

COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO



**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

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL _____

Progettisti

Istruttore ~~Direttivo~~ Tecnico

Istruttore Direttivo Tecnico

~~abcde~~ testo modificato a seguito accoglimento osservazioni,
recepimento pareri

~~abcde~~ testo eliminato

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

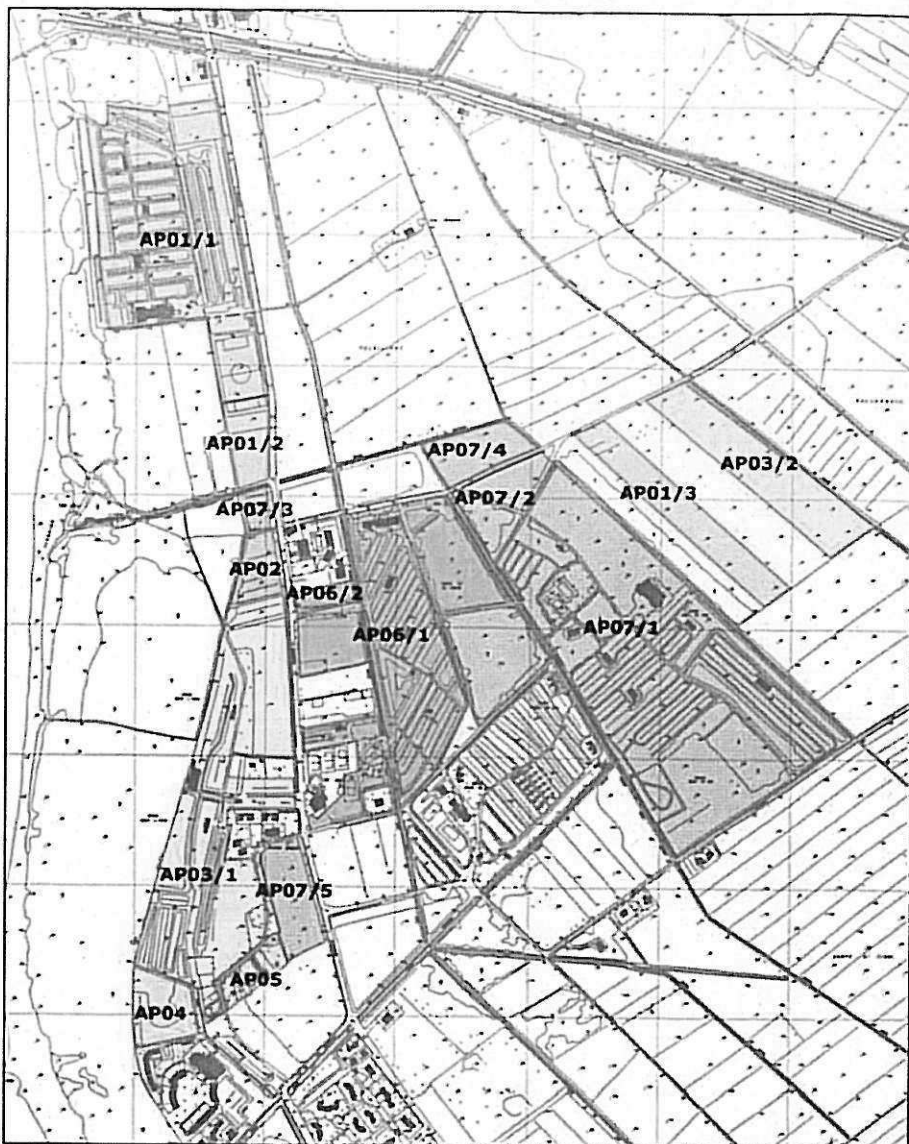
Gennaio 2015

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. 174 (n. 42+n.132)~~446~~ piazzole;
 - area denominata AP06/1(camping Baia del Marinaio) n. 132 ~~446~~ piazzole;
 - area denominata AP07/1(camping Campo dei Fiori) n. 132 ~~446~~ 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 controviali 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 potrà prevedere: ~~la riqualificazione urbanistica delle aree e delle attività~~

- la riqualificazione urbanistica delle aree e delle attività esistenti;
- nuovi manufatti funzionali all'attività e nuove piazzole ~~E' ammessa~~;
- la ristrutturazione dei servizi esistenti con aumento della sul; ~~e il miglioramento degli standard qualitativi delle strutture e dei servizi esistenti attraverso la realizzazione di nuovi manufatti~~;
- il miglioramento degli standard qualitativi delle strutture e servizi esistenti;
- ~~Sono ammesse~~ la realizzazione di opere pertinenziali funzionali all'attività;
- la realizzazione di alloggi per la guardiania e il personale stagionale all'interno delle strutture del campeggio.

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.

AP03/2 "Orto Botanico"

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

Il Piano Attuativo dovrà recepire le condizioni/prescrizioni contenute nel parere motivato espresso dall'Autorità Competente con proprio Decreto n° 160 del 16/12/2014 in merito al Procedimento di Valutazione ambientale strategica (LR 10/2010).

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. Dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto esistenti.

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: oltre a quelli indicati nelle voci specifiche. H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50, Distanza dai Confini min.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.

Al fine di garantire la qualità e i corretti criteri di intervento per le eventuali opere da riqualificare e da realizzare all'interno dei campeggi, poste nelle aree di prossimità alla Riserva Nazionale Biogenetica, alla Pineta (SIR Tomboli di Cecina) e all'interno della fascia costiera (art.

142, comma 1, lettera a), del D.Lgs n° 42 del 2004), nonché in recepimento del parere del Corpo Forestale dello Stato rilasciato in fase del procedimento di VAS e rispettato quanto indicato nella DGR 454/2008, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- i fabbricati dovranno essere realizzati in legno, essere non vincolati permanentemente al suolo e facilmente removibili e pertanto non avere fondazioni di tipo tradizionale; dovranno avere un'altezza di un piano fuori terra e comunque limitata, in modo da non interferire con le visuali paesaggistiche.
- le nuove eventuali piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze arboree autoctone adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente ed essere opportunamente integrate e relazionate con l'apparato vegetazionale esistente (Pineta, bosco di tamerici esistente ecc...).

Tutte le nuove piantumazioni dovranno comunque essere oggetto di apposito elaborato per la progettazione del verde.

- nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere adottate opportune misure tendenti ad evitare o a ridurre possibili impatti al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di specie ed habitat per cui il sito natura 2000 è stato designato"

Al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico in coerenza con gli indirizzi del PIT/PPR, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni relative ai singoli interventi:

AP01/2 – area sosta camper per 50 piazzole - Realizzare lungo la via dei Cavalleggeri, in corrispondenza dell'area, un nastro di verde costituito almeno da doppio filare di alberi di alto fusto (essenze autoctone) al fine di realizzare uno schermo visivo.

AP07/5 - area sosta camper per 50 piazzole - realizzare lungo la via dei Cavalleggeri, in corrispondenza dell'area, un nastro di verde costituito almeno da doppio filare di alberi di alto fusto (essenze autoctone) al fine di realizzare una schermo visivo.

AP03/1- campeggio Molino a Fuoco - Le aree destinate a nuove piazzole dovranno essere oggetto di apposito elaborato con uno studio che dimostri l'equilibrato rapporto tra verde (essenze arboree adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente) e spazi liberi.

AP01/1- campeggio Rada Etrusca - Le eventuali nuove edificazioni dovranno essere realizzate al di fuori del perimetro della Riserva nazionale biogenetica, all'interno dell'attuale area già occupata del campeggio e/o essere inseriti in continuità con essa.

AP04/4- Residence Gli Oleandri - Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in continuità con quelle esistenti, ad una congrua distanza dalla Pineta (SIR Tomboli di Cecina) al fine di non alterare il rapporto con la flora e la fauna esistente ed essere disposte in modo da limitare al minimo l'ostruzione visiva da e verso la pineta (non dovranno essere disposte lungo e parallelamente alla pineta).

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza massima di un piano fuori terra.

Area - AP06/2 - villaggio albergo per 44 posti letto -

- la progettazione dovrà essere specificatamente finalizzata all'integrazione del nuovo volume con i fabbricati esistenti (de "La Ventola") e con agli spazi che tra essi si frappongono.

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza di un piano fuori terra.

Area - AP07/2 - villaggio albergo per 44 posti letto -

- la progettazione dovrà essere specificatamente finalizzata alla migliore definizione dei margini dell'area urbanizzata e in particolare alla definizione della nuova volumetria in relazione a via del Novanta.

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza di un piano fuori terra.

Area - AP02 e AP07/3 – area "Porta a Vada" -

- I parcheggi previsti dovranno essere opportunamente corredati di alberi di alto fusto e schermati alla vista da via dei Cavalleggeri con la messa a dimora di alberi d'alto fusto e di essenze arboree autoctone adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente.
 - nella progettazione di tale comparto dovrà essere posta particolare attenzione al rapporto tra il costruito, le aree a verde e i parcheggi adiacenti.
- L'altezza di questi fabbricati dovrà essere di 1 piano fuori terra.

Nelle aree retrodunali o in presenza di sedimenti di duna, è consentita la permanenza dei campeggi e dei villaggi turistici esistenti a condizione che sia garantita la costituzione di presenze arboree analoghe a quelle presenti nelle zone dunali o, dove esistano, la loro manutenzione e rinnovamento, anche a mezzo di coltivazione, secondo i criteri dettati dagli Enti competenti.

■ 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 e preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio (L.R. 21/2012 comma 9, lettera f) ~~all'art. 3.2.2.1 del DPCR 53/R~~.

L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del torrente Tripesce.

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.

Prima della presentazione del Piano Attuativo dovrà essere sottoscritta una convenzione o atto d'obbligo tra l'Amministrazione comunale, il consorzio di Bonifica ed i privati che disciplini le modalità di redazione dei diversi livelli di progettazione, la realizzazione e la manutenzione delle opere di messa in sicurezza idraulica.

Il progetto definitivo delle opere, redatto ai sensi della normativa vigente e approvato dagli Enti competenti in materia, deve costituire un allegato al Piano Attuativo.

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 (almeno il 30%) 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

Campeggio Molino a Fuoco AP03/1: Intervento diretto convenzionato per la realizzazione di n. 42 piazzole in area priva di pericolosità idraulica elevata. La convenzione dovrà disciplinare:

- l'utilizzo di almeno 10 piazzole per la sosta camper a prezzo agevolato da concordarsi con l'A.C al fine di garantire non sola la sosta ma anche l'utilizzo di tutti i servizi interni alla struttura medesima. L'obbligo convenzionale decadrà con la realizzazione delle due aree di sosta camper;
- il completamento della pista ciclabile su via dei Cavalleggeri fronte campeggio

- 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