

ALLEGATO C

Variante al PRGC attività turistico - ricettiva in Località La Venecca.

ZONA ATR 9 – ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVA

ATR 9_ Attrezzatura turistico ricettiva in Località La Venecca

Lo strumento urbanistico in oggetto recepisce la Variante al PRGC in Loc. La Venecca – Del. CC. n. 58 del 03.09.01, di cui di seguito si riportano le N.T.A. specifiche di dettaglio.

Variante a fini turistici in località Venecca - art.1 quarto comma LR 64/95 e successive integrazioni e modificazioni - ai sensi dell'art. 40 secondo comma lett. f 1.1) LR 5/95 e successive integrazioni e modificazioni

Norme Tecniche di Attuazione

Art.1 Riferimenti normativi, atti di programmazione e pianificazione sovracomunali

La presente variante applica quanto definito all'art.1 quarto comma della LR n.65 del 14/4/1995 e successive integrazioni e modificazioni, ed è formata ai sensi dell'art. 40 comma secondo lett.f) primo alinea della LR n. 5 del 16/1/1995 e successive integrazioni e modificazioni.

La presente variante è redatta in conformità alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia, e ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT), approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.12 del 25 gennaio 2000, e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto (PTC), approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30 del 7 aprile 1999.

I riferimenti specifici ai contenuti del PTC sono esplicitati negli articoli della presenti Norme.

La presente variante contiene le indagini geologiche redatte in conformità delle norme regionali vigenti e ai contenuti del PTC , riferite ai rischi idrogeologici e idraulici.

Art. 2 Oggetto della variante

La variante si applica a un complesso immobiliare in località Venecca su un'area triangolare di pertinenza posta fra la strada vicinale di Talamone-Magliano e la strada vicinale di Spedaletto.

Nel contesto le componenti più significative sono il centro di Fonteblanda e la zona termale dell'Osa. Il complesso edilizio è composto da capannoni e tettoie adibiti un tempo a stalla e rimessaggio macchinari, attualmente abbandonati. I fabbricati sono stati costruiti intorno agli anni Sessanta del Novecento e risultano privi di valore e in stato di fatiscenza.

Ai sensi dell'art. 24 delle Norme del PTC l'area oggetto di variante è considerata territorio rurale.

Ai sensi della Scheda n. 7 del PTC l'area oggetto di variante appartiene all'Unità di Paesaggio R7.2 "Le Pendici di Montiano".

Ai sensi della Scheda n. 12 del PTC l'area oggetto di variante appartiene alla Città d'acqua e di pietra.

Il modello di sviluppo di riferimento è quello definito dal PTC agli artt. 24, 27 e 32 delle Norme del PTC.

I riferimenti d'ambito per la zonizzazione, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sono contenuti negli artt. 18, 19 e 28 delle Norme del PTC.

Art.3 Finalità della Variante

La variante persegue finalità generali di risanamento del degrado ambientale ed edilizio del complesso di aree e fabbricati ammettendo interventi di riqualificazione morfologica e insediativa e istituendo incentivi e regole per il recupero dell'assetto degradato ai sensi del settimo comma dell'art. 24 delle Norme del PTC e ammettendo attività integrative a quelle agricole, in particolare funzioni turistiche legate ai caratteri della ruralità e al modello di sviluppo definito dal PTC come definito all'ottavo comma dell'art. 24 delle Norme del PTC medesimo.

Il riordino insediativo perseguito dalla presente variante ai fini turistici intende fornire offerte ricettive legate al vicino comparto termale dell'Osa e più in generale finalizzato ad alleggerire i carichi insediativi turistici sulla costa, valorizzando l'entroterra, evitando nuovi consumi di suolo e preferendo la ristrutturazione dei complessi esistenti recuperando il loro degrado così come specificato dall'art. 27 delle Norme del PTC.

Art. 4 Conoscenze

La presente variante ha utilizzato le conoscenze disponibili:

- Strumento urbanistico generale: Variante generale al PRG approvata con DGR n 1283 del 15.11.1999 e relative indagini geologico tecniche di supporto alla stessa, integrate ai sensi della DCR 230/94 sul rischio idraulico;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.

Art. 5 Elaborati costitutivi della variante

Sono elaborati costitutivi della presente variante:

Relazione

Norme Tecniche di attuazione

V1 Variante Generale al P.R.G. Tav.15 - stato vigente scala 1:10.000

V2 Variante Generale al P.R.G. Tav.15 - stato modificato scala 1:10.000

Quadro conoscitivo:

QC1 Estratto dal P.T.C. della Provincia di Grosseto

QC2 le componenti di area vasta scala 1:10.000

QC3 planimetria viabilità scala 1: 5.000

QC4 documentazione fotografica

QC5 rilievo - planimetria scala 1:200

QC6 rilievo - piante scala 1:100

QC7 rilievo – prospetti scala 1:100

QC8 rilievo – volumetrie scala 1:100

Indirizzi progettuali:

IP1 planimetria generale scala 1: 200

IP2 piante e prospetti scala 1: 100

IP3 piante e prospetti scala 1: 100

IP4 piante e prospetti scala 1: 100

IP5 riepilogo volumi

Indagini geologico-tecniche

Art. 6 Efficacia

La presente variante contiene un quadro conoscitivo, un apparato normativo costituito dalla tav. 15 della variante generale al Prg vigente stato modificato e dalle presenti Norme tecniche di attuazione, e un apparato descrittivo costituito dagli indirizzi progettuali e dalla relazione.

L'apparato normativo è prescrittivo, l'apparato descrittivo è indicativo.

Sono prescrittive le quantità edificabili e le destinazioni d'uso nonché le quantità di parcheggi pubblici e privati definiti dalle leggi vigenti in materia, che non sono modificabili in alcun caso, indipendentemente dalle diverse modalità attuative disciplinate dalle presenti norme al successivo art. 9.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative alle modalità attuative definite al successivo art. 9, si considerano modifiche sostanziali quelle riferite al generale assetto urbanistico, alle soluzioni morfologiche insediative e tipologiche edilizie, mentre sono considerate modifiche non sostanziali le correzioni al perimetro dell'area conseguenti all'esatto rilievo dei luoghi, le diverse soluzioni per la distribuzione interna dei locali e le diverse soluzioni per il numero e le superfici delle unità immobiliari, con eventuale conseguente modifica delle aperture esterne e degli elementi di distribuzione verticale purchè ciò non risulti in contrasto con il regolamento edilizio comunale e rispetti i criteri generali desumibili dagli indirizzi progettuali della presente variante e dalle sue finalità, nonché le regole definite al successivo art. 8.

Art. 7 Zonizzazione e destinazioni d'uso

La presente variante perimetra il complesso come «zona ATR 9 a prevalente funzione agricola e per la ricettività turistica», ammettendovi le destinazioni turistico-ricettive e per servizi integrativi e complementari, per strutture pertinenziali per pratiche sportive e per il tempo libero e lo svago, ai sensi del quarto comma dell'art 1 della LR 64/95 e successive integrazioni e modificazioni e dell'art. 25 e dell'art. 26 comma quinto e ottavo delle Norme del PTC.

Per servizi integrativi e complementari si intendono tutte quelle funzioni di supporto alla funzione prevalente di tipo ricettivo.

Per strutture pertinenziali si intendono spazi e attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili.

In esplicito riferimento a quanto disposto dalla LR n. 42 del 23.03.02 "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo" e dal relativo Regolamento d'Attuazione, Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23 aprile 2001 n. 18/R, il tipo di struttura ricettiva prevista dalla presente Variante è "case e appartamenti per vacanze", tipologia disciplinata dall'art. 56 della LR 42/2000 e dall'art. 40 del Regolamento d'attuazione.

Tale struttura è vincolata alla gestione unitaria e al non frazionamento della proprietà, oltre, ovviamente, al mantenimento della destinazione ricettiva.

Il tetto massimo per i posti letto è pari a 50 posti letto, così come previsto dall'art. 32, comma 8, delle norme del PTC.

Art. 8 Interventi ammessi e regole

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica consistenti nella demolizione dei fabbricati esistenti e nella loro ricostruzione con un ampliamento volumetrico, tale che il massimo volume edificabile sia pari a mc. 5.000 comprensivi delle strutture di servizio alle attività pertinenziali.

L'altezza massima consentita per gli edifici è pari a 9,00 m., esclusi elementi quali piccionaie e simili.

Sono ammesse distanze fra i nuovi edifici inferiori a quelle stabilite dalle norme vigenti in materia ai fini della caratterizzazione insediativa e tipo-morfologica.

La ristrutturazione urbanistica comprende le opere di sistemazione ambientale e urbanistica per la gradevolezza e la sicurezza del nuovo insediamento, il corretto inserimento paesistico, il miglior uso delle risorse e il contenimento degli effetti nocivi, nonché per il rispetto degli standard di legge, ivi comprese le sistemazioni vegetazionali, le opere viarie, la realizzazione degli spazi e delle attrezzature pertinenziali per lo sport, lo svago e il tempo libero.

Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati secondo le seguenti regole:

- dimostrazione della fattibilità degli interventi tramite valutazione degli effetti ambientali, definita al seguente art. 10;
- utilizzo di soluzioni per contenere l'impatto paesaggistico e nel contempo garantire la sicurezza, in particolare per le strutture pertinenziali (es. siepi e alberature);
- utilizzo di forme, materiali e finiture sia per i nuovi fabbricati che per infrastrutture e servizi adeguati al contesto paesistico-ambientale e tesi al contenimento degli effetti nocivi sulle risorse, escludendo comunque elementi standardizzati e preferendo i caratteri costruttivi, i materiali e le finiture, comprese le coloriture, tipiche della ruralità, della tradizione locale e della «toscanità»;
- realizzazione di copertura degli edifici a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30-35%;
- eventuali recinzioni non potranno superare i m. 1,50;
- dovrà essere garantita l'accessibilità totale per i mezzi di soccorso;
- dovrà essere limitata la quota di pavimentazione impermeabile, preferendo sia per i percorsi pedonali che per quelli meccanizzati materiali permeabili.

Art. 9 Modalità attuative

La presente variante ammette le seguenti modalità attuative:

1) tramite attestazione di conformità ai sensi dell'art. 4 della LR 14/10/1999 n. 52 in quanto intervento di ristrutturazione urbanistica ai sensi del primo comma lett.e) dell'art. 3 della citata legge, per il quale la presente variante contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, a condizione che il progetto accetti tali disposizioni contenute negli indirizzi progettuali della presente variante e ne costituisca unicamente dettaglio, a condizione che la sussistenza di tale specifica disposizione sia stata esplicitamente attestata in Consiglio comunale al momento dell'adozione della presente variante ai sensi dell'art. 4 comma terzo della LR 52/99, nonché a condizione che il progetto contenga, oltre agli elaborati di rito normati dal regolamento edilizio comunale, anche:

- la valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della LR 5/95 e successive modificazioni e integrazioni e ai sensi del seguente art. 10;
- l'indicazione degli eventuali spazi e impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive;

- i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti di cui al precedente alinea;
- le eventuali modifiche non costituenti varianti sostanziali agli indirizzi progettuali contenuti nella presente variante.

2) Nel caso in cui il soggetto proponente dovesse non accettare la specifica disciplina degli indirizzi progettuali e non possa di conseguenza applicarsi il precedente caso 1), egli dovrà presentare un progetto di fattibilità soggetto all'approvazione da parte della Giunta comunale, contenente:

- precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- la valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della LR 5/95 e successive modificazioni e integrazioni e ai sensi del seguente art. 10;
- la fattibilità economico e finanziaria, le fasi e i tempi di realizzazione;
- l'indicazione degli eventuali spazi e impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive;
- i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti di cui al precedente alinea;
- l'esplicitazione del rispetto degli elementi prescrittivi e delle finalità generali contenuti nelle presenti norme;
- l'eventuale presentazione di modifiche non sostanziali;
- l'eventuale presentazione di modifiche sostanziali.

A seguito della valutazione del progetto di fattibilità, la Giunta deciderà :

- se l'intervento deve essere soggetto a piano attuativo;
- se approvare il progetto di fattibilità presentato senza rinvio al piano attuativo;
- l'ammissibilità delle modifiche non sostanziali;
- l'ammissibilità delle modifiche sostanziali;
- se l'approvazione del progetto di fattibilità presentato renda applicabile la modalità attuativa di cui al precedente caso 1) alle stesse condizioni in esso definite.

Art. 10 Valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessi dalla presente variante sono considerati azioni di trasformazione e come tali soggette a specifica valutazione operativa degli effetti ambientali, ai sensi delle Istruzioni tecniche

Gli elementi per la valutazione forniti dalla presente variante sono contenuti nelle conoscenze utilizzate, nel quadro conoscitivo, nella relazione, nelle presenti norme.

La valutazione operativa degli effetti ambientali deve essere contenuta nel progetto presentato sia nel caso 1) che nel caso 2) delle modalità attuative finalizzato alla realizzazione degli interventi.

La valutazione dovrà contenere:

- la descrizione dello stato dell'ambiente e delle specifiche risorse e delle loro condizioni di stato;
- la descrizione delle trasformazioni;
- la descrizione degli effetti delle trasformazioni;
- le misure per il contenimento degli effetti nocivi delle trasformazioni.

In particolare dovranno essere esplicitati:

- gli elementi di verifica dell'adeguatezza alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti delle previsioni di progetto. In caso contrario, l'intervento deve assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni ai nuovi carichi urbanistici conseguenti al progetto ovvero la realizzazione di nuove urbanizzazioni, pure con oneri per la partecipazione alle opere anche se non ricadenti nell'area dell'intervento;
- aria; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al nuovo insediamento e determinazione della loro mitigazione;
- acqua; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- consumi energetici; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- rifiuti solidi; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata.