



COMUNE DI CAPALBIO

Provincia di Grosseto

PIANO ATTUATIVO INERENTE CENTRO SPORTIVO TURISTICO BALNEARE CHIARONE Località Chiarone, Capalbio



PROGETTISTA:

ARCH. DANIELE BARTOLETTI

Castiglione della Pescaia
via della Libertà n. 3
58043 Grosseto

COMMITTENTE:

S.A.C.R.A. spa
Strada Litoranea Burano 17
Loc. Chiarone - 58011 Capalbio
Grosseto - Italy

P.I. 06199470151

OGGETTO:

Stato di Progetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:

MARZO 2018

AGG. :

TAVOLA 15

IL TECNICO:

Arch. Daniele Bartoletti



COMMITTENTE:

S.A.C.R.A. spa

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

Art. 1 - Generalità e ambito di applicazione	3
Art. 2 - Elaborati Piano	3
Art. 3 - Attuazione del Piano	4
Art. 4 - Valore normativo del piano	4
Art. 5 - Classificazione delle aree	5
Art. 6 - Indici Urbanistico-edilizi	6
Art. 7 - Parametri e definizioni edilizie	6
Art. 8 - Applicazione delle presenti norme	9
Art. 9 - Barriere architettoniche	9
Art. 10- Definizione delle categorie di intervento ammesse	9
Art. 11- Prescrizioni tecniche	10
Art. 12 - Caratteristiche costruttive	13
Art. 13 - Opere stradali e parcheggi pubblici	13
Art. 14 - Impianto di illuminazione	14
Art. 14 - Norme transitorie	14

Art. 1 - Generalità e ambito di applicazione.

Il presente Piano Attuativo redatto in conformità al Regolamento Urbanistico approvato (pubblicazione sul BURT n. 16 del 18 Aprile 2012 e BURT N. 25 DEL 25.06.2014) – Art. 58 comma D 6.2 -, oltre che agli strumenti urbanistici sovraordinati, è relativo al Campeggio di Capalbio, situato in Loc. Chiarone a Capalbio. L'ambito di applicazione del Piano è il territorio comunale di cui alle tavole grafiche e descritta negli allegati, parti integranti del piano stesso. La normativa di riferimento per la struttura ricettiva è la Legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 (DPGR 23 aprile 2001, n°18/Rregolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo).

Art. 2 - Elaborati del Piano.

Il Progetto del Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

- Tav. 1a Tavola dei vincoli
- Tav. 1b Estratto di mappa e visure catastali

Stato attuale:

- Tav.2a Planimetria generale – Stato attuale
- Tav.2b Plan. generale – Stato attuale comprensiva di strutture temporanee stagionali
- Tav.3 Documentazione fotografica del contesto paesaggistico - punti accesso
- Tav.4a Schede tecniche
- Tav.4b Relazione – titoli abilitativi
- Tav.5 Carta della vegetazione e dei tipi forestali – Stato attuale
- Tav.6a Schema reti impianti elettrici
- Tav.6b Schema reti impianto idrico
- Tav.6c Schema reti impianto fognario
- Tav.6d Schema antincendio

Stato di progetto:

- Tav.7a Azzonamento e planivolumetrico
- Tav.7b Azzonamento - aree verdi e aree sportive
- Tav.8a Planimetria generale - Stato di progetto
- Tav.8b Planimetria generale paesaggistica - Stato di progetto
- Tav.9 Schede tecniche interventi - modellazioni planivolumetriche
- Tav.10 Stato sovrapposto
- Tav.11 Sezioni ambientali

Tav.12a	Schema reti impianti elettrici
Tav.12b	Schema reti impianto idrico
Tav.12c	Schema reti impianto fognario
Tav.12d	Schema antincendio
Tav.12e	Schema flussi mobilità
Tav.13	Carta del riassetto vegetazionale con opere di mitigazione
Tav.14	Relazione generale con cronoprogramma
Tav.15	N.T.A.
Tav.16	Relazione paesaggistica
Tav.17	Fotoinserimenti
Tav.18	Relazione/studio geologico di fattibilità
Tav.19	Piano del verde - relazione incidenza
Tav.20	Studio del rischio idraulico.
Tav.21	Progetto impianto illuminazione esterna

Art. 3 - Attuazione del Piano.

Il Piano si attua previa stipula di una convenzione che regoli gli adempimenti e l'assunzione degli oneri previsti per legge e/o dalle presenti Norme.

L'esecuzione verrà attuata secondo il cronoprogramma allegato con durata decennale.

Detto Piano Attuativo consente i successivi interventi diretti previo rilascio del titolo abilitativo (Permesso a Costruire o SCIA).

Per la sola area "ludico-sportiva e struttura polifunzionale" (individuata attraverso apposita carta di perimetrazione allegata alla Relazione Paesaggistica) sarà richiesta autonoma Autorizzazione Paesaggistica prima del rilascio del Permesso di Costruire di ogni struttura ed impianto .

Art. 4 - Valore normativo del Piano.

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere:

a) Le nuove volumetrie sotto indicate di cui all'art.11 (prescrizioni tecniche):

- Locali ristorativi e commerciali mc 1424,40 ;
- Reception - direzione mc 318,33;
- Locali di pertinenza impianti sportivi mc 478,53;
- Struttura polifunzionale mc 1395,00;
- Servizi igienici mc 860,70;

- Magazzini mc 922,35;
- Locale infermeria mc 48,00;

b) I parametri urbanistico-edilizi sotto indicati :

- l'azzonamento e l'ubicazione dei manufatti;
- la destinazione d'uso dei fabbricati;
- le superfici e le altezze degli edifici di cui alla modellazione planivolumetrica ed alle schede tecniche degli interventi;
- le caratteristiche costruttive, architettoniche e di finitura dei manufatti nei margini previsti dalle relative schede.

c) Hanno invece valore indicativo e non vincolante:

- gli schemi delle reti impiantistiche.

Le piazzole previste per l'ubicazione di casette mobili potranno essere spostate nell'area individuata per le piazzole libere, e viceversa, nella misura massima del 10% del totale, senza vincolarne la posizione; parimenti, nell'arco della durata del cronoprogramma, parte delle aree a parcheggio di pertinenza potranno essere destinate, giusta la facoltà di cui all'art. 58 del vigente regolamento urbanistico, a parcheggi e aree a servizio del rimessaggio, fermo restando, in tale evenienza, che la struttura di campeggio dovrà adeguare il numero delle piazzole ovvero reperire nelle altre aree a disposizione gli spazi di parcheggio necessari per mantenere inalterato il rapporto con la quantità dei posti auto a servizio in conformità alla normativa vigente.

La prevista piscina, sempre nel periodo di durata del cronoprogramma, potrà essere temporaneamente collocata, con dimensioni ridotte, nell'area ludica posta di fronte al preesistente fabbricato ad uso market e ristorante, ciò al fine di consentire la dotazione del servizio nella fase transitoria di completamento delle previsioni di piano.

Nell'area individuata "della duna consolidata" verranno mantenute n. 35 piazzole; nelle stesse, al fine di rendere più efficace e significativa la riqualificazione e rinaturalizzazione della duna, verranno prevalentemente utilizzate con tende attrezzate da installare a cura del gestore, con sistemi che garantiscano la preservazione del sedime della duna e il minore impatto possibile sul sistema esistente; il periodo di installazione delle tende attrezzate avrà durata pari al periodo di validità dell'Autorizzazione Paesaggistico-Ambientale.

Art. 5 - Classificazione delle aree.

Le aree sono state classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- area ristorante - bar/gelateria e commerciale;
- area direzione-amministrazione-prima accoglienza;
- area ludico-sportiva e struttura polifunzionale;
- servizi igienici;
- area impianti tecnici - magazzini;
- parcheggi di uso pubblico;
- parcheggi privati;
- parcheggi residenti;

- area campeggio (case mobili – tende attrezzate, piazzole libere, piazzole camper).

Art. 6 – Indici Urbanistico-edilizi.

Gli indici di riferimento derivanti dalle prescrizioni del Regolamento Urbanistico (Art. 58 lett. D6.2 delle NTA) sono i seguenti:

Area per attività sportive e relativi impianti, incluso spazio per rimessaggio massimo 30% area totale.

Area per verde di arredo e di inserimento minimo 30% area totale.

Area per Parcheggi minimo 10% area totale , con in aggiunta :

- parcheggio da minimo 50 posti (trasferimento da previsione di PRG).
- parcheggio da minimo 50 posti (per residenti).

Volume per servizi di pertinenza all'area sportiva massimo mc. 500 e mq. 160 di SUL.

Volume per Servizi massimo mc. 5.000 e mq. 1.600 di SUL compresa la volumetria esistente nel sistema dunale, da demolirsi e ricostruirsi .

Altezza massima nuove volumetrie ml. 4,00.

Distanza minima dai confini = ml. 6,00

Distanza minima dal filo strada = ml. 7,00.

E' prevista la monetizzazione delle quote di standard relativi a superfici da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (10% dell'area), nonché degli oneri e delle opere aggiuntive che non verranno realizzate (parcheggio da posti – trasferimento da previsione di PRG), in quanto ciò favorisce una più efficace attuazione delle opere; la fruibilità del litorale è garantita dai seguenti spazi pubblici o di uso pubblico aggiuntivi e realizzati a titolo perequativo dai Proponenti:

- Parcheggio di uso pubblico da 174 Posti Auto.
- Parcheggio per residenti da 50 Posti Auto.

Art. 7 – Parametri e definizioni edilizie

Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere è fatto riferimento ai parametri e definizioni edilizie di cui al Decreto del presidente della giunta Regionale del 11 novembre 2013 n. 64/R .

Per la determinazione di volume non concorrono:

- case mobili/bungalow e tende attrezzate da destinare alla ricettività autorizzati con L.R. 42/2000 modificata con L.R. 14/2005 – L.R. 86/2016.

Art.8- Applicazione delle presenti norme.

Per quanto non espressamente citato valgono le norme comunali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.

Art.9- Barriere architettoniche.

Gli edifici dovranno osservare le prescrizioni della Legge 9 gennaio 1989 n.13 e del D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che la Legge 104/ 1992 - art. 24 "Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.

Art.10- Definizione delle categorie di intervento ammesse.

Le tipologie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle definite dalla LRT 65/2014 artt. 134, 135, 136 e137.

Art.11- Prescrizioni tecniche.

Allo scopo di attuare il presente Piano Attuativo si prescrivono le seguenti norme distinte per aree, edifici o gruppi di edifici:

1. LOCALI RISTORANTE - MARKET

Il Piano prevede un incremento delle superfici adibite a bar-ristorante e market, per un dimensionamento di 385,04 mq e 1424,40 mc, da realizzarsi nel fabbricato che attualmente è il principale del campeggio e comprendente anche il riuso di parte delle strutture esistenti, il tutto commisurato alla classificazione prevista per il campeggio ed alla capacità ricettiva.

2. FABBRICATO RECEPTION - DIREZIONE

Si prevede la realizzazione di un fabbricato posto nel punto di accesso principale del campeggio di 106 mq e 318 mc.

All'interno di tale struttura verranno ubicati gli uffici della reception e dell'amministrazione - punto di prima accoglienza. Saranno inoltre presenti servizi atti a soddisfare i requisiti per un livello di classificazione a 4 stelle.

3. FABBRICATO AD USO BAR – INFERMERIA – SPOGLIATOIO/SERVIZI

Il fabbricato sarà composto da tre corpi separati ma collegati planimetricamente, per uno sviluppo totale di 175 mq e 526 mc; di cui il corpo del bar e quello dello spogliatoio servizi, attinenti l'area sportiva, si svilupperanno per 159 mq e 480, mentre l'infermeria risulterà di 16 mq e 48 mc .

4. FABBRICATO POLIFUNZIONALE

Il fabbricato sarà destinato in primis ad auditorium e sala convegni, ma la sua utilizzazione, conseguente anche ad una morfologia flessibile e frazionabile, potrà all'occorrenza essere quella di laboratorio didattico, teatro o di altre attività ludiche in genere.

Il fabbricato previsto si svilupperà per a 450 mq (1400 mc), con la possibilità di sfruttare l'ampia corte esterna con il proseguimento della copertura per tettoie e porticati.

5. IMPIANTI SPORTIVI

Nell'area ludico-sportiva è prevista l'installazione di una piscina che risulterà avere un ingombro planimetrico di 340 mq, funzionale al bacino ipotetico di utenza, con possibilità, come disciplinato dall'art. 4 delle presenti norme, di installare in alternativa a quella sopraindicata una piscina di 160 mq nell'area di pertinenza del fabbricato ristorante; si prevede inoltre l'installazione di n.2 campi da calcetto e n.2 campi da tennis, in terra battuta o con fondo in materiale sintetico con sottofondo drenante, che avranno dimensione di ingombro di 500 mq cadauno i campi da calcetto e mq 650 cadauno i campi tennis.

6. SERVIZI IGIENICI

Nella zona di ampliamento del campeggio sarà realizzato un unico blocco di servizi igienici ubicato in posizione tale da rispettare ampiamente la distanza massima di 150 m da ogni piazzola e dimensionato in modo da essere dotato dei servizi prescritti per la classificazione a quattro stelle. Il fabbricato avrà una dimensione di 290 mq e 860 mc,

ed internamente risulterà suddiviso per sesso con un numero complessivo di almeno 36 wc e 40 lavabo e di 38 docce, completo di servizi igienici per disabili .

7. IMPIANTI TECNOLOGICI

Si prevede il potenziamento dell'attuale allaccio elettrico mediante la realizzazione di una cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione MT-BT e la dotazione di un gruppo elettrogeno di sicurezza, oltre alla possibilità di inserire, sopra i pergolati più centrali dell'area di parcheggio posta in adiacenza del Fosso Chiarone, un impianto fotovoltaico dimensionato orientativamente per una produzione di 160 kw. Il piano inoltre prevede di spostare la zona dei serbatoi e delle pompe in prossimità dell'attuale accesso al campeggio per essere facilmente raggiungibile dai mezzi di lavoro/ manutenzione ed adeguatamente dimensionata per il nuovo fabbisogno di serbatoi. Saranno realizzate nuove reti di distribuzione-allacci-scarichi lungo tutte le percorrenze interne al campeggio . L'area destinata a tali impianti verrà isolata dal resto del campeggio a mezzo di idonee schermature a verde e protezioni di sicurezza. Le strutture saranno di tipo prefabbricato ed adeguatamente dimensionate in base agli impianti tecnologici di pertinenza. Non ne verrà computata la volumetria.

Le attuali vasche/depuratore saranno spostate nell'area di ubicazione dell'esistente impianto di fitodepurazione posto all'esterno dell'area F3.

8. MAGAZZINI

Si prevede la demolizione del magazzino in lamiera posto nel retro del fabbricato principale e la nuova realizzazione di un magazzino di dimensioni idonee in adiacenza all'accesso di servizio e al deposito cassonetti, dove potranno essere svolte le operazioni di lavorazione e stoccaggio. Il magazzino avrà superficie lorda complessiva pari a 240 mq e 840 mc . Un ulteriore piccolo magazzino è previsto, come recupero dei servizi igienici posti nell'area immediatamente adiacente alla zona della duna; questo sarà di ridotte dimensioni (circa 28 mq) e dovrà essere realizzato completamente in legno.

9. PARCHEGGI

Nel Piano sono previste differenti aree di sosta, per un totale di n°538 posti auto; di questi n°314 posti auto risulteranno interni al perimetro del campeggio a servizio esclusivo dello stesso, n°50 posti auto saranno riservati a parcheggio dei residenti e n°174 posti auto saranno adibiti a parcheggio privato ad uso pubblico;

- In n°8 piazzole di dimensioni maggiorate (sup. media > 150 mq) sarà previsto il parcheggio nell'ambito della singola piazzola.
- Ulteriori aree di sosta verranno poste lungo la strada di collegamento con lo stabilimento balneare della dogana.

Tutte le aree di parcheggio risulteranno avere i posti auto coperti con tettoie/pergolati in legno con la possibilità di inserire su una parte degli stessi strutture fotovoltaiche integrate.

Si prevede inoltre, relativamente alla dotazione dei parcheggi per disabili, il soddisfacimento del requisito di 1/50 posti auto, che troveranno applicazione in 14 posti auto per disabili distribuiti proporzionalmente nelle aree di sosta interne al campeggio, nell'area di sosta per residenti e in quella adibita a parcheggi privati ad uso pubblico.

11. CASE MOBILI / BUNGALOWS E TENDE ATTREZZATE

Si prevede l'installazione a regime di n.126 casette mobili / bungalow / tende attrezzate; nello specifico risulteranno n.96 casette mobili e n.30 tende attrezzate . Inoltre, come da Art.4, nell'area individuata "della duna mobile e consolidata" potranno essere installate fino a n. 35 tende attrezzate temporanee che non si computano nel parametro delle 126 strutture permanenti. Quest'ultime presenteranno 4 tipologie edilizie differenti e dovranno inoltre essere conformi a quanto disposto dall'art. 26 del Regolamento di attuazione della L.R. 42/2000 modificata con L.R. 14/2005 – L.R. 86/2016; stesse caratteristiche dovranno avere le tende attrezzate temporanee che saranno installate nell'area della duna consolidata.

Le superfici delle casette mobili saranno in larga parte di 32 mq (m 8 x 4) ed in parte anche con superfici maggiori corrispondenti a 44 mq (m 11 x 4).

La tipologia a tenda sarà costituita da telaio in legno e acciaio e superfici perimetrali in tessuto e pavimento con pedana in legno rialzata da terra e amovibile; le dimensioni di massima saranno di m.5 x 9.

Nel periodo di crescita delle alberature/essenze ombreggianti sarà possibile installare in tutte le piazzole (libere o dotate di case mobili/bungalow e tende attrezzate) dei pergolati in legno (semplicemente infissi al suolo), aventi superiormente cannicci, erica scoparia o altri elementi ombreggianti.

Art.12 - Caratteristiche costruttive generali

I locali del ristorante – market, in continuità al fabbricato preesistente, dovranno essere realizzati con paramenti esterni in muratura intonacati e tinteggiati e copertura in tegole in cotto, che permetteranno di non snaturare la tipologia a “casale” della preesistenza.

Gli edifici adibiti a reception, area polifunzionale, infermeria-servizi attività sportive, magazzino dell’area servizi e i piccoli magazzini dovranno essere realizzati con prefabbricati di tipo leggero, utilizzando per lo più sistemi di architettura decostruibile, con struttura portante in metallo e/o legno lamellare, coperture leggere di tipo continuo con finitura esterna in rame o similare, tamponamenti esterni in elementi in legno/metallo e/o pannelli di tipo sandwiches con interposto isolante termico aventi finitura esterna in legno e/o intonaco tinteggiato di colore neutro terroso .

I servizi igienici saranno realizzati con struttura portante in calcestruzzo o in acciaio zincato con rivestimenti in muratura intonacata o in pannelli di pvc o similare di colore neutro – terroso , copertura a falde inclinate del tipo a capanna o padiglione, con manto esterno in cotto, pavimenti in ceramica antiscivolo, porte in pvc, sanitari in ceramica.

Capalbio, lì 15/03/2018

Il Tecnico

Arch. Daniele Bartoletti

