

Comune di san Lorenzo al Mare

Provincia di Imperia

Committente:
Camping Il Pozzo – Marco Rovea

Progettista:
Francesca Fabiano Architetto
Tamara Martini Designer

Direttore Lavori:
Francesca Fabiano Architetto
Tamara Martini Designer

Oggetto dell'intervento:

Progetto di ampliamento di attività produttiva ricettiva. ai sensi dell'art.10 della LR n.10/2012

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

data:
SAN LORENZO AL MARE, 24.05.2023

SOMMARIO

1. Premessa

1.1 Le ragioni del progetto

2 Inquadramento territoriale e relazione del progetto con la pianificazione sovraordinata

2.1 Quadro normativo di riferimento

2.2 Inquadramento territoriale

3 Descrizione del progetto

3.1 Descrizione dell'area

3.2 Descrizione del progetto del nuovo volume edilizio

3.3 Caratteristiche del progetto per la tutela Ambientale

3.4 Tecnologia costruttiva e materiali

3.5 Proposta di Convenzione

4 Valutazioni in riferimento alla normativa in vigore

4.1 Rapporti con la normativa ambientale VIA art. 10 c.5 lett.b della l.r. 10/2012

4.2 Norme regionali in materia di costruzione e gestione delle piscine

4.3 Norme di sicurezza ed impianti e anti incendio

4.4 Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche

4.5 Norme sull'abbattimento dei consumi energetici

4.6 Norma igienico-sanitari in relazione ai servizi dell'area ristoro

1. Premessa

1.1 Le ragioni del progetto

Il presente elaborato costituisce la Relazione Tecnica e Illustrativa della Richiesta di ampliamento di attività produttiva. Il progetto prevede l'ampliamento in superficie, di piazzole e di servizi del Camping Il pozzo di San Lorenzo al Mare. La variante al PRG da adottare riguarda un'area a prevalente destinazione d'uso agricolo tale zona è destinata alla coltivazione di fiori e vivaistica ed è indicata come E1 per 6983 mq, mentre per 845 mq l'attuale PRG prevende viabilità e per 127 mq l'attuale PRG prevende

zona C1 di espansione vedi tav. 2a degli elaborati grafici.

Attualmente questa area, oggetto di ampliamento, è di fatto dismessa a confina con l'attuale attività ricettiva di nominata Camping il pozzo e quest'ultima invece ha una destinazione di PRG oggi nominata come SR1.

Poiché l'area in questione è estesa e non vi sono attività agricole, è intenzione della società Camping il Pozzo, nonché proprietaria dei terreni, di ampliare l'attività turistico ricettiva, con la presente variante ed inserire, tra le destinazioni d'uso previste dal PRG, anche quella per la sosta dei camper e delle roulotte attività ricettiva all'aperto che sarà nominata (T3) di cui si riporta di seguito la proposta di variazione.

Tale destinazione ha l'obiettivo di incrementare e variare l'offerta turistica fornita dal Comune con un turismo di tipo all'aria aperta.

Modifica delle NTA:

Si propone di variare sia la zona SRA1 uso campeggio sia la zona di ampliamento dell'attività ricettiva, oggetto del presente progetto, in zona T3 con nuovi parametri. così come segue:

Disposizioni comuni

Le zone T rappresentano i campeggi esistenti nell'ambito comunale.

L'edificazione consentita è limitata ai seguenti usi:

- Piccoli esercizi commerciali al servizio dei campeggi
- Spettacolo, cultura e ricreazione
- Campeggi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia

E' comunque tassativamente esclusa l'edilizia per la residenza e per le attività artigianali e industriali di qualsiasi tipo di dimensioni.

Gli insediamenti commerciali sono disciplinati dalle norme del piano commerciale. Non sono previsti SUA

Zone T1 e T2

Superficie ha 2,06

Indice di zona 0,2

Tipologia edilizia

H max m.6

Piani fuori terra max n.2

Distanza tra fabbricati minima m.6

Distanza dai confini minima 3

Parte aggiuntiva:

Zona T3 (nuova zona di variante)

Superficie 7955 mq

Superficie lorda coperta: 84,32 mq(esistenti)+150 mq progetto= 234,32 mq totali

Rapporto di copertura 3,40%

Volume lordo geometrico: 247,85 mc (esistenti) + 486,54 mc progetto = 734,39 mc

Indice di zona 0,1 esclusivamente per manufatti ed attrezzature a servizi di attività ricettive all'aria aperta

