

Comune di Scandicci

Piano Attuativo località "La Querce" / Realizzazione di un campeggio ai sensi dell'art. 165 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I. FINALITA', MODALITA' DI ESECUZIONE E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

- ART. 1 Contenuto del Piano
- ART. 2 Esecuzione del Piano
- ART. 3 Elaborati che costituiscono il Piano Attuativo
- ART. 4 Finalità delle Norme
- ART. 5 Ambito territoriale di riferimento
- ART. 6 Interventi, dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

CAPO II. DEFINIZIONI, ELEMENTI PRESCRITTIVI ED ELEMENTI INDICATIVI DEL PIANO

- ART. 7 Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi
- ART. 8 Qualificazione paesaggistica, materiali e finiture dell'insediamento
- ART. 9 Prescrizioni particolari
 - ART. 9.1 Previsioni di impatto acustico
 - ART. 9.2 Prevenzione inquinamento acquiferi
 - ART. 9.3 Smaltimento reflui
 - ART. 9.4 Smaltimento rifiuti
 - ART. 9.5 Impianti di illuminazione
 - ART. 9.6 Rendimento energetico dell'insediamento
 - ART. 9.7 Esposizione dai campi elettromagnetici
- ART. 10 Opere di urbanizzazione
- ART. 11 Varianti
- ART. 12 Agibilità

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I. Finalità, modalità di esecuzione e contenuti del Piano Attuativo.

Art. 1 – Contenuto del Piano Attuativo.

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata interessa la porzione di territorio rurale individuata nel Livello C quale *area per campeggi*, articolo 165 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno dell'ambito territoriale "AT2: Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve". Il presente piano prevede la realizzazione di un campeggio attrezzato con capacità ricettiva di circa 270 piazzole destinabili a tende, autocaravan e/o roulotte con relativi fabbricati di servizio e di accoglienza (reception, bar, ristorante, servizi igienici, ecc.) ed attrezzature sportive (piscina e campo da tennis). È prevista inoltre la realizzazione di parcheggi da destinare in parte all'utenza del campeggio ed in parte ad uso pubblico, collocati nella fascia di rispetto dell'elettrodotto, presente nelle immediate vicinanze.

Art. 2 - Esecuzione del Piano Attuativo.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della relativa convenzione e all'esito positivo del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), in quanto l'intervento ricade nell'elenco delle opere assoggettate a V.I.A. di cui all'Allegato IV - parte seconda, punto 8 lettera q) del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Piano Attuativo

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo:

- TAV. 1 - INQUADRAMENTO – Estratto C.T.R. / Estratto R.U / Estratto da mappa Catastale / Foto aerea
- TAV. 2 - INQUADRAMENTO : Estratti R.U. (2013-2018)
- TAV. 3 - RILIEVO : Planimetria generale (1 : 1.000). Sezioni Ambientali (1:1.000)
- TAV. 4 - RILIEVO : Documentazione fotografica
- TAV. 5 - ANALISI VERDE E TRAME AGRARIE : Estratto aereofotogrammetrico (1:2.000)
Foto aerea (1:2.000)
- TAV. 6 - PROGETTO : Planimetria generale (1:1.000)
- TAV. 7 - PROGETTO : Planimetria generale e sovrapposizione catasto. Scala 1:1.000
- TAV. 8 - PROGETTO : Sezioni di progetto A-A', B-B', C-C', D-D' (1:500)

- TAV. 9 - PROGETTO : Dimensionamenti e verifiche superficie a parcheggio.
Planimetria generale (1:1.000)
- TAV. 10 - PROGETTO FABBRICATO RECEPTION, RISTORANTE, BAR : Piante (1:200)
Sezione - prospetti (1:200). Calcolo della SUL e Volume
- TAV. 11 - PROGETTO FABBRICATI SERVIZI. Piante 1:200. Sezione 1:200
- TAV. 12 - SISTEMI VEGETAZIONALI DI PROGETTO : Planimetria generale (1:500)
- TAV. 13 - PAVIMENTAZIONI : Planimetria generale (1:1.000). Ingrandimenti (1:200)
ATTRAVERSAMENTI : Sezione C-C' (1:200). Sezione C₁-C₁' (1:200)
- TAV. 14 - PROGETTO : Schema smaltimenti. Planimetria generale (1:1.000)
- TAV. 15 - PROGETTO : Regime giuridico dei suoli. Planimetria generale (1:1.000)
- TAV. 16 - PROGETTO : Foto panoramiche attuali. Inserimenti fotografici di progetto
- TAV. 17 - PROGETTO : Foto panoramiche attuali. Inserimenti fotografici di progetto
- TAV. 18 - PROGETTO : Schema delle opere di urbanizzazione. (Scala 1:500)
- RELAZIONI:
 - Relazione integrativa unificata (modificata maggio 2017)
 - Valutazione di clima acustico
 - Valutazione idrogeologica preliminare per la verifica dell'autosufficienza idrica del campeggio in progetto (giugno 2009 ed integrazioni maggio 2016)
 - INDAGINI GEOLOGICHE
 - INDAGINI GEOLOGICHE. INTEGRAZIONI NOVEMBRE 2016
 - STUDIO IDROLOGICO – IDRAULICO:
 - RELAZIONE TECNICA + INTEGRAZIONI
 - Tavola 1 – COROGRAFIA
 - Tavola 2 – PLANIMETRIA DI RILIEVO E MODELLO IDRAULICO
 - Tavola 3 – LIBRETTO SEZIONI STATO ATTUALE FOSSO MASSETTO E FOSSO MASSETINO CON LIVELLI TR 30 – 200 – 500 ANNI
 - Tavola 4 – PERICOLOSITA' IDRAULICA ALLO STATO ATTUALE AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R/2011
 - RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA NOVEMBRE 2016
 - Tavola1 – PLANIMETRIA RILIEVO INTEGRATIVO
 - Tavola 2 – INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA
 - Tavola 3 – CONFRONTO BATTENTI IDRAULICI MASSIMI. STATO ATTUALE – STATO PROGETTO TR 200

- Tavola 4 – PERIMETRAZIONI STATO ATTUALE SOVRAPPOSTE ALLO SCHEMA DI PROGETTO DEL CAMPEGGIO
 - Tavola 5 – PERIMETRAZIONI STATO DI PROGETTO SOVRAPPOSTE ALLO SCHEMA DI PROGETTO DEL CAMPEGGIO
 - Tavola 6 – CONFRONTO BATTENTI IDRAULICI MASSIMI STATO ATTUALE – STATO PROGETTO TR 200 ANNI – TUBO MASSETINO PARZIALIZZATO
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 4 - Finalità delle Norme

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'intervento di cui trattasi, integrano i contenuti del vigente Regolamento Urbanistico al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del Piano Attuativo.

Art. 5 – Ambito territoriale di riferimento

L'intervento ricade all'interno di un'area agricola non utilizzata a tal fine, nelle immediate vicinanze a sud-ovest dell'Autostrada del sole A1, che la separa dall'abitato di Scandicci, e ricadente in parte nella fascia di rispetto della linea di elettrodotto ad alta tensione (linea KW 380).

La superficie territoriale è pari a 77.000 mq circa.

Art. 6 – Interventi, dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Gli interventi consentiti nell'area di cui trattasi devono essere eseguiti in conformità all'articolo 165 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e consistono nella realizzazione di:

- un campeggio con capacità ricettiva massima di 280 piazzole complessive, destinabili a tende, autocaravan e/roulottes. La superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non deve essere superiore al 40% della superficie territoriale dell'insediamento;
- attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) con superficie utile lorda (Sul) non superiore a 400 mq, computati al netto dei servizi igienici di dotazione dell'insediamento;
- attrezzature sportive, quali campo da tennis, piscina, etc.;

- parcheggi da destinare in parte all'utenza del camping, come previsto dalla normativa vigente in materia, ed in parte ad uso pubblico.

CAPO II. Definizioni, elementi prescrittivi ed elementi indicativi del Piano Attuativo

Art. 7 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Piano costituiscono elementi essenziali di riferimento per la successiva progettazione di dettaglio.

Fermo restando quanto sopra, è consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Piano, nel sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale e avendo cura di mantenere idonei livelli qualitativi dal punto di vista prestazionale ed estetico.

