

francesco rubeo

CN = rubeo francesco
SerialNumber =
TINIT-RBUFNC62R13H501B
e-mail = f.rubeo@libero.it
C = IT

COMUNE DI CERVETERI
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE

(Art. 4 della L.R. Lazio n. 28/1980 e s.m.i. finalizzata all'attuazione immediata ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1980 e s.m.i.)



Progettisti incaricati:



EUROMADE S.R.L.
MANDATARIA



SINDACO

Dott. Alessio Pascucci

RESPONSABILE AREA ASSETTO USO e
SVILUPPO DEL TERRITORIO-URBANISTICA

Arch. Marco di Stefano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio 2021

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE - COMUNE DI
CERVETERI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

TITOLO I - CARATTERI DELLA VARIANTE	3
Art. 1. Ambito di applicazione	3
Art. 2. Elaborati costitutivi	3
Art. 3. Obiettivi della Variante	4
TITOLO II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE E REGOLE DI INTERVENTO	5
Capo I – Prescrizioni di carattere generale	5
Art. 4. Destinazioni d’uso	5
Art. 5. Grandezze urbanistiche ed edilizie	5
Art. 6. Indici urbanistici	7
Art. 7. Accorpamento dei lotti edificabili	8
Art. 8. Parcheggi pertinenziali, possibilità di costruzione di autorimesse interrato e accessi carrabili	8
Art. 9. Modalità di intervento	8
Art. 10. Normativa antisismica	8
Capo II – Regole d’impianto e per l’edificazione	9
Art. 11. Norme generali per l’edificazione	9
Art. 12. Norme di impianto	9
TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI RIQUALIFICAZIONE	12
Art. 13. Generalità	12
Art. 14. Opere di urbanizzazione primaria	12
Art. 15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria	12
Art. 16. Opere di urbanizzazione secondaria	13
TITOLO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI	14
Capo I - _Realizzazione dei fabbricati	14
Art. 17. Termini di inizio e ultimazione delle opere e dei fabbricati	14
Capo II – Requisiti ecologici, per il risparmio idrico, per l’utilizzo di materiali biologici, per l’utilizzo del solare termico e del fotovoltaico e per il recupero delle acque meteoriche	14
Art. 18. Requisiti generali	14
Art. 19. Requisiti per l’efficienza energetica degli edifici	14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 20.	Risparmio idrico.....	15
Art. 21.	Utilizzo di materiali bioecologici.....	15
Art. 22.	Utilizzo del solare termico e del fotovoltaico.....	15
Art. 23.	Recupero delle acque meteoriche	16
TITOLO V – CLASSIFICAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE		17
Capo I - Zonizzazione.....		17
Art. 24.	Zonizzazione	17
TITOLO VI – INTERVENTI AMMESSI.....		18
Capo I- Infrastrutture per la mobilità e spazi pubblici.....		18
Art. 25.	Viabilità.....	18
Art. 26.	Piazze e Spazi pubblici	18
Art. 27.	Art. 27 - Ambiti pubblici già oggetto di progettazione.....	18
Art. 28.	Percorsi ciclopeditoni.....	19
Capo II – Aree per servizi e verde di livello locale.....		19
Art. 29.	Modalità attuative.....	19
Art. 30.	Parcheggi pubblici in superficie (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. d. e art. 5 punto 2)	19
Art. 31.	Verde pubblico e attrezzato per lo sport (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. c.)	19
Art. 32.	Attrezzature collettive e per l'istruzione (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. a. e b.)	21
Art. 33.	Verde pubblico di arredo stradale.....	22
Capo III - Aree edificate e aree edificabili.....		22
Art. 34.	Zona di conservazione delle superfici e dei volumi.....	22
Art. 35.	Aree residenziali a media densità.....	22
Art. 36.	Aree residenziali a bassa densità.....	23
Art. 37.	Aree turistico ricettive.....	23
Capo IV – Indici e dati quantitativi di progetto.....		24
Art. 38.	Indici e dati quantitativi di progetto.....	24

TITOLO I - CARATTERI DELLA VARIANTE**Art. 1. Ambito di applicazione**

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di dell'ambito del Nucleo Abusivo del Comprensorio di "Campo di Mare", individuato ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L.R. n. 28/80 e della relativa Variante Speciale per il recupero, la riqualificazione ed il razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02/05/1980, n. 28 e s.m.i. e dell'art. 29 della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., nonché delle normative vigenti nazionali e regionali e successive modifiche e integrazioni.

La delimitazione dell'area interessata dal progetto è riportata negli elaborati di cui al successivo articolo 2 e coincide con la perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del Comprensorio di "Campo di Mare" adottata con delibera di CC n.1 del 14/01/2016 comprensivo di tutte le aree libere necessarie per il soddisfacimento dei 24 mq/ab degli standard urbanistici richiesti dalla normativa vigente.

La presente variante speciale è stata conseguentemente redatta ai sensi degli artt. 4, 6 e 9 della Legge Regionale 28/1980 e s.m.i. e, pertanto, con il dettaglio di Piano Particolareggiato di cui all'art. 8 della medesima L.R. Lazio n. 28/1980 e s.m.i., al fine di rendere immediatamente attuativa la Variante.

Art. 2. Elaborati costitutivi

La presente Variante speciale ad attuazione immediata è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati descrittivi e normativi

Relazione Tecnica

Norme Tecniche di Attuazione

Piano particellare

Quadro Tecnico Economico di massima

Elaborati grafici di analisi e progettuali:

Tav. A.01	Inquadramento territoriale	scala 1:50.000
Tav. A.02	Inquadramento urbanistico: la perimetrazione del nucleo di Campo di Mare	scala 1:25.000
Tav. A.03	Il sistema dei Vincoli e delle aree protette	scala 1:10.000
Tav. A.04	La pianificazione sovraordinata: il PTPR del Lazio e il PTPG della Provincia di Roma	
Tav. A.05	Il PRG vigente e il nucleo abusivo di Campo di Mare	scala 1:10.000
Tav. A.06	Il PRG adottato e il nucleo abusivo di Campo di Mare	scala 1:10.000
Tav. A.07	Il sistema ambientale e del paesaggio	scala 1:10.000
Tav. A.08	Lo Stato di attuale del territorio	scala 1:5.000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav. A. 09	Lo sviluppo storico dell'insediamento di Campo di mare	scala 1:5.000
Tav. A.10	L'Analisi del tessuto insediativo: tipologie e altezze dell'edificato	scala 1:5.000
Tav. A.11	Lo stato di diritto delle edificazioni	scala 1:5.000
Tav. A.12.	Lo stato di diritto degli standard urbanistici (su base Catastale)	scala 1:5.000
Tav. A.13	Il sistema delle reti per illuminazione pubblica e rete elettrica	scala 1:5.000
Tav. A.14	Il sistema delle reti per l'approvvigionamento idrico	scala 1:5.000
Tav. A.15	Il sistema delle reti per lo smaltimento delle acque	scala 1:5.000

Elaborati grafici progettuali:

Tav. P.01	Lo schema di assetto	scala1:10.000
Tav. P.02	Zonizzazione inquadramento generale (su base catastale)	scala1: 5.000
Tav. P.03	Zonizzazione di dettaglio (su base catastale)	scala1: 2.000
Tav. P.04	Regole di impianto (su base catastale)	scala 1:2.000
Tav. P.05	Planivolumetrico (su base catastale)	scala 1:5.000
Tav. P.06	Il sistema infrastrutturale	scala 1:2.000
Tav. P.07	L'adeguamento del sistema della rete illuminazione pubblica	scala 1:5.000
Tav. P.08	L'adeguamento del sistema delle reti per l'approvvigionamento idrico	scala 1:5.000
Tav. P.09	L'adeguamento del sistema delle reti per lo smaltimento delle acque	scala 5.000
Tav. P.10	Piano particellare	scala 1:2.000

Art. 3. Obiettivi della Variante

La Variante Speciale si propone il perseguimento dei seguenti obiettivi generali:

- riqualificare l'ambito di progetto intervenendo sulle carenze infrastrutturali, di spazi pubblici e di servizi, in particolare migliorando la viabilità di accesso, integrando e potenziando le opere di urbanizzazione primaria esistenti, dotando l'ambito edificato delle necessarie aree per standard urbanistici;
- integrare il sistema delle funzioni, oggi quasi esclusivamente di tipo residenziale, con l'inserimento, all'interno delle quote previste per legge, di spazi per attività terziarie capaci di integrare la qualità della vita e la vitalità degli spazi pubblici previsti dal piano nell'ambito di intervento;
- procedere al riordino e all'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, prevedendo che gli oneri concessori vengano destinati alla realizzazione delle medesime;
- acquisire le aree pubbliche, sia per la viabilità che per gli standard urbanistici;
- integrare l'intervento di recupero dell'ambito con i progetti in itinere di riqualificazione del lungomare e dell'arenile.

TITOLO II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE E REGOLE DI INTERVENTO**CAPO I – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE****Art. 4. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici del Piano Particolareggiato, all'esterno delle aree specificamente riservate a servizi e attrezzature pubbliche sono:

- Residenziali
 - *residenze singole e collettive*
- Commerciali
 - *piccole e medie strutture di vendita*
 - *pubblici esercizi*
- Servizi privati
 - *uffici e studi professionali*
 - *sportelli bancari*
 - *attrezzature direzionali, complessi terziari*
 - *artigianato di servizio alla persona*
 - *artigianato artistico*
 - *piccoli laboratori di artigianato alimentare*
 - *attrezzature sportive*
- Servizi privati di uso pubblico
 - *spettacolo*
 - *congressuale*
 - *cultura*
 - *ricettive a carattere sociale: ostelli, case per anziani*
- Turistico - ricettive
 - *strutture alberghiere e per la ricettività turistica*
 - *ostelli*
 - *strutture per il benessere della persona (SPA, beauty farm, ecc.)*

Art. 5. Grandezze urbanistiche ed edilizie

La Variante fa riferimento alle seguenti grandezze:

- **Superficie Territoriale ST:** la superficie territoriale misura in mq. la superficie dell'intera area di intervento della presente Variante individuata negli elaborati di analisi e di progetto corrispondenti a 884.300 mq. (88,43 Ha).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- **Superficie fondiaria SF:** la superficie fondiaria, misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto urbano da asservire alla costruzione. Alla SF si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (IUF).
- **Superficie per opere di urbanizzazione primaria S1:** è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interna all'area, delle superfici destinate a parcheggi ad uso locale e a spazi di sosta e distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti e alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.
- **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2:** è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, al gioco per lo sport nonché agli spazi riservati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.
- **Superficie utile lorda SUL:** misura in mq. la somma delle superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, la cui destinazione d'uso ricada fra quella previste all'Art.4 delle presenti norme, fatte salve le esclusioni riportate all' Art. 8 delle NTA di PRG.
- **Superficie virtuale lorda SVL:** misura in mq. la consistenza di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume vuoto per pieno diviso per un'altezza virtuale di m. 3,20.
- **Superficie minima d'intervento SM:** è rappresentata dalla minima superficie fondiaria ammissibile per procedere con un intervento edilizio all'interno del presente PP.
- **Superficie coperta SC:** area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline.
- **Superficie permeabile SP:** misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del Piano.
- **Distanza tra fabbricati DF:** la distanza minima ammessa tra perimetri delle superfici coperte degli edifici.
- **Distanza dai confini:** la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici, delle parti interrato e i confini del lotto.
- **Distanza dal ciglio stradale DS:** è la minima distanza ammessa tra la sede stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a m. 4,50.
- **Altezza massima degli edifici H:** misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; è espressa in numero di piani abitabili fuori terra e non può superare la somma delle seguenti altezze lorde:
 - piano terreno m. 5,0 se destinazione commerciale, m.4,0 se altre destinazioni non residenziali, m.3,2 per destinazioni residenziali; per le destinazioni non

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

residenziali, tali valori sono incrementabili per motivate esigenze tecniche, e limitatamente a interventi di un solo piano fuori terra, nel caso di destinazioni speciali (es. palestre, spettacolo, ecc.);

- piani superiori m. 3,2, incrementabili per motivate esigenze tecniche fino a m. 3,5 solo nel caso di destinazioni non residenziali.

L'altezza in metri si misura all'estradosso del solaio più alto e l'altezza complessiva, sempre in m., si misura a partire dalla quota di sistemazione esterna fino alla linea di gronda.

In ogni caso, dovranno essere rispettate le altezze massime in metri previste dalle normative e/o strumenti di pianificazione sovraordinati. In particolare, nell'ambito della presente Variante, si dovrà rispettare l'Hmax prevista di 2 piani entro la Linea di 600 m. dalla linea S.I.D (Art. 46 NTA Nuovo PRG in itinere) come illustrato indicativamente nella Tav. P4.

- **Altezza massima dei muri di recinzione:** deve essere inferiore a m. 0,80 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a m. 2,00 di altezza.
- **Unità immobiliare:** si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene, è espressa in mq.

Art. 6. Indici urbanistici

Il presente PP fa riferimento ai seguenti indici urbanistici:

- **Indice di utilizzazione territoriale IUT:** esprime in mq la massima superficie utile lorda (SUL) edificabile per ogni mq di Superficie Territoriale ST ed è espresso in mq/mq.
- **Indice di utilizzazione fondiaria IUF:** esprime in mq la massima superficie utile lorda (SUL) edificabile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF ed è espresso in mq/mq.
- **Rapporto massimo di copertura Q:** rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate, è espresso in percentuale;
- **Indice di permeabilità IP:** esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF, è espresso come numero puro.
- **Densità arborea, Da** = n. di individui arborei, di cui alla Tav. P4, da impiantare ogni 100 mq. di area permeabile;
- **Densità arbustiva, Dar** = n. di individui arbustivi, di cui alla Tav. P4, da impiantare ogni 100 mq. di area permeabile;

Art. 7. Accorpamento dei lotti edificabili

La suddivisione dei lotti edificabili riportata negli elaborati del Variante è da ritenersi indicativa e modificabile in sede di intervento edificatorio, sia per leggero spostamento delle linee di frazionamento fra i lotti, al fine di ottenere lotti edificabili di dimensioni leggermente diverse da quelle rappresentate nella Tav.P2 della presente Variante, sia per accorpare lotti diversi.

Art. 8. Parcheggi pertinenziali, possibilità di costruzione di autorimesse interrato e accessi carrabili

Le quantità dei parcheggi pertinenziali sono tutte da individuarsi all'interno dei lotti di pertinenza a cura e spese dei proprietari.

La costruzione di autorimesse interrato o seminterrato, è consentita previa adozione di tecnologie costruttive idonee ad evitare l'inquinamento delle falde e la messa in atto di accorgimenti tecnici opportuni per evitare l'allagamento degli scantinati.

Art. 9. Modalità di intervento

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria verrà redatta a cura e spese del Comune Cerveteri, in considerazione, però della specificità storica dell'ambito e del fatto che lo stesso risulta ancora, per le aree interessate dagli interventi edilizi e per quelle pubbliche, di un unico proprietario, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla definizione di un unico comparto o di più comparti edificatori, così come individuati nella L.1150/42 e s.m.i., da convenzionare con uno o più Consorzi costituiti dal/i proprietari per la realizzazione di un progetto unitario per la progettazione e realizzazione delle OO.UU. necessarie al progetto stesso.

Tutti gli interventi edificatori, nuovi o sul patrimonio esistente previsti dalla presente Variante, potranno essere attuati, previo permesso di costruire e/o altro titolo previsto dalla normativa vigente in relazione all'intervento previsto, solo, però, a seguito della definizione del o dei comparti edificatori e della sottoscrizione della relativa convenzione.

Art. 10. Normativa antisismica

Il Comune di Cerveteri, in virtù della Zonazione Sismica della Regione Lazio, di cui alle DGR Lazio n.387 e 835/2009, ricade nella sottozona 3A. Pertanto, tutti gli interventi dovranno rispettare la normativa vigente in materia coerentemente con detta classificazione e/o con ogni suo adeguamento introdotto dalla normativa medesima.

CAPO II – REGOLE D'IMPIANTO E PER L'EDIFICAZIONE**Art. 11. Norme generali per l'edificazione**

Le presenti norme valgono per tutti gli interventi edilizi in aree pubbliche e private.

- **Tipologia delle coperture:** gli edifici potranno essere realizzati sia con tipologia di copertura a tetto con falde inclinate sia con copertura piana.

Nel caso di copertura a falde inclinate, queste devono essere a pendenza unica di valore compreso tra il 20% e il 35% e saranno sporgenti di almeno cm. 40,00.

Lo spessore visibile della falda alla linea di gronda non dovrà essere maggiore di 10 cm.

- **Materiali:** Il materiale di finitura esterna e i colori delle tinteggiature devono essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale nell'ambito della gamma delle tonalità tenui.

Sono ammessi rivestimenti in laterizi rossi e rosati, pietra calcarea, travertino, peperino e lastre lapidee di colori tenui.

E' vietata la posa in opera di apparecchi per il condizionamento dell'aria sulle superfici esterne degli edifici.

La successiva realizzazione di canne fumarie a vista lungo le facciate degli edifici sarà consentita solo previa presentazione di un apposito progetto della stessa nel quale la nuova struttura venga integrata con il disegno e i materiali delle facciate.

- **Tipologia degli infissi:** a prescindere dalle prestazioni energetiche degli stessi, per le quali si auspica sempre l'utilizzo di quelli con la massima disponibile sul mercato, sono ammessi solo infissi rivestiti esternamente in legno o interamente in legno o in alluminio preverniciato.
- **Recinzioni:** le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto delle norme di PRG. Potranno essere costituite in materiale lapideo, ed eventualmente integrato da siepe vegetale, con tipo e forma concordati con gli Uffici Tecnici comunali.
- **Passi carrabili e accessi pedonali ai lotti:** gli accessi carrabili ai lotti dovranno essere realizzati nel rispetto del Codice della Strada e, in ogni caso, i cancelli dovranno essere installati arretrati di almeno 1 m. dal filo del bordo stradale individuato nella Tav. P2 della presente Variante. I cancelli degli accessi pedonali dovranno essere installati arretrati di almeno 50 cm. dal suddetto bordo stradale.
- **Interrati:** gli interrati e i seminterrati non potranno eccedere dal perimetro della superficie coperta del soprastante fabbricato.

Art. 12. Norme di impianto

Le norme di impianto di cui al presente articolo, fermo restando quanto previsto per l'edificazione al precedente Art.11, sono da applicarsi sia alle aree con destinazione pubblica e riferite a quanto riportato nella Tav. P3 sia, ove individuate negli elaborati grafici, a quelle con destinazione privata di nuova edificazione.

Direttrici d'impianto dei fabbricati

S'intendono gli assi geometrici che esprimono l'orientamento dei volumi edificati, da intendersi come orientamento vincolante delle loro giaciture principali.

Limite dell'area edificabile

S'intende la proiezione orizzontale a terra del solido geometrico dal quale non può esorbitare il volume dell'edificio, compresi bovindi ed escluse pensiline, aggetti e balconi.

Limite per la realizzazione di interventi a servizio del verde pubblico

Tale limite individua l'ambito all'interno del quale possono essere realizzate piccole costruzioni rimovibili al servizio del verde e/o degli spazi pubblici così come previste negli Artt.31 e 32. Ove detti limiti non vengano individuati sarà cura del progettista di tali interventi prevedere la loro localizzazione.

Fronti principali degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune

Tali edifici, dei quali in questa sede non è prevedibile la forma e l'ingombro, dovranno comunque allineare il fronte principale e i relativi accessi principali secondo le direttrici indicate nella planimetria.

Distacchi tra gli edifici

I distacchi tra fronti continue finestrate non potranno in nessun punto essere minori di 10,0 m. e, comunque, pari all'altezza dell'edificio più alto.

Tipomorfologia degli edifici e materiali

Gli edifici devono svilupparsi in modo continuo all'interno del limite dell'area edificabile.

Per i tipi edilizi è prescritto quanto segue:

Edifici in linea, schiera o a blocco a prevalente destinazione residenziale.

- La linea di gronda di ciascun edificio dovrà essere di regola orizzontale.
- Gli eventuali balconi sporgenti avranno uno spessore terminale di soletta o altra struttura portante non maggiore di 12 cm.
- Le falde con orientamento favorevole alla captazione solare saranno costituite o integrate da celle fotovoltaiche o pannelli solari, entrambi sostanzialmente paralleli alle falde e complanari fra loro.

Edifici per attrezzature di servizio al pubblico

- I progetti, per quanto riguarda gli aspetti morfologici e l'impiego di materiali, saranno messi in coerenza con il progetto urbanistico, d'intesa con l'Amministrazione Comunale responsabile del coordinamento attuativo

Il materiale di finitura esterna degli edifici sarà concordato con l'A.C. responsabile del coordinamento attuativo nell'intento di avere omogeneità di materiali lungo lo stesso fronte stradale o tra facciate frontiste.

Gli infissi delle facciate esposte al sole saranno protetti da dispositivi scorrevoli con lamelle orientabili

Piazze e spazi pubblici pedonali

Tali zone costituiscono il sistema principale degli spazi pubblici del quartiere.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tali spazi saranno, pertanto, oggetto di uno specifico progetto del verde, delle pavimentazioni e dell'arredo urbano che dovrà essere presentato unitamente a quello edilizio ove oggetto di convenzione per l'attuazione del o dei comparti. Dette zone potranno ricadere, in alcuni casi, all'interno di aree destinate a servizi pubblici. Tale scelta è stata effettuata al fine di garantire un rapporto diretto tra l'attrezzatura e lo spazio pubblico di pertinenza che ne favorisca la frequentazione e le potenzialità di socializzazione. Tali spazi dovranno, pertanto, essere trattati come vere e proprie piazze aperte.

Filari alberati

La scelta delle specie vegetali e arboree dovrà avvenire sotto il coordinamento dell'A.C.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI RIQUALIFICAZIONE**Art. 13. Generalità**

Le risorse per la realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e potenziamento delle OO.UU. primaria verranno reperite mediante l'acquisizione degli Oneri previsti dalla disciplina vigente e/o di eventuali Contributi Straordinari previsti dall'applicazione di specifiche disposizioni regionali e/o nazionali ove applicabili.

L'acquisizione delle aree necessarie alle suddette opere e/o per gli standard urbanistici avverrà, ove possibile mediante, convenzionamento con la proprietà, ferma restando la facoltà del Comune di ricorrere all'esproprio.

Art. 14. Opere di urbanizzazione primaria

Sono quelle individuate nel Piano e, in forma non esaustiva, consistono:

- nelle strade e nei parcheggi pubblici per auto e/o per bici-moto, in superficie e/o interrati, ivi compresa la relativa segnaletica verticale ed orizzontale;
- nel sistema di mobilità ciclopedonale;
- nelle opere di arredo del sistema del verde pubblico attrezzato;
- nelle reti di distribuzione dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica;
- nell'impianto dell'illuminazione pubblica;
- nelle reti telefoniche;
- nelle reti fognarie (acque nere, acque bianche e relative opere di laminazione delle piogge critiche), ivi comprese le eventuali vasche di laminazione delle piogge critiche e/o di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione del verde, da precisare come collocazione e dimensionamento in sede di progettazione esecutiva di tali opere;
- nelle opere necessarie all'allacciamento dei pubblici servizi, indispensabili a garantire il funzionamento delle opere del comparto.

Art. 15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è, in linea di principio, a carico del Comune, fatta salva la facoltà di uno o più privati proprietari di lotti limitrofi di consorziarsi e stipulare apposita convenzione attuativa che individuerà gli specifici oneri ricadenti sui Consorziati.

In linea generale i Consorziati, si obbligheranno a eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano, per ciascun ambito da essi individuato e a cedere al Comune dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto dalle presenti NTA e nella medesima convenzione attuativa.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 16. Opere di urbanizzazione secondaria

Sono quelle individuate nel Piano ed, eventualmente, verranno specificate nelle singole Convenzione attuative del/dei comparti in base alle necessità dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI**CAPO I - _REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI****Art. 17. Termini di inizio e ultimazione delle opere e dei fabbricati**

Gli interventi privati dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dal D.P.R. n.380/20001 e s.m.i.

CAPO II – REQUISITI ECOLOGICI, PER IL RISPARMIO IDRICO, PER L'UTILIZZO DI MATERIALI BIOLOGICI, PER L'UTILIZZO DEL SOLARE TERMICO E DEL FOTOVOLTAICO E PER IL RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE**Art. 18. Requisiti generali**

Tutti gli interventi edificatori dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni e degli indirizzi di cui al succ. Art. 19 delle presenti NTA mirati al contenimento dei consumi idrici ed elettrici e, più in generale, di risorse finite, e alla certificazione energetica degli edifici in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 19. Requisiti per l'efficienza energetica degli edifici

Tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione dovranno essere classificati, in base alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto all'Art. 3 del DPR n. 412/93 e s.m.i., e rispondere ai requisiti in esso contenuti.

Isolamento termico e involucro edilizio

Gli elementi dell'involucro edilizio devono essere caratterizzati da una ridotta trasmittanza termica al fine di eliminare i consumi energetici per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti.

Gli immobili dovranno garantire i consumi richiesti quindi, in fase di progettazione, dovrà essere predisposto uno studio dell'involucro edilizio e dell'impianto di erogazione di calore con l'emissione da parte di terzi, sulla base del quale verrà previsto un elaborato riportante l'Indice di prestazione energetica. Detto elaborato dovrà essere presentato ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire.

Alla dichiarazione di Fine Lavori deve essere allegato l'Attestato di qualificazione energetica come realizzato, asseverato dal Direttore Lavori e presentato al comune, senza alcun onere aggiuntivo per il committente. L'Attestato deve indicare l'indice di prestazione energetica e i dati relativi all'immobile così come riportato nel D.Lgs. n. 311/06 e s.m.i..

Comfort estivo

Per tutte le categorie di edifici ad eccezione delle categorie E.6 ed E.8, così come classificati nel DPR 412/93 e s.m.i., per immobili di superficie utile superiore a 1000 mq, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti è obbligatoria la presenza di sistemi solari schermanti esterni.

Apporti solari passivi e attivi

Si raccomanda di ridurre il fabbisogno di riscaldamento basandosi sull'utilizzo di apporti solari passivi e di specifici sistemi di captazione solare passiva.

Impianti

Per la riduzione del fabbisogno energetico da fonte non rinnovabile si raccomanda, ove non specificatamente prescritto dalle presenti NTA, l'installazione di impianti che sfruttino fonti di energia rinnovabili e terminali di erogazione a bassa temperatura.

Per tutti gli edifici e gli impianti termici è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

L'installazione di questi dispositivi deve comunque essere compatibile con l'eventuale sistema di contabilizzazione.

Illuminazione naturale

Si raccomanda di agevolare l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile.

Art. 20. Risparmio idrico

Fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 4 della L.R. 6/2008 e s.m.i., si prescrive l'installazione di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

Art. 21. Utilizzo di materiali bioecologici

Si raccomanda l'utilizzo di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità.

Art. 22. Utilizzo del solare termico e del fotovoltaico

Nella progettazione degli edifici, come richiesto dalla legislazione nazionale, fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 5 della L.R. 6/2008 e s.m.i., dovranno essere inderogabilmente utilizzati impianti a pannelli solari o fotovoltaici per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo secondo i seguenti Requisiti Prestazionali e i seguenti parametri:

a) L'installazione di impianto a pannelli solari, deve essere dimensionato in modo da coprire il 50% del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

b) L'installazione di impianto a pannelli fotovoltaici deve essere dimensionato nella misura di almeno 1 KW di picco ogni unità abitativa.

Inoltre, si prevede l'installazione di impianti su coperture di edifici a destinazione d'uso commerciale o infrastrutturale, pubblici o privati, accessibili e in caso non ci siano impedimenti architettonici,

E' consentita la realizzazione di coperture di parcheggi pubblici tramite pensiline con pannelli fotovoltaici architettonicamente integrati.

Art. 23. Recupero delle acque meteoriche

Fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 4 della L.R. 6/2008 e s.m.i., si prescrive per gli interventi di nuova costruzione e si raccomanda in tutti gli altri casi di predisporre sistemi per il recupero delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo, inoltre, l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

TITOLO V – CLASSIFICAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE**CAPO I - ZONIZZAZIONE****Art. 24. Zonizzazione**

L'area d'intervento oggetto del Piano è organizzata secondo quanto riportato nella Tav P2 che individua le seguenti zone:

Infrastrutture per la mobilità e spazi pubblici

- Viabilità, esistente, di progetto o da adeguare
- Piazze e spazi pubblici
- Ambiti pubblici già oggetto di progettazione:
 - o Progetto esecutivo di riqualificazione del lungomare degli Etruschi –Fase 1 (Delibera di GC n. 149 del 26/10/2016 e successiva DGC n. 175 del 11/12/2018 (approvazione nuovo quadro economico) e DGC n. 77 del 19/08/2020 (per la variazione in corso d'opera)
 - o Progetto esecutivo di riqualificazione del lungomare degli Etruschi –Fase 2, di cui alla delibera di GC n.105 del 08/10/2020
- Percorsi ciclopedonali

Aree per servizi e verde di livello locale

- Parcheggi pubblici in superficie (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. d. e art. 5 comma 2)
- Verde pubblico e attrezzato per lo sport (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. c.)
- Verde pubblico di arredo stradale
- Attrezzature collettive e per l'istruzione (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. a. e b.)

Aree edificate e edificabili

Ambiti insediativi esistenti

- Zona di conservazione delle superfici e dei volumi

Ambiti insediativi di nuovo impianto

- Aree residenziali a media densità
- Aree residenziali a bassa densità
- Aree turistico ricettive

TITOLO VI – INTERVENTI AMMESSI**CAPO I- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E SPAZI PUBBLICI****Art. 25. Viabilità**

Questa zona comprende tutta la viabilità carrabile esistente, da ampliare e/o di nuova costruzione necessaria all'accesso all'ambito di intervento, alle aree limitrofe e al miglioramento della percorribilità interno all'ambito già edificato.

I tracciati e le relative sezioni dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto nella Tav. P6. Tali interventi saranno realizzati, anche per fasi, con modalità di attuazione da definirsi a cura dell'A.C..

Le aree destinate a nuova viabilità saranno acquisite mediante convenzionamento, mentre le aree destinate ad ampliamento della sede stradale esistente, ove necessario, a scapito di lotti già totalmente edificati, saranno acquisite mediante procedura espropriativa.

Art. 26. Piazze e Spazi pubblici

Tali zone costituiscono il sistema principale degli spazi pubblici del quartiere.

Tali spazi dovranno essere oggetto di uno specifico progetto del verde, delle pavimentazioni e dell'arredo urbano, che dovrà essere presentato unitamente a quello edilizio ove oggetto di convenzione per l'attuazione del o dei comparti.

Dette zone sono individuate sia nella Tav. P2 e P3 della Zonizzazione, sia nella Tav. P4 delle Regole Insediative e, pertanto, potranno ricadere, in alcuni casi, all'interno di aree destinate a servizi pubblici. Tali spazi dovranno, pertanto, essere trattati come vere e proprie piazze e/o giardini aperti.

Art. 27. Art. 27 - Ambiti pubblici già oggetto di progettazione

La Variante individua e perimetra tali zone con la loro effettiva destinazione, in coerenza con i seguenti interventi già oggetto di progettazione esecutiva in itinere e, in particolare:

- Progetto esecutivo di riqualificazione del lungomare degli Etruschi –Fase 1 (Delibera di GC n. 149 del 26/10/2016 e successiva DGC n. 175 del 11/12/2018 (approvazione nuovo quadro economico) e DGC n. 77 del 19/08/2020 (per la variazione in corso d'opera)
- Progetto esecutivo di riqualificazione del lungomare degli Etruschi –Fase 2, di cui alla delibera di GC n.105 del 08/10/2020

Art. 28. Percorsi ciclopeditoni

Le zone individuate in tale ambito sono adibite alla rete della mobilità pedonale e ciclabile. I tracciati di tali strutture, fermi restando possibili aggiustamenti e/o integrazioni da effettuarsi in corso di progettazione, sono quelli riportati nelle Tavv. P3 e P6.

CAPO II – AREE PER SERVIZI E VERDE DI LIVELLO LOCALE**Art. 29. Modalità attuative**

Tutte le aree ricadenti all'interno delle zone di cui al presente Capo II sono soggette a esproprio od, ove l'Amministrazione lo ritenga, ad acquisizione mediante convenzionamento con la proprietà.

Art. 30. Parcheggi pubblici in superficie (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. d. e art. 5 punto 2)

Sono le aree destinate a parcheggio pubblico che hanno la funzione di ospitare concentrazione di parcheggi pubblici in superficie a servizio del sistema insediativo.

La dimensione e localizzazione degli stessi sono quelle riportate nelle tav. P2 e P3.

Nella realizzazione di tali opere dovranno essere presi in particolare attenzione i sistemi costruttivi al fine di creare la massima mimesi della struttura e ridurre quanto più possibile l'effetto impermeabilizzante causato dalla pavimentazione.

Pertanto, è prescritta la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 5 posti auto delle essenze previste alla tav. P4.

Su tali aree, ai fini della minimizzazione dell'approvvigionamento energetico, ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, si potranno realizzare, anche mediante la copertura degli spazi di cui sopra, impianti per la produzione energetica. Detti impianti potranno avere una quota di imposta dal suolo di massimo m. 3,50 e dovranno essere realizzati principi di massima integrazione e mimesi con il contesto. Non potranno essere realizzate tamponature verticali.

Tali installazioni potranno essere realizzate mediante concessione, secondo le forme previste dalla normativa vigente, da parte dell'A.C. a soggetti privati.

Art. 31. Verde pubblico e attrezzato per lo sport (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. c.)

Sono le aree individuate per la realizzazione del sistema del verde all'interno dell'ambito della Variante Speciale.

Tali interventi dovranno essere realizzati, anche per fasi, a seguito di specifica progettazione unitaria a cura dell'Amministrazione Comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In tutto il sistema verde dovranno essere utilizzate specie vegetali autoctone o naturalizzate (vd. Tav. P4 indicazione delle specie arboree e arbustive), sia per quanto riguarda le alberature che gli arbusti e i prati, tutte con caratteristiche di poca esigenza sotto il profilo irriguo. All'interno di tali aree, all'atto della loro realizzazione, l'A.C., con apposito provvedimento dell'Ufficio Tecnico e in base alle risorse finanziarie disponibili, potrà differenziare gli interventi secondo due tipologie:

- aree a Verde Pubblico
- aree a Verde Attrezzate per lo Sport

Una prima individuazione delle due tipologie è stata, comunque, effettuata negli elaborati della presente Variante nella Tav. P4.

Nelle aree a **"Verde Pubblico"** è ammessa la realizzazione di aree di ristoro con la realizzazione di volumetrie, anche a gestione privata destinate a ristoranti, pubblici esercizi e piccole attrezzature per il parco. La precisa localizzazione di tali manufatti verrà effettuata in sede di presentazione del progetto del verde.

In particolare, la quota di edificazione prevista, fermo restando l'IUF previsto di seguito, in tali aree non dovrà superare complessivamente una SUL di mq. 100 per ciascuna area e dovrà essere realizzata alle seguenti condizioni:

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 4 delle presenti NTA:

- Commerciali, limitatamente ai pubblici esercizi

IUF = 0,1 mq./mq.

SUL massima per singolo intervento = mq. 250,0

H max = ml. 4,00, per un piano fuori terra;

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

A tali edifici potrà essere associata un'area esterna per il servizio all'aperto pari ad un massimo di mq. 300. Detta area potrà essere pavimentata solo con materiali permeabili.

I manufatti dovranno essere realizzati interamente con strutture biocompatibili e dovranno rispettare le regole per il risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche rinnovabili di cui al Titolo IV Capo II, delle presenti norme.

Nell'ambito del verde, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, potranno essere realizzate installazioni di condensatori energetici necessari al bilanciamento del fabbisogno di energia del nuovo insediamento.

Tali impianti, che si dovranno configurare come veri e propri oggetti architettonici integrati con il sistema del verde e/o dell'arredo urbano potranno essere realizzati direttamente dall'A.C. e/o da soggetti concessionari da essa individuati mediante procedure ad evidenza pubblica.

All'interno delle aree con destinazione **"Verde Attrezzato e per lo sport"**, ferma la natura pubblica degli interventi, in sede di progettazione unitaria, potranno essere previste, nella misura massima del 30% dell'intera area con tale destinazione così come individuata dalla presente Variante, attrezzature per attività sportive da svolgersi prevalentemente all'aperto, a carattere pubblico e a gestione pubblica o privata.

In particolare, per dette aree è ammessa una quota di edificazione alle seguenti condizioni:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Destinazioni d'uso ammesse si cui all'Art.4 delle presenti NTA:

- Servizi privati, limitatamente agli impianti sportivi
- Attività integrative: commerciali, limitatamente ai pubblici esercizi

IUF = 0,20 mq./mq.

Superficie edificata/edificabile max SUL sport1 = 1.250 mq.

SUL sport2 = 250 mq.

SUL sport1 consente l'edificazione di palestre o piscine o altre attrezzature sportive al coperto.

SUL sport2 è la quantità max di superficie accessoria che consente l'edificazione delle attrezzature di servizio agli impianti quali bar, ristoranti, clubhouse.

H max per sport1 = ml. 10,50, per 1 piano fuori terra;

H max per comm. e sport2. = ml. 4,00, per un piano fuori terra;

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00;

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00;

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno l'80% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Parcheggi auto pertinenziale: mq. 0,5 per ogni mq. di SUL anche con autorimesse interrate.

Art. 32. Attrezzature collettive e per l'istruzione (DM 1444/68 e s.m.i. art. 3. a. e b.)

Sono le aree individuate come dotazione standard ai sensi del D.M. 1444/68, Art. 3 a. e b. In tali zone è prevista la realizzazione, quali opere di urbanizzazione secondaria, ovvero attrezzature di interesse comune di quartiere, nonché attrezzature scolastiche quali: asilo, elementari, medie inferiori, nido.

Dette aree, individuate nelle Tavv. P2 e P3.

In particolare, l'edificazione dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità fondiaria IUF = 0,60 mq./mq.

H max = m. 12,50;

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Su tali aree la A.C. potrà prevedere la realizzazione e/o gestione delle relative OO.PP (servizi e/o OO.UU) mediante ricorso a partenariato pubblico privato.

Art. 33. Verde pubblico di arredo stradale

Tali zone costituiscono il sistema del verde di rispetto e di arredo delle infrastrutture per la mobilità del quartiere.

CAPO III - AREE EDIFICATE E AREE EDIFICABILI**Art. 34. Zona di conservazione delle superfici e dei volumi**

Sono le aree edificate interne al perimetro della variante e sorte a seguito della complessa e annosa vicenda che ha interessato l'insediamento di Campo di Mare.

Per tali aree si prevede la conservazione delle superfici e dei volumi esistenti e, pertanto, ferme le destinazioni d'uso dei fabbricati legittimamente esistenti, sono ammessi esclusivamente interventi di mantenimento delle superfici utili esistenti, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.

Sono ammessi, anche in deroga alle quantità edilizie esistenti, esclusivamente gli interventi incentivanti previsti dalle normative regionali e nazionali vigenti all'atto della richiesta del titolo edilizio dal singolo proprietario.

Art. 35. Aree residenziali a media densità

Sono le aree, interne al perimetro dell'ambito di intervento di nuova edificazione, ricadenti nella zona più distante dal mare oltre i 600 ml. dalla linea S.I.D (Art. 46 NTA Nuovo PRG in itinere per le quali è prevista un'Hmax di due piani).

In tali zone, fermo restando quanto già esistente, ai fini dei nuovi interventi di edificazione e degli ampliamenti ove consentiti valgono le seguenti prescrizioni generali:

Lotto minimo: mq. 700,00

Indice di utilizzazione fondiaria massima: 0,35 mq./mq.

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art.4 delle presenti NTA:

Residenziali

H max = n. 3 piani fuori terra;

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Da (densità arborea) = 2 alberi/100 mq di area permeabile;

Dar (densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq di area permeabile;

Parcheggi auto pertinenziale: 10 mq. ogni 30 mq. di SUL.

E' espressamente vietato il trasferimento di diritti edificatori residui fra lotti non confinanti. Pertanto, tali diritti dovranno essere esercitati esclusivamente nei lotti di pertinenza o, al limite, in lotti direttamente confinanti.

Art. 36. Aree residenziali a bassa densità

Sono le aree, interne al perimetro dell'ambito, intervento di nuova edificazione, ricadenti nella zona più prossima dal mare all'interno della distanza di 600 ml. dalla linea S.I.D (Art. 46 NTA Nuovo PRG in itinere per le quali è prevista un'Hmax di due piani).

In tali zone, fermo restando quanto già esistente, ai fini dei nuovi interventi di edificazione e degli ampliamenti ove consentiti valgono le seguenti prescrizioni generali:

Lotto minimo: mq. 700,00

Indice di utilizzazione fondiaria massima: 0,2 mq./mq.

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art.4 delle presenti NTA:

Residenziali

H max = n. 2 piani fuori terra;

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Da (densità arborea) = 2 alberi/100 mq di area permeabile;

Dar (densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq di area permeabile;

Parcheggi auto pertinenziale: 10 mq. ogni 30 mq. di SUL.

E' espressamente vietato il trasferimento di diritti edificatori residui fra lotti non confinanti. Pertanto, tali diritti dovranno essere esercitati esclusivamente nei lotti di pertinenza o, al limite, in lotti direttamente confinanti.

Art. 37. Aree turistico ricettive

Le zone per le attrezzature turistico sono state individuate all'interno del 20% di destinazioni non residenziali previste dalla normativa negli ambiti di recupero dei nuclei ex abusivi al fine di potenziale l'offerta del Comune e qualificare l'ambito litorale ai fini turistici.

L'edificazione dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art.4 delle presenti NTA:

Turistico Ricettive

Indice di utilizzazione fondiaria massima: 0,2 mq./mq.

H max = n. 2 piani fuori terra;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Da (densità arborea) = 2 alberi/100 mq di area permeabile;

Dar (densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq di area permeabile;

Parcheggi auto pertinenziale: 10 mq. ogni 30 mq. di SUL.

CAPO IV – INDICI E DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO**Art. 38. Indici e dati quantitativi di progetto**

Gli indici e i dati quantitativi del progetto sono riportati nelle tabelle riassuntive allegate in calce al presente articolo e costituiscono parte integrante delle presenti NTA e regolatrici dell'edificazione. Dette aree riportate nelle tabelle mediante una sigla distintiva sono individuate nella Tav. P2 e di seguito riportate.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SUL aggiuntiva	IF	Sf	SUL	Abitanti
% mix funzionale	mq/mq	mq	SUL mq	n.
80% residenziale	0,35	26.638	9.323	373
	0,2	18.412	3.682	147
20% ricettività turistica	0,2	14.750	2.950	
TOTALE		59.800	15.955	520

Aree di nuova edificazione	SF mq.	SUL mq.
----------------------------	--------	---------

1. Aree residenziali a media densità (Ier 0,35 mq/mq)		
1.1	19.150	6.703
1.2	7.488	2.621
Totale	26.638	9.323

2. Aree residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)		
2.1	720	144
2.2	1559	312
2.3	2041	408
2.4	1747	349
2.5	950	190
2.6	1912	382
2.7	3090	618
2.8	6.393	1.279
Totale	18.412	3.682

3. Aree turistico ricettive (Ier 0,2 mq/mq)		
3.1	14.750	2.950

TOTALE	59.800	15.956
---------------	---------------	---------------