

**Comune di San Vincenzo**  
**Provincia di Livorno**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO PARK ALBATROS IN VARIANTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO “TENUTA DI RIMIGLIANO”**

*RELAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL  
CAMPING VILLAGE PARK ALBATROS*

**Progettista:**  
Studio Archea  
Architetto Giovanni Polazzi

**Proprietà**  
Park Albatros S.A.S.  
di Figline Agriturismo s.p.a.

## INDICE

|   |   |                                     |             |
|---|---|-------------------------------------|-------------|
| • |   | <b>Relazione illustrativa</b>       | <b>Pag.</b> |
|   | <b>3</b>                                  |                                     |             |
|   | Contenuti della Variante                  |                                     |             |
| • |   | <b>Descrizione Camping Village</b>  |             |
|   | <b>esistenti</b>                          | <b>Pag. 3</b>                       |             |
|   | Camping Village Esistente “Park Albatros” |                                     |             |
|   | Camping Village Esistente “il Pinetone”   |                                     |             |
| • |   | <b>Finalità dell’intervento</b>     | <b>Pag.</b> |
|   | <b>6</b>                                  |                                     |             |
| • |   | <b>Situazione prevista dai P.A.</b> |             |
|   | <b>esistenti e sovrapposizione</b>        | <b>Pag. 7</b>                       |             |
|   | <b>del nuovo perimetro del P.P.</b>       |                                     |             |
| • |   | <b>Norme Tecniche di</b>            |             |
|   | <b>Attuazione</b>                         | <b>Pag. 8</b>                       |             |
|   | Art. da 01 a 15                           |                                     |             |
| • |   | <b>Barriere Architettoniche</b>     | <b>Pag.</b> |
|   | <b>12</b>                                 |                                     |             |
| • |   | <b>Estratto R.U. Ottobre 2005</b>   |             |
|   |   | <b>Pag. 13</b>                      |             |
| • |   | <b>Estratto PIANO</b>               |             |
|   | <b>STRUTTURA 2015</b>                     | <b>Pag. 14</b>                      |             |

## Allegati:

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>TAV. PP01</b> | <b>Planimetria generale – Rilievo quotato</b>                                    |
| <b>TAV. PP02</b> | <b>Rilievo fotografico</b>   |
| <b>TAV. PP03</b> | <b>Estratto da R.U. – variante al PS – catastale</b>                             |
| <b>TAV. PP04</b> | <b>Stato dei precedenti piani convenzionati – ex Park Albatros – ex Pinetone</b> |
| <b>TAV. PP05</b> | <b>Perimetro della variante al piano particolareggiato</b>                       |
| <b>TAV. PP06</b> | <b>Inquadramento generale</b>  |
| <b>TAV. PP07</b> | <b>Planimetria generale aree omogenee</b>  |
| <b>TAV. PP08</b> | <b>Opere di urbanizzazione</b>   |
| <b>TAV. PP09</b> | <b>Planivolumetrico</b>  |
| <b>TAV. PP10</b> | <b>Parcheggio – percorso pedonale - rotatoria</b>                                |
| <b>TAV. PP11</b> | <b>Planimetria superfici vecchio e nuovo piano particolareggiato</b>             |
| <b>TAV. PP12</b> | <b>Planimetria parcheggio e rotatoria</b>  |
| <b>TAV. PP13</b> | <b>Documentazione fotografica nuova perimetrazione</b>                           |

## 01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## CONTENUTI DELLA VARIANTE

La proposta di **nuovo Piano Particolareggiato in Variante Al Regolamento Urbanistico** si attua nel rispetto della L.R.T. n. 65/2014 oltre che delle norme vigenti in materia di turismo ed in particolare la L.R.T n. 42/2000 e s.m.i. e riguarda la ripermetrazione e riqualificazione dei due Camping Village esistenti quali **“Park Albatros”** ed **“il Pinetone”**, realizzati attraverso due piani attuativi distinti e la realizzazione di importanti opere di urbanizzazione (rotatoria) su via della Principessa. Con il presente Piano Particolareggiato si intendono rinnovare le convenzioni dei due piani, stipulate rispettivamente per Il **“Park Albatros” in data 1/12/1998 rep. 209** e per **“il Pinetone” in data 28/8/1998 rep.187**, per la realizzazione di un unico Camping Village **senza alcun aumento di ricettività misurata con il numero di posti letto**.

Il **“Park Albatros”** ed **“il Pinetone”**, oggi unificati in un’unica gestione, si sono potuti ristrutturare in base a due piani attuativi approvati, per il **Park Albatros con delibera C.C. n° 124 del 31/10/1997**, per il **Pinetone con delibera C.C. n° 15 del 28/02/1998**. Il nuovo Piano Particolareggiato concretizza l’unione dei due piani sopracitati in un’unica area per attività turistico ricettiva extra – alberghiera, nella quale sono comprese la Part. 31 “Park Albatros”, la Part. 233 quota parte de “il Pinetone” e la Part. 217. Si realizza così una nuova perimetrazione dove una porzione de “il Pinetone”, cioè la Part. 172 pari a mq 77.380, è parzialmente sostituita dalla Part. 217 di mq 28.172.

Lo stesso P.P. permette il completamento delle opere non realizzate (piazzole) e delle opere di urbanizzazione necessarie per la realizzazione di una rotatoria su via della Principessa.

Fine ultimo di questo P.P. sono: la riqualificazione dei Camping Village esistenti; il miglioramento della viabilità su via della Principessa; il completamento delle opere inattuate; l’unificazione e la miglior ripartizione delle aree considerando “in primis” le naturali predisposizioni delle stesse

## **02. DESCRIZIONE CAMPING VILLAGE ESTISTENTI**

### **CAMPING VILLAGE ESISTENTE “PARK ALBATROS”**

Il Camping Village Park Albatros è stato realizzato secondo il progetto previsto dal **Piano Attuativo denominato “Park Albatros” del. C.C. n. 15 del 28.02.1998** con convenzione urbanistica stipulata in data **1/12/1998 rep. 209** e piano particolareggiato n° 5 del 21/4/1997. La convenzione citata risulta ad oggi decaduta per la decorrenza del termine ultimo previsto in 10 anni consecutivi.



Park Albatros. Vista dall'Alto

L'area occupata dal Camping Village è circa **218.784 mq** ed è contraddistinta al Nuovo Catasto Terreni al foglio **n° 24, Part. n° 31**

Attualmente il campeggio dispone di **800 Piazzole** oltre che di **servizi per un totale di 4.334 mq di SUL** quali: market, area sport e svago con piscine, campi da calcio e pallavolo, aree attrezzate con servizi di varia natura quali bar, ristorante, area shop, area lounge, area accoglienza etc... ..

Le aree verdi interne al campeggio sono a stato naturale e costituite dalla pineta della Maremma, tipico segno antropico della bonifica.





Camping Village Park Albatros: Stato attuale

#### **CAMPING VILLAGE ESISTENTE “IL PINETONE”**

**Il piano attuativo denominato “IL PINETONE”** è contraddistinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio n° 24, Part. n°233 e Part. n°172; si tratta di un'area di circa **175.050 mq**, che è oggi sede di un Camping Village solo per quota parte.

- La porzione di Camping Village realizzata insiste sulla particella **n°233** ed è pari a **97.670 mq** (circa il 56% della superficie totale).
- La restante parte di territorio è la particella **n°172** pari a **77.380 mq** (circa il 44% della superficie totale).



Il campo è la Part. n°172 mentre oltre la rete è la Part. n°233 del Piano Attuativo denominato “il Pinetone”



Part. n°172 (campo arato) Part. n°233 (pineta)



Part. n°233 "il Pinetone" stato attuale

Tutti i manufatti installati (case mobili) non hanno implicato tagli delle alberature esistenti ed hanno le seguenti caratteristiche:

- Assenza di fondazioni tali da danneggiare le radici degli alberi;
- Sono stati installati preferibilmente nelle radure naturali presenti nella zona a pineta;

### **03. FINALITA' DELL'INTERVENTO**

Il Piano Particolareggiato prevede l'unificazione dei due Camping Village "Park Albatros" ed "Il Pinetone" in un'unica area per attività turistico ricettiva extra – alberghiera.

Nello specifico, **vedi TAV. PP04**, si prevede una nuova perimetrazione dell'area destinata a Villaggio includendo l'attuale Camping Village "Park Albatros" che insiste sulla Part. 31, la porzione del Camping Village "Il Pinetone" compresa nella Part. 233 e l'area della Part. 217

Il nuovo Piano Particolareggiato eredita dai vecchi piani:

- La superficie a servizi (capacità edificatoria SUL) del solo "Park Albatros"
- Il numero delle piazzole dato dalla somma di "Park Albatros" ed "Il Pinetone"

Si precisa che:

- La capacità ricettiva in termini di posti letto e piazzole resterà invariata. La stessa è data dalla somma delle capacità ricettive dei due piani precedenti, cioè 800 piazzole "Park Albatros" + 933 piazzole "Il Pinetone" per un totale di 1733 piazzole.
- La capacità edificatoria SUL è data dalla sola precedente superficie consentita per il Park Albatros, ad oggi esaurita. Sulla base di quanto esplicitato, in funzione del completamento del Camping Village Park Albatros con il fine di migliorare e riqualificare i servizi offerti, si prevede una nuova SUL aggiuntiva di 3000 mq.

### **Quadro riepilogativo della capacità ricettiva**

|                 |  |
|-----------------|--|
| “Park Albatros” | 800 piazzole   |
| “il Pinetone”   | 933 piazzole   |
| Totale piazzole | 1733 corrispondenti a 6932 posti letto (quattro posti letto per piazzola). |

Attualmente le piazzole realizzate sono 1425.

#### **04. SITUAZIONE PREVISTA DAI PIANI ATTUATIVI ESISTENTI E SOVRAPPOSIZIONE DEL NUOVO PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il nuovo Piano Particolareggiato, in variante al R.U., intende “rinnovare e rivedere” i piani attuativi e le relative convenzioni ormai decadute ponendosi l’obiettivo di unificare le aree adiacenti “Park Albatros” qui di seguito identificata con la Particella 31, la porzione de “il Pinetone” compresa nella Particella 233 e la Particella 217, in un’unica area per attività turistico - ricettiva extra-alberghiera (campeggio - villaggio turistico denominato “Park Albatros”) con il completamento delle opere non realizzate, la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e senza alcun aumento della ricettività precedentemente autorizzata misurata con il numero di posti letto.

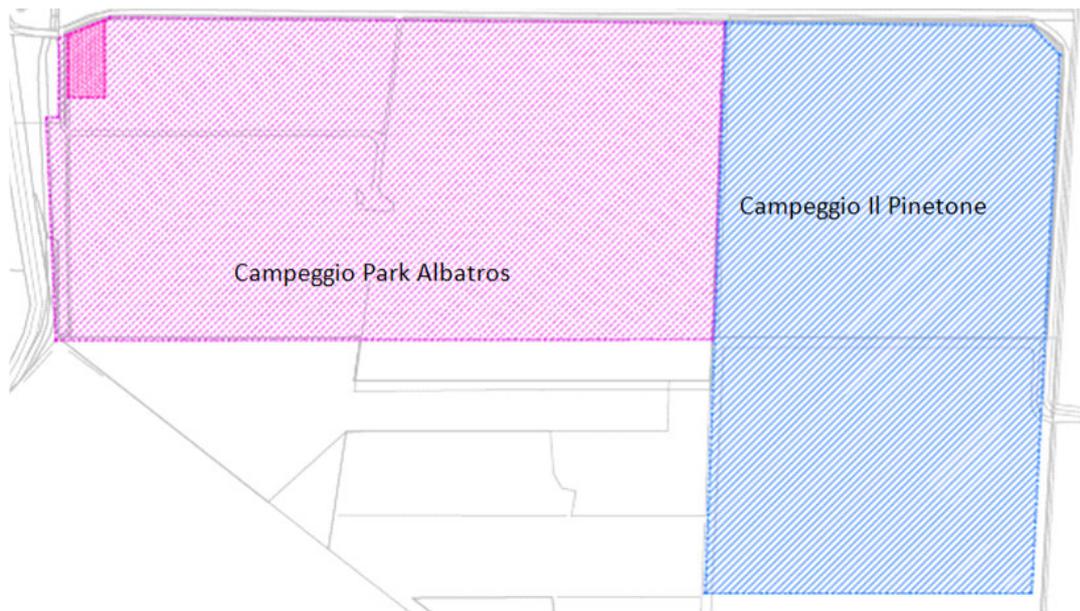
**Part. 217**

**Part. 31**

**Part. 172**

**Part. 233**

Nuovo perimetro del Piano Particolareggiato



In particolare, si libera un'area agricola di circa 68.000 metri quadrati ( particella 172) già in passato destinata alla semina di coltivazioni biologiche e autoctone di frumento; si riduce le dimensioni dell'insediamento turistico di circa 40.000 metri quadrati ( si toglie la particella 172 e si aggiunge la particella 217) spostando l'insediamento turistico in una zona già piantumata a pineta della superficie di circa 28.000 metri quadrati.

## **05. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### ***Art. 01 Ambito di applicazione ed obiettivi***

1. Il Piano Particolareggiato ha come oggetto l'intera area del Camping Village "Park Albatros", una porzione del Camping Village "il Pinetone" e la nuova area individuata al Nuovo Catasto Terreni, Foglio 24 Part. 217

2. L'obiettivo del piano è quello di rinnovare le convenzioni sopracitate dei due Camping Village per la realizzazione di opere di urbanizzazione che serviranno al miglioramento della struttura ricettiva.

### ***Art. 02 Elaborati di Piano***

Il presente piano attuativo convenzionato, di iniziativa privata, si compone dei seguenti documenti ed elaborati grafici:

- Relazione tecnica illustrativa - Quadro conoscitivo - Calcolo standard urbanistici

- Norme Tecniche di Attuazione
- Estratto catastale e titoli di proprietà
- TAV. PP01 Planimetria generale - rilievo quotato
- TAV. PP02 Aerofotogrammetria e rilievo fotografico
- TAV. PP03 Estratto da Variante al R.U e Variante al P.S.
- TAV. PP04 Stato dei precedenti piani convenzionati “Park Albatros” e “il Pinetone”
- TAV. PP05 Individuazione confine Piano Attuativo e zonizzazione
- TAV. PP06 Planimetria aree omogenee
- TAV. PP07 Opere di urbanizzazione
- TAV. PP08 Planivolumetrico
- Schema convenzione
- 

### **Art. 03 Parametri Urbanistici**

- **Ambito del P.P.**

L'ambito oggetto del presente Piano Particolareggiato è destinato alla ripermetrazione di una struttura turistico ricettiva di campeggio/Villaggio turistico ex art. 29 e 30 L.R. 42/2000.

- **Capacità Insediativa**

La capacità insediativa massima ammissibile è la somma delle capacità massime ricettive dei due Camping Village preesistenti: 800 piazzole “Park Albatros” + 933 piazzole “il Pinetone” = 1733 piazzole x 4 (quattro) posti a piazzola pari al totale di 6932 posti letto.

- **Perimetro del Piano**

Il Perimetro del Piano è quello indicato nella **TAV. PP03** e comprende la somma delle singole particella catastali interessate, per un totale di **354.626 mq**

- **SUL edificabile**

Premesso che il presente P.P. non eredita la capacità edificatoria prevista per “il Pinetone” in quanto i servizi realizzati, utilizzando completamente la capacità edificatoria del “Park Albatros”, sono sufficienti a consentire la nuova ripermetrazione, la SUL massima ammissibile per eventuali future esigenze, ad oggi non necessarie e non previste, è pari a metri quadrati 3000 escluse le strutture esistenti. Tale SUL non potrà essere utilizzata per ricettività turistica ma solo per la realizzazione di strutture atte a migliorare la qualità dei servizi offerti agli ospiti.

Sono vincolanti e prescrittivi nel presente P.P. i seguenti parametri urbanistici:

- Capacità insediativa misurata con il numero di posti letto
- Perimetro del piano
- SUL edificabile
- Realizzazione della rotatoria su via della Principessa di cui alle **TAV. PP07** e **TAV. PP08**

Sono consentiti, nei limiti della SUL massima edificabile, come sopra specificato, interventi di demolizione e ricostruzione, all'interno del perimetro di intervento.

Sono puramente indicativi e quindi non vincolanti:

- L'articolazione in aree omogenee di cui alla **TAV. PP06**
- Il planivolumetrico degli interventi di cui alla **TAV. PP08**

#### ***Art. 04 individuazione della aree***

L'articolazione delle aree comprese nel piano è così suddivisa (vedi **TAV. PP06** e **TAV. PP08**):

- Area destinata a strade veicolari e pedonali
- Area destinata a verde stato naturale
- Area destinata a parcheggi
- Area destinata a servizi generali del campeggio (servizi igienici, uffici, somministrazione alimenti e bevande, aree ricreative, aree sportive, Market, lavanderia, centro informazioni, pronto soccorso);
- Area destinata all'accoglienza (reception)
- Area destinata a piazzole
- Area destinata ad attrezzature tecnologiche

#### ***Art. 05 Standard Urbanistici***

Gli standard urbanistici dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 per gli interventi di cui al presente P.P. si intendono totalmente assolti con la cessione delle aree a mare per complessivi mq 53.430, avvenuta a seguito della convenzione del 24 maggio 2013 atto Notaio Rita Abbate, notaio di Reggello riportante il numero di repertorio 7.818/ racc. 6.340 registrato a Firenze l 17 giugno 2013 al n. 10440 serie 1T.

#### ***Art. 06 Viabilità – Verde – Parcheggi***

- L'accesso al Camping Village avverrà da strada carrabile
- Sarà assicurata la viabilità attraverso percorsi di varia natura, anche pavimentati con materiali che assicurano la permeabilità del terreno, che collegheranno tutte le zone.
- Verrà assicurata la viabilità necessaria per l'espletamento dei servizi e le esigenze di pronto intervento
- Per l'ombreggiatura delle aree dovranno essere ripiantate le essenze del luogo
- Nelle aree a verde è consentita la realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili e l'inserimento di arredo urbano
- Le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate, ombreggiate e pavimentate con materiali che assicurano la permeabilità del terreno

***Art. 07 Aree destinate alla sosta e al soggiorno della clientela - Piazzole***

- L'area destinata alla sosta e al soggiorno della clientela (piazzole) è individuata nella **TAV. PP08**
- La dimensione della piazzole varia da 60 a 110 mq
- Le piazzole dovranno avere fondo naturale, coltivato a prato con esclusione di qualsiasi pavimentazione artificiale che possa limitare la permeabilità del suolo
- È consentita la sosta di tende, roulotte, camper e case mobili
- I confini di ciascuna piazzola dovranno essere realizzati con alberature, siepi o aiuole coltivate
- Ogni piazzola deve essere raggiungibile da viabilità interna e potrà contenere il parcheggio della vettura del cliente

***Art. 08 Area attrezzata destinata ai servizi generali del Villaggio***

- Le aree destinate ai servizi generali del villaggio sono individuate nella **TAV. PP06**
- In tali aree sono collocate tutte le funzioni necessarie al Villaggio quali: servizi igienici, uffici, somministrazione alimenti e bevande, aree ricreative, aree sportive, Market, lavanderia, centro informazioni, pronto soccorso.

***Art. 09 Opere di urbanizzazione***

Le opere di urbanizzazione per la viabilità, la pista ciclo-pedonale, il parcheggio pubblico e l'isola ecologica si intendono assolute a seguito della convenzione per la realizzazione degli interventi nel "Camping Village Park Albatros" con atto Notaio Rita Abbate di Reggello del 24 maggio 2013 rep. 7.818/racc. 6.340 registrato a Firenze l'17 giugno 2013 al n. 10440 serie 1T, mentre le opere relative alla realizzazione di una rotatoria su Via della Principessa, sono puntualmente individuate dalle **TAV. PP07** e **TAV. PP08**.

In riferimento agli interventi di nuova edificazione, relativi alle strutture di servizio di cui all'art. 3 comma 4, ancora da realizzare, saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione previsti per Legge.

***Art. 10 Strutture precarie***

Sono consentite all'interno dell'area oggetto del P.P.: 1) strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra funzionali allo svolgimento dell'attività turistica quali gazebo con intelaiature in legno o metallo con coperture e chiusure in pvc, stoffa, plexiglass o vetro destinate ad uso stagionale ed atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo; 2) ripostigli per attrezzi, copertura di pozzi o simili senza parti in muratura semplicemente appoggiati od ancorati al suolo; 3) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni.

Le strutture descritte potranno accogliere servizi e attività stagionali utili ed accessorie all'attività del campeggio.

### ***Art. 11 Rimessaggio***

L'attività di rimessaggio è consentita nell'area destinata a parcheggio e nelle piazzole.

### ***Art. 12 Pavimentazioni esterne***

Al fine di migliorare la qualità del servizio reso agli ospiti del Camping Village, sono consentiti spazi pavimentati con materiali del posto e coerenti con lo studio circostanziato del luogo.

### ***Art. 13 Confini del piano***

L'area interessata dal Piano Particolareggiato convenzionato è delimitata dalla perimetrazione contenuta nella **TAV. PP06**

### ***Art.14 Impianto di approvvigionamento idrico e servizi idrosanitari***

Per eventuali interventi di completamento a saturazione della capacità ricettiva massima consentita, l'impianto idrico dovrà essere realizzato con tubazioni interrato ed alimentato in modo da consentire la erogazione minima giornaliera non inferiore a novanta litri per ospite, di cui almeno cinquanta litri potabili. Dovrà inoltre essere assicurata una riserva d'acqua pari ad almeno il consumo di una giornata, calcolato in relazione alla capacità ricettiva autorizzata.

L'erogazione di acqua potabile dovrà essere assicurata per lavabi, lavelli per stoviglie, docce, nonché per i locali dove si preparano, si somministrano e si vendono cibi e bevande. L'acqua potabile dovrà altresì essere erogata attraverso fontanelle, in ragione di almeno una ogni cento ospiti.

I servizi sanitari dovranno essere realizzati in muratura, acciaio, legno lamellare o altri materiali da costruzione idonei a garantire la facilità di pulizia e saranno opportunamente suddivisi in unità indipendenti, destinate rispettivamente agli uomini e alle donne, con ingressi separati. I locali nei quali saranno installati i servizi igienici avranno le pareti rivestite, almeno fino a due metri, con materiali impermeabili e lavabili, i pavimenti dovranno essere impermeabili, preferibilmente in gres o in ceramica, ed avere uno scarico con sifone per permettere il lavaggio a getto a terra.

L'areazione e l'illuminazione naturale della struttura riservata ai servizi sarà ottenuta mediante finestre esterne o anche con aperture sul lato superiore delle tramezzature.

I gabinetti dovranno avere un'areazione diretta all'esterno o essere provvisti di adeguata aspirazione meccanica, dovranno possedere una superficie minima di 0.80 mq e porta chiudibile dall'interno, dovranno inoltre soddisfare come numero quanto prescritto nell'allegato E del Regolamento di attuazione del T.U. della L.R. n. 42 del 23/03/2000. Lo stesso dicasi per le docce chiuse, le quali dovranno avere anche pavimento antiscivolo. Gli impianti di illuminazione e di distribuzione di energia elettrica devono essere realizzati nel rispetto delle norme C.E.I. (Comitato Elettrotecnico Italiano). I punti luce destinati alla illuminazione delle aree di uso comune dovranno essere posti alla distanza massima di cinquanta metri l'uno dall'altro e comunque in modo da garantire la agevole fruizione della viabilità pedonale e dei servizi.

**Art. 15 Scarichi, fognature, raccolta rifiuti e pulizia aree comuni**

Le acque reflue vengono raccolte in vasche di rilancio e convogliate nel depuratore esistente.

La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi, qualora non garantito da pubblico servizio, dovrà essere effettuato secondo le disposizioni impartite dal Comune.

La pulizia delle aree comuni dovrà essere effettuata almeno una volta la giorno.

**06. Barriere architettoniche**

Il progetto fa sue le indicazioni sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, contenute nella normativa di riferimento vigente. DPR 380/01 art. Art. 82

**07. Estratto da R.U. Ottobre 2005 - Inserito nella TAV.PP03**



**Mq 345.626**

**08. Estratto PIANO STRUTTURALE 2015 - carta dei nuovi sistemi ambientali (tav. B06) sub-sistema ambientale della Pianura Bassa. - Inserito nella TAV.PP03**

