

- Densità territoriale: 2,00 mc/mq;
- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq 3.000;
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 30% della superficie territoriale;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 14,00, esclusi i volumi tecnici;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 3, oltre il piano terra;
- Distanza dai confini di proprietà e Z.T.O. ad uso pubblico: non dovrà essere inferiore a ml 7.50;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 10,00;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ml 10.00.

Nel caso di intervento all'interno delle zone A1/A, sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico - valli, vengono modificate le seguenti norme:

- Densità territoriale: 0,50 mc/mq;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 6,50, esclusi i volumi tecnici;

Art. 45 - ZONA D6 – Ambito del Piano dell’Arenile

Gli interventi ricadenti all’interno dell’area di cui al presente articolo devono essere conformi a quanto previsto nello specifico strumento urbanistico, denominato “Piano dell’Arenile”.

Art. 46 - ZONA D7 - Per complessi ricettivi all’aperto

I complessi ricettivi all’aperto, in relazione alla loro classificazione in villaggi turistici, campeggi o campeggi-villaggio, ai sensi della L.R. 16 dicembre 1999, n. 56, come individuati negli elaborati grafici allegati, sono così disciplinati:

a - Villaggi turistici

Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.

b - Campeggi

Sono campeggi le strutture ricettive, aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti, di norma, provvisti di tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper od altri mezzi autonomi di pernottamento.

c – Campeggi – villaggio

Sono campeggi-villaggio le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti, di norma, sprovvisti di propri mezzi di pernottamento, in unità abitative predisposte dal gestore con almeno il venticinque per cento della propria capacità ricettiva in piazzole riservate ai mezzi mobili di pernottamento.

Per quanto riguarda i dati tecnici necessari a regolare l’attività edilizia ed urbanistica di questi complessi ricettivi, essendo presenti sul territorio di Rosolina Mare strutture miste di Campeggio e Villaggio turistico, per le varie strutture valgono le stesse norme qui di seguito riportate.

Destinazioni d'uso: la zona è destinata alle attrezzature per il soggiorno degli ospiti in bungalow e in aree organizzate per l'installazione e la sosta di mezzi autonomi di pernottamento (tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate e qualificate da ristoranti, bar, attività commerciali, spazi ed impianti per lo svago, il gioco, lo sport e da quant'altro necessario per la gestione e la funzionalità del complesso ricettivo. Sono escluse le residenze stabili, salvo gli alloggi di servizio per gli addetti all'attività ricettiva.

Tipi di intervento previsti: tutti gli interventi devono essere diretti alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dei luoghi e dei singoli complessi ricettivi esistenti, mediante un insieme organico di opere da eseguire garantendo la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche ed ambientali del territorio. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione.

La riqualificazione urbanistica ed ambientale di ogni complesso ricettivo avviene mediante interventi in diretta attuazione del PRG, sulla base di un progetto urbanistico preliminare volto a coordinare, come "Piano Guida", gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la costruzione di nuovi edifici e manufatti, le ricostruzioni e gli ampliamenti.

Il progetto urbanistico preliminare è approvato dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione edilizia, e formalizzato attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o di una convenzione, con il quale sono stabiliti tempi e modalità di attuazione.

Fino all'approvazione del progetto urbanistico preliminare, sono consentiti gli interventi sugli edifici e le infrastrutture esistenti di:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, restauro e risanamento conservativo che permettano di migliorare, nel breve periodo, l'abitabilità e l'agibilità degli edifici e delle altre attrezzature;
- b) Adeguamento alle disposizioni di legge e regolamento.

Il progetto urbanistico preliminare provvede a:

- 1) Definire l'organizzazione urbanistica del territorio riservato alle diverse destinazioni d'uso con l'indicazione:
 - Degli immobili, edifici ed aree, che saranno interessati dagli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento;
 - Dello schema strutturale e funzionale delle opere di urbanizzazione;
- 2) Determinare la capacità ricettiva del complesso e il volume edilizio attribuito alle singole destinazioni d'uso, nel rispetto della densità edilizia complessiva stabilita dal presente articolo;
- 3) Indicare i caratteri architettonici degli edifici per i quali devono essere utilizzate tipologie a basso impatto ambientale;
- 4) Individuare gli elementi di interesse naturalistico da salvaguardare e valorizzare, con possibilità di porre a dimora nuove piantagioni scelte tra le specie autoctone e/o naturalizzate;
- 5) Stabilire i criteri per la fruizione della pineta senza compromettere l'assetto naturalistico e ambientale dei luoghi;
- 6) Stabilire gli indirizzi per la progettazione esecutiva degli spazi scoperti di uso collettivo (piazze, giardini, parcheggi, ecc.) con particolare riferimento ai sistemi di

illuminazione, ai materiali di pavimentazione, agli elementi di arredo urbano, ai dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, alle alberature o altri elementi per l'ombreggiamento degli spazi scoperti;

7) Indicare gli eventuali stralci funzionali di attuazione.

Nella redazione del progetto urbanistico preliminare e dei successivi progetti esecutivi, nel caso della realizzazione dei nuovi complessi ricettivi o di sostanziali interventi di rinnovo dei complessi ricettivi esistenti, devono essere rispettate le seguenti norme:

Indice di fabbricabilità territoriale: non deve essere superiore a 0,12 mq/mq della superficie totale lorda del complesso. Tale calcolo, che comprende anche le superfici disposte su più piani, è riferito alla superficie del solido emergente dal terreno, con inclusione delle logge e dei porticati rientranti più di ml 2,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, delle verande di unità abitativa, dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori al di sopra della linea di gronda, sottotetti non praticabili, camini, ecc.).

Concorrono al calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale le superfici di immobili destinati a impianti sportivi e relativi servizi, ad attività ricreative e di svago, ad attività commerciali nonché gli alloggi in unità abitative. Non rientrano nel presente calcolo le superfici di alloggi riservati al personale di servizio. Sono inoltre escluse le superfici relative ai servizi igienici comuni, agli uffici e ai locali tecnici, intesi quest'ultimi come locali funzionali all'attività del complesso ricettivo quali, ad esempio, le strutture tecnologiche, le cabine elettriche, gli impianti di depurazione, i magazzini e i depositi di materiale, gli alloggi riservati al personale di servizio, le strutture leggere (tettoie, pergole frangisole, ecc.) necessarie per creare zone d'ombra per le automobili.

Ai fini della determinazione della capacità edificatoria, la Superficie Territoriale è quella della ZONA D7, risultante dal rilievo topografico dell'area occupata dai complessi ricettivi all'aperto, realizzato in occasione della presentazione del Progetto Urbanistico preliminare.

Nel caso in cui la superficie utilizzabile esistente, all'interno delle aree di cui al presente articolo, sia superiore a quella massima consentita dalle presenti norme, detta superficie viene fatta salva a condizione che sia adeguatamente dimostrata in occasione della presentazione del Progetto Urbanistico preliminare. In ogni caso le superfici esistenti possono essere demolite e ricostruite in base agli standard abitativi stabiliti dalle presenti norme e in funzione di una migliore organizzazione urbanistica del territorio. Le superfici esistenti e ricostruite, inoltre, possono essere utilizzate sia per la realizzazione di strutture ricettive sia per attività di servizio.

Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 10% della superficie territoriale. Concorrono alla formazione della superficie coperta tutte le strutture ricettive, commerciali, amministrative, di servizio, ricreative, sportive, gli alloggi del personale e ogni altra struttura necessaria per il buon funzionamento del complesso. Sono escluse le strutture tecnologiche, le cabine elettriche, gli impianti di depurazione e le strutture leggere (tettoie, pergole frangisole, ecc.) necessarie per creare zone d'ombra per le automobili.

Altezza massima dei fabbricati:

- H max = ml 3,00 per le unità abitative;
- H max = ml 3,50 per i locali commerciali, magazzini, strutture di servizio, locali a servizio degli impianti sportivi, ecc., solo per documentate esigenze igieniche e/o tecnologiche l'altezza massima può essere aumentata fino a ml 4,50;

- Nelle zone riservate ad attrezzature e servizi, esclusivamente per le funzioni direzionali ed amministrative (uffici) e per la residenza di servizio (alloggi per il personale) è consentita la realizzazione di fabbricati di due piani fuori terra con un'altezza massima di ml 7,00.
- Per i fabbricati esistenti, di altezza superiore ad un piano, in fase di ristrutturazione è possibile ricavare due piani utili senza modificarne la sagoma, la superficie coperta ed il volume; le destinazioni d'uso possibili sono tutte quelle consentite all'interno del complesso: ricettive, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per servizi, ecc.

Distanza minima tra i fabbricati: ml 10,00 tra edifici con pareti finestrate di vani abitabili, ridotta a ml 6,00 tra edifici con pareti finestrate di vani non abitabili, o tra edifici con pareti non finestrate.

Distanza minima dai confini di proprietà esterni dell'area e Z.T.O. ad uso pubblico: ml 5,00.

Distanza minima dalla strada: ml 10,00, esclusa la viabilità interna.

Superficie minima ad uso comune e per impianti sportivi: non deve essere inferiore al 10% della superficie territoriale.

Piani interrati: il perimetro massimo di eventuali piani interrati per le attrezzature di servizio deve coincidere con quello dell'edificio; non sono ammessi piani interrati per le unità abitative.

Viabilità: la viabilità pedonale interna deve essere atta ad assicurare comodo e diretto accesso ai servizi, negozi ed attrezzature complementari. Possibilmente deve essere realizzata in sede propria e caratterizzata.

Quantità massima di superficie scoperta impermeabilizzata: la viabilità di accesso asfaltata e gli altri interventi comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, con esclusione della superficie coperta utilizzata per il sedime degli edifici e delle pavimentazioni realizzate con piastre forate che permettano la crescita del tappeto erboso, non deve essere superiore al 10% della superficie fondiaria del complesso.

