



COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

PROVINCIA DI VENEZIA

Variante al Piano Urbanistico Attuativo “Faro Valle Dolce”
ex comparti 3-4-5 e porz. 8-9-10, approvazione ai sensi dell’art. 20 della L.R.
11/2004 e s.m.i

Faro Valle dolce Ovest



COMMITTENTE:

HAPIMAG ITALIA Srl con
Socio Unico, con sede in
BOLZANO, via Antonio
Rosmini n. 44/C

DOCUMENTO	SCALA	DATE	ALLEGATO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - comparative	\\	05/11/2016	D/2
		17/11/2017	

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "FARO VALLE DOLCE"

NORME TECNICHE ATTUATIVE

ART. 1	AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ART. 2	CONFORMITÀ' DEGLI INTERVENTI
ART. 3	ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ART. 4	ZONIZZAZIONE
ART. 5	DIMENSIONAMENTO DI PIANO
ART. 6	DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO
ART. 7	MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE
ART. 8	NORME GENERALI
ART. 9	MANUFATTI EDILIZI
ART. 10	MATERIALI E FINITURE
ART. 11	TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ART. 12	CONVENZIONE

ART. 1 **AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Le presenti norme tecniche di attuazione si applicano all'area urbana, individuata come unico comparto ~~nella V.P.R.G. vigente con delibera di Consiglio Comunale n.10 del 09/03/04~~ nel Piano degli Interventi del Comune di Cavallino Treporti approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23 luglio 2013 e ss.mm.ii. L'area è compresa tra Via F. Baracca, l'arenile, il complesso ricettivo n. 24 e il complesso ricettivo n. 25.

ART. 2 **CONFORMITÀ DEGLI INTERVENTI**

Tutti gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato dovranno essere conformi agli elaborati di piano, alle norme tecniche di attuazione comprensive del prontuario di mitigazione ambientale, **quest'ultimo con carattere di linea guida prescrittivo, salvo eventuali disposizioni emanate da Enti competenti sovracomunali.** In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le presenti norme, queste ultime prevalgono sui primi.

Per quanto non esplicitamente disciplinato, si fa riferimento a:

~~1) V.P.R.G. del 1977;~~

1) PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

D.C.C. N.5° DEL 09 SETTEMBRE 2009

2) PIANO DEGLI INTERVENTI

D.C.C. N. 43 DEL 23 LUGLIO 2013

~~2) P.P. per il nucleo di FARO VALLE DOLCE;~~

3) PIANO DI AREA DELLA LAGUNA E DELL'AREA VENEZIANA L.R. n 11 DEL 29 MARZO 1999;

~~4) V.P.R.G. per le aree non urbane vigente;~~

~~5) V.P.R.G. per le aree non urbane in adeguamento al P.A.L.A.V. adottata;~~

4) Regolamento Edilizio Comunale e ~~Regolamento d'igiene;~~

5) Piano di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza (P.A.I.) e delibera di Giunta Regionale n° 48 del 27/06/2007;

In particolare le definizioni riguardanti il metodo di misurazione degli elementi geometrici, dei parametri edilizi e dei tipi d'intervento, fanno esplicito riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio **Comunale** ~~vigente e di quello adottato.~~

ART. 3 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai sottoelencati elaborati scritti e grafici che descrivono lo stato di fatto e normano le modalità di intervento:

ELABORATI GRAFICI DI ANALISI:

Tav. 01 – INQUADRAMENTO con individuazione catastale delle proprietà

Tav. 02 – RILIEVO DEI MANUFATTI – QUOTE DI LIVELLO

Tav. 03 – RILIEVO BOTANICO

Tav. 04 – RETI TECNOLOGICHE - VIABILITA' - VINCOLI

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:

TAV. 05 – ZONIZZAZIONE **aggiornamento 11/ 2017**

TAV. 06 – ASSETTO PATRIMONIALE **aggiornamento 11/ 2017**

TAV. 07 – ZONIZZAZIONE AMBIENTALE **aggiornamento 11/ 2017**

TAV. 08 – DESTINAZIONI D'USO - LIMITI DI MASSIMO INGOMBRO - PARAMETRI
EDILIZI **aggiornamento 11/ 2017**

TAV. 09 – ASSETTO DEL VERDE PUBBLICO – AMBIENTE DI RETRODUNA E
PERCORSO TEMATICO **aggiornamento 11/ 2017**

TAV. 10 – VIABILITA' – SEGNALETICA **aggiornamento 11/ 2017**

TAV. 11 – OPERE A RETE – ILLUMINAZIONE PUBBLICA **aggiornamento 11/ 2017**

TAV. 12 – OPERE A RETE – SMALTIMENTO ACQUE REFLUE **aggior. 11/ 2017**

TAV. 13 – SEZIONI – PARTICOLARI **aggiornamento 11/ 2017**

TAV. 14 – ELABORATO COMPARATIVO **nuovo elaborato**

DOCUMENTI:

ALLEGATO A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO B – TITOLI DI PROPRIETA' DELLE AREE

ALLEGATO C1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA **aggiornamento 11/ 2017**

ALLEGATO C2 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA – comparativa nuovo doc.

ALLEGATO D1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **aggiornamento 11/ 2017**

ALLEGATO D2 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – comparative nuovo doc.

~~ALLEGATO E – VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (e tavole allegate)~~

ALLEGATO E – ASSEVERAZIONE DI NON INCIDENZA AMBIENTALE

ALLEGATO F – RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

ALLEGATO G – SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO H – CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO **aggiornamento 11/ 2017**

ALLEGATO I – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PUA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO VIA TAMIGI

CONFRONTO OPERE PUA

RIEPILOGO COSTI

ALLEGATO L – COMPATIBILITA' GEOLOGICA ~~IDROGEOLOGICA-GEOMORFOLOGICA~~

ALLEGATO M – ELENCO ELABORATI

ART. 4 ZONIZZAZIONE

L'ambito territoriale oggetto di Piano Particolareggiato è suddiviso nelle seguenti Z.T.O. individuate nell'elaborato grafico progettuale TAV. 05 "ZONIZZAZIONE – **aggiornamento dicembre 2016**":

1. Aree private edificabili con destinazione turistico-residenziale, scoperto di pertinenza e giardini privati.
2. Aree pubbliche destinate a viabilità carrabile e spazi annessi.
3. Viabilità pedonale.
4. Parcheggi pubblici.
5. Verde attrezzato.
6. Ambito di riformaione dell'ambiente boschivo litoraneo.

La TAV. 06 individua le aree destinate a viabilità ~~e parcheggio in cessione e le aree assoggettate a vincolo di uso pubblico e manutenzione delle aree a verde~~ **e quelle a parcheggio ed a verde da assoggettare ad uso pubblico, quest'ultime con l'obbligo della manutenzione a carico degli esecutori del P.U.A.**

ART. 5 DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Le aree per urbanizzazioni primarie, di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 del precedente articolo, soddisfano gli standards previsti per le zone C. Nelle tabelle è riportata la dotazione di

aree per servizi alla residenza con quantificazione del relativo standard primario e secondario.

Dati urbanistici del piano:

La dotazione minima di standard prevista dalla legge per il presente piano è:

superficie territoriale	42.621 mq
indice di edificabilità	0,81 mc/mq
volume edificabile residenziale	34.523 mc
volume per abitante insediabile	80 mc
abitanti insediabili	432

Dotazione minima di aree a servizi ai sensi della L.R. 61/85:

SERVIZI	primari	secondari	totale
Istruzione		4,5	4,5
Interesse comune		4,5	4,5
Parco gioco sport	9	14	23
Parcheggio	3,5		3,5
Totale	9,5	26	35,5

SERVIZI	primari	secondari	totale
Istruzione		1944	1944
Interesse comune		1944	1944
Parco gioco sport	3888	6048	9936
Parcheggio	1512		1512
Totale	5400	9936	15336

Il piano prevede:

SERVIZI	QUANTITA' mq x ab	di cui primari mq x ab	di cui secondari mq x ab
istruzione	-	-	da monetizzare *
interesse comune	-	-	da monetizzare *
verde - parco gioco sport	12923	12923 (di cui 4006 di duna in ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo)	-
parcheggio	1999 1840	1999 Compresi parcheggi di via Tamigi	
Totale	14922 14763	14922 14763	-
* la monetizzazione avverrà secondo le modalità indicate nella convenzione			

Riepilogo:

SERVIZI		61/85 (mq)	PIANO (mq)	
istruzione		1944	-	
interesse comune		1944	-	
verde - parco - gioco sport		9936	12923	
parcheggio		1512	1999 1840	Compresi parcheggi di via Tamigi
Totale		15336	14922 14763	

ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

La TAV. 08 "DESTINAZIONI D'USO - LIMITI DI MASSIMO INGOMBRO - PARAMETRI EDILIZI" definisce l'uso del suolo, suddividendolo in:

1. Viabilità carrabile e spazi annessi.
2. Parcheggio pubblico e privato con posti per disabili.
3. Parcheggio biciclette.
4. Viabilità pedonale.
5. Ambito di riformazione dell'ambiente boschivo litoraneo (duna e retroduna)
6. Verde pubblico attrezzato
7. Percorso pedonale d'uso pubblico di accesso al mare.
8. Limite di massimo ingombro degli edifici.
9. Limite di massimo ingombro del parcheggio interrato.
10. Giardini privati, verde attrezzato e percorsi di pertinenza dell'edificazione.
11. Isola ecologica.
12. Filari alberati.

I parcheggi privati dovranno essere reperiti nel sottosuolo nell'area prospiciente la strada, nel limite massimo indicato nella Tav. 08.

ART. 7 MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

Ai fini di arricchire gli elementi qualitativi del verde attrezzato, in considerazione delle caratteristiche di elevato valore ambientale del sito, l'assetto delle aree sarà mirato alla ~~ricostituzione~~ **riparazione** dell'ambiente retrodunale e delle formazioni forestali litoranee, secondo le indicazioni contenute nel Prontuario per la mitigazione ambientale, che forma parte integrante delle presenti norme. ~~Lo stesso prontuario definisce le modalità di realizzazione dell'impianto di irrigazione.~~

L'area **ad uso pubblico** sarà allestita come un percorso didattico, con cartellonistica recante indicazioni delle specie vegetali e animali presenti, mantenendo un carattere morfologico di continuità e con variazioni di lieve pendenza, così come evidenziato nella TAV. 09 "ASSETTO DEL VERDE PUBBLICO – AMBIENTE DI RETRODUNA E PERCORSO TEMATICO – **aggiornamento 11/2017**". In queste aree è consentita unicamente l'installazione di cartelli recanti le indicazioni toponomastiche, segnaletiche, **didattiche**, le prescrizioni in materia di transito, di tutela della flora e della fauna e simili, la

segnalazione dei servizi di supporto alla balneazione raggiungibili mediante specifico accesso.

È previsto un percorso ~~pedonale~~-d'uso pubblico di accesso all'arenile ad uso esclusivo dei pedoni e dei mezzi di soccorso, manutenzione del verde e per forniture di merci per le attività previste nel Piano dell'Arenile, da realizzarsi (il percorso d'uso pubblico) in materiale drenante e permeabile; in legno per la parte interessante l'ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo. Tale percorso dovrà essere ~~da realizzarsi in tavolato di legno posto a secco, di larghezza pari ai m 3,00 opportunamente trattato~~ dimensionato in modo da impedirne la deteriorabilità e di adeguato spessore per permettere il transito dei veicoli autorizzati.

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato, è prevista l'installazione di manufatti per seduta amovibili e, di cestini portarifiuti, ~~recinzioni e cancelli d'accesso alla proprietà privata in numero massimo di tre.~~

Negli ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo (duna e retroduna) valgono le prescrizioni ~~dell'art. 25 delle N.T.A. della V.P.R.G.~~ dell'art. 38 delle N.T.O. del P.I. vigente per le aree non urbane e della V.P.R.G. di adeguamento al P.A.L.A.V. adottata. In particolare sono vietate la costruzione e/o l'installazione di qualsiasi manufatto, ad eccezione dei percorsi previsti, e la manomissione di qualsiasi tipo di specie vegetale se non per motivi fitosanitari. Sono fatte salve tutte le opere di manutenzione del bosco, previste nel Piano di coltura approvato.

Al fine di rendere fruibile come verde pubblico attrezzato l'area compresa nell'ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo, preservandone le caratteristiche ambientali, si prevede la prosecuzione del percorso esistente lungo la duna fino al percorso di accesso al mare di progetto e all'ambito di edificazione privata e la realizzazione di nuovi percorsi retrodunali.

Eventuali variazioni degli interventi di manutenzione delle superfici boschive e naturaliformi necessiteranno di essere inserite in un nuovo piano di coltura da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale per l'approvazione.

Per lo scolo delle acque meteoriche dovranno essere adottati possibilmente accorgimenti di sistemazione idraulica a basso impatto visivo, limitando, dove possibile, il ricorso a manufatti in calcestruzzo, come pozzetti e caditoie. Nello spazio dunale e retrodunale ~~dovranno~~ potranno essere messe a dimora ~~sole~~ specie forestali riferenti a quelle rinvenibili nelle formazioni a quercus pubescens, quercus ilex e pinus pinaster, secondo quanto previsto dal prontuario per la mitigazione ambientale e dalla TAV. 09 e/o per adeguamenti a specifici progetti di ripristino ambientale.

L'elaborato progettuale TAV. 10 "VIABILITA' – SEGNALETICA" prevede il completamento della viabilità carrabile, esistente lungo il lato nord del lotto, dotata di marciapiedi da realizzare con materiali analoghi a quelli dei percorsi pedonali esistenti. A margine della viabilità dovrà essere previsto l'impianto di alberatura in disposizione continua. **Lungo i restanti margini del parcheggio, in proprietà privata, dovranno essere poste a dimora essenze arbustive sempreverdi.**

~~Nello spazio annesso, come meglio evidenziato negli elaborati grafici,~~ **D**ovrà essere attrezzata un'isola ecologica per garantire il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti, **come meglio evidenziato negli elaborati grafici.**

Le aree destinate a parcheggio pubblico veicolare dovranno essere pavimentate con materiali permeabili ~~quali grigliati erbosi carrabili o masselli autobloccanti in cls a giunte aperte.~~ Dovranno essere previsti ed appositamente segnalati gli stalli per disabili secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

I posti auto e le rastrelliere per biciclette potranno essere coperti con pergolati realizzati esclusivamente con struttura ~~lignea che,~~ **per scelte formali architettoniche, si adegui al contesto dell'edificato circostante..**

ART. 8 NORME GENERALI

Lo strumento attuativo dovrà essere attuato in conformità alle indicazioni e prescrizioni contenute nella valutazione di incidenza ambientale.

Le aree scoperte private, incluse quelle residue all'interno del perimetro di massimo ingombro, dovranno essere sistemate a giardino con tappeto erboso, cortile o percorsi.

E' consentita la realizzazione di piscine, gazebo, vani scala di uscita dai locali a interrati. Il volume dei vani scala di accesso agli interrati, ove previsto, e delle costruzioni accessorie dovrà essere compreso nella volumetria massima edificabile prevista dal piano e non dovrà superare l'1% della stessa. Tale percentuale dovrà essere proporzionalmente detratta da ogni unità minima di intervento.

Gli spazi pavimentati ed attrezzati, esclusi i sedimi dell'edificato, non potranno superare il 30% della superficie totale dell'area privata. Le piazzole e percorsi privati dovranno essere realizzati ~~in tavolato di legno debitamente trattato e di opportuno spessore, posto in opera a secco su terreno compattato~~ **in materiale drenante e permeabile.** Le specie arboree, arbustive ed erbacee dovranno essere conformi all'elenco di cui all'~~allegato~~ **alle linee guida previste nel** prontuario ambientale. Sono consentiti elementi di divisione delle proprietà private ~~esclusivamente~~ con pali orizzontali **e/o verticali** in legno **e/o materiale metallico**

~~peggianti su montanti pure in legno; l'altezza totale non deve essere superiore a m 0.80~~
1.20.

E' consentita l'edificazione di armadietti necessari all'alloggiamento dei contatori delle forniture di gas, energia elettrica, acqua, che non verranno computati nel totale della cubatura edificabile, sempre che non costituiscano un volume accessibile.

Nella porzione di ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo da assoggettare a servitù d'uso pubblico sono consentiti unicamente i percorsi di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Tutti i percorsi, sia quelli nel verde pubblico, sia quelli nella pertinenza della residenza, dovranno essere esclusivamente pedonali, con preclusione ai mezzi a propulsione meccanica, compresi i motocicli e con sole deroghe nei casi di pubblica incolumità, protezione civile, soccorso ed assistenza sanitaria o per interventi di conservazione e ripristino ambientale **o per interventi dei mezzi di servizio (per l'approvvigionamento merci e per la conduzione delle attività)**. I percorsi nell'ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo dovranno avere una larghezza massima di m 2,00 e ~~dovranno~~ **potranno** essere delimitati da staccionate in legno ~~al pari di quella del percorso esistente sulla duna~~ **per motivi di sicurezza.**

