

COMUNE DI TREPuzzi

PROGETTO PER IL COMPLETAMENTO DEL
COMPLESSO TURISTICO-RESIDENZIALE
"MONTIMARE" IN LOCALITA' TORRE RINALDA

- PROGETTO DEFINITIVO -

Progettista:

TESI ITALIANA S.r.l.

TESI ITALIANA s.r.l.
AMMINISTRATORE UNICO



Proprietario:

MONTIMARE S.p.A.

MONTIMARE S.p.A.

Titolo:

UBICAZIONE AREA
INTERVENTO SUL PRG

Data
11/2019

REV 1

Scala

-

Tavola

U02

Visti ed annotazioni:

NORME TECNICHE DI PRG VIGENTI NELL'AREA

Art. 85 Zone E4 - ZONE A PARCO AGRICOLO PRODUTTIVO

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e da altre colture arboree e che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agrario da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti, salvo la sostituzione nel caso sia richiesto da esigenze di conduzione agricola.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientali contornati nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi anche in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilite nel precedente articolo 84.

Per gli altri edifici esistenti, ferma restando l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento di un tantum del 20% della superficie utile Su preesistente, per la installazione di servizi igienici e tecnologici e il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

- a) costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,01 \text{ mc/mq}$;
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento $S_f = 3 \text{ ha}$;
- Superficie utile massima del ricovero $S_u = 40 \text{ m}$.

- b) Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 10 ha, sono consentiti:

per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 10 ha nel rapporto di 30 mc/ha $V = 600 \text{ mc}$;
- Altezza massima $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$;

per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,04 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima H_{max} ad eccezione dei volumi tecnici = $7,50 \text{ m}$.

- c) Può essere consentita, nel caso ricorrano le condizioni previste dall'art. 9 - lettera a.) - della legge 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione, con una superficie utile S_u di mq., 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di tre ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

E' possibile, nel limite dell'I.f.f.= 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni ai cui alle LR. n.34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Art. 122: PARCHI DI CAMPEGGIO

Nelle tavole di P.R.G., in rapporto 1:5000, sono indicate con apposito simbolo le zone delle fascia costiera ove sono consentiti gli impianti di parchi di campeggio che corrispondono alle localizzazione di impianti simili esistenti o di progetto.

In rapporto alla ricettività globale degli insediamenti turistici. costieri, determinati negli allegati di P.R.G., tenendo conto della capacità di fruizione della costa rispetto allo sviluppo delle spiagge e dei vincoli di salvaguardia previsti per le zone di "parco naturale, per tali insediamenti turistici all'aperto si prescrive una ricettività complessiva non maggiore di 15.500 persone.

In alternativa alle localizzazioni previste dal Piano e sempre nel rispetto dalla ricettività complessiva massima di 15.500 unità, da dimostrarsi con apposita relazione tecnica, l'Amministrazione Comunale, con apposita delibera consiliare, individuerà altre localizzazioni di campeggi nel rispetto delle caratteristiche naturali, morfologiche ed ambientali dalla fascia costiera o tenendo conto della legislazione regionale in materia.

Il piano di inquadramento regionale previsto dall'articolo 5 della legge regionale in materia, potrà modificare tale indice in considerazione dell'assetto generale dello sviluppo turistico della costa.

Gli interventi per la realizzazione dei parchi di campeggio e l'ampliamento o adeguamento di quelli esistenti, sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico attuativo - PP o PLC - con il rispetto dei seguenti. indici e prescrizioni:

- Superficie minima di intervento 2 ettari;
- Capienza massima 200 presenze/Ha.

Le superfici dovranno rispettare le seguenti ripartizioni percentuali:

- piazzole per posto tenda. o roulotte 30%
- spazi occupati da alberature o zone d'ombra di pertinenza delle piazzole 5%
- per servizi igienici, servizi generali e attrezzature sportive 15%
- per aree a bosco prive di impianti 40%
- per parcheggi e viabilità 10%

Nelle aree dei servizi generali è ammessa la realizzazione di fabbricati anche stabili per tale uso, con una superficie coperta non maggiore di 5 mq per posto tenda o posto roulotte.

È ammessa, ai sensi dell'art.2 della L.R. N.35/70, la realizzazione di strutture mobili o semifisse allo scopo di ospitare turisti in transito sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomi, nella misura del 20% della ricettività consentita.

E' prescritta la conservazione delle macchia mediterranea e di tutte le alberature di alto fusto e la loro integrazione; le piazzole di soste per le tende, le roulotte e le attrezzature ed i parcheggi potranno essere realizzate nelle radure.

I campeggi delle zone boscate, private e demaniali, potranno utilizzare a rotazione solo una superficie massima non superiore alla metà della intera superficie disponibile per un periodo continuativo non maggiore di dieci anni. Tale obbligo è esteso anche ai parchi di campeggio già esistenti, che dovranno adeguarvisi nel periodo massimo stabilito delle legge regionale in materia.

In ogni caso la realizzazione delle attrezzature e installazioni stabili o mobili e delle urbanizzazioni deve essere attuata all'esterno delle aree boscate.

Inoltre, per i campeggi da realizzarsi a ridosso della fascia costiera, delle attrezzature e installazioni stabili dovranno essere ubicate al di fuori del limite della fascia di 300 m dal confine di demanio marittimo; i relativi progetti dovranno conseguire il nulla-osta. dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura e Foreste.

In assenza di allacciamenti alla rete fognante è obbligatoria la installazione di impianti di depurazione completa.

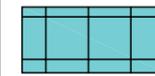
L'importo degli oneri di urbanizzazione è determinato in base alle disposizioni della L.R. n.6/79, relative alle attrezzature di soggiorno temporaneo.

PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTI PER L'AREA DI INTERVENTO

L'ampliamento, come precisato dalla DGR n. 2332 dell'11.12.2018, non determina alcuna nuova zonizzazione; ma comporta variazione dello strumento urbanistico nella misura minima necessaria a consentire l'attuazione dell'intervento medesimo. L'area perimetrata mantiene i parametri e gli indici urbanistici che derivano dal progetto proposto. Per l'area di intervento, con la variante urbanistica, si assumeranno come parametri di zona:

Superficie destinata a villaggio turistico	mq	112.940
Volume di progetto della struttura ricettiva:	mc	41.978,10
Ift = quello derivante dal calcolo di progetto ed espresso in mc/mq, pari pertanto a	mc/mq	0,372
Superficie Copribile = quella proposta con il presente progetto	mq	5.108,86
Altezza max. edifici =	m	4,00
N° piani fuori terra =		1 (uno)
Distanza dai confini =	m	5,00 qualora non sul confine

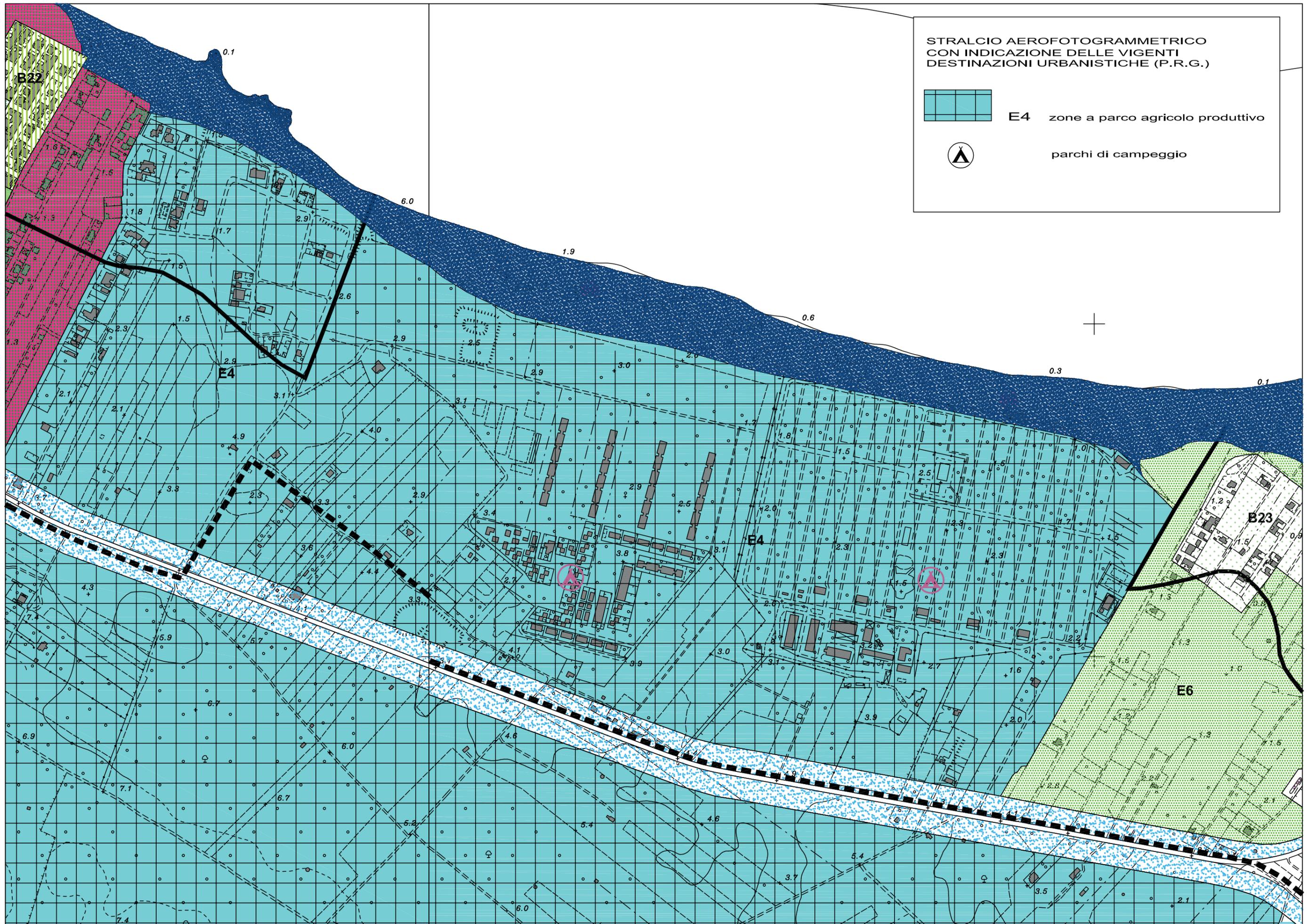
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO
CON INDICAZIONE DELLE VIGENTI
DESTINAZIONI URBANISTICHE (P.R.G.)



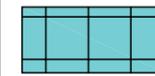
E4 zone a parco agricolo produttivo



parchi di campeggio



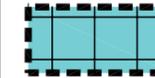
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO
CON INDICAZIONE DELLE DESTINAZIONI
URBANISTICHE PROPOSTE IN VARIANTE



E4 zone a parco agricolo produttivo



parchi di campeggio



villaggio turistico