E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre dette modifiche al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

Sono elementi prescrittivi del presente Piano Attuativo:

1. le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nell'articolo 165 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente e le specifiche prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio (Norme regolamentari per il territorio rurale);
2. il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 58 delle Norme per l'attuazione del vigente R.U., relativamente alla segnalazione di possibili siti archeologici nella porzione di territorio interessata dal Piano Attuativo;
3. le strutture stabili, realizzate quali attrezzature funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività di campeggio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.), non possono essere utilizzate per usi diversi da quelli accessori; in caso di cessazione dell'attività per tali attrezzature sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 99 delle Norme per l'Attuazione del vigente R.U. La convenzione relativa all'intervento dispone le garanzie dovute per il mantenimento della destinazione di servizio al campeggio delle citate strutture, nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività, oltre alle modalità di rimozione delle stesse e di eventuali operazioni di recupero ambientale;
3. la superficie netta della vasca relativa alla piscina, realizzata a corredo del camping, non deve superare i 200 mq;
4. le prescrizioni/raccomandazioni dettate dal Genio Civile con nota del 12.01.2017 prot. AOOGR/14487/N. 060.060 relativa alla comunicazione dell'esito del controllo delle indagini geologico-tecniche, ai sensi del DPGR 53/R/2011;
5. per la realizzazione di opere a verde e di accesso tramite viabilità esistente, su porzioni di terreno di proprietà "Società AUTOSTRADE", è resa obbligatoria la "comunicazione d'inizio lavori ante operam" alla medesima Società.

ART. 8 - Qualificazione paesaggistica, materiali e finiture dell'insediamento

L'assetto complessivo del campeggio deve rispettare le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi, evitando artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio.

In tutta l'area del campeggio devono essere impiegate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per le tende devono essere realizzate con fondo inerbito. Le piazzole per autocaravan devono parimenti essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile.

Gli elaborati 12 e 13 del Piano attuativo costituiscono un abaco di riferimento per la successiva progettazione di dettaglio in relazione sia agli aspetti dei sistemi vegetazionali sia alla sistemazione degli spazi esterni (piazzole, percorsi, viabilità).

Art. 9 - Prescrizioni particolari

9.1 - Previsioni di impatto acustico

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata di specifica valutazione di impatto acustico come previsto dall'art. 12 della L.R. nr. 89/98, con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. nr. 788/99, dal vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale e relativo Regolamento di attuazione. In particolare tale valutazione dovrà essere effettuata in relazione all'esposizione dell'insediamento alle emissioni acustiche dell'Autostrada A1. Devono inoltre essere adottati idonei accorgimenti per la mitigazione dell'impatto acustico dell'insediamento, a tutela degli edifici residenziali presenti nelle vicinanze.

9.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi

La domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata di un'attenta trattazione della prevenzione dall'inquinamento degli acquiferi, finalizzata alla tutela della risorsa idrica con previsione anche di opportuni interventi di tutela, secondo le disposizioni di cui al *TITOLO III – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio* delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

9.3 - Smaltimento reflui

La domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata dalla documentazione tecnica necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico dei reflui fuori fognatura.

9.4 - Smaltimento rifiuti

Il soggetto attuatore dovrà prevedere le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia (concordare con ALIA S.p.a.)

9.5. - Impianti di illuminazione

Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso, nonché con i regolamenti comunali al momento vigenti. Gli impianti di illuminazione devono essere rispondenti a criteri di massimo contenimento dell'inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.

9.6 - Rendimento energetico dell'insediamento

L'insediamento dovrà attestarsi su idonei livelli prestazionali per quanto riguarda il rendimento energetico, e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni normative e regolamentari.

Il progetto sarà comunque sottoposto al parere preventivo dell'Ufficio Ambiente.

9.7 – Esposizione dai campi elettromagnetici

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica della coerenza del progetto con la le fasce di rispetto dell'elettrodotto che interessano in parte l'area di cui trattasi, sentito l'Ente Gestore dell'impianto.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione.

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di opere di completamento della viabilità esistente (marciapiedi, scarpate, etc.) e di un parcheggio ad uso pubblico, ubicato all'ingresso del campeggio, di circa 1.600 mq, equivalente a circa n. 26 posti auto.

Art. 11 - Varianti

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C.

Le varianti in corso d'opera relative alle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici dell'A.C. e costituiranno automatica modifica alla convenzione.

Modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Piano Attuativo, potranno essere

apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo.

Art. 12 – Agibilità

L'efficacia della certificazione di agibilità delle strutture previste nel Piano attuativo è condizionata all'intervenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse all'intervento.