I percorsi nell'area privata dovranno avere la stessa larghezza massima di m 2,00 e potranno essere delimitati da staccionate in legno in conformità con quelle presenti nell'ambito succitato. **Si potranno prevedere degli slarghi per agevolare la manovra dei mezzi di servizio/soccorso.**

A confine tra l'area privata e quella pubblica è consentita la realizzazione di una recinzione lignea ~~e~~ **e** rete plastificata verde, permeata da siepe sempreverde, di altezza massima pari a m 1,00 **1.20**. È inoltre ammessa la realizzazione di percorsi in area pubblica di collegamento tra l'accesso a mare e l'edificio purché realizzati in legno **e/o materiale drenante**, di larghezza massima di m 2,00, ed in numero massimo di 2 **3**.

I cancelli condominiali saranno in legno e/o metallo e avranno altezza massima pari a m.1,00 **1.20** come la recinzione pertinente.

~~A lato delle recinzioni saranno posti gruppi di arbusti secondo le modalità previste dal prontuario per la mitigazione ambientale.~~

Negli ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo non è consentita la realizzazione di giardini privati e sono vietati movimenti di terreno diversi da quelli previsti dalla relazione di incidenza ambientale e dal progetto di riforma del bosco litoraneo e di retroduna approvato.

In nessun caso le aree a cantiere potranno invadere l'ambito di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo e le aree destinate a verde pubblico attrezzato.

Trattandosi di sito di interesse comunitario, l'illuminazione dovrà essere ridotta al minimo indispensabile in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso. Lungo il percorso di accesso a mare dovrà essere previsto un apposito sistema di illuminazione a raso, sufficiente a soddisfare la specifica funzione distributiva e connettiva, mentre le aree destinate a parcheggio pubblico saranno illuminate con lampioni, secondo quanto indicato nella TAV. 11 "OPERE A RETE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA". È vietata l'installazione di ulteriori sorgenti luminose.

Nelle aree destinate a giardini privati, verde attrezzato e percorsi di pertinenza delle edificazioni è consentita l'installazione di lampioncini di altezza massima di m 1,50.

Gli elaborati grafici progettuali TAV. 11 "OPERE A RETE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA" e TAV. 12 "OPERE A RETE: SMALTIMENTO ACQUE REFLUE" indicano la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione a rete. In fase di progettazione esecutiva, a seguito di approfondimenti tecnici ed eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori, potranno essere apportate modifiche agli stessi, senza che ciò costituisca variante al presente Piano Particolareggiato.

ART. 9 MANUFATTI EDILIZI

Le caratteristiche dimensionali sono quelle rappresentate nell'elaborato grafico TAV. 08 "DESTINAZIONI D'USO - LIMITI DI MASSIMO INGOMBRO - PARAMETRI EDILIZI" che individua il massimo inviluppo dei fabbricati da realizzare.

Le caratteristiche quantitative dell'intervento previste sono:

Volume massimo edificabile	34.523 mc
Altezza massima dei fabbricati a tre piani	10,5 m
Altezza massima dei fabbricati a due piani	7,5 m
Distanza dei fabbricati dai confini del comparto	10,0 m 12,0 m sul lato est
Distanza dei fabbricati dai confini di zona	5,0 m
Distanza tra fabbricati	10,0 m tra pareti finestrate

	6,0 m tra pareti cieche
Altezza minima del pavimento di piano terra La quota del piano terra è quella reale adiacente l'edificio e misurata all'ingresso dello stesso	+ 0,3 m

L'altezza degli edifici sarà rapportata all'effettiva morfologia del terreno risultante a seguito dell'intervento di rinaturalizzazione dell'area; specificatamente la quota del pavimento dovrà essere a m +0,3 dal livello del terreno circostante.

Sono prevalenti le suddette quantità in caso di discordanza rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici.

L'altezza totale degli edifici ai fini urbanistici sarà misurata dalla quota del piano campagna sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale ~~secondo lo schema di cui all'art. 10.7 del Regolamento Edilizio adottato.~~

Oltre a tale altezza sono ammessi unicamente eventuali coperture a falda con pendenza massima del 20%, coperture leggermente inclinate atte all'inerbimento sovrastante, sporti delle coperture dalla muratura perimetrale contenuti entro i 40 cm, vani-scala per l'accesso alle coperture necessari alla manutenzione del verde eventualmente ivi collocato, volumi tecnici, sporti e terrazzi di estensione non superiore a m 1,50. In nessun caso saranno ammessi edifici con un numero dei piani calpestabili fuori terra superiori a tre.

