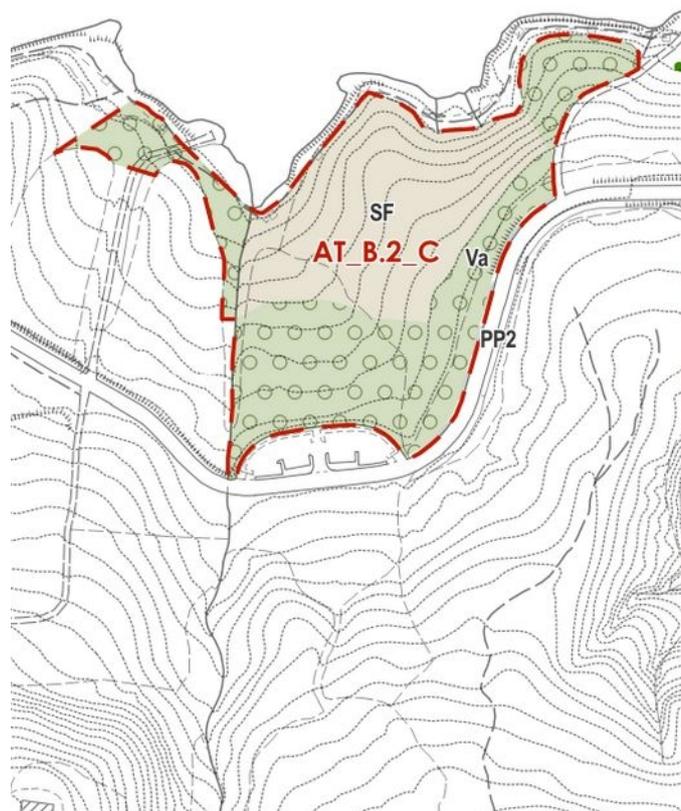


## Territorio rurale

Scheda n. AT\_B.2\_C

Denominazione: Campiano

Tav. QP.RUR.2



CTR



Ortofoto 2021 (Fonte Geoscopio Regione Toscana)

## DATI URBANISTICI

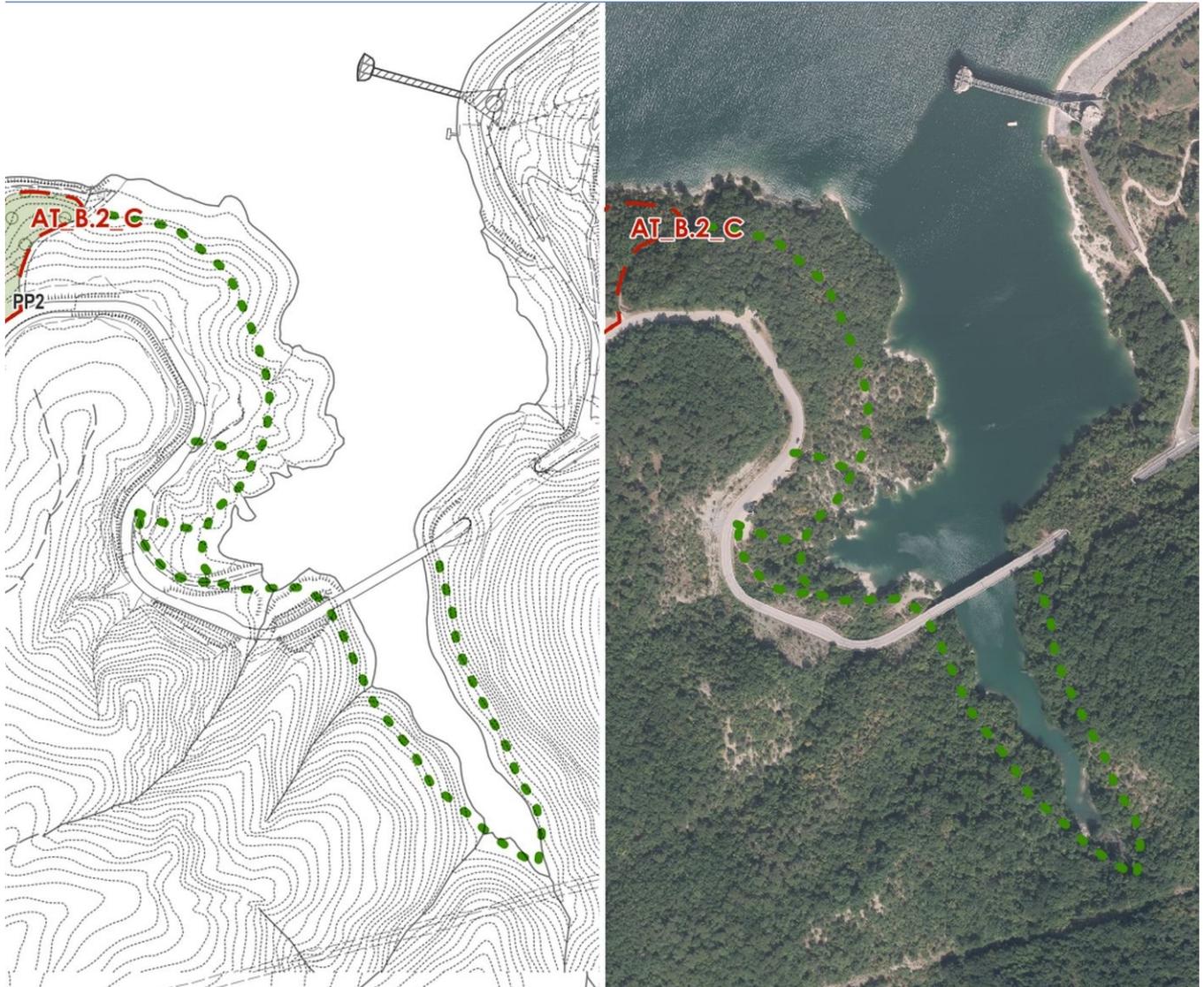
Superficie territoriale (ST)	28.574 mq
Superficie fondiaria (SF)	12.590 mq
Numero piazzole	45
Superficie Edificabile massima (SE)	500 mq
Altezza del fronte massima (Hf)	3,50 ml
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo (campeggio)

## OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	-
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	Minimo 340 mq
Verde pubblico di progetto (F2.2)	-

## ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

Realizzazione di nuovi percorsi natura ed equestri con punti di sosta (sedute, zone relax e di belvedere).



<b>PRESCRIZIONI</b>	
<b>Strumento di attuazione</b>	<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>
<b>Descrizione e funzioni ammesse</b>	<p>L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un campeggio lungo le rive del lago in località Campiano 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"> <li>• 45 piazzole</li> <li>• SE massima di 500 mq da destinare a strutture di servizio (accoglienza, ristoro, spaccio, servizi igienici, lavanderia, zone cottura e lavaggio).</li> <li>• Altezza massima HF di 3,50 ml</li> </ul>
<b>Prescrizioni ed indicazioni progettuali</b>	<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, ad eccezione delle strutture a servizio dell'attività (accoglienza, ristoro, spaccio).</p> <p>I manufatti destinati a servizi (servizi igienici, lavanderia, zone cottura e lavaggio) dovranno essere del tipo leggero, preferibilmente in legno, semplicemente ancorati al suolo e privi di fondazioni la cui collocazione garantisca anche una "permeabilità" visiva".</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. Le strutture a servizio si dovranno collocare all'esterno dell'area boscata.</p> <p>L'individuazione delle piazzole, delle aree di sosta e della 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>Nelle aree individuate a verde ambientale (Va) è prescritto il mantenimento della copertura forestale, dove presente, 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>L'alloggiamento di servizi a rete (acquedotto, illuminazione, rete elettrica, fognature, ecc.) dovrà essere realizzata privilegiando riporti di terreno. Laddove sia necessaria la realizzazione di scavi, questi ultimi sono consentiti esclusivamente a una distanza non inferiore a ml 3,00 della base del fusto al fine di limitare l'interferenza con gli apparati radicali degli esemplari costituenti il bosco.</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>Il parcheggio pubblico (PP2), si dovrà collocare lungo via G. Nencini. Per le eventuali sistemazioni morfologiche del terreno si dovranno privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica (ad esempio terre armate, palizzate, ecc.)</p> <p>I percorsi "natura" ed equestri dovranno possedere un fondo semplicemente inghiaiato. I punti di sosta potranno essere realizzati anche con l'utilizzo di pavimentazioni in autobloccanti o in legno con tonalità cromatiche coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento.</p>
<b>Opere pubbliche e convenzione</b>	<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"> <li>• realizzazione e cessione di 340 mq (minimo) di parcheggio pubblico (PP2), lungo via G. Nencini, che preveda materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>realizzazione di percorsi perdonali, equestri e aree di sosta e di relax lungo le sponde del lago da quantificare in sede di convenzione. La convenzione dovrà stabilire le specifiche modalità per la loro fruizione e manutenzione.</li> </ul> <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	Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
Vincoli D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/> <b>Beni Culturali - Parte II D.Lsg. 42/2004</b> <b>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136</b> <input type="checkbox"/> Zona ai lati dell'Autostrada del Sole <b>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>lett. m) le zone di interesse archeologico.</li> </ul> <b>Ulteriori contesti</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana</li> <li><b>Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004</b> </li> </ul>
Prescrizioni PIT-PPR	<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"> <li>Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  <b>Articolo 7 – Territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. b, Codice)</b>            Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:           <ul style="list-style-type: none"> <li>si inseriscano nel contesto perlacuale secondo principi di coerenza paesaggistica;</li> <li>non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi</li> <li>non riducano l'accessibilità alle rive del lago di Bilancino in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.</li> </ul> <b>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)</b>            Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:           <ul style="list-style-type: none"> <li>non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici dei luoghi;</li> <li>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.</li> </ul> </li> </ul>
PTCP Firenze	<input type="checkbox"/> Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP); <input type="checkbox"/> Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP); <input type="checkbox"/> Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP); <input checked="" type="checkbox"/> Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).



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.