

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8A

Subambito: a

Destinazione prevalente: turistico-ricettivo all'aria aperta

OBIETTIVI DEL PIANO

Il piano prevede il consolidamento di strutture ricettive all'aria aperta storicamente attive sul territorio comunale, confermando le determinazioni precedentemente assunte dallo strumento urbanistico vigente (PRG). Nella fattispecie, il piano conferma l'espansione occupazionale del campeggio adiacente a meridione dell'AdT, concorrendo all'ammodernamento ed al potenziamento delle strutture ricettive, anche a favore di un turismo "di qualità", nel rispetto del valore ambientale e paesistico dei luoghi in cui il progetto s'inserisce.

ESTENSIONE

35.000 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore orientale del Comune, in località San Fermo.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di
In aderenza al NAF di
Al confine con il Comune di

☐
☐
☐
☐
☐

FUNZIONIALE CONTORNO

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani

☐☐☐
☐☒☐
☐☐☐
☐☐☐
☐☐☐
☐☒☐
☐☒☒
☒☐☒

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta

1 ☐
2 ☐
3 ☐
4 ☒
5 ☐

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni
Con gravi limitazioni

1 ☐
2 ☒
3 ☒
4 ☐

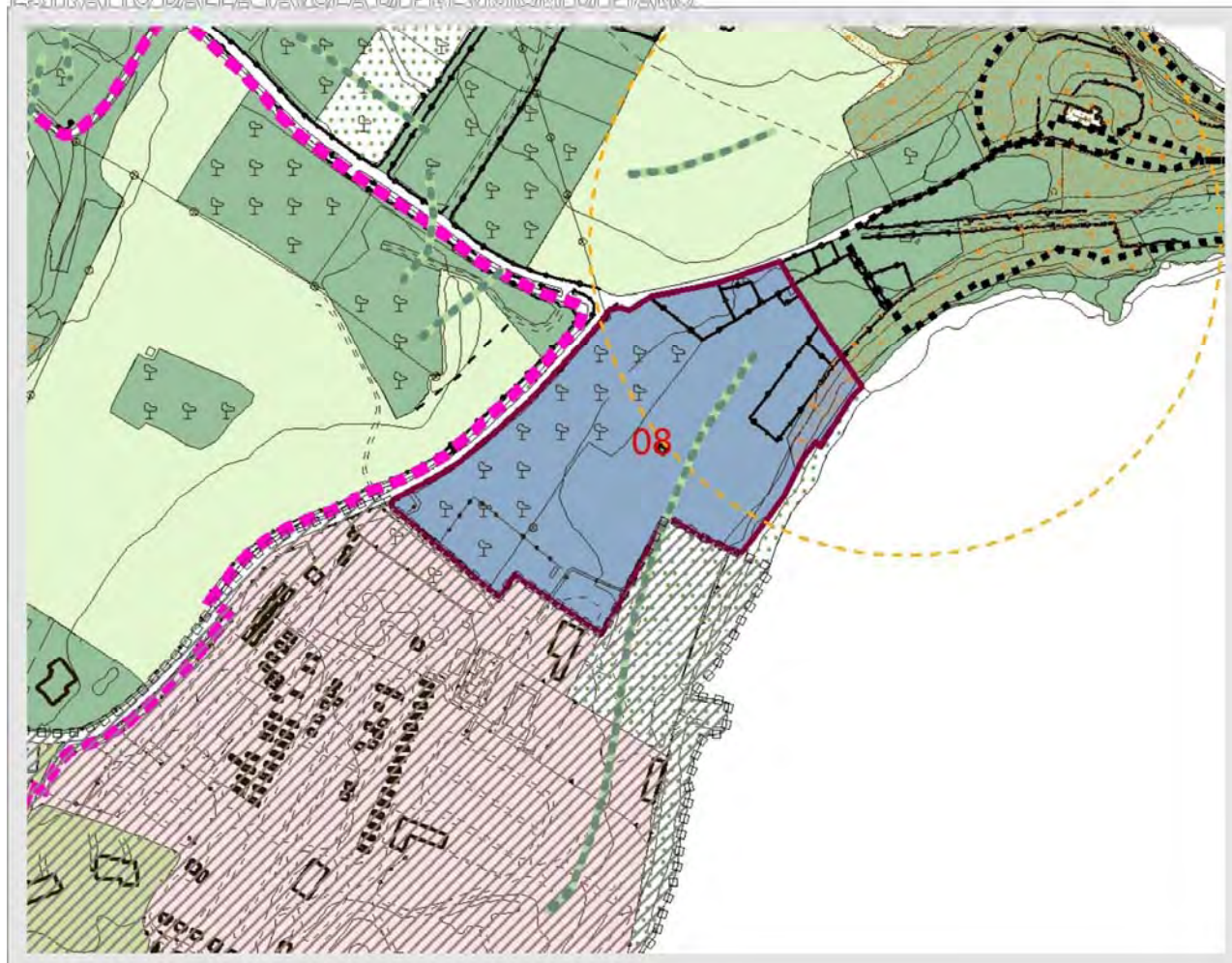
INTERFERENZE

Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

☐ PIF
☐ ATE
☒ Siti inquinati, RIR
☒ Vincolo idrogeologico
☐ Rispetto captazione acque sorgive
☐ Depuratori

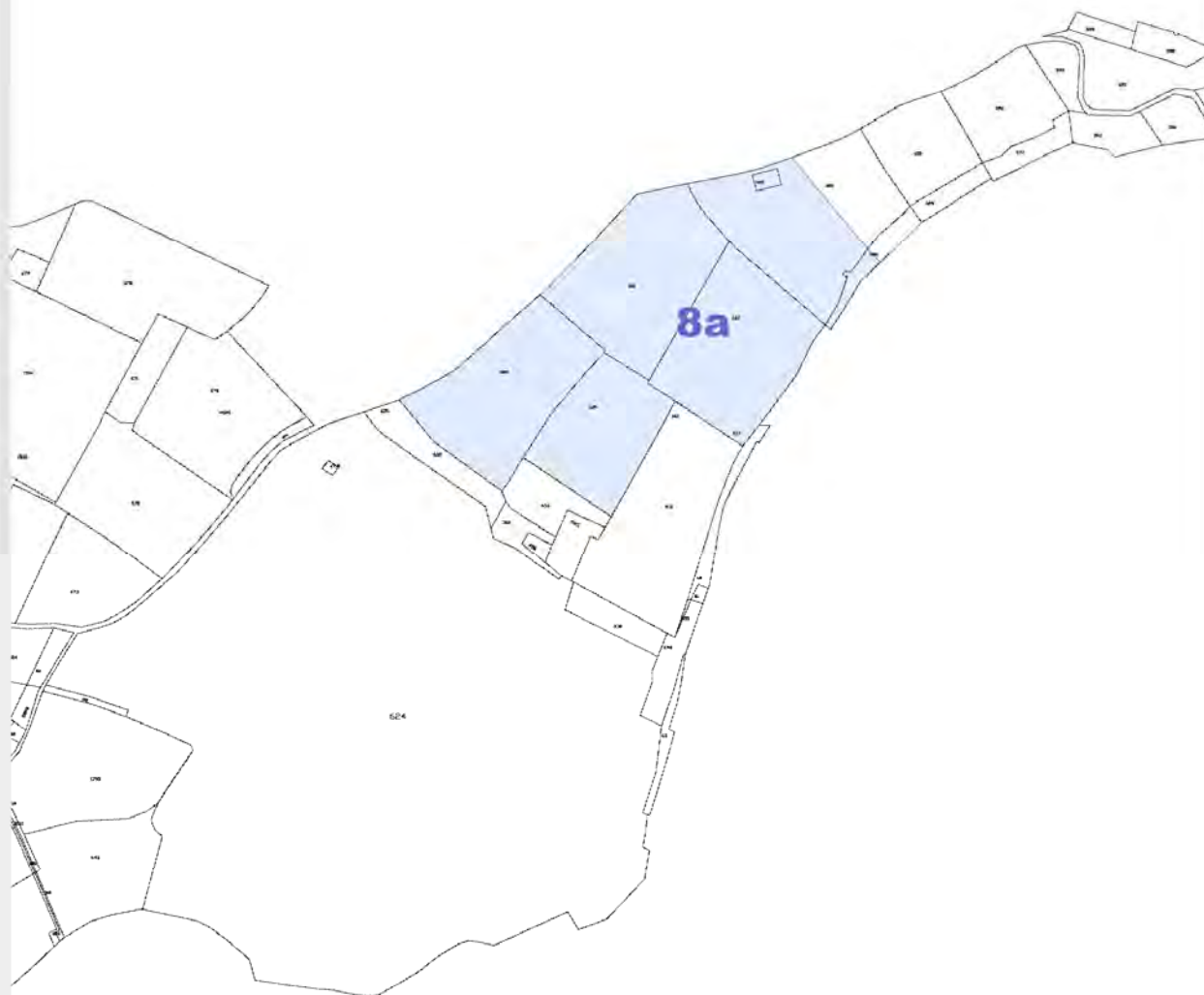
☒ Rispetto cimiteriale
☐ Allevamenti zootecnici
☒ Infrastrutture sovraordinate
☐ Vincoli militari
☐ Riduzione di superfici aziendali
☐ Sistema dei canali irrigui

ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

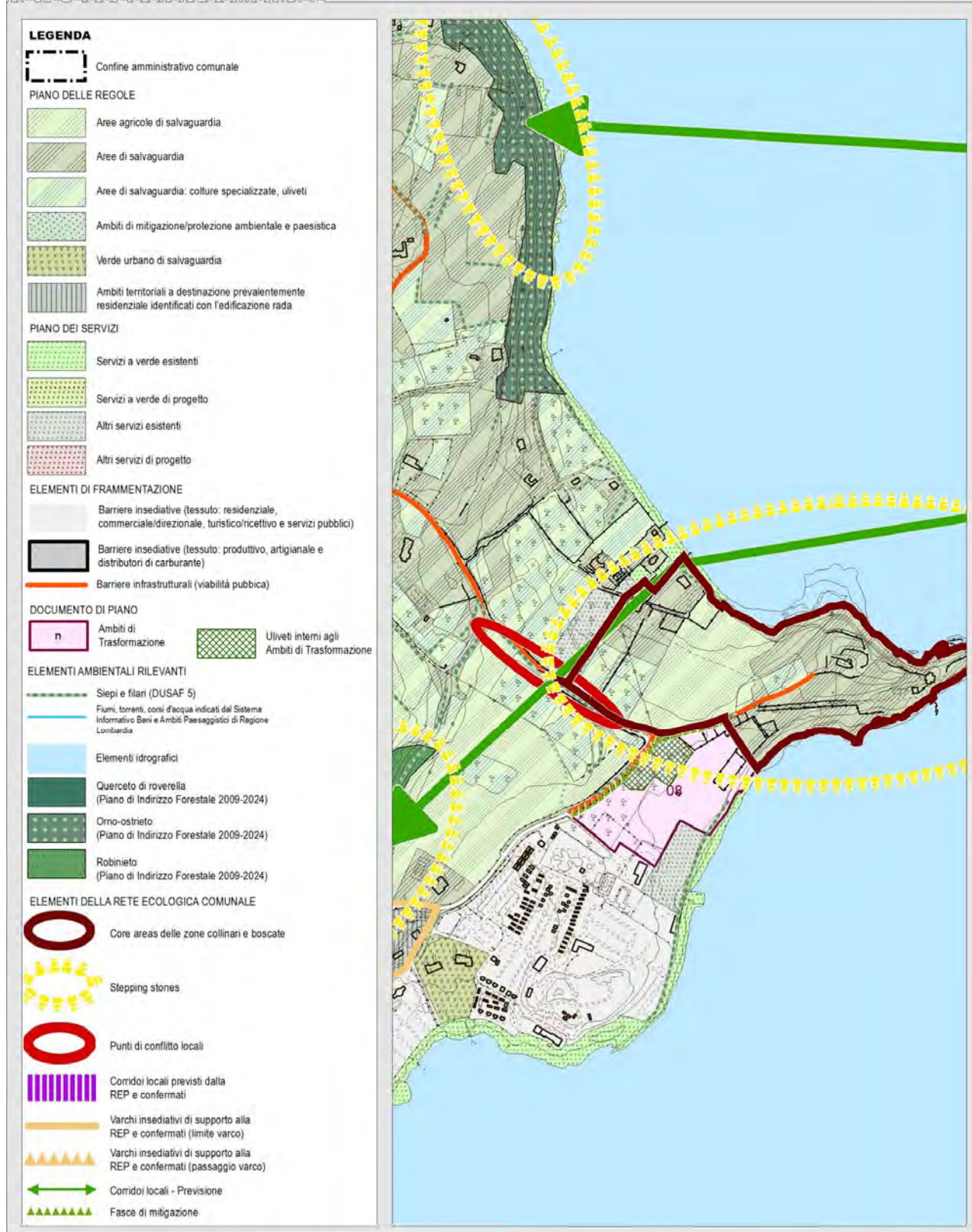
scala 1:5000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio logico 9

RETE ECOLOGICA COMUNALE



Le misure di mitigazione necessarie sono le seguenti:

- 1) lungo le recinzioni, dovrà essere previsto l'impianto di una doppia fascia di mitigazione costituita da essenze arbustive ed arboree di tipo autoctono. Tali fasce dovranno avere le caratteristiche seguenti: una prima fascia di almeno 3,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive e una seconda fascia di almeno 5,00 m composta con alberature ad alto fusto.
- 2) inserimento di alberature autoctone sul lato sud poiché, in prossimità dell'area, è presente un ambito territoriale identificato sia come Core areas che Stepping stone;
- 3) tutela dei filari esistenti.

All'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di ulivi è vietata, di norma, l'edificazione. Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 5.9 delle NTA del Documento di Piano.

30.1 Indici

1. La disciplina del subambito di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 27/2015, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 43 della LR 27/2015 è consentita la presenza di allestimenti utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non prevalente del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
3. Gli allestimenti fissi non potranno avere una slp superiore a 50 mq cadauna e potranno essere aggregate in un numero non superiore a 4. La dimensione minima delle piazzole dovrà essere di 45 mq; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni non inferiori a 25 mq, purché il loro numero non superi il 15% del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
4. Gli uffici direzionali e gli alloggi connessi al funzionamento delle attività, nonché i servizi in generale riservati ai turisti ospitati nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio d'alimentari, i bar e vendita di articoli vari, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq/mq comprensivo della slp preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme.
5. L'altezza media dei nuovi edifici di servizio della struttura, di cui al precedente comma 6, e dei bungalows non potrà superare i 4,50 m misurati a partire dalla quota naturale del piano di campagna o del piano di progetto conformemente ai disposti di cui all'art. 11.1, comma 2, delle presenti Norme fino alla quota di imposta della gronda rilevata sul paramento esterno della muratura perimetrale. Per gli edifici preesistenti con altezze maggiori di quella prescritta è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti.
6. L'attuazione dell'AdT 8a è subordinata alla realizzazione, in via prioritaria, degli edifici e/o allestimenti maggiormente addossati al tessuto urbano consolidato, al fine di evitare la realizzazione, anche temporanea, di edifici isolati.
7. L'attuazione dell'AdT 8a è subordinata, altresì, alla riqualificazione della più vicina fermata del trasporto pubblico locale affinché sia dotata della segnaletica richiesta, secondo quanto previsto nella relazione sul "sistema della mobilità" allegata al PGT.
8. All'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di ulivi è vietata, di norma, l'edificazione. Viene fatto salvo quanto previsto dall'articolo 5, comma 9 delle presenti Norme.

30.2 Altre norme

1. I complessi ricettivi all'aria aperta dovranno essere serviti da parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati e, comunque, di un posto macchina per ogni piazzola e per ogni allestimento fisso.
2. Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.
3. In sede di richiesta di titolo abilitativo è fatto obbligo procedere ad uno studio geologico di approfondimento esteso alle aree interessate.

30.3 Disposizioni particolari

1. La morfologia delle aree del subambito e di quelle d'immediato contesto unitamente alla vegetazione spontanea presente lungo la battigia rende gli spazi in reciprocità visiva parziale con lo specchio d'acqua. Si rendono, pertanto, obbligatorie misure mitigative in deroga a quanto disposto dall'articolo "Parametri generali per gli interventi negli Ambiti di Trasformazione", punto 3, comma 5, delle presenti Norme, che, proseguendo il

rimboschimento spontaneo sulla costa, possono essere previste mediante prescrizioni di occultamento dell'insediamento mediante essenze arboree e arbustive.

2. All'interno del subambito dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona, desunta dallo studio agronomico comunale.

3. Lungo la battigia, per una profondità di 30 m, non è ammessa alcuna edificazione; l'impianto dovrà essere mascherato, per mezzo di una fascia, con opere di rimboschimento mediante l'impianto di essenze arboree ed arbustive autoctone (da selezionarsi dalla gamma riportata nello studio agronomico comunale). Indipendentemente da quanto disposto dal precedente comma 2, in tale fascia, le essenze arboree dovranno essere inserite per una densità pari ad una ogni 20 mq.

4. Lungo i lati del perimetro del subambito confinanti con ambiti a destinazione diversa da quella turistico-ricettiva dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie autoctona (da selezionarsi dalla gamma riportata nello studio agronomico comunale).

5. La siepe di cui al precedente comma 4, per una profondità minima di 2,00 m, dovrà garantire un'altezza minima costante non inferiore a 2,50 m. A tale siepe potrà essere addossata una recinzione costituita da un muretto di altezza non superiore a 50 cm (altezza da intendersi quale media geometrica in caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo "Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici", comma 2) sulla sommità della quale potranno essere infissi paletti in metallo a supporto di rete metallica per un'altezza massima complessiva della recinzione non superiore a 1,70 m.

6. E' altresì consentito l'impiego di staccionate lignee a disegno semplice (paletti e listoni a base tonda o rettangolare) trattate al naturale per una recinzione avente altezza massima non superiore a 1,20 m.

30.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
														a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
						% V o slp	mq slp							1	2	mq/lab.	% slp	% a)	mq/lab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Residenza di servizio	1d	A	20	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	\	\	\	\	(**)	100	NA	NA	NA	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Campeggio	2e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	(*)	100	\	\	\	(**)	100	NA	NA	NA
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	20	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	\	\	\	\	(**)	100	NA	NA	NA	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	10	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	(*)	100	\	\	\	(**)	100	Na	NA	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	(*)	100	\	\	\	(**)	100	NA	NA	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio	4f	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	(*)	100	\	\	\	(**)	100	NA	NA	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricola in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	10	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	(*)	\	\	\	\	(**)	100	NA	NA	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. a)
NTA (in caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC)

MS2: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. b)
NTA

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(*) la quota di standard viene determinata secondo quanto previsto all'articolo "Quote per servizi pubblici", comma 3, lettera i) delle presenti Norme.

(**) le quote per servizi pubblici di qualità dovranno essere corrisposte come prescritto al successivo punto 30.5

30.5 Criteri di negoziazione

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. In attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, come contributo compensativo aggiuntivo, dovranno essere corrisposti 10 € ogni mq di ST.

ST AdT:	35.000,00 mq
Valore unitario del CCA:	10,00 €/mq ST
Valore complessivo del CCA:	350.000,00 €

2. In ordine alla tipologia delle previsioni insediative (strutture turistico-ricettive all'aria aperta) il CCA, nelle forme previste al successivo punto del presente articolo, dovrà essere corrisposto integralmente in attuazione del Piano Attuativo unitario esteso all'ambito di trasformazione.

30.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (30.3, lettera d)

1. Solo per l'ambito in oggetto, le opere compensative tengono conto sia del contributo compensativo aggiuntivo relativo al "subambito a" dell'AdT 8 (350.0000 €), sia del valore della negoziazione per l'intervento di cui all'ambito sottoposto a disposizioni particolari n. 12 (91.200 €) individuato dal Piano delle Regole nelle Aree di Salvaguardia. Le opere compensative sottoelencate avranno, quindi, un valore pari a 441.200 €.

2. Il CCA, fatto salvo quanto previsto all'articolo "Quote per servizi pubblici", comma 6, verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, che saranno definite dettagliatamente nella convenzione urbanistica:

- a)** cessione delle aree, quale anticipazione alla negoziazione, di superficie pari a circa 6.565 mq, necessarie alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica, classificato dal PdS come SP 10-10/01 P (parte), del valore di circa 163.045 €.
- b)** versamento al Comune della differenza che verrà impegnata per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse previste dal PGT e da attuarsi entro il quinquennio di validità del DdP.