PROVINCIA DI IMPERIA

COMUNE di OSPEDALETTI

VALORIZZAZIONE URBANISTICA

SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE

della PROPRIETA' sita in CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. 63

VARIANTE al PRG

cartografia e normativa

Richiedente: FUBAR SRLS

Ospedaletti, 14 febbraio 2022

OGGETTO: Richiesta di variante al PRG per valorizzazione urbanistica della proprietà Dario Deveronico sita in Corso Giuseppe Garibaldi in Ospedaletti.

RICHIEDENTE: FUBAR SRLS

La prospettata variante al P.R.G. riguarda la proprietà del Sig. Dario Deveronico sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 63 in posizione intermedia tra la via stessa e la sovrastante via Anemoni.

Il compendio interessato è censito catastalmente nella Sezione di Ospedaletti, Foglio 13, Mappale 465 e mappale 537 sub1. In ordine a tale ambito, stante il progetto della Società richiedente di realizzazione di struttura turistico-ricettiva all'aria aperta della tipologia "Villaggio Turistico", in conformità con la L. R. 32/2014 e s.m.i., si rende necessario apportare una variante urbanistica di valorizzazione.

FUBAR SRLS è Start-Up Innovativa in ambito turistico a capitale interamente privato che intende procedere al potenziamento della struttura ricettiva del Comune di Ospedaletti previa approvazione di variante urbanistica che ne individui destinazione e funzioni compatibili con l'ambito di riferimento.

Ciò consentirà alla società di attivare un processo di turismo sostenibile inclusivo e lento progettato per salvaguardare e valorizzare l'occupazione del comparto e le potenzialità del territorio.

Attualmente l'area in oggetto è, dal PRG vigente, inserita in una zona formalmente agricola ma di fatto fortemente urbanizzata e concretamente identificabile come residenziale avendo, de facto, perso la sua caratterizzazione rurale, legata indissolubilmente al declino dell'agricoltura locale.

Il terreno in questione necessita di recupero dell'area verde che attualmente è caratterizzata da incolto e che a seguito degli ultimi eventi alluvionali ha subito danni all'originaria struttura con terrazze e muri a secco che per tale motivo sono in buona parte compromessi.

L'intervento proposto pertanto, oltre all'indubbio vantaggio economico per la Società, con tale proposta si propone di ottenere un ulteriore risultato positivo quello del recupero ambientale e urbanistico di un'area attualmente non utilizzata, ma

con un potenziale dal lato turistico-attrattivo, essendo situata strategicamente a poca distanza dal mare (tradizionale meta turistica) e nello stesso tempo in prima collina e quindi utilizzabile come punto di partenza per la scoperta dell'entroterra, sviluppando il turismo ATTIVO-ESPERIENZIALE rivolto all'outdoor:

nordic walking, trekking, trial running, parapendio, downhill, e-bike sulla sentieristica dell'entroterra, arrampicata sportiva.

Inoltre sviluppando il concetto di turismo attivo, tale progetto prevede anche l'organizzazione di corsi di formazione esperienziali aventi per oggetto, tra gli altri:

- Riscoperta antichi mestieri ed artigianato locale
- Enogastronomia locale
- Attività sportive ricreative
- Wellness e Mindfulness
- La storia di Ospedaletti e le sue "perle": tour turistico virtuale ed esperienziale con guide locali.

Oltre a ciò, il Comune conseguirà un significativo beneficio indiretto derivante dall'incremento del valore dell'indotto turistico e diretto dal maggiore introito tributario.

IL PRG VIGENTE

ART. 14 - MODALITA' D' INTERVENTO

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

Opere interne: gli interventi realizzati all'interno di immobili non vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939, 1497/1939 aventi le caratteristiche di cui all'art. 26 della legge 47/1985 si configurano quali opere interne, esenti da titolo edilizio, fermo restando che opere complessive di natura ed ampiezza diverse, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate ed oggetto di separato atto abilitativo, quando tra esse esista un rapporto di funzionalita'.

Interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
Si configurano come interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

1) lavori di demolizione e di ricostruzione parziale o totale di rivestimenti interni e loro coloritura, costruzione,sostituzione o riparazione di pavimenti interni;
2) lavori di rifacimento, sostituzione, riparazione degli infissi interni;
3) riparazione, ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, purché non comportino la

destinazione ex novo di locali per i servizi medesimi;

4) riparazione o sostituzione di canne fumarie interne;
5) pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni, senza alterazione di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento non preveda il completo restauro della facciata;
6) rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione di materiali, tinte e tecnologie esistenti;
7) risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
8) riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a metri 2, senza alterazioni di materiali, forma o dimensioni;
9) riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni e di grondaie, sostituzione e riparazione parziale dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie impiegate.

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici,sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
Si configurano come interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1) rifacimento totale degli intonaci esterni con lo stesso materiale o con materiale diverso;
2) demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica al piano di imposta;
3) rifacimento totale del manto del tetto con lo stesso materiale o con materiale diverso;
4) rifacimento totale delle pavimentazioni esterne con lo stesso materiale o con materiale diverso;
5) rifacimento totale di recinzioni con lo stesso materiale o con mate-

riale diverso;

6) rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifica del piano di imposta e delle altezze dei locali;
7) demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezze interne, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione ambientale interna;
8) inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione sia interni che esterni;
9) inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici in mancanza degli stessi;
10) rifacimento totale di intercapedini orizzontali e verticali esterne;
11) creazione di vani per impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
12) apertura di finestre in locali privi di illuminazione diretta dall'esterno, purché il locale non diventi abitabile in base alle norme del regolamento edilizio;
13) consolidamento dei muri portanti, strutture, fondazioni.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
In particolare, l'intervento di restauro prevede il recupero degli aspetti architettonici ed il ripristino delle parti alterate mediante le seguenti opere:

1) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni;
2) la ricostruzione di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite con il limite di mc. 200;

3) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
4) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
5) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali, quali murature portanti sia interne che esterne, solai a volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
6) l'eliminazione di eventuali superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
7) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

In particolare, l'intervento di risanamento conservativo prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

1) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata la unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
2) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
3) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali, quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
4) l'eliminazione di eventuali superfetazioni come parti incongrue allo impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
5) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che

possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi escludono la demolizione con successiva ricostruzione e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare, rientrano nel concetto di ristrutturazione:

1) interventi di demolizione, ricostruzione di pareti allorché l'intervento comporti una trasformazione dell'organismo edilizio esistente attraverso un aumento del numero dei vani abitabili o della superficie utile esistente;
2) La demolizione e ricostruzione di solai esistenti anche con conseguente variazione della quota di imposta, allorché tale variazione sia determinata dalla necessità di adeguare l'immobile al rispetto delle norme igieniche vigenti, ovvero più genericamente per soddisfare esigenze igieniche e tecnologiche;
3) interventi edilizi che comportino la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
4) accorpamenti di due o più unità immobiliari;
5) recupero, ovvero diversa utilizzazione di volume o di superficie esistente di vani accessori all'edificio;
6) mutamento della destinazione d'uso connessa alla esecuzione di opere edilizie ovvero anche in assenza di queste, considerato come ristrutturazione urbanistica;

Tutti gli edifici costruiti prima del 1940, come desumibili da opportuna certificazione catastale, possono essere ampliati per esclusive esigenze igienico-tecnologiche non oltre il limite del 10% del volume preesistente, previa elaborazione di apposito S.C.A., come definito sub art. 28 qualora ricadenti in ambiti residenziali di mantenimento e di modificazione.

Interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire lo esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro, diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed anche con la modificazione

del disegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale.
Laddove è ammessa la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18 delle presenti norme, tale intervento è comunque soggetto a SUA, quindi all'obbligo di reperire la pertinente quota di servizi pubblici, fermo restando che, in mancanza di un limite volumetrico massimo prefissato, non può comportare aumento dei volumi esistenti.

Interventi di demolizione: quelli rivolti ad eliminare con l'abbattimento, in tutto o in parte, un organismo edilizio o comunque un manufatto edilizio.
Tali interventi riguardano la superfetazione di edifici (aggiunte posteriori, inorganiche per forma e struttura all'organismo) e in tal caso non sono ricostruibili, oppure gli edifici che si vogliono sostituire con altri edifici o con altre destinazioni stabilite dalla disciplina di ambito per l'area di risulta della demolizione.

Interventi di nuova costruzione: sono gli interventi rivolti a realizzare un nuovo organismo edilizio o comunque un manufatto edilizio.

ART. 15 - DISCIPLINA TRANSITORIA DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Nelle more della elaborazione di uno S.U.A. sono consentiti sull'esistente gli interventi edilizi stabiliti dalle relative Tabelle d'Ambito.

ART. 16 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. 2 APRILE 1968)

Alla zona territoriale omogenea di tipo B corrispondono gli ambiti individuati con le sigle RMA, RMO1, RM04, PMA, PMO, TMA, RCTSpNI. Alla zona territoriale omogenea di tipo C corrispondono gli ambiti individuati con le sigle RNI, RM02, RM03, RMObi-1, RMObi-2, SpAbNIMO.

Alla zona territoriale omogenea di tipo D corrisponde l'ambito individuato con la sigla PNI.
Alla zona territoriale omogenea di tipo E corrispondono gli ambiti individuati con le sigle AGCE, *AGMA* ~~AGMO~~.
Tale divisione ha la funzione di consentire la verifica del rispetto del D.M. 2 Aprile 1968, mentre la denominazione degli ambiti deriva dalla relazione matriciale tra funzioni e tipi d'intervento previsti, secondo lo schema seguente:

Tipi d'intervento	Conservazione CE	Mantenimento MA	Modificazione MO	Nuovo Impianto NI
Funzioni				
Residenziale R	-	RMA	RMO, RMObi	RNI
Produttiva P	-	PMA	PMO	PNI
Commerciale C	(presente soltanto nell'ambito misto RCTSpNI)			
Turistica T	-	TMA	-	-
Agricola AG	AGCE	*AGMA*	~~AGMO~~	-
Stato Naturale SN	-	SNMA	-	-

Vi sono inoltre ambiti costituiti solo da servizi pubblici (D.M. 2 Aprile 1968):
SpNI1 -SpNI2: Servizi pubblici - Nuovo impianto; ed un altro ancora formato solo da attrezzature di interesse generale: AbMO : Attrezzature balneari - Modificazione.

Art. 17 – FUNZIONI specifiche della zona

5. Agricola (AG):
- residenza connessa alla conduzione del fondo ed attrezzature agricole, *al fine di garantire il collegamento tra residenza e fondo agricolo in sede di rilascio della concessione edilizia dovrà essere sottoscritto dal richiedente un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegni a garantire la coltivazione del fondo annesso alla residenza*;
- servizi pubblici e privati;
- esercizi pubblici, con esclusione di nuovi insediamento ricettivi e di esercizi commerciali con Slp>400 mq.

Art. 18 – TIPI DI INTERVENTO

Mantenimento: si applica nel caso di tessuto urbano avente un elevato grado di saturazione volumetrica e di compattezza dell'edificato ovvero di territorio agricolo avente una struttura fondiaria organizzata ed un equilibrato rapporto tra costruito e coltivo, al fine di escludere significativi incrementi volumetrici ed alterazioni dell'esistente, pur ammettendosi marginali quote di completamente volte a migliorare la funzionalità del contesto.
Tale tipo di intervento si applica altresì alle porzioni di territorio di rilevante pregio ambientale, anche non caratterizzate da elevate volumetrie esistenti ma già strutturate a seguito di una stratificata azione antropica, che richiedono la preservazione della configurazione esistente nonchè alla parte alta del territorio allo stato naturale, meritevole di tutela per il suo valore paesistico-ambientale..
Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di cui al precedente art. 14, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica e della demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi in cui quest'ultimo intervento è specificatamente ammesso nelle tabelle d'ambito.

Sugli edifici esistenti sono ammesse opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei termini previsti dall'art. 14 delle N.d.A.
Sono inoltre consentiti interventi di nuova edificazione regolati da quanto previsto dall'art. 31 delle N.d.A. riguardo la tipologia rurale e nel rispetto dei seguenti parametri edilizio-urbanistici :

H. max. m.	N° max. piani f.t.	D.c.p. minima m.	D.s.p. minima m.	D.f. minima m.
8,00	2	5,00	(1)	10,00

NOTA : (1) 20,00 m. dalle strade di tipo F e 10,00 m. dalle strade "vicinali" di tipo F (DL.vo 30/4/1992 n°285)

Le aree a servizio pubblico all'interno degli ambiti sono soggette alle seguenti destinazioni e prescrizioni :

	Numerazione progressiva	Tipo di servizio	Numerazione in cartografia Tav. 12	Superficie mq. *	% Realizzata	% da Realizzare	Prescrizioni specifiche
AGMA1	53	IC	8	317	100	-	Sono ammessi interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo
	54	P	25	635	100	-	
AGMA2	55	IT	3	1476	100	-	

Sono ammessi impianti a serra purché :
1) la superficie coperta non superi il 75% dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a mq. 1000;
2) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non superi i m. 6,00;
3) le distanze minime non siano inferiori a :
   a) m. 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione
   b) m. 3,00 dal ciglio delle strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
   c) m. 6,00 dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i m. 7,00 e i m. 15,00;
   d) m. 10,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a m. 15,00;

ART. 31 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli edifici esclusivamente residenziali di nuova realizzazione, compresi quelli di sostituzione di manufatti preesistenti, qualora espressamente indicato nelle tabelle d'ambito, devono in linea di massima conformarsi ai sottocitati modelli tipologici.

Tipologia a villa: unità abitativa organizzata come residenza isolata e circondata da un'area di pertinenza attrezzata a giardino: l'aggregazione di tali unità deve costituire tessuti omogenei e regolari con funzione di mediazione e filtro tra aree agricole ed urbane, ovvero di conferma e consolidamento delle porzioni di tessuto urbano già insediato sulla base di tale tipologia edilizia.
La volumetria di ogni singola villa, articolata su non più di due piani abitabili, deve essere compresa tra i 400 e i 750 mc., cui dovranno corrispondere rispettivamente lotti di edificazione aventi superfici pari a 3.000 e 5.000 mq.; a superfici intermedie a tali valori dovranno corrispondere volumetrie massime determinate per interpolazione lineare tra i valori limite come sopra riportati.
L'involucro edilizio deve essere risolto in forme semplici e regolari evitando l'uso di solidi geometrici, di partiture architettoniche e di materiali estranei alla tradizione edilizia locale.
La copertura deve essere a falde, con possibilità di realizzare terrazzi, purché la loro estensione sia limitata in rapporto a quella del resto della copertura.

Tipologia rurale: unità abitativa mono o bifamiliare organizzata come residenza isolata, funzionale alla conduzione dell'azienda agricola, posta sul lotto principale tra quelli che compongono l'azienda stessa.
La volumetria di ogni singola unità, articolata su non più di due piani abitabili, deve essere compresa tra i 300 e i 400 mc., cui dovrà corrispondere rispettivamente la disponibilità di superficie per l'edificazione, non gravata da precedenti asservimenti, pari a mq.

6.000 (di cui almeno 4.000 contigui) e mq. 8.000 (di cui almeno 5.000 contigui); a superfici intermedie a tali valori dovranno corrispondere volumetrie massime determinate per interpolazione lineare tra i valori limite come sopra riportati.
Le volumetrie indicate devono essere utilizzate per la realizzazione di un unico edificio.
Il volume residenziale ammissibile deve essere conformato in edificio compatto con un massimo di due piani più eventuale seminterrato senza gradonature ed avere copertura a capanna.
Il volume non residenziale previsto a completamento dell'edificio deve formare corpo unico con questo ed avere copertura a falda unica o a terrazzo.

ART. 32 - MODALITA' DI SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.
In tutti i progetti gli alberi esistenti dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica; i progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare ove possibile le piante esistenti, il cui abbattimento può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.
Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie messe a dimora, all'interno del lotto o dell'ambito d'interverto, secondo le modalità di seguito specificate.
Tutti i progetti dovranno includere dettagliate previsioni delle sistemazioni esterne di tutta l'area, con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivo, e di tutte le altre opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.), precisando la denominazione di alberi ed arbusti.
E' fatto obbligo a chi realizza nuove costruzioni negli ambiti residenziali di porre a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 150 mq. di superficie fondiaria.
Il taglio dei boschi (escluse le colture industriali) è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico e di razionale conduzione agricolo-forestale- in questo caso dovranno essere ottenute le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti. In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.
Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una pianimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto; la scelta delle essenze delle alberature deve essere fatta in base a quelle consigliate dai competenti Uffici Comunali.

VARIANTE AL PRG VIGENTE

Ambito di Variante

L'ambito oggetto di variante è quello perimetrato nelle allegate cartografie corrispondente al mappale 465 e 537 sub 1. Tale ambito di Variante viene identificato nella cartografia di Variante al PRG vigente con la sigla **TRAA**.

Modalità di attuazione:

Permesso di costruire Villaggio Turistico integrato completo di strutture obbligatorie, come da normativa regionale (L.R. 32/2014 e s.m.i.), e parcheggio interrato.

Successivamente all'attuazione della trasformazione urbanistica, sugli immobili realizzati sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente di cui al D.P.R. 380/2001, sino alla ristrutturazione edilizia, mediante i pertinenti titoli edilizi e nel rispetto dei parametri urbanistici prescritti.

Destinazioni d'uso:

Turistico – Ricettivo / artigianato compatibile
Autorimesse e parcheggi
Residenziale

Tipi di intervento edilizio ammessi

Tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto della disciplina urbanistica vigente e della normativa regionale in materia di strutture ricettive all'aria aperta.

Standard urbanistici e dotazioni private obbligatorie.

L'intervento deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 nella misura *ivi* prevista, con la cessione gratuita al Comune delle relative aree o mediante l'assoggettamento ad uso pubblico.

Tutti gli standard urbanistici richiesti dovranno essere reperiti *in loco con* la possibilità della monetizzazione sostitutiva.

Per gli insediamenti a destinazione turistico-ricettiva devono essere rispettati i disposti della legge regionale n. 32/2014 e s.m.i..

Gli interventi sono inoltre soggetti all'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali.

Per il reperimento dei parcheggi è ammesso:

- L'utilizzo di spazi a cielo libero;
- La realizzazione di autorimesse interrate nel sottosuolo delle porzioni edificate nonché degli spazi liberi inedificati;

Parametri edilizi e urbanistici

L'ambito oggetto di variante sarà caratterizzato dai seguenti parametri:

Superficie Lorda massima di mq 1.315, comprendente l'intera area oggetto di intervento.

Sono esclusi da tale quantità i fabbricati già esistenti e le relative aree di pertinenza.

In tutto l'ambito oggetto di variante sono ammessi parcheggi sia interrati che a cielo libero.

Strutture ricettive mobili:

I "moduli tipo" ricettivi delle piazzole da destinarsi alla tipologia "villaggio turistico" saranno in linea con l'art.12 c.1 punto b-c della L.R. 32/2014:

"b) *case mobili non ancorate al suolo in modo stabile, contraddistinte da meccanismi di rotazione in funzione e dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento, installati o installabili nelle piazzole di tipo villaggio turistico o in quelle di tipo stanziale. Nel caso di installazione di manufatti in piazzole di tipo stanziale il cliente è obbligato alla rimozione delle stesse al termine del periodo contrattuale*;

c) *manufatti realizzati con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, non ancorati al suolo in modo stabile, contraddistinti dalla presenza di allacciamenti alle reti*

tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento e collocati nelle piazzole di tipo villaggio turistico.

Tali manufatti, ai sensi della normativa edilizia regionale in ambito turistico-ricettivo non costituiscono volumi in termini edilizi e come tali l'installazione non è soggetta al rilascio di titolo edilizio e al rispetto dei parametri urbanistico - edilizi.

I moduli ricettivi previsti saranno conformi alla normativa UNI EN 1647/2004 e successivi aggiornamenti, ed alle vigenti normative in materia di sicurezza degli impianti, e dotati delle caratteristiche di qualità individuate dalla Giunta regionale a norma dell'articolo 27 della legge di riferimento.

Le superfici dei moduli ricettivi sono compatibili con le superfici occupabili delle piazzole (delle dimensioni massime di 90 mq ciascuna) definite dalla normativa di riferimento, le altezze degli estradossi superiori delle coperture rispetto al piano della superficie delle piazzole ove sono installati non sono superiori a metri 4,00.

Gli allestimenti saranno quindi sviluppati in un unico livello non soppalcato.

I moduli saranno omogenei per tipologia, colore del rivestimento esterno e delle coperture, dotati tutti delle dotazioni richieste dalla normativa vigente in materia.

Tutti gli allestimenti sono conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza degli impianti.

Impianti:

L'impianto idrico sarà realizzato con opportune tubazioni dimensionate ed alimentate per consentire l'erogazione minima giornaliera per ospite non inferiore ai 50 lt potabili.

L'impianto di rete fognaria è previsto nel rispetto delle norme vigenti con adeguato allacciamento alla vicina fognatura civica (Corso Garibaldi).

Verde:

è previsto il mantenimento dell'area a verde esistente posta sul margine sud dell'ambito. Altri spazi a verde saranno eventualmente reperiti anche utilizzando le coperture delle strutture.

Strutture in edilizia tradizionale:

Altezza massima = 4 m

n. massimo piani fuori terra. = 1

Distanza minima fabbricati = 10 m

Distanza minima confini = 5 m

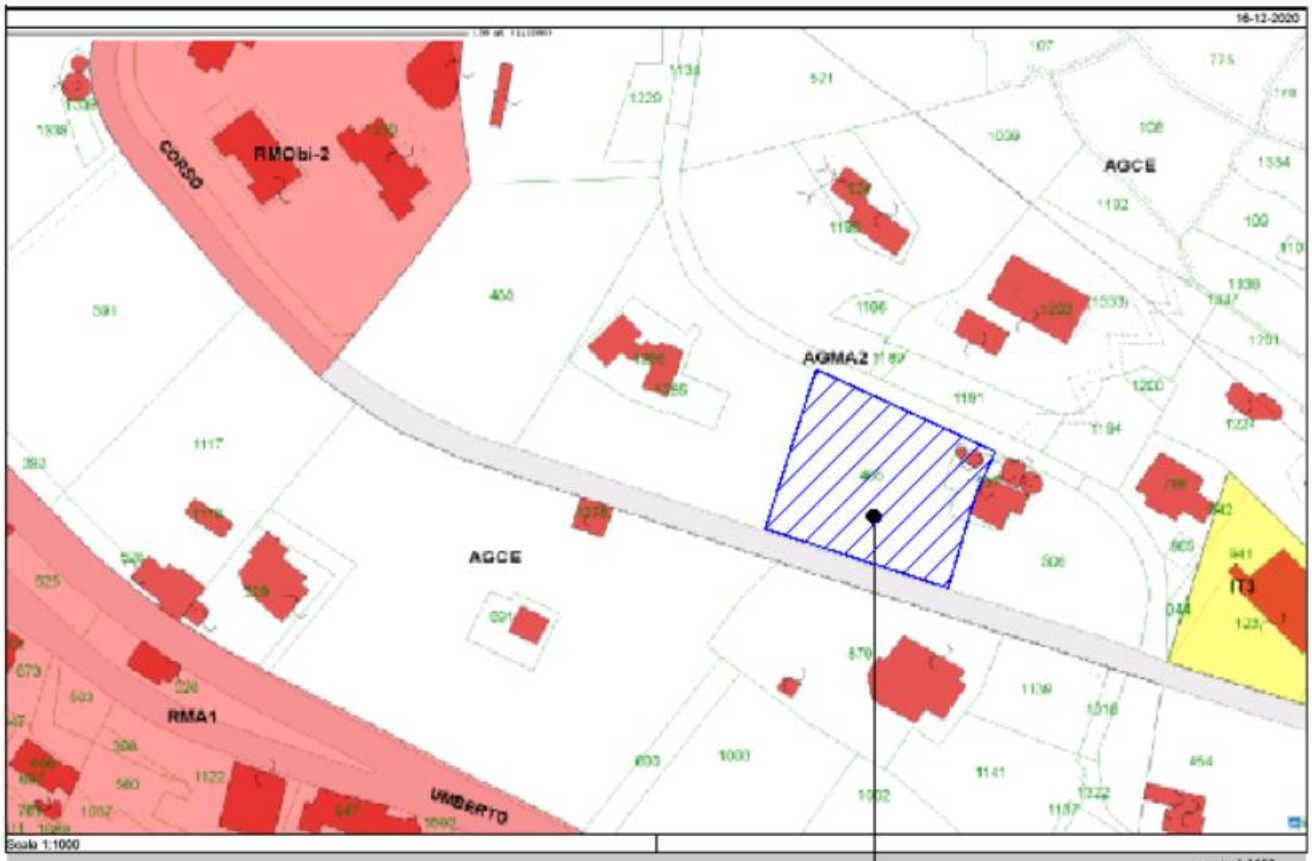
Distanza minima strada pubblica = 5 m

PARAMETRI DELL'INTERVENTO

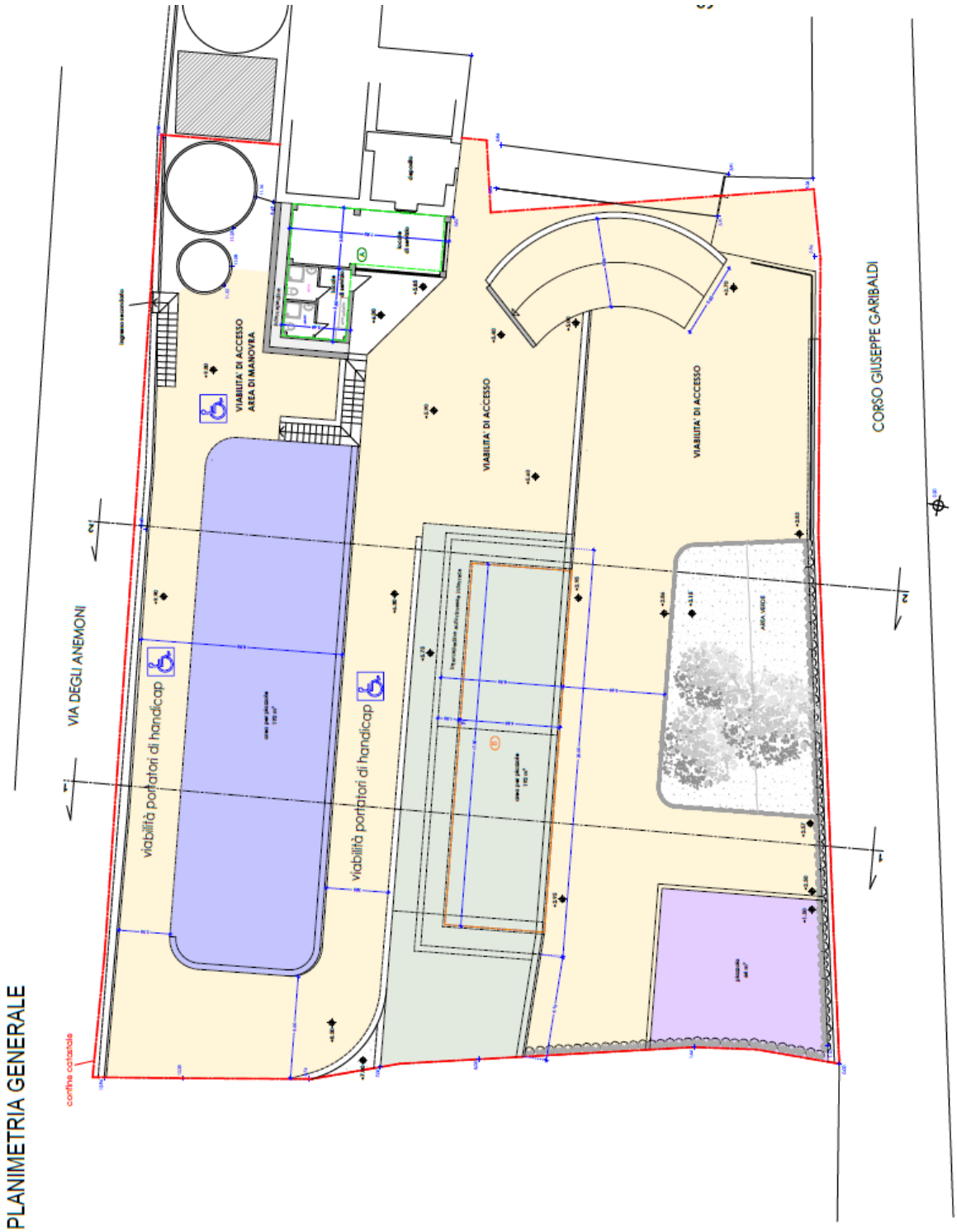
Superficie territoriale	1.315 mq
Utilizzazione attuale	Incolto
Piano strutturale	AGMA2
Vincoli	paesaggistico art.136 Dlgs 42/2004
Posizione dell'area	primo entroterra
Elementi di pregio	nessuno
Elementi di disturbo	nessuno
Strumento di attuazione	progetto unitario
Categoria di intervento	realizzazione di villaggio turistico
Numero minimo di piazzole	7
Numero di piazzole uso "villaggio turistico"	>51%
Dimensione max singola piazzola	90mq
Servizio ricevimento-accettazione	struttura dedicata all'ingresso
Altezza massima consentita	4 mt fuori terra
Utilizzazioni compatibili	attività ricettive (villaggio turistico) / artigianato compatibile

ESTRATTO **PRG**

Ambiti e Distretti



AMBITO DI INTERVENTO



Planimetria generale di progetto dell'area di intervento