



Comune di Castagneto Carducci

PIANO ATTUATIVO CAMPEGGI

PIANO ATTUATIVO CAMPEGGI

SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO "CITTA' DEL MARE" Marina di Castagneto Carducci UTOE n'1
SCHEDA NORMATIVA N' 66

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente

Soc. TIRRENO IMMOBILIARE 2080 srl

Via 1 Maggio 57024 Donoratico (LI)

Legale Rappresentante Sandro GORI

LA LABRONICA s.r.l.

Via Toniolo, 9 57024 Donoratico (LI)

Legale Rappresentante Francesca GIANNERINI

Progettista

architetto Giacomo Cordoni Via Regia, 53 Viareggio

I
parte prima
norme preliminari

art. 1. Finalità e riferimenti del PA

Il Piano Attuativo di iniziativa privata (d'ora in poi, più brevemente, "il PA") dell'area dei "campeggi Belmare e Continental" dà attuazione alla Scheda n. 66 del Regolamento Urbanistico (in appresso: "R.U.") e persegue le finalità in essa descritte, attraverso:

- la previsione della fascia di verde destinata a parco pubblico individuata da detta Scheda;
- la ristrutturazione urbanistica, nelle aree residue, dei due campeggi preesistenti, anche al fine di dotarli – senza aumento della loro capacità ricettiva preesistente – delle strutture previste dalla L.R. n. 42/2000 e dal Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 18/R del 2001, e loro succ. modif. e integr.

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del P.A., e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata, nel dubbio, tenendo prioritariamente presenti i fini e i riferimenti di tale Scheda.

art. 2. Norme applicabili.

Si applicano al P.A., oltre che, naturalmente, le norme di Legge via via vigenti:

- le Norme Tecniche di Attuazione del R.U., nel testo vigente al momento della sua approvazione;
- il Regolamento Edilizio del Comune di Castagneto Carducci, nel testo vigente al momento della sua approvazione;
- le presenti Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi, più brevemente, "le N.T.A.")

art. 3. Struttura delle presenti norme.

Le N.T.A. del P.A. si compongono:

- di questo testo;
- degli Elaborati di Dettaglio in esso esplicitamente richiamati, che quindi ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

II
parte seconda
norme generali

art. 4. Norme di interpretazione.

Fermo quanto all'art. 1, nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli atti che compongono il P.A., e le presenti N.T.A., prevalgono queste ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie, prevalgono quelle in scala minore e comunque di maggior dettaglio.

art. 5. Varianti al PA

Non hanno carattere precettivo le seguenti Tavole del
P.A.:.....

Non costituiscono altresì variante e/o variazione al P.A. modesti scostamenti dalle altre Tavole da introdurre a seguito di approfondimenti in sede di progettazione esecutiva delle opere, pubbliche e private.

art. 6. Strumenti di attuazione

Gli interventi edilizi previsti dal P.A. saranno consentiti per mezzo di Permesso di Costruire.

Atteso il pubblico interesse alla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo scema di convenzione, e la loro interconnessione con gli interventi privati qui regolati, il Comune, anche ai sensi dell'art. 83, 3° co., ultima ipotesi, della L.R. N. 1/2005, darà la precedenza, rispetto ad ogni altra, alle istanze di permesso di costruire relative agli interventi pubblici e privati previsti dal P.A.

III
parte terza
norme generali (segue)

art. 7. Validità

Il P.A. ha validità di dieci anni dalla sottoscrizione della Convenzione di cui al successivo art. 15.

art. 8. Modalità di misurazione

Le distanze, le altezze, le superfici, i volumi, ed ogni altro parametro o standard previsto

dalle presenti N.T.A. devono essere misurati secondo i criteri dettati dal RU e dal locale Regolamento Edilizio, nel testo vigente al momento dell'approvazione del P.A.

art. 9. Definizioni

Il P.A. recepisce le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nelle N.T.A. del R.U. e nel Regolamento Edilizio comunale, nei testi vigenti al momento della sua approvazione.

Vengono altresì specificate le seguenti, ulteriori definizioni:

- impianti sportivi: vengono definiti in conformità a quanto previsto dall'allegato "E" del vigente Regolamento di Attuazione della L.R. n. 42/2000.

IV

parte quarta

Zonizzazione

A

sezione prima

Suddivisione

art. 10 Sottozone

L'area del P.A. viene suddivisa nelle seguenti sottozone:

UMI 01: aree per il campeggio Continental

UMI 02: aree per il campeggio Belmare

UMI 03: aree a parco pubblico e servizio

UMI 04: nuovo tracciato

UMI 05: area a verde

art. 11 UMI 04

L'andamento del nuovo tracciato UMI 04 è sufficientemente descritto nella Tavola di riferimento e nella specifica Relazione Tecnica ad esso dedicato, del P.A., che vengono quindi qui richiamate e recepite.

Il tracciato comunque dovrà seguire l'andamento naturale del terreno e non dovranno essere realizzati sbancamenti e livellamenti del terreno tali da alterare la morfologia del luogo. Le superfici del tracciato dovranno garantire la permeabilità del suolo così come richiamato all'art.35 delle presenti norme. Le piante che saranno rimosse per garantire la sicurezza del tracciato dovranno, nel numero, essere ripiantate in prossimità dello stesso.

La ultimazione dei lavori di tale strada privata, di collegamento fra i due campeggi dovrà comunque precedere la dichiarazione di abitabilità/agibilità dei fabbricati e manufatti previsti nelle UMI 01 e 02.

art. 12 UMI 05

L'area a verde distinta come UMI 05 è riconosciuta quale ambito dunale ancora in buono stato di conservazione, all'interno del quale le presenti norme non consentono alcuno intervento edilizio; in essa sono ammessi solo interventi di manutenzione e conservazione della vegetazione arborea esistente pinetata e del sistema dunale.

B

sezione seconda

norme specifiche per la sottozona UMI 03

art. 13. Zona di rispetto dunale

Il Piano attuativo individua una specifica zona di rispetto dunale il cui grado di tutela è di "Valorizzazione."

All'interno di tale zona, dovrà essere ripristinata la zona dunale e potranno essere previste strutture sospese in legno semplicemente infisse al suolo.

Tali strutture avranno il compito specifico di illustrare il ruolo ambientale e gli aspetti naturalistici delle fasce dunali, anche mediante specifica cartellonistica didattica e illustrativa, semplicemente infissa al suolo.

art. 14. Spazi a parco pubblico e di servizio

Nelle aree ricomprese nella UMI 03 l'Amministrazione Comunale una volta che le avrà gratuitamente acquisite al proprio patrimonio potrà prevedere qualsiasi intervento edilizio senza limiti di volumetria, altezza, superficie lorda di pavimento, etc., salvo solo il rispetto (salvo contestuale Variante) dei vigenti Strumenti Urbanistici, nonché dei parametri (da commisurarsi sull'intero perimetro del P.A.) dettati dal D.M. 1444 del 1968.

art. 15. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, da eseguirsi a carico del Soggetto Attuatore (per tale intendendosi le società proponenti il P.A.) nelle aree ricomprese nella UMI 03 sono previste e disciplinate dal Progetto Definitivo che previamente approvato nelle forme di

legge sostanzia altresì Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A.

art. 16. Modi e tempi di esecuzione

Attraverso la Convenzione che verrà stipulata fra il Soggetto Attuatore e il Comune di Castagneto Carducci entro 180 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di definitiva approvazione del P.A., il cui schema costituisce a tali fini Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A., vengono regolati i modi e i tempi di approvazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore stesso.

C

sezione terza

parametri urbanistici comuni alle sottozone UMI 01 e UMI 02

art. 17. Destinazioni d'uso.

La destinazione d'uso ammessa è quella a "campeggio", a tali fini qui recependosi la definizione di cui all'art. 29 della L.R. n. 42 del 2000.

Correlativamente, sono ammessi i servizi, le attrezzature, e gli impianti (anche sportivi) consentiti da tale norma, e dai Regolamenti regionali di essa applicativi.

art. 18. Altri parametri.

- a) L'altezza massima dei fabbricati ad uso commerciale è di ml. 4,50; quella dei fabbricati ad uso servizi è di ml. 4,00; quella massima degli altri fabbricati è di ml. 4,00
- b) Il numero massimo di piani è 1
- c) Rispetto ai fabbricati siti all'esterno del perimetro del P.A. dovrà osservarsi la distanza minima prescritta dall'art. 14, lettera p), del R.E.
- d) Fra i fabbricati siti all'interno del P.A. non è prescritta alcuna distanza minima, salvo il rispetto delle disposizioni in materia antisismica, e delle altre disposizioni di legge eventualmente applicabili a ciascun fabbricato.
- e) La distanza minima dei fabbricati dai confini delle UMI sarà di ml. 1,50.

art. 19. Tipologie.

Le dotazioni previste dovranno rispettare gli elementi tipologici e costruttivi descritti nelle Tavole di progetto del P.A., che costituiscono Elaborati di Dettaglio delle presenti N.T.A.

art. 20. Tipologie specifiche.

Le Tavole P.1.5., P.1.6., P.1.7., P.1.8. Per il campeggio Continental e P.2.5., P.2.6., P.2.7., P.2.8., P.2.9. Per il campeggio Belmare, del P.A., che costituiscono Elaborati di Dettaglio delle presenti N.T.A., rappresentano specificamente, per ciascuna UMI, talune delle tipologie ammesse per le dotazioni.

art. 21. Bungalow.

La quantità massima dei bungalow allocabili nelle piazzuole è determinata dalla legislazione regionale in materia, via via vigente.

art. 22. Abitabilità.

Fermo rimanendo il 2° comma dell'art. 11, non potranno comunque essere dichiarati abitabili e/o agibili i fabbricati e i manufatti realizzati nelle UMI 01 e 02 ove non siano state previamente collaudate le opere di urbanizzazione di cui all'art. 15 che precede.

D

sezione quarta

norme specifiche per la sottozona UMI 01

art. 23. Parametri edilizi.

La Tavole di cui all'art.20 del P.A. – che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. – statuisce le quantità urbanistiche massime ammesse per ciascuna delle seguenti dotazioni:

- servizi di direzione e di primo soccorso (e servizi connessi);
- servizi alla persona (ristorazione - bar e/o gelateria - spaccio e/o bazar);
- servizi igienici;
- depositi (volumi destinati a contenere impianti tecnologici, idrici, etc., attrezzi, etc.);
- altri impianti (cabine ENEL, etc.);

La tavola P.1.1., stabilisce la verifica degli standard minimi dettati dalla L.42 per ciascuna delle seguenti dotazioni:

- piazzuole di sosta.
- spazi destinati a servizi e spazi liberi ad uso comune.
- parcheggio interno alla struttura campeggio.

art. 24. Interventi ammessi.

Al fine di realizzare le sopra descritte dotazioni, sono ammessi interventi di:

- demolizione;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

art. 25. Localizzazione.

La richiamata tavola P.1.1., del P.A. prevede altresì (salvo rimanendo quanto all'art. 5) la localizzazione degli interventi ammessi dai due articoli che precedono.

La medesima Tavola perimetra altresì una zona per gli impianti sportivi, la cui definizione è rinviata alla fase attuativa, e la cui esecuzione sarà soggetta a Permesso di Costruire.

E

sezione quinta

norme specifiche per la sottozona UMI 02

art. 26. Parametri edilizi.

La Tavola di cui all'art.20 del P.A., che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A., statuisce le quantità urbanistiche massime ammesse per ciascuna delle seguenti dotazioni:

- servizi di direzione e di primo soccorso (e servizi connessi);
- servizi alla persona (ristorazione - bar e/o gelateria - spaccio e/o bazar);
- servizi igienici;
- depositi (volumi destinati a contenere impianti tecnologici, idrici, etc., attrezzi, etc.);
- altri impianti (cabine ENEL, etc.);

La tavola P.2.1., stabilisce la verifica degli standard minimi dettati dalla L.42 per ciascuna delle seguenti aree:

- piazzuole di sosta.
- spazi destinati a servizi e spazi liberi ad uso comune.
- parcheggio interno alla struttura campeggio.

art. 27. Interventi ammessi.

Al fine di realizzare le sopra descritte dotazioni, sono ammessi interventi di:

- demolizione;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

art. 28. Localizzazione.

La richiamata Tavola P.2.1.del P.A. prevede altresì (salvo rimanendo quanto all'art. 5) la localizzazione degli interventi ammessi dai due articoli che precedono.

La medesima Tavola perimetra altresì una zona per gli impianti sportivi, la cui definizione è rinviata alla fase attuativa, e la cui esecuzione sarà soggetta a Permesso di Costruire.

art. 29. Abitabilità.

Fermo rimanendo quanto previsto dall'art. 22, il cronoprogramma approvato contestualmente al P.A. Indica le dotazioni che non potranno essere dichiarate abitabili se non previa demolizione dei manufatti che lo stesso cronoprogramma collega a ciascuno di essi.

F**sezione sesta****prescrizioni comuni alle sottozone UMI 01 e UMI 02****art. 30 Zone di rispetto dunale.**

Il Piano Attuativo individua una specifica zona di rispetto dunale il cui grado di tutela è di "Conservazione assoluta".

All'interno di tale zona non è consentita alcuna modifica dell'assetto morfologico e vegetazionale, né la previsione di alcun tipo di struttura.

Potranno essere mantenute esclusivamente le vie di accesso al mare esistenti e inoltre potranno essere previste indicazioni delle vie di accesso al mare su cartellonistica in legno, semplicemente infissa al suolo.

art. 31 Rimboschimento compensativo.

Costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. il Disciplinare del rimboschimento compensativo facente parte degli atti del P.A.

art. 34. Interventi successivamente ammessi.

Gli edifici realizzati in attuazione del P.A. saranno automaticamente inseriti tra gli edifici esistenti, e sugli stessi saranno consentiti i seguenti interventi:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione;
- ampliamento fino al raggiungimento dei rispettivi parametri massimi.

art. 35. Permeabilità.

In ciascuna UMI dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria ai sensi del DPGR 2/R.

art. 36. Materiali da costruzione e di finitura.

Per quanto riguarda i materiali da costruzione particolare attenzione verrà posta per quelli che riescono a svolgere la loro funzione minimizzando l'impatto sull'ambiente. I materiali

ecologici sono

quelli che necessitano di un basso consumo di energia ed hanno una bassa produzione di rifiuti in tutte

le fasi della loro vita e cioè: produzione, utilizzo e smaltimento una volta esaurito il loro ciclo.

Varranno comunque le prescrizioni e le previsioni contenute nelle Tavole di cui all'art. 19.

art. 37. Barriere architettoniche.

Dovranno essere rispettati i disposti della legge 13/89 e del D.M. 236/89 di attuazione.

art. 38. Risparmio energetico e delle risorse e sostenibilità ambientale.

1. Al fine di contrastare e ridurre i fenomeni di ingressione delle acque salmastre, nonché favorire la ricarica degli acquiferi costieri nelle aree di pianura, sarà incentivata la progressiva riduzione dei prelievi delle acque di falda, la realizzazione di impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate e previsti depositi per la raccolta delle acque piovane.

2. Al fine di ridurre il consumo energetico potranno essere promossi interventi bioclimatici e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, quali la tecnologia fotovoltaica, geotermica e solare termica.