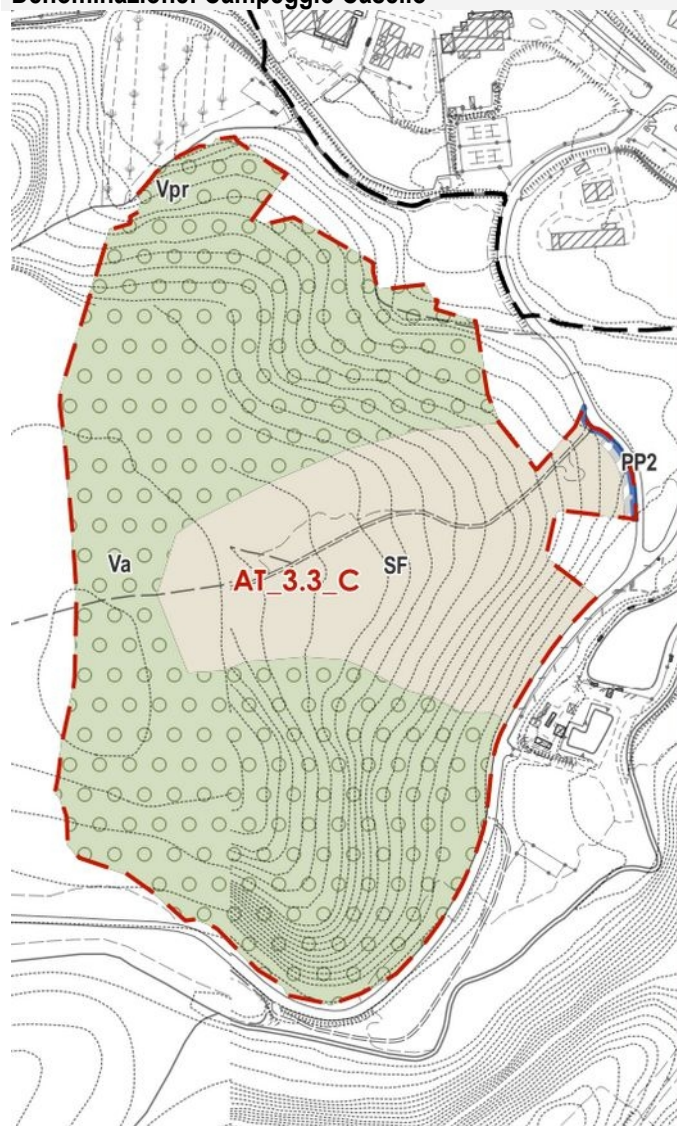


Territorio rurale

Scheda n. AT_3.3_C

Denominazione: Campeggio Casello

Tav. QP.RUR.2



CTR



Ortofoto 2021 (Fonte Geoscopio Regione Toscana)

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	155.896 mq
Superficie fondiaria (SF)	44.685 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	720 mq per servizi
Numero piazzole	80
Altezza del fronte massima (Hf)	3,50 ml
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo (campeggio)

OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	-
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	Minimo 400 mq
Verde pubblico di progetto (F2.2)	-

ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

-

PRESCRIZIONI	
Strumento di attuazione	<p>L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata ai sensi dell'art. 107 della LR 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'articolo 43.3 delle NTA del Piano Operativo.</p> <p>L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, svoltasi in data 06/02/2023 e 20/04/2023.</p>
Descrizione e funzioni ammesse	<p>L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un campeggio naturalistico "essenziale" da limitarsi alla sola area indica come Superficie Fondiaria (SF).</p> <p>E' ammessa nuova edificazione con funzione turistico-ricettiva, nel rispetto dei seguenti dimensionamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80 piazzole • strutture per il ristoro: SE massima di 200 mq • strutture per spaccio: SE massima di 100 mq • strutture da destinare a foresteria per il personale: SE massima di 150 mq • strutture per servizi (accoglienza, servizi igienici, lavanderie, lavaggio, cottura, ecc.): SE massima di 270 mq <p>Altezza massima HF di 3,50 ml.</p> <p>Sono consentite, inoltre, attività ludico-sportive finalizzate alla fruizione delle aree boscate con allestimenti e sistemazioni reversibili compatibili con il contesto boschivo.</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	<p>L'intervento deve avere la connotazione di un campeggio naturalistico "essenziale" escludendo l'inserimento di bungalow, tende fisse ed altre costruzioni permanentemente ancorate al suolo ivi comprese le tipologie riconducibili al "glamping", ad eccezione delle strutture a servizio dell'attività (ristoro, spaccio, foresteria, servizi, ecc.).</p> <p>Si dovranno tutelare i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi limitando i movimenti di terra al minimo indispensabile per l'individuazione delle piazzole e degli spazi per la sosta.</p> <p>L'individuazione delle piazzole, aree di sosta e viabilità dovrà tener conto della vegetazione arborea esistente. Eventuali abbattimenti di specie quercine sono limitati esclusivamente agli esemplari con circonferenza inferiore a 20 cm misurata a un metro di altezza. L'abbattimento di piante dovrà essere compensato con la messa a dimora, nelle aree limitrofe, di nuovi alberi aventi le stesse caratteristiche di quelli eliminati</p> <p>La viabilità e le aree di sosta, limitate alle effettive esigenze della struttura ricettiva, dovranno essere in ghiaia con tonalità cromatiche coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento.</p> <p>Nelle aree individuate a verde ambientale (Va) è prescritto il mantenimento della copertura forestale, con esclusione dei tagli colturali e la sola eliminazione di esemplari secchi o malati il cui taglio dovrà essere compensato con la messa a dimora di nuovi alberi aventi le stesse caratteristiche di quelli abbattuti.</p> <p>È richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione con particolare attenzione allo studio delle visuali da e verso l'intervento.</p>
Opere pubbliche e convenzione	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione e cessione di 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico (PP2) che preveda adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli. <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste agli articoli 13 e 43.3 delle NTA del Piano Operativo.</p>
Mitigazione ambientale	<p>Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione</p>

<p>Vincoli D.Lgs. 42/2004</p>	<p>□ Beni Culturali - Parte II D.Lsg. 42/2004 Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136 ■ Zona ai lati dell'Autostrada del Sole Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142 □ lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; □ lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; ■ lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; □ lett. m) le zone di interesse archeologico.</p> <p>Ulteriori contesti □ Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana □ Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004</p>
<p>Prescrizioni PIT-PPR</p>	<p>Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale nr. 37 del 27.03.2015), in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Articolo 12 – Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. g, Codice) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> • non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici dei luoghi; • i manufatti non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. • Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole. La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skyline) verso il territorio rurale. Gli interventi di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei punti 4.c.1 e seguenti della disciplina del bene paesaggistico.
<p>PTCP Firenze</p>	<p>□ Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP); □ Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP); □ Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP); □ Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).</p>



Schema progettuale

Lo schema planivolumetrico sopra riportato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento. Esso fornisce spunti progettuali e di inserimento paesaggistico.