Indice di utilizzazione insediativa 0,030 mq/mq

Tipologia edilizia

H max m.6

Piani fuori terra max n.2

Distanza tra fabbricati minima 6 mt

Distanza dai confini minima 3mt

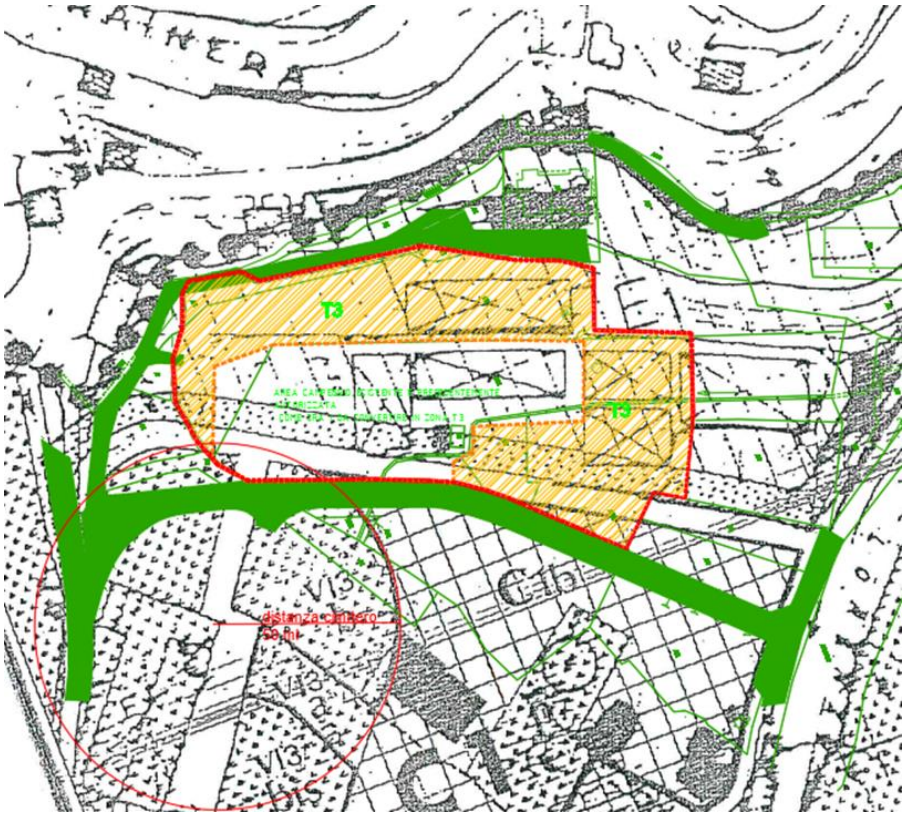
Distanza dalle strade pubbliche 5 mt

Modifica della cartografia di PRG:

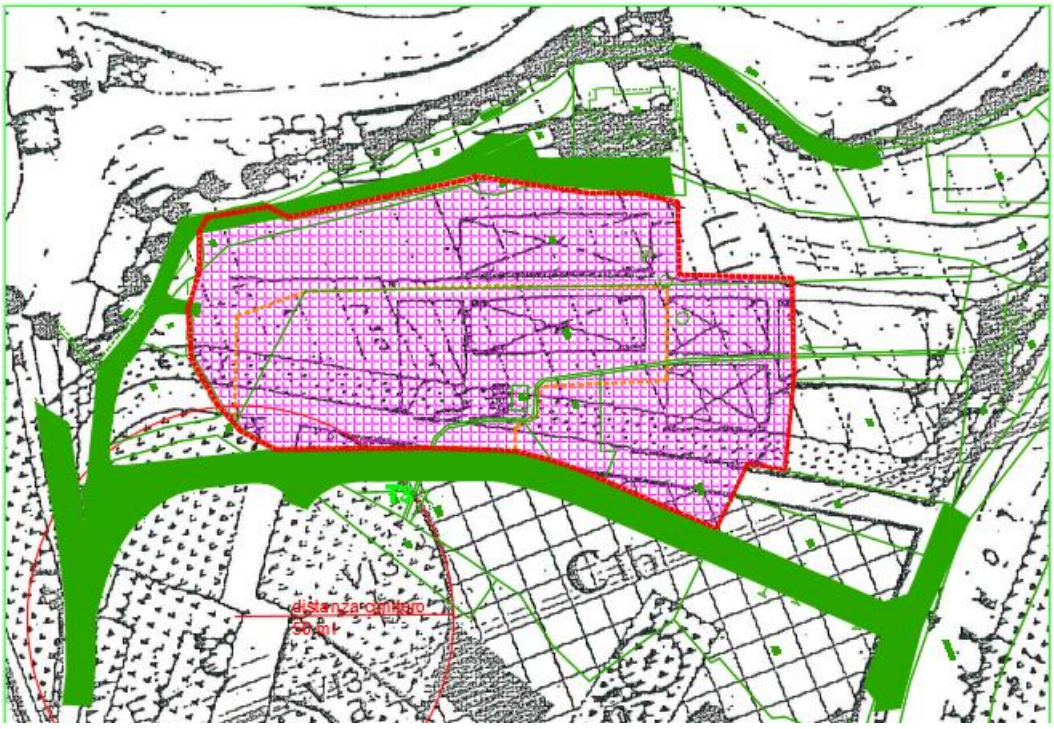
La cartografia del P.R.G. viene modificata con l'inserimento del retino idoneo ad indicare che in tale area è ammesso l'inserimento di un'area camper e roulotte. Denominata zona T3



Stralcio PROGETTO APPROVATO PRIMA VARIANTE



PROPOSTA DI AMPLIAMENTO e di variazione rispetto al progetto approvato



Stralcio prg con individuazione area di variante in
zona T3

2 Inquadramento territoriale e relazione del progetto con la pianificazione sovraordinata

2.1 quadro normativo di riferimento

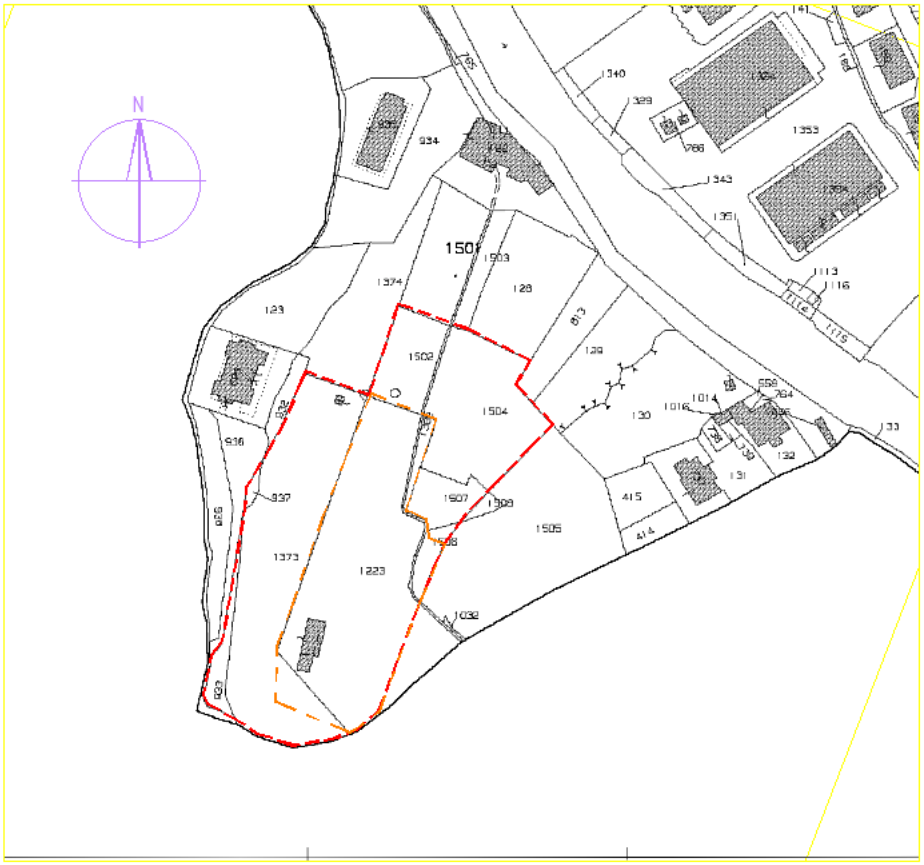
abitabilità, igiene:
R.d. 27.07.1934, n. 1265; D.M. 05.07.1975; D.P.R. 22.04.1994, n. 425; T.U. R.D. 27.07.1934, n. 1265; successive integrazioni e modificazioni.
Beni Culturali, bellezze naturali:
D.L. 27.06.1985, n. 312; L. 08.08.1985, n. 431; D.Lgs. 29.10.1999, n. 490.;D.L.n. 42/2004 e successive integrazioni e modificazioni.
Edilizia residenziale, suolo, impianti tecnici, sicurezza:
L. 05.08.1978 n. 457; L. 17.02.1992, n. 179; D. Dirig. 06.03.1998; L. 18.05.1989, n. 183; D.P.R. 14.04.1994; L. 02.02.1974, n. 64; D.m. 16.01.1996; D.M. 05.07.1975; L. 05.03.1990, n. 46; D.P.R 06.12.191, n. 447; D.P.C.M. 01.03.1991, e L. 26.10.1995, n. 447; L. 28.01.1997, n. 10; L. 09.01.1991, n. 10; D.M. 16.05.1987, n. 246; D.M. 20.11.1987; L. 09.01.1989, L. 05.03.1990, n. 46; successive integrazioni e modificazioni.
Urbanistica:
L. 17.08.1942, n. 1150; L. 06.08.1967, n. 765; D.m. 02.04.1968; L. 19.11.1968, n. 1187; L 28.01.1977, n. 10; D.m. 10.05.1977; D. m. 20.06.1990; D.P.R. 06.06.2001, n. 380 ; successive integrazioni e modificazioni, R.E. del Comune di Cipressa; N.T.A. del PRG vigente, Piano Particolareggiato zone di completamento CP1 – Aregai .
Barriere architettoniche:
L. 09.01.1989, n. 13; D.M.LL.PP. 14.06.1989, n. 236; D.P.R. 27.04.1978, n. 384; L. 05.02.1992, n. 104; D.P.R. 24.07.1996, n. 503; successive integrazioni e modificazioni.
Normativa Regionale e locale:
L.R. 04.09.1997, n. 36; L.R. 07.04.1995, n. 25; L.R. 02.12.1992, n. 30; L.R. 03.05.2002, n. 19; L.R. 28.01.1993, n. 9 L.R: 01.06.1993, n. 25; L.R. 08.07.1987, n. 24; L.R. 16/2009 e smi successive integrazioni e modificazioni, L:R. 49/2009 e smi.

