

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL _____

**Variante parziale al Regolamento urbanistico
per la riqualificazione del tratto Vada-
Mazzanta denominato " La città al mare" nel
Comune di Rosignano M.mo**

Allegato 1

Schede normative e di indirizzo progettuale

Scheda norma comparto 2-t 16

Progettista



Il Responsabile del procedimento
Arch. Stefania Marcellini

L'Istruttore Direttivo Tecnico
Arch. Maria Libera Silvestri

Assessore alle Politiche di Programmazione del Territorio, Infrastrutture, Patrimonio: *Alessandro Franchi*
Dirigente del settore promozione del territorio e dell'impresa: *Margherita Pia*
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione: *Lorena Silvestri*
Garante della comunicazione: *Stefania Marcellini*
Daniela Ronconi

marzo 2014

Scheda norma comparto 2- t16

- Riqualficazione ed ampliamento dell'offerta turistica delle attività ricettive presenti lungo via dei Cavalleggeri nel tratto Vada-Mazzanta

- Carico urbanistico previsto da dimensionamento P.S.: n.500 piazzole per ampliamento campeggi esistenti; n. 100 piazzole per nuovi campeggi e n. 168 posti letto. Nello specifico:

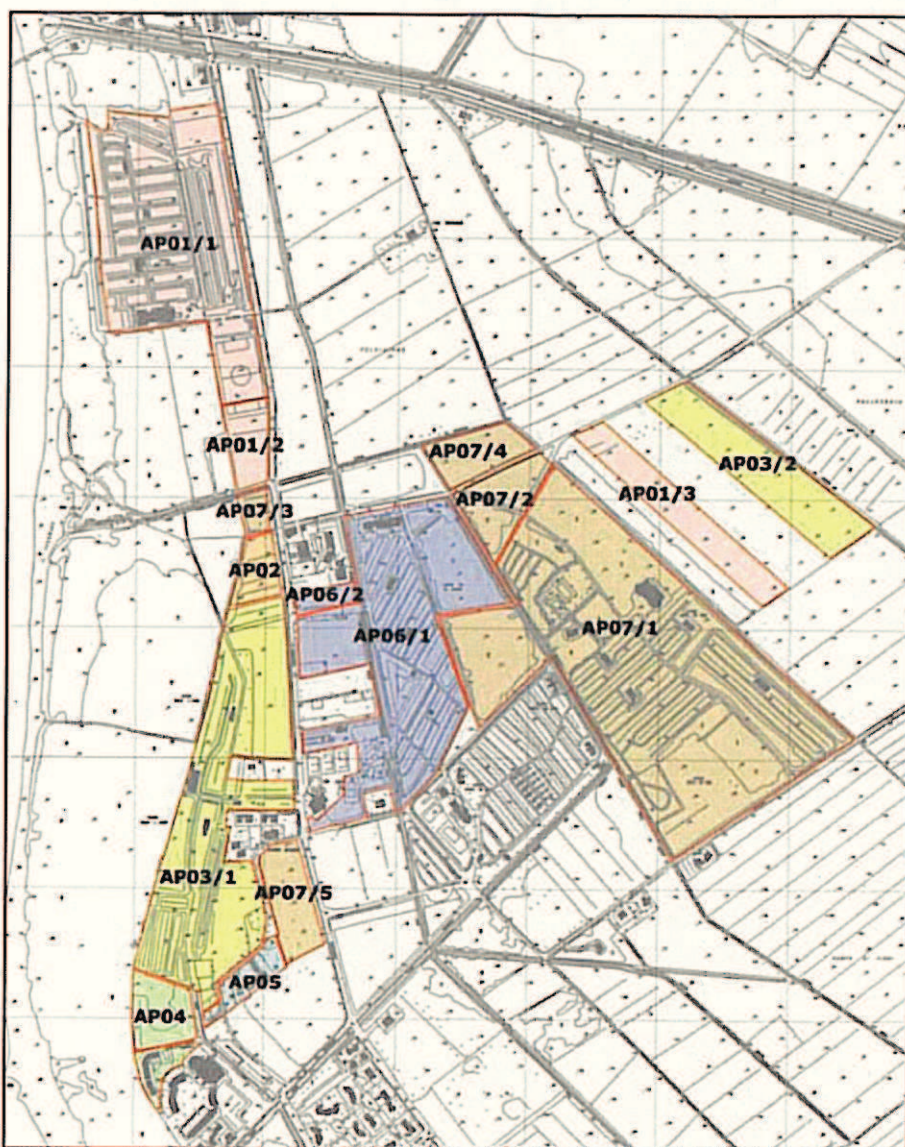
1. ampliamento campeggi esistenti per complessive n. 500 piazzole aggiuntive da suddividersi nel seguente modo:
 - area denominata AP01/1 (camping Rada Etrusca) n. 62 piazzole;
 - area denominata AP03/1 (camping Molino a Fuoco) n. 146 piazzole;
 - area denominata AP06/1 (camping Baia del Marinaio) n. 146 piazzole;
 - area denominata AP07/1 (camping Campo dei Fiori) n. 146 piazzole;
2. realizzazione di n. 2 aree sosta camper con relativi servizi quali servizi igienici con docce, rifornimento acqua e smaltimento liquami, oltre a parcheggi, aree a verde, percorsi pedonali e ciclabili e spazi per la sosta per complessive n. 100 piazzole così suddivise:
 - area denominata AP01/2 (camping Rada Etrusca) n. 50 piazzole;
 - area denominata AP07/5 (camping Campo dei Fiori) n. 50 piazzole;
3. realizzazione di n. 2 strutture ricettive con tipologia villaggio albergo per complessivi n. 88 posti letto con altezza massima di n. 2 piani fuori terra:
 - area denominata AP07/2 (camping Campo dei Fiori) per n. 44 posti letto;
 - area denominata AP06/2 (camping Baia del Marinaio) per n. 44 posti letto;
4. ampliamento di R.T.A. esistente per n. 80 posti letto aggiuntivi con altezza massima di n. 2 piani fuori terra:
 - area denominata AP04 (residence Gli Oleandri).

- Obbiettivi qualitativi generali e condizioni alla trasformazione:

- tutela e valorizzazione dell'intera area;
- realizzazione di un sistema di nuove centralità, articolate in sistemi di piazze, di parcheggi, di servizi per l'utilizzo della spiaggia, servizi pubblici, aree gioco, verde pubblico, aree sosta per camper;
- ristrutturazione funzionale della viabilità, riallineamento e ampliamento della carreggiata, sistemi di rallentamento del traffico e razionalizzazione della viabilità carrabile. Realizzazione di controviai alberati e sistemi di sosta, completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, nuova illuminazione pubblica, nuovi attraversamenti pedonali;
- messa in sicurezza idraulica dell'area in oggetto;
- ristrutturazione razionale dei servizi e del sistema d'igiene pubblico;
- aumento del numero di piazzole nelle strutture turistico-ricettive destinate a campeggio;
- ridefinizione dei tessuti urbanistici;
- riqualficazione razionale dell'area affinché si possa inserire un nuovo sistema di accessibilità prevalentemente pedonale o ciclabile fra via dei Cavalleggeri e la pineta;
- aumento della capacità ricettiva: Campeggio, Residenza Turistica Alberghiera (RTA), villaggio albergo;
- modificazione e riqualficazione dei sistemi insediativi;
- conservazione dell'area agricola per usi agricoli con finalità didattico ricreative al fine di valorizzare il sistema verde attraverso un approccio culturale.

LEGENDA

AP01/1	Campeggio Rada Etrusca
AP01/2	Campeggio Rada Etrusca
AP01/3	Area Orto Botanico
AP02	Area Porta Vada
AP03/1	Campeggio Molino a Fuoco
AP03/2	Area Orto Botanico
AP04	Recidence Gli Oleandri
AP05	Area Orti e Case
AP06/1	Campeggio Baia del Marinaio
AP06/2	Campeggio Baia del Marinaio
AP07/1	Campeggio Campo dei Fiori
AP07/2	Campeggio Campo dei Fiori
AP07/3	Area Porta Vada
AP07/4	Campeggio Campo dei Fiori
AP07/5	Campeggio Campo dei Fiori



Aree di sosta

Le aree di sosta dovranno possedere i requisiti dettati dalle leggi regionali vigenti in materia. Il suolo dovrà essere sistemato e attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche. La viabilità interna dell'area deve essere realizzata con materiale arido con trattamento specifico antipolvere, dovrà in ogni caso risultare permeabile. Non è ammesso l'uso di asfalto.

Campeggi esistenti

Per le aree identificate con la sigla AP01/1 (camping Rada Etrusca), AP03/1(camping Molino a Fuoco), area denominata AP06/1(camping Baia del Marinaio) e per l'area denominata AP07/1(camping Campo dei Fiori) sono consentiti gli interventi previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la riqualificazione urbanistica delle aree e delle attività.

E' ammessa la ristrutturazione dei servizi esistenti con aumento della superficie e il miglioramento degli standard qualitativi delle strutture a servizi esistenti attraverso la realizzazione di nuovi manufatti. Sono ammesse le opere pertinenziali funzionali all'attività.

Sulle aree interessate dai campeggi sono ammesse oltre a nuove costruzioni, anche interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con ampliamento ai fini di adeguare le medesime al nuovo carico urbanistico.

Nell'intervento di riqualificazione è ammessa anche una diversa distribuzione planimetrica delle funzioni esistenti interne al campeggio.

Nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia è ammessa, all'interno dei campeggi, l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo.

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde, con creazione di almeno una zona a verde per gioco bambini adeguatamente attrezzata.

Le piazzole non potranno essere realizzate a non meno di mt 5.00 dal confine recintato e piantumato e comunque alla distanza minima di ml 10.00 dai fossi.

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a servizio delle strutture.

Area Orti e case sparse

Per l'area denominata "orti e case sparse" (AP05) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia da R1 a R8 dei fabbricati legittimamente assentiti, senza modifica della destinazione d'uso e senza incremento delle unità residenziali esistenti.

Le unità immobiliari residenziali esistenti potranno essere demolite e ricostruite anche in accorpamento al fine di creare un unico edificio.

E' ammesso l'ampliamento della superficie utile lorda delle unità immobiliari residenziali esistenti fino al raggiungimento di una S.U.L. max. totale pari 650 mq..

L' altezza massima non dovrà essere superiore a due piani fuori terra.

Area Porta a Vada

Per l'area "porta a Vada" è prevista la realizzazione di spazi urbani con relativi servizi quali ristoranti, bar, info-point e piccole attività commerciali per una S.U.L. fino a un massimo di 250 mq per l'area denominata AP02 e per una S.U.L. fino a un massimo di 200 mq per l'area denominata AP07/3, oltre a parcheggi, aree a verde, percorsi pedonali e ciclabili e spazi per la sosta.

Le attività commerciali devono avere caratteristiche di esercizio di vicinato.

Per l'area "Orto Botanico" (AP03/2) è prevista la modellazione del terreno e contestuale piantumazione di nuove essenze arboree, se ammesse dallo studio sull'eliminazione del rischio idraulico. E' ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e aree destinate alla sosta.

■ Condizioni alla trasformazione

In tutta l'area oggetto di variante è previsto l'uso di materiali, di colori e di finiture nel rispetto dei canoni tradizionali del luogo.

Dovranno essere poste a dimora nuove alberature autoctone nella misura minima di una pianta di alto fusto ogni mq 100 di superficie del lotto non coperta oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq. Dovranno essere poste a dimora nuove alberature autoctone nella misura minima di una pianta ad alto fusto ogni tre piazzole e specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni piazzola

La posa di nuova impiantistica tecnologica interrata deve osservare distanze precauzionali tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature esistenti.

I servizi annessi al Residence gli Oleandri devono essere collocati a cerniera fra la struttura esistente e la nuova costruzione.

Deve essere inoltre previsto un nodo funzionale con parcheggi (D.M. 1444/1968) oltre ad un'area attrezzata, per il corretto smaltimento dei rifiuti opportunamente differenziati.

Il progetto di riqualificazione e ampliamento dovrà prevedere per i campeggi esistenti, se necessario, anche interventi di riqualificazione e di messa in sicurezza secondo le prescrizioni igienico-sanitarie, di tutte le strutture esistenti assentite e di quelle con tipologia bungalow.

Nelle aree a servizio e sosta camper e nelle strutture turistico ricettive con destinazione campeggio, la viabilità di accesso, gli spazi di manovra, la viabilità interna e le aree di ingresso devono essere realizzate con specifico trattamento antipolvere e dovranno risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane. E' ammesso l'uso di asfalto permeabile di qualsiasi cromia ad eccezione del nero.

Per l' Area Porta Vada:

- denominata AP02 si dovrà realizzare un parcheggio privato ad uso pubblico di almeno 60 posti auto ed una struttura destinata a servizi di assistenza alla spiaggia quali docce e servizi igienici non inferiore a 80 mq di S.U.L.;
- denominata AP07/3 si dovrà realizzare un parcheggio privato ad uso pubblico di almeno 50 posti auto ed una struttura destinata a servizi di assistenza alla spiaggia quali docce e servizi igienici non inferiore a 70 mq di S.U.L.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.

Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allacciamento alla rete idrica e l'uso dei pozzi eventualmente esistenti dovrà essere limitato ai fini antincendio.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in bioedilizia. L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato nella copertura.

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde parcheggi etc,..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico

Dotazione minima di spazi di uso pubblico: Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici a verde e parcheggio, previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni

■ Destinazioni d'uso ammesse :

- Campeggio Rada Etrusca (AP01/1), Molino a Fuoco (AP03/1), Baia del Marinaio (AP06/1) e Campo dei Fiori (AP07/1):-cat 3 sottoc. 3.03 cat. 4, sottocategoria 4.06 (campeggio) ;
- Residence gli Oleandri (AP04)- cat. 3 sottocat. 3.03; cat. 4, sottocategoria 4.02 (R.T.A);
- campeggio Baia del Marinaio (AP06/2) e per campeggio Campo dei Fiori (AP07/2): cat 3 sottoc. 3.03 ; categoria 4, sottocategoria 4.01 (Villaggio Albergo);
- area "Orti e case" (AP05);categoria 1 (residenziale) e destinazioni legittimamente esistenti.
- area "Porta Vada": cat. 3 sottocat. 3.02.02, 3.02.03,3.02.04,3.02.05,3.03;
- aree sosta camper e servizi (AP01/2 e AP07/5): cat 3 sottoc. 3.03; categoria 4, sottocategoria 4.08

Su tutta l'area di trasformazione è ammessa la cat. 6 sottoc. 6.01,6.02,6.05 limitatamente ad ambulatori e centri di primo soccorso,6.06, 6.08, 6.12

■ Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50, Distanza dai Confini ml 5,00 , Distanza botri min. ml 10.00

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrato. la realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

Da relazione geologica carta delle pericolosità e delle fattibilità:

"zona A":

Pericolosità geologica: (G.3) elevata;
fattibilità geologica: (F.G.3) condizionata;
fattibilità idraulica: (F.I.3) condizionata;
fattibilità sismica: (F.S.3) condizionata.

"zona B":

Pericolosità geologica: (G.3) elevata;
fattibilità geologica: (F.G.3) condizionata;
fattibilità idraulica: (F.I.4) limitata
fattibilità sismica: (F.S.3) condizionata.

- Pericolosità idraulica: Rientrando gran parte delle aree in classe di pericolosità idraulica molto elevata l'attuazione degli interventi previsti dalla presente variante è subordinata alla contestuale o preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio (all. A art. 3.2.2.1 del DPGR 53/R). Il progetto di messa in sicurezza idraulica allegato alla presente variante costituisce una guida di riferimento per il successivo livello di progettazione da presentarsi unitamente al piano attuativo che dovrà definire nel dettaglio gli interventi di messa in sicurezza idraulica.

La disposizione di nuovi corpi da realizzare dovrà consentire l'impianto di opere di allontanamento delle acque reflue e meteoriche superficiali (fognatura nera e bianca), evitando in concomitanza di intensi eventi meteorici il ristagno e il mancato allontanamento verso le aste idriche principali o verso la pubblica fognatura.

La disposizione dei fabbricati dovrà privilegiare gli alti morfologici esistenti, lasciando eventuali porzioni più basse alla naturale destinazione (area a verde) il piano del pavimento finito del primo solaio fuori terra non potrà essere impostato a quota inferiore a + 1.00 metri rispetto al livello medio mare.

Non è consentita l'apertura di nuovi pozzi superficiali per fini potabili o irrigui che captino la rima freatica.

In sede di piano attuativo e/o in sede di predisposizione dei progetti edilizi si dovranno realizzare opportune indagini geognostiche e geotecniche di laboratorio su campioni indisturbati per la corretta verifica dei cedimenti, per la definizione del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della profondità di appoggio dei piani fondazionali. Si dovranno inoltre eseguire sondaggi a carotaggio continuo ed indagini geofisiche (sismica a rifrazione o prove in foro) finalizzate all'individuazione esatta della profondità del substrato rigido ed alla definizione della categoria di suolo sismico.

■ Modalità di attuazione piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La convenzione dovrà contenere appositi articoli:

- in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva del Villaggio Albergo e della R.T.A. ;
- in cui viene concordato un utilizzo di quota parte di piazzole nelle aree di sosta a prezzi concordati (social campering), al fine di garantire non sola la sosta ma anche l'utilizzo di tutti i servizi interni alla struttura ricettiva

■ Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina dei singoli tessuti urbanistici:

- campeggi esistenti: tessuto urbanistico "oc";
- area sosta camper: tessuto urbanistico " oc_ Utoe 2;
- aree a parcheggio pubblico: identificate con la sigla "p";
- aree a verde pubblico: identificate con la sigla "v".
- area " Orti e case" : tessuto urbanistico "e";
- area Residence gli Oleandri: tessuto urbanistico " o"
- l'area "porta a Vada": tessuto urbanistico "K"

■ Disciplina in assenza di Piano Attuativo:

Nelle more dell'entrata in vigore del Piano Attuativo, alle aree e/o costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto si applica la disciplina del tessuto urbanistico corrispondente all'attività:

- campeggi esistenti: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1,R2,R3,R4, sostituzione edilizia R5, addizioni funzionali e volumetriche R7, interventi di riorganizzazione degli spazi. Strutture temporanee a carattere stagionale art. 55 R.E.
- altre costruzioni: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1,R2,R3;

■ Superficie dell'area: circa 53. ha