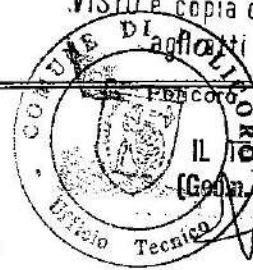




Allegato alla delibera  
N. 74 1996 C.C./G.C.

VISTO e copia conforme all'originale  
agli atti d'Ufficio.



IL TECNICO COMUNALE  
(Genn. Vincenzo Agresti)

Provincia di Matera  
COMUNE DI POLICORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA COMUNALE  
con specifica considerazione dei valori ambientali  
relative all'ambito denominato

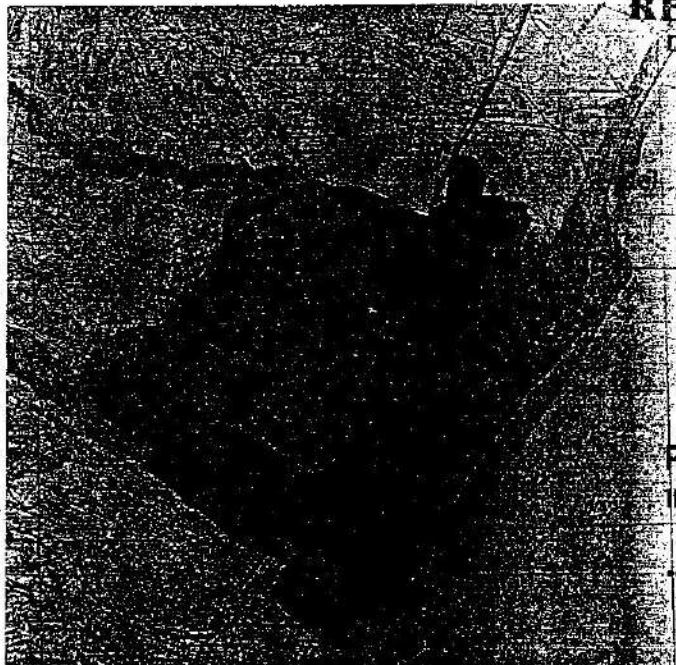
"FOCE AGRI"

IL SINDACO  
(Att. Maria Arbia)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Nicola Giamberini)

FASE DI DEFINIZIONE DEL PROGETTO: **DP5 (e.c.)**

Norme Tecniche di Esecuzione



REGIONE BASILICATA  
DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO  
UFFICIO TERRITORIO

Approvato con D.P.G.R. n. 711  
9.9.97

Matera li 09 OTT. 1997

Il Dirigente del Servizio  
Urbanistica - Polizia

Per Copia Conforme all'Originale  
Il Dirigente del Servizio Urbanistica-E

ISTO è copia conforme all'originale  
agli atti d'Ufficio.  
Policoro, li 11 APR. 2008

Settembre 1996

ARCHITETTO DAVIDE MARADIOGUARDI

RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO URBANISTICA  
(Genn. Vincenzo Agresti)



# N.T.E.

## NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

### Indice

<b>Titolo I</b>	<b>Caratteri generali del progetto</b>
Art. 1	Oggetto
Art. 2	Elaborati costitutivi
Art. 3	Finalità e contenuti generali
Art. 4	Obiettivi
Art. 5	Direttive
Art. 6	Prescrizioni
<b>Titolo II</b>	<b>Elementi costitutivi e contenuti specifici</b>
Art. 1	Articolazione dei contenuti
Art. 2	Il comparto A
Art. 3	Il comparto B
Art. 4	Il comparto C
Art. 5	Il comparto D
Art. 6	Il comparto E
Art. 7	Il comparto F
Art. 8	Il comparto G
Art. 9	Il comparto H
Art. 10	Il comparto I
Art. 11	Il comparto L
<b>Titolo III</b>	<b>Definizioni e classificazioni</b>
Art. 1	Definizioni generali
Art. 2	Indici urbanistici
Art. 3	Classificazione degli usi
Art. 4	Le urbanizzazioni primarie
Art. 5	Le urbanizzazioni secondarie
<b>Titolo IV</b>	<b>Disciplina delle trasformazioni</b>
Art. 1	La viabilità carrabile
Art. 2	La viabilità pedonale
Art. 3	Percorsi
Art. 4	Parcheggi
Art. 5	Il verde
Art. 6	Le recinzioni
Art. 7	L'elemento acqua
Art. 8	Gli spazi di relazione
Art. 9	Le spiagge
Art. 10	Lo sport
Art. 11	Gli elementi edilizi
Art. 12	Definizione spaziale e funzionale dell'edilizia
Art. 13	L'arredo urbano
<b>Titolo V</b>	<b>Modalità attuative delle parti pubbliche e private</b>
Art. 1	Attuazione delle parti pubbliche UP - US
Art. 2	Attuazione dell'impianto di base del polo turistico
Art. 3	Attuazione delle UP e US private di uso pubblico e delle infrastrutture
Art. 4	Attuazione dell'edilizia a vario titolo
Art. 5	Attuazione degli interventi non specificatamente previsti nel Piano
<b>Titolo VI</b>	<b>Norme finali e transitorie</b>
Art. 1	Modalità di presentazione dei progetti di assetto
Art. 2	Modalità di presentazione dei progetti edilizi
Art. 3	Disciplina delle convenzioni
Art. 4	Varianti e deroghe
<b>Titolo VII</b>	<b>Quantità, indici e parametri urbanistico/edilizi</b>
	Schede A1/A9, Schede B1/B7, Schede C1/C18, Schede D1/D10, Scheda E, Scheda F
	Scheda G, Scheda H, Scheda I, Scheda L

# Titolo I

## Caratteri generali del progetto

### Art. 1 - Oggetto

Il presente progetto urbanistico di Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa Comunale con specifica considerazione dei valori ambientali (di seguito denominato "Piano") relativo all'Ambito denominato "Foce Agri" è redatto ai sensi della Legge Urbanistica 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente Piano risulta peraltro attuativo delle perimetrazioni e previsioni del Piano Territoriale Paesistico di area vasta denominato "Metaponto", approvato con Legge Regionale n.3 del 12 febbraio 1990 che ha previsto all'articolo 4 la redazione di Piani esecutivi e ne ha riportato in cartografia la perimetrazione.

Dati i limiti della scala della cartografia di Piano di area vasta, su cui è stata individuata l'area oggetto del presente "Piano", per il perimetro effettivo ci si riferisce a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle presenti Norme, che specificano e dettagliano i limiti su linee catastali o su elementi morfologicamente certi e riconoscibili.

Tale perimetrazione vale anche in riferimento alla Variante Generale del P.R.G. in itinere, su cui sono riportati gli stessi limiti: nel caso di discordanze tra i due perimetri hanno valore comunque quelli redatti a scala maggiore, ovvero quelli del presente strumento.

### Art. 2 - Elaborati costitutivi

Il progetto di "Foce Agri" è costituito dai seguenti elaborati:

Cartografia catastale

Cartografia di base

#### 1ª fase (conoscitiva ed interpretativa):

C1 Carta dei caratteri fisici

C2 Carta dei caratteri specifici

C3 Carta delle componenti

C4 Carta dei vincoli

#### 2ª fase (valutativa):

VG1-2 Carta dello stato qualitativo

VT1 Carta delle dinamiche di trasformazione (vegetazionali)

VT2 Carta delle dinamiche di trasformazione (dell'insediamento)

VT3 Carta delle dinamiche di trasformazione (del paesaggio)

VT Relazione generale illustrativa (di 1ª e 2ª fase)

#### 3ª fase di interpretazione della domanda: DO

DO1-2-3 Relazione illustrativa

DO Cartografia di riferimento

#### 4ª fase di definizione del progetto: DP

DP1 Assetto planimetrico generale

DP2 Quadri prospettici

DP3.1 Definizione ambiti: carta dei regimi normativi

DP3.2	Definizione ambiti: individuazione dei subcomparti
DP3.3.1	Definizione ambiti: planovolumetrico parte A e D
DP3.3.2	Definizione ambiti: planovolumetrico parte B
DP3.3.3	Definizione ambiti: planovolumetrico parte C
DP3.4	Definizione ambiti: studi tipologici
DP4	Urbanizzazioni
DP5	Norme Tecniche di Esecuzione
DP6	Relazione generale illustrativa e finanziaria

### **Art. 3 - Finalità e contenuti generali**

Allo scopo di dare forma ai vari settori componenti del Piano (di seguito denominati comparti e sub comparti) aventi in generale come destinazione il settore turistico, produttivo, infrastrutturale e di valorizzazione paesistica, il "Piano", nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali dei siti, mira al perseguimento di un assetto morfologicamente riconoscibile, tipologicamente coerente rispetto alle destinazioni ed agli usi. Ciò attraverso:

- la definizione, a partire da alcune invarianti (presenza dell'acqua nell'effetto di zona umida), dell'assetto fisico e funzionale dei percorsi, degli spazi di uso pubblico, del verde e degli specchi d'acqua, considerati nel loro insieme la matrice dell'edificazione ed il sistema ordinatore del nuovo insediamento;
- la definizione del sistema carrabile (viabilità e parcheggi), pedonale e dei percorsi in genere di accesso e di distribuzione interna (ai vari sub comparti), di tipo pubblico, privato d'uso pubblico e privato;
- la definizione morfotipologica e funzionale dell'edificato nelle varie destinazioni, allo scopo anche di attribuire dimensione, forma e caratteristica di luoghi di relazione agli spazi pubblici e condominiali (strade, piazze, aree di pertinenza degli edifici, etc.);
- la definizione di alcuni caratteri costruttivi e di finiture delle opere edilizie e delle opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorsi, strade, piazze, porto, canali, specchi d'acqua, litorali e verde a vari gradi di fruibilità) e di quelli condominiali e privati.

Per la definizione dei contenuti specifici di ciascun comparto di intervento e dei relativi eventuali sub comparti, il Piano si esplica non solo attraverso norme e procedure di attuazione, ma anche attraverso la definizione di tre livelli che specificano, per ciascuna unità, gli elementi necessari ad una sua chiara ed univoca proposizione, fermo restando la variabilità in sede attuativa delle puntuali esplicitazioni progettuali: tutto questo attraverso obiettivi, direttive e prescrizioni, come di seguito chiarite.

### **Art. 4 - Obiettivi**

Si definiscono "obiettivi" (O) tutte quelle precisazioni, riportate puntualmente in ciascuna scheda progettuale, inerenti la definizione degli interventi per ciascun comparto o sub comparto, tali da chiarire univocamente le finalità delle trasformazioni, le potenzialità di utilizzazione degli spazi, la congruenza della componente con il sistema.



## **Art. 5 - Direttive**

Si definiscono "direttive" (D) tutte quelle precisazioni riportate puntualmente in ciascuna scheda progettuale, che consentono l'attuazione del progetto attraverso comportamenti stabiliti, nei modi, nei tempi e nelle procedure che pur nel loro carattere generale specificano oltre i contenuti delle tavole sinottiche relative alle quantità, gli elementi significativi della qualità dell'intervento stesso.

## **Art. 6 - Prescrizioni**

Si definiscono "prescrizioni" (P) tutte quelle articolazioni normative riportate puntualmente in ciascuna scheda progettuale atte a stabilire delle condizioni inderogabili a cui ciascuna specificazione attuativa deve conformarsi per il perseguimento degli obiettivi e delle direttive previsti in termini di quantità, qualità e proceduralità.

## Titolo II

### Elementi costitutivi e contenuti specifici

#### Art. 1 - Articolazione dei contenuti

Per il perseguimento delle finalità di cui al precedente art.3, i contenuti del Piano sono definiti, come meglio esplicitato nei successivi articoli del presente titolo, in riferimento a diversi comparti con specifica prevalenza di destinazione e d'uso.

Per ciascuno di essi sono altresì individuate le unità di progettazione architettonica (sub comparti) in modo tale da poter esplicitare puntualmente indirizzi, direttive e prescrizioni in riferimento a tutte le componenti di infrastrutturazione, di servizio, di edilizia e di elementi complementari, come definite nel titolo IV.

#### Art. 2 - Il comparto A

(O) - Il comparto A è definito da una pluralità di interventi a varia destinazione su una superficie parzialmente occupata dall'acqua in modo da definire un ambiente lacustre su cui si affacciano le unità edilizie, i servizi e gli elementi complementari, allocati in parte sulla terraferma ed in parte su isole da costruirsi. Gli elementi che si articolano intorno ad un sistema viario e di parcheggi privati e pubblici d'uso pubblico, prevedono la realizzazione di quattro nuclei abitativi condominiali, lotti residenziali unifamiliari (ville), un centro sportivo di servizio all'intero complesso, ed un edificio terziario destinato al commercio ed attività complementari.

(D) - Per l'edilizia turistico-residenziale di tipo condominiale (villaggio) sono possibili realizzazioni multipiano secondo gli schemi tipologici previsti nelle tavole di Piano e riportate, a mero titolo esemplificativo, nell'elaborato di proposta planovolumetrica. Per l'edilizia residenziale a ville è possibile realizzare unità uni-bifamiliari con copertura a falda ed eventuale mansarda da immergere nel verde privato attraverso l'uso di elementi come specificato all'art.5 del titolo IV e puntualmente previsto nelle apposite schede edilizie (relative ai vari sub comparti), secondo gli schemi tipologici previsti nelle tavole di Piano e riportate, a mero titolo esemplificativo, nell'elaborato di proposta planovolumetrica. Per gli edifici del centro sportivo e per quelli destinati al terziario è prevista la realizzazione di uno o più piani con copertura a falda secondo le altezze necessarie, nel rispetto delle indicazioni morfotipologiche esplicitate nel titolo IV.

(P) - Il rilascio delle concessioni edilizie per ciascun sub comparto è subordinato alla redazione di un progetto unitario dell'assetto edilizio, del sistema viario e delle reti di urbanizzazione primaria, nonché del verde pubblico di cornice e condominiale. A fronte della redazione dei progetti unitari, le concessioni possono essere rilasciate per ciascuna unità immobiliare nel rispetto delle norme del presente Piano e della vigente legislazione statale e regionale in materia, nonché delle norme del regolamento edilizio, salvo deroghe di seguito puntualmente precisate.

### Art. 3 - Il comparto B

(O) - Il comparto B, posto a cavallo di due (dei tre) ingressi principali di accesso all'intero sistema è definito dalla previsione di interventi turistico-residenziali in parte unifamiliari ed in parte condominiali su una superficie parzialmente occupata dall'acqua in modo da definire un ambiente lacustre su cui si affacciano le varie unità edilizie. I vari lotti che si articolano lungo le sponde, intorno ad un sistema viario e di parcheggi privati di uso pubblico, prevedono la realizzazione di un nucleo abitativo condominiale (villaggio) e per il resto, lotti residenziali uni-bifamiliari (ville).

(D) - Per l'edilizia turistico-residenziale di tipo condominiale (residences) sono possibili realizzazioni multipiano secondo gli schemi tipologici previsti nelle tavole di Piano e riportate, a mero titolo esemplificativo, nell'elaborato di proposta planovolumetrica. Per l'edilizia residenziale a ville è possibile realizzare unità uni-bifamiliari di uno o due piani con copertura a falda ed eventuale mansarda da immergere nel verde privato attraverso l'uso di elementi come specificato all'art.5 del titolo IV e puntualmente previsto nelle apposite schede edilizie (relative ai vari sub comparti), secondo gli schemi tipologici previsti nelle tavole di Piano e riportate, a mero titolo esemplificativo, nell'elaborato di proposta planovolumetrica.

(P) - Il rilascio delle concessioni edilizie per ciascun sub comparto è subordinato alla redazione di un progetto unitario dell'assetto edilizio, del sistema viario e delle reti di urbanizzazione primaria, nonché del verde pubblico di cornice e condominiale. A fronte della redazione dei progetti unitari, le concessioni possono essere rilasciate per ciascuna unità immobiliare nel rispetto delle norme del presente Piano e della vigente legislazione statale e regionale in materia nonché delle norme del regolamento edilizio, salvo deroghe di seguito puntualmente precisate.

### Art. 4 - Il comparto C

(O) - Il comparto C individua le aree di pertinenza del porto, delle strutture a questo connesse e di tutti quegli interventi edilizi finalizzati alla residenza ed al terziario atti a vitalizzare il complesso turistico a scala comunale connesso con il sistema mare. La struttura è individuata da un bacino principale e da una serie di isole che definiscono canali navigabili e non, darsene e punti di approdo oltre che l'imboccatura di ingresso dal mare. Il sistema viario è collegato all'esterno tramite due accessi che consentono di raggiungere rispettivamente il lato a Sud verso la spiaggia ed il lato a Nord verso l'azienda ittica attraverso una rete interna da considerarsi come privata di uso pubblico. Sulle isole, collegate alla terra ferma da un sistema di ponti, è previsto il traffico pedonale e veicolare, mentre in linea di principio non è consentita la sosta dei mezzi privati.

(D) - Per tutto il complesso edilizio sono previste varie destinazioni residenziali, terziarie, produttive e di servizi, secondo le specifiche riportate nelle schede di ciascun sub comparto attraverso l'uso di tipologie secondo gli schemi previsti nelle tavole di Piano e riportate, a mero titolo esemplificativo, nell'elaborato di proposta planovolumetrica; sono altresì previsti alcuni complessi edilizi a varia destinazione la cui morfologia



presenta elementi di atipicità ed unicità (castello, chiesa, torre della capitaneria, etc) comunque esplicitati nelle specifiche schede dei sub comparti ed in linea di massima nella tavola di Piano. Per le indicazioni relative a tutte le destinazioni prevedibili, atte a qualificare il livello infrastrutturale del porto in termini di qualità prestazionale si veda la scheda generale del comparto allegata alle presenti norme.

(P) - Il rilascio delle concessioni edilizie per ciascun sub comparto è subordinato alla redazione di un progetto unitario dell'assetto edilizio, del sistema viario e delle reti di urbanizzazione primaria, nonché del verde pubblico di cornice e condominiale. A fronte della redazione dei progetti unitari, le concessioni possono essere rilasciate per ciascuna unità immobiliare nel rispetto delle norme del presente Piano e della vigente legislazione statale e regionale in materia nonché delle norme del regolamento edilizio, salvo deroghe di seguito puntualmente precisate.

#### **Art. 5 - Il comparto D**

(O) - Il comparto D individua aree destinate in parte alla ricettività turistico-alberghiera, in parte alle attività turistiche complementari (congressuali, della salute, dello spettacolo e dello sport) ed infine aree a valenza naturalistica di salvaguardia delle strutture vegetanti preesistenti e di attrezzamento per il campo da golf. Per la zona in affaccio sul bacino lacustre (che comprende anche il comparto A) si prevede la realizzazione "a terra" di due strutture alberghiere (di diversa categoria) con annessi servizi e spazi per attività varie, nonché la realizzazione di bungalow (collegati all'attività alberghiera) allocati su isole. Per la zona protesa verso il mare si prevede la realizzazione del campo da golf con relativa club-house, alcuni percorsi pedonali, complementari al campo, per la fruizione del contesto e della spiaggia in riferimento alla retrostante struttura alberghiera. In generale per tale zona è prevista una riqualificazione dell'ambiente naturale attraverso interventi che individuano strutture vegetanti varie di tipo autoctono e non, comunque consone alla morfotipologia delle preesistenze.

(D) - Per i vari interventi edilizi sono state esplicitate le componenti morfotipologiche nelle tavole di Piano così come lo schema planovolumetrico, fermo restando il valore meramente indicativo dello stesso, così come per l'impianto del campo da golf e per la disposizione planimetrica delle essenze vegetanti poste a dimora dovrà essere redatto apposito progetto esecutivo delle sistemazioni.

(P) - Il rilascio delle concessioni edilizie per ciascun sub comparto è subordinato alla redazione di un progetto unitario dell'assetto edilizio, del sistema viario e delle reti di urbanizzazione primaria, nonché del verde pubblico di cornice e condominiale. A fronte della redazione dei progetti unitari, le concessioni possono essere rilasciate per ciascuna unità immobiliare nel rispetto delle norme del presente Piano e della vigente legislazione statale e regionale in materia nonché delle norme del regolamento edilizio, salvo deroghe di seguito puntualmente precisate.



## Art. 6 - Il comparto E

(O) - Il comparto E individua una zona del contesto fluviale attualmente in stato di degrado da riqualificare attraverso interventi di rimodellazione del paesaggio e messa a dimora di strutture vegetanti; al fine di un suo riutilizzo in termini di tutela attiva del bene paesistico, si prevede la possibilità di realizzare un campo pratica per il golf e strutture per l'equitazione oltre gli opportuni percorsi (non carrabili) e le zone di sosta.

(D) - Il nuovo assetto derivante dal recupero dell'area dovrà tener conto delle preesistenze sia in termini morfologici, sia in termini vegetazionali introducendo quegli elementi atti a migliorare la qualità complessiva dell'ambiente ed a renderne possibile la fruizione. Per questo potranno essere necessarie opere di rimodellamento e di difesa con l'introduzione o la riqualificazione di zone umide; potranno essere tracciati nuovi percorsi pedonali, a cavallo o eventualmente per mezzi leggeri (carts) elettrici di supporto al golf; potranno altresì essere realizzate strutture stabili di ricovero per i cavalli comprese tutte le attrezzature complementari all'equitazione nonché all'allevamento di avifauna per il ripopolamento della zona. Da un punto di vista naturalistico potranno essere previsti spazi attrezzati specificamente finalizzati ad attività sportive (maneggio, golf, tiro con l'arco, etc.) fatto comunque divieto a qualsiasi attività che produca inquinamento acustico, data la contiguità con l'area fluviale.

(P) - Gli interventi finalizzati al recupero naturalistico dell'area (rimodellamento, eventuali opere di difesa degli argini, posa a dimora delle essenze, tracciati dei percorsi, opere edili etc.) dovranno essere autorizzati previa redazione di un progetto esecutivo unitario delle opere da realizzarsi a cura del pubblico o dei privati.

## Art. 7 - Il comparto F

(O) - Il comparto F individua le zone riparie poste in sinistra dell'Agri attualmente in parte utilizzate come agricole, in parte occupate da macchia mediterranea (in stato regressivo a causa delle esondazioni) ed in parte occupate dalla pineta in affaccio sulla spiaggia verso la foce. Per le zone riparie, così come per la zona degradata di macchia, è previsto il recupero attraverso la riqualificazione vegetale del contesto, mentre per la zona agricola è prevedibile il mantenimento e/o il miglioramento delle attività esistenti o la trasformazione a fini turistici e ricettivi da porsi in relazione alle nuove strategie pianificatorie del Comune di Scanzano.

(D) - Per l'attuazione di tale processo di riqualificazione non si ritiene necessario alcun progetto unitario, ma qualsiasi intervento dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione competente.

(P) - I soli eventuali interventi per la realizzazione di strutture edilizie a fini turistici dovranno essere oggetto di progettazione unitaria dell'intero comparto con la precisazione delle correlazioni funzionali e paesaggistiche con il contesto circostante e nel rispetto delle prescrizioni generali espresse dal Piano Territoriale Paesistico del Metapontino.

Qualsiasi intervento di trasformazione deve comunque salvaguardare le strutture vegetanti in condizioni stabili, soprattutto quelle riparie per i valori paesistico-ambientali che le stesse esplicano nel contesto fluviale.

## Art. 8 - Il comparto G

(O) - Il comparto G individua una zona dell'azienda ittica esistente non direttamente interessata da processi produttivi: tale area peraltro rappresenta per forma una delle ultime testimonianze del vecchio corso fluviale. Il Piano individua per questo una zona dedicata alla pesca sportiva in cui possano venire esaltate le componenti naturalistiche nello specchio d'acqua nella morfologia delle rive e nelle componenti vegetazionali allocabili al contorno. Il Piano prevede altresì, la realizzazione di un piazzale di parcheggio e la realizzazione di una struttura di servizio per la guardiania e le attrezzature connesse all'attività di pesca nonché una pista di atterraggio per elicotteri e le relative eventuali infrastrutture (ufficio, hangar, etc).

(D) - Il nuovo assetto dovrà individuare gli elementi necessari (prevalentemente di strutture vegetanti) per mitigare l'effetto dovuto alla pista di atterraggio ed al piazzale di parcheggio (inquinamento acustico e impatto percettivo) e curare l'assetto del sistema ripario con puntuali zone di sosta (pontili per la pesca) e verde di cornice.

(P) - Per l'attuazione del comparto non è prevista la redazione di alcun progetto unitario, rimanendo la zona morfologicamente immutata salvo che per gli aspetti vegetazionali e la realizzazione del parcheggio della pista e delle annesse strutture edilizie contigue, come disciplinato nell'apposita scheda.

## Art. 9 - Il comparto H

(O) - Il comparto H definisce la zona produttiva dell'azienda ittica e di tutte le infrastrutture ad essa complementari: in essa sono presenti i capannoni per la produzione, i depositi e le strutture accessorie, l'edificio per gli uffici ed i terminali tecnologici per la gestione generale del centro di produzione e della zona turistica.

Per quanto attiene la zona produttiva è previsto il raddoppio delle vasche in terra per la produzione intensiva a bassa densità, la possibilità di incremento delle aree da destinare a capannoni, l'individuazione di un'area per la realizzazione di un depuratore, il mantenimento della zona di lagunaggio con alcuni accorgimenti atti a migliorare la qualità del paesaggio attraverso l'inserimento di adeguate strutture vegetanti, la realizzazione di opportune schermature visuali da realizzarsi sulle rive in modo da attutire l'impatto visuale con le strutture produttive, la riqualificazione della zona di spiaggia, soprattutto in relazione ai possibili fenomeni di erosione connessi con l'azione delle correnti marine.

(D) - Gli interventi previsti potranno essere attuati con semplice richiesta di autorizzazione o concessione (a seconda della tipologia dell'intervento senza bisogno di progetto unitario secondo le specifiche indicazioni delle schede progettuali. Per le costruzioni edilizie non è consentito superare, salvo che per documentati motivi, le altezze delle strutture esistenti. Le colmate previste per la realizzazione di nuove vasche e di ulteriori superfici utili alla produzione ed alla edificazione potranno essere realizzate secondo le quantità previste nella tavola generale di progetto.

(P) - La realizzazione del depuratore all'interno di detto comparto risulta propedeutica alla realizzazione dei comparti A, B, C e D; ulteriori opere da realizzarsi all'interno del comparto H potranno essere realizzate a prescindere da tale realizzazione fermo restando la garanzia di efficienza delle opere di smaltimento secondo le vigenti disposizioni in materia: resta tuttavia statuito che una volta realizzato l'impianto generale di depurazione tutte le opere realizzate (nei comparti A, B, C, D, G e H) dovranno essere a questo connesse.

#### Art. 10 - Il comparto I

(O) - Il comparto I individua aree destinate alla realizzazione del canale di accesso al porto nonché alle opere di difesa a mare (molo di sopraflutto e di sottoflutto e relativi sistemi di segnalazione), le infrastrutture necessarie a terra (viabilità di accesso, spazi di manovra e stazione di servizio carburanti) ed i servizi minimi necessari (parcheggi di supporto al cantiere ed alla spiaggia).

(D) - L'area, di particolare importanza da un punto di vista funzionale, contiene prevalentemente elementi tecnologici: ciò nonostante dovrà essere realizzata in modo tale da attutire l'impatto delle opere di difesa attraverso opportuni elementi di mitigazione da individuarsi nelle strutture vegetanti di cortina da porre a dimora. Il disegno idraulico del Porto (banchine e moli di sopraflutto e sottoflutto) è riportato come mera esemplificazione: in sede di rilascio di autorizzazione alla realizzazione delle opere dovrà essere predisposto apposito progetto esecutivo delle opere compresa la realizzazione di un modello che espliciti il funzionamento idraulico dell'intervento anche in riferimento alle condizioni meteomarine.

(P) - Nella definizione delle opere necessarie alla realizzazione del canale e delle relative difese (moli) andrà tenuto debito conto, attraverso opportuni studi, del processo di modificazione dell'assetto costiero di tutta l'area di influenza (verso Nord e verso Sud) individuando quelle opere necessarie a mitigare l'effetto di erosione indotto.

#### Art. 11 - Il comparto L

(O) - Il comparto L individua una piccola area agricola in destra dell'antico argine dell'Agri entro la quale è ubicata l'antico edificio di avvistamento denominato Torre Mozza: l'immobile in parte diruto è stato progressivamente occultato da edilizia precaria fatiscente, tettoie depositi, etc. Il resto dell'area è prevalentemente oggetto di attività agricole: solo una piccola parte è dismessa così come l'edificio rurale esistente. Il Piano prevede il mantenimento della maggior parte delle attività agricole esistenti, la ristrutturazione della torre con l'eliminazione delle superfetazioni e dell'edificio rurale esistente, la realizzazione di un contesto naturalistico tendente a valorizzare la torre e di un edificio destinato alle attività turistiche complementari come meglio specificate nelle apposite schede di cui al Titolo VII.

(D) - L'intervento di recupero della torre e delle aree contermini sarà realizzato previa redazione di apposito progetto (eventualmente tramite Concorso di Idee) con risorse pubbliche, private o miste (in tal caso con



concessione pluriennale dell'area e del manufatto) secondo gli obiettivi progettuali specifici previsti.

(P) - In tutto il comparto non sarà consentita altra edilizia di tipo residenziale (e non) a prescindere da quella connessa con la valorizzazione della torre. Il progetto di recupero dovrà prevedere le opere edilizie, l'inserimento paesaggistico dell'acqua e della vegetazione autoctona nonché ogni altra forma di valorizzazione del contesto oltre il necessario programma di gestione dei manufatti in riferimento all'interesse storico-ambientale e turistico.



## Titolo III

### Definizioni e classificazioni

#### Art. 1 - Definizioni generali

Il presente progetto assume le seguenti grandezze e definizioni:

- 1) Superficie territoriale (St): misura in mq. l'intera superficie del comparto interessato dal piano. Essa è comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché dalle aree di sedime e di pertinenza degli edifici ed in genere è funzionalmente divisa in sub comparti.
- 2) Fattore di utilizzazione territoriale (Fut): è dato dal rapporto tra la superficie totale del comparto e la superficie massima di terraferma ipotizzabile: tale valore definisce implicitamente la quota di superficie del comparto da destinare a specchi lacustri, superficie questa che non rientra nel computo degli oneri di urbanizzazione, di cui al punto 1 dell'art.5 del DM 1444 di seguito esplicitati e normati.
- 3) Superficie fondiaria (Sf): definisce la quantità di superficie territoriale in mq. destinata alla costruzione di edilizia per qualsiasi uso. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente ai lotti da asservire alle costruzioni.
- 4) Superficie utile lorda (Sul): misura in mq., in riferimento a qualsiasi manufatto edilizio la sommatoria delle quantità di superficie comprese nel perimetro esterno delle murature a tutti i livelli fuori terra a qualsiasi destinazione, esclusi i garage e compresi gli spazi accessori ad uso diverso dal garage (scale, androni, mansarde e volumi tecnici). Non si considerano in tale categoria le superfici scoperte quelle aperte e coperte come porticati o logge. Nel caso di locali mansardati si assume per Sul tutta quella superficie a cui corrisponde una altezza utile netta uguale o superiore a ml. 2.00.
- 5) Superficie lorda abitabile (Sla): misura in mq., in riferimento alla unità edilizia, la sommatoria delle quantità di superficie comprese nel perimetro esterno delle murature a tutti i livelli fuori terra destinate alla residenza compresi gli spazi accessori (scale, androni, mansarde e volumi tecnici). Nel caso di locali mansardati si assume per Sla tutta quella superficie a cui corrisponde una altezza utile netta uguale o superiore a ml. 2.00.
- 6) Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct): misura in mq., in riferimento alla unità edilizia, la sommatoria delle quantità di superficie comprese nel perimetro esterno delle murature a tutti i livelli fuori terra destinate al terziario esclusi i garage e compresi gli spazi accessori (scale, androni, mansarde e volumi tecnici). Nel caso di locali

mansardati si assume per Sltc tutta quella superficie a cui corrisponde una altezza utile netta uguale o superiore a ml. 2.00.

- 7) Superficie accessoria (Sa): misura in mq. la superficie entro o fuori terra destinata a garage e quella entro terra destinata a depositi centrali o altri spazi accessori, infrastrutture, etc. con vincolo di destinazione d'uso.
- 8) Superficie coperta (Sc): misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del perimetro esterno degli edifici (parte fuori terra) esclusi cavedi, porticati, logge, pensiline e balconi.
- 9) Numero dei livelli sovrapposti (Nl): corrisponde al numero massimo dei livelli di calpestio fuori terra compreso il piano terra e l'eventuale sotto tetto (ove utilizzabile a qualsiasi titolo).
- 10) Altezza della linea di gronda (Hl): misura la differenza di quota tra il marciapiede (o piano di campagna) e la quota della linea di gronda: nel caso di edifici costruiti su pendii si intende la media fra tutti i valori misurati sugli spigoli del fabbricato.
- 11) Unità minima funzionale edilizia (Umfe): rappresenta la minima entità edilizia con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni relative ad uno o più degli usi propri dell'unità edilizia a cui appartiene
- 12) Superficie di pertinenza (Sp): rappresenta la parte di superficie fondiaria privata non edificata, da asservire alla costruzione. Si differenzia in privata ove attribuita alle ville o agli alloggi del piano terra e condominiale ove attribuita all'intera unità di progettazione architettonica e di intervento.
- 13) Unità morfo-tipologica di base (Umb): rappresenta una entità edilizia dotata di uno spazio di pertinenza con autonomo accesso composta da una o più unità edilizie, di uno o più tipi edilizi aggregati al fine di conformare e funzionalizzare lo spazio urbano.
- 14) Unità di progettazione architettonica (Upa): rappresenta la quantità di spazio urbano da sottoporre ad unitaria progettazione architettonica anche se con interventi attuativi distinguibili.
- 15) Unità edilizia (Ue): rappresenta l'elemento minimo di costruzione realizzabile autonomamente (con singola concessione) in riferimento ad un qualsiasi sistema aggregativo di edificato.
- 16) Tipo edilizio (Te): rappresenta il modo di comporre, distribuire, aggregare all'interno di una entità edilizia, una o più unità funzionali caratterizzate dalla soluzione degli accessi, dalle caratteristiche delle pertinenze, dalla morfologia del prospetto e degli elementi compositivi come di seguito specificati.

- 17) Distanza dai confini (Dc): rappresenta la distanza della costruzione dai confini della propria area di pertinenza.
- 18) Distanza tra edifici (De): rappresenta la distanza minima tra il filo esterno di pareti di un edificio rispetto ad un altro esclusi porticati, logge e balconi.
- 19) Volume di un manufatto (V): rappresenta il prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza convenzionale. Tale altezza viene teoricamente stabilita in ml. 3,00 per i manufatti a destinazione residenziale ed in ml. 3,80 per tutti i manufatti con destinazione non residenziale, qualsiasi sia l'altezza reale degli stessi. Nel caso di edifici a destinazione mista il volume corrisponde alla sommatoria dei prodotti delle SUL per le corrispondenti altezze teoriche.

## Art. 2 - Indici urbanistici

- 1) Indice di densità territoriale (Dt): corrisponde al numero teorico di abitanti insediati o insediabili per unità di superficie territoriale espresso in numero per ettaro.
- 2) Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet): corrisponde alla quantità di superficie utile lorda di edificato per unità di superficie territoriale espresso in mq/mq.
- 3) Indice fondiario di utilizzazione edilizia (Uef): corrisponde alla quantità di superficie utile lorda di edificato per unità di superficie fondiaria espresse in mq/mq.

## Art. 3 - Classificazione degli usi

Le varie categorie d'uso di seguito previste, rappresentano le destinazioni d'uso riportate in ciascuna scheda di progetto come indicazione e/o prescrizione in riferimento alle ipotesi di assetto previste.

- 1.1 Residenziale unifamiliare
- 1.2 Residenziale condominiale
- 1.3 Ricettivo-alberghiero
- 1.4 Ricettivo residences o villaggi
- 1.5 Foresterie
- 2.1 Strutture balneari e annessi
- 2.2 Servizio carburanti
- 2.3 Uffici, studi e sportelli
- 2.4 Capitaneria di porto
- 2.5 Cantiere navale
- 2.6 Club nautico o altro
- 2.7 Chiesa
- 2.8 Ufficio postale
- 2.9 Centro medico pronto soccorso
- 2.10 Strutture di manutenzione e gestione
- 2.11 Guardiania e controlli
- 3.1 Uffici informazioni turistiche



- 3.2 Agenzie immobiliari
- 3.3 Autonoleggi e affini
- 3.4 Sportelli bancari
- 4.1 Discoteche
- 4.2 Centri attività sportive e annessi
- 4.3 Sale giochi
- 4.4 Centri congressi
- 4.5 Sale multi-mediali
- 4.6 Centri benessere e centri salute
- 5.1 Barbiere e parrucchiere
- 5.2 Tintorie e lavanderie
- 5.3 Negozi
- 5.4 Alimentari
- 5.5 Centri vendita
- 5.6 Mercati e chioschi
- 6.1 Ristoranti, snack, tavole calde, pizzerie
- 6.2 Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, creperie
- 7.1 Attività artigianali
- 7.2 Attività industriali
- 7.3 Attività di deposito stoccaggio

#### **Art. 4 - Le urbanizzazioni primarie.**

Il presente progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito di intervento definendone di massima i tracciati, gli andamenti, così come esplicitati nell'apposito elaborato: detti schemi risultano per questo orientativi e saranno comunque oggetto di specifici progetti esecutivi da sottoporre per l'approvazione alle procedure di legge.

Più specificamente il progetto prevede:

- la realizzazione della **rete idrica potabile (Rip)** da allacciarsi alla condotta comunale, comprese le opere di ampliamento di questa ove non esistente o insufficiente, specificando la distinzione fra interventi privati, privati di uso pubblico e pubblici;
- la realizzazione di una **rete fognante (Rf)** di servizio ai sub comparti A, B, C, D, E, G, H e I verso un terminale tecnologico (depuratore) di adeguate dimensioni atto a smaltire le quantità prevedibili per gli abitanti insediabili, specificando la distinzione fra interventi privati, privati di uso pubblico;
- la realizzazione di un **depuratore (D)** secondo le modalità di legge a cura e spese dei privati con la possibilità di riutilizzo delle acque reflue per irrigazione ed eventuale deflusso delle eccedenze nella zona di lagunaggio;
- la realizzazione di una **rete idrica per irrigazione (Rii)** in grado di servire le aree a verde di cui ai sub comparti A, B, C, D, G, H e I;
- la realizzazione di una **rete di distribuzione elettrica (Rde)** ad uso civile ed industriale compresa l'eventuale installazione di fonti di cogenerazione, specificando la distinzione fra interventi privati, privati di uso pubblico e pubblici;



- la realizzazione di una **rete di illuminazione stradale (Ris)** specificando la distinzione fra interventi privati, privati di uso pubblico e pubblici;
- la realizzazione della **rete telefonica (Rt)**;
- la realizzazione della **rete del gas (Rg)** compresi gli allacciamenti alle fonti disponibili o alla rete comunale, specificando la distinzione fra interventi privati e pubblici;
- la realizzazione delle **strade e percorsi (SP)**, così come previsti nella tavola di progetto, specificando la distinzione fra interventi privati, privati di uso pubblico e pubblici anche in riferimento alla manutenzione degli stessi;
- la realizzazione del **verde di arredo (Va)** di cui al punto 1 del successivo articolo 5.

Le UP previste nel presente Piano sono classificate "pubbliche", "private di uso pubblico", private: nelle planimetrie allegate alle presenti norme sono individuate le varie tipologie, fermo restando che negli atti di convenzione o unilaterali d'obbligo allegati ai progetti di insieme dei vari sub comparti o delle singole opere verranno specificate le modalità di attuazione e la ripartizione degli oneri tra pubblico e privato per la realizzazione e la manutenzione.

Nel caso in cui dette urbanizzazioni siano pubbliche o di uso pubblico e vengano realizzate dai privati il relativo costo verrà detratto al 50% dagli oneri di urbanizzazione connessi con le varie concessioni edilizie a richiedersi per la realizzazione dei vari interventi. Nel caso in cui dette UP perdano il loro valore di uso pubblico, il proponente corrisponderà all'Amministrazione l'intero valore secondo le tabelle per il computo degli oneri, vigenti presso l'Amministrazione alla data di mutazione.

#### **Art. 5 - Le urbanizzazioni secondarie**

Il presente progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'ambito di intervento definendone di massima le localizzazioni, le quantità le destinazioni, così come esplicitati negli elaborati grafici: detti schemi risultano per questo orientativi e saranno comunque oggetto di specifici progetti esecutivi da sottoporre per l'approvazione alle procedure di legge.

Più specificamente il progetto prevede:

a) *la realizzazione del verde (USv) secondo le varie categorie riferite alla seguente classificazione:*

- 1) verde di cortina (USvc), sistemi di siepi e di alberature da ubicare in spazi pubblici o di uso pubblico, aventi il compito di creare schermature ed arredo sui confini e lungo i sistemi viari e di parcheggio;
- 2) verde pubblico (USvpb)
- 3) verde privato (USvpr)
- 3) verde attrezzato (USvat)
- 4) verde di riqualificazione naturale (USvrn)
- 5) verde agricolo (USvag)

Ai fini della quantificazione delle aree da destinare a verde secondo gli standard di legge (urbanizzazioni secondarie) non sono computabili

quelle di cui al punto 1 del presente articolo che sono da considerarsi a tutti gli effetti urbanizzazioni primarie.

Il Piano prevede in complessivo una quantità pari al 4% della St.

b) *la realizzazione dei parcheggi (USp) secondo le varie categorie riferite alla seguente classificazione:*

- 1) parcheggi pubblici (USppb)
- 2) privati di uso pubblico (USpupb)
- 3) parcheggi privati (USppr) (eccetto quelli di cui, alla Legge Tognoli pari a mq. 1 ogni 10 mc residenziali e quelle del terziario pari a mq. 40 ogni 100 mq. di Slet)

Il Piano prevede in complessivo per le USp una quantità pari al 4% della St.

c) *la realizzazione delle attrezzature (USa) secondo le varie categorie riferite alla seguente sommaria classificazione:*

- 1) chiesa ed annessi
- 2) sedi culturali e sociali
- 3) sede sanitaria ed assistenziale
- 4) uffici amministrativi (capitaneria, vigili etc.)

Il Piano prevede in complessivo per le USa una quantità pari al 2% della St.

Le US previste nel presente Piano sono classificate pubbliche, "private di uso pubblico" e "private"; nelle planimetrie allegate alle presenti norme sono individuate le varie tipologie, fermo restando che negli atti di convenzione o unilaterali d'obbligo allegati ai progetti di insieme dei vari sub comparti verranno specificate le modalità di uso per ciascuna US: tali opere saranno realizzate a carico dei privati proponenti.

In riferimento ai prescritti dell'art. 5 lett. 1, del DM 1444/68, le quantità destinate a spazi pubblici o ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), pari al 10% dell'intera superficie (terraferma) destinata agli insediamenti, possono essere cedute o monetizzate. Nel caso in cui sia garantito l'uso pubblico riferito ad una o più US, alle quantità da cedere o da monetizzare sarà scomputato il valore di superficie corrispondente agli interventi che garantiscono detto uso pubblico: è fatto comunque obbligo che le US di uso pubblico siano servite da UP pubbliche o almeno di uso pubblico, fermo restando l'obbligo di cedere o monetizzare la quota rimanente fino alla concorrenza del previsto 10%.

Nel caso di cui al comma precedente, il proponente, con atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto alla data dell'autorizzazione o della concessione di ciascuna US, si impegna a garantire l'uso pubblico delle opere in oggetto (e delle UP di collegamento): qualora tale uso venisse meno per qualsivoglia motivo, il proponente, come previsto nell'atto d'obbligo, dovrà corrispondere all'Amministrazione la quota (a valore attualizzato alla data di decadenza dell'uso) corrispondente al valore in superficie o in danaro delle US decadute.

## Titolo IV

### Disciplina delle trasformazioni

#### Art. 1 - La viabilità carrabile

Il progetto prevede la realizzazione di viabilità carrabile secondo diverse categorie (pubblica, privata di uso pubblico e privata), secondo diverse sezioni e con diverse prescrizioni di arredo.

Il progetto esecutivo delle strade potrà essere approvato anche per stralci funzionali, purché la sua attuazione preceda la realizzazione dei sub compartimenti da questa serviti.

Lungo i tracciati viari dovranno trovare allocazione tutte le reti previste nelle opere di urbanizzazione primaria, nonché la illuminazione secondo le modalità generali dello schema di progetto di cui alle tavole del presente Piano.

La realizzazione del nastro viario prevede anche la realizzazione dei marciapiedi, delle protezioni, della posa a dimora del verde, nonché dei pali per la illuminazione e di quanto altro necessario alla fruizione del percorso di transito (dossi di rallentamento, strisce pedonali e di riferimento al traffico, segnaletica, cartellonistica, etc.).

#### Art. 2 - La viabilità pedonale

Il progetto prevede la realizzazione di percorsi pedonali, che potranno ulteriormente essere definiti in sede di attuazione dei vari sub compartimenti o dei lotti funzionali dei nastri stradali: in tutti i casi dovrà essere garantita la presenza di tali percorsi per l'accessibilità di tutte le parti pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto della vigente legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### Art. 3 - Percorsi

Il progetto prevede anche la realizzazione di eventuali percorsi speciali per il transito di mezzi interni di uso pubblico, per il passeggio a cavallo, per la circolazione di auto elettriche nella zona del golf e nelle zone a valenza naturalistica: la definizione di tali percorsi e le caratteristiche tecnologiche è rimandata ai progetti esecutivi relativi a ciascun.

#### Art. 4 - Parcheggi

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi secondo le specificazioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 5 del Titolo III nel rispetto dei prescritti di cui al DM 1444/68;

Per questo contestualmente alla presentazione dei progetti unitari relativi a ciascun sub comparto andranno garantite le quantità previste in ciascuna scheda di progetto allegata alle presenti norme.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzati garantendo la posa a dimora del verde di cortina e potranno prevedere zone di ombra realizzata o attraverso la posa di strutture arboree o attraverso la



realizzazione di strutture schermanti realizzate con pergole in legno e cannucciati o rampicanti secondo modalità costruttive da esplicitarsi in sede di progetto.

#### **Art. 5 - Il verde**

Il presente progetto prevede la realizzazione di diverse attrezzature a verde secondo le categorie di cui al penultimo comma dell'art. 5 del Titolo III: la disciplina degli interventi è riportata in ciascuna scheda progettuale, allegata alle presenti norme.

In linea generale per il verde di cortina e per il verde pubblico si prevede la posa a dimora di strutture vegetanti arboree (quercia, pino mediterraneo e d'aleppo, eucaliptus, olmi etc.), siepi di macchia mediterranea (lentisco, ginestra, ginepro, acacie e platani, mirto, timo, acacia saligna etc.) e di rampicanti (edera, vite, buganvillea, gelsomino, etc.); per il verde privato, ciascun progetto di concessione dovrà segnalare le essenze previste, l'ubicazione delle strutture vegetanti, le relative quantità e la dimensione delle stesse alla data di posa a dimora, privilegiando le essenze autoctone ed in generale quelle previste per gli spazi di cortina e gli spazi pubblici; per il verde attrezzato (campo di golf) in sede di autorizzazione dell'intervento il progetto esecutivo dovrà specificare le essenze previste, l'ubicazione delle stesse, le relative quantità e la dimensione alla data di posa a dimora, privilegiando le essenze autoctone nel rispetto delle preesistenze ove le stesse risultino significative in termini di qualità e di stato vegetazionale; per la riqualificazione delle aree a valenza naturale si prescrive il mantenimento delle strutture vegetanti autoctone ove significative e la posa a dimora di essenze analoghe a quelle previste per il verde di cortina, il tutto secondo un progetto esecutivo da sottoporre a preventiva autorizzazione comunale; per il verde agricolo non si rilevano particolari prescrizioni salvo il divieto di posa di serre stabili e di eliminazione delle alberature esistenti (strutture vegetanti non produttive) nonché della vegetazione riparia.

#### **Art. 6 - Le recinzioni**

In linea di principio tipologicamente per le recinzioni si prevedono realizzazioni con pali e rete metallica plastificata da attrezzarsi con strutture vegetanti rampicanti o a cespuglio.

Per le unità edilizie private potranno essere realizzati muretti di altezza non superiore a ml. 2 corredati di strutture vegetanti a cespuglio delle essenze previste per il verde di cortina in modo da creare le opportune schermature.

In tutti i casi le recinzioni, intese come definizione del limite tra lo spazio privato e quello di uso pubblico, devono mantenere il decoro richiesto allo spazio collettivo.

#### **Art. 7 - L'elemento acqua**

Il presente progetto prevede la realizzazione di cospicue superfici occupate dall'acqua: per questo le rive potranno essere realizzate attraverso



diverse tecnologie: a sponda naturale degradante, a sponda naturale scoscesa, a sponda artificiale (palancolata) per l'attracco, a moli, a scivoli e con l'edificato direttamente emergente dall'acqua.

La tavola di definizione del progetto ed il planovolumetrico definiscono in linea di massima l'andamento del profilo di riva che in sede di attuazione di ciascun comparto e/o sub comparto potranno essere mutate ferma restando la dimostrazione del funzionamento idraulico dell'intero subsistema rispetto al generale.

In linea di principio vengono fornite le quantità massime per i diversi sub comparti interessati di rapporto tra le superfici occupate dall'acqua e quelle definite come terraferma destinate agli interventi previsti.

Le superfici destinate a specchi d'acqua non vengono computate ai fini del calcolo delle U.S. di cui all'art.5 titolo III.

#### **Art. 8 - Gli spazi di relazione**

Il presente progetto prevede la realizzazione di spazi di relazione, variamente distribuiti nei vari sub comparti, in modo tale da favorire l'incontro, la sosta ed in generale la fruizione delle componenti naturali ed antropiche del sistema in relazione al tempo libero ed alle attività psicomotorie.

Precisamente sono previsti spazi all'aperto da concedere alle strutture commerciali, di ristorazione, di spettacolo etc., da attrezzare con sedie e tavolini ed eventuali coperture parasole.

Nel progetto di insieme di ciascun sub comparto dovranno essere evidenziate le aree individuate e le scelte progettuali per attrezzarle.

#### **Art. 9 - Le spiagge**

Il presente progetto prevede la fruizione diversificata delle quattro aree di spiaggia disponibili all'interno dell'ambito.

Precisamente per la prima, posta in sinistra dell'attuale corso del fiume, si prevede l'uso pubblico senza alcuna possibilità che le aree demaniali vengano concesse per la realizzazione di stabilimenti balneari.

Per la seconda, posta a cavallo tra l'attuale foce dell'Agri e la vecchia foce (oggi canale di captazione) non si prevede fruizione per uso balneare ed in tutti i casi, eventuali strutture di supporto chioschi, cabine etc. dovranno essere allocate nella zona retrodunale, provvedendo che le stesse non producano impatto visivo dal mare attraverso interventi di mitigazione con strutture vegetanti. Vanno altresì previste opere di consolidamento connesse all'erosione in prossimità del molo di sottoflutto (a Nord) tali da garantire il mantenimento della condizione attuale: dette opere vanno autorizzate dal Comune previo parere delle competenti autorità marittime.

Per la terza spiaggia posta tra la vecchia foce e l'imboccatura del porto si prevede l'uso a fini balneari per le strutture ricettive retrostanti (alberghi, residences, etc.): è prevista la possibilità di concessione dell'area demaniale e la posa di strutture di supporto quali chioschi, cabine, servizi igienici, etc. oltre gli ombrelloni e le sdraio. In tutti i casi va garantita la fruibilità della fascia di bagnasciuga per una profondità minima di ml.5. In riferimento a tale spiaggia vanno comunque previste opere di consolidamento connesse alla prevedibile erosione in prossimità del molo di

sottoflutto (a Nord): queste andranno evidenziate nel progetto esecutivo delle opere idrauliche del porto (comparto I).

Per la quarta spiaggia posta tra il porto ed il nuovo parcheggio pubblico terminale di Via San Giusto, si prevede l'uso a fini balneari per le strutture ricettive retrostanti (zona portuale) e per il pubblico: è prevista la possibilità di concessione dell'area demaniale anche in lotti per un fronte mare non inferiore a ml. 50 e la posa di strutture di supporto quali chioschi, cabine, servizi igienici, etc. oltre gli ombrelloni e le sdraio. In tutti i casi va garantita la fruibilità della fascia di bagnasciuga per una profondità minima di ml. 5, della fascia a monte per una profondità di ml. 5 mentre le strutture precarie (chioschi, etc) dovranno essere allocate entro e non oltre ml. 10 dalla fascia a monte.

Salvo quanto previsto dalle tavole di piano e dalle specifiche norme dei sub comparti, non sono consentite strutture stabili e qualsiasi attrezzatura dovrà essere rimossa alla fine della stagione balneare; per la gestione dei lidi è consentita la creazione di strutture per la ristorazione direttamente connesse all'attività di spiaggia: non è quindi consentita la creazione di bar, ristoranti, discoteche, etc. con attività autonoma.

#### **Art. 10 - Lo sport**

Il progetto di Piano prevede la realizzazione di strutture sportive e per l'attività motoria in parte allocate all'interno delle strutture ricettive a diretto servizio delle stesse, in parte allocate in appositi comparti finalizzati e destinati all'uso pubblico.

Per la realizzazione di tali strutture va previsto un progetto unitario che specifichi l'intervento tecnologico (attrezzatura), le eventuali strutture edilizie principali e di supporto ed i puntuali complementi del verde.

Si ritengono strutture assimilate allo sport gli anfiteatri all'aperto per lo svolgimento di attività collettive (spettacoli, animazione, discoteche).

#### **Art. 11 - Gli elementi edilizi**

In sede di definizione del progetto unitario e di concessione dovranno essere puntualmente definiti gli elementi edilizi come di seguito riportati: tali condizioni da verificare in sede di Commissione Edilizia rappresentano, in termini prestazionali, la qualità del progetto.

- **Le murature di tompagno**, con la specificazione del materiale di struttura e di rivestimento (intonaco, pietra, tufo a vista, etc.): per questo si precisa in linea generale che l'intonaco dovrà essere fratazzato, la pietra dovrà essere montata senza evidenti stilature (a secco) e il tufo (preferibilmente carparo) con stilature minime.

- **Gli infissi esterni** dovranno essere preferibilmente in legno (naturale o tinto alla anilina); è consentito l'uso dell'anticorodal purché preverniciato (bianco o verde inglese) o elettrocolorato purché nero. Non è consentita la posa di tapparelle ma gli oscuramenti devono essere realizzati con persiane del tipo tradizionale. Non è consentita la posa di serrande per i locali alla strada e gli ingressi dei garage dovranno essere realizzati con porte preferibilmente del tipo basculante con rivestimento in legno.

- **I tetti e le coperture** in genere dovranno essere prevalentemente a falde secondo le indicazioni progettuali riportate nel planovolumetrico con coppi.

trafilati preferibilmente di colore giallo, rossiccio (e non rosso) in modo da evidenziare una tipologia rustica dell'architettura tradizionale. Sono ammesse le coperture piane negli edifici speciali così come individuati in sede di definizione morfo-tipologica.

- Le **grondaie**, i collettori ed i pluviali dovranno essere realizzati preferibilmente in rame ed inseriti architettonicamente nella facciata dell'edificio in modo da costituirne elemento di decoro.
- I **colori** e le **finiture** di tutte le componenti del progetto dovranno essere specificati in sede di progetto unitario. In linea generale gli edifici con finitura a intonaco dovranno essere colorati con scialbatura o tecnica ad affresco secondo un piano del colore (ed eventualmente del decoro) definito che diversifichi ciascuna unità edilizia dall'altra. Per gli edifici in pietra e tufo andrà specificato il tipo di pietra (colore) ed il disegno risultante dal montaggio. Tutte le ulteriori componenti del progetto (infissi, cancelli, ferramenta, etc.) andranno specificate in modo che possano essere valutate preventivamente nel loro significato architettonico.
- I **balconi** e le **logge** dovranno essere realizzati facendo riferimento agli schemi tipologici previsti in modo tale da costituire, nell'esigenza di continua diversificazione, una continuità stilistica all'interno di ciascun progetto unitario; ove i parapetti vengano realizzati con struttura metallica, in sede di progetto unitario, vanno specificati i particolari costruttivi ed il disegno degli stessi così come va specificato l'eventuale uso di "gattoni" a sostegno dei balconi, di colonne per la formazione di portici e loggiati e di qualsiasi altro fregio in genere.
- I **cancelli**, ove previsti, potranno essere realizzati in legno o in ferro fermo restando che in sede di progetto unitario andranno definite, in termini esecutivi, le varie tipologie architettoniche degli stessi.
- I **comignoli** dovranno essere realizzati secondo i riferimenti morfo-tipologici dell'architettura tradizionale della zona: sono in generale vietati i comignoli prefabbricati di tipo industriale in cls o metallo e sono tollerate le prese di vento del tipo "monaco" in lamiera.
- I **ponti** di collegamento delle varie isole con la terra ferma dovranno essere oggetto di specifiche puntualizzazioni progettuali da allegarsi nel progetto unitario di ciascun sub comparto cui sono funzionalmente riferiti. Da un punto di vista tipologico si consiglia la struttura ad arco, ad una o più campate, con leggera schiena d'asino e parapetti pieni realizzata con rivestimento in pietra (con le stesse caratteristiche costruttive di cui si è detto per i tompagni).
- Le **pavimentazioni** esterne delle aree di pertinenza di ciascun edificio dovranno essere realizzate con lastre di pietra (chianche) o listelli di cotto montati di coltello (a spina o tolda di nave) o acciottolati (di ghiaia di fiume) sul letto di cls o sabbia (a secco): in tutti i casi il progetto unitario dovrà specificarne la localizzazione e la tipologia. Le pavimentazioni degli spazi collettivi (strade, piazze, etc;) di ciascuna isola potranno essere realizzate con conglomerato bituminoso, fermo restando che il compluvio delle acque dovrà essere realizzato al centro dei percorsi con opportuni cordoli in pietra, in alternativa potranno essere realizzate pavimentazioni con chianche o listelli di cotto, acciottolati fermo restando le obbligatorie specificazioni nel progetto unitario.



## Art. 12 - Definizione spaziale e funzionale dell'edilizia

Il progetto di Piano prevede la localizzazione di diversi "tipi edilizi", che conformano le varie "unità edilizie" i cui caratteri sono di massima definiti nelle tavole di Piano ed i cui parametri, in termini di quantità relative ai vari livelli, le superfici lorde, le altezze, le destinazioni d'uso etc. sono esplicitate nelle schede progettuali di cui al Titolo VIII delle presenti norme: tali valori sono prescrittivi.

In generale è stato individuato il seguente materiale tipologico:

- 1) Tipo edilizio unifamiliare in linea, che prevede la realizzazione di un alloggio unifamiliare su max tre livelli (con o senza garage al PT) ed un piccolo giardino di pertinenza in affaccio sullo specchio d'acqua. Tali edifici possono prevedere la realizzazione di porticati al piano terra.
- 2) Tipo edilizio unifamiliare in linea, che prevede la realizzazione di un alloggio unifamiliare su uno o più livelli mentre il PT viene destinato ad attività commerciali etc. Tali edifici possono prevedere la realizzazione di porticati al piano terra.
- 3) Tipo edilizio plurifamiliare in linea, analogo ai precedenti ma che prevede la realizzazione di condomini su due o più livelli con il PT destinato ad attività commerciali o aggregato alla residenza. Tali edifici possono prevedere la realizzazione di porticati al piano terra.
- 4) Edifici in linea atipici realizzati come terminali dei precedenti, come elementi di rottura della serialità, come nodi funzionali etc., destinati alla residenza o al terziario.  
Nella stessa categoria sono previsti quegli edifici la cui funzione è talmente specifica da richiedere una puntualizzazione progettuale a sé stante (esempio club house del golf).
- 5) Edifici complessi d'uso prevalentemente residenziale, costituiscono la cellula base dei villaggi e dei residences con una o più cellule abitative autonome, distribuite su uno o più livelli con o senza garage di pertinenza.  
Nella stessa categoria sono previsti gli edifici destinati ad albergo le cui caratteristiche morfologiche devono rispondere ai requisiti di omogeneità e di qualità previsti nei precedenti articoli ma saranno oggetto di specifici approfondimenti progettuali in sede esecutiva.
- 6) Edifici monumentali realizzati come elementi di distinguibilità del paesaggio costruito (mura e bastioni del castello, chiesa, torri, piazze ponti etc.): il progetto di tali manufatti dovrà comunque rispondere ai requisiti di omogeneità e di qualità previsti nei precedenti articoli e sarà oggetto di specifici approfondimenti in sede esecutiva.
- 7) Edifici tecnici comprendono tutte quelle realizzazioni che sono prevalentemente destinate ad uso produttivo o di servizio quali i capannoni dei cantieri navali o produttivi dell'azienda ittica, le portinerie, i chioschi a varia destinazione, i fari del porto i garage etc.: il progetto di tali manufatti dovrà comunque rispondere ai requisiti di omogeneità e di qualità previsti nei precedenti articoli.
- 8) Tipi edilizi a villa uni-bifamiliari che prevede la realizzazione di unità edilizie unifamiliari su uno o due livelli allocati in un giardino privato con annesso garage.



- 9) Tipi edilizi a bungalow destinati alla ricettività alberghiera come strutture complementari ad uno o due livelli con annesso giardino privato.

### Art. 13 - L'arredo urbano

Gli elementi dell'arredo urbano sono di seguito specificati e andranno evidenziati e descritti in sede di progetto unitario di ciascun sub comparto.

- I **cartelli stradali** per la segnaletica, il nome delle strade ed eventuali indicazioni di orizzontamento dovranno essere di un unico tipo per ciascun comparto di intervento.
- Le **insegne** relative a negozi, locali pubblici, etc. dovranno essere esplicitate in sede di progetto unitario: non sono autorizzabili insegne luminose e materiali che non garantiscano l'effetto di una architettura tradizionale degli interventi previsti.
- Le **tende** e gli **ombrelloni** sono ammessi all'interno dei vari comparti purché la loro installazione sia autorizzata dal comitato di gestione all'interno del complesso turistico; nelle aree e negli spazi pubblici o di uso pubblico tale installazione deve essere autorizzata dal Comune.
- Le **pergole** dovranno essere realizzate in legno e l'installazione delle stesse è ammessa secondo le modalità previste per le tende e gli ombrelloni.
- I **dissuasori** di parcheggio e le **sbarre** al transito carrabile sono ammessi all'interno dei vari comparti purché la loro installazione sia autorizzata dal comitato di gestione all'interno del complesso turistico; nelle aree private (esterne al polo turistico) o negli spazi pubblici tale installazione deve essere autorizzata dal Comune.
- I **chioschi** a varia destinazione, possono essere posti in opera con semplice autorizzazione, previa redazione di un progetto che ne specifichi l'ubicazione, le caratteristiche costruttive oltre che le dimensioni ed i colori.
- I **cartelli pubblicitari** sono in linea di principio sconsigliati: se ubicati in aree pubbliche o di uso pubblico dovranno essere autorizzati dall'Ente di gestione del polo turistico oltre che dall'Amministrazione Comunale.
- L'**illuminazione privata** relativa ai giardini, alle corti, etc. dovrà essere specificata nei progetti di insieme di ciascun sub comparto, individuando le caratteristiche di massima dei corpi illuminanti e le prevedibili tipologie, in consonanza con il decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico.
- I **cestini** e i **cassonetti** per la raccolta dei rifiuti (i secondi eventualmente differenziati per varie categorie), dovranno essere ubicati all'interno di ciascun sub comparto, in apposite aree individuando puntualmente la tipologia e tutti quegli elementi architettonici destinati alla mitigazione dell'impatto visuale.

## Titolo V

### Modalità attuative delle parti pubbliche e private

#### Art. 1 - Attuazione delle parti pubbliche: UP - US

Il presente progetto di Piano prevede la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria all'esterno del polo turistico nei seguenti settori:

- viabilità
- rete idrica
- rete elettrica
- pubblica illuminazione
- verde di complemento

Le caratteristiche tecniche di dette opere sono descritte nel Titolo III art. 4 e 5 e negli specifici elaborati grafici.

Ognuno di tali settori dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario: l'Amministrazione Comunale curerà il coordinamento tecnico e cronologico tra le singole opere allo scopo di razionalizzare ed evitare inutili sprechi.

Tali opere potranno essere realizzate anche dai privati che operano all'interno dell'ambito a scomputo degli oneri di urbanizzazione connessi alle concessioni edilizie.

#### Art. 2 - Attuazione dell'impianto di base del polo turistico

Il programma di attuazione del polo turistico per la realizzazione dei vari comparti (e relativi sub comparti) impone la definizione preventiva attraverso un progetto esecutivo delle opere inerenti al sistema terra-acqua sia per quanto attiene gli specchi lacustri, sia per quanto attiene il bacino portuale e le relative opere di ingegneria idraulica.

All'uopo, una volta eseguiti gli studi di base, gli elaborati tecnici e le necessarie verifiche ingegneristiche e quelle di legge, l'intervento potrà essere attuato previa le necessarie autorizzazioni comunali, regionali e statali.

Detta propedeuticità è prescrittiva per tutte le opere connesse ai comparti A, B, C, D e I mentre per i comparti E, F, G, H e L è propedeutico solo il progetto unitario di cui al punto 13 dell'art. 1 del Titolo III e art. 1 del Titolo VI.

#### Art. 3 - Attuazione delle UP e US private di uso pubblico e delle infrastrutture

Il programma di attuazione dei vari comparti e sub comparti impone la definizione preventiva, attraverso un progetto esecutivo, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (di cui ai punti a) e b) dell'art. 5 Titolo III) che dovranno essere comunque realizzate contestualmente agli interventi edilizi, previa stipula di convenzione che disciplini l'attuazione ed i rapporti con il Comune in riferimento all'uso pubblico delle stesse.

Tali opere sono a totale carico dei privati proponenti sia per quanto attiene la realizzazione che la manutenzione: l'Amministrazione vigila sull'attuazione delle stesse e sul rispetto degli obblighi convenzionali.

#### **Art. 4 - Attuazione dell'edilizia a vario titolo**

Il presente progetto di Piano prevede l'articolazione della progettazione architettonica e degli interventi in genere, in "unità di progettazione architettonica e di intervento" corrispondenti ai sub comparti (ove previsti) o all'intero comparto in mancanza di più puntuali specificazioni, così come individuati nell'elaborato grafico.

Tale unità è definita in riferimento alle esigenze di coordinamento, delle unità morfo-tipologiche di base ed ai processi di successiva fruizione e gestione anche in riferimento alle UP e US.

L'attuazione di dette unità sarà assentita tramite il rilascio della concessione edilizia sulla base delle unità di minimo intervento previste nel progetto unitario, nel rispetto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni di cui al Titolo II, delle definizioni e classificazioni di cui al Titolo III, della disciplina delle trasformazioni di cui al Titolo IV nonché dei contenuti del Titolo VI e dei valori prescrittivi di cui al Titolo VII.

#### **Art. 5 - Attuazione degli interventi non specificatamente previsti nel Piano**

Per l'attuazione degli interventi non specificatamente previsti nel Piano (comparto F), il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato anche di iniziativa privata e relativo schema di convenzione che individui i contenuti di cui all'art. 11 del Titolo IV.

Il tutto comunque nel rispetto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni di cui al Titolo II, delle definizioni e classificazioni di cui al Titolo III, della disciplina delle trasformazioni di cui al Titolo IV (salvo quanto non esplicitato in riferimento all'art.11) nonché dei contenuti del Titolo VI.



## Titolo VI

### Norme finali e transitorie

#### Art. 1 - Modalità di presentazione dei progetti di assetto

Per l'attuazione di ciascun sub comparto, che il Piano intende come unità minima urbanistica di intervento è necessaria la preventiva redazione di un progetto edilizio unitario che:

- specifichi l'ambito di intervento;
- verifichi le quantità ed i parametri di cui alla relativa scheda del Titolo VII;
- definisca la combinazione dei vari tipi edilizi, delle unità edilizie e delle unità morfo-tipologiche di cui all'art. 12 del Titolo IV;
- specifichi le componenti relative alla disciplina delle trasformazioni di cui agli artt. 1-10 del Titolo IV;
- espliciti gli elementi edilizi di cui all'art. 11 del Titolo IV;
- chiarisca gli elementi di arredo urbano di cui all'art. 13 del Titolo IV;
- individui il programma di intervento relativo alle specificazioni di cui ai commi precedenti;

Gli elaborati necessari dovranno essere in scala 1:200 e dovranno riportare il titolo di individuazione dei successivi progetti edilizi in modo che l'attuazione possa svolgersi in forma coordinata.

#### Art. 2 - Modalità di presentazione dei progetti edilizi

Per il rilascio di ciascuna concessione edilizia relativa alla edificazione dei manufatti edilizi (lotto minimo di intervento) così come previsti nel progetto di cui all'articolo precedente, dovranno essere predisposti i seguenti elaborati:

- planimetria generale di riferimento con individuazione e numerazione delle UMI evidenziando quella/e in oggetto;
- piante, sezioni e prospetti dell'edificio con quote e individuazione delle destinazioni d'uso di tutti gli ambienti ai vari piani;
- particolari costruttivi relativi alla viabilità carrabile, pedonale, percorsi, recinzioni, elementi edilizi, (di cui all'art. 11 Titolo IV), etc.
- viste prospettiche di insieme;
- tavola dei colori;
- dimostrazione delle quantità specifiche in riferimento al progetto generale;
- tavola del verde;
- tavola dell'arredo urbano;
- verifica degli allacciamenti e degli impianti;
- relazione illustrativa;
- scheda edilizia per il rilascio della concessione.

#### Art. 3 - Disciplina delle convenzioni e degli atti d'obbligo

Per l'attuazione dei vari comparti o sub comparti con la redazione del progetto di assetto, dovrà essere predisposta la bozza dell'atto convenzionale



che disciplini le modalità di intervento, la garanzia di uso pubblico ove prevista, la realizzazione delle UP e delle US e le modalità di corresponsione degli oneri o l'eventuale parziale scomputo degli stessi.

Laddove gli interventi sono previsti con attuazione diretta andranno predisposti, ove necessario, opportuni atti unilaterali d'obbligo per la garanzia del pubblico interesse.

#### **Art. 4 - Varianti e deroghe**

Qualsiasi variazione degli indici, delle quantità prescritte dalle presenti norme, così come qualsiasi modificazione degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni di cui al Titolo II, costituisce variante: all'uopo andranno predisposti per il comparto interessato, gli elaborati corrispondenti a quelli previsti dal presente Piano che si considereranno sostitutivi della parte interessata ed integrativi del progetto originario.

La variazione dei dati relativi a ciascun sub comparto che non modifichi le quantità complessive all'interno di ciascun comparto, così come non modifichi sostanzialmente i contenuti, costituisce deroga: per questo sarà sufficiente esplicitare all'interno del progetto unitario le variazioni apportate, verificando la congruità generale dell'intervento all'interno di ciascun comparto.

Analogamente per le destinazioni d'uso previste per ciascun sub comparto, ove si ravvisi la necessità di altre destinazioni non puntualmente dichiarate nella specifica scheda, attraverso l'uso della deroga, potrà essere esplicitata la proposta nel progetto di insieme, debitamente motivata.

# Titolo VII

## Quantità, indici e parametri urbanistico/edilizi

### LEGENDA

#### Tipi edilizi

- 1) Tipo edilizio unifamiliare in linea,
- 2) Tipo edilizio unifamiliare in linea
- 3) Tipo edilizio plurifamiliare in linea
- 4) Edifici in linea atipici
- 5) Edifici complessi
- 6) Edifici monumentali
- 7) Edifici tecnici
- 8) Tipi edilizi a villa uni-bifamiliari
- 9) Tipi edilizi a bungalow

#### Destinazione d'uso

- |   |  |
|---|--|
| 1.1 Residenziale unifamiliare             | 3.4 Sportelli bancari                            |
| 1.2 Residenziale condominiale             | 4.1 Discoteche                                   |
| 1.3 Ricettivo-alberghiero                 | 4.2 Centri attività sportive e annessi           |
| 1.4 Ricettivo residences o villaggi       | 4.3 Sale giochi                                  |
| 1.5 Foresterie                            | 4.4 Centri congressi                             |
| 2.1 Strutture balneari e annessi          | 4.5 Sale multi-mediali                           |
| 2.2 Servizio carburanti                   | 4.6 Centri benessere e centri salute             |
| 2.3 Uffici, studi e sportelli             | 5.1 Barbieri e parrucchieri                      |
| 2.4 Capitaneria di porto                  | 5.2 Tintorie e lavanderie                        |
| 2.5 Cantiere navale                       | 5.3 Negozi                                       |
| 2.6 Club nautico o altro                  | 5.4 Alimentari                                   |
| 2.7 Chiesa                                | 5.5 Centri vendita                               |
| 2.8 Ufficio postale                       | 5.6 Mercati e chioschi                           |
| 2.9 Centro medico pronto soccorso         | 6.1 Ristoranti, snack, tavole calde, pizzerie    |
| 2.10 Strutture di manutenzione e gestione | 6.2 Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, creperie |
| 2.11 Guardiana e controlli                | 7.1 Attività artigianali                         |
| 3.1 Uffici informazioni turistiche        | 7.2 Attività industriali                         |
| 3.2 Agenzie immobiliari                   | 7.3 Attività di deposito stoccaggio              |
| 3.3 Autonoleggi e affini                  |  |

#### Urbanizzazioni primarie

- |                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| rete idrica potabile (Rip)            | rete di illuminazione stradale (Ris) |
| rete fognante (Rf)                    | rete telefonica (Rt)                 |
| depuratore (D)                        | rete del gas (Rg)                    |
| rete idrica per irrigazione (Rii)     | strade e percorsi (SP)               |
| rete di distribuzione elettrica (Rde) | verde di arredo (Va)                 |

#### Urbanizzazioni secondarie

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| verde (USv)                                | verde agricolo (USvag)           |
| verde di cortina (USvc)                    | parcheggi (USp)                  |
| verde pubblico (USvpb)                     | parcheggi pubblici (USppb)       |
| verde privato (USvpr)                      | privati di uso pubblico (USpupb) |
| verde attrezzato (USvat)                   | parcheggi privati (USppr)        |
| verde di riqualificazione naturale (USvrn) |                                  |

## Scheda A1

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto A1 è destinato alla realizzazione di un centro sportivo collegato al polo turistico e prevede la realizzazione di manufatti per varie attività quali esemplificativamente l'equitazione, il tennis, il nuoto, la ginnastica, etc. Nel centro sono previste attività collaterali e di supporto quali spogliatoi, bar, centro benessere, depositi, etc.

Per l'attuazione del sub comparto è prevista la redazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto generale, le fasi di intervento, le caratteristiche costruttive e di arredo dell'area (verde).

Trattandosi di un centro avente le valenze di US, qualora ne sia garantito con atto unilaterale d'obbligo l'uso pubblico, non vengono computate le superfici da cedere o da monetizzarsi pari al 10% della St del sub comparto: qualora non venga garantito l'uso pubblico le quote corrispondenti di cui sopra verranno monetizzate.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,1 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = max. mq. 120 (Nota 1)
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 2% della St
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 10% di St
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 1
- Tipo edificio (Te) = 4
- Destinazione d'uso (Du) = 4.2, 4.6
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vpr) = N.1 albero ogni ml.100 mq. di St
- Verde di cortina (Vc) = N.1 albero ogni 10ml. di recinzione + N.1 cespuglio ogni 10 mq.
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Ris, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: solo per abitazione custode.

Nota 2: ove garantito l'uso pubblico del sub comparto, le quantità da corrispondere non vanno monetizzate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 22.070
- Superficie a parcheggio: mq. 2.207
- Superficie a verde e impianti: mq. 17.670
- Superficie coperta: mq. 3.310
- Superficie fondiaria: mq. 2.200
- Superficie utile lorda: mq. 2.200
- Volume teorico corrispondente: mc. 10.000
- Abitanti teorici insediabili: 0
- US: mq. 883 (P) + 883 (V) + 441 (A) = mq. 2.207



## Scheda A2

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto A2 è destinato alla residenza attraverso unità a villa di tipo unifamiliare. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni (se sul confine o in mezzo al lotto), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato e privato di uso pubblico dovranno essere garantite all'interno dei lotti secondo le specifiche di seguito riportate.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,16 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 100%
- Superficie accessoria (Sa) = max 20% della Sla
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10 mc. V
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 8
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vpr) = N.1 albero ogni 50 mq. di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: nel caso di costruzioni sul confine (in aderenza) = 0

Nota 2: le US vanno monetizzate (si scomputano solo i parcheggi se di uso pubblico)

**Dati e parametri di riferimento non vincolanti:**

- Superficie territoriale: mq. 19.942
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 798 (parcheggi di uso pubblico)
- Superficie coperta: mq. 2.991
- Superficie a parcheggio privato: mq. 957
- Superficie a verde: mq. 16.153
- Superficie fondiaria: mq. 19.144
- Superficie lorda abitabile: mq. 3.191
- Volume teorico corrispondente: mc. 9.572
- Abitanti teorici insediabili: 120
- US: mq. 798 (P) + 798 (V) + 398 (A) = mq. 1.994

### Scheda A3

#### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto A3 è destinato alla costruzione di un villaggio (con la possibilità di realizzare qualche unità unifamiliare) ad uso prevalentemente residenziale con una piccola quota destinata a terziario.

Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero delle unità edilizie (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità prevalentemente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato e privato di uso pubblico sono state calcolate nel sub comparto A12 salvo una quota che potrà essere reperita come superficie accessoria nelle unità edilizie.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,75 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = max. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = min. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 10% della Sul
- Superficie coperta (Sc) = 30% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40mq. / 100 mc. (terz.) (Nota 1)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 al 50% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1- 2- 3 - 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 1.2, 2.3, 2.10, 2.11, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 7.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 0
- Distanza tra edifici (De) = mt. 5 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità secondaria (Dvs) = 0
- Verde privato o cond. (Vpr) = N.1 albero ogni mq.100 di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Ris, Rg, SP, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 3)

Nota 1: tutti i parcheggi sono garantiti nel sub comparto A12 salvo eventuali quantità di Sa.

Nota 2: nel caso di edifici con pareti finestrate la distanza minima è di ml.10.

Nota 3: le US vanno monetizzate scomputando le quantità a verde e parcheggi di uso pubblico ove previste nel sub comparto A12

#### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 16.170
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: (30%) = mq. 4.851
- Superficie a parcheggio: mq. 3274 + 485 = 3.759
- Superficie a verde privato o condominiale: mq. 6.468
- Superficie coperta: mq. 4.851
- Superficie fondiaria: mq. 6.209
- Superficie utile lorda: mq. 10.915 + 1.213 = 12.128
- Volume teorico corrispondente: mc. 32.744 + 4608 = 37.353
- Abitanti teorici insediabili: 409
- US: mq. 647 (P) + 647 (V) + 323 (A) = mq. 886

#### Scheda A4

##### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto A4 è destinato alla costruzione di un villaggio ad uso prevalentemente residenziale con una piccola quota destinata a terziario.

Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero delle unità edilizie (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità prevalentemente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato e privato di uso pubblico sono state calcolate nel sub comparto A12 salvo una quota pari al 10% della St che dovrà essere reperita nel sub comparto (a parte una quota destinata a superficie accessoria).

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,60 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = max. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = min. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 10% della Sul
- Superficie coperta (Sc) = 25% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40mq. / 100 mc. (terz.) (Nota 1)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 al 50% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1- 2- 3- 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 1.2, 2.3, 2.10, 2.11, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 7.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 0
- Distanza tra edifici (De) = mt. 5 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità secondaria (Dvs) = 0
- Verde privato o cond. (Vpr) = N.1 albero ogni mq.100 di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rdè, Rt, Ris, Rg, SP, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 3)

Nota 1: le quantità residue sono reperite nel sub comparto A12

Nota 2: nel caso di edifici con pareti finestrate la distanza minima è di ml.10.

Nota 3: le US vanno monetizzate per una quantità di superficie pari al 10% della St

Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 6.487
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 1.618
- Superficie a parcheggio: mq. 1.051 + 156 = 1.207
- Superficie a verde privato o condominiale: mq. 2.590
- Superficie coperta: mq. 1621
- Superficie fondiaria: mq. 4.208
- Superficie utile lorda: mq. 3.503 + 389 = 3.892
- Volume teorico corrispondente: mc. 10.509 + 1.479 = 11.988
- Abitanti teorici insediabili: 131
- US: mq. 259 (P) + 259 (V) + 130 (A) = mq. 648



## Scheda A5

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto A5 è destinato alla costruzione di un villaggio ad uso prevalentemente residenziale con una piccola quota destinata a terziario.

Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero delle unità edilizie (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità prevalentemente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato e le USp sono state in parte calcolate nel sub comparto A12 salvo una quota che potrà essere reperita come superficie accessoria nelle unità edilizie e lungo le strade.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,65 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = max. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = min. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 10% della Sul
- Superficie coperta (Sc) = 26% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40mq. / 100 mc. (terz.) (Nota 1)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 al 50% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1- 2- 3- 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 1.2, 2.3, 2.10, 2.11, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 7.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 0
- Distanza tra edifici (De) = mt. 5 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità secondaria (Dvs) = 0
- Verde privato o cond. (Vp/c) = N.1 albero ogni mq.100 di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Ris, Rg, SP, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 3)

Nota 1: la quota residua dei parcheggi privati e di USp è garantita nel sub comparto A12.

Nota 2: nel caso di edifici con pareti finestrate la distanza minima è di ml.10.

Nota 3: le US vanno monetizzate salvo quanto di uso pubblico previsto nel sub comparto in oggetto o nel sub comparto A12

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 22.855
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq.
- Superficie a parcheggio privato: mq. 4.011 + 594 = 4.605
- Superficie a verde: mq.
- Superficie coperta: mq. 5.942
- Superficie fondiaria: mq.
- Superficie utile lorda: mq. 13.370 + 1.486 = 14.856
- Volume teorico corrispondente: mc. 40.111 + 5.645 = 45.756
- Abitanti teorici insediabili: 501
- US: mq. 914 (P) + 914 (V) + 457 (A) = mq. 2.285

## Scheda A6

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto A6 è destinato alla residenza attraverso unità a villa di tipo unifamiliare. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni (se sul confine o in mezzo al lotto), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno eventualmente monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite all'interno dei lotti secondo le specifiche di seguito riportate; quelle di parcheggio previste come USp vengono reperite nel sub comparto A12: tali quantità verranno scomutate ove venga garantito l'uso pubblico.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,15 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 10% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc.
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 8
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero ogni 50 mq. di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: nel caso di costruzioni sul confine (in aderenza) = 0

Nota 2: le US vanno monetizzate a parte gli scomputi connessi con il sub comparto A12

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 7.942
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 357
- Superficie a verde privato: mq. 6.836
- Superficie coperta: mq. 794
- Superficie fondiaria: mq. 7.942
- Superficie utile lorda: mq. 1.191
- Volume teorico corrispondente: mc. 3.574
- Abitanti teorici insediabili: 45
- US: mq. 318 (P) + 318 (V) + 159 (A) = mq. 795

## Scheda A7

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto A7 è destinato al terziario con la previsione di una struttura a destinazione commerciale. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale vengano definiti i manufatti edilizi (che nel planovolumetrico hanno un valore puramente indicativo), le eventuali strutture complementari le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-terziaria le US sono da ritenersi implicite all'intervento ove per lo stesso venga garantito l'uso pubblico; in caso contrario le US verranno eventualmente monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite all'interno del sub comparto secondo le specifiche di seguito riportate; quelle di parcheggio previste come USp vengono reperite nel sub comparto A12.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,25 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = max. 10% della Sul (Nota 1)
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = min 90% della Sul.
- Superficie accessoria (Sa) = 10% della St
- Superficie coperta (Sc) = 25% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = mq. 40 / mq. 100 (terz.) + mq. 10 / mc. 100 (res.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 5 - 6 - 7
- Destinazione d'uso (Du) = 1.5, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 3.1, 3.3, 3.4, 4.3, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 6.1, 6.2.
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero ogni 50 mq. di St
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: destinata esclusivamente ad abitazione per il custode o foresteria

Nota 2: le US vanno monetizzate a parte gli scomputi connessi con l'uso pubblico

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 5.093
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 509 + 38
- Superficie a verde privato: mq. 3.273
- Superficie coperta: mq. 1.273
- Superficie fondiaria: mq. 5.093
- Superficie utile lorda: mq. 1.273
- Volume teorico corrispondente: mc. 3.574
- Abitanti teorici insediabili: 0
- US: mq. 204 (P) + 204 (V) + 101 (A) = mq. 509



## Scheda A8

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto A8 è destinato alla residenza attraverso unità a villa di tipo unifamiliare. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni (se sul confine o in mezzo al lotto), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno eventualmente monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite all'interno dei lotti secondo le specifiche di seguito riportate; quelle di parcheggio previste come USp vengono reperite nel sub comparto B11: tali quantità verranno scomputate ove venga garantito l'uso pubblico.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,15 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 1mq. / 10mc.
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 8
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1
- Distanza dai confini (De) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero ogni 50 mq. di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: nel caso di costruzioni sul confine (in aderenza) = 0

Nota 2: le US vanno monetizzate a parte gli scomputi connessi con il sub comparto A12

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 4.957
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 223
- Superficie a verde privato: mq. 4.213
- Superficie coperta: mq. 744
- Superficie fondiaria: mq. 4.957
- Superficie utile lorda: mq. 744
- Volume teorico corrispondente: mc. 2.231
- Abitanti teorici insediabili: 28
- US: mq. 198 (P) + 198 (V) + 100 (A) = mq. 496

## **Scheda A9**

### **Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni**

Il sub comparto A9 è destinato alla realizzazione della viabilità di collegamento relativa al comparto A (e parzialmente B), nonché del ponte di collegamento con i comparti D ed A, dei parcheggi privati e di quelli relativi alle urbanizzazioni secondarie (USp) del comparto A, nonché al verde (USv) dello stesso comparto.

La realizzazione dovrà essere autorizzata previa redazione di un progetto esecutivo delle opere (comprese le reti delle UP), nonché delle specificazioni delle pertinenze di ciascun sub comparto che per le US fa riferimento a questo.

In sede di ritiro dell'autorizzazione andrà sottoscritto atto unilaterale d'obbligo relativo all'uso pubblico delle UP e delle US connesse con i vari sub comparti di cui sopra: la realizzazione di tale sub comparto è propedeutica alla attuazione dei sub comparti A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A13.

Per la realizzazione delle recinzioni, del verde di cortina e di riqualificazione naturale, nonché delle UP (compreso il ponte), si vedano le norme generali e gli elaborati grafici esplicativi.

### **Dati e parametri di riferimento non vincolanti:**

- Superficie territoriale: mq. 34.246
- Superficie per la viabilità interna e quota ponte: mq. 17.766
- Superficie a verde (USv): mq. 8.240
- Superficie a parcheggio (USp): mq. 8.240

## Scheda B1

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto B1 è destinato alla residenza attraverso unità a villa di tipo unifamiliare. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni (se sul confine o in mezzo al lotto), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno eventualmente monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite all'interno dei lotti secondo le specifiche di seguito riportate; quelle di parcheggio previste come USp vengono reperite nel sub comparto B11: tali quantità verranno scomputate ove venga garantito l'uso pubblico.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,15 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 1mq. / 10mc.
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 8
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero ogni 50 mq. di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: nel caso di costruzioni sul confine (in aderenza) = 0

Nota 2: le US vanno monetizzate a parte gli scomputi connessi con il sub comparto B11

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 16.273
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 732
- Superficie a verde privato: mq.
- Superficie coperta: mq. 2.441
- Superficie fondiaria: mq.
- Superficie utile lorda: mq. 2.441
- Volume teorico corrispondente: mc. 7.323
- Abitanti teorici insediabili: 92
- US: mq. 651 (P) + 651 (V) + 325 (A) = mq. 1.627



## Scheda B2

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto B2 è destinato alla residenza attraverso unità a villa di tipo unifamiliare. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni (se sul confine o in mezzo al lotto), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno eventualmente monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite all'interno dei lotti secondo le specifiche di seguito riportate; quelle di parcheggio previste come USp vengono reperite nel sub comparto B11: tali quantità verranno scomutate ove venga garantito l'uso pubblico.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia ( $U_{et}$ ) = 0,15 mq/mq
- Superficie lorda abitabile ( $S_{la}$ ) = 100% della  $S_{ul}$
- Superficie accessoria ( $S_a$ ) = 5% della  $S_t$
- Superficie coperta ( $S_c$ ) = 15% della  $S_t$
- Superficie parcheggi ( $S_{prt}$ ) = 1mq. / 10mc.
- Numero dei livelli sovrapposti ( $N_l$ ) = 2
- Tipo edilizio ( $T_e$ ) = 8
- Destinazione d'uso ( $D_u$ ) = 1.1
- Distanza dai confini ( $D_c$ ) = mt. 5
- Distanza tra edifici ( $D_e$ ) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano ( $D_{vp}$ ) = ml. 10
- Verde privato ( $V_p$ ) = N.1 albero ogni 50 mq. di  $S_f$
- Urbanizzazioni Primarie ( $U_P$ ) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie ( $U_S$ ) = 10% della  $S_t$  (Nota 2)

Nota 1: nel caso di costruzioni sul confine (in aderenza) = 0

Nota 2: le  $U_S$  vanno monetizzate a parte gli scomputi connessi con il sub comparto B11

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 20.088
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 904
- Superficie a verde privato: mq.
- Superficie coperta: mq. 3.013
- Superficie fondiaria: mq. 20.088
- Superficie utile lorda: mq. 3.013
- Volume teorico corrispondente: mc. 9.039
- Abitanti teorici insediabili: 113
- $U_S$ : mq. 804 (P) + 804 (V) + 402 (A) = mq. 2.010

### Scheda B3

#### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto B3 è destinato alla residenza attraverso unità a villa di tipo unifamiliare. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni (se sul confine o in mezzo al lotto), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno eventualmente monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite all'interno dei lotti secondo le specifiche di seguito riportate; quelle di parcheggio previste come USp vengono reperite nel sub comparto B11: tali quantità verranno scomputate ove venga garantito l'uso pubblico.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,15 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc.
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 8
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero ogni 50 mq. di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: nel caso di costruzioni sul confine (in aderenza) = 0

Nota 2: le US vanno monetizzate a parte gli scomputi connessi con il sub comparto B11

#### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 19.659
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 885
- Superficie a verde privato: mq.
- Superficie coperta: mq. 2.949
- Superficie fondiaria: mq. 19.659
- Superficie utile lorda: mq. 2.949
- Volume teorico corrispondente: mc. 8.847
- Abitanti teorici insediabili: 111
- US: mq. 786 (P) + 786 (V) + 393 (A) = mq. 1.965

#### Scheda B4

##### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto B4 è destinato alla residenza attraverso unità a villa di tipo unifamiliare. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni (se sul confine o in mezzo al lotto), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno eventualmente monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite all'interno dei lotti secondo le specifiche di seguito riportate; quelle di parcheggio previste come USp vengono reperite nel sub comparto B11: tali quantità verranno scomputate ove venga garantito l'uso pubblico.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,15 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc.
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 8
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero ogni 50 mq. di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: nel caso di costruzioni sul confine (in aderenza) = 0

Nota 2: le US vanno monetizzate a parte gli scomputi connessi con il sub comparto B11

##### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 30.099
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq.
- Superficie a parcheggio privato: mq. 1.355
- Superficie a verde privato: mq.
- Superficie coperta: mq. 4.515
- Superficie fondiaria: mq.
- Superficie utile lorda: mq. 4.515
- Volume teorico corrispondente: mc. 13.545
- Abitanti teorici insediabili: 169
- US: mq. 1.204 (P) + 1.204 (V) + 602 (A) = mq. 3.010



## Scheda B5

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto B5 è destinato alla costruzione di un villaggio ad uso prevalentemente residenziale con una piccola quota destinata a terziario.

Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero delle unità edilizie (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità prevalentemente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato e le USp sono state in parte calcolate nel sub comparto B11 salvo una quota che potrà essere reperita come superficie accessoria nelle unità edilizie e lungo le strade.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia ( $U_{et}$ ) = 0,50 mq/mq
- Superficie lorda abitabile ( $S_{la}$ ) = max. 90% della  $S_{ul}$
- Superficie lorda commerciale o terziaria ( $S_{lct}$ ) = min. 10% della  $S_{ul}$
- Superficie accessoria ( $S_a$ ) = 10% della  $S_{ul}$
- Superficie coperta ( $S_c$ ) = 20% della  $S_t$
- Superficie parcheggi ( $S_{prt}$ ) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40mq. / 100 mc. (terz.) (Nota 1)
- Numero dei livelli sovrapposti ( $N_l$ ) = 2 + 1 al 50% di  $S_c$
- Tipo edilizio ( $T_e$ ) = 1- 2- 3- 4
- Destinazione d'uso ( $D_u$ ) = 1.1, 1.2, 2.3, 2.10, 2.11, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini ( $D_c$ ) = mt. 0
- Distanza tra edifici ( $D_e$ ) = mt. 5 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità secondaria ( $D_{vs}$ ) = 0
- Verde privato o cond. ( $V_{p/c}$ ) = N.1 albero ogni mq.100 di  $S_f$
- Urbanizzazioni Primarie ( $U_P$ ) =  $R_{ip}$ ,  $R_f$ ,  $R_{ii}$ ,  $R_{de}$ ,  $R_t$ ,  $R_{is}$ ,  $R_g$ ,  $S_P$ ,  $V_a$
- Urbanizzazioni Secondarie ( $U_S$ ) = 10% della  $S_t$  (Nota 3)

Nota 1: la quota residua dei parcheggi privati e di USp è garantita nel sub comparto B11

Nota 2: nel caso di edifici con pareti finestrate la distanza minima è di ml.10.

Nota 3: le US vanno monetizzate salvo quanto di uso pubblico previsto nel sub comparto in oggetto o nel sub comparto A12

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 15.457
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 1.500 + 618 (USp)
- Superficie a parcheggio privato: mq. 2.087 + 309 = 2.396
- Superficie a verde: mq. 7.852
- Superficie coperta: mq. 3.091
- Superficie fondiaria: mq. 13.339
- Superficie utile lorda: mq. 6.956 + 772 = 7.728
- Volume teorico corrispondente: mc. 20.868 + 2.934 = 23.802
- Abitanti teorici insediabili: 261
- US: mq. 618 (P) + 618 (V) + 310 (A) = mq. 1.546

## Scheda B6

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto B6 è destinato alla residenza attraverso unità a villa di tipo unifamiliare. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni (se sul confine o in mezzo al lotto), le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Trattandosi di unità unicamente turistico-residenziali non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno eventualmente monetizzate.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite all'interno dei lotti secondo le specifiche di seguito riportate; quelle di parcheggio previste come USp vengono reperite nel sub comparto B11: tali quantità verranno scomputate ove venga garantito l'uso pubblico.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,15 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 1mq. / 10mc.
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 8
- Destinazione d'uso (Du) = I.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero ogni 50 mq. di Sf
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 2)

Nota 1: nel caso di costruzioni sul confine (in aderenza) = 0

Nota 2: le US vanno monetizzate a parte gli scompunti connessi con il sub comparto B11

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 8.289
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 373
- Superficie a verde privato: mq. 6.673
- Superficie coperta: mq. 1.243
- Superficie fondiaria: mq. 8.289
- Superficie utile lorda: mq. 1.243
- Volume teorico corrispondente: mc. 3.730
- Abitanti teorici insediabili: 47
- US: mq. 332 (P) + 332 (V) + 165 (A) = mq. 829

## **Scheda B7**

### **Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni**

Il sub comparto B7 è destinato alla realizzazione della viabilità di collegamento relativa al comparto B, G e C, nonché del ponte di collegamento della zona interna portuale, dei parcheggi privati e di quelli relativi alle urbanizzazioni secondarie (USp) del comparto B, nonché al verde (USv) dello stesso comparto.

La realizzazione dovrà essere autorizzata previa redazione di un progetto esecutivo delle opere (comprese le reti delle UP), nonché delle specificazioni delle pertinenze di ciascun sub comparto che per le US fa riferimento a questo.

In sede di ritiro dell'autorizzazione andrà sottoscritto atto unilaterale d'obbligo relativo all'uso pubblico delle UP e delle US connesse con i vari sub comparti di cui sopra: la realizzazione di tale sub comparto è propedeutica alla attuazione dei sub comparti B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10.

Preventivamente al ritiro dell'autorizzazione dovranno essere cedute al Comune le aree relative all'ampliamento di Via San Giusto ed al Rondò. Per la realizzazione delle recinzioni, del verde di cortina e di riqualificazione naturale, nonché delle UP (compreso il ponte), si vedano le norme generali e gli elaborati grafici esplicativi.

Nel sub comparto in oggetto è possibile la realizzazione di chioschi di tipo prefabbricato da posizionarsi preferibilmente nelle aree destinate a verde di riqualificazione e parcheggi: detti chioschi sono destinati alla guardiana, al portierato del polo, alla vendita di giornali, piccoli bar, gelaterie, fast food, informazioni, etc.

### **Dati e parametri di riferimento non vincolanti:**

- Superficie territoriale: mq. 43.028
- Superficie per la viabilità interna e ponti: mq. 21.488
- Superficie a verde (USv): mq. 10.126
- Superficie a parcheggio (USp): mq. 10.127
- Superficie a strada pubblica e rondò:  $623 + 664 = 1.287$



## Scheda C1

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C1 è destinato alla realizzazione di un cantiere navale con strutture complementari annesse quali capannoni per la produzione e le lavorazioni, tettoie o locali per il rimessaggio, magazzini e negozi, uffici, abitazione del custode, etc. Nell'attuazione del sub comparto è anche prevista la realizzazione di una quota di viabilità principale di accesso al molo di sottoflutto e di una quota dei parcheggi limitrofi finalizzati per l'utenza del cantiere ed i fruitori della spiaggia. La posa di pontili galleggianti per la gestione del cantiere o per utenza in genere è consentita purché sia garantito un'area libera di passaggio da e per il bacino portuale non inferiore a ml. 50. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto generale (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo); il numero e la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area. Trattandosi di unità prevalentemente destinate alla produzione non sono previsti spazi per le urbanizzazioni secondarie che all'uopo verranno eventualmente monetizzate. Le superfici a parcheggio privato sono garantite all'interno del cantiere; quelle di parcheggio come USP vengono reperite nelle apposite aree previste nella tavola planovolumetrica: tali quantità verranno scomutate ove ne venga garantito l'uso pubblico. Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,20 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = max mq. 120 (Nota 1)
- Superficie utile lorda (Sul) = 100%
- Superficie accessoria (Sa) = 10% della St (Nota 2)
- Superficie coperta (Sc) = 30% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = mq. 40 / mq 100 di Sul.
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 7
- Destinazione d'uso (Du) = 1.5, 2.3, 2.5, 5.3, 5.5, 7.1, 7.2, 7.3
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero ogni 50 mq. di Sf
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada + N.1 albero / 100 mq. di parcheggi
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St (Nota 3)

Nota 1: destinata unicamente per la custodia

Nota 2: destinata unicamente per il rimessaggio al coperto delle imbarcazioni

Nota 3: le US vanno monetizzate a parte gli scomputi relativi alle aree a verde e parcheggio

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 12.184
- Superficie per la viabilità ed annessi: mq. 1.732 + 275 = 2.007
- Superficie a parcheggio privato: mq. 975
- Superficie a verde privato: mq. 0
- Superficie coperta: mq. 3.655
- Superficie fondiaria: mq. 8.200
- Superficie utile lorda: mq. 2.437
- Volume teorico corrispondente: mc. 7.500 + 3.211
- Abitanti teorici insediabili: 1
- US: mq. 437 (P) + 437 (V) + 244 (A) = mq. 1.218

## Scheda C2

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C2 è destinata alla realizzazione della darsena e di tutte le strutture ad essa complementari, quali ad esempio negozi, locali per la ristorazione, uffici pubblici e privati, foresteria, etc. E' prevista altresì in questo comparto la sede della capitaneria con uffici annessi e foresteria per il personale residente. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni e dei moli, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area. Nell'attuazione del comparto è prevista la realizzazione delle UP compresa la viabilità principale di piano di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.

Trattandosi di unità edilizie prevalentemente terziarie e destinate all'uso pubblico sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che non verranno cedute, ma di cui comunque dovrà essere garantito l'uso. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,60 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 45% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = 55% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 27% della St
- Superficie parcheggi (Spst) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 3 (nota 1)
- Tipo edilizio (Te) = 3 - 4 - 6 - 7 (nota 2)
- Destinazione d'uso (Du) = 1.2, 1.5, 2.3, 2.4, 2.9, 2.10, 2.11, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2, 7.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5 (Nota 3)
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 4)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 0
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada + N.1 albero / 100 mq. di parcheggi
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: per la torre della capitaneria, essendo edificio speciale può esservi un ulteriore piano

Nota 2: al piano terra devono essere garantiti un congruo numero di attraversamenti dei corpi edilizi ed una parte di portici.

Nota 3: per confini si intendono anche i moli salvo che per la torre della capitaneria; è consentita comunque la costruzione in aderenza con il sub comparto C3.

Nota 4: nulla nel caso di edifici in aderenza

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

Superficie territoriale: mq. 11.557

Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 6.358

Superficie a parcheggio privato: mq. 936 + 1.526 = 2.462

Superficie a verde privato: 0

Superficie coperta: mq. 3.120

Superficie fondiaria: mq. 5.199

Superficie utile lorda: mq. 3.120 + 3.814 = 6.934

Volume teorico corrispondente: mc. 10.089 + 12.837 = 22.926

Abitanti teorici insediabili: 117

US: mq. 462 (P) + 462 (V) + 231 (A) = mq. 1.155

### Scheda C3

#### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C3 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP compresa la viabilità principale di piano di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.

Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomputate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,45 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = min. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slet) = max. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 20% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di Sc
- Tipo edificio (Te) = 1 - 2 - 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 5.3, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestate.

#### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 6.700
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 2.449
- Superficie a parcheggio privato: mq. 814 + 121 = 935 (di cui mq. 335 a garage)
- Superficie a verde privato: 2.911
- Superficie coperta: mq. 1.340
- Superficie fondiaria: mq. 4.251
- Superficie utile lorda: mq. 2.713 + 302 = 3.015
- Volume teorico corrispondente: mc. 8.139 + 1.148 = 9.287
- Abitanti teorici insediabili: 102
- US: mq. 268 (P) + 268 (V) + 134 (A) = mq. 670



## Scheda C4

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C4 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP compresa la viabilità principale di piano di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.

Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomputate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,45 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = min. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = max. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 20% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di Sc
- Tipo edificio (Te) = 1 - 2 - 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 5.3, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dyp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestrate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 15.100
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 4.583
- Superficie a parcheggio privato: mq. 1.835 + 272 = 2.107 (di cui mq. 755 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: 5.390
- Superficie coperta: mq. 3.020
- Superficie fondiaria: mq. 10.517
- Superficie utile lorda: mq. 6.115 + 680 = 6.795
- Volume teorico corrispondente: mc. 18.345 + 2.584 = 20.929
- Abitanti teorici insediabili: 229
- US: mq. 604 (P) + 604 (V) + 302 (A) = mq. 1510



### Scheda C5

#### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C5 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP compresa la viabilità principale di piano di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.

Trattandosi di unità edilizie residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomutate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucalipto (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,45 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = min. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = max. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 20% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1 - 2 - 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 5.3, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestate.

#### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 8.140
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 3.437
- Superficie a parcheggio privato: mq. 989 + 146 = 1.135 (di cui mq. 407 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: 1.940
- Superficie coperta: mq. 1.628 (1.357)
- Superficie fondiaria: mq. 4.703
- Superficie utile lorda: mq. 3.297 + 366 = 3.663
- Volume teorico corrispondente: mc. 9.891 + 1.391 = 11.282
- Abitanti teorici insediabili: 124
- US: mq. 326 (P) + 326 (V) + 162 (A) = mq. 814

## Scheda C6

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C6 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP compresa la viabilità principale di piano di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.

Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomutate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucalipto (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,22 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = min. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = max. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 10% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1 - 2 - 4 - 8
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 5.3, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestrate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 18.300
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 5.283
- Superficie a parcheggio privato: mq. 1.087 + 161 = 1.248 (di cui mq. 915 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: 9.939
- Superficie coperta: mq. 1.830 (1.491)
- Superficie fondiaria: mq. 13.017
- Superficie utile lorda: mq. 3.623 + 403 = 4.026
- Volume teorico corrispondente: mc. 10.869 + 1.531 = 12.400
- Abitanti teorici insediabili: 136
- US: mq. 732 (P) + 732 (V) + 366 (A) = mq. 1.830

## Scheda C7

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C7 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP compresa la viabilità principale. Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomputate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucalipto (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,30 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = min. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = max. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1 - 2 - 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 5.3, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 14.380
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 4.800
- Superficie a parcheggio privato: mq. 1.165 + 172 = 1.337 (di cui mq. 719 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 6.086
- Superficie coperta: mq. 2.157 (1598)
- Superficie fondiaria: mq. 9.580
- Superficie utile lorda: mq. 3.883 + 431 = 4.314
- Volume teorico corrispondente: mc. 11.649 + 1.638 = 13.287
- Abitanti teorici insediabili: 146
- US: mq. 575 (P) + 575 (V) + 288 (A) = mq. 1.438



## Scheda C8

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C8 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale (isola) con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP, compresa la viabilità principale di piano. Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomputate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucalipto (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,60 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = min. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = max. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St (Nota 1)
- Superficie coperta (Sc) = 25% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1 - 2 - 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 5.3, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: eventuali garage nella corte dell'isola (come interrato) non costituiscono Sa

Nota 2: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestrate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 9.660
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 3.065
- Superficie a parcheggio privato: mq. 1.565 + 232 = 1.797 (di cui mq. 483 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 2.383
- Superficie coperta: mq. 2.415 (2.147)
- Superficie fondiaria: mq. 6.595
- Superficie utile lorda: mq. 5.216 + 580 = 5.796
- Volume teorico corrispondente: mc. 15.648 + 2.204 = 17.852
- Abitanti teorici insediabili: 196
- US: mq. 386 (P) + 386 (V) + 194 (A) = mq. 966



## Scheda C9

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C9 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP, compresa la viabilità principale di piano. Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomputate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia ( $U_{et}$ ) = 0,40 mq/mq
- Superficie lorda abitabile ( $S_{la}$ ) = min. 90% della  $S_{ul}$
- Superficie lorda commerciale o terziaria ( $S_{let}$ ) = max. 10% della  $S_{ul}$
- Superficie accessoria ( $S_a$ ) = 5% della  $S_t$  (Nota 1)
- Superficie coperta ( $S_c$ ) = 20% della  $S_t$
- Superficie parcheggi ( $S_{prt}$ ) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti ( $N_l$ ) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di  $S_c$
- Tipo edilizio ( $T_e$ ) = 1 - 2 - 4
- Destinazione d'uso ( $D_u$ ) = 1.1, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini ( $D_c$ ) = mt. 5
- Distanza tra edifici ( $D_e$ ) = mt. 10 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità di Piano ( $D_{vp}$ ) = ml. 10
- Verde privato ( $V_p$ ) = 1 albero ogni 50 mq. di  $S_t$
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della  $S_t$

Nota 1: eventuali garage (come interrato) non costituiscono  $S_a$

Nota 2: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestrate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 12.100
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 3.065
- Superficie a parcheggio privato: mq. 1.309 + 194 = 1.503 (di cui mq. 605 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 4.818
- Superficie coperta: mq. 2.420 (1.793)
- Superficie fondiaria: mq. 9.035
- Superficie utile lorda: mq. 4.356 + 484 = 4.840
- Volume teorico corrispondente: mc. 13.068 + 1.839 = 14.907
- Abitanti teorici insediabili: 163
- US: mq. 484 (P) + 484 (V) + 242 (A) = mq. 1.210

## Scheda C10

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C10 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale (isola) con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP, compresa la viabilità principale di piano. Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomputate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,78 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = min. 90% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slet) = max. 10% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St (Nota 1)
- Superficie coperta (Sc) = 33% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 (mansarda) al 50% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 8
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 1.5, 2.6, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 7.1
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: eventuali garage nella corte dell'isola (come interrato) non costituiscono Sa

Nota 2: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 16.367
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 3.065
- Superficie a parcheggio privato: mq. 3.447 + 510 = 3.957 (di cui mq. 818 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 3.944
- Superficie coperta: mq. 5.401 (5.106)
- Superficie fondiaria: mq. 13.302
- Superficie utile lorda: mq. 11.490 + 1.276 = 12.766
- Volume teorico corrispondente: mc. 34.470 + 4.849 = 39.319
- Abitanti teorici insediabili: 431
- US: mq. 655 (P) + 655 (V) + 327 (A) = mq. 1.637

## Scheda C11

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C11 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP, compresa la viabilità principale di piano. Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomutate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,80 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = min. 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 20% della St (Nota 1)
- Superficie coperta (Sc) = 30% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 1mq. / 10mc. (res.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di Sc
- Tipo edilizio (Te) = 1 - 2 - 3 - 4
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 1.5, 2.6, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: eventuali garage come interrato non costituiscono Sa

Nota 2: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestrate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 2.540
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 610 (di cui mq. 508 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 1.168
- Superficie coperta: mq. 762
- Superficie fondiaria: mq. 2.540
- Superficie utile lorda: mq. 2.032
- Volume teorico corrispondente: mc. 6.096
- Abitanti teorici insediabili: 76
- US: mq. 102 (P) + 102 (V) + 50 (A) = mq. 254



## Scheda C12 (1/2)

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C12 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale (isole) con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP, compresa la viabilità principale di piano. Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomputate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucalipto (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia ( $U_{et}$ ) = 0,62 mq/mq
- Superficie lorda abitabile ( $S_{la}$ ) = min. 90% della  $S_{ul}$
- Superficie lorda commerciale o terziaria ( $S_{lct}$ ) = max. 10% della  $S_{ul}$
- Superficie accessoria ( $S_a$ ) = 5% della  $S_t$  (Nota 1)
- Superficie coperta ( $S_c$ ) = 25% della  $S_t$
- Superficie parcheggi ( $S_{prt}$ ) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti ( $N_l$ ) = 2 + 1 (mansarda) al 50% di  $S_c$
- Tipo edificio ( $T_e$ ) = 1 - 2 - 3 - 4 - 6
- Destinazione d'uso ( $D_u$ ) = 1.1, 1.5, 2.6, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 7.1
- Distanza dai confini ( $D_c$ ) = mt. 5 (Nota 2)
- Distanza tra edifici ( $D_e$ ) = mt. 10 (Nota 3)
- Distanza dalla viabilità di Piano ( $D_{vp}$ ) = ml. 10
- Verde privato ( $V_p$ ) = 1 albero ogni 50 mq. di  $S_t$
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della  $S_t$

Nota 1: eventuali garage nella corte dell'isola (come interrato) non costituiscono  $S_a$

Nota 2: gli edifici del tipo 6 possono essere realizzati sulla linea di battaglia

Nota 3: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 19.100 + 5.230 = 24.330
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 3.290 + 2.203 = 5.493
- Superficie a parcheggio privato: mq. 4.073 + 603 = 4.676 (di cui mq. 1.216 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 8.079
- Superficie coperta: mq. 6.082 (5.587)
- Superficie fondiaria: mq. 18.837
- Superficie utile lorda: mq. 13.576 + 1.508 = 15.085
- Volume teorico corrispondente: mc. 40.728 + 5.730 = 46.458
- Abitanti teorici insediabili: 509
- US: mq. 973 (P) + 973 (V) + 487 (A) = mq. 2.433



### Scheda C13

#### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C13 è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale (isole) con edifici in linea, costituiti da unità unifamiliari aggregate in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP, compresa la viabilità principale di piano. Trattandosi di unità edilizie prevalentemente residenziali non sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere monetizzate o scomputate con altre aree di uso pubblico destinate ad US all'interno dello stesso comparto. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia ( $U_{et}$ ) = 0,30 mq/mq
- Superficie lorda abitabile ( $S_{la}$ ) = min. 100% della  $S_{ul}$
- Superficie accessoria ( $S_a$ ) = 5% della  $S_t$  (Nota 1)
- Superficie coperta ( $S_c$ ) = 15% della  $S_t$
- Superficie parcheggi ( $S_{prt}$ ) = 1mq. / 10mc. (res.)
- Numero dei livelli sovrapposti ( $N_l$ ) = 2 + 1 (mansarda) al 70% di  $S_c$
- Tipo edilizio ( $T_e$ ) = 1 - 2 - 3 - 4
- Destinazione d'uso ( $D_u$ ) = 1.1, 1.5, 2.6, 2.11, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini ( $D_c$ ) = mt. 5
- Distanza tra edifici ( $D_e$ ) = mt. 10 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità di Piano ( $D_{vp}$ ) = ml. 10
- Verde privato ( $V_p$ ) = 1 albero ogni 50 mq. di  $S_t$
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della  $S_t$

Nota 1: eventuali garage nella corte dell'isola (come interrato) non costituiscono  $S_a$

Nota 2: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestrate.

Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 7.680
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 2.673
- Superficie a parcheggio privato: mq. 691 (di cui mq. 384 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 3.164
- Superficie coperta: mq. 1.152 (853)
- Superficie fondiaria: mq. 5.007
- Superficie utile lorda: mq. 2.304
- Volume teorico corrispondente: mc. 6.912
- Abitanti teorici insediabili: 86
- US: mq. 307 (P) + 307 (V) + 154 (A) = mq. 768

## Scheda C14 (1/2)

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C14 è destinato alla realizzazione di edilizia prevalentemente terziaria (isole) con edifici in linea, aggregati insieme ad edifici del tipo 6 in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una caratterizzazione dei prospetti, come evidenziato nella tavola tipologica. Sull'isola C14/1 (denominata "isola del Castello") è prevista la realizzazione di un edificio monumentale da destinarsi prevalentemente ad albergo e strutture annesse, costituito da tre livelli, di cui il primo per garage, depositi ed eventuale discoteca (al chiuso), il secondo per i servizi alberghieri, la ristorazione, il giardino (o corte interna), ed il terzo per la ricettività ed i servizi. Sull'isola C14/2 è prevista la realizzazione di una piazza in affaccio sulla laguna, da destinare a spazi pubblici ed eventualmente ad un piccolo mercato settimanale.

Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme (anche due, relativi ai singoli sub comparti) nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP, compresa la viabilità principale di piano e la grande area a parcheggio di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico, così come per gli spazi comuni compresi sulle due isole che sono da considerarsi a tutti gli effetti aree di uso pubblico.

Trattandosi di unità edilizie prevalentemente terziarie sono stati previsti tutti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che dovranno essere scomputati in riferimento al complesso delle US all'interno dello stesso comparto. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso alla spiaggia ed al molo di sopraflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucalipto (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo, secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia ( $U_{et}$ ) = 0,75 mq/mq
- Superficie lorda abitabile ( $S_{la}$ ) = max. 40% della  $S_{ul}$
- Superficie lorda commerciale o terziaria ( $S_{lct}$ ) = min. 60% della  $S_{ul}$
- Superficie accessoria ( $S_a$ ) = 15% della  $S_t$  (Nota 1)
- Superficie coperta ( $S_c$ ) = 35% della  $S_t$
- Superficie parcheggi ( $S_{prt}$ ) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti ( $N_l$ ) = 3
- Tipo edilizio ( $T_e$ ) = 1 - 2 - 3 - 4 - 6
- Destinazione d'uso ( $D_u$ ) = 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.3, 2.8, 2.9, 2.10, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.3, 4.4, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 6.1, 6.2, 7.1
- Distanza dai confini ( $D_c$ ) = mt. 5 (Nota 2)
- Distanza tra edifici ( $D_e$ ) = mt. 10 (Nota 3)
- Distanza dalla viabilità di Piano ( $D_{vp}$ ) = mt. 10 (Nota 4)
- Verde ( $V$ ) = 1 albero ogni 100 mq. di  $S_t$
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada + N.1 albero / 100 ml. di parcheggio
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii., Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della  $S_t$

Nota 1: eventuali garage nella corte dell'isola 1 (come interrato) non costituiscono  $S_a$ ; una quota della  $S_a$  pari all'11% di  $S_t$  è da destinarsi al piano terra dell'albergo per i garage

Nota 2: gli edifici del tipo 6 possono essere realizzati sulla linea di battaglia

Nota 3: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestate.

Nota 4: in riferimento alla viabilità interna delle isole le costruzioni possono essere poste a filo strada e/o marciapiede.

## Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq.  $28.437 + 9.324 = 37.761$
- Superficie per la viabilità interna piazze ed annessi: mq.  $5.470 + 3.299 = 8.769$
- Superficie a parcheggio privato: mq.  $3.398 + 6.797 = 10.195$  (di cui mq. 5.664 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 5.581
- Superficie coperta: mq. 13.216 (13.097)
- Superficie fondiaria: mq. 28.992
- Superficie utile lorda: mq.  $11.328 + 16.992 = 28.320$
- Volume teorico corrispondente: mc.  $33.984 + 59.472 = 93.456$
- Abitanti teorici insediabili:  $424 + 200 = 624$
- US: mq.  $1.510 (P) + 1.510 (V) + 756 (A) = \text{mq. } 3.776$

## Scheda C15

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C15 è destinato alla realizzazione di edilizia prevalentemente terziaria con edifici in linea ed edifici atipici e monumentali (la chiesa e gli annessi), in modo tale da garantire una movimentazione dello skyline ed una differenziazione di ciascun prospetto, come evidenziato nella tavola tipologica. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP, compresa la viabilità principale di piano alla quale dovrà essere garantito l'uso pubblico. Trattandosi di unità edilizie prevalentemente infrastrutturali sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che potranno essere scomutate anche in riferimento al complesso delle US all'interno dello stesso comparto che hanno il vincolo di uso pubblico.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,35 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sl<sub>a</sub>) = max. 30% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Sl<sub>et</sub>) = min. 70% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 20% della St
- Superficie parcheggi (Sp<sub>rt</sub>) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 2
- Tipo edificio (Te) = 2 - 3 - 4 - 5 - 6
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 1.2, 1.5, 2.3, 2.6, 2.7, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5 (Nota 1)
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 2)
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = 1 albero ogni 50 mq. di St
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: per gli edifici monumentali (chiesa) la distanza dai confini (battigia) può essere nulla.

Nota 2: nulla nel caso di edifici in aderenza e ml.5 nel caso di pareti non finestrate.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 14.540
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 9.492
- Superficie a parcheggio privato: mq. 458 + 1.425 = 1.883 (di cui mq. 727 a garage)
- Superficie a verde privato/condominiale: mq. 257
- Superficie coperta: mq. 2.908 (2.529)
- Superficie fondiaria: mq. 5.048
- Superficie utile lorda: mq. 1.527 + 3.562 = 5.089
- Volume teorico corrispondente: mc. 4.580 + 13.537 = 18.117
- Abitanti teorici insediabili: 57
- US: mq. 852 (P) + 582 (V) + 290 (A) = mq. 1.454



## Scheda C18

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C18 è destinato prevalentemente alla realizzazione di infrastrutture di supporto all'attività balneare ed in genere al tempo libero. Le unità edilizie previste con destinazione esclusivamente terziaria ed infrastrutturale (è esclusa quella residenziale) dovranno essere previste con il minimo di altezza necessaria al fine di attutire l'effetto di impatto dal mare. In generale è stata prevista la realizzazione di un anfiteatro all'aperto con piccolo edificio di supporto tecnico per i servizi, il deposito e le esigenze connesse con lo spettacolo. Sono state altresì previste strutture connesse alla balneazione (stabilimenti) ed alla ristorazione con vincolo di precarietà. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito in numero dei lotti (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), la posizione delle costruzioni, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP a cui dovrà essere garantito l'uso pubblico. Gli spazi per le urbanizzazioni secondarie (con prevalenza di parcheggi potranno essere scomputati anche in riferimento al complesso delle US all'interno dello stesso comparto: in tutti i casi ne va garantito l'uso pubblico.

Le superfici a parcheggio privato riferite alle attività terziarie dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di riqualificazione, posto a corredo delle aree da destinare a parcheggi, è stata ipotizzata la posa a dimora di pini d'aleppo in consonanza con gli altri rimboschimenti costieri della zona: è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta l'area in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte ferma restando la possibilità di inserire per ulteriore decoro essenze particolari (quali il cipresso) e la macchia mediterranea.

Nel sub comparto in oggetto è prevista la realizzazione di stabilimenti balneari con la concessione dell'area demaniale per un fronte mare minimo di ml. 50 sino al raggiungimento del 50% dell'intero fronte. Fermo restando le aree destinate a parcheggi e verde, è consentita la realizzazione di una struttura in prefabbricato per ciascuna concessione per un massimo di mq. 100 di Sul e di mq. 100 di superficie pavimentabile e copribile con teli o cannucciati, previo atto d'obbligo a sottoscrivere in sede di rilascio dell'autorizzazione comunale, nel quale si asseveri di non chiudere tale superficie con tettoie impermeabili e/o verande: in caso di inosservanza le autorizzazioni (edilizia e commerciale) dovranno essere revocate.

Per ciascuna concessione è fatto obbligo: di lasciare una fascia di passaggio sul bagnasciuga pari a ml. 10, di destinare la fascia più lontana dal mare (almeno ml. 50) alla posa delle strutture edilizie e degli eventuali campi gioco. Ciascuno stabilimento dovrà essere dotato di servizi igienici (almeno due), docce, infermeria, deposito e dovrà garantire nell'attuazione il superamento delle barriere architettoniche.

Ove per ragioni costruttive dell'impianto, si dovesse rendere necessaria la posa di elementi stabili (fondazioni, tubazioni, cavidotti, fosse biologiche, etc.) il proponente dovrà versare al Comune un deposito a titolo di garanzia corrispondente al valore dell'intervento di ripristino dei luoghi secondo una stima proposta dallo stesso (in sede di richiesta di autorizzazione) ed accettata dall'Ente, previo parere dell'UTC e della CEC.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Superficie utile lorda (Sul) = max. mq. 1.000
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 1 (h. max: 3,30)
- Tipo edilizio (Te) = 7
- Destinazione d'uso (Du) = 2.1, 2.10, 2.11, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 5.6, 6.2.
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde di riqualificazione = 1 albero ogni 100 mq. di St
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Rt, Va

**Dati e parametri di riferimento non vincolanti:**

- Superficie territoriale: mq. 25.625
- Superficie a parcheggio pubblici o privati d'uso pubblico: mq. 11.150
- Superficie a verde di riqualificazione: mq. 22.296
- Superficie utile lorda : mq. 1.000
- Superficie utile lorda stabilimenti : mq.  $6 \times 100 = 600$

## Scheda C17

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto C17 è destinato alla realizzazione di strutture del terziario prevalentemente legate alla ristorazione ed al tempo libero quali il ristorante la discoteca o piano bar o night club. E' prevista altresì in questo sub comparto la foresteria o l'abitazione per il personale residente. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni e delle infrastrutture, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP compresa la viabilità principale di piano di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.

Trattandosi di unità edilizia prevalentemente terziaria e destinate all'uso pubblico sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che non verranno cedute, ma di cui comunque dovrà esserne garantito l'uso pubblico.

Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso al molo di sottoflutto, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucalipto (o altre essenze): è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito prescritte; nella zona di parcheggio è consigliato il pino d'aleppo o altra essenza (tigli platani, olmi etc.) nonché la posa a dimora di macchia mediterranea secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,10 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 45% della Sul
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = 55% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 27% della St
- Superficie parcheggi (Spt) = 1mq. / 10mc. (res.) + 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 2 (Nota 1)
- Tipo edilizio (Te) = 6 (Nota 2)
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 1.5, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5 (Nota 3)
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 unità / 100 mq. di superficie fondiaria
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada + N.1 albero / 100 mq. di parcheggi
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: il primo piano può essere max il 50% del Pt

Nota 2: la costruzione potrebbe ispirarsi ad un vecchio mulino essendo in prossimità delle cascate.

Nota 3: rispetto alla riva la distanza può essere pari a 0

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 11.820
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 2.751 + 1.595 = 4.346
- Superficie a parcheggio privato: mq. 4.774
- Superficie a verde privato: 1.700
- Superficie coperta: mq. 1.000
- Superficie fondiaria: mq. 7.474
- Superficie utile lorda: mq. 182 + 1.000 = 1182
- Volume teorico corrispondente: mc. 546 + 3800 = 4.386
- Abitanti teorici insediabili: 7
- US: mq. 473 (P) + 473 (V) + 236 (A) = mq. 1.182



### **Scheda C18**

#### **Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni**

Il sub comparto C18 è relativo alla spiaggia classificata come quarta nell'art.9 di cui al Titolo IV: si riportano di seguito le relative norme.

Per la quarta spiaggia posta tra il porto ed il nuovo parcheggio pubblico terminale di Via San Giusto, si prevede l'uso a fini balneari per le strutture ricettive retrostanti (zona portuale) e per il pubblico: è prevista la possibilità di concessione dell'area demaniale anche in lotti per un fronte mare non inferiore a ml. 50 e la posa di strutture di supporto quali chioschi, cabine, servizi igienici, etc. oltre gli ombrelloni e le sdraio. In tutti i casi va garantita la fruibilità della fascia di bagnasciuga per una profondità minima di ml.5, della fascia a monte per una profondità di ml.5 mentre le strutture precarie (chioschi, etc) dovranno essere allocate entro e non oltre ml. 10 dalla fascia a monte.

Salvo quanto previsto dalle tavole di piano e dalle specifiche norme dei sub comparti, non sono consentite strutture stabili e qualsiasi attrezzatura dovrà essere rimossa alla fine della stagione balneare; per la gestione dei lidi è consentita la creazione di strutture per la ristorazione direttamente connesse all'attività di spiaggia: non è quindi consentita la creazione di bar, ristoranti, discoteche, etc. con attività autonoma.

## Scheda D1

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto D1 è destinato alla realizzazione di una struttura ricettiva di tipo alberghiero con annesso un centro per la talassoterapia ed in generale le attrezzature di una beauty farm. E' prevista altresì in questo sub comparto la realizzazione di tutte le strutture di supporto quali la ristorazione, le piscine, le foresterie per il personale residente e quant'altro connesso con la ricettività turistico alberghiera. E' stata prevista la realizzazione di parcheggi interrati a servizio delle strutture ricettive ed in generale del centro: tali superfici non costituiscono Sa. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni e delle infrastrutture, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP. Trattandosi di edilizia prevalentemente terziaria non sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che verranno monetizzate. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde privato da porre a dimora nel sub comparto e lungo i bordi del Comparto E, si prevede come essenza prevalente il pino mediterraneo ed in tutti i casi la macchia mediterranea secondo le quantità minime di seguito prescritte: altre essenze potranno essere definite in sede di redazione del progetto unitario.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,40 mq/mq
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 25% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 3 (Nota 1)
- Tipo edilizio (Te) = 5 - 6 - 7
- Destinazione d'uso (Du) = 1.3, 1.5, 2.10, 2.11, 3.1, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 unità / 100 mq. di superficie territoriale
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: il primo piano può essere max. il 50% del Pt, il secondo piano può essere max il 50% del primo piano.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 34.031
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 4.917
- Superficie a parcheggio privato (ET): mq. 5.445
- Superficie a verde privato: 20.614
- Superficie coperta: mq. 8.500
- Superficie fondiaria: mq. 29.114
- Superficie utile lorda: mq. 13.612
- Volume teorico corrispondente: mc. 47.636
- Abitanti teorici insediabili: 300
- US: mq.  $1.361 (P) + 1.361 (V) + 681 (A) =$  mq. 3.403

## Scheda D2

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto D2 è destinato alla realizzazione di una struttura ricettiva di tipo alberghiero con annesso centro congressi e relative attrezzature complementari. E' prevista altresì in questo sub comparto la realizzazione di alcune unità ricettive distaccate (bungalow) e di tutte le strutture di supporto quali la ristorazione, le piscine, le foresterie per il personale residente e quant'altro connesso con la ricettività turistico alberghiera. E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati a servizio delle strutture ricettive ed in generale del centro: tali superfici non costituiscono Sa. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni e delle infrastrutture, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP. Trattandosi di edilizia prevalentemente terziaria non sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che verranno monetizzate. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati della strada principale di accesso all'azienda ittica e agli altri sub comparti limitrofi, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus: è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto secondo le quantità minime di seguito indicate.

Per il verde privato da porre a dimora nel sub comparto, si prevede come essenza prevalente il pino mediterraneo o altre essenze (tigli, platani, cipressi, olmi, etc.) ed in tutti i casi la macchia mediterranea secondo le quantità minime di seguito prescritte: altre essenze potranno essere definite in sede di redazione del progetto unitario.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,35 mq/mq
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 21% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 40 mq. / 100mq. (terz.)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 3 (Nota 1)
- Tipo edilizio (Te) = 5 - 6 - 7 - 9
- Destinazione d'uso (Du) = 1.3, 1.4, 1.5, 2.10, 2.11, 3.1, 3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10
- Distanza dalla viabilità di Piano (Dvp) = ml. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 unità / 100 mq. di superficie territoriale
- Verde di cortina = N.1 albero / 10 ml. di lato strada
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: il 1° piano può essere max. il 50% del Pt, il 2° piano può essere max il 50% del primo piano.

### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 31.873
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq.
- Superficie a parcheggio privato: mq.
- Superficie a verde privato: mq.
- Superficie coperta: mq. 6.693
- Superficie fondiaria: mq.
- Superficie utile lorda : mq. 11.156
- Volume teorico corrispondente: mc. 36.813
- Abitanti teorici insediabili: 200
- US: mq. 1.275 (P) + 1.275 (V) + 637 (A) = mq. 3.188

### Scheda D3

#### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto D3 è destinato alla realizzazione di strutture ricettive di tipo bungalow alberghieri o villaggio con annesse attrezzature complementari. Non è stata prevista la realizzazione di parcheggi a servizio delle strutture ricettive che verranno reperiti nel corrispondente sub comparto D1 o D6. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni e delle infrastrutture, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP. Trattandosi di edilizia prevalentemente ricettiva non sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che verranno monetizzate. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp nel comparto D1 o D6 secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde privato da porre a dimora nel sub comparto, si prevede come essenza prevalente il pino mediterraneo o altre essenze (tigli, platani, cipressi, olmi, etc.) ed in tutti i casi la macchia mediterranea secondo le quantità minime di seguito prescritte: altre essenze potranno essere definite in sede di redazione del progetto unitario.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,50 mq/mq
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 30% della St
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 9
- Destinazione d'uso (Du) = 1.3, 1.4, 1.5
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Verde privato (Vp) = N.1 unità / 100 mq. di superficie territoriale
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: nel caso di pareti non finescrate = ml. 5

#### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 11.419
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 0
- Superficie a verde privato: mq. 7.993
- Superficie coperta: mq. 3.426
- Superficie fondiaria: mq. 11.419
- Superficie utile lorda : mq. 5.709
- Volume teorico corrispondente: mc. 19.868
- Abitanti teorici insediabili: 234
- US: mq. 457 (P) + 457 (V) + 228 (A) = mq. 1.142



#### Scheda D4

##### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto D4 è destinato alla realizzazione di strutture ricettive di tipo bungalow alberghieri o villaggio con annesso attrezzature complementari. E' stata prevista la realizzazione di parcheggi a servizio delle strutture ricettive che verranno reperiti nel sub comparto D1 o in sito. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni e delle infrastrutture, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP. Trattandosi di edilizia prevalentemente ricettiva non sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che verranno monetizzate. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp nel comparto D1 o D6 secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde privato da porre a dimora nel sub comparto, si prevede come essenza prevalente il pino mediterraneo o altre essenze (tigli, platani, cipressi, olmi, etc.) ed in tutti i casi la macchia mediterranea secondo le quantità minime di seguito prescritte: altre essenze potranno essere definite in sede di redazione del progetto unitario.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,50 mq/mq
- Superficie lorda commerciale o terziaria (Slct) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 30% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 40 mq. / 100mq.
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 9
- Destinazione d'uso (Du) = 1.3, 1.4, 1.5
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Verde privato (Vp) = N.1 unità / 100 mq. di superficie territoriale
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: nel caso di pareti non finestrate = ml. 5

##### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 7.817
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 1.563
- Superficie a verde privato: mq. 3.909
- Superficie coperta: mq. 2.345
- Superficie fondiaria: mq. 7.817
- Superficie utile lorda : mq. 3.908
- Volume teorico corrispondente: mc. 13.600
- Abitanti teorici insediabili: 108
- US: mq. 313 (P) + 313 (V) + 156 (A) = mq. 782

### Scheda D5

#### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto D5 è destinato alla realizzazione della viabilità di Piano, dei parcheggi e delle infrastrutture per lo sport e per il tempo libero nonché del verde di arredo e di cortina. Sono previsti altresì collegamenti (aerei o interrati) con il comparto D1 e D2 e piccole superfici accessorie a servizio dello sport, della guardiania e dell'anfiteatro.

Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni e delle infrastrutture, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP. Trattandosi di infrastrutture di servizi sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie a completamento dei comparti D1, D2, D3, D4 e D5 che verranno monetizzate ove non venga garantito l'uso pubblico delle stesse.

Per il verde di cortina da porre a dimora lungo ambo i lati delle strade principali di accesso all'azienda ittica e agli altri sub comparti limitrofi, si prevede come essenza il pino mediterraneo o l'eucaliptus; è comunque prescrittiva l'omogeneità delle essenze previste per tutta la viabilità del sub comparto in oggetto secondo le quantità minime di seguito indicate.

Per il verde privato da porre a dimora nel sub comparto, si prevede come essenza prevalente il pino mediterraneo o altre essenze (tigli, platani, cipressi, olmi, etc.) ed in tutti i casi la macchia mediterranea secondo le quantità minime di seguito prescritte: altre essenze potranno essere definite in sede di redazione del progetto unitario.

L'anfiteatro previsto ed i garage interrati non producono né superficie coperta, né superficie utile lorda per cui non sono riportati di seguito dati urbanistici generali.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie parcheggi e/o garage = 50% di St
- Superficie lorda abitabile (Sla) = mq. 300 max

#### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 23.037
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 4.671
- Superficie a parcheggio e/o garage: mq. 15.207
- Superficie utile lorda: mq. 300

### Scheda D6

#### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il sub comparto D6 occupato prevalentemente da macchia mediterranea preesistente, è destinato al tempo libero ed in generale alla riqualificazione ambientale. In esso non sono previsti interventi edilizi, ma lavori per il miglioramento dei camminamenti pedonali e la realizzazione di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria (Rii, Ris, Sp) tese al riassetto vegetazionale delle preesistenze.

- Superficie territoriale: mq. 78.709

### Scheda D7

Il sub comparto D7 è destinato alla realizzazione delle strutture annesse ad un campo da golf con 18 buche: club house, ricovero cars, uffici, saloni di accoglienza, bar, ristorante, negozio specializzato, casa del custode o foresterie per il personale, etc. I parcheggi a servizio della struttura golfistica verranno reperiti in parte attorno alla club house ed in parte (quella maggiore) nel sub comparto D6. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), il numero e la posizione delle costruzioni e delle infrastrutture, le fasi di intervento, le caratteristiche tipologiche e di arredo dell'area.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP: trattandosi di un'area terziaria non sono stati previsti gli spazi per le urbanizzazioni secondarie, che verranno monetizzate. Le superfici a parcheggio privato dovranno essere garantite in aggiunta alle USp in sito o nel sub comparto D6 secondo le specifiche di seguito riportate.

Per il verde privato da porre a dimora per il completamento dell'area, si prevede come essenza prevalente il pino mediterraneo o altre essenze (tigli, platani, cipressi, olmi, etc.) ed in tutti i casi la macchia mediterranea secondo le quantità minime di seguito prescritte.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,40 mq/mq
- Superficie lorda terziaria (Slct) = 100% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 5% della St
- Superficie coperta (Sc) = 40% della St
- Superficie parcheggi (Sprt) = 40 mq. / 100mq. di Sul
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 5 - 6
- Destinazione d'uso (Du) = 1.5, 2.6, 4.2, 4.5, 5.3, 6.1, 6.2, 7.3
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 5
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10 (Nota 1)
- Verde privato (Vp) = N.1 unità / 100 mq. di superficie territoriale
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Nota 1: nel caso di pareti non finestrate = mt. 5

#### Dati e parametri di riferimento non vincolanti:

- Superficie territoriale: mq. 13.044
- Superficie per la viabilità interna ed annessi: mq. 0
- Superficie a parcheggio privato: mq. 2.087
- Superficie a verde privato: mq. 5.739
- Superficie coperta: mq. 5.218
- Superficie fondiaria: mq. 13.044
- Superficie utile lorda: mq. 5.218
- Volume teorico corrispondente: mc. 19.827
- Abitanti teorici insediabili: 0
- US: mq. 522 (P) + 522 (V) + 260 (A) = mq. 1.304

#### **Scheda D8**

##### **Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni**

Il sub comparto D8 è occupato prevalentemente da gariga e vegetazione riparia con alcuni inserti di macchia mediterranea. Tali aree sono destinate al tempo libero ed in generale alla riqualificazione ambientale: non sono previsti interventi edilizi, ma lavori per il miglioramento dei camminamenti pedonali e la realizzazione di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria (Rii, Ris, Sp) tese al riassetto vegetazionale delle preesistenze.

- Superficie territoriale: mq. 140.583

#### **Scheda D9**

##### **Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni**

Il sub comparto D9 è occupato prevalentemente da gariga e vegetazione riparia con alcuni inserti di macchia mediterranea. Tali aree sono destinate al tempo libero ed in generale alla riqualificazione ambientale: non sono previsti interventi edilizi, ma lavori per il miglioramento dei camminamenti pedonali e la realizzazione di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria (Rii, Ris, Sp) tese al riassetto vegetazionale delle preesistenze.

Per quanto attiene la spiaggia valgono le norme di cui al comma 3 dell'art.9 del Titolo IV.

- Superficie territoriale: mq. 99.674

#### **Scheda D10**

##### **Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni**

Il sub comparto D10 è destinato alla realizzazione di un campo da golf di 18 buche servito dalla struttura di cui alla scheda D8. Per l'attuazione dell'intera maglia è prevista la realizzazione di un progetto esecutivo del campo da golf nel quale vengano evidenziati gli andamenti planoaltimetrici, le essenze poste a dimora, gli specchi d'acqua di arredo, la rete di irrigazione, i percorsi pedonali, carrabili ed in genere.

Non sono previste opere edilizie salvo la posa di chioschi e quanto altro eventualmente necessario all'attività golfistica (ombrelloni, panchine, cestini, zone di sosta, etc.).

- Superficie territoriale: mq. 484.831



## Scheda E

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il comparto E insiste su una zona del contesto fluviale attualmente in stato di degrado, interessato da fenomeni di impaludamento e dalla presenza di strutture vegetanti di scarsa rilevanza paesistica.

L'intervento prevede il riassetto degli argini contro i fenomeni di esondazione dovuti alle eventuali piene del fiume ed il riequilibrio vegetazionale attraverso interventi di colmata con terreni idonei all'attecchimento di nuove strutture vegetanti.

Nel comparto E è prevista la realizzazione di zone boscate, percorsi pedonali, piste per il passeggio a cavallo, piccoli laghi di valenza paesaggistica, la realizzazione del campo pratica per il golf ed eventuali strutture per il ripopolamento animale, la posa di eventuali chioschi per la ristorazione e la sosta.

Per l'attuazione delle opere di difesa delle rive ed il rimodellamento del terreno, è prevista la realizzazione di un progetto di insieme nel quale venga definito l'assetto (che nel planovolumetrico ha un valore puramente indicativo), le infrastrutture necessarie e l'assetto vegetazionale.

Nell'attuazione del sub comparto è prevista la realizzazione delle UP e non è prevista il conteggio delle US: trattandosi di aree destinate al verde ed alla riqualificazione ambientale, le stesse sono considerate integralmente come US.

Per il verde da porre a dimora a completamento dell'area si prevede la posa di macchia mediterranea e di alberature ad alto fusto di varie essenze aventi caratteristiche di coerenza con il paesaggio circostante e tali da garantire l'attecchimento delle stesse.

- Superficie territoriale: mq. 186.502

## Scheda F

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il comparto F comprende i territori dell'ambito posti sulla sinistra dell'attuale corso dell'Agri. Per questi il PTP prevede un regime di immutabilità assoluta: poste alcune perplessità nel merito, il Piano individua tre sub compartimenti.

Il primo (F1) riguarda una zona prevalentemente agricola e le zone riparie (contermini) su cui insiste una discreta, seppur discontinua, vegetazione. Per questo il Piano prevede la salvaguardia della zona riparia per una fascia di ml.100 dalla battigia ove possono essere realizzati interventi di piantumazione con essenze (alberi e cespugli) in analogia alle preesistenze. E' vietata qualsiasi opera edilizia o di disboscamento per fini agricoli, la posa di strutture anche se precarie, per la balneazione o l'attracco di natanti.

Nel caso in cui dovesse essere realizzato un collegamento (ponte) tra il sistema viario turistico di Policoro con quello di Scanzano, il progetto delle opere dovrà essere accompagnato dalla VIA (Valutazione di Impatto Ambientale).

Per la rimanente quota il Piano individua la possibilità di insediamenti turistici oltre la fascia di ml.100 dalla riva del fiume: per questi dovrà essere predisposto un progetto unitario che individui l'area di intervento e tutte le aree contermini dello stesso sub comparto e che definisca la nuova sistemazione e l'assetto delle opere edili, delle infrastrutture e delle UP e US. Tale progetto dovrà essere sottoposto dall'Amministrazione Comunale alle procedure di Variante del PTP. Per la zona si ritiene di poter indicare orientativamente i seguenti indici:

- Indice territoriale di utilizzazione edilizia (Uet) = 0,25 mq/mq
- Superficie lorda abitabile (Sla) = 50% della Sul
- Superficie lorda commerciale e terziaria (Slet) = 50% della Sul
- Superficie accessoria (Sa) = 1% della St
- Superficie coperta (Sc) = 15% della St
- Superficie parcheggi (Sppt) = 40 mq. / 100mq. di Slet + 10 mq./100mq di Sla
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 2
- Tipo edilizio (Te) = 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 9
- Destinazione d'uso (Du) = 1.3, 1.4, 1.5, 2.10, 2.11, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.3, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2
- Distanza dai confini (Dc) = mt. 10
- Distanza tra edifici (De) = mt. 10
- Verde privato (Vp) = N.1 albero / 100 mq. di superficie territoriale
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Rg, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = 10% della St

Il secondo sub comparto (F2) riguarda le zone boscate e macchiose poste in prossimità della foce. In questa zona sono previste opere di manutenzione e piantumazione di alberi e cespugli in analogia alle preesistenze: è consentito il miglioramento delle aree oggetto di esondazione e la manutenzione delle opere esistenti compreso i tracciati viari purché mantenuti come sterrati. Non è consentita la realizzazione di opere edilizie, l'apertura di nuove strade, la posa in opera di strutture precarie destinate alla balneazione.

Il terzo sub comparto (F3) riguarda la spiaggia e la fascia di pineta costiera retrostante: anche in questa zona sono previste opere di manutenzione ed eventualmente di ripiantumazione in riferimento alle strutture vegetanti. Non è consentita alcuna opera edilizia, ancorché precaria soprattutto in riferimento alla balneazione secondo quanto previsto all'art.9 del Titolo IV. E' consentita la manutenzione della viabilità esistente e le opere infrastrutturali direttamente connesse alla manutenzione ed alla difesa del bosco nonché alle opere idrauliche di bonifica.

- Superficie territoriale sub comparto F1: mq. 623.316
- Superficie territoriale sub comparto F2: mq. 175.364
- Superficie territoriale sub comparto F3: mq. 77.788

## Scheda G

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il comparto G interessa una zona nella quale è prevista la prevalenza del sistema acqueo come elemento di separazione tra la zona turistica e quella produttiva dell'azienda ittica. Nelle ipotesi di destinazione d'uso è stata prevista la realizzazione di un bacino per la pesca sportiva con le annesse infrastrutture per il parcheggio e per i servizi connessi all'attività sportiva secondo le prescrizioni di seguito evidenziate.

- Superficie utile lorda (Sul) = 0,01 della St (subcomparto)
- Superficie parcheggio (Sp) = 1% della St (subcomparto)
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 1 (h max. ml. 4,00)
- Verde privato (Vp) = N.1 albero / 20 ml. di perimetro subcomparto

E' altresì prevista la realizzazione di piccoli pontili per la pesca e la posa di strutture precarie per il ristoro.

In riferimento al verde si vedano le prescrizioni di cui al comparto limitrofo (B).

E' stata altresì prevista la realizzazione di una pista per l'atterraggio degli elicotteri con le annesse infrastrutture secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di progetto e secondo le prescrizioni di seguito riportate:

- Superficie utile lorda (Sul) = 10% della St (subcomparto)
- Superficie parcheggio (Sp) = 30% della Sul
- Numero dei livelli sovrapposti (NI) = 1 (salvo edifici speciali)

- Superficie territoriale sub comparto G1: mq. 623.316
- Superficie territoriale sub comparto G2: mq. 175.364

## Scheda H

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il comparto H prevede il mantenimento della struttura produttiva ittica secondo gli schemi predisposti nelle tavole di progetto: è stato inglobato l'ampliamento delle vasche in batteria per la produzione semintensiva, in corso di approvazione, sono stati previsti ampliamenti per la realizzazione di capannoni per la produzione intensiva, gli uffici ed i depositi secondo le prescrizioni di seguito riportate, è stata prevista la individuazione di una zona da destinare alla realizzazione di un depuratore a servizio dell'intero polo turistico e produttivo (comparti A, B, C, D, E, G, H, I), il miglioramento del sistema stradale di accesso e di distribuzione interna del comparto, l'eventuale potenziamento del sistema di pompaggio per l'alimentazione delle vasche ed in generale la riqualificazione del sistema vegetazionale di cortina per un migliore inserimento paesistico delle strutture esistenti.

Il comparto è stato diviso in tre sub, di cui il primo H1 riguarda le strutture edilizie (capannoni e palazzine uffici strutture tecniche per il pompaggio e zone di parcheggio): ogni intervento edilizio è subordinato al rilascio diretto di concessione edilizia secondo i seguenti indici e parametri. In sede di progetto dovranno essere evidenziate le superfici territoriali disponibili, le superfici utili realizzate secondo le varie destinazioni, le aree destinate a parcheggio, il verde esistente e di progetto, le eventuali opere tecnologiche realizzate o a realizzarsi ed infine le proposte generali di assetto tese alla mitigazione dell'impatto percettivo sulle opere proposte.

- Superficie utile lorda (Sul) = 20% della St (subcomparto)
- Superficie parcheggio (Sp) = 40% della Sul
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 1
- Verde privato (Vp) = N.1 albero / 20 ml. di perimetro subcomparto
- Superficie territoriale sub comparto H1: mq. 60.282

Il secondo subcomparto H2 riguarda la zona di produzione occupata dalle vasche: in questa zona non sono previsti interventi edilizi se non strettamente funzionali alla produzione, è consentito il miglioramento (ampliamento) delle infrastrutture viarie e l'adeguamento degli impianti secondo le esigenze della produzione da realizzarsi con semplice autorizzazione a richiedersi previa redazione di un progetto unitario.

In tale zona può essere altresì prevista la realizzazione di opere connesse con l'ampliamento della zona turistica (portuale o retroportuale): in tal caso dovrà essere redatto un progetto generale di Variante al presente Piano che individui, i nuovi interventi ed i relativi carichi insediativi ed infrastrutturali, verifichi la compatibilità e le connessioni con le preesistenze attraverso la redazione di elaborati progettuali analoghi a quelli contenuti nel presente Piano.

Per tale sub comparto è prevista la sola realizzazione del verde di cortina in modo da migliorare l'assetto generale in riferimento alla zona turistica: per questo valgono le indicazioni di cui al subcomparto G2.

- Superficie territoriale sub comparto H2: mq. 956.476

Il terzo sub comparto H3 riguarda la zona della spiaggia, così come individuata e disciplinata dalle norme generali di cui all'art. 9 del titolo IV.

In tale zona vanno tuttavia tenute presenti le azioni erosive del mare in riferimento al sistema costiero nel suo complesso: sono previste per questo le opere di difesa connesse con l'erosione da realizzarsi con semplice autorizzazione previa redazione di apposito progetto eventualmente da rendere compatibile con il progetto globale di difesa del litorale ove già predisposto ed approvato dagli organi competenti a livello regionale o provinciale.

- Superficie territoriale sub comparto H3: mq. 54.013



## **Scheda I**

### **Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni**

Per il comparto I si riportano integralmente le indicazioni generali di cui al art. 10 del titolo II.

Il comparto I individua aree destinate alla realizzazione del canale di accesso al porto nonché alle opere di difesa a mare (molo di sopraflutto e di sottoflutto e relativi sistemi di segnalazione), le infrastrutture necessarie a terra (viabilità di accesso, spazi di manovra e stazione di servizio carburanti) ed i servizi minimi necessari (parcheggi di supporto al cantiere ed alla spiaggia).

L'area, di particolare importanza da un punto di vista funzionale, contiene prevalentemente elementi tecnologici: ciò nonostante dovrà essere realizzata in modo tale da attutire l'impatto delle opere di difesa attraverso opportuni elementi di mitigazione da individuarsi nelle strutture vegetanti di cortina da porre a dimora. Il disegno idraulico del Porto (banchine e moli di sopraflutto e sottoflutto) è riportato come mera esemplificazione: in sede di rilascio di autorizzazione delle opere dovrà essere predisposto apposito progetto esecutivo delle opere compresa la realizzazione di un modello che espliciti il funzionamento idraulico dell'intervento anche in riferimento alle condizioni meteomarine.

Nella definizione delle opere necessarie alla realizzazione del canale e delle relative difese (moli) andrà tenuto debito conto, attraverso opportuni studi, del processo di modificazione dell'assetto costiero di tutta l'area di influenza (verso Nord e verso Sud) individuando quelle opere necessarie a mitigare l'effetto di erosione indotto.

Le opere previste in tale sub-comparto si attuano previa redazione di un progetto unitario con relativo studio di impatto ambientale.

## Scheda L

### Generalità, obiettivi, direttive e prescrizioni

Il comparto L comprende un'area agricola interessata dalla presenza di Torre Mozza.

Per questa il Piano prevede la demolizione dei fabbricati rurali esistenti e delle superfetazioni intorno alla torre, il restauro della stessa, la realizzazione di una piccola struttura edilizia con destinazione turistica (bar ristorante, discoteca, centro informazioni, attività museale, casa del custode, ecc.), la sistemazione delle aree intorno alla torre con sistemi a verde ed eventualmente con un piccolo laghetto ed una zona a parcheggi, mentre per tutta la restante parte del comparto viene confermata l'attività agricola.

Nelle operazioni di recupero della torre, particolare attenzione deve essere posta al paramento murario originario, in modo tale da lasciare parzialmente in evidenza la vetustà del manufatto. Al fine della sua valorizzazione è consentita una leggera sopraelevazione secondo gli schemi tipologici di costruzioni analoghe (torri costiere) purché realizzata con materiali idonei (simili alle preesistenze) evidenziando il corpo aggiunto.

Per la costruzione del nuovo manufatto edilizio a scopi turistici è fatto obbligo di mantenersi ad una distanza minima di mt.50 dalla torre privilegiando come ubicazione quella riportata nel planovolumetrico in modo da occultare il meno possibile la vista del manufatto da Via S. Giusto e da Via Fiume.

Il manufatto potrà essere realizzato per una superficie utile lorda massima di mq.500 con una pergola retrostante (in aggancio alla scarpata di Via S. Giusto) per una superficie max di mq. 1.000

Ove venisse realizzato il laghetto è possibile collegare alla struttura edilizia una terrazza per la sosta in affaccio sull'acqua secondo lo schema illustrato nel planovolumetrico che in tutti i casi non risulta vincolante.

In riferimento al verde è prescritto l'uso di alberature ad alto fusto nella zona a parcheggi e nel viale di ingresso (pino mediterraneo, d'aleppo, ecc.). Per il lago si consiglia la messa a coltura di un canneto e di varie piante acquatiche. Tutta la superficie non pavimentata dovrà essere trattata a prato.

E' fatto divieto di realizzare recinzioni completamente schermanti ed in generale se ne sconsiglia l'uso. Nel progetto dovranno essere altresì previsti idonei sistemi di illuminazione per valorizzare il monumento: in sede di rilascio dell'autorizzazione, l'Amministrazione provvederà a concordare con i richiedenti (se privati, o altri enti) le condizioni relative agli oneri di gestione dell'illuminazione.

L'intervento potrà essere realizzato dal pubblico o dal privato: nel primo caso si consiglia di bandire un Concorso di Idee (o gara di appalto) per il progetto esecutivo (o la realizzazione) in modo da sollecitare e coinvolgere una pluralità di professionisti nel dibattito culturale sul tema.

Per la determinazione della proposta di intervento valgono i seguenti parametri:

- Superficie lorda terziaria (Slct) = max mq. 400
- Superficie lorda abitabile (Sla) = max mq. 100
- Superficie accessoria (Sa) = 30% della Sla
- Superficie parcheggi (Sppt) = min. mq.1.000
- Numero dei livelli sovrapposti (Nl) = 1
- Destinazione d'uso (Du) = 1.1, 1.5, 2.10, 2.11, 4.1, 4.5, 6.1, 6.2
- Distanza tra edifici (De) = mt. 50 (Nota 1)
- Verde privato (Vp) = N.1 unità / 100 mq. di superficie territoriale (sub comparto)
- Urbanizzazioni Primarie (UP) = Rip, Rf, Rii, Rde, Ris, Rt, Sp, Va
- Urbanizzazioni Secondarie (US) = nessuna

Nota 1: relativa alla distanza dei corpi nuovi dalla torre