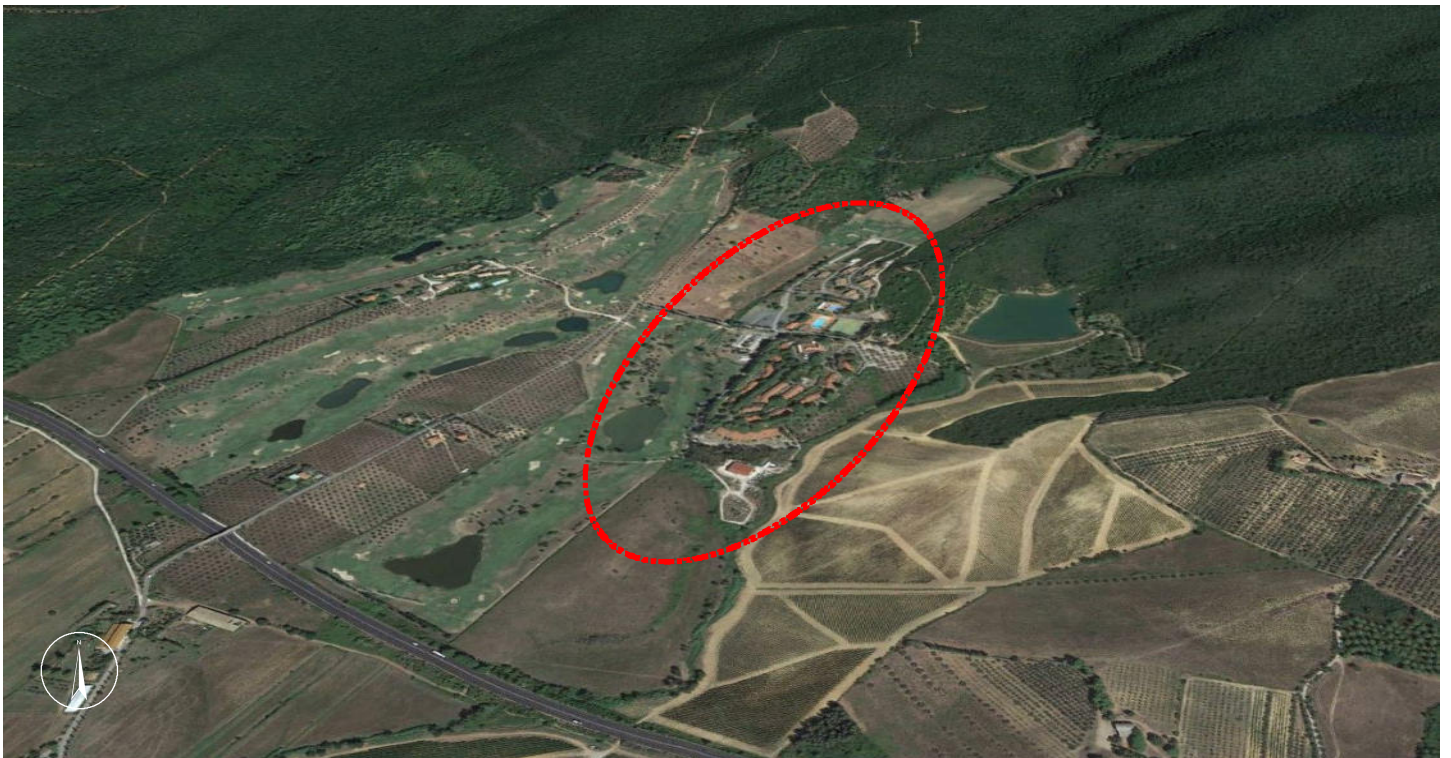
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- 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.



- Riquilibrare e valorizzare il ruolo spaziale del complesso turistico detto "Il Pelagone", posto tra le aree boscate di Poggio la Biffa ed i terreni dell'impianto sportivo per il golf, ad esso collegati, che scendono verso l'arteria stradale SG80, per incrementare l'offerta turistica del 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 e 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, il campo da golf, 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.
- Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei territori contermini al lago.

