

COMUNE DI SILVI

Provincia di Teramo

committente

REALSTABILE S.p.A.

Piazza Pierangeli n.1 - 65100 Pescara

CLUB DEL SOLE S.R.L

Via Biondini, 27- 47121 Forlì (FC)

SORRICCHIO DI VALFORTE GUIDO

C.F. SRRGDU54B22A488A - Silvi (TE)

progetto

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"I GIARDINI DELL' ADRIATICO"

ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 18/83

in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

LOCALITA': SILVI MARINA - ZONA PIOMBA

elaborato

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Relazione n.

01



il progettista

Ing. Domenico Merlino

www.merlinoprogetti.it E-Mail: info@merlinoprogetti.it
Via Padre Ugo Frasca - 66100 Chieti Scalo (CH) - Tel e Fax 0871 552751



il consulente architettonico
Area residenziale

Arch. Donato D'Ercole

www.derstudio.it E-Mail: info@derstudio.it
Via Salvatore Tommasi 19 - 65126 PESCARA - Tel e Fax 085 4541391

il progettista

GIORGIERISTUDIO

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri

collaboratori:

Arch: Francesca Nuti

Arch. Arianna Becherucci, Arch. Martina Calcinai, Arch. Ludovica Splendiani e Dott. Marco Magagnini

www.giorgieristudio.it e-mail: info@giorgieristudio.it

via Santa Reparata, 42 - 50129 Firenze (FI) - Tel +39 055496389

commessa n.	livello progettuale	scala
19.010	Definitivo	--
settore	project manager	work manager
ARC	DM	---

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE
06	Dicembre 2022	Riferimento Verbale della Conferenza dei Servizi Istruttoria Prot. n.34774 del 08.11.2021	EL
05	Luglio 2022	Riferimento Verbale della Conferenza dei Servizi Istruttoria Prot. n.34774 del 08.11.2021	EL
04	Settembre 2021	Nuovo Piano di Lottizzazione in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. vigenti	EL
03	Giugno 2021	Riferimento Nota - Prot. n. 10945 del 09/04/2021	GS
02	Febbraio 2021	Deliberazione di Giunta Comunale n.27 del 23/03/2021	GS

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Il Piano di Lottizzazione in questione, denominato “I GIARDINI DELL’ADRIATICO”, di cui all’istanza inoltrata al Comune di Silvi il 31.01.2020, acquisita con Prot. n.4824 del 05.02.2020, è stato elaborato ai sensi dell’Art. 23 della L.R. 18/83 ed in attuazione del combinato disposto dagli Art. 57 e 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Il Piano di Lottizzazione concerne l’intervento edilizio che ridefinisce l’assetto urbanistico di un’area già oggetto di precedente strumento attuativo, approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n.2 del 05.12.2003 e regolamentata dall’Art. 57 delle N.T.A. con rimando alla Convenzione Urbanistica dell’08/11/2005, i cui termini di attuazione sono scaduti, senza che siano state iniziate le opere di urbanizzazione previste, né gli interventi edilizi privati.

Secondo il vigente P.R.G. l’area ricade, infatti, all’interno del perimetro *Lottizzazione “I”*, ed in attuazione dell’Art. 57, che disciplina anche il caso dell’intervenuta scadenza dei termini della convenzione urbanistica senza attuazione, occorre predisporre un nuovo Piano di Lottizzazione con gli indici e i parametri urbanistici conformi a quelli previsti per le Zone di Espansione “C2” del P.R.G. attualmente vigente.

La presente relazione costituisce parte degli elaborati del nuovo Piano di Lottizzazione, adeguato alle risultanze della Conferenza dei Servizi istruttoria, di cui al verbale Prot. n. 34774 del 08.11.2021, ed in particolare alle osservazioni della:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in merito alla necessità di ridurre l’altezza dei fabbricati a destinazione residenziale;
- Provincia di Teramo, la quale richiede, per la destinazione Campeggio - Villaggio Turistico, che si ottemperi a quanto prescritto dall’Art.61 delle N.T.A. ovvero che le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale ed a verde primario siano pari al 20% della Superficie Territoriale.

E’ stato quindi definito il nuovo assetto urbanistico dell’area, mediante la previsione delle aree pubbliche oggetto di cessione e dei lotti fondiari edificabili.

Il nucleo centrale della proposta è dunque costituito da un importante progetto di ridefinizione dell’assetto urbano, ambientale e paesaggistico del quadrante sud di Silvi Marina, alla luce del nuovo sistema viario in corso di sviluppo (nuovo ponte sul Torrente Piomba) e della rinnovata attenzione ai temi ambientali e allo sviluppo di un sistema turistico più sostenibile, prevedendo altresì la riqualificazione del lungomare, dotandolo di un’ampia passeggiata con nuove alberature e una pista ciclabile, al fine di ricucire le diverse porzioni di territorio, attualmente di fatto disunite.

STATO ATTUALE DELLE AREE E DELLE INFRASTRUTTURE

L'area di cui trattasi, è ubicata nella zona sud di Silvi Marina, tra il lungomare di Via della Riviera, il quartiere denominato Silville e il tratto terminale del Torrente Piomba.

La Superficie Territoriale (St) complessiva è pari a 105.245 mq, con un fronte mare di circa 300 m lineari.

Tale area, posta nelle immediate vicinanze della spiaggia, è attraversata dall'importante asse stradale di Via della Riviera che, correndo parallelamente alla costa, si pone di fatto come elemento di cesura orizzontale. Questa è un'arteria di collegamento di carattere urbano, caratterizzata da una carreggiata a doppio senso di marcia, con un marciapiede su di un solo lato.

Ad oggi l'area, da Via della Riviera fino al Torrente Piomba, è lasciata a verde incolto, con un gruppo di alberi sole nella parte centrale a ridosso di un rudere agricolo. Di fatto quindi, fin dalla sua edificazione, il quartiere Silville è risultato slegato rispetto al centro urbano di Silvi Marina. La strada esistente non presenta dotazioni valide ai fini della valorizzazione dell'area.

L'area, quindi, presenta dotazioni urbane appena sufficienti, mancando completamente di luoghi di socializzazione, spazi aperti di qualità, aree a verde pubblico attrezzato per la sosta e lo sport all'aria aperta. Necessita quindi di un intervento sostanziale nella dotazione di aree pedonali, percorribili lungo la costa, che facilitino l'ingresso alle attività balneari già presenti in loco e a quelle di futuro sviluppo.

Pertanto, è necessario un profondo intervento di riqualificazione per rendere l'area più funzionale sia all'offerta turistico ricettiva che residenziale.

Le aree di cui trattasi, secondo le diverse proprietà, sono identificate al Nuovo Catasto Urbano – Ufficio Provinciale di Teramo – Comune di Silvi come segue:

AREE INTERNE ALLA PERIMETRAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE			
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
REALSTABILE SPA	21	1470	269
	21	1471	428
	21	1472	307
	21	1473	1.281
	21	1474	757
	21	1475	649
	21	1476	104
	21	1477	5.145
	21	1478	2.938
	21	1479	2.780
	21	1480	3.534
	21	1481	2.610
	21	1482	2.754
	21	1483	2.399
	21	1484	3.825
	21	1485	6.753
	21	1486	1.575
	21	1488	9.584
	21	1490	212
	21	1491	174
	21	1492	269
	21	1493	617
	21	1494	638
	21	1495	219
	21	1496	1.665
	21	1497	1.641
	21	1498	95
	21	1499	520
21	1701	20.095	
21	1707	21.111	
21	1736	49	
REALSTABILE TURISMO S.R.L. UNIPERSONALE	21	1487	2.005
	21	1489	7.518
SORRICCHIO DI VALFORTE ANNAMARIA	21	378	725
TOTALE SUPERFICIE			mq 105.245

AREE ESTERNE ALLA PERIMETRAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE			
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
SORRICCHIO DI VALFORTE GUIDO	21	1703	3.645
	21	1380	720
	21	1381	575
TOTALE SUPERFICIE			mq 4.940

DESCRIZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE – NON ATTUATO

Nel 2003 è stato approvato il Piano di Lottizzazione convenzionata "Guidetti" – Zone di ampliamento e turistiche speciali, che interessava una Superficie Territoriale di 109.898 mq e prevedeva una volumetria edificabile complessiva di 76.390 mc di cui:

- 62.692 mc a prevalente destinazione residenziale;
- 13.698 mc a destinazione per attrezzature alberghiere;

Prevedeva, inoltre, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi pubblici di quartiere, rapportati al carico urbanistico del nuovo insediamento, il tutto come disciplinato dalla specifica convenzione urbanistica.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle quantità urbanistiche relativa a ciascuna di tali destinazioni:

Piano di Lottizzazione Convenzionata "Guidetti" – QUANTITA' EDILIZIE						
Abitanti insediati	Aree destinate a Standard Urbanistico		Viabilità urbana	Superficie Fondiaria	Indice Edif. Territoriale	Vol. e Sup. Edificabile
N.743 Ab.	Verde Pub. Attrezzato	mq 14.638	mq 22.833	mq 64.917	0,69 mc/mq	mc 76.390 mq 25.463
	Parcheggi Pubblici	mq 2.109				
	Istruzione	mq 3.825				
	Attr. Interesse Pubbl.	mq 1.576				
	TOTALE	mq 22.148*				

* La superficie è eccedente a quella minima necessaria quantificata in 24 mq/ab ovvero (24 mq x 743 ab) = mq 17.832

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il Piano di Lottizzazione si configura come progetto di riqualificazione dell'area sud di Silvi Marina, e prevede una sostanziale diminuzione dell'Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut" che viene ridotto dai 0,25 mq/mq, prescritto dal combinato disposto dagli Art. 57 e 52 della N.T.A. per le *Zone Residenziali di Espansione "C2"*, ai 0,16 mq/mq come di fatto previsto nella proposta del Piano di Lottizzazione.

Ne consegue una significativa riduzione delle Superficie Edificabile (Se) che passa dai 25.463 mq, già assentiti con il previgente Piano di Lottizzazione, ai 16.839 mq realizzabili come da proposta di Piano, con conseguente riduzione anche del carico urbanistico.

Quindi all'interno della Superficie Territoriale, che resta di fatto unitaria, sono stati poi determinati due ambiti territoriali a specifica destinazione d'uso, ovvero:

- **St_(1A)** per insediamenti a destinazione *RESIDENZIALE*;
- **St_(1B)** per insediamenti a destinazione *TURISTICO-RICETTIVA*;

Le destinazioni d'uso già ammesse per le *Zone Residenziali di Espansione "C2"*, di cui al comma 10 dell'Art. 50 delle N.T.A. e comunque con esse compatibili, di cui all'Art.17 delle N.T.A., sono quelle indicate nei seguenti punti: 1.Abitazioni Ordinarie, 2.Abitazioni specialistiche, 8.Commercio al minuto, 15.Strutture Ricreative. Nella proposta di Piano vengono aggiunte le destinazioni: Campeggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze etc. di cui ai Punti 4 e 5 dell'Art. 61 delle N.T.A, ciò al fine di sviluppare un'offerta turistica pienamente compatibile con l'ambito costiero ed in conformità ai dettami della L.R. 23 Ottobre 2003, n.16.

Al contempo, al fine di abbassare anche il Rapporto Fondiario di Copertura "Q" Massimo, ridotto da Q=30%, prescritto dall'Art.52 della N.T.A. per le *Zone Residenziali di Espansione "C2"*, a Q=20%, come previsto nella proposta di piano per il Lotto Fondiario "A", si è prevista, per i soli edifici a destinazione residenziale, inclusi nel Lotto Fondiario "A", l'altezza massima realizzabile "H" pari a 15,80 m, assumendosi con riferimento alla quota 0,00 quella identificata con la quota altimetrica dell'attuale Via della Riviera.

Per quanto concerne invece il Lotto Fondiario "B", destinato specificamente alla destinazione Campeggio – Villaggio Turistico, il Rapporto Fondiario di Copertura "Q" Massimo viene ridotto a Q=15%, prevedendo un'altezza massima "H" degli edifici per i servizi al campeggio di 7,80 m con massimo n.2 piani, sempre con riferimento alla quota 0,00 identificata con la quota altimetrica dell'attuale Via della Riviera.

Il Piano di Lottizzazione proposto si pone degli obiettivi importanti che possono essere così sintetizzati:

- A. Migliorare l'ambiente, il paesaggio urbano e perseguire uno sviluppo urbano ecosostenibile;
- B. Rigenerare circa 300 m di lungomare mediante la realizzazione di un parco verde lineare, ad uso dei pedoni e dei ciclisti, con specifiche attività di ristoro, spazi commerciali e di servizio, disposti intorno alla nuova Piazza Lungomare;

- C. Sviluppare l'offerta turistica con l'introduzione della destinazione ricettiva all'aria aperta, al fine sia di accrescere in modo significativo le presenze turistiche nel Comune di Silvi sia di realizzare un importante polmone verde di circa 1,3 ettari, con la messa a dimora di circa 700 alberi;
- D. Arricchire la struttura urbana e residenziale della zona sud Silvi Marina, di nuove opere di urbanizzazione primaria con ampi spazi di verde pubblico attrezzato, di parcheggi pubblici e la realizzazione all'interno del Piano di Lottizzazione della nuova viabilità urbana di quartiere, in sostituzione dell'attuale strada di penetrazione, andando così a ricucire il sistema urbano esistente, alla luce anche della nuova viabilità proveniente da sud, che oggi si interrompe subito dopo il ponte di nuova realizzazione sul Torrente Piomba;

Sono stati, quindi, determinati i carichi urbanistici di Piano, andando a quantificare così le aree da destinare a standard urbanistico ed a opere di urbanizzazione primaria per i due ambiti, a diversa destinazione, previsti in progetto, ovvero:

1. insediamenti a destinazione **RESIDENZIALE**, per la quale si garantiscono le quantità minime inderogabili di spazi pubblici di cui all'Art. 4 del D.M. 1444/68 e comunque nelle quantità e con le destinazioni prescritte dall'Art.12 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, ossia Spazi pubblici per complessivi 24 mq/ab;

Ai fini del dimensionamento e della verifica delle quantità minime di cui al citato comma 5 dell'Art.12, ad ogni abitante da insediare sono attribuiti 25 mq di superficie edificabile a destinazione residenziale e 30 mq di superficie a destinazione commerciale, direzionale, etc;

2. insediamenti a destinazione **TURISTICO-RICETTIVA**, per la quale si garantiscono le quantità minime inderogabili di spazi pubblici di cui all'Art. 5 del D.M. 1444/68, come riportato dall'Art.12 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e comunque nelle quantità e con le destinazioni prescritte dall'Art. 61 comma 6 delle N.T.A. ossia Opere di Urbanizzazione primaria di carattere generale ed a verde primario pari a 20% della Superficie Territoriale di riferimento;

Trattandosi di un Piano di Lottizzazione convenzionata, con previsioni plano-volumetriche, la Superficie Edificabile (Se) realizzabile viene determinata unitariamente, in riferimento alla Superficie Territoriale totale.

Analogamente gli spazi pubblici e tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, pur determinate con le quantità e le destinazioni richiamate nei due punti precedenti, sono progettate in maniera unitaria, senza un rapporto diretto con la specifica Superficie Territoriale dell'ambito di pertinenza, andando quindi a individuare e distinguere, nel piano attuativo, i soli lotti fondiari destinati agli interventi edilizi privati. Le fasi di realizzazione sono riportate nella tabella in calce alla presente relazione e graficamente individuate nella tavola 11/D. Essa pone in evidenza le fasi di realizzazione delle opere pubbliche.

Le fasi pubbliche e private, potranno essere funzionalmente realizzate anche con tempistiche differenti, stante anche la diversa complessità di realizzazione delle fasi costruttive, come sarà evidenziato nella specifica convezione urbanistica che definirà e disciplinerà tempi e modi dell'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria.

Si riporta di seguito la quantificazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione, determinate con le quantità e le destinazioni richiamate nei due punti precedenti.

1) Ambito “**St_(1A)**” per insediamenti a destinazione **RESIDENZIALE**:

- SUPERFICIE TERRITORIALE “**St_(1A)**” = 28.230 mq
- SUPERFICIE EDIFICABILE = 13.900 mq
- ABITANTI INSEDIABILI = $Se/25 \text{ mq} = \text{mq} (13.900/25)$ = 556 ab.
- SPAZI PUBBLICI = 24 mq/ab = 24 mq x 556 = 13.344 mq di cui:
 - Verde pubblico attr. e per lo sport = 15 mq/ab = 8.340 mq
 - Parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab = 1.390 mq
 - Aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab = 2.502 mq (da monetizzare)
 - Aree per attr. di interesse comune = 2 mq/ab = 1.112 mq (da monetizzare)
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq (28.230 – 8.340 – 1.390) = 18.500 mq

2) Ambito “**St_(1B)**” per insediamenti a destinazione **TURISTICO-RICETTIVA**:

- SUP. TERRITORIALE “**St_(1B)**” = mq (105.245 – 8.340 – 1.390 - 18.500) = 77.015 mq
- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Art. 61 delle NTA) = mq 77.015x20% = 15.403 mq
 Si specifica che la dotazione minima inderogabile, di cui al D.M. 1444/68 e all’Art. 12 comma 6 della NTA, è così quantificata = $Se \times 80/100 = \text{mq} [(2.000 \times 80)/100] = 1.600 \text{ mq}$ di cui almeno la metà destinati a parcheggio. Pertanto, i 15.403 mq necessari sono così divisi:
 - Verde pubblico attr. e per lo sport = 2.860 mq
 - Parcheggi pubblici = 1.260 mq
 - Viabilità pubblica (interna al PdL) = 9.095 mq
 - Verde pubblico* (esterno al PdL) = 4.365 mq*
- * Superficie superiore di 2.177 mq rispetto al necessario;
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq (77.015 – 2.860 – 1.260 – 9.095) = 63.800 mq
- SUPERFICIE EDIFICABILE* (per l’ospitalità turistica in strutture fisse) = 2.000 mq*

* Sono esclusi dal calcolo della Superficie Edificabile, i servizi igienici generali, i locali commerciali e ristoranti, gli uffici, i magazzini, gli alloggi al personale, il cui indice massimo di copertura consentito è il 5% dell’intera area destinata all’attività ricettiva;

Alla luce dei punti sopra descritti si rappresentano i dati urbanistici di progetto:

PIANO DI LOTTIZZIONE "I GIARDINI DELL'ADRIATICO"					
Superficie Territoriale Totale	Aree a Verde Pubblico attrezz. Totale	Aree a Parcheggi Pubb. Totale	Viabilità Pubblica Interna al PdL	Lotto Fondiario "A" Residenziale	Lotto Fondiario "B" Turistico ricettivo
mq 105.245	mq 11.200	mq 2.650	mq 9.095	mq 18.500	mq 63.800

Al fine di garantire gli obiettivi sopra elencati, il progetto prevede quindi:

- 1) l'individuazione all'interno del Piano di Lottizzazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato, per complessivi **11.200 mq**, suddivise in due aree di cui una lungomare di 6.830 mq e un'altra, prospiciente il Torrente Piomba, di 4.370 mq. La superficie complessiva delle aree pubbliche di cessione per verde pubblico attrezzato è quindi pienamente verificata rispetto alle quantità minime inderogabili prescritte dal DM 1444/68 e dall'Art. 12 delle N.T.A. vigenti, nello specifico **mq 11.200 > 9.060 mq necessari**;
- 2) l'individuazione all'interno del Piano di Lottizzazione di aree destinate a parcheggi pubblici, per complessivi **mq 2.650**, articolate in tre settori e posti in diretta connessione con i nuovi assi viari. Nello specifico:
 - 1.000 mq ubicati nel settore nord in adiacenza a Vicolo Volturmo;
 - 900 mq ubicati lungo il nuovo asse viario che collega Via Reno con Viale Tevere;
 - 750 mq ubicati nel settore sud;

La superficie complessiva delle aree pubbliche di cessione, destinate a standard per parcheggi pubblici è pienamente verificata rispetto a quanto prescritto dal DM 1444/68 e dall'Art. 12 delle N.T.A. vigenti, nello specifico **mq 2.650 > 2.270 mq necessari**;

- 3) la quantificazione delle aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse pubblico, per complessivi **3.614 mq**, da monetizzare in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- 4) la realizzazione della viabilità pubblica interna al Piano di Lottizzazione per complessivi **9.095 mq** costituita da:
 - nuovo asse viario principale che partendo da Via Reno costeggia il Torrente Piomba e si riconnette a Via della Riviera. Tale asse con l'innesto a rotatoria distribuisce il traffico proveniente da Via Saline lontano dal lungomare, destinando così quest'ultimo al solo traffico pedonale e ciclabile;
 - ulteriore asse viario che connette Via Reno con Via Tevere e Vicolo Volturmo mediante un innesto anch'esso a rotatoria;
- 5) realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria esterne al Piano di Lottizzazione ma ad esso complementari ovvero:

- la realizzazione di tutti gli opportuni raccordi con le strade già esistenti e di una nuova rotonda al termine di Via della Riviera, lato Silville, per consentire l'inversione di marcia;
 - la realizzazione, su area già pubblica, di un tratto di pista ciclabile;
 - il rifacimento e/o adeguamento dei sotto servizi e delle reti tecnologiche già a servizio del quartiere Silville ed interferenti con l'area oggetto del Piano di Lottizzazione;
- 6) l'individuazione di due Lotti Fondiari per gli interventi edilizi privati:
- LOTTO FONDIARIO "A", destinato secondo il piano attuativo di progetto, ad ospitare edifici a destinazione residenziale e commerciale di quartiere, con i seguenti dati edilizi:
 - Superficie Fondiaria (Sf) = 18.500 mq
 - Superficie Edificabile (Se) = 13.900 mq
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Uf) = $\leq 0,80$ mq/mq (in caso di suddivisione in lotti)
 - Altezza massima (H) = 15,80 m (con riferimento alla quota 0,00 indentificata con la quota altimetrica dell'attuale Via della Riviera);
 - Rapporto massimo di copertura (Q) = 20% della Sf
 - Distanze minime tra i fabbricati (D_f) = $\geq 10,00$ m (edifici oggetto di piano di lottizzazione convenzionata con previsioni plano-volumetriche)
 - Distanza dai confine e dai limiti di zona (D_c) = come da Art. 23 delle N.T.A.
 - Parcheggi privati = come da Art. 18 della L. 765/1967, modificata dall'Art. 2 comma 2 della L. 122/1989 = 1 mq/10 mc di Se, con almeno un p.a. per ogni unità immobiliare;
 - LOTTO FONDIARIO "B", destinato secondo il piano attuativo di progetto, ad ospitare un villaggio turistico/campeggio con i seguenti dati edilizi:
 - Superficie Fondiaria (Sf) = 63.800 mq
 - Superficie Edificabile (Sf) = 2.000 mq (per l'ospitalità turistica in strutture fisse)
 - Altezza massima (H) = 7,80 m per i Servizi al campeggio, con massimo n.2 piani
 - Rapporto massimo di copertura (Q) = 8% della Sf (a cui si può aggiungere un ulteriore 7% della Sf per spazi porticati, logge e simili)
 - Capacità ricettiva massima = n. 400 piazzole
 - Dimensioni minima della singola piazzola = 90 mq
 - Superficie Coperta massima per i servizi al campeggio = 5% della Sf = 3.190 mq (Locali commerciali e ristoranti, uffici, magazzini, alloggi dip. Tali strutture possono essere a due piani ad eccezione dei servizi igienici generali, che devono essere ad un solo piano. "(L.R. 23 Ottobre 2003 n.16, art. 12 comma 18 e s.m.i.).
 - Superficie permeabile minima: 70% della superficie scoperta di pertinenza;
 - Parcheggi privati = come da Art. 12 della LR 16/2003 con un p.a. per unità ricettiva;

In aggiunta quindi alle aree oggetto di cessione interne al Piano di Lottizzazione, saranno oggetto di cessione in favore dell'Amministrazione Pubblica anche le seguenti aree esterne:

- Foglio 21C Particella 1703, già Zona "F4" già prevista da P.R.G. Tale area presenta una superficie complessiva di 3.645 mq, di cui 1.857 mq vengono destinati al completamento del parco verde lineare prospiciente l'arenile, ad uso esclusivo dei pedoni e dei ciclisti, ed in caso di emergenza dai mezzi di soccorso, mentre i restanti 1.788 mq vengono lasciati a verde pubblico;
- Foglio 21C Particella 1380, adiacente all'attuale sede stradale di Via della Riviera, già destinata a Zona "3.1 – Viabilità pubblica" dal vigente P.R.G., ma di fatto mai attrezzata e quindi mai ceduta all'Amministrazione Comunale, che viene quindi lasciata a verde pubblico;

Pertanto, la superficie complessiva delle aree oggetto di cessione è pari a **27.310 mq** di cui mq 22.945 ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione e 4.365 mq sono esterni ad esso, ripartiti come di seguito rappresentato:

AREE DI CESSIONE INTERNE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE		AREE DI CESSIONE ESTERNE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	
11.200 mq	Verde pubblico attrezzato	1.855 mq	Verde pubblico attrezzato
2.650 mq	Parcheggi pubblici	2.510 mq	Verde pubblico
9.095 mq	Viabilità pubblica		
22.945 mq	TOTALE	4.365 mq	TOTALE

La specifica convenzione urbanistica andrà a disciplinare le modalità e le tempistiche di attuazione, per tutto ciò che concerne i diversi spazi pubblici e le opere di urbanizzazione primaria, con rimando allo specifico elaborato grafico "TAV 11/D", nel quale vengono individuate le diverse fasi di realizzazione, di seguito quantificate:

INDIVIDUAZIONE FASI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
FASI	SUPERFICIE	DESTINAZIONE D'USO	
FASE 1	9.995 mq	9.095 mq	Viabilità pubblica interna al PdL
		900 mq	Parcheggi pubblici interni al PdL
FASE 2	8.685 mq	6.830 mq	Verde pubblico attrezzato interno al PdL
		1.855 mq	Verde pubblico attrezzato esterno al PdL
FASE 3	8.630 mq	4.370 mq	Verde pubblico attrezzato interno al PdL
		1.750 mq	Parcheggi pubblici interni al PdL
		2.510 mq	Verde pubblico esterno al PdL
27.310 mq		TOTALE	

Le destinazioni d'uso, delle diverse aree sia pubbliche che private, sono riportate nella TAV 04 – ZONIZZAZIONE STATO ATTUALE E DI PROGETTO.

In sede di presentazione della richiesta dei titoli edilizi, sono ammesse variazioni di localizzazione e/o di dimensioni solo ai fini del miglioramento complessivo dell'assetto urbano e del disegno d'insieme.

Il Progettista

MERLINO PROGETTI SRL

Dott. Ing. Domenico Merlino

Il Progettista

GIORGIERI STUDIO

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri