

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....831.880 mq

1.2 Utilizzazione attuale
villaggio turistico e campo da golf1.3 Piano strutturale
subsistema della collina coltivata – Castel di Pietra/Aione1.4 Vincoli
sul margine a Nord parzialmente interessato da aree di pregio ambientale, fra cui l'Arpa di Poggio Castiglione e Lago dell'Accesa; vincolo idrogeologico e area boscata

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	Strutture del villaggio turistico	n.d.	2	buona
Superficie coperta (stima) n.d.				
Volume esistente (stima) 22.660 mc				

1.6 Posizione dell'area
mezzacosta1.7 Elementi di pregio
contesto paesaggistico1.8 Elementi di disturbo
variante Aurelia lungo il margine a Sud

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
Completamento della residenza turistico-alberghiera esistente2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	Ristrutturazione edilizia
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di posti letto (oltre a quelli legittimamente già esistenti).....376

3.2 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico26.855 mq

3.3 Massima superficie coperta (compesa quella esistente).....24.400 mq

3.4 Superficie di mitigazione paesistica190.064 mq

3.5 Massima superficie lorda di pavimento totale (compresa quella esistente)24.400 mq

3.6 Altezza massima consentita (n. di piani).....2

3.7 Utilizzazioni compatibili
residenza turistico-alberghiera, articolo 7, comma 1, legge regionale 17 marzo 2000, n.42

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- mantenimento e riqualificazione delle aree boscate esistenti;
- per quanto riguarda i limiti di comparto, nel caso in cui si dovessero registrare incongruenze tra il regolamento urbanistico e il piano regolatore previgente, fanno fede quelle del Prg; la modifica dell'area di concentrazione volumetrica riportata nel quadro C della presente scheda necessita di una variante al piano attuativo.

Le residenze turistico alberghiere sono pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale e non sono pertanto autonomamente utilizzabili per singole parti e non devono configurarsi come una sommatoria di unità abitative con destinazione ed uso autonomi. Non sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, anche solo funzionali, rispetto a quelle previste dal presente regolamento urbanistico. Eventuali utilizzazioni diverse da quelle indicate nel permesso a costruire, o in qualsiasi altro atto abilitativo, o la vendita di porzioni della struttura turistica corrispondenti a singole unità abitative per farne un uso residenziale comportano le sanzioni previste dagli articoli 41, 42 e 80 della l.r. 42/2000 e dagli articoli 12, 133 e 136 della l.r. 1/2005.

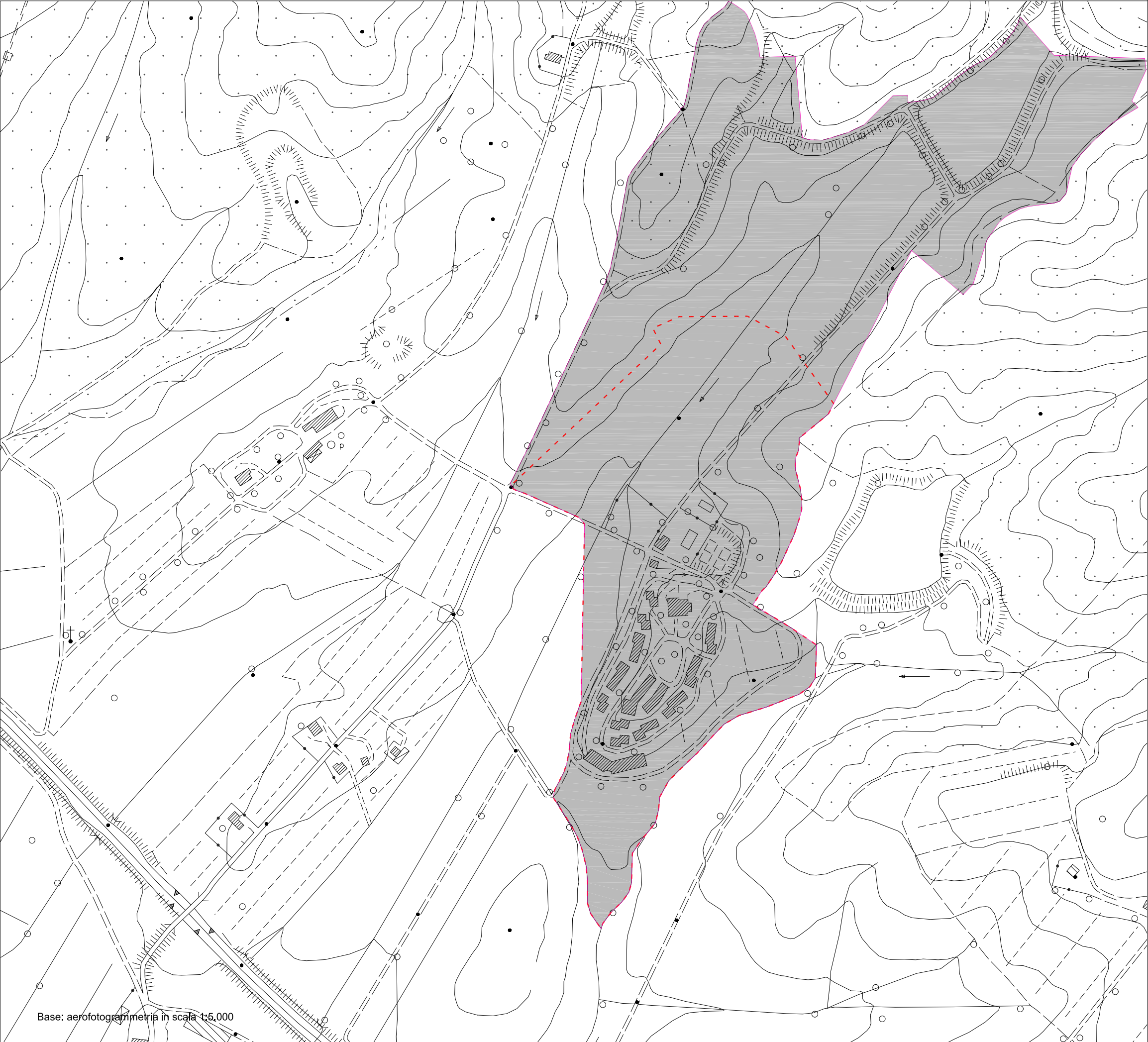
L'intero complesso turistico, in sede di accatastamento, deve essere classificato in categoria D. L'agibilità delle strutture è condizionata alla verifica, da parte del Comune, degli accatastamenti presentati all'Agenzia del territorio competente, è inoltre vietato il frazionamento della proprietà.

Allo scadere del termine di validità del piano attuativo, definito dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il Comune di Gavorrano, le parti non attuate e il relativo dimensionamento decadono. Le previsioni decadute rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale.

I piani attuativi o le loro varianti, anche non sostanziali, sono sottoposti alla sottoscrizione di una convenzione contenente:

1. l'impegno, da parte dei proponenti, ad attuare gli interventi previsti nel piano particolareggiato, secondo stati di avanzamento prestabiliti e concordati con il Comune. A ciascuno stato di avanzamento corrisponde un determinato numero di posti letto da realizzare. Alla scadenza di ciascuna fase il comune verifica l'attuazione del programma. Nel caso di ritardi nell'esecuzione delle opere previste, il numero dei posti letto corrispondente a quanto non attuato, viene automaticamente decurtato dal dimensionamento complessivo dell'intervento. Alla scadenza della convenzione decadono le previsioni non attuate e le aree non interessate dalle trasformazioni rimangono sottoposte alla disciplina del relativo subsistema del territorio aperto;
2. l'impegno a non mutare la destinazione d'uso delle strutture rispetto a quella indicata nel permesso a costruire, o in qualsiasi altro atto abilitativo;
3. l'impegno a non frazionare la proprietà;
4. le idonee fidejussioni a garanzia degli impegni di cui ai punti precedenti; le garanzie fideiussorie, rivalutate annualmente secondo gli indici Istat, non possono essere inferiori al 10 % del valore venale delle opere realizzate; le garanzie di cui al presente punto hanno validità limitata alla permanenza dell'attività.

Le eventuali modifiche al piano attuativo e/o alla corrispondente convenzione non possono comportare variazioni temporali delle fasi di attuazione prestabilite e al termine di scadenza della convenzione stessa.



Base: aerofotogrammetria in scala 1:5,000

ambito assoggettato a progettazione unitaria

Aspetto funzionale

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

Aspetto dell'accessibilità

- collegamento
- connessione pedonale e ciclabile
- accesso carrabile principale

Aspetto 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

Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità geomorfologica bassa; la pericolosità idraulica va da bassa a molto elevata (P.4i). Secondo le previsioni visto l'intervento non modesto, si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti. Sono inibite ad interventi edificatori le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata.