

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO

**Progetto di variante al 1° Lotto di Attuazione comparto 1 al
Piano Attuativo "Le Piagge"**

UBICAZIONE

Via Prov.le Francesca sud
Comune di Castelfranco di Sotto

COMMITTENTI

Sig. GIOVANNI ROMEO

Sig. LUIGI ACCIARRESI

Sig.ra ROSINA ACCIARRESI

Sig.ra ISABELLA NARCISI

PROGETTISTA

Ing. Veronica Romeo

Castelfranco di Sotto, lì 24.06.2014



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LOTTI EDIFICABILI E STANDARDS URBANISTICI

Il progetto planivolumetrico di variante comprende i lotti 1 e 2 facenti parte del Comparto oggetto di intervento e prevede la realizzazione di una struttura con destinazione ricettiva per una superficie di calpestio pari a 345,35 mq, idonea a ospitare una struttura alberghiera comprendente n° 1 unità abitativa avente capacità ricettiva inferiore al 40% della capacità totale, come risulta dalla tavola relativa alla planimetria generale (vedasi tav. A2 degli elaborati grafici allegati).

Gli standards urbanistici sono stati dimensionati nel rispetto dei minimi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444 del 02/04/1968.

Gli spazi da adibire a parcheggi privati sono stati dimensionati secondo quanto disposto dalla Legge 122 del 24/03/1989.

Per il calcolo e la determinazione si fa riferimento alle tavole di progetto.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Per tutta l'area oggetto di intervento erano previste tipologie edilizie afferenti ad edifici di carattere ricettivo, residences, alloggi temporanei. La variante prevede la trasformazione dei suddetti alloggi a struttura alberghiera composta da due fabbricati distinti, e caratterizzata dalla centralizzazione dei principali servizi rivolti agli utilizzatori quali zona reception-accoglienza, una zona comune composta da camere con bagno privato e/o comune oltre ad una unità abitativa composta da più locali e servizio autonomo di cucina con capacità ricettiva inferiore al 40% della capacità ricettiva totale.

La progettazione dei locali e dei servizi attinenti che caratterizzano gli spazi comuni e privati, sarà disciplinata dalla Legge 23/03/2000 n° 42 "Testo Unico delle Leggi Regionali per il turismo" con le modifiche apportate dalla L.R. 17/01/2005 n°14 e relativi Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 23/04/2001 n°18R e D.P.G.R. 07/08/2007 n°45R.

MATERIALI DI FINITURA

I fabbricati sono caratterizzati in prevalenza dai seguenti elementi architettonici di finitura:

1. Paramenti esterni con intonaco di tipo civile successivamente tinteggiato con pitture ai silicati o calce;
2. Coperture in laterizio a falde inclinate con manto in cotto costituito da tegole tipo "portoghesi";
3. Infissi in legno al naturale o laccati; persiane esterne alla fiorentina;
4. Opere di finitura esterna con pietra naturale colore grigio o paglierino, pavimentazione in cotto toscano o clinker, rampe ed elementi autobloccanti in cls vibrato colorato.

EDIFICABILITA' DEI LOTTI

Relativamente al Comparto in oggetto, la capacità edificatoria dei lotti 1 e 2, a seguito l'approvazione della presente variante risulterà esaurita con le volumetrie delle costruzioni già realizzate.

RECINZIONI

Le opere di recinzione, comprese le tettoie e le cancellate, dovranno essere realizzate in muratura a facciavista di mattoni o blocchi di tufo o rifinite con intonaco tinteggiato.

Nel caso di recinzione in ferro le cancellate potranno avere un'altezza massima di ml. 2,00 ed avere delle linee impostate a massima semplicità e linearità. Le recinzioni sul confine dei lotti avranno la possibilità di raggiungere ml 2,00 di altezza considerando ml 1,00 di muratura e l'aggiunta di reti o ringhiere.

VERIFICA DEGLI EFFETTI SUI FATTORI E SUGLI INDICATORI AMBIENTALI

La verifica degli effetti sui fattori e indicatori ambientali attiene secondo lo spirito della Legge Regionale 1/2005 e s.m.i. ad atti di pianificazione territoriale che presentano ovviamente maggiore consistenza ed impatto ambientale, tale verifica applicata ad un intervento urbanistico ed edilizio di limitatissima entità (pari a 2 fabbricati di cui una unità abitativa autonoma) risulta praticamente ininfluenza rispetto ai parametri ed agli indicatori previsti dalla legge stessa.

A tale fine è da tenere presente che la variante in oggetto, rispetto al progetto convenzionato, ridimensiona notevolmente l'intervento edificatorio e quindi a maggior ragione non condiziona negativamente i parametri e gli indicatori sopra citati.

Ad ogni modo dovendo valutare gli effetti dell'intervento in progetto secondo gli indicatori di cui all'art. 32 della Legge 5/95 si possono evidenziare i seguenti elementi descritti secondo l'ordine di riferimento della legge:

- a) L'area di intervento non presenta beni di rilevanza ambientale che possano risultare compromessi dall'attuazione del piano;
- b) L'area non presenta particolari risorse che risulterebbero compromesse dall'intervento,
- c) Rispetto alle previsioni urbanistiche del PRG l'intervento proposto in variante non presenta alternative fattibili se non peggiorative e compromettenti la situazione ambientale;
- d) Le azioni previste dall'intervento risultano minime rispetto all'impatto sull'ambiente come già evidenziato al punto a);
- e) L'area non presenta elementi di criticità dal punto di vista idrogeologico come risulta dalla relazione geologica allegata al piano attuativo già depositato agli atti oltre alla relazione aggiornata alla revisione del quadro conoscitivo al 2014;

- f) Le misure per ridurre gli effetti negativi sono già comprese nelle scelte progettuali: per la mitigazione delle volumetrie è stato previsto e realizzato il parcheggio pubblico alberato e una fascia di verde privato le cui dimensioni e caratteristiche sono state progettate per un carico urbanistico notevolmente più alto (quello convenzionato).
- g) L'intervento di nuova edificazione risulta già correttamente collegato al sistema fognario esistente nella zona.

Il Tecnico progettista

Ing. Veronica Romeo

