

1. *Principali dati conoscitivi*

1.1 Superficie territoriale.....258.920 mq

1.2 Utilizzazione attuale
coltivazione agricola, podere dismesso

1.3 Piano Strutturale
subsistema della collina coltivata Molini-Poggio Ventoso

1.4 Vincoli
vincolo idrogeologico e area boscata

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	Tipologia	Superficie coperta mq	n. di piani	manutenzione
1	podere	285	2	scarsa
2	annesso agricolo	60	1	scarsa

	Superficie coperta (stima) 345 mq
	Volume esistente (stima) 2.000 mc

1.6 Posizione dell'area
mezzacosta

1.7 Elementi di pregio
uliveto, bosco, edifici storici, muri a secco

1.8 Elementi di disturbo
elettrodotto, centrale di captazione potabilizzazione e adduzione del Pozzo Inferno

2. *Disposizioni generali*

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
Realizzazione di un'area camping e ristrutturazione edifici esistenti

2.2 Strumento di attuazione
Piano Attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	ristrutturazione di tipo B
2	demolizione e ricostruzione

	nuova edificazione
--	--------------------

3. *Previsioni*

3.1 Superficie di mitigazione paesistica.....	140.376 mq
3.2 Superficie minima da riservare a verde pubblico.....	10.529 mq

3.3.a *Camping*

3.3.a.1 Area di pertinenza struttura	92.500 mq
3.3.a.2 Superficie minima netta da destinare ai <i>servizi</i> e alle <i>aree libere per uso comune</i>	10% dell'area di pertinenza con esclusione delle superfici destinate alla viabilità interna
3.3.a.3 Superficie minima delle <i>aree sistemate a giardino</i>	15% delle aree libere
3.3.a.3 Ombreggiatura naturale aree rispetto alla superficie complessiva sistemata a piazzole	20%
3.3.a.4 Numero max di piazzole.....	250
3.3.a.5 Altezza massima consentita (n. di piani)	2

3.3.c *Edifici esistenti*

3.3.c.1 Superficie utile netta (podere+annesso).....	superficie esistente + 30% (P.Casa) = 620 mq
--	--

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- mantenimento e riqualificazione delle aree boscate esistenti;
- realizzazione di opportune schermature a verde;
- realizzazione di un'area di mitigazione paesistica pari ad almeno 14 ettari, sistemata a bosco o coltivazione arborea tipica locale (uliveto, sughereto, eccetera);
- restauro degli edifici storici presenti nell'ambito;

I piani attuativi o le loro varianti, anche non sostanziali, sono sottoposti alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica DA DEFINIRE

CAMPING

I campeggi sono disciplinati dall'art. 24 del Testo Unico in materia di Turismo della regione Toscana L.R. 86/2016.

Il campeggio dovrà possedere i requisiti del Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo L.R. 86/2016.

Sono campeggi le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

I campeggi possono somministrare alimenti e bevande alle persone alloggiate e ai loro ospiti e disporre di altri servizi accessori. È altresì consentita l'attività di centro benessere, sia alle persone alloggiate, sia al pubblico, da intendersi come prestazione di servizi riguardanti la cura del corpo, nel rispetto dei requisiti strutturali, professionali e organizzativi previsti dalle normative di settore.

L'area di pertinenza dell'esercizio dovrà essere delimitata secondo le normative edilizie e paesaggistiche con recinzioni, accessi e varchi chiudibili e comunque non facilmente superabili.

Il titolare o gestore, nel rispetto delle prescrizioni urbanistico- edilizie e, ove previsto,

paesaggistiche, può allestire, per l'intero periodo di permanenza del campeggio e al fine di metterle a disposizione dei turisti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento:

- a) strutture quali roulotte, camper, case mobili e relativi accessori, in *non più del 70 per cento* delle piazzole;
- b) tende e relativi accessori, in non più del 20 per cento delle piazzole, *fermo restando il limite massimo del 70 per cento cumulando con le strutture di cui alla lettera a).*

Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica bassa, una pericolosità geomorfologica in parte bassa, media e parte elevata (P.3g), caratterizzata da medio/alta pendenza del versante. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). L'intervento dovrà essere subordinato all'esito degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Questi interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Venezia, 14 Febbraio 2019

G. & G. Engineering srl

Arch. Leila Di Gangi

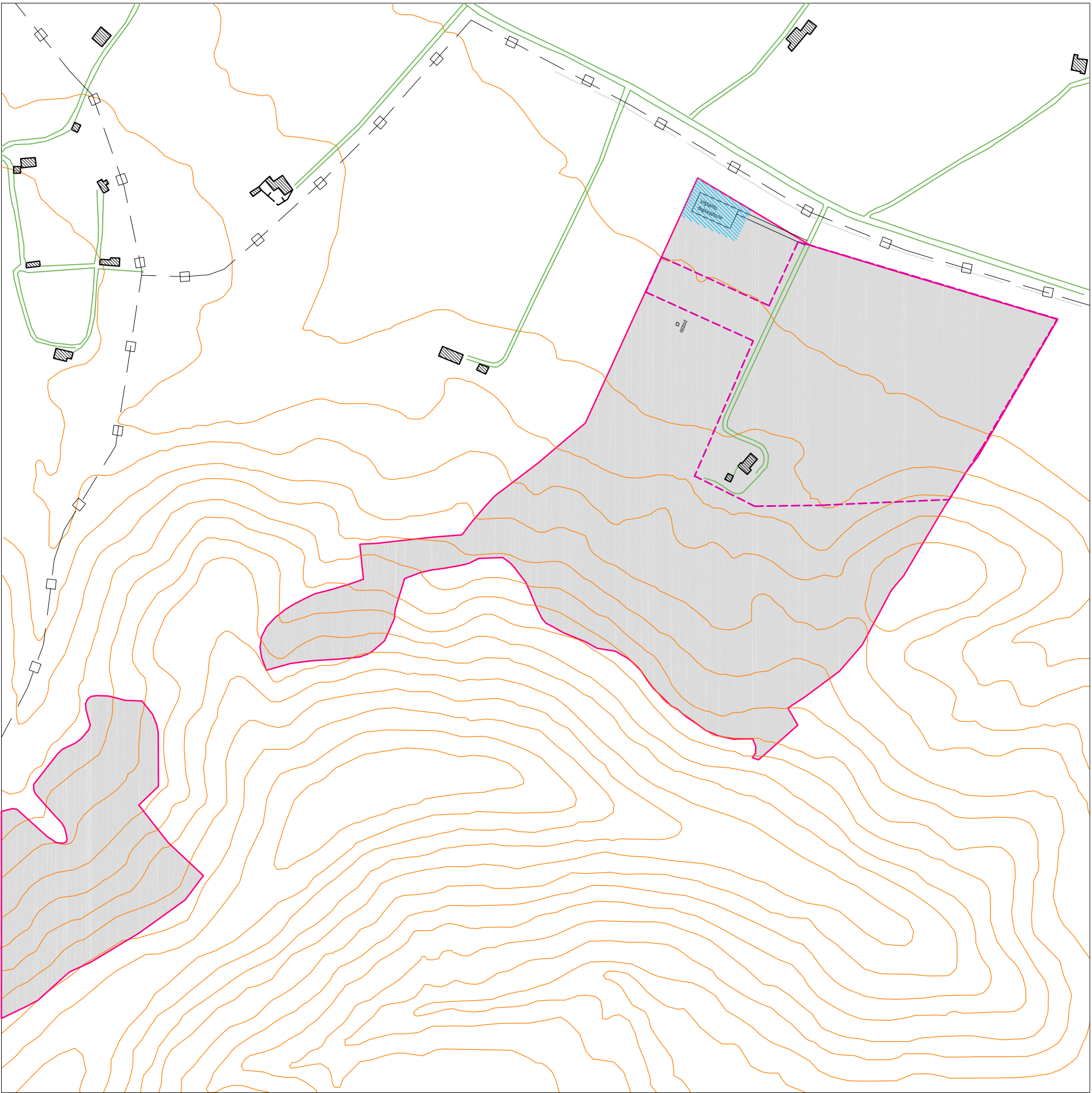
Sede Legale: Santa Croce 386 – 30135 Venezia

Sede Operativa: San Marco 3832/A – 30124 Venezia

Tel.+390412770354 – mail: info@gg-engineering.com – pec: postmaster@pec.gg-engineering.com

Cod.Fisc. e P.I. 03806490276 - Iscr. Registro Imprese 03806490276 - n°Rea 0340243

Cap.Soc. Euro10.000



— ambito assoggettato a progettazione unitaria

Assetto funzionale

- piazza o spazio pubblico
- parcheggio pubblico
- parcheggio pertinenziale
- area verde attrezzata
- impianto sportivo

Assetto dell'accessibilità

- collegamento
- connessione pedonale e ciclabile
- accesso carrabile principale

Assetto urbanistico

- area da cedere al Comune
- restauro o risanamento conservativo
- demolizione dei volumi
- area di concentrazione volumetrica
- allineamento principale degli edifici

Mitigazione paesistica

- filare alberato
- fascia a verde
- alberatura ad alto fusto
- modellazione del terreno