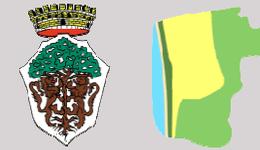


Trasformazioni turistiche – Allegato D



Prescrizioni e interventi ammessi

Vincoli sovraordinati

Pnt 4 - CAMPING "LE PIANACCE"

3

Disciplina di riferimento

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 165.178
Superficie territoriale del campeggio esistente: mq. 89.566
Superficie territoriale area di progetto per villaggio turistico: mq. 75.612

Campeggio esistente:

Area per piazzole: mq. 20.780
Piazzole esistenti: 213 (di cui 85 allestite)
Posti Letto (P.L.) esistenti: 852
Area a parcheggio: mq. 2.209

Villaggio turistico di progetto:

Area per nuove piazzole: mq. 28.839
Piazzole di progetto: 42
Posti Letto (P.L.) di progetto: 170
SUL di progetto: mq. 500 per servizi connessi all'attività
Area a parcheggio di progetto: mq. 3.538

FUNZIONI AMMESSE

Campeggio, ai sensi dell'art.24 della L.R.86/2016 e s.m.i.; villaggio turistico, ai sensi dell'art.25 della L.R.86/2016 e s.m.i., e servizi annessi.

OBBIETTIVI

Mantenimento in atto della destinazione a Campeggio, e incremento dell'offerta turistica tramite realizzazione di villaggio-turistico.

INTERVENTI AMMESSI

Campeggio esistente:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree periferiche, ai sensi della normativa di riferimento (TITOLO II delle NTA);
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 852 PL attuali per 213 piazzole con possibilità di interventi ammessi dall'art. 24 della L.R.86/2016 e s.m.i.

Villaggio turistico di progetto:

- realizzazione di 42 nuove piazzole destinate a villaggio turistico per un massimo di 170 PL nell'area di progetto, così come individuata nello schema progettuale;
- realizzazione di nuovi edifici aventi esclusivamente funzioni a servizio e a sostegno dell'attività turistica, per un massimo di 500 mq di SUL e altezza massima pari a 7 ml.
- realizzazione di piscine e attrezzature sportive annesse all'attività, da ricavarsi nell'area a "verde naturale", così come rappresentata nello schema progettuale.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

All'interno dell'area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. c), D.Lgs. 42/2004, non è ammessa nuova edificazione per la realizzazione di edifici di carattere permanente.
Le nuove volumetrie dovranno avere tipologia edilizia e utilizzare materiali coerenti con i luoghi e il contesto circostante, e dovranno garantire la minima riduzione delle piantumazioni di pregio (oliveti),

i quali, in tal caso, dovranno essere ripiantumati nelle aree circostanti.

Dovranno essere preservati e consolidati i terrazzamenti, in particolare "nell'area della cintura olivicola", così come rappresentata nello schema progettuale.

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e le aree a parcheggio di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3.

All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili.

L'eventuale realizzazione di campi da gioco e per lo sport (basket, calcio, tennis ecc) dovrà essere fatta con coperture e materiali adeguati alle attività da svolgere, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

Le piscine dovranno essere realizzate con finiture interne di colore simile a quello della pietra naturale e dovranno essere inserite coerentemente con il contesto paesaggistico-ambientale dei luoghi.
Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

La realizzazione del villaggio turistico dovrà essere fatta attraverso la redazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.
S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione turistico-ricettiva, campeggio.

PRESCRIZIONI PIT

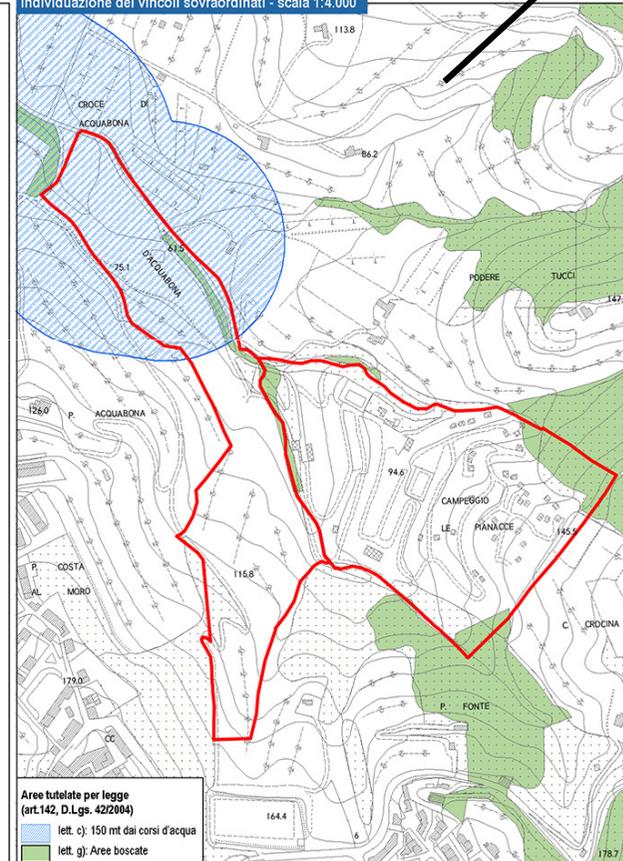
Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice; Capo III - Aree tutelate per legge

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett. c., Codice)

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.(art. 142, c.1, lett.g., Codice)

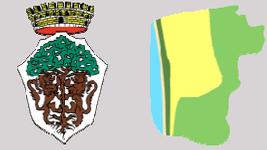
Individuazione dei vincoli sovraordinati - scala 1:4.000



Area tutelate per legge (art.142, D.Lgs. 42/2004)

lett. c): 150 mt dai corsi d'acqua
lett. g): Aree boscate

Trasformazioni rilevanti



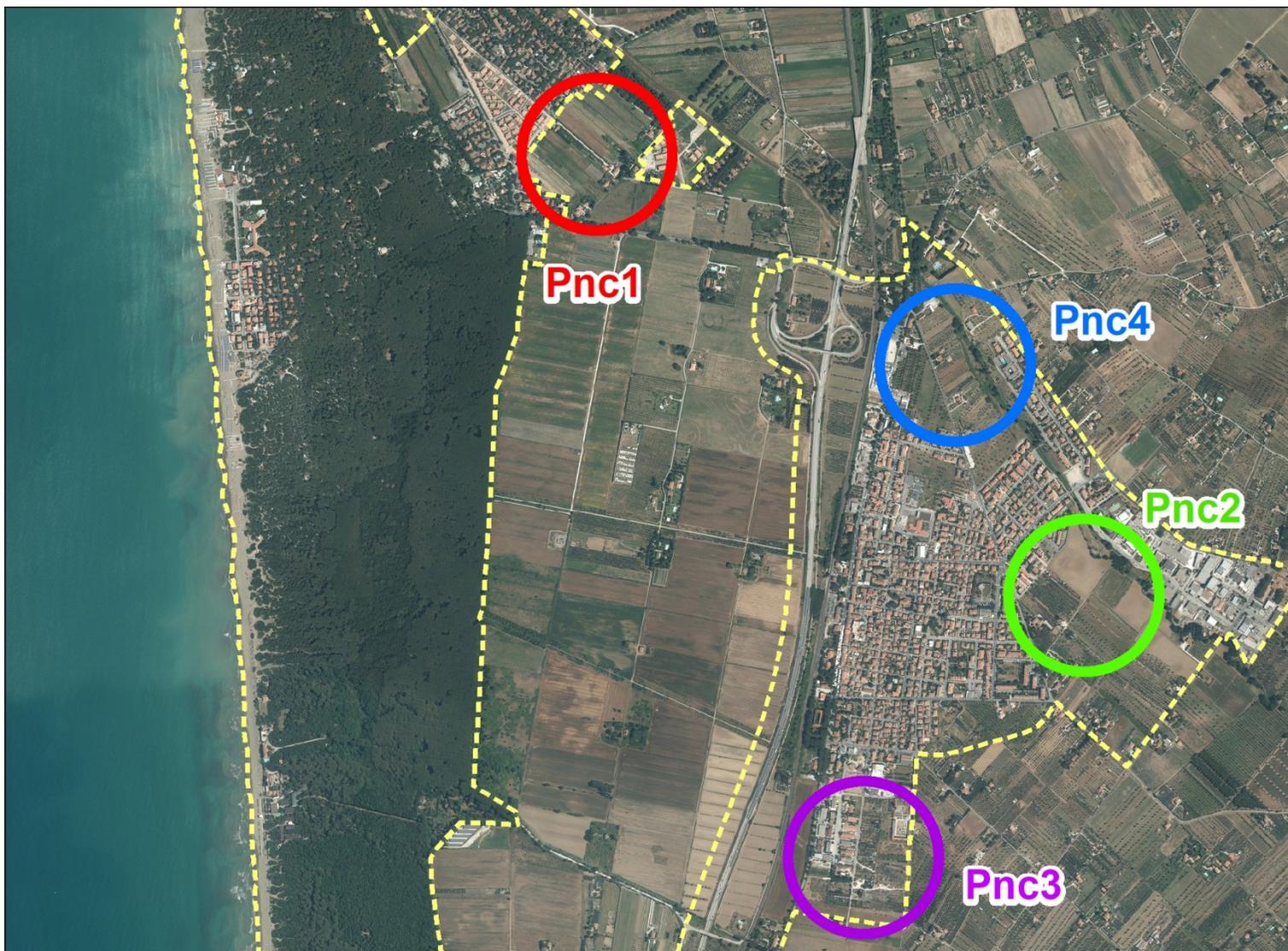
Sono state individuate **4 Aree assoggettate a Progetti Norma Complessi**: si tratta di ambiti di rilevante trasformazione, all'interno dei quali ricadono più schede normative singole.

Il Piano prevede l'attuazione dei singoli interventi, all'interno di un quadro complessivo di trasformazione dell'area, prevedendo in alcuni casi **condizionamenti (ambientali e temporali) agli interventi**.

I Progetti complessi si localizzano:

- nel centro abitato di Marina di Castagneto (1 intervento, esterno al T.U. sottoposto a Conferenza di co-pianificazione).
- nel centro abitato di Donoratico (3 interventi)

Trasformazioni rilevanti



Trasformazioni rilevanti – Marina



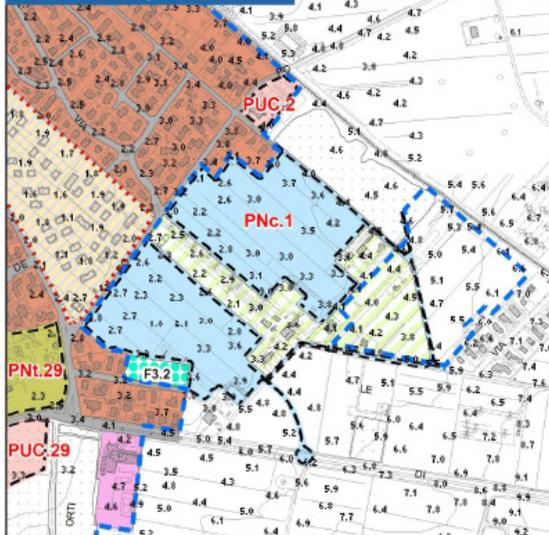
Inquadramento

L'area in oggetto è collocata nella frazione di Marina di Castagneto ed interessa l'accesso alla frazione ad ovest della ferrovia e della Variante Aurelia e comprende le aree a nord del viale di accesso denominato "Via della Marina". Nella zona a nord del viale il contesto paesaggistico e le visuali sono già state compromesse dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e si rappresenta come un vuoto urbano presente tra Via Po e Via Voltumo.

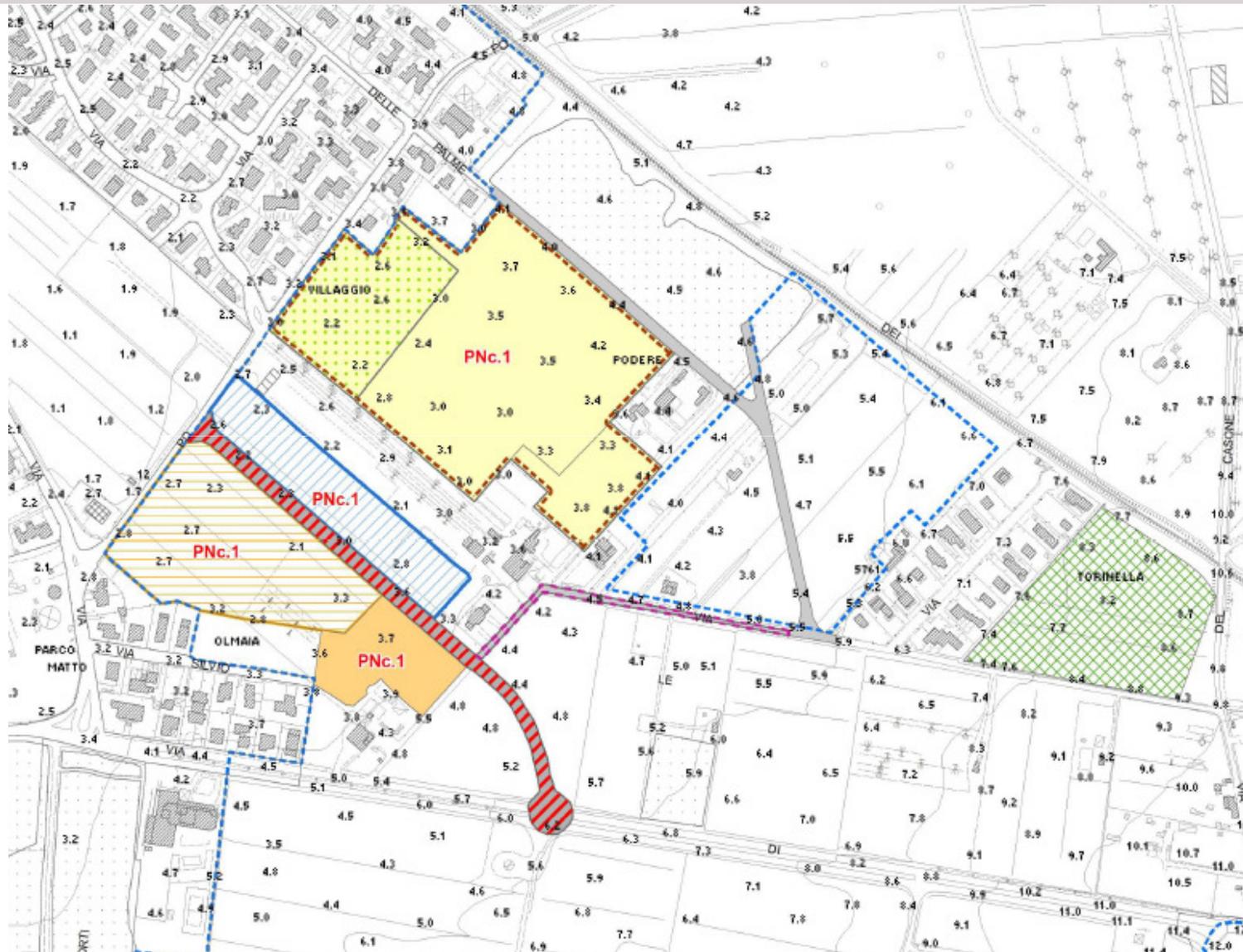
Individuazione su foto aerea - scala 1.5.000



Estratto Piano Operativo



Trasformazioni rilevanti – Marina



Trasformazioni rilevanti – Donoratico Nord



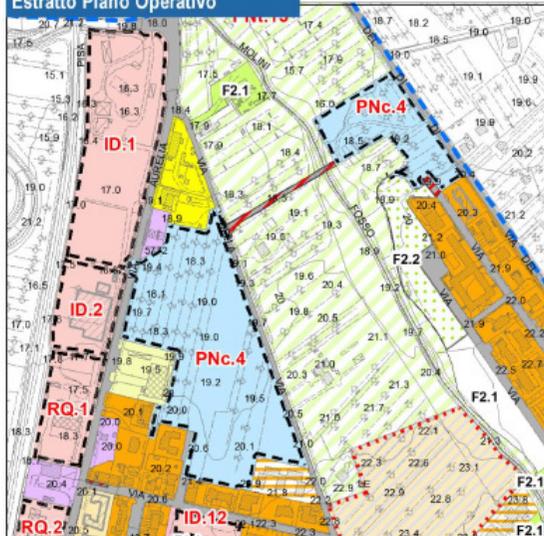
Inquadramento

L'area è collocata a Nord di Donoratico ed è finalizzata a favorire il completamento dell'Ambito insediativo nord e il miglioramento della viabilità.

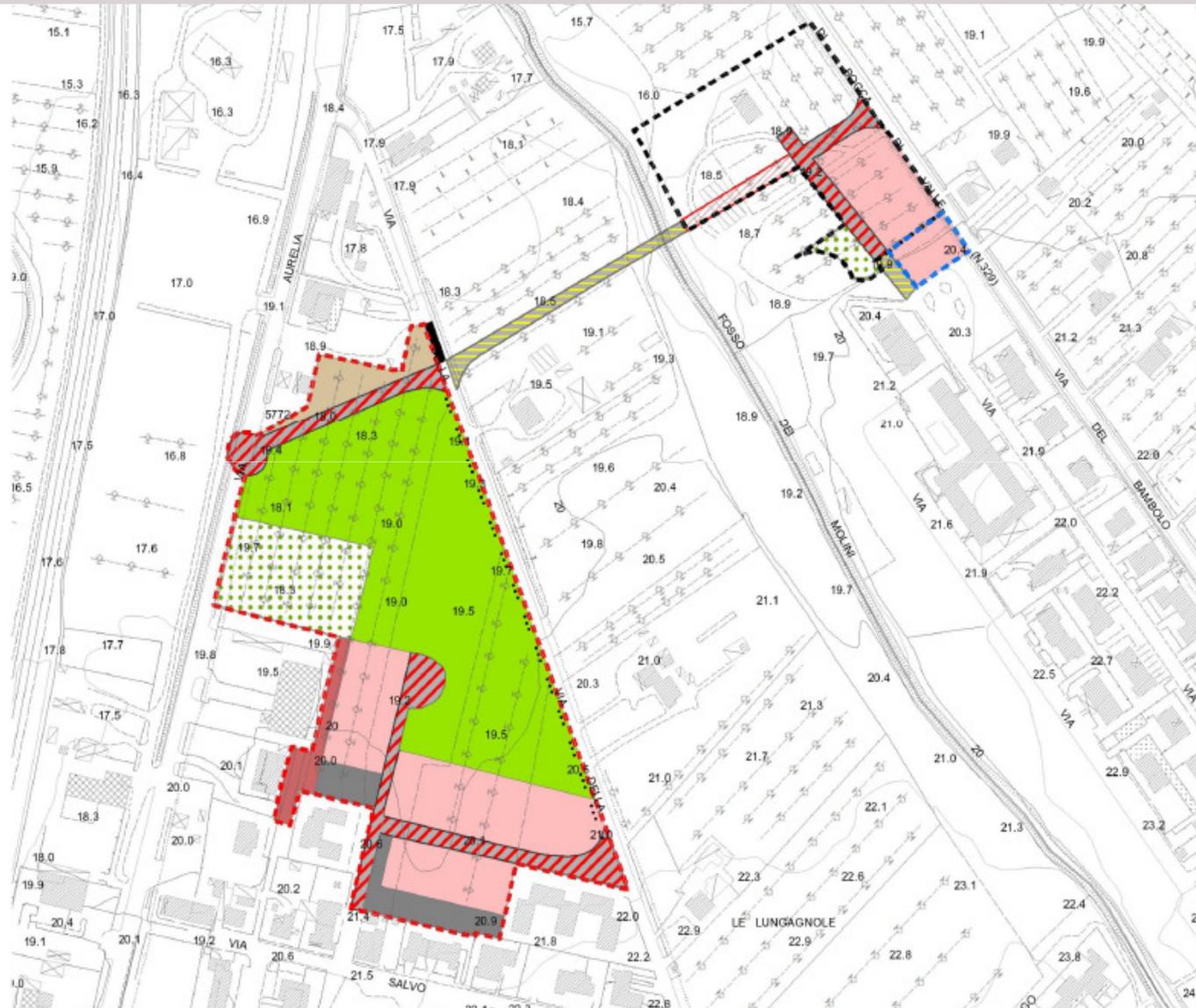
Individuazione su foto aerea - scala 1.5.000



Estratto Piano Operativo



Trasformazioni rilevanti – Donoratico Nord



Trasformazioni rilevanti – Donoratico Est



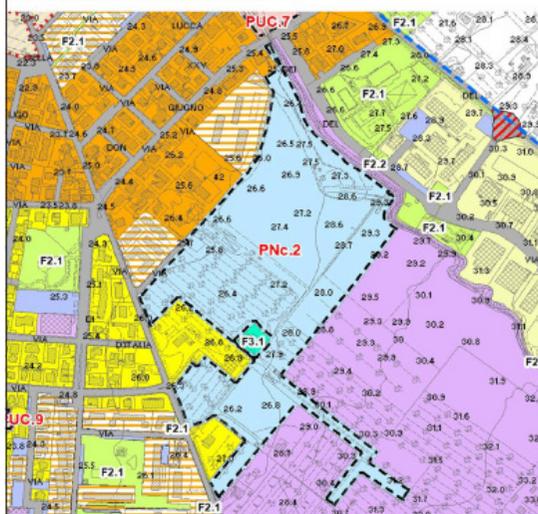
Inquadramento

L'area è collocata a Est di Donoratico, nel quadrante compreso tra via della Libertà ed il Fosso dei Molini. L'ambito è finalizzato ad un intervento di potenziamento del sistema dei servizi (attrezzature per il verde e lo sport), connesso ad un intervento residenziale di integrazione urbana per rispondere a modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo.

Individuazione su foto aerea - scala 1:5.000



Estratto Piano Operativo



Trasformazioni rilevanti – Donoratico Sud



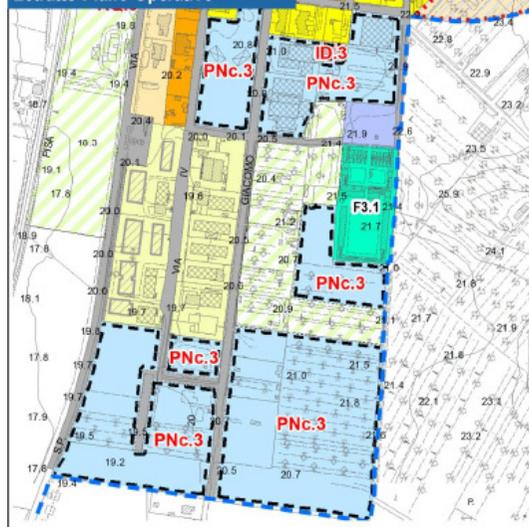
Inquadramento

L'area si localizza nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presenta già parzialmente edificata. L'ambito è finalizzato all'ampliamento delle attività produttive o per dare risposta alla domanda insediativa prevalentemente di tipo produttivo, artigianale.

Individuazione su foto aerea - scala 1.5.000



Estratto Piano Operativo



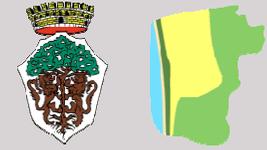
Trasformazioni rilevanti – Donoratico Sud



ARCH. GIOVANNI PARLANTI



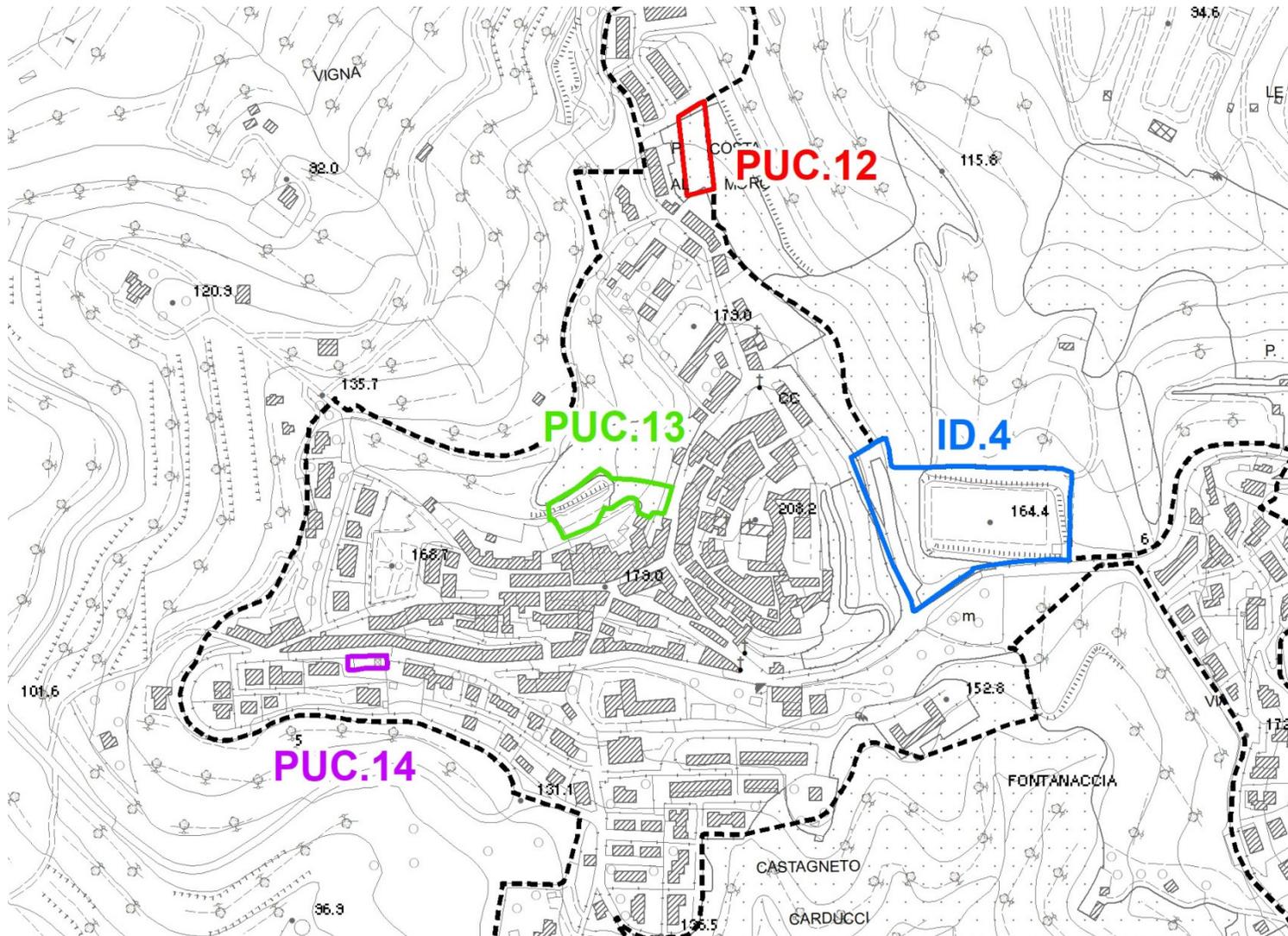
Trasformazioni puntuali: CASTAGNETO



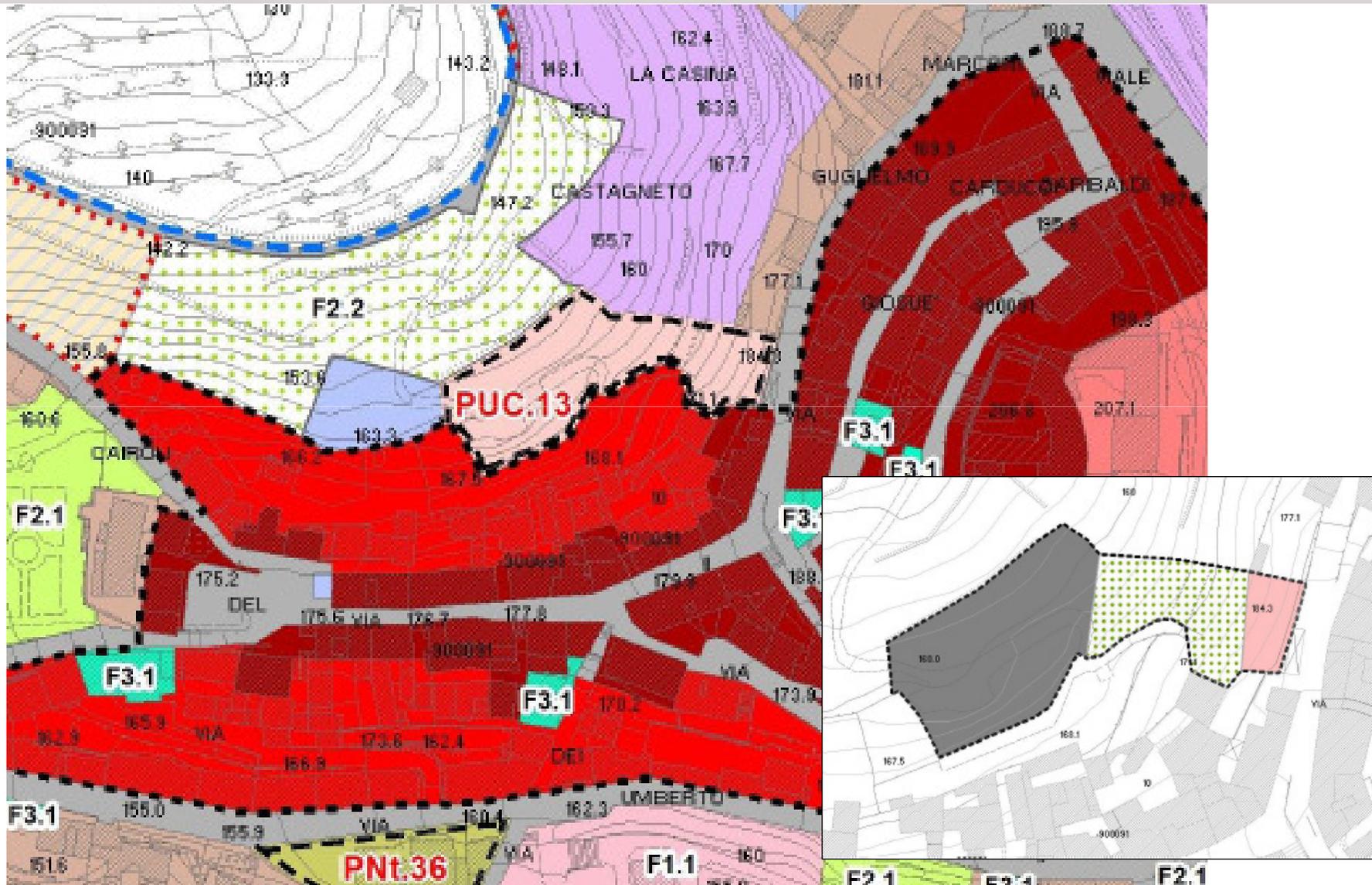
Nel centro abitato di Castagneto sono state individuati **4 Progetti Norma**:

- **PUC12:** Modesto intervento residenzaile in ambito interstiziale del T.U. (adiacenza zona PEEP contestualmente a rettifica perimetro T.U.)
- **PUC13:** Modesto intervento residenziale finalizzato all'acquisizione del parcheggio di accesso al Centro Storico (Zona Piantoni);
- **PUC14:** intervento di riqualificazione dell'area destinata a distribuzione carburanti;
- **ID4:** intervento per il potenziamento dell'area pubblica (sport/parcheggio) in adiacenza al Centro Storico.

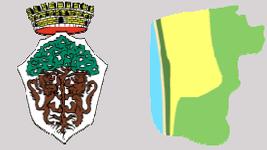
Trasformazioni rilevanti



Trasformazioni puntuali: CASTAGNETO



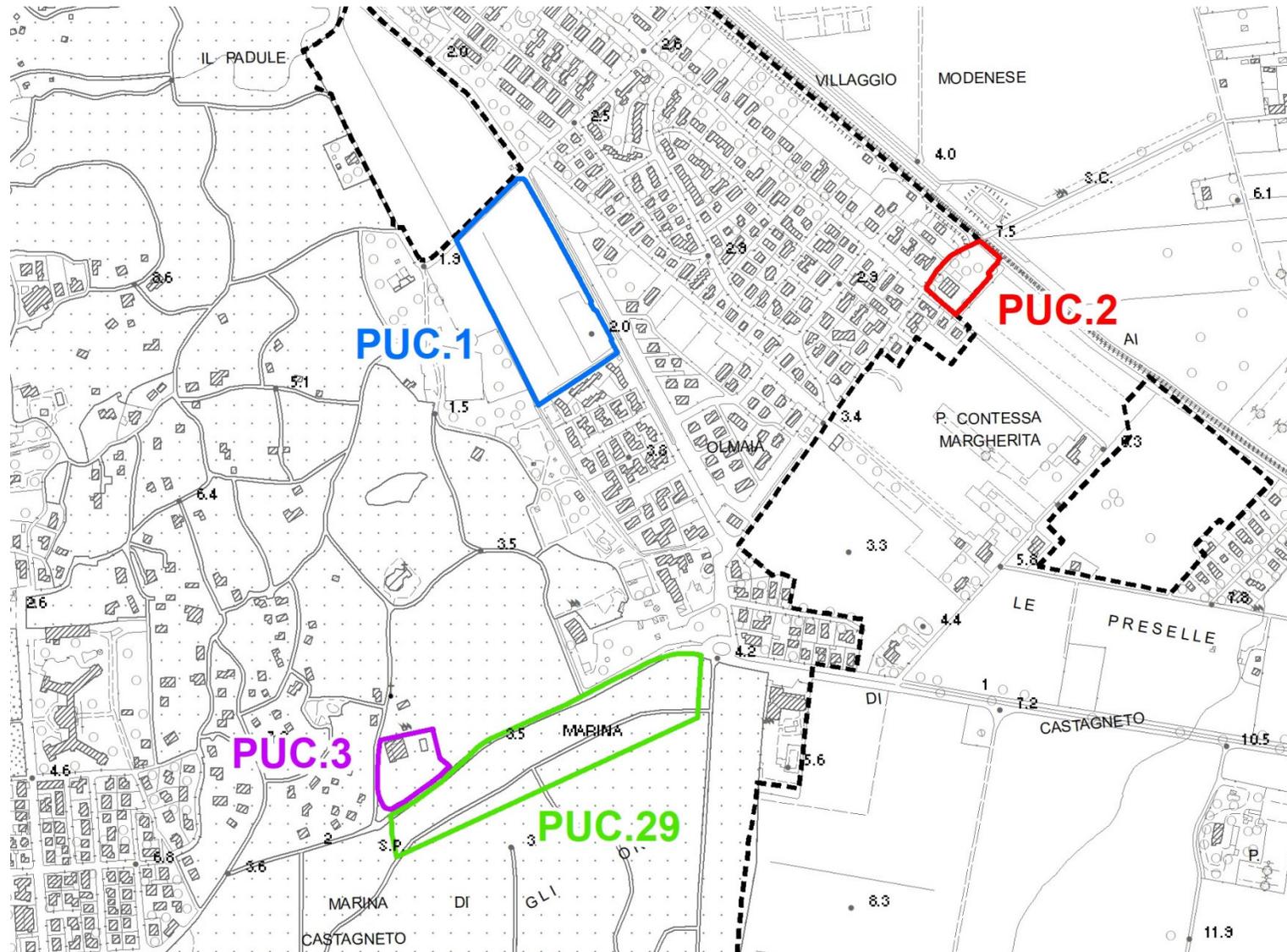
Trasformazioni puntuali: MARINA



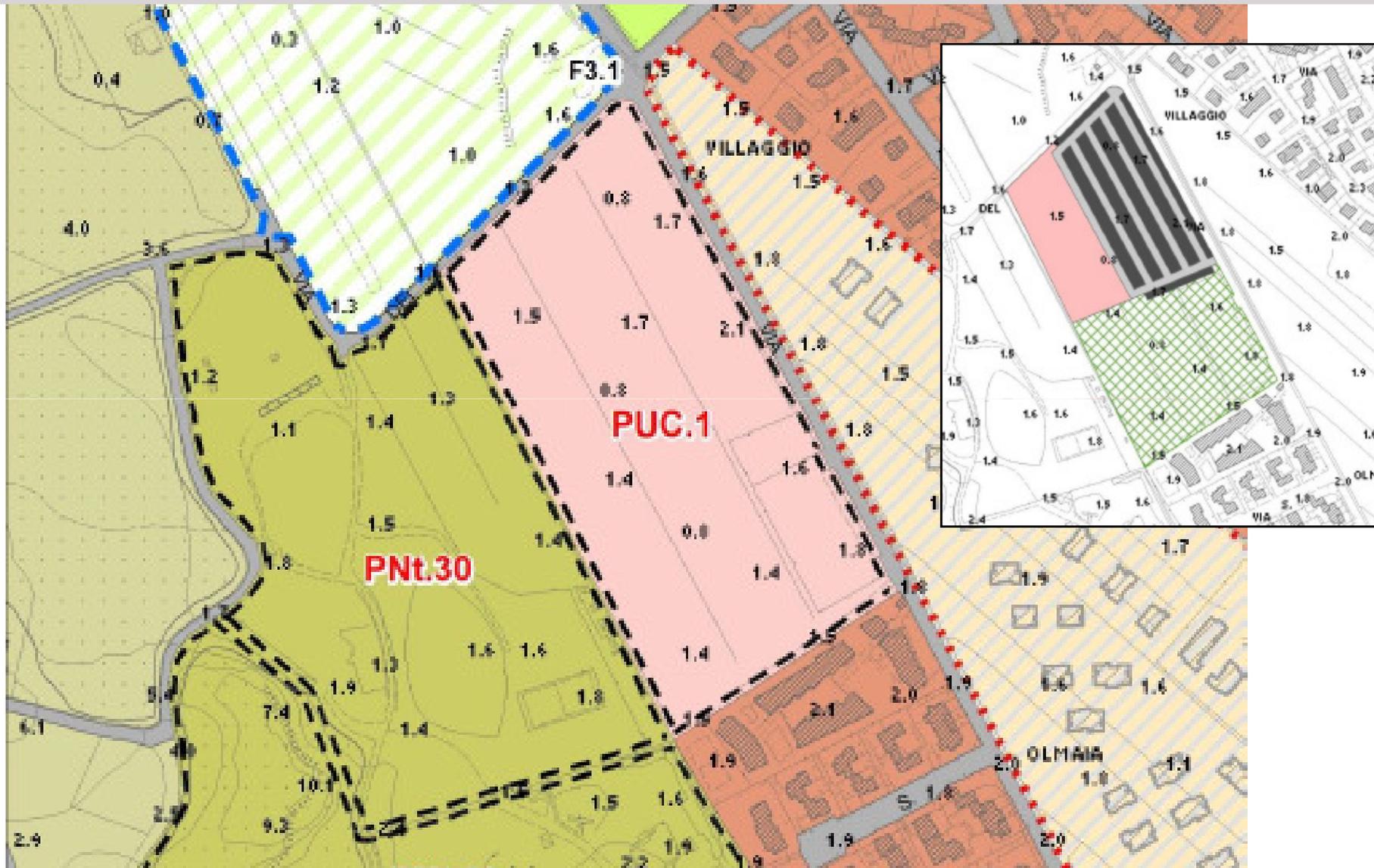
Nel centro abitato di Marina di Castagneto sono state individuati **4 Progetti Norma:**

- **PUC1:** Inserimento nuove attività urbane e area parcheggio pubblico/privato (Zona via del Seggio)
- **PUC2:** Modesto incremento di attività urbane, a fronte di riqualificazione di un'area a destinazione pubblico esercizio (Zona via delle Palme);
- **PUC3:** Modesto incremento di attività urbane, a fronte di riqualificazione area cinema e mantenimento attuale funzione (Zona via Giacomo Puccini);
- **PUC29:** Inserimento nuove attività urbane, 3 chioschi, in adiacenza percorso ciclabile (Zona via della Marina);

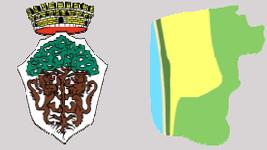
Trasformazioni rilevanti



Trasformazioni puntuali: MARINA



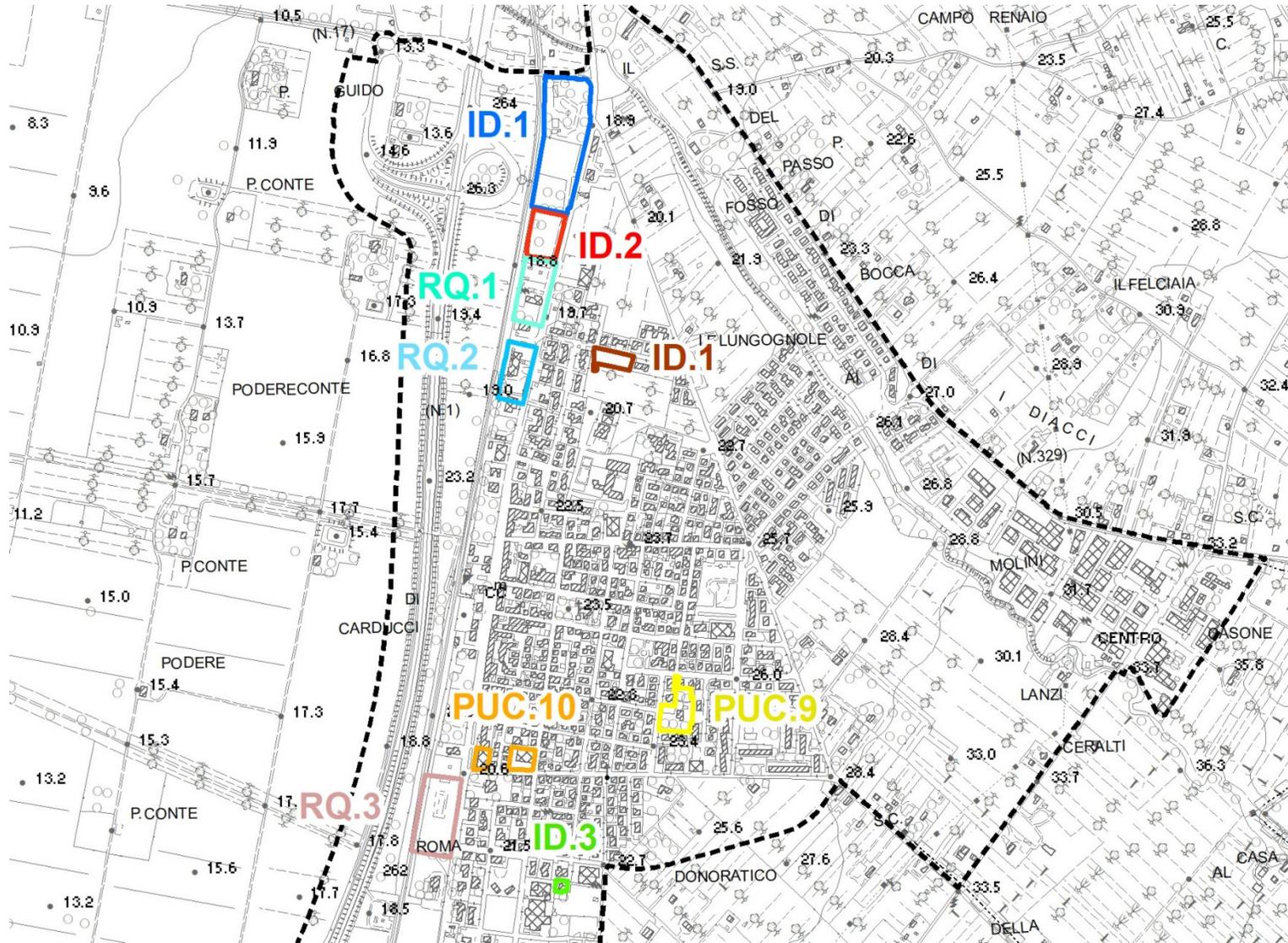
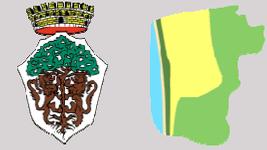
Trasformazioni puntuali: DONORATICO



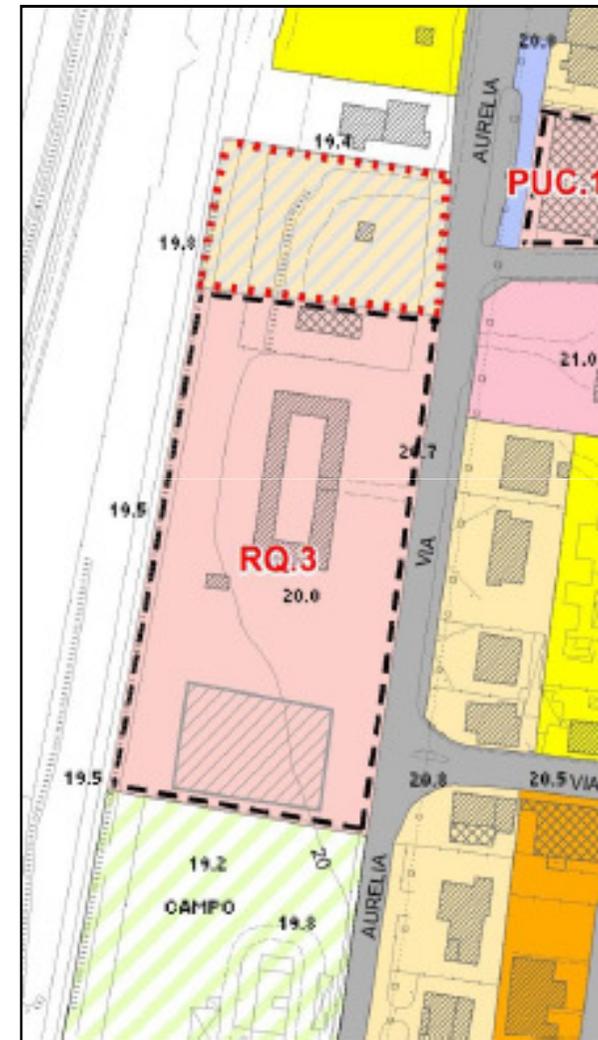
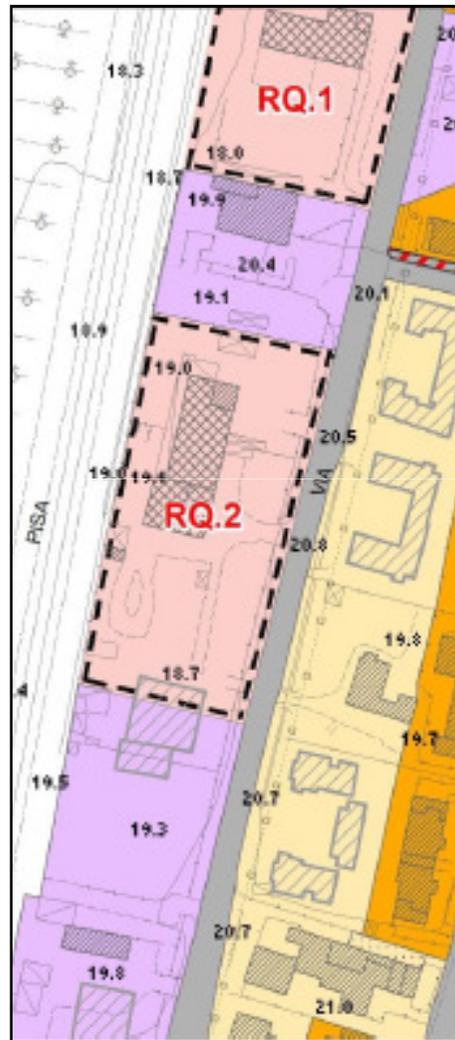
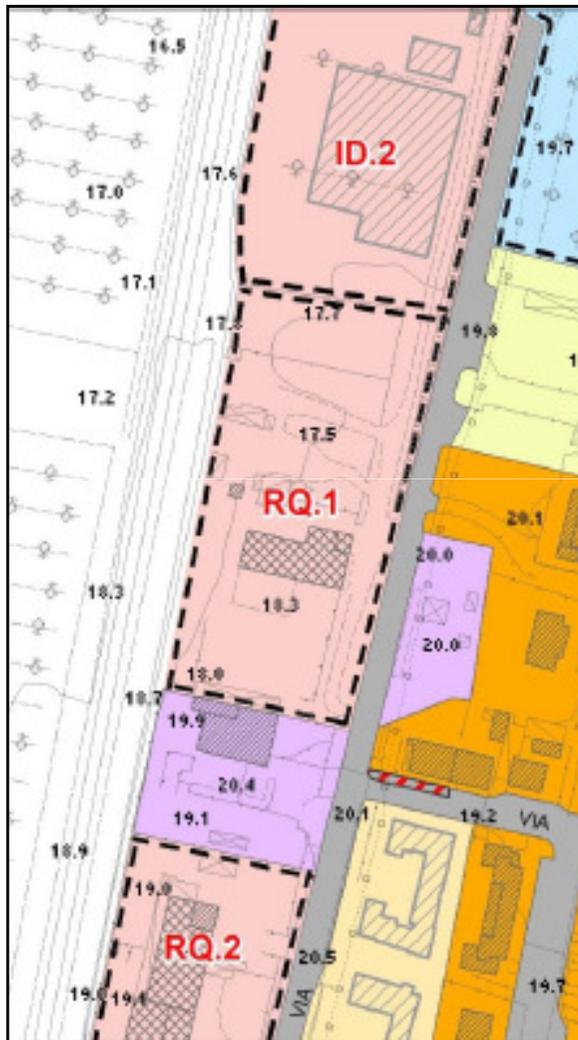
Nel centro abitato di Marina di Castagneto sono state individuati **9 Progetti Norma:**

- **ID1:** Riqualificazione e potenziamento Parco delle Sughere
- **ID2:** Modesto incremento di attività urbane (Zona via Vecchia Aurelia);
- **RQ1 e RQ2:** Interventi di riqualificazione urbanistica, con inserimento di destinazioni residenziali in sostituzione alle attuali produttive, connessi al potenziamento della mobilità ciclabile e aree a servizi (Zona via Vecchia Aurelia);
- **ID11:** Previsione di potenziamento del polo scolastico (Zona via Salvo D'Acquisto)
- **PUC9:** Modesto incremento di residenza e attività urbane a fronte del recupero di edificio storico e giardino (Zona via Buonarroti/Da Verrazzano);
- **PUC10:** Interventi di riqualificazione urbanistica, con inserimento di destinazioni residenziali e attività urbane in sostituzione alle attuali produttive, connessi al potenziamento offerta di sosta (Zona via Vecchia Aurelia/via Pievi);
- **RQ3:** Interventi di riqualificazione urbanistica, con inserimento di destinazioni socio sanitarie, connessi al recupero di un'area degradata (Zona via Vecchia Aurelia);
- **ID3:** Previsione di modesto cambio di destinazione residenziale compatibile con l'intervento complesso Donoratico Sud (Zona via Manzoni)

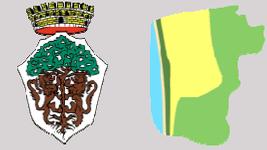
Trasformazioni rilevanti



Trasformazioni puntuali: DONORATICO



Trasformazioni puntuali: BOLGHERI



Nel centro abitato di Marina di Castagneto sono state individuati **9 Progetti Norma**:

- **ID5:** Introduzione di una modesta potenzialità attività urbane, connessa alla riqualificazione di un'area marginale all'abitato (Zona Piazza Ugoi);
- **PUC15:** Incremento di potenzialità residenziale all'interno di un lotto già edificato, nell'ambito di progetto convenzionato che definirà ritorno contributo perequativo (Zona via Colli);
- **ID6:** Introduzione di potenzialità residenziale all'interno di area a servizi oggi scarsamente utilizzata, finalizzata alla realizzazione di una più idonea e adeguata dotazione di servizi (verde e parcheggi) – prevision F2.2. (Zona via Colli/Via Poggio)