La volumetria si calcolerà come stabilito all'art. 8 del Regolamento Edilizio ~~adottato~~ **vigente**.

ART. 10 MATERIALI E FINITURE

I materiali e le finiture esterne degli edifici dovranno garantire sufficiente omogeneità pertanto si prescrive l'uso di:

- mattone faccia a vista, pietra viva a taglio di sega, ovvero intonaci colorati in pasta bianchi e/o a tinte tenui per le facciate;
- camini in muratura con i medesimi materiali di facciata o in acciaio inox **e/o altro materiale metallico elettrocolorato**;
- parapetti in muratura con i medesimi materiali di facciata o in acciaio inox **e/o altro materiale metallico elettrocolorato**;
- serramenti in legno **e/o in alluminio elettrocolorato** ovvero superfici vetrate leggermente colorate ~~con oscuramenti interni~~;

- brise soleil in legno o alluminio colorato per l'ombreggiamento **e/o tende a caduta verticale ovvero, limitatamente a piano terra, a sbraccio;**
- scossaline, pluviali e grondaie in rame e in acciaio inox **e/o altro materiale metallico elettrocolorato;**
- pavimentazioni esterne in legno **naturale o tecnologico** o cotto o klinker antigelivo ed antisdrucchiolo.

Nella realizzazione dei complessi edilizi sono ammesse scale esterne ai fabbricati unicamente da piano terra a primo piano; queste potranno presentare in copertura elementi "trasparenti" senza costituire volume. I terrazzi dovranno avere pianta regolare, preferibilmente rettangolare. I camini, qualora realizzati in muratura, dovranno avere un ingombro in sezione non superiore a cm 70 x cm 40 ed essere previsti in quantità non superiore ad uno ogni due unità immobiliari.

Sono ammesse coperture in rame o in coppi. Si deve comunque privilegiare l'uso delle coperture piane e/o leggermente inclinate per la costituzione di tetti "verdi" secondo quanto stabilito dal progetto ambientale. È consentita la collocazione di pannelli solari e fotovoltaici in pendenza di falda o all'interno dei tetti "verdi" secondo prescrizioni vigenti.

ART. 11 TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato prevede, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, e così come specificato nello schema di convenzione, una validità di 10 anni successivi alla sua approvazione, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore a cinque anni.

ART. 12 CONVENZIONE

I costi per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico previste dal presente Piano Particolareggiato **di variante**, nonché i relativi atti di cessione al patrimonio comunale, saranno a carico dei soggetti privati abilitati alla presentazione delle istanze per il rilascio dei permessi di costruire previa stipula della convenzione ~~redatta~~ **già sottoscritta, e come modificata e integrata** secondo lo schema allegato.

La convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti titolari delle aree tra loro consorziati a garanzia dell'attuazione unitaria dell'intero comparto.

L'elaborato progettuale TAV. 06 "ASSETTO PATRIMONIALE " individua le aree da cedere e quelle da destinare a servitù perpetua di uso pubblico. In sede di frazionamento delle

aree sarà ammessa, rispetto alle superfici indicate dal Piano Particolareggiato, una tolleranza massima del 5%. Faranno parte della convenzione anche gli impegni sottoscritti per la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e di riforma delle fasce boscate, da realizzarsi secondo l'allegato "Linee guida per la realizzazione di mitigazione ambientale e di formazione dei boschi litoranei con Prontuario tecnico per l'impianto", **fatte salve le disposizioni non in contrasto con il prontuario di mitigazione ambientale allegato al PI vigente**, nonché il piano di coltura redatto da Tecnico professionista abilitato in materia e sottoscritto per accettazione dalla Parte attuatrice l'intervento.

Si dà atto che in convenzione viene stabilito l'obbligo da parte della Ditta di eseguire opere di allargamento di via Tamigi, fuori ambito di proprietà, e specificatamente: pista ciclabile, parcheggi in linea, banchina di separazione, opere di viabilità pedonale e viabilità in genere, interessanti un'area di 1574 mq totali.