2.2 inquadramento territoriale

I terreni oggetto di ampliamento dell'attività ricettiva

campeggio IL POZZO

	proprietà	mappale	categoria	sup. mq			
campeggio attuale	rovea marco	**1223**	D/8	2840	piazzole		
	rovea marco	**1382**	D/8	72	piazzole		
	rovea marco	**1506** (parte)	orto ir fi	106	rampa ingresso campeggio		
	rovea marco	**1373** (parte)	semin ir	203	parcheggi campeggio		
				3221	**mq**		
nuovo ampliamento	rovea marco	**1373**	semin ir	2407			
	rovea marco	**933**	semin ir	109			
	rovea marco	**937**	uliveto	32			
	rovea marco	**1506**	orto ir fi	36			
	rovea marco	**1507**	orto ir fi	285			
	rovea marco	**1504**	orto ir fi	1344			
	rovea marco	**1502**	orto ir fi	521			
				4734	**mq**	**7955**	**mq TOT**



planimetria catastale sc. 1:2000 Fg.2



(viste aerea)



PTCP assetto insediativo zona ID MA

L'intervento ricade in zona di PTCP – assetto insediativo – ID-MA la cui disposizione rispetto all'assetto insediativo cita:

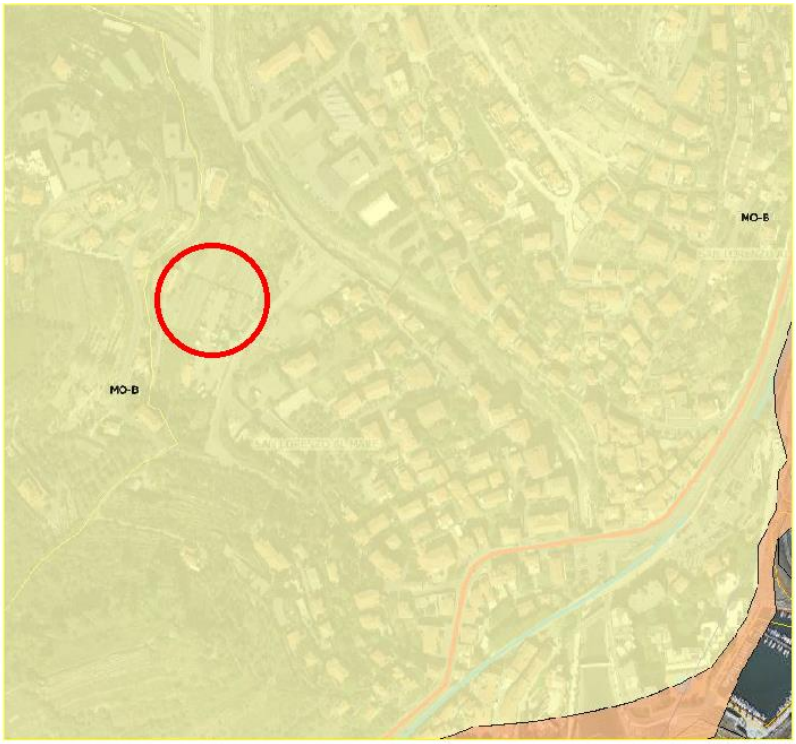
Insediamenti Diffusi – Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

"1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di
singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.



PTCP assetto geomorfologico zona MO-B



PTCP assetto vegetazionale zona COL ISS MA

3. Descrizione del progetto

3.1 descrizione dell'area

L'intervento proposto si trova in un lotto con una morfologia del terreno già modificata dalla presenza di coltivazioni. I terreni sono attualmente ad uso agricolo e insistono sul terreno vecchie serre da dismettere mentre all'interno dell'attività preesistente insiste un volume ad uso ufficio e servizi, una piazzola per servizi di pulizia camper, parcheggi di pertinenza all'attività e n.19 piazzole camper già autorizzate.



(immagine stato attuale)



(immagine stato attuale)



(immagine stato attuale)

Il sito infine, non presenta particolari emergenze geologiche o arboree, e non è particolarmente evidente.

Non si segnala la presenza di beni culturali sottoposti a vincolo in prossimità del sito in oggetto.

Il sito non è caratterizzato da preesistenze storiche direttamente insistenti sul luogo.

3.2 descrizione dell'intervento

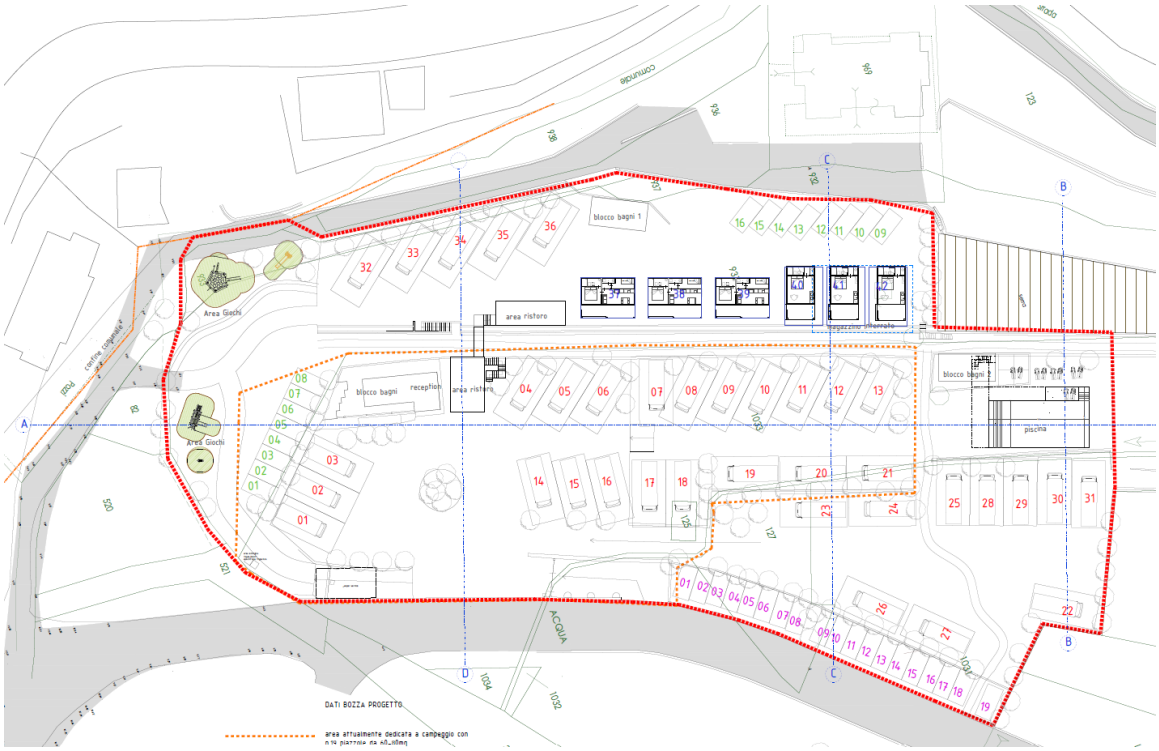
L'intervento in progetto prevede l'ampliamento dell'attività ricettiva esistente di 4.734,00 mq, la nuova attività sarà composta da 36 piazzole di cui 6 piazzole con casette mobili (inferiore al 30% delle piazzole totali) 16 parcheggi pertinenziali, 3 blocchi bagno 1 area ristoro ed 1 area piscina con una piscina di 100 mq. Il campeggio secondo le classificazioni delle aree ricettive all'aperto, così concepito, rientra nelle aree ricettive ad 1 stella poiché le piazzole sono da 50 mq l'una.

Tutte le strutture, mobili e fisse saranno di tipo prefabbricato in legno, le fisse avranno una platea in calcestruzzo armato, mentre le mobili saranno fissate al terreno su un fondo di ghiaia molto spesso e drenante.



(inserimento)





L'origine agricola del terreno e l'attività vivaistica della proprietà, ha spinto la progettazione verso una cura particolare del verde, con l'inserimento di molte pergole ombreggianti con piantumazioni ad hoc e piantumazioni di palme in particolare.

La pavimentazione, sarà tutta di tipo drenante composta da ghiaia rosa corallo.

Per rendere accessibile e fruibile la fascia superiore sarà necessario rimodellare il terreno con una serie di scavi e riporti ed inserire un muro a valle ed uno a monte per rendere il terreno poco pendente e accessibile.

I servizi igienici, a parte quello esistente, come già detto avranno una struttura di tipo prefabbricata, finiti eternamente in doghe in legno o verniciate bianche ed arricchite con coperture piane aggettanti, la zona ristoro posizionata nella vicina reception e suddivisa su due piani per poter raggiungere anche la fascia superiore ed avere un collegamento diretto tra le due parti del campeggio.

La zona piscina con bordo pavimentato in gres sarà pavimentato per un 1 mt tutto intorno al perimetro della piscina e al di fuori sarà prato, salvo qualche camminamento in beole, all'interno la piscina avrà un telo in pvc effetto pietra.

Il progetto così composto è integrato nel sistema ambientale al contorno, caratterizzato dalla presenza di numerose case per residenza molto eterogenee. Nell'elaborazione del progetto si è privilegiata la previsione degli effetti sulle caratteristiche del paesaggio per quanto riguarda gli aspetti visuali e ambientali. Tale analisi si è basata sulla realizzazione di immagini prospettiche dell'intervento, definendo i luoghi privilegiati da cui il fruitore ha la possibilità di percepirne la visione in relazione all'ubicazione plano-altimetrica, alla distanza e alla fruizione che ha il luogo da cui si ha la percezione, prestando attenzione anche alla visibilità degli elementi del territorio. L'immagine visuale del progetto è stata analizzata utilizzando immagini dirette quali:

- simulazioni e fotografie;
- modelli in scala tridimensionali;
- rendering
- immagini con drone a volo d'uccello;

mezzi attraverso i quali è stato possibile posizionare le casette smontabili e i volumi dedicati ai servizi.

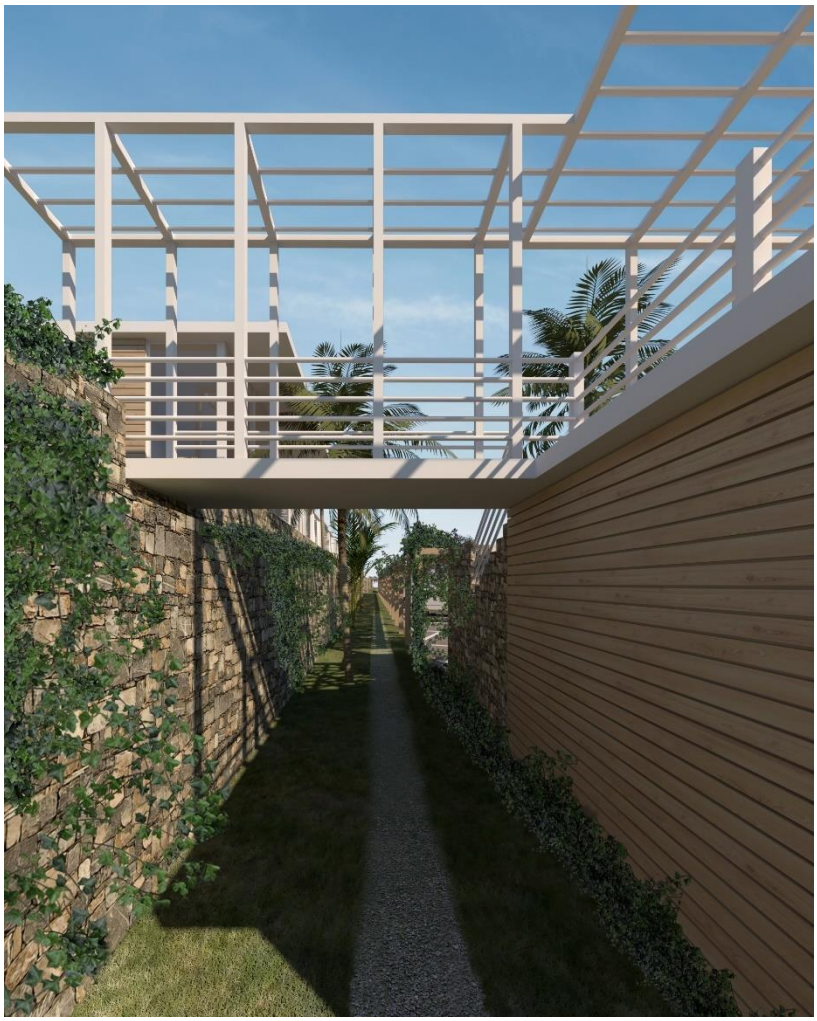
Altre categorie fondamentali del metodo progettuale adottato fanno riferimento alle:

- eco-compatibilità e sostenibilità dell'intervento;
- caratteristiche insediative e infrastrutturali;
- Impiego di materiali eco-compatibili e tradizionali tipici del luogo;

Scelta fondamentale di progetto è la dicotomia tra la **contemporaneità e la mediterraneità**, infatti si propongono alcuni elementi tipici della contemporaneità mediterranea come i pergolati e le gradi aperture, sia delle casette che dell'area ristoro.



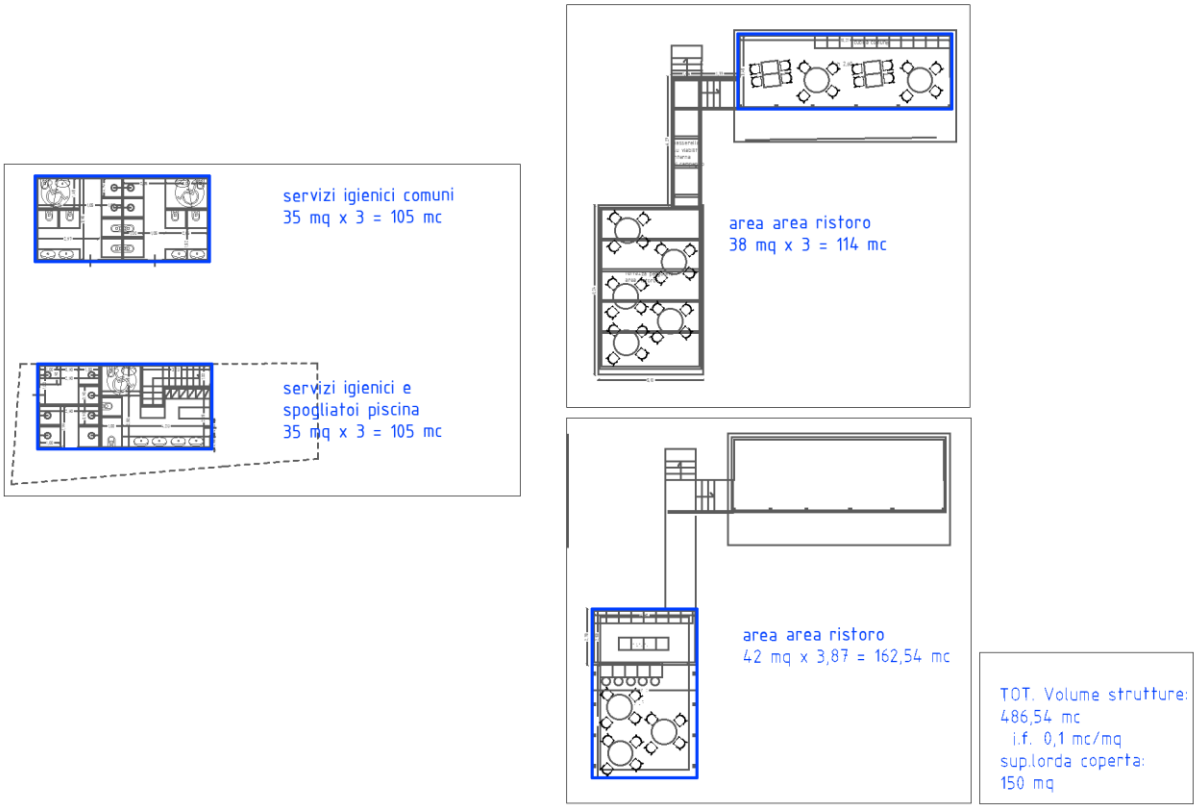
Render di progetto



Render di progetto

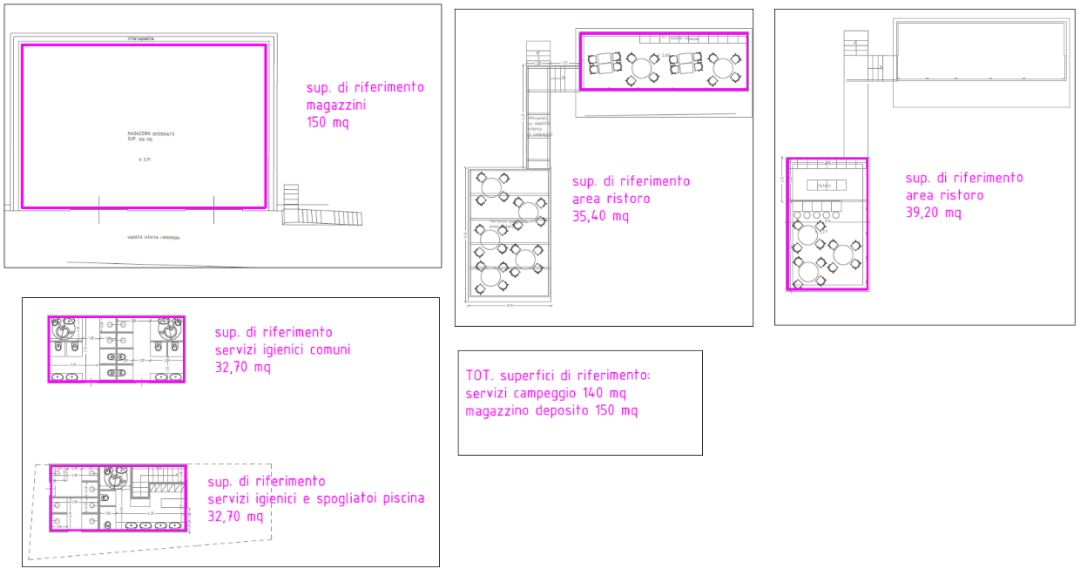
CALCOLO VOLUMI DI PROGETTO

I seguenti volumi sono considerati fissi e non amovibili e sono quelli relativi ai servizi del campeggio, come servizi igienici, spogliatoi piscina e aree ristoro.



SUPERFICI DI RIFERIMENTO

Le seguenti superfici di riferimento sono quelle paganti oneri ai sensi della L.r. 25/01 e si riferiscono sempre ai volumi fissi fuori terra e ad locale uso magazzino per la struttura completamente interrato.



Qui di seguito il riepilogo dei dati:

	dati di riferimento		
i.f. di zona		0,10	mc/mq
vol. di prog. servizi camping		486,54	mc
superficie di progetto zona		4734	mq
sup. di rif. servizi camping		140	mq
sup. di rif. magazzino int.		150	mq
sup. lorda coperta servizi		150	mq
sup. terreno ampliamento		4734	mq

3.3 Caratteristiche del progetto per la tutela Ambientale

Minimo consumo di suolo

Il progetto prevede un minimo consumo di suolo al fine di garantire la permeabilità dei suoli e la riduzione dell'inquinamento, si prevedono misure sulla gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia sistemi di drenaggio per il contenimento dell'inquinamento: al fine di aumentare la permeabilità del suolo oggetto di intervento si dovranno seguire le seguenti prescrizioni tecniche:

- per i percorsi carrabili si dovrà utilizzare masselli autobloccanti di tipo filtrante con permeabilità pari a 78 l/min/mq o ghiaia color rosa corallo e grigio;
- per i parcheggi dovranno utilizzarsi elementi alveolari in HDPE riciclato del tipo grigliato, tali da garantire una superficie permeabile pari al 90%;

Per le fasi di cantiere è inoltre prescritto, ove possibile, il riutilizzo in situ dei terreni derivanti dagli scavi per effettuare riporti e livellamenti necessari evitando grandi sbancamenti.

Attenzione al paesaggio

Il progetto presentato prevede la realizzazione di manufatti tutti ad 1 livello con tetto piano.

Fabbisogno idrico e Scarichi idrici

Il sistema di smaltimento delle acque bianche in progetto prevede l'allaccio alla rete esistente. Il nuovo manufatto dovrà inoltre essere dotato di un doppio impianto di carico, uno per l'acqua potabile ed uno per gli usi irrigui.

Ai fini del risparmio idrico il nuovo insediamento produttivo, sarà inoltre munito di un doppio sistema, per il convogliamento, il deflusso ed il recupero delle acque reflue e meteoriche provenienti dai tetti e di una vasca di accumulo per il riciclo delle acque meteoriche;
L'edificio sarà dotato di misure per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia e di sistemi di drenaggio per il contenimento dell'inquinamento e al fine di aumentare la permeabilità del suolo oggetto di intervento.
Mentre le acque nere saranno convogliate sulla rete fognaria comunale autorizzazione preesistente con il comune di Costarainera che in quel punto passa sulla proprietà e li sarà posizionata una fossa himoff di 4 mc per periodi di maggior utenza.

3.4 tecnologia costruttiva e materiali

I materiali utilizzati per la realizzazione del progetto saranno di tipo tradizionale ed altamente tecnologico, come strutture prefabbricate in legno, rivestimenti in legno e pavimentazione di tipo locale nel pieno rispetto del carattere del luogo.
Il resto delle sistemazioni esterne a verde sarà mirata ad una essenziale economia di risorse, le murature di contenimento sono rivestite in pietra naturale a corsi orizzontali magri e con fuga minima.

3.5 Proposta di convenzione

Si propone a codesta Amministrazione, la cessione dei **posti auto dovuti a standard n. 19 anziché 32 equivalenti a 285 mq.** Per raggiungere i 480 mq pari al 10% della superficie in progetto sarà necessario **monetizzare 195 mq pari a n° 13 parcheggi**. Oltre alla cessione dell'area per i parcheggi la parte promotrice si offre a scomputo parziale degli oneri, di realizzare i parcheggi che saranno ceduti fino al raggiungimento della cifra dovuta a scomputo oneri (vedi Bozza di Convenzione).

4 Valutazioni in riferimento alla normativa in vigore

4.1 Rapporti con la normativa ambientale VIA art. 10 c.5 lett.b della l.r. 10/2012

In riferimento alla valutazione VIA si rimanda alla relazione in materia allegata al presente corpo elaborati.

4.2 Norme regionali in materia di costruzione e gestione delle piscine

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 18.07.2014 N. 902

Linee di indirizzo inerenti agli aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione, la vigilanza e la gestione delle piscine.

Ai sensi della normativa vigente la piscina in progetto rientra nella categoria A ovvero piscina di proprietà pubblica o privata, comunque, destinate ad un'utenza pubblica; GRUPPO A.2.2, si tratta di una piscina scoperta, classificata in base all'utilizzo di tipologia Tipo c: di tipo ricreativo e ludico.

Deve essere nominato un Responsabile della Piscina nel piano di Autocontrollo, l'assistente ai bagnanti deve essere in possesso di abilitazione conseguente ad un corso di formazione svolto da FIN o società italiana di salvamento. Non sono possibili deroghe poiché la piscina ha superficie maggiore di 100 mq, inoltre in assenza di adulti accompagnatori sarà vietato l'accesso a minori di 12 anni.

L'altezza dell'acqua in progetto è 140 cm e la superficie della piscina è 118 mq con tecnologia a sfioro e sistema di depurazione al Cloro, in generale rispetta la normativa in vigore.

4.3 Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche

Le disposizioni in materia di accessibilità ai luoghi sono dettate da:

- Decreto Ministeriale 236/1989;
- Legge 104/ 1992 – art. 24 "Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche"

Le strutture ricettive, in quanto edifici privati aperti al pubblico, rientrano a pieno titolo nel loro campo di applicazione. Nello specifico per queste tipologie di spazi vige il requisito della visitabilità.

Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta – Art.2 DM 236/89.

DM 236/1989 Art 3.4 – Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

c) nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo determinato in base alle disposizioni di cui all'art. 5, sono accessibili.

Le strutture ricettive sono disciplinate all'art.5.3 che spiega nel dettaglio quali debbano essere i requisiti specifici. Si riporta di seguito l'articolo in questione suddiviso per argomenti.

Art 5.3 Strutture ricettive - Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, etc.)

Per i villaggi turistici e campeggi, oltre ai servizi ed alle attrezzature comuni, devono essere accessibili almeno il 5% delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità. Per consentire la visitabilità nelle strutture ricettive si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

Nel caso di progetto tutti i servizi igienici distribuiti nel campeggio hanno almeno un bagno accessibile ai disabili e dotati di attrezzatura idonea.

4.4 Norme sull'abbattimento dei consumi energetici

4.5 Norma igienico-sanitari in relazione ai servizi dell'area ristoro

Il progetto rispetta la normativa igienico sanitari per tutte le strutture presenti nel campeggio e rispetta anche il Regolamento 21 febbraio 2011, n. 1 Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 "Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e balneari" e modifiche ai Regolamenti Regionali n. 3/2009 e n. 3/2010. (28) Bollettino Ufficiale n. 5 del 9 marzo 2011.

Il progetto prevede un Campeggio con piazzole per autocaravan ad 1 stella secondo l'allegato AA dei requisiti minimi per le strutture ricettive all'aperto.

Il tecnico
arch. Francesca Fabiano
__documento firmato digitalmente__