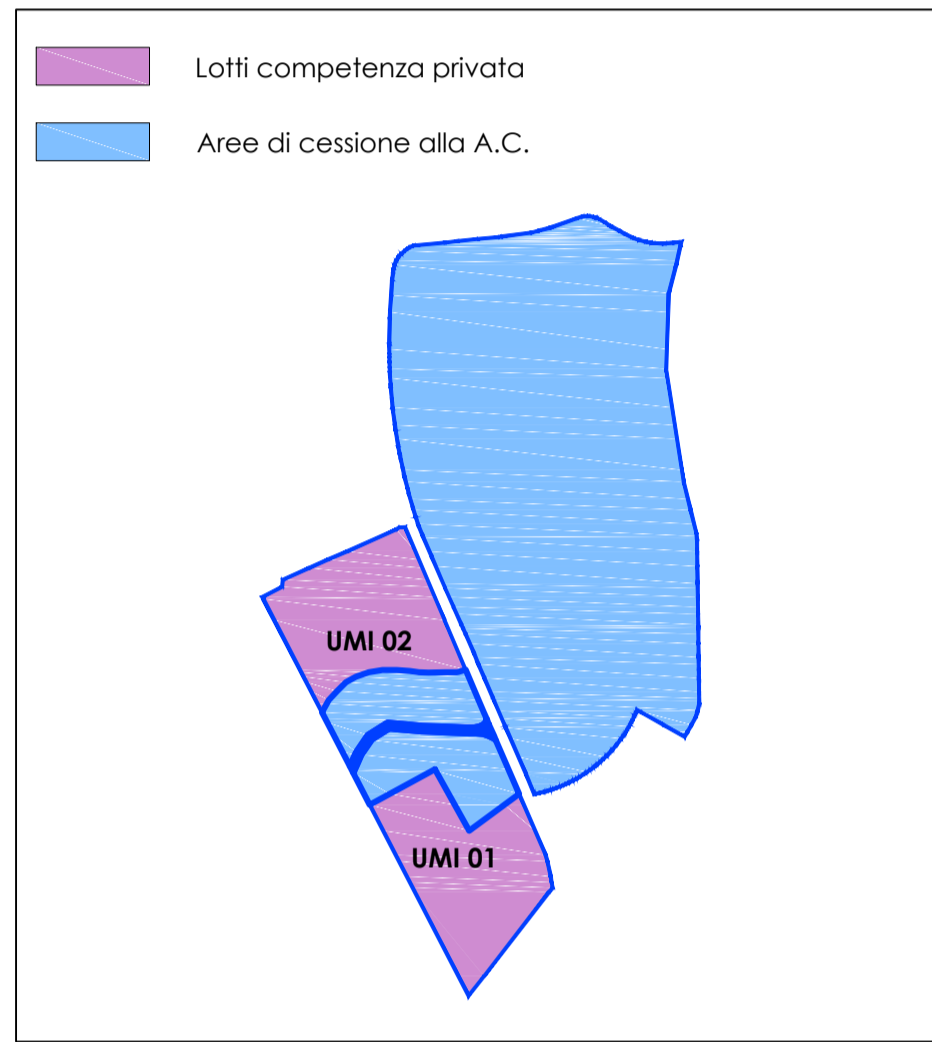


**SCHEDE NORMA ELEMENTI PRESCRITIVI LEGENDA**

- Area dei lotti privati
- Area delle cessioni (S1, S2, S3, S4)
- Area cessione H2.6
- Area di cessione G2.1 (parco urbano)
- Spazi per attrezzature di interesse comune
- Area della viabilità
- Perimetro P.A.

Individuazione aree in cessione alla A.C.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		ORTI SUD	
<b>DESCRIZIONE</b> Il progetto Speciale "Orti Sud" riguarda parti del territorio urbano interessate da una struttura ricettiva alberghiera e dal parco agricolo pubblico degli orti.			
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b> Gli interventi sono programmati sulla base del presente progetto Speciale e della successivo Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica e/o privata che può essere attuato in più stadi funzionali.			
<b>DESTINAZIONI ESISTENTI</b> Strutture ricettive alberghiere; Attrezzature per il gioco e lo sport; Esercizi commerciali.			
<b>CATEGORIE DI INTERVENTO</b> In assenza di P.U.A. sono consentiti interventi: - Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Opere interne. In presenza di P.U.A. conforme al PS sono consentiti interventi: - Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Opere interne, Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica.			
<b>PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>			
Dc	Distanza dell'edificio dai confini di proprietà	In aderenza o ml 5,00	
Df	Distanza tra pareti finestrate	ml 10,00	
	Altezza max	ml 7,50	
	N° piani fuori terra	2	
Rc	Rapporto di copertura	50%	
<b>PARAMETRI FARCHEGGI</b> per le STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE			
		1 posto auto x 2 posti letto	
<b>TIPOLOGIE ESISTENTI</b> Tipologie basate ad alta densità. Le tipologie edilizie devono obbligatoriamente rispettare i seguenti parametri: - massimo contenimento dell'impatto sul paesaggio dimostrato con simulazioni fotografiche allegate al PUA che mostrino lo stato precedente e quello successivo all'intervento e le relative misure di attenuazione dell'impatto sul paesaggio; - le coperture degli edifici devono essere piane del tipo verde ricoperte di terra vegetale e messa dimora di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea; - l'edificazione deve essere concentrata e, preferibilmente, seguita un principio insediativo di tipologia compatta, eventualmente con corpi edili disposti a gradoni, rivestimenti in pietra locale; - durante la fase di realizzazione delle opere deve essere prestata la massima attenzione alla copertura vegetale esistente, in particolare degli esemplari della macchia mediterranea di maggiori dimensioni; al termine dei lavori deve essere previsto l'eventuale impianto di esemplari vegetali di macchia mediterranea in modo da favorire l'attuazione dell'impatto del nuovo edificio sul paesaggio;			
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b> L'attuazione del PS attraverso PUA, anche se limitato ad uno solo dei comparti, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte del soggetto convenzionato: - l'unità minima di intervento è costituita dai comparti individuati nella scheda norma e nella tabella dati dimensionali; - la consistenza volumetrica di base di ognuno dei due comparti F4 corrisponde alla volumetria sviluppata applicando l'fit di base alla superficie del singolo comparto F4, come da tabella dati dimensionali; - la attuazione di ciascun comparto secondo i parametri di fabbricabilità di base comporta la cessione delle aree pubbliche ex D.A.S. 2266/1/1983 come da tabella dati dimensionali; - lo sviluppo della volumetria massima ammissibile in ciascuno dei due comparti F4 si determina con l'utilizzo del credito volumetrico, afferente le aree H2.6 e G2.1, che matura con la cessione alla A.C. delle stesse aree H2.6 e G2.1 ricomprese all'interno del PS nella misura determinata nella tabella dati dimensionali; - l'utilizzo della permessa volumetrica derivante dalla cessione delle aree H2.6 e G2.1 è subordinata alla cessione integrale della consistenza di tali aree previste per ciascun comparto F4. In particolare: 1) la realizzazione dell'incremento volumetrico nel comparto UMI 1 è subordinata alla cessione della quota parte delle aree H2.6 e G2.1 pari a mq 28.371; 2) la realizzazione dell'incremento volumetrico nel comparto UMI 2 è subordinata alla cessione della quota parte delle aree H2.6 e G2.1 pari a mq 29.939.			
<b>VALUTAZIONI ENERGETICHE E AMBIENTALI NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E VALORIZZAZIONE DEL RAPPORTO SITO - EDIFICIO</b> La documentazione tecnica prescritta da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, deve essere integrata da: 1.relazione descrittiva contenente: - caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc. - contesto del sito: aspetti storico-tipologici, vincoli, edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti; - la individuazione di alberi eventualmente esistenti sul sito o in aree adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni; - una analisi delle caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche; 2.relazione di fattibilità del modello insediativo contenente le prescrizioni per: - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre); - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti; - l'itinerario variegato dei venti prevalenti per strategie di ventilazione / raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...); - garantire l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del piano attuativo; - predisporre le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento; - introdurre il verde quale componente privilegiata del progetto insediativo, capace di produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentendo l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno. Prescrizioni speciali riguardano i parcheggi di superficie per quanto riguarda le pavimentazioni permeabili e la densità di piantumazione, secondo i parametri previsti nel Regolamento Edilizio e Forestale. Tali elementi dovranno essere articolati nelle norme tecniche del piano attuativo. <b>PRESCRIZIONI RELATIVE AL CONTENIMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE SULLE COMPONENTI ECOLOGICHE</b> Indicazioni componenti suolo: - garantire il naturale deflusso idrico lungo i corsi d'acqua; - non determinare incremento del grado di pericolosità e di rischio idraulico; - garantire i naturali processi di trasporto sedimentario verso il margine costiero. Indicazioni componenti rifiuti: in caso di interventi di demolizione di strutture edilizie prospicienti la costa e di ricostituzione su aree a minore impatto ambientale, è auspicabile una demolizione selettiva degli edifici, in grado di consentire l'isolamento delle frazioni monomateriali riutilizzabili e/o valorizzabili come materie prime seconde e, conseguentemente, di ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.			

PS.14 ORTI SUD		SI		III		volumi		SAL		abitanti	
programma integrato		mq	mq/mq	max	mq	max	mq	max	mq	max	n
<b>ESTENSIONE TERRITORIALE</b>		84.282	0,107	4.632	1.544	77					
estensione aree AC		58.310									
comparti edificatori		25.972									
		84.282									
<b>comparti edificatori</b>		%	III	volumi	SAL	abitanti					
UMI 1 struttura ricettiva		48,64%	12.637	0,37	4.632	1.544	77				
UMI 2 struttura ricettiva		31,34%	13.335	0,33	4.389	1.463	73				
Totale UMI private		100,00%	25.972	0,35	9.021	3.007	150				
<b>UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1</b>											
<b>edificabilità di base zona F4 UMI 1</b>		SI		volumi	SAL	abitanti					
dotti di base				12.637	1.414	471					
<b>verifica standard UMI 1/F4 ex DASS 2266/1/1984</b>		50% SI									
parametro aree attrezzate di Ist. comune											
di cui aree pubbliche				60% delle aree per altre comuni							
superficie territoriale zona F4 UMI 1				12.637							
superficie minima cdt. comuni				6.319 mq							
di cui sup. min. aree pubbliche				3.791 mq							
<b>superficie cdt. comuni in progetto</b>				6.319 mq		6.319 verificato					
<b>di cui sup. aree pubbliche in proje</b>				3.745 mq		3.791 verificato					
<b>volumetrie incrementale raggiungibile con cessione delle aree con credito volumetrico H2.6 e G2.1</b>		SI		volumi	SAL	abitanti					
credito volumetrico zona (H2.6+G2.1)				28.371	3.218	1.073					
cessione a AC (zone H2.6+G2.1)				28.371							
<b>riepilogo UMI 1</b>											
<b>edificabilità zona F4</b>		SI		volumi	SAL	abitanti					
credito volumetrico zona (H2.6+G2.1)				28.371	3.218	1.073					
<b>Totale UMI 1</b>				41.008	4.632	1.544	77				
<b>UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2</b>											
<b>edificabilità di base zona F4 UMI 2</b>		SI		volumi	SAL	abitanti					
dotti di base				13.335	1.340	447					
<b>verifica standard UMI 2/F4 ex DASS 2266/1/1984</b>		50% SI									
parametro aree attrezzate di Ist. comune											
di cui aree pubbliche				60% delle aree per altre comuni							
superficie territoriale zona F4 UMI 2				13.335							
superficie minima cdt. comuni				6.668 mq							
di cui sup. min. aree pubbliche				4.001 mq							
<b>superficie cdt. comuni in progetto</b>				6.668 mq		6.668 verificato					
<b>di cui sup. aree pubbliche in proje</b>				4.170 mq		4.001 verificato					
<b>volumetrie incrementale raggiungibile con cessione delle aree con credito volumetrico H2.6 e G2.1</b>		SI		volumi	SAL	abitanti					
credito volumetrico zona (H2.6+G2.1)				29.939	3.049	1.016					
cessione a AC (zone H2.6+G2.1)				29.939							
<b>riepilogo UMI 2</b>											
<b>edificabilità zona F4</b>		SI		volumi	SAL	abitanti					
credito volumetrico zona (H2.6+G2.1)				13.335	1.340	447					
<b>Totale comparto 2</b>				43.274	4.389	1.463	73				
<b>aree in cessione alla A.C. oltre a quelle previste dal DASS 2266/1/1983</b>		SI		volumi	SAL	abitanti					
H2.6				43.910							
G2.1				14.402							
tot. aree in cessione alla A.C.				58.310							
<b>destinazioni d'uso</b>											
attività ricettive				100%							