

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....329.730 mq

1.2 Utilizzazione attuale

coltivazione agricola, prevalentemente selvicoltura

1.3 Piano strutturale

subsistema della collina boscata – Montecalvo/Pozzuoli

1.4 Vincoli

vincolo idrogeologico, vicinanza al Sir di Monte d’Alma

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	podere	290	2	scarsa
	Superficie coperta (stima) 290 mq			
	Volume esistente (stima) 1.850 mc			

1.6 Posizione dell’area

mezzacosta

1.7 Elementi di pregio

bosco, uliveto, edificio storico

1.8 Elementi di disturbo

-

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell’intervento

Realizzazione di una residenza turistico-alberghiera

2.2 Strumento di attuazione

piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	Ristrutturazione di tipo B
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di posti letto.....158

3.2 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico11.367 mq

3.3 Massima superficie coperta4.700 mq

3.4 Superficie di mitigazione paesistica131.892 mq

3.5 Massima superficie lorda di pavimento totale.....4.700 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;
- 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.
- 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.

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.

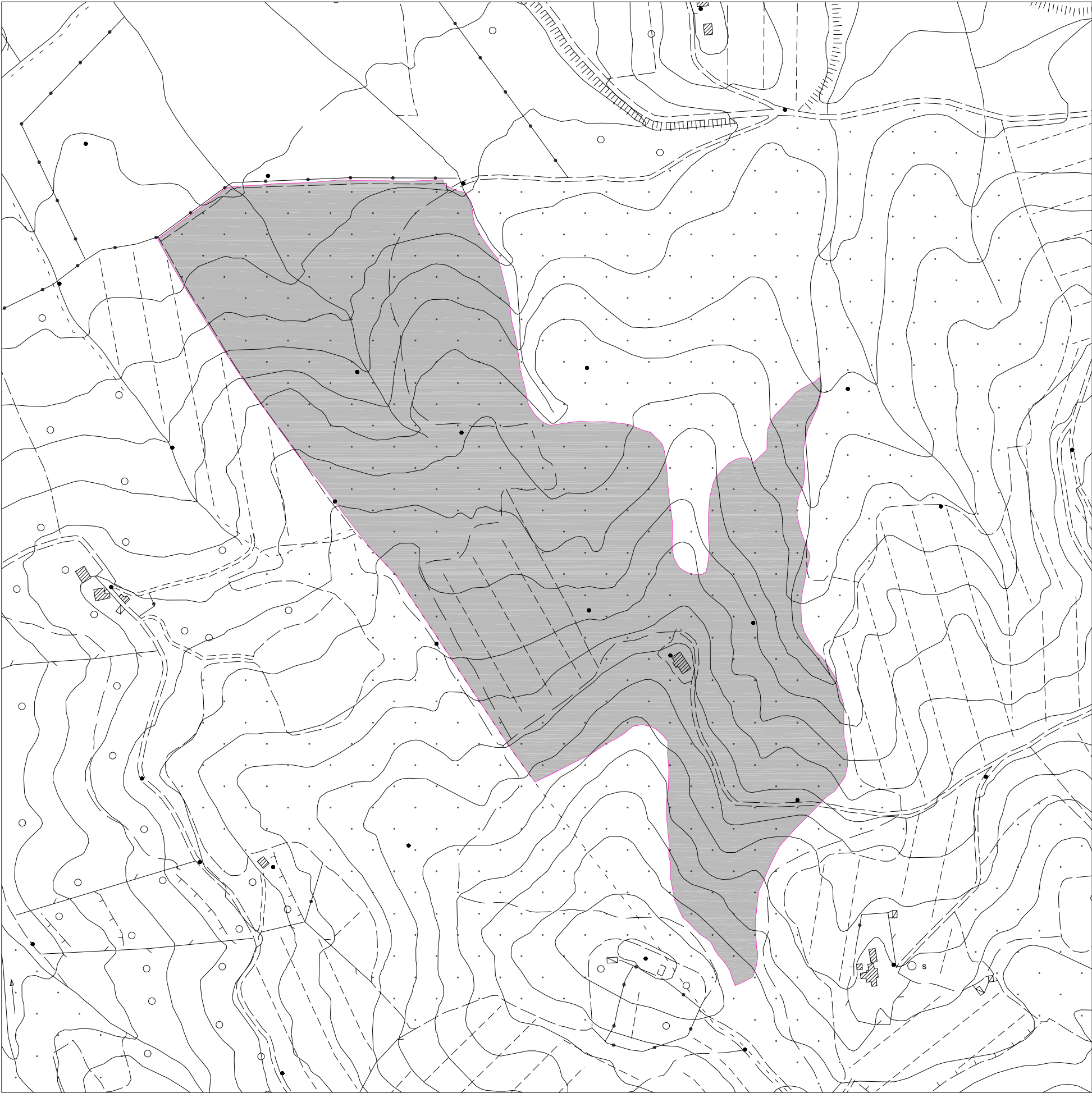
L'intero complesso turistico, in sede di accatastamento, deve essere classificato in categoria D. L'agibilità delle strutture è condizionata alla verifica, da parte del Comune, degli accatastamenti presentati all'Agenzia del territorio competente, è inoltre vietato il frazionamento della proprietà.

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 ed in parte media (P.2g) e elevata (P3g); la pericolosità idraulica va da bassa a elevata (P.3i). Secondo le previsioni 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 ed alla preventiva realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti. Sono inibiti gli interventi nelle aree a pericolosità elevata e molto elevata, come cartografate nella tav.G38Ta.