

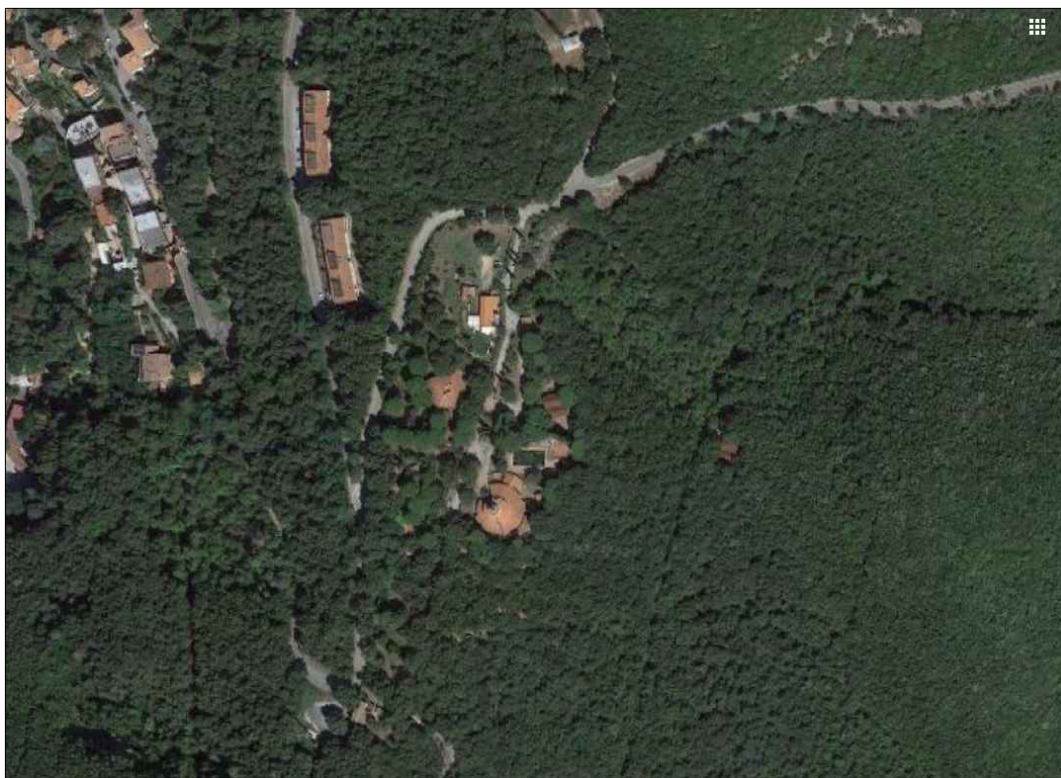
COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Area IV Lavori pubblici, manutenzioni, patrimonio e protezione civile



AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE LOTTO 2 - LABORATORIO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE



GAVORRANO E LA MAREMMA



GAVORRANO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

il laboratorio di educazione ambientale (IEA) è posto all'interno del campeggio comunale de' "La Finoria" sulla sommità del colle che domina Gavorrano, in una posizione dalla quale si gode il panorama su tutto l'orizzonte. Si può apprezzare la quasi totalità del Golfo di Follonica e l'entroterra delle Colline Metallifere. E' in stretta relazione geografica con i più importanti centri storico-archeologici della Maremma. Massa Marittima, Vetulonia, Populonia e Scarlino sono distanti solo pochi chilometri, così come le spiagge di Castigliane della Pescaia, Punta Ala e Follonica.

A poche centinaia di metri, inoltre, si trova il museo del Parco nazionale delle Colline Metallifere grossetane (Tuscan mining geopark) e il suggestivo Teatro delle Rocce, con gli importanti spettacoli estivi.

Oltre a essere posto a breve distanza dai più importanti centri balneari della Regione Toscana, l'edificio è circondato da un bellissimo bosco di lecci, sughere e castagni.

Vi si accede da via Monticello e, una volta superato il cancello del campeggio, attraverso la viabilità interna si arriva al parcheggio posto davanti all'ingresso del laboratorio.

L'immobile è stato costruito nel 1994 e reso agibile nel 1996. E' strutturato intorno a una pianta poligonale (quasi un cerchio) e organizzato su tre piani. Il piano terra ha una superficie complessiva di circa 740,00 metri quadrati. Oltre il vano di ingresso, sono presenti sei tra aule e laboratori didattici e un'ampia biblioteca (pari a circa 155,00 metri quadrati), utilizzata anche come centro conferenze. Completano il piano due gruppi di servizi, con otto wc e un ripostiglio.

Il piano superiore si raggiunge attraverso la scala principale e un ascensore e a forma circolare a cui manca un settore. A questo livello si trovano quattro uffici un blocco servizi con tre wc e un ripostiglio, per una superficie complessiva di circa 130,00 metri quadrati.

Sulla sommità del laboratorio c'è il terrazzo (circa 26,00 metri quadrati), completamente coperto, ma aperto su 360 gradi. Si raggiunge per mezzo di una scala a chiocciola: lo sforzo per arrivarci vale ampiamente la spettacolare vista che da lì si gode.

La struttura portante è mista con muratura, calcestruzzo armato e alcuni pilastri in acciaio, con fondazioni di tipo continuo. Le falde inclinate di copertura presentano un manto con tegole portoghesi. Gli infissi sono in alluminio colorato.

Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in monocottura, quelle esterne in cotto con i percorsi pedonali in autobloccanti.

Il regolamento urbanistico vigente tiene separato l'area del campeggio da quella del laboratorio: turistica la prima, attrezzatura generale a standard l'altra. Il piano operativo adottato il 6 aprile 2020 ha portato a omogeneità l'intera area destinandola a fini turistici. Si vedano comunque le pagine che seguono.

IL PERIMETRO DEL LABORATORIO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE



Vista aerea del laboratorio

LA CONSISTENZA DEL LABORATORIO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE

..... Perimetro del campeggio

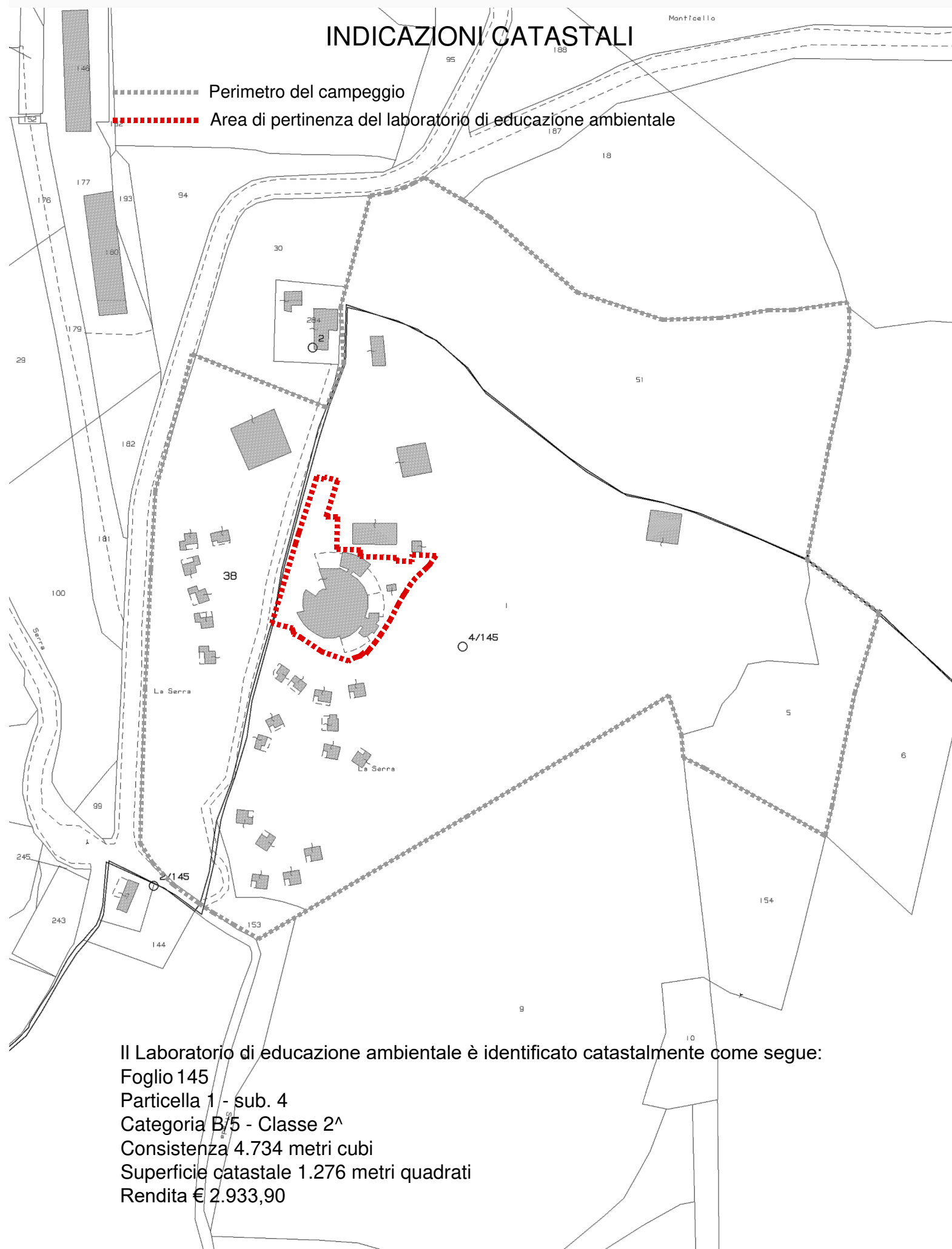
..... Area di pertinenza del laboratorio di educazione ambientale



INDICAZIONI CATASTALI

----- Perimetro del campeggio

----- Area di pertinenza del laboratorio di educazione ambientale



Il Laboratorio di educazione ambientale è identificato catastalmente come segue:

Foglio 145

Particella 1 - sub. 4

Categoria B/5 - Classe 2[^]

Consistenza 4.734 metri cubi

Superficie catastale 1.276 metri quadrati

Rendita € 2.933,90

IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Perimetro del campeggio

Area di pertinenza del laboratorio di educazione ambientale

CAMPEGGIO
LA FINORIA

07.Ti

A

AC

SE

P

P

P

P

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Articolo 73

Standard urbanistici

1. La destinazione vincolante a standard, attribuita dal presente regolamento urbanistico a immobili determinati, è riferita ai seguenti raggruppamenti di utilizzazioni:

a) Attrezzature di interesse comune:

- omissis;
- strutture culturali, relative a: centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; strutture associative;
- omissis;

2. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, ove non siano già appartenenti al demanio o al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, sono da questi acquisiti in proprietà, e in ogni caso dai medesimi utilizzate e gestite direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

3. omissis

4. omissis

5. omissis

6. omissis

7. omissis

8. omissis

9. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, temporaneamente acquisite, anziché in proprietà, in locazione, o altrimenti in uso.

10. I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, dei quali sia stata determinata una specifica destinazione a standard, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:

- a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione;
- b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
- c) i modi, le forme e i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
- d) i modi e i limiti della fruizione da parte dei terzi dell'unità di spazio concessa, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;
- e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e gestione, e a ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
- f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
- g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.



COMUNE DI GAVORRANO
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO

Schede degli Ambiti di Trasformazione

Sindaco:

Andrea Biondi

Giunta Comunale:

Francesca Bargiacchi

Claudio Saragosa

Daniele Tonini

Stefania Ulivieri

Responsabile del Procedimento:

Massimo Padellini

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Stefania Pepi

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Pietro Pettini

Indagini geologiche:

Sandro Ricci

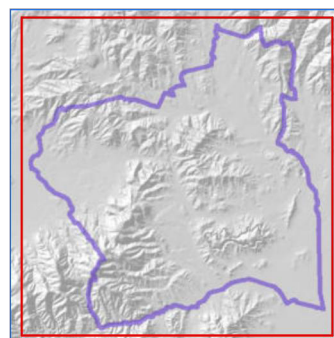
Indagini idrauliche:

Mario Di Felice

Collaboratori:

Giovanna Pessina

Riccardo Rossi



Gavorrano-2.0

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

LE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO

Area At.r.04

La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva comunale "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 comunale "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 1.300 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso ed è riferita alla superficie del L.E.A.)

mq 1.000 destinazione turistico ricettiva.

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso ed è riferita alle superfici oggi destinate a servizi e attività commerciali)

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.

Opere ed attrezzature pubbliche.

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

Condizioni specifiche.

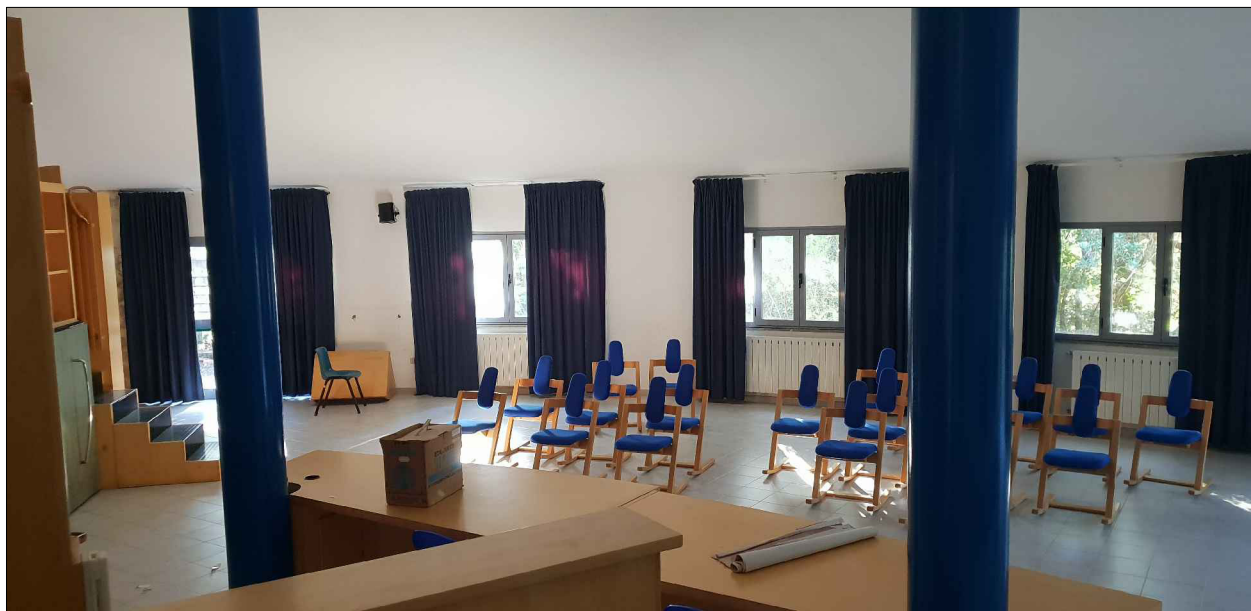
- L'edificio oggi utilizzato come Laboratorio di Educazione Ambientale potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione conservativa con cambio d'uso a destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.
- Sugli altri edifici che accolgono i servizi e le attività commerciali del campeggio è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- 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.
- Le aree boscate presenti all'interno della struttura esistente devono essere soggette da un piano forestale di manutenzione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Veduta esterna

Biblioteca - sala convegni



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Biblioteca - sala convegni

Atrio di ingresso