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 ne potenzi la ricettività e non alteri la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra l'insediamento e la sequenza bosco/culture legnose/seminativi storicamente determinatosi in questa zona pedecollinare nella strutturazione delle aree agricole-forestali. Configurare l'intervento come il completamento dell'insediamento esistente, attraverso la densificazione della parte superiore e la riqualificazione di quella inferiore, in modo da salvaguardarne il carattere compatto e conchiuso.

2  Progettare il margine dell'area di trasformazione verso l'aperta campagna in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa perceibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.


Configurazione degli spazi edificati


3  Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche non creando vistosi impatti visivi. Collocare le nuove edificazioni negli spazi liberi del tessuto esistente (A) e progettarle secondo le partiture e gli allineamenti di quest'ultimo, solo ad avvenuta saturazione di questi spazi si potrà occupare l'area ineditata posta più a valle (B). Garantire nell'organizzazione insediativa l'omogeneità distributiva delle costruzioni con il mantenimento di idonee aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito. Utilizzate soluzioni formali, quali altezze non superiori ai due piani fuori terra, compatibili con i valori ed i caratteri tipologici/architettonici espressi dell'edilizia rurale locale, evitando la nemesi, oltre a tecnologie e materiali che privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

Configurazione degli spazi aperti

4  Generare nella progettazione delle aree pertinenti uno spazio poroso capace di mantenere continuità e permeabilità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna con connessioni/attraversamenti/varchi e/o filtri visivi. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili e nella necessità di inserire nuove pavimentazioni, stradali e non, impiegare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto. Al fine di non alterare l'integrità paesaggistica della sequenza, dall'alto verso il basso, di boschi/culture legnose/insediamento/seminativi, caratterizzante la fascia pedecollinare, assicurare la tutela, la permanenza e l'inedificabilità dell'oliveto presente sul margine sud est del villaggio turistico, quale elemento del paesaggio agrario caratterizzante la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e territorio rurale.

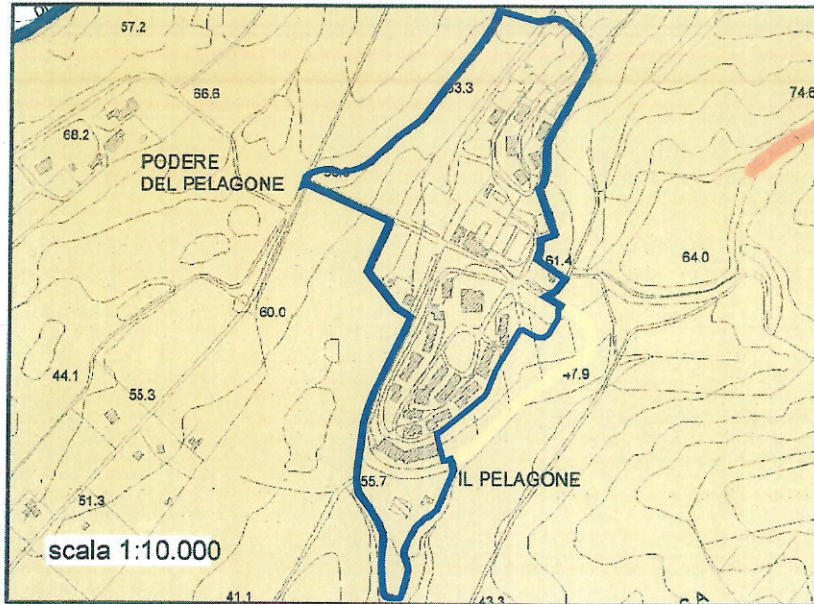
5  Conservare le piantumazioni esistenti lungo la viabilità principale.

6  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando essenze tipiche del territorio rurale.

7  Lasciare all'interno del lotto, davanti al costruito, a corredo degli spazi aperti artificializzati, e lungo la viabilità una fascia verde, composta da filari alberati, per mitigare la percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e gli spazi contermini.

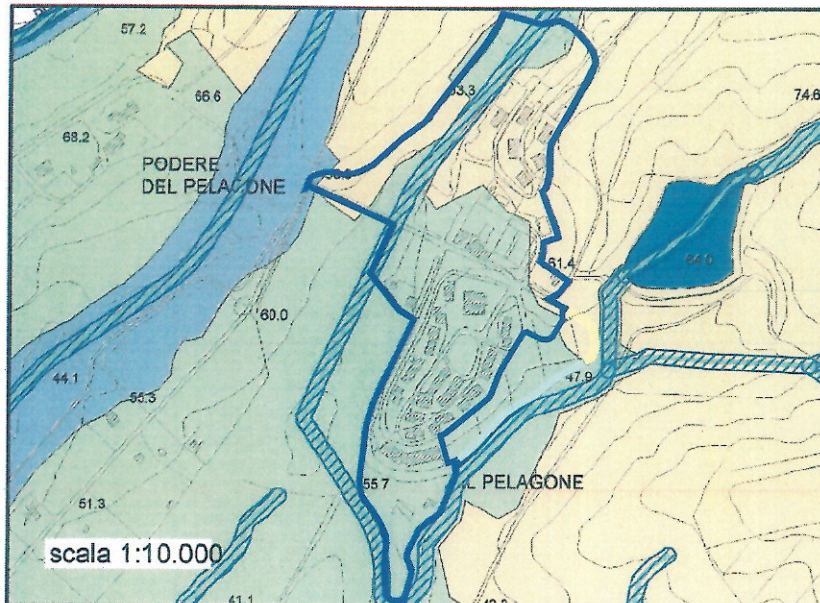


At.R. 4.01 Il Pelagone. Ampliamento del complesso turistico Il Pelagone.



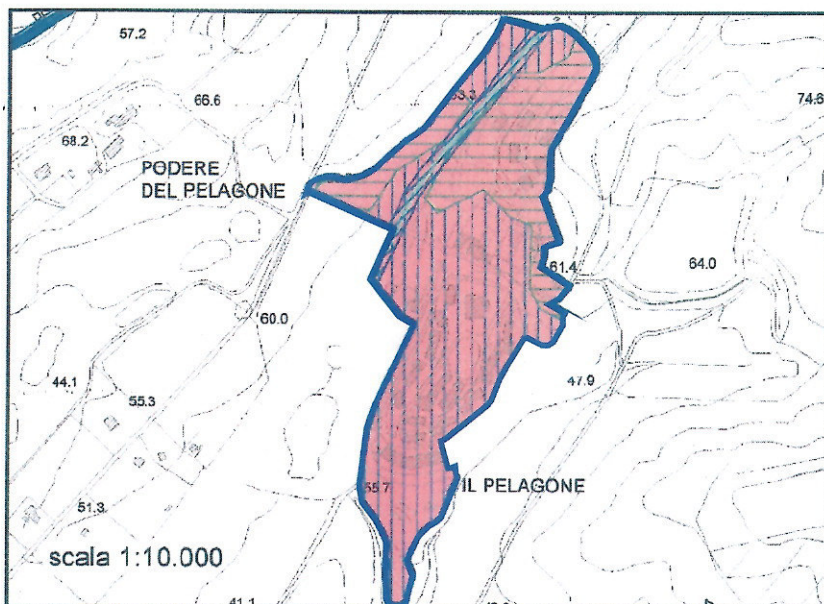
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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 idraulica elevata (I.3)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità assegnate

CLASSE 2 di Fattibilità geologica (F.2g)

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 2 di Fattibilità idraulica (F.2i)

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 3 di Fattibilità idraulica (F.3i)

Riguarda una piccola porzione di area entro la quale non possono essere previsti interventi edilizi.

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.