RELAZIONE

La presente scheda regolamenta il potenziamento del campeggio “Il nido del gabbiano”, unica struttura ricettiva organizzata gravante sul comune di Framura con accesso veicolare, sito in località Cianelle.
Tale struttura all’aria aperta, operante dal 1975, non trova oggi equilibrio economico in quanto la proprietà con il ricavato della gestione copre a malapena la tassazione comunale sugli immobili.
Oggi vige una gestione familiare che sfrutta la bellezza e tranquillità del sito, ma di contro sconta la vetustà e l’inadeguatezza delle strutture di servizio e una dimensione troppo contenuta per consentire investimenti nel miglioramento del complesso.
Il recente trasferimento di proprietà in capo a persone operanti nel settore immobiliare ha creato le condizioni per programmare un suo consolidamento ed una sua riqualificazione, operazione gradita dalla civica amministrazione che non intende perdere l’unica struttura ricettiva presente sul territorio.
Incentivo indispensabile per la riqualificazione è quello di un ampliamento e di una differenziazione dell’offerta ricettiva al fine di ottenere una sostenibilità economica senza la quale non sarebbe possibile alcun consolidamento ma, al contrario, la chiusura dell’attività esistente.


Panorama dell’area da monte

La ricettivita’ esistente nel territorio
I dati inerenti l’andamento del settore turistico descrivono una ricettività comunale piuttosto carente con un’offerta affidata principalmente alla seconda casa.
Pur nella consapevolezza di non poter paragonare la realtà di Framura a quella di centri turistici più orientati verso un turismo massivo, come Levanto o Monterosso, anche nella considerazione di un turismo “verde” e “lento”, che fa della bellezza del paesaggio e della quiete i propri punti di forza, è comunque insostenibile la attuale dotazione di posti letto esistente in Framura costituisca una adeguata risposta per uno dei più bei centri turistici della Riviera di Levante.

Si osservi come il campeggio sia di fatto l'unica struttura ricettiva presente in prossimità del litorale e gravitante sulle frazioni dell' "anfiteatro centrale".

Lo stato attuale della struttura

Il campeggio è in attività dal 1975 ed è costituito da circa venticinque piazzole di cui 16 per tende e una decina per caravan (roulottes, di fatto, fisse).

E' dotato di un parcheggio pertinenziale sito lungo la viabilità di accesso che si diparte dalla strada provinciale e termina all'ingresso del campeggio.

La massima capienza è di 70 persone, ma si tratta di un dato teorico in quanto tale afflusso non è mai stato raggiunto.

Sull'area di pertinenza dell'attuale struttura sono localizzati due edifici in muratura che costituiscono uno il blocco servizi igienici e l'altro la reception, spaccio, bar, locale custode, il tutto concentrato in circa 200 mc.

I due manufatti, regolarmente accatastati, sono divisi da una piccola piscina prefabbricata adatta solamente per bambini.

Le piazzole sono state ricavate lungo un pendio discretamente pendente realizzando una serie di muri e di terrazze di contenuta profondità.

Grazie anche alla folta vegetazione presente in loco il campeggio di fatto non è visibile né da punti panoramici né da mare, in quanto gli edifici e le piazzole sono totalmente coperte dagli alberi.



Viabilità di accesso con parcheggio pertinenziale



Edificio reception spaccio bar



Roulottes



Vista piazzole

Il progetto

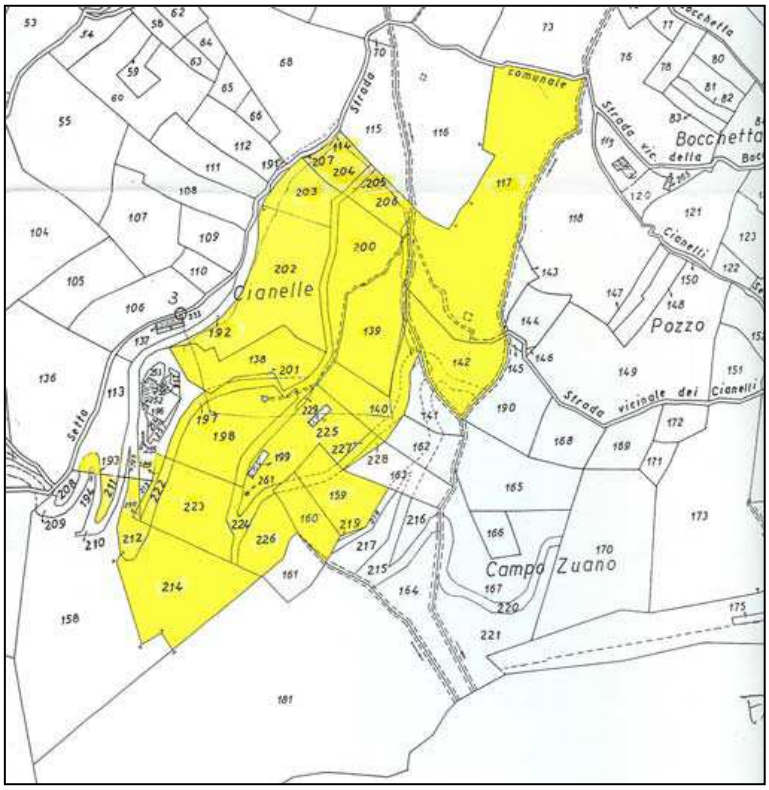
Il progetto nasce dalla disponibilità di un'area di quasi 30.000 mq che comprende sia l'attuale campeggio che aree attigue, in gran parte abbandonate e in minima parte ancora coltivate ad uliveto, attraversate da un impluvio.

L'abbandono e l'acclività hanno fatto sì che esse fossero invase da vegetazione infestante che ne rende difficile persino la corretta lettura dell'orografia.

In tale comparto si prevede, previa una pulizia e bonifica vegetazionale oltre ad un restauro di tutti gli antichi muri a secco e degli alberi da frutto presenti nell'epoca in cui questo ed altri territori del comune erano sfruttati ad usi agricoli, l'ampliamento dell'attuale campeggio e la sua trasformazione in una struttura ad offerta di servizi differenziata.

Infatti si vuole ampliare la quota di ricettività all'aria aperta trasferendo il settore delle piazzole in zona meno acclive, potenziare le strutture di servizi generali, sostituire le roulottes con boungalows in legno appoggiati al suolo e realizzarne di nuovi, ottenendo così un villaggio turistico a 3 stelle.

Il progetto prevede anche di recuperare, ad usi interni, la strada che conduce a mare, almeno sino a dove è ancora tracciata e sino ad un certo livello rispetto alla spiaggia. A questa si accederebbe poi con un percorso pedonale con scalette in legno.



Area di proprietà

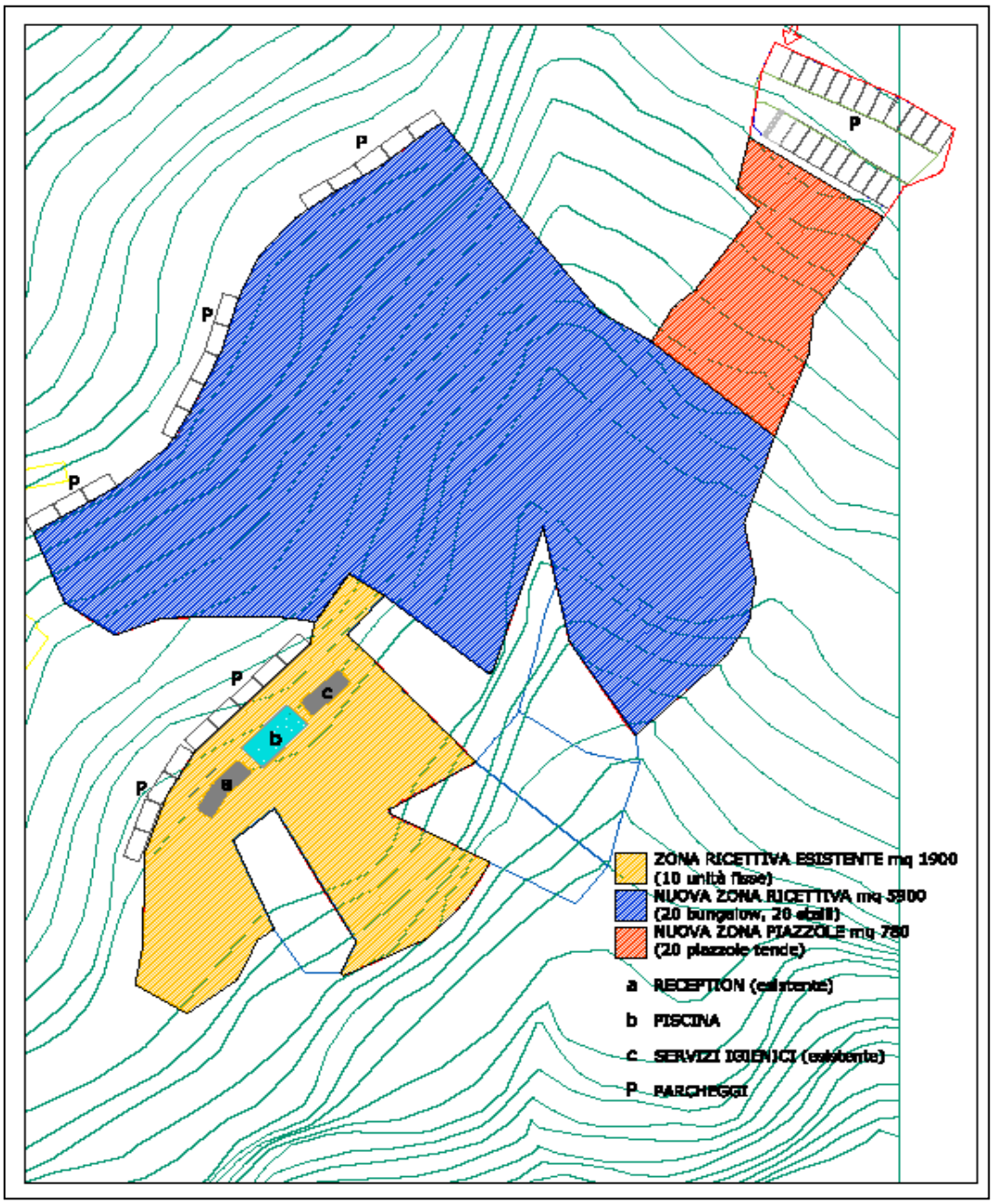
Con riferimento allo schema delle funzioni allegato, nell'area attualmente occupata da tende e roulotte, è consentito installare bungalow, in legno, per un numero massimo di 22, con dimensioni massime di 28 mq.

Questi dovranno avere le caratteristiche indicate al punto c dell'art. 16 della L.R. 2/2008.

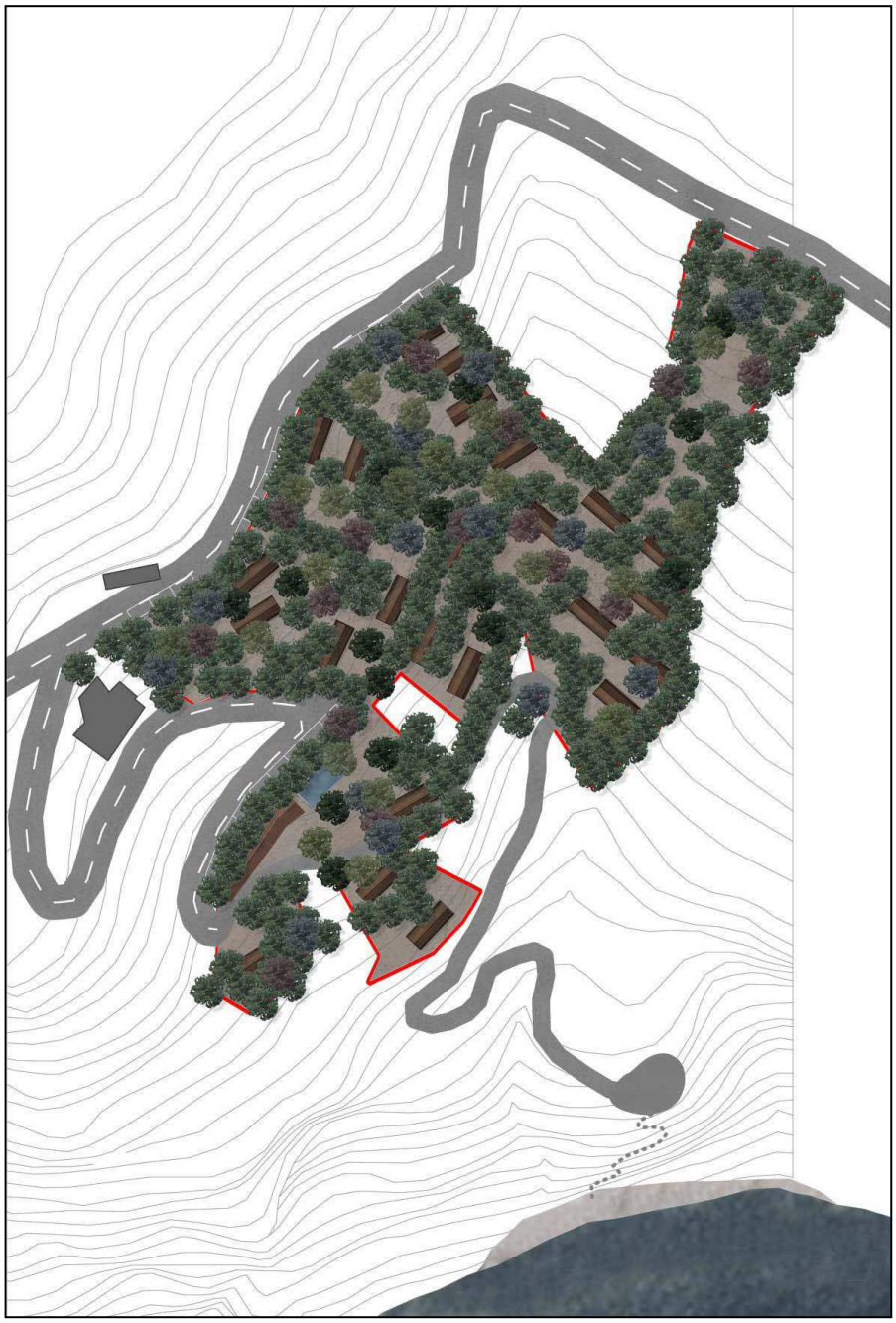
Saranno considerati alla stregua di manufatti temporanei (baracche di cantiere e/o simili) e quindi di essi non saranno possibili eventuali sanatorie edilizie.

Le volumetrie esistenti, ove trovano posto reception, bar ecc, per una superficie totale pari a circa mq 140 potranno essere riposizionate in un edificio da realizzarsi - a fronte della demolizione di quello attuale e con le caratteristiche tipologiche indicate nella Disciplina Paesistica prevista per gli ambiti di conservazione, anche relativamente alle opere di consolidamento e sistemazione delle

aree circostanti l'edificio - per un massimo di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e per una S.P. totale non superiore a mq 150.
Nella porzione settentrionale della zona, in fregio alla strada carrabile, potranno essere realizzate nuove piazzole di sosta per tende in un numero massimo di 25.
Le piazzole dovranno essere realizzate ripristinando e razionalizzando le fasce esistenti, con muri in pietra facciavista e con le modalità e le caratteristiche tipologiche indicate nella Disciplina Paesistica prevista per gli ambiti di conservazione con il sostanziale mantenimento dell'uliveto esistente prevedendo ripiantumazioni che mantengano il numero delle piante all'80% delle piante esistenti.
I servizi igienici per il campeggio potranno essere ricavati, interrati nei muri di contenimento delle piazzole di parcheggio, da realizzare lungo strada.



Zonizzazione delle funzioni



Schema planimetrico

Interventi sull'esistente:

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui alla normativa generale;
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento, una tantum, della S.A. esistente, senza utilizzo di indice perequato;
- è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento in loco;
- è ammessa la costruzione, nell' interrato, di locali pertinenziali alle residenze quali box, cantine, depositi e locali tecnici;
- è ammessa la realizzazione di una piscina di dimensioni contenute, non eccedenti i mt 12,50x5.

Viabilità, infrastrutture, servizi
L'area è già servita da una viabilità di sezione limitata ma di buona agibilità; si sviluppa dalla provinciale, lungo un'unica curva di livello. L'attività ricettiva è attigua ad un edificio di civile abitazione e ad una attività agrituristica. E' contornata da zona a vegetazione spontanea o incolta, che necessita di interventi manutentivi. Al sottostante litorale si accede tramite un sentiero disagevole, residuo di una vecchia strada aperta abusivamente e poi abbandonata all'erosione e alla vegetazione infestante.
Non sono previste nuove infrastrutture; sarà, tuttavia, necessario potenziare e migliorare le dotazioni esistenti, per garantire la connessione della nuova polarità con la viabilità provinciale. Si dovrà dotare l'area di servizi primari, che dovranno essere adeguati alle nuove esigenze e, per quanto possibile, resi autonomi in ordine agli aspetti energetici e idrici. Una quota di parcheggi pubblici dovrà essere dedicata agli utenti della sottostante spiaggia. La antica viabilità verso il litorale dovrà essere, per quanto possibile, ripristinata e messa in sicurezza anche se il suo uso dovrà essere limitato ai soli mezzi di servizio. Se ne dovrà comunque consentire l'utilizzo pubblico.

Regole di sostenibilità ambientale
la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta nella consistenza precedente all'intervento, a mezzo ripiantumazioni o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi

Vincoli specifici
- non sono consentiti interventi che danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti o il sistema di smaltimento delle acque piovane
- dovranno essere previsti:
  1. sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami, tramite immissione nella pubblica fognatura e, per le acque bianche, in rii pubblici
  2. sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
- il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica; l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà avvenire attraverso captazione da corsi d'acqua o tramite il convogliamento in cisterne di acqua piovana, escludendosi l'utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.
- i progetti di nuova viabilità dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione e smaltimento delle acque piovane, nonché provvedere al mantenimento dei corpi idrici ricettori, in ottemperanza agli articoli del Codice Civile

Modalità attuative
Vista la delicatezza dell'area dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, il PUC prevede che il nuovo assetto venga definito tramite un PUO esteso a tutto l'ambito, che dovrà darsi carico di garantire le soluzioni in merito all'inserimento paesaggistico, all'accessibilità e visitabilità del nuovo complesso.

Funzioni ammesse
attività ricettive ed extra ricettive
residenza finalizzata alla guardiania.