

# ALLEGATO C

Comune di JESOLO

Provincia di VENEZIA

## Società Immobiliare Turistica H.M.

di Ferrari lino Giuseppe & C. s.a.s.

Via Dante Alighieri, 18 – Jesolo Lido

### Allegata al Richiesta di approvazione del PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AREA SITA IN VIA DANTE ALGHIERI - COMPLESSO IMMOBILIARE "HOTEL MARINA"

ai sensi dell'art.19 della L.R.11/04

*Ambito approvato con Delibera di C.C. N.90 del 08.08.2013*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL PROGETTISTA

San Dona' di Piave, 05.06.2014

## Sommario

### **Titolo I° - DISPOSIZIONE GENERALI.....2**

#### **Elementi costitutivi dello strumento urbanistico**

ART. 1	Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato .....	2
ART. 2	Validità delle norme tecniche .....	3
ART. 3	Contenuti e finalità .....	3
ART. 4	Elaborati.....	4
ART. 5	Metodo di attuazione .....	5
ART. 6	Interventi .....	6

### **Titolo II – DEFINIZIONE DELLE VOLUMETRIE.....7**

#### **Parametri urbanistici**

ART. 7	Incrementi applicabili all’attuazione del Piano di Recupero.....	7
ART. 8	Calcolo della volumetria assentibile .....	7
ART. 9	Calcolo degli incrementi di volume .....	10
ART. 10	Calcolo dell’indice fondiario di progetto .....	11
ART. 11	Standards urbanistici .....	11
ART. 12	Dotazione parcheggi (residenziale, turistico, commerciale) .....	13

### **Titolo III – DEFINIZIONE DEGLI EDIFICI.....14**

#### **Dimensionamento e norme generali**

ART. 13	Calcolo dei volumi di progetto .....	14
ART. 14	Vincoli di destinazione ad uso pubblico del suolo .....	16
ART. 15	Vincoli di destinazione d'uso .....	16
ART. 16	Percorsi pedonali .....	17
ART. 17	Linee di inviluppo degli impegni edilizi .....	17
ART. 18	Caratteristiche specifiche degli interventi edificatori .....	18
ART. 19	Arredo urbano .....	19
ART. 20	Recinzione delle aree private.....	20
ART. 21	Prescrizioni di carattere generale.....	20

# Titolo I° - DISPOSIZIONE GENERALI

## *Elementi costitutivi dello strumento urbanistico*

### **ART. 1** *ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO*

Lo Strumento Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati grafici ed allegati:

#### **ANALISI**

Tav. 1	Stato di Fatto - Inquadramento
Tav. 2	Stato di Fatto – Rilievo Fotografico
Tav. 3.1-3.2-3.3	Stato di Fatto – Rilievo dell'Area
Tav. 4	Stato di Fatto – Planimetria con individuazione delle Unità Minime di Intervento
Tav. 5	Stato di Fatto – Particellare – Sovrapposizione rilievo-catasto
Tav. 6.1÷6.9	Stato di Fatto – Rilievo degli edifici esistenti
Tav. 7	Stato di Fatto – Dimostrazione dei volumi
Tav. 8.1÷8.3	Stato di Fatto – Rilievo delle reti tecnologiche
Tav. 9	Stato di Fatto – Rilievo della segnaletica stradale e illuminazione pubblica

#### **PROGETTO**

Tav. 10	Stato di Proposta – Limite di massimo inviluppo
Tav. 11	Stato di Proposta – Planivolumetrico
Tav.12.1÷12.4	Stato di Proposta – Planimetria generale con sezioni esecutive
Tav.13	Stato di Proposta - Aree da cedere o vincolare con servitù ad uso pubblico
Tav. 14	Stato di Proposta - Dimostrazione dei volumi di progetto
Tav.15	Stato di Proposta – Destinazioni del suolo
Tav.16	Stato di Proposta - Nuova segnaletica stradale
Tav. 17	Stato di Proposta - Accessibilità ai disabili

#### **ALLEGATI**

Allegato A:	Relazione Tecnica Illustrativa;
Allegato B:	Capitolato Speciale di Appalto;
Allegato C:	Norme Tecniche di Attuazione;
Allegato D:	Computo Metrico estimativo;

Allegato E:       Bozza di Convenzione;

## **ART. 2     VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE**

Con Delibera del *Consiglio Comunale n.90 del 08.08.2013* il Comune di Jesolo ha individuato un Ambito sottoposto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Pubblica dell'area sita in via Dante Alighieri che interessa, oltre ad un tratto della stessa via Dante Alighieri e il II Accesso al Mare di Via Dante Alighieri, il compendio Immobiliare Hotel Marina di proprietà della Società Immobiliare Turistica H.M. e l'Hotel Cavour.

Gli interventi edificatori propriamente detti, quelli dai quali possa derivare comunque modificazione dell'assetto dei luoghi, sono disciplinati da quanto previsto dalla documentazione grafica che costituisce il progetto del Piano di Recupero, dai dati dimensionali di cui alle specifiche tabelle parametriche e dal presente testo di norma tecnica di attuazione.

## **ART. 3     CONTENUTI E FINALITÀ**

Il Piano di recupero è volto a perseguire:

1. la riqualificazione degli spazi urbani, mediante un insieme di Opere Pubbliche che andranno a riqualificare il II Accesso al mare di via Dante Alighieri oltre al rifacimento di due tratti distinti di via Dante Alighieri: il primo in corrispondenza dell'Hotel Marina e dell'Hotel Cavour e fino al limite della perimetrazione che interessa il PdR "Hotel Tahiti", il secondo che va dalla stessa perimetrazione dell'area del PdR "Hotel Tahiti" fino al VII Accesso al Mare di via Dante Alighieri;
2. la riqualificazione edilizia da attuare mediante interventi di restauro o demolizione e ricostruzione con ampliamento dei fabbricati in evidente stato di degrado nell'U.M.I. 2 (Hotel Marina) e U.M.I. 3 (Hotel Cavour).

Mediante la presente Normativa di Attuazione il Piano stabilisce:

- a. le modalità per gli interventi trasformativi ammissibili sull'edificato esistente, le trasformazioni ammesse, le destinazioni d'uso ammissibili, il tutto comunque definito in coerenza con il Regolamento Edilizio Comunale;
- b. la definizione delle aree che compongono il piano attuativo, le aree che concorrono alla determinazione delle nuove volumetrie di progetto;
- c. le volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso ammesse, i criteri di progettazione e le caratteristiche dei materiali da impiegare.

## **ART. 4    ELABORATI**

Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica è composto da tutti i documenti e gli elaborati previsti dalle disposizioni di Legge vigenti, (L. 457/78 - L.R. 61/85 – L.R. 11/2004) fatto specifico riferimento alla porzione interessata dall'intervento.

Gli elaborati grafici sono composti dalle tavole e gli allegati elencati all'art.1.

Fanno inoltre parte integrante del Piano di recupero i seguenti documenti:

Allegato F1:	Rete fognaria di progetto;
Allegato F2:	Rete fognaria di progetto: relazione tecnica;
Allegato G1:	Illuminazione pubblica via Dante Alighieri;
Allegato G2:	Illuminazione pubblica Il Accesso al mare via Dante Alighieri;
Allegato G3:	Illuminazione pubblica – particolari costruttivi;
Allegato Gs1:	Illuminazione pubblica - Avanzamento;
Allegato Gs2:	Illuminazione pubblica – Quadro di via Dante Alighieri;
Allegato Gs3:	Illuminazione pubblica – Quadro Il Accesso al mare;
Allegato Grt:	Illuminazione pubblica – Relazione Tecnica;
Allegato Gcsa:	Illuminazione pubblica – Capitolato Speciale d'Appalto;
Allegato Gcme:	Illuminazione pubblica – Computo Metrico Estimativo;
Allegato Gep:	Illuminazione pubblica – Elenco Prezzi;
Allegato H:	Relazione geologica;
Allegato I:	Relazione impatto acustico;
Allegato L:	Dichiarazione SIC-ZPS;
Allegato O:	Piano Particellare;
Allegato P:	Manuale di manutenzione delle aree in cessione;
Allegato R:	Prontuario per la mitigazione ambientale;

Allegato S: Verifica di assoggettabilità alla VAS.

## **ART. 5 METODO DI ATTUAZIONE**

Il presente Strumento Urbanistico Attuativo è elaborato ai sensi dell'art.11 della L.R.27 giugno 1985 n.61 così come sostituito dall'art.3, comma1, della L.R.47/93 ed inoltre vengono applicate le norme riguardanti l'attuazione dell'art. 2 della Legge Regionale n.13 del 08.07.2011 nota come "PIANO CASA" recepita con Delibera di Consiglio Comunale n.155 in data 22.12.2011 dal Comune di Jesolo .

Il campo di applicazione dello P.U.A. è costituito dal "Perimetro di Intervento", U.M.I.1a e U.M.I.1b (pubblico), U.M.I. 2 e 3 (privati) come da Delibera di C.C. n.90/ 08.08.2013 come individuato nella Tavola 4 - Planimetrie con Individuazione delle U.M.I..

Ai fini attuativi si prescrive quanto segue:

- a. l'attuazione del programma di iniziativa pubblica, spetta all'Amministrazione Comunale di Jesolo che agisce nelle forme e nei modi che sono previsti dalla Legge vigente.
- b. L'Amministrazione potrà delegare l'attuazione ai Privati proprietari delle aree e degli immobili, riuniti in consorzio, previa la stipula di specifica convenzione quadro che consideri tutti gli aspetti che fanno capo alla realizzazione di quanto previsto dal progetto.
- c. La convenzione quadro potrà prevedere la realizzazione delle opere pubbliche in stralci funzionali previo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; mentre le costruzioni fuori terra potranno essere realizzate in tempi diversi ma garantendo l'unità progettuale.
- d. Qualora fosse necessario, ogni singolo stralcio potrà essere a sua volta oggetto di una convenzione attuativa specifica. Tale convenzione specifica non potrà porsi in contrasto con la convenzione quadro né potrà variare o disattendere i principali criteri di impostazione del progetto né la qualità o quantità delle obbligazioni assunte.
- e. La convenzione quadro, sia se si realizzi il programma in unica soluzione, sia che si realizzi per stralci funzionali, deve sempre accompagnarsi alla progettazione

esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto specificando:

- definizione dei modi e dei tempi di realizzazione;
  - individuazione delle aree o eventuali porzioni da assoggettare a servitù pubblica ricadenti all'interno del perimetro considerato.
- f. Nel caso di contrasto tra le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati cartografici si considerano prevalenti questi ultimi.
- g. Le presenti norme e gli elaborati grafici prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del vigente Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali.
- h. Per quanto non previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione vale quanto previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.

## **ART. 6    *INTERVENTI***

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento, in riferimento alle previsioni contenute sulla documentazione grafica di progetto:

- la demolizione con ricostruzione nel rispetto delle previsioni progettuali, anche in aderenza a porzioni già edificate esistenti;
- la nuova edificazione;
- l'ampliamento di fabbricati già legittimati;
- restauro dei fabbricati esistenti.

Si prescrive comunque che le indicazioni di carattere edilizio di tutti i corpi di fabbrica di previsione dovrà essere predisposta nella veste di documento di progetto.

## **Titolo II – DEFINIZIONE DELLE VOLUMETRIE**

### ***Parametri urbanistici***

#### **ART. 7 INCREMENTI APPLICABILI ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Il complesso immobiliare ricade, secondo il PRG vigente, nella zona B3 e gli interventi ammessi sono normati secondo quanto meglio specificato all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

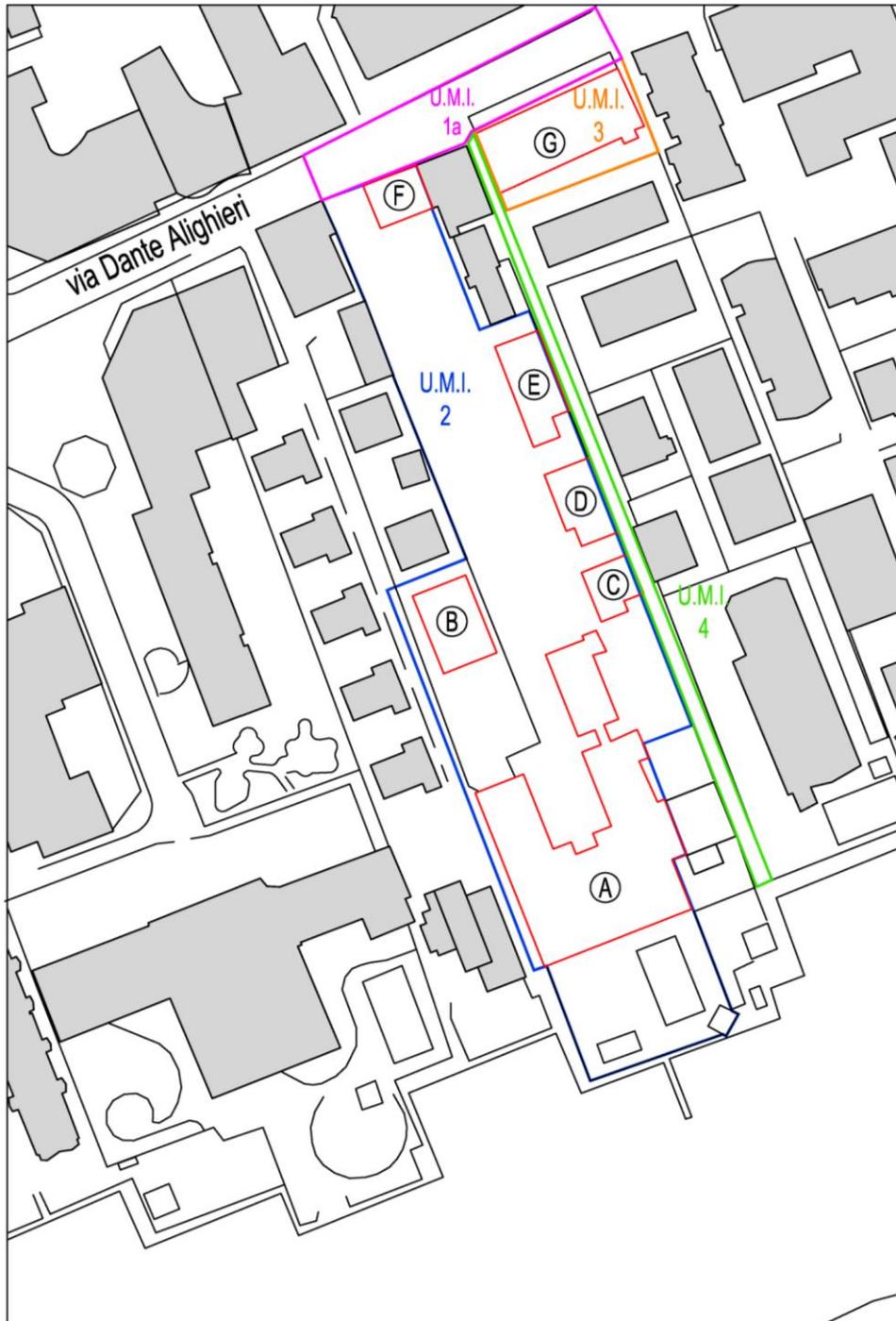
Ai sensi di tale articolo saranno possibili incrementi dei volumi assentiti così come da tabella qui riportata.

<b>Incrementi per le strutture turistico ricettive:</b>	
<b>Descrizione intervento</b>	<b>Incremento</b>
<i>creazione di accesso al mare</i>	20%
<i>creazione di area (min. 20% dell'area totale) verde e attrezzature per il turista.</i>	10%
<i>mantenimento del Rc sotto il limite del 40% e arretramento dell'edificio dall'arenile</i>	20%
<i>creazione di parcheggi sotterranei</i>	20%
<i>Ulteriore aumento del volume a sola destinazione alberghiera</i>	30%.
<b>Incrementi per le strutture non turistico ricettive:</b>	
<b>Descrizione intervento</b>	<b>Incremento</b>
<i>creazione di accesso al mare</i>	20%
<i>creazione di area (min. 20% dell'area totale) verde e attrezzature per il turista</i>	10%
<i>mantenimento del Rc sotto il limite del 40% e arretramento dell'edificio dall'arenile</i>	10%
<i>creazione di parcheggi sotterranei</i>	10%

#### **ART. 8 CALCOLO DELLA VOLUMETRIA ASSENTIBILE**

La realizzazione del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica, secondo le previsioni contenute sulla documentazione di progetto sarà consentita nel rispetto dei parametri dimensionali di seguito riportati:

è ammesso il recupero totale dei volumi esistenti. Il volume degli edifici esistenti è identificato sulla base di quanto risulta sulla base delle rispettive Concessioni Edilizie rilasciate dallo stesso Comune, nel rispetto dei criteri di computazione dello stesso previsti dal P.R.G. vigente e qualora non vi siano difformità tali da costituire abusivismo (rispetto all'ultima C.E. o P.di C. legittimati) e comunque nei limiti dell'Art. 24 del R.E. vigente.



## VOLUME EDIFICI U.M.I. 2 – “Hotel Marina”

### Edificio A: “HOTEL MARINA”

destinazione d'uso: alberghiero  
volume assentito: 12.607,87 mc  
*come da C.E. n. 375/1975 del 15.12.1975 e successive modifiche*

### Edificio B:

destinazione d'uso: residenziale  
volume assentito: 1.057,82 mc  
*come da C.E. n. 7513/1999 del 15.04.1999 e successive modifiche*

### Edificio C:

destinazione d'uso: residenziale  
volume assentito: 512,47 mc  
*come da C.E. n. 5758 del 05.05.1995 e successive modifiche*

### Edificio D: “ex-PENSIONE MAY”

destinazione d'uso: alberghiero  
volume assentito: 1.250,25 mc  
*come da C.E. n. 7648/1999 del 29.09.1999 e successive modifiche*

### Edificio E: “ex-PENSIONE AMELIA”

destinazione d'uso: alberghiero  
volume assentito: 855,22 mc  
*come da C.E. n. 7648/1999 del 27.09.1999 e successive modifiche*

### Edificio F:

destinazione d'uso: residenziale-commerciale  
volume assentito: 693,21 mc  
*come da C.E. n. 8137/2001 del 27.03.2001 e successive modifiche*

### RIEPILOGO:

<b>Volume Alberghiero</b>	<b>14.713,34 mc</b>
<b>Volume Residenziale</b>	<b>2.263,50 mc</b>

## VOLUME EDIFICI U.M.I. 3 – “Hotel Cavour”

### Edificio G: “HOTEL CAVOUR”

destinazione d'uso: alberghiero  
volume assentito: 5.436,08 mc

### RIEPILOGO:

**Volume Alberghiero 5.436,08 mc**

## ART. 9 CALCOLO DEGLI INCREMENTI DI VOLUME

### INCREMENTO VOLUME U.M.I. 2

<b>Volume totale a destinazione turistico-ricettivo</b>	mc	14.713,34
<i>Incremento (art.11 NTA) – 100% di cui</i>		
→ 30% turistico ricettivo	mc	4.414,00
→ 70% residenziale	mc	10.299,34
<b>Volume totale residenziale/commerciale</b>	mc	2.263,50
<i>Incremento (art.11 NTA) – 50%</i>	mc	1.131,75
<b>Volume di progetto a destinazione turistico-ricettivo</b>	<b>mc</b>	<b>19.127,34</b>
<b>Volume di progetto a destinazione residenziale-commerciale</b>	<b>mc</b>	<b>13.694,59</b>

### VOLUME U.M.I. 3

Per quanto riguarda l'Hotel Cavour, visto che il volume esistente è superiore all'indice fondiario massimo di 5mc/mq, in questa fase sarà consentito solo il mantenimento del volume e della destinazione d'uso con interventi di restauro. Eventuali modifiche di destinazione saranno oggetto di successiva Variante al Piano della sola U.M.I. 3.

## **ART. 10 CALCOLO DELL'INDICE FONDIARIO DI PROGETTO**

L'indice massimo di zona prescritto ai sensi dell'art.7 del D.M. 1444/68 è pari a 5 mc/mq.

**Superficie fondiaria dell'U.M.I. 2 (Hotel Marina) 6.585,40 mq**

indice fondiario attuale 2,58 mc/mq

indice fondiario di progetto 4,98 mc/mq

**Superficie fondiaria dell'U.M.I. 3 (Hotel 739,02 mq**

indice fondiario attuale 7,36 mc/mq

indice fondiario di progetto 7,36 mc/mq

**N.B.: all'interno dell'U.M.I. 3 verrà riconfermato il volume esistente in quanto l'indice supera già l'indice massimo consentito dal D.M. 1444/68.**

## **ART. 11 STANDARDS URBANISTICI**

Per la realizzazione dell'intervento, vengono monetizzate le superfici a standard urbanistici quali verde e parcheggio, per la Residenza, per il Commerciale afferenti l'incremento dei volumi, per la Residenza Turistica Alberghiera in relazione alla superficie territoriale.

Il presente Piano di Recupero si configura come demolizione e ricostruzione con ampliamento di volumetrie già assentite per i quali sono già stati assolti gli oneri di urbanizzazione. Pertanto la determinazione degli standard urbanistici è fatta in riferimento al solo volume in ampliamento contemplato dal P.d.R. medesimo. L'importo della monetizzazione degli standards verrà scomputata dalla quota degli oneri di Urbanizzazione Primaria.

## Calcolo degli Standard

### ***parametri di riferimento***

*Per la residenza:*

Rapporto volume /abitante pari a:	60 mc./abitante
Area a verde o di uso pubblico	8,00 mq/abitante
Area per parcheggio pubblico	3,50 mq/abitante

*Per l'alberghiero:*

Area a verde o di uso pubblico	50% ( 5% sup. Territoriale )
Area per parcheggio pubblico	50% ( 5% sup. Territoriale )

*Per il commerciale:*

Area a verde o di uso pubblico	50% ( 0,8 x sup. lorda )
Area per parcheggio pubblico	50% ( 0,8 x sup. lorda )

Monetizzazione Verde	€/mq. 100,00
Monetizzazione Parcheggio	€/mq. 140,00

### **UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO - 2 – (Hotel Marina)**

#### **RESIDENZA**

**Incremento volume del P.d.R a destinazione residenziale **MC. 11.431,14****

Abitanti equivalenti	11.431,14 mc / 60 ab. eq.	= 191 ab. eq.
Superficie a verde o di uso pubblico	191 ab. eq. x 8,00 mq / ab. eq.	= 1.528,00 mq
Superficie a parcheggio pubblico	191 ab. eq. x 3,50 mq / ab. eq.	= 668,50 mq

#### **ALBERGHIERO**

**Superficie Territoriale (Volume/Indice) **MQ. 3.825,47****

Superficie territoriale RTA	3.825,47 mq
Superficie a verde o di uso pubblico	50% x ( 5% x 3.825,47 ) = 95,64 mq
Superficie a parcheggio pubblico	50% x ( 5% x 3.825,47 ) = 95,64 mq

## **COMMERCIALE**

### **Superficie lorda** **MQ. 140,29**

Superficie lorda	140,29 mq
Superficie a verde o di uso pubblico	$50\% \times (0,8 \times 140,29) = 56,12$ mq
Superficie a parcheggio pubblico	$50\% \times (0,8 \times 140,29) = 56,12$ mq

### **Standard complessivi U.M.I. 2**

Superficie a verde o di uso pubblico	1.679,76 mq
Superficie a dedurre per aree ad uso pubblico	<u>780,55 mq</u>
	<b>899,21 mq</b>
Superficie a parcheggio pubblico	<b>820,26 mq</b>

### **Monetizzazione Standard U.M.I. 2**

Verde pubblico	$899,21 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} =$	<b>€ 89.921,00</b>
Parcheggio pubblico	$820,26 \text{ mq} \times 140,00 \text{ €/mq} =$	<b>€ 114.836,40</b>
	<b>Totale U.M.I. - 2 -</b>	<b>€ 216.239,40</b>

## **ART. 12 DOTAZIONE PARCHEGGI (RESIDENZIALE, TURISTICO, COMMERCIALE)**

Per quanto riguarda la volumetria complessiva (residenziale, commerciale) vi è la necessità di reperire la dotazione (edilizia) di parcheggi/posti auto coperti/garage in misura di 1 mq/10 mc mentre per la Residenza Turistico Alberghiero verrà garantito il rispetto di 1 posto auto per ogni alloggio ad uso R.T.A..

Potranno essere reperite aree a parcheggio necessarie a soddisfare gli standard urbanistici ed edilizi anche su aree limitrofe alle U.M.I., purché site in un raggio di 300 ml.

La collocazione delle predette aree dovranno essere in diretta relazione con il più prossimo elemento urbano rilevante a valenza pubblica (ad esempio la piazza prospiciente all'ambito in oggetto). Inoltre dovranno essere accessibili dall'ambito in oggetto tramite almeno un percorso con caratteristiche di accessibilità.

## **Titolo III – DEFINIZIONE DEGLI EDIFICI**

### ***Dimensionamento e norme generali***

#### ***ART. 13 CALCOLO DEI VOLUMI DI PROGETTO***

Il calcolo della volumetria di progetto computabile deve essere effettuato nel seguente modo:

- volume del solido emergente dal terreno, misurato da quota 0,00 relativa al piano di calpestio del livello terra, qualora sopraelevato al massimo 150 cm dal livello medio del marciapiede antistante, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- E' ammessa la costruzione di sottotetti in franco di cubatura nei limiti consentiti dal Regolamento Edilizio Comunale.
- L'area di inviluppo indicata nelle planimetrie è vincolante (così come riportato nella Tav.10 – limite di massimo inviluppo). La destinazione d'uso dei locali è indicativa, in quanto, modifiche possono essere apportate nel rispetto delle volumetrie massime assentibili con spostamento delle stesse tra i vari edifici nel rispetto della scelta di mantenere sul fronte mare sia la destinazione residenziale che alberghiera.
- La costruzione di garage, magazzini e ripostigli in franco di cubatura è consentita anche all'eventuale piano seminterrato.
- E' ammessa la realizzazione di coperture in vetro/acciaio o altro materiale indicato in fase di progettazione quale attacco dei copri di fabbrica. Tale area coperta non costituisce volume.
- A livello dell'ultimo piano e dell'eventuale lastrico di copertura sono ammesse strutture a brise solail o similari poste in posizione orizzontale per esigenze di natura compositiva e/o architettonica.

Non sono altresì da computarsi i volumi corrispondenti a :

- a. Spazi coperti, portici in genere, logge, passaggi pedonali e/o veicolari, ballatoi di distribuzione interni ed esterni situati a qualsiasi quota;
- b. i volumi tecnici dei collegamenti verticali e delle opere necessarie per una corretta funzionalità degli edifici e degli impianti tecnologici di qualsiasi forma e dimensione;
- c. i garage possono essere realizzati in franco di cubatura fuori terra con un'altezza massima di ml 2,40;
- d. i vani ascensori interni ed esterni, cavedi tecnici per impianti e areazioni, sottoscala con altezza inferiore a ml.2,00, scale di sicurezza antincendio;
- e. il volume sarà computato con spessore della muratura come da L.R. 21/96 senza nessun limite allo spessore dei tamponamenti verticali e solai orizzontali dovuto a rivestimenti, facciate ventilate ecc.;
- f. gli spazi aperti coperti (portici, logge, ballatoi) anche ai piani superiori purché con destinazione a giardini pensili, spazi per piscine, solarium ecc.;
- g. lo spazio sotteso da strutture esterne alla sagoma edilizia quali pilastri, travi, con funzioni portanti e/o con funzione di continuità prospettica (potranno essere poste a distanza di ml.1,50 dai confini di proprietà non compresi dall'ambito di intervento);
- h. il volume occupato dal vano controsoffitto al disotto dei solai, qualora utilizzati per la collocazione di impianti tecnologici;
- i. i locali tecnici quali autoclave, vasche antincendio, centrali termiche, ascensore, anche se interni alla sagoma principale del fabbricato;
- j. copertura dell'area a parcheggio esterna;
- k. i cavedi di aerazione dei locali non abitabili di qualsiasi dimensione e altezza;
- l. le bussole a protezione dei vani scala comuni e degli ascensori negli accessi ai giardini pensili posti in sommità degli edifici;

L'avanzamento dei portici prospicienti le pubbliche vie oltre la sagoma preesistente non è da computarsi come volume se finalizzato all'armonica

composizione ed alla creazione di allineamenti con altri elementi edilizi della stessa natura ed interni allo stesso strumento attuativo.

Sui fronti prospicienti la pubblica via è consentito l'ampliamento tramite sopraelevazione in allineamento con la sottostante porzione di fabbricato esistente, qualunque sia la distanza delle stesse dal fronte stradale.

#### **ART. 14 VINCOLI DI DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO DEL SUOLO**

Con apposito atto di vincolo di servitù all'uso pubblico dovranno essere vincolati gli spazi esterni che costituiranno il nuovo accesso al mare secondo le modalità indicate nella Tav.13 – Aree da vincolare con servitù ad uso pubblico, rimanendo in carico alla proprietà l'obbligo della manutenzione.

Lo spazio di uso pubblico potrà subire lievi modifiche alla sagoma in sede di progetto esecutivo per motivi di armonia dei percorsi e di esecuzioni delle opere stesse.

#### **ART. 15 VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO**

Le varie destinazioni d'uso delle aree libere o attrezzate, quelle del volume edilizio realizzato sia fuori terra che interrato, devono uniformarsi a quanto previsto dal presente testo di norme tecniche di attuazione e alla documentazione grafica di progetto allegata.

In particolare sono consentiti per i volumi edificati:

- *residenza ed annessi alla residenza;*
- *turistico ricettivo ( Attività alberghiere, Residenze Turistico Alberghiere);*
- *attività commerciali e servizi ad esse collegati;*
- *attività artigianali di servizio alla residenza, non nocive e non moleste;*
- *bar, ristoranti;*
- *uffici pubblici e privati, studi professionali, sedi di associazione politiche, sindacali, di categoria;*
- *servizi di carattere sociale.*

Ai livelli interrati e/o seminterrati sono ammessi: autorimesse, magazzini, depositi e locali tecnici a servizio della residenza oltre ad attività accessorie all'attività alberghiera come locali comuni, spa e wellness subordinato all'autorizzazione dell'ASL competente.

## **ART. 16 PERCORSI PEDONALI**

Tenuto conto che le previsioni progettuali comprendono la formazione di percorsi pedonali porticati o meno, di marciapiedi, si prescrive che gli spazi corrispondenti agli elementi indicati, le rampe riservate all'accesso di portatori di handicap, sono assoggettati alla disciplina di cui alla L.13/89 e successive modificazioni vigenti.

La diversificazione tra i tipi di percorso sopra considerati dovrà essere fatta oggetto di specificazione in sede di redazione del progetto tendente ad ottenere il Permesso di Costruire.

La progettazione e la realizzazione di percorsi porticati, o quant'altro previsto dalla documentazione progettuale, devono tenere in conto le condizioni di decoro e quelle di sicurezza degli utenti.

## **ART. 17 LINEE DI INVILUPPO DEGLI IMPEGNI EDILIZI**

Le linee di inviluppo così come definite dalla documentazione grafica di progetto (Tav.10 Limite di massimo inviluppo) sono vincolanti, altresì non sono vincolanti le altezze massime che potranno variare sempre nel rispetto della volumetria massima assegnata. L'altezza massima raggiungibile dai fabbricati in progetto sarà di 40 ml.

Le sagome dei fabbricati in progetto sono indicative e potranno subire modifiche in fase di progettazione architettonica, all'interno delle linee di inviluppo così come indicate nella tav.10 – Limite di massimo inviluppo - e sempre nel rispetto della volumetria massima assegnata.

Gli allineamenti delle fronti che prospettano su spazi ad uso pubblico o che li perimetrano, sono prescrittive e possono usufruire della possibilità di movimento

data dal progetto esecutivo; il fronte del fabbricato prospiciente la via Dante Alighieri potrà essere posto in allineamento con i fabbricati esistenti.

La distanza minima del perimetro interno delle murature del piano interrato, che prospettano su spazi pubblici, potrà essere di ml.1,00 fatta salva apposita deroga rilasciata dal competente Ufficio Patrimonio.

La distanza minima dei nuovi fabbricati di progetto che prospettano il Secondo accesso al mare sarà di ml.3,00.

Tra i fabbricati che ricadono all'interno dell'Ambito del Piano di recupero sono ammesse distanze inferiori ai 10 mt. in deroga a quanto previsto decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

In deroga a quanto previsto nella tavola degli involuipi e limiti, la profondità delle terrazze è calcolata dall'esterno dello spessore complessivo del pacchetto murario (ovvero i 30 cm che concorrono al volume urbanistico più gli incrementi di spessore che la norma ammette come non concorrenti alla formazione del volume medesimo).

La distanza tra pareti finestrate tra i fabbricati esistenti non compresi nella perimetrazione approvata e le porzioni di ampliamento fuori sagoma degli edifici in progetto è di 10 mt. secondo quanto previsto decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 mentre tra pareti non finestrate è di ml.6,00.

## **ART. 18 CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI**

La progettazione di livello attuativo deve essere condotta secondo criteri volti ad assicurare la formazione di un complesso edificato organico ed unitario.

Tali criteri dovranno essere tenuti presenti su tutta la linea che va dalla scelta dei metodi costruttivi a quella delle finiture, coloriture, materiali di arredo.

In particolare:

- gli spazi liberi aperti all'uso pubblico dovranno essere lastricati con materiali antisdrucchiolo atti a garantire la sicurezza dei fruitori. Potranno essere utilizzate lastre pietra di qualsiasi genere o natura o altri materiali come conglomerati cementizi atti a dare un percorso finito come indicato alla Tav. 12.1 12.2 12.3 . In fase di definizione esecutiva dei percorsi ad uso pubblico potranno essere adottati materiali diversi in accordo con

l'Amministrazione Comunale al fine di garantirne una miglior manutenzione e durabilità della cosa pubblica;

- il tratto di via Dante Alighieri ricadente all'interno della Perimetrazione d'Ambito sarà rifatto in modo coerente con quanto già realizzato nel vicino tratto prospiciente Piazza Marconi e via Bafile;

La sistemazione delle aree e dei percorsi dovrà essere oggetto di uno specifico progetto che sarà sottoposto ad approvazione da parte dell'Amministrazione pubblica.

Le coperture potranno essere realizzate con tetto piano, a volta o a falde ;

I serramenti esterni lungo gli spazi pubblici o ad uso pubblico in genere al piano terra dovranno essere in alluminio e/o acciaio, verniciato o naturale trattato, o vetro strutturale.

La scelta e l'impiego dei materiali dovrà essere dichiarata e documentata al momento della presentazione dei progetti per le istanze concessorie.

## **ART. 19 ARREDO URBANO**

Gli elementi che di norma vengono impiegati per il completamento dell'ambiente urbanizzato debbono essere uniformati a quelli in uso e precisamente:

- per cordone, paracarri, elementi di separazione dovranno essere impiegati elementi in trachite, pietra d'Istria o porfido lasciato al naturale;
- pavimentazioni aperte al traffico veicolare in porfido a cubetti come quanto già realizzato in via Bafile;
- pavimentazione della rampa di accesso al garage interrato in cemento trattato antiscivolo.

L'illuminazione pubblica deve essere realizzata secondo le tipologie utilizzate nella sistemazione di via Bafile – Piazza Marconi.

L'arredo urbano sarà come indicato nella tavola 12.1 – 12.2 – 12.3 – 12.4 e comunque in armonia con quanto già realizzato.

## **ART. 20 RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Le recinzioni delle aree ricadenti all'interno delle UMI devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc..., e non superare l'altezza di ml. 1,20 se costituite da muro pieno e di ml. 1,50 se costituite da muratura e rete metallica (o ringhiera metallica); in quest'ultimo caso l'altezza del muretto non potrà essere superiore ai cm. 50..

L'altezza si intende misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e del piano campagna, per i confini interni. Le recinzioni faranno parte del progetto stesso, saranno nel caso dell'accesso al mare, elemento caratterizzante dello spazio urbano, perciò sarà prodotto progetto esecutivo delle stesse.

## **ART. 21 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Per quanto non espressamente normato col presente testo, valgono le disposizioni in essere del P.R.C.G. e del Regolamento Edilizio vigenti.