Recinzione: l'intero perimetro del complesso deve essere delimitato da recinzione con accessi e varchi chiudibili o da demarcazioni od ostacoli naturali non facilmente superabili. La recinzione deve essere realizzata con reti od inferriate metalliche, o con staccionate di legno, di altezza non superiore a ml 2,50, mascherate con essenze arbustive potate a siepe, o con altri materiali adatti ai luoghi; nei casi di difficile chiusura di tratti del lato fronte mare, devono essere installati idonei apparecchi di controllo. E' ammessa la costruzione di barriere fonoassorbenti o frangivento, realizzate secondo le norme di legge.

Ricevimento: il servizio di ricevimento ed accettazione deve essere posto in locale apposito all'ingresso del complesso.

Parcheggi: deve essere garantito un parcheggio auto separato dall'area ricettiva del complesso, situato nelle immediate vicinanze dell'entrata, con capacità auto pari al 5% degli equipaggi ospitabili, realizzato con materiali che garantiscano la permeabilità del suolo e piantumato con essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi. In caso di Posti Equipaggio e Unità Abitative sprovvisti di posto auto annesso, possono essere organizzate, all'interno dell'area del complesso, aree a parcheggio con posti riservati. Tra il parcheggio esterno e gli spazi di sosta interni, deve essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa e posto equipaggio.

Illuminazione: l'illuminazione dei varchi ed accessi, delle aree attrezzate a parcheggio, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso deve essere tale da favorire sia la

sicurezza sia la fruibilità notturne. Devono essere adottate tutte quelle soluzioni tecniche atte a limitare l'inquinamento luminoso.

Unità abitative: sono alloggi fissi e mobili predisposti dal gestore per turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento. Le unità abitative fisse di nuova realizzazione devono essere dotate di:

- zona giorno/pranzo con cottura non inferiore a mq 12,00;
- camera/e da letto ciascuna non inferiore a mq 8,00;
- terrazza/veranda posta sul lato giorno non inferiore a mq 8,00;
- area esterna scoperta riservata di superficie non inferiore al doppio della superficie coperta compresa la terrazza/veranda;
- posto auto di almeno mq 10,00.

Qualora l'unità abitativa sia dotata di locale bagno, esso deve avere una superficie non inferiore a mq 3,00.

La superficie interna netta di pavimento delle unità abitative non deve essere inferiore a mq 28,00 e superiore a mq 40,00.

Deve inoltre essere garantita una superficie a portico, loggia o veranda fino ad un massimo del 50% della S.n.p. dell'intera Unità Abitativa; tale superficie non è computata come S.n.p., è computata invece come superficie coperta. Per superficie netta di pavimento (S.n.p.) s'intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Impianti tecnologici: gli impianti elettrici devono essere a norma CEI, quelli idrici, termici di riscaldamento, fognari e di prevenzione incendi devono essere realizzati secondo le prescrizioni di legge.

Posti equipaggio: i posti equipaggio devono essere realizzati in modo da non dare origine a sollevamento di polvere e da permettere il deflusso delle acque meteoriche, contrassegnati da numerazione progressiva e dotati di accesso.

Piazzola di servizio: deve essere garantita una piazzola di servizio per lo sversamento e la pulizia igienica dei mezzi mobili (camper e caravan), da utilizzare sia dagli ospiti sia dai mezzi in transito.

Aree ombreggiate: deve inoltre essere garantita una quantità minima di aree ombreggiate con essenze di alto fusto, in ragione di 1 esemplare ogni 100 mq, pari al 60% della superficie fondiaria del complesso.

Superfici scoperte: le superfici scoperte devono essere mantenute libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali di ogni tipo.

Elementi di arredo: gli elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili, devono essere realizzati in legno, mattoni o in pietra naturale; per gli attrezzi-gioco per bambini è consentito l'uso della plastica oltre ad eventuali altri materiali comunemente usati per lo scopo.

Barriere frangivento: in funzione di barriere frangivento possono essere utilizzati filari multipli di essenze vegetali autoctone o naturalizzate, ovvero cannucciati.

Materiali: le pareti esterne ed i manti di copertura degli edifici di nuova edificazione o di cui si prevede la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati esclusivamente

con i seguenti materiali:

- a) Mattoni trattati faccia a vista ovvero intonacati e tinteggiati con colorazione di tipo tradizionale nelle gradazioni dal bianco al beige, al mattone, o blocchi di cemento a vista colorati nelle stesse tonalità;
- b) Coppi in laterizio, tegole canadesi, onduline di fibrocemento a colorazione rosso cupo, pannelli sandwich in lamiera grecata di colore rosso cupo, verde chiaro e sabbia e pannelli in rame;
- c) Legno;
- d) Arelle;
- e) Grