

Piano di Lottizzazione per la riconversione di 50 piazzole Campeggio Pappasole

Norme tecniche

Art. 1 inquadramento dell'intervento

1.1 Descrizione sommaria

Il Piano propone, all'interno del Campeggio Pappasole, la trasformazione e la diversa collocazione delle piazzole originariamente destinate per la sosta camper – 50 piazzole per 200 posti letto - in 50 piazzole per 200 posti letto per il campeggio. Tale variazione mantiene immutata la capacità recettiva complessiva del campeggio pari a 2568 posti letto.

Tale modifica implica esclusivamente una diversa collocazione delle piazzole sopra descritte, che saranno poste in due aree distinte, ubicate in prossimità di un blocco di servizi igienici comuni e di altre piazzole così da conseguire una maggiore uniformità e qualità nei servizi offerti nell'ambito dell'intero insediamento turistico.

1.2 Inquadramento ambientale

Il Piano di Lottizzazione, interessa due piccole porzioni dell'area denominata "Campeggio Pappasole", ubicato in Via di Carbonifera 14 nel comune di Piombino.

Riferimenti catastali:

mappali 32, 72 e 294 del Foglio 55, per un'estensione catastale complessiva di mq 190.970.

Il Campeggio è classificato dal R.U. Vigente come D.10

Le aree interessate dal P.d.L. coincidono con le piazzole di nuova formazione identificate *in rosso*, nelle tav.4, tav.6 e tav.6.1.

Le aree destinate a sosta camper dal piano previgente non saranno oggetto di nessun intervento e saranno mantenute a parcheggio, così come precedentemente autorizzato.

1.3 Inquadramento urbanistico

Il presente Piano di Lottizzazione si attua sulla base della L.R.23 Marzo 2000 n° 42, Regolamento di Attuazione D.P.G.R. n°18/R del 23 Aprile 2001 e successive modifiche e sulle Norme tecniche del R.U. vigente Scheda PV18 che prevede *"E' sempre ammissibile, mediante presentazione di piano attuativo, la riconversione dell'area sosta camper, dimensionata in 50 piazzole per 200 posti letto complessivi, in campeggio/villaggio turistico, replicando le tipologie architettoniche esistenti e garantendo comunque la quota di campeggio non inferiore al 50% della capacità ricettiva complessiva prevista dal PdL.*

Dovranno comunque essere osservate le disposizioni generali di cui alla vigente normativa di settore (LR 42/2005 e ss.mm.ii.).”

Il presente Piano riguarda solo la ricollocazione delle 50 piazzole.

In tutte le aree esterne ai limiti del presente Piano, riportati nelle tav. 4, tav.6 e tav.6.1, comprese quelle in cui nello stato previgente era stata prevista la sosta camper, si applica quanto previsto dal R.U. vigente all'art. 83:

Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozona D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2.

Il presente RU individua gli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale e aperto, così come rappresentati nella cartografia del piano strutturale vigente nelle tavole 9.1.

In ragione della tipologia ricettiva esistente ad essi è attribuita la specifica destinazione di zona D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2. Per questi valgono le norme generali e le specifiche norme d'ambito di seguito riportate, nonché i contenuti delle specifiche schede dei piani attuativi vigenti (Pv) qualora operanti per gli insediamenti in oggetto.

In conformità con quanto disposto dal Piano strutturale vigente per detti insediamenti, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3.a, r3.b, e di sostituzione edilizia.

Gli ampliamenti ammissibili devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) il cui dimensionamento è determinato dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie esistenti, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle specifiche norme d'ambito, e fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata dal presente RU.

In relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

1.4 Vincoli

I Vincoli presenti nell'area sono : Vincolo Paesaggistico

1.5 Validità del piano

Il Piano di Lottizzazione ha validità di anni cinque dalla data di approvazione in Consiglio Comunale, al termine dei quali, gli interventi ammessi saranno quelli riportati nelle norme tecniche del R.U. vigente all'art. 83, sopra riportato.

Le categorie di intervento sono tutte permesse e sono altresì permesse tutte le destinazioni d'uso funzionali all'attività turistico/ricettiva.

1.6 Contenuti del piano

- Tav. 1, “Inquadramento urbanistico” - estratto RU;
- Tav. 1.a “ Carta dei vincoli”;

- Tav. 2, "Planimetria generale" - stato previgente (scala 1/2000);
- Tav. 3, "Planimetria generale" - stato attuale (scala 1/2000);
- Tav. 4, "Planimetria generale" - stato variato (scala 1/2000);
- Tav. 5, "Documentazione fotografica";
- Tav. 5.1, "Documentazione fotografica";
- Tav. 6, "Stato Variato" - individuazione degli interventi piazzole (scala 1/500);
- Tav. 6.1, "Stato Variato" - individuazione degli interventi piazzole (scala 1/500);
- Tav. 6.2 "Stato Variato" - individuazione degli interventi parcheggio (scala 1/500);
- Tav. 7, "Aree e tabelle - Stato Attuale" - aree a verde (scala 1/2000);
- Tav. 7.1, "Aree e tabelle - Stato Variato" - aree a verde (scala 1/2000);

- Relazione descrittiva;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione Idrologica – Idraulica;
- Relazione Geologica – Tecnica.

Art. 2 Disciplina degli ambiti fondiari

Contenuti del piano

Le Unità Minime di Intervento, così come individuate nella tav. 6 e 6.1. coincidono con gli interventi.

La verifica degli standard urbanistici è riportata in tav. 7e tav.7.1

La permeabilità dei suoli non viene modificata.

Art. 3 Urbanizzazioni e attrezzature

Non sono previste nuove urbanizzazioni o attrezzature.

L'area oggetto del presente P.d.L. si colloca in un'area già urbanizzata.

Art. 4 Disposizioni speciali

4.1 Sostenibilità del Piano e misure di mitigazione degli effetti indotti

Il Piano, che prevede la realizzazione di un intervento veramente minimale su aree poste all'interno del Campeggio.

L'intervento si attua rispettando le quote originarie dei terreni e prevede sia il mantenimento che l'integrazione della vegetazione esistente e ripropone l'uso degli stessi materiali, dei colori e degli elementi di finitura utilizzati nelle piazzole esistenti, già presenti nell'area da più di 40 anni. L'intervento verrà attuato dislocando le piazzole previste su due aree poste in prossimità dei blocchi adibiti a servizi igienici comuni in continuità con le piazzole esistenti così da conseguire una maggiore uniformità nella distribuzione delle piazzole stesse ed andranno ad occupare aree già attrezzate destinate attualmente allo svago o ai pic nic.

Le aree dove era stata prevista la "Sosta camper" dal previgente PRG, saranno mantenute con la destinazione attuale a parcheggio di servizio, ai sensi dell'art. 52 comma 6 del R.E., così da permettere agli utenti del campeggio, in attesa di fare il check-in per entrare nella struttura, di

lasciare i loro mezzi, senza ingombrare la strada pubblica ed evitare così file ed ingorghi della stessa.

L'area sopra descritta sarà occupata solo pochi giorni all'anno e rispetto ad un'area attrezzata per la sosta dei camper che, essendo posta lungo la strada pubblica, avrebbero creato sicuramente una barriera visiva, risulterà meno "impattante" rispetto al territorio circostante.

Il parcheggio inoltre dovrà rispettare i seguenti criteri:

- mantenimento dell'intera superficie permeabile e della quota morfologica nel rispetto del reticolo idraulico minore, tenendo conto degli esiti della relazione idrologico-idraulica (scenario 2)
- piantumazione di essenze ad alto fusto analoghe a quelle presenti in sito, sia sul perimetro che nell'interno dell'area.

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che il Piano sia sostenibile e vista la scarsa entità dello stesso non necessita di misure di mitigazione.

4.2 Fattibilità geologica idraulica

Vedasi la Relazione Idrologica-Idraulica e la Relazione Geologica-Tecnica allegate

Nessuna prescrizione

Art. 5 Specifiche tecniche

5.1 Disposizioni per la realizzazione dell'intervento.

Negli interventi previsti devono essere impiegati materiali e tecniche simili o compatibili con quelli originari, il rispetto delle caratteristiche architettoniche del complesso va estesa, oltre che alle piazzole da realizzare anche alle sistemazioni esterne, alle pavimentazioni e all'arredo degli spazi aperti contermini.

Per gli interventi di cui al presente piano, si chiede di procedere al rilascio delle autorizzazioni mediante attestazione di conformità, purché i progetti esecutivi siano conformi agli elaborati di Piano.

5.2 Le piazzole misurano m. 12.50 x 8.00

Art. 6 – Indici di Piano.

INDICI DI PIANO				
<i>Intervento</i>	<i>Stato Attuale</i>	<i>Max. di PDL</i>	<i>Max di R.U.</i>	<i>Stato di progetto</i>
Posti letto	2368	2568	2570	2568

$$\text{VOLUME EDIFICABILE} = 2.568 \times 6,00 = \text{m}^3 \text{ 15.408,00}$$

I volumi realizzati sono riportati nella successiva tabella 1 :

Tab. 1 - Interventi edilizi realizzati

<i>Intervento</i>	<i>superficie coperta (m²)</i>	<i>altezza media (m)</i>	<i>cubatura (m³)</i>
Centro Servizi:			
farmacia bazar ambulatorio	144,00	2,92	420,33
ristorante ampliato e market	714,24	2,92	2084,88
bar	214,28	2,92	625,48
Servizi Igienici comuni			
Blocco A	415,16	2,60	965,22
Deposito e guardaroba	110,00	2,60	286,00
Direzione	125,16	3,30	413,06
Impianti tecnologici	120,00	2,50	300,00
Postazione DJ	6,27	2,20	13,80
Casa del custode	54,88	3,30	181,10
Ampliamento servizi Igienici comuni			
blocco B	300,47	2,60	781,22
blocco C	229,70	2,60	597,22
Lavanderia/deposito	112,50	3,25	365,62
Ampliamento direzione	42,20	3,00	126,60
Depositi e impianti tecnologici	445,00	2,70	1201,50
Alloggi personale (n°3)	159,60	3,25	518,70
Garage custode	34,20	2,50	85,50
Farmacia/ambulatorio	119,00	3,00	357,00
Sala giochi	264,45	3,00	785,88
Deposito biciclette	202,24	3,00	606,72
TOTALE prima dell'approvazione del R.U.			11.476,42
Cucinotti	720,20	2,20	1584,40
Deposito	198,00	3,00	594,00
Ampliamento Direzione	144,54	2,70	390,26
TOTALE	5.227,26		14.045,08

In Fede
(dott. Arch. Donella Garfagnini)