COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO

Piano di Lottizzazione

di iniziativa privata

ai sensi L.R.T. 65/2014 art.107
e art. 83 R.U. D 10.3

Camping Campo al Fico

Proprietà: *Camping Campo al Fico S.a.s. di Balducci Gianluca & C.*

Loc. Campo al Fico n° 15 – Piombino (LI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Venturina Terme 12/ 2016

Art. 1 – Oggetto del Piano di Lottizzazione D10.3

Il Piano ha per oggetto la riproposizione del P.d.L. di cui alla Convenzione stipulata in data 17 maggio 2001 rep. N° 1033 con validità decennale e pertanto oggi scaduta, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, art. 83.

Art. 2 – Confini del Piano

I confini del Piano restano invariati rispetto al Piano 2001 e sono rappresentati sul lato Nord dalla strada della Base Geodetica e sugli altri tre lati dalle zone di R.U D9.2.1 e D10.2 rispettivamente ad Ovest e Est e zona agricola a Sud.

L'area oggetto di Piano è contornata nelle planimetrie.

Art. 3 - Identificazione catastale

L'area interessata è individuata al Catasto Terreni del Comune di Piombino al F° 53 part. 947,820,821,822 e 823, appartenenti alla Ditta Proponente.

Art. 4 – Contenuto del Piano

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione generale e tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Paesaggistica e Rendering
- Documentazione fotografica
- Elaborato di valutazione ai sensi art. 10 co. 2 del R.U.
- Relazione geologica di fattibilità e relazione idraulica
- Contenuti del Piano ai sensi art. 109 della L.R.T. 65/2014
- Relazione sulla coerenza esterna ed interna del Piano
- Relazione di Fattibilità ai sensi dell'art. 109 co.2 lett. e) della L.R.T. n° 65/2014
- Allegato "A"- verifica requisiti allegato E del DPGRT 18/R

- Tav. 1 - Estratti cartografici con individuazione intervento
- Tav. 2 - Stato attuale - Planimetria generale
- Tav. 3 - Stato attuale - Edifici per servizi
- Tav. 4 - Stato attuale - Bungalows esistenti e Passerella pedonale
- Tav. 5 - Stato attuale - Edifici per servizi
- Tav. 6 - PROGETTO - Planimetria generale - Zonizzazione
- Tav. 7 – PROGETTO- Planimetria generale – Utilizzazione
Aree-Edifici Servizi-Indici
- Tav. 8 - PROGETTO- Tipologie nuovi edifici
- Tav. 9 - PROGETTO- Impianti

Art. 5 – Stato di attuazione del P.d.L. 2001

Il Piano 2001 è stato attuato secondo le descrizioni riportate nella Relazione Tecnica e nelle tavole da 2 a 5 compresa, con ultimazione delle opere afferenti il rilascio dell'ultimo atto abilitativo A/03/86 del 01/10/04, avvenuta in data il 03/08/07.

Art. 6 – Zonizzazione

La zonizzazione risulta dalla tavola n° 6 e la organizzazione delle piazzole in tav.7

Art. 7 – Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è invariata rispetto a quella individuata nel Piano 2001 e viene confermata interamente in campeggio.

Per le caratteristiche possedute dal campeggio verificate in riferimento ai requisiti richiesti dal DPGRT 18/R allegato E, la classificazione della struttura ricettiva è “ 3 stelle” .

Art. 8 – Indici urbanistici di Piano

Il Piano di Lottizzazione conferma il Piano Previgente con la realizzazione in totale di 155 piazzole, per una capienza complessiva di 620 ospiti, del quale si è avuta una parziale realizzazione di 110 piazzole e 440 ospiti. In riferimento alla vigente normativa dettata dalla L.R.T. 42/2000 con modifiche e integrazioni introdotte con L.R.T. 17/01/2005 n° 14, possono essere “*allestite*” dal gestore il 40% del totale delle piazzole; pertanto le piazzole “*allestite*” possono raggiungere il numero di 62, di cui 14 già *allestite* poichè oggetto dell’Autorizzazione A/03/86 del 01/10/04. La volumetria massima per servizi ammonta a mc 3.582, inferiore ai mc 3.720 del P.diL. Previgente.

Art. 9 – Distribuzione planivolumetrica

Le piazzole “*allestite*” saranno collocate ove indicato in tav. 7. L’ubicazione delle nuove strutture di servizio e l’ampliamento delle esistenti risulta da tav. 7, per una volumetria massima di incremento rispetto all’esistente di mc.1.025 ed un totale complessivo di mc.3.582, con possibilità di compensazione tra i vari edifici.

Art. 10 -Tipologia edilizia

Edificio commerciale e servizi

La tipologia edilizia del nuovo edificio commerciale si uniformerà a quella dei fabbricati esistenti e pertanto sarà ad un piano con paramento in laterizio a faccia vista e copertura piana. L’ampliamento del bar sarà effettuato in sintonia con la parte esistente ed ugualmente l’ampliamento del locale attrezzatura sarà in sintonia della parte di edificio esistente.

Per quanto riguarda i nuovi piccoli edifici a servizio della prima accoglienza-reception gestione bici, servizio della piscina, saranno realizzati ad un solo piano, con copertura a falde inclinate e esoscheletro in legno.

Piazzole attrezzate

I manufatti possono essere bungalow, case mobili, roulotte od altri analoghi elementi prefabbricati (rif. tav. 4), dotati per almeno il 50% di servizio igienico completo con acqua calda al fine dell'ottenimento della classificazione 3 stelle .

Preso atto che in questa fase non sono indicabili i manufatti da installare, si prescrive che nello stesso vialetto, lungo lo stesso lato, la tipologia dei suddetti sia uguale per tutte le piazzole.

Ombreggiatura piazzole

Sulle piazzole possono essere installati teli ombreggianti, di colore verde, su paletti di ferro semplicemente infissi nel terreno e dunque rimovibili. Tutta l'area è attualmente ombreggiata e così sarà mantenuta, per cui risulta soddisfatto il requisito di cui al punto 1.4 dell'allegato "E" del DPGRT 18/R.

Unità minime di intervento

L'intervento minimo è il singolo edificio per i fabbricati destinati a servizi e la piazzola singola per l'installazione del manufatto.

Art. 11 - Adeguamento servizi igienici e idrici.

L'adeguamento dei servizi igienici non risulta essere necessario in quanto, con la dotazione attuale sono già verificati gli standard normativi, come risulta dalla tabella in calce alla relazione tecnico-illustrativa. E' prevista la nuova nuova realizzazione di un ulteriore gruppo di servizi per migliorare la qualità ricettiva che sarà costruito ad un solo piano fuori terra con copertura a falde inclinate e tipologia simile a quella degli altri piccoli edifici di servizio di nuova costruzione. La dotazione idrica rispetterà le indicazioni del Gestore ASA e i disposti dell'art.52 del R.U.e prevede l'impiego di serbatoi di accumulo idrico sufficienti a soddisfare la dotazione idrica giornaliera necessaria.

Art. 12 – Fattibilità geologica e idraulica

La relazione di fattibilità non indica alcuna prescrizione sulla progettazione in quanto l'area su cui si interviene è già stata messa in sicurezza idraulica attraverso la costruzione di una coronella, e le modificazioni che si apportano sono irrilevanti nel contesto generale.

Art. 13 – Sostenibilità del Piano

L'unica risorsa interessata da potenziali effetti derivanti dall'attuazione del piano è la risorsa idrica; dalla scala delle risorse /impatti dell'analisi delle risorse dell'UTOE 5 del vigente Piano Strutturale risulta un potenziale effetto "medio". Le misure di mitigazione gestionale e tecnica rispetteranno le prescrizioni dell'art.52 co.6 del R.U. mediante il mantenimento della rete duale esistente per uso potabile / altri usi alimentate da acquedotto pubblico e da pozzo privato, nonché dal mantenimento e installazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione dei flussi idrici quali limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangiflusso.

Art. 14 – Riferimenti legislativi

Per quanto non contenuto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento alle Leggi Vigenti.

Venturina Terme 12/2016

il progettista

Dott. ing. Mario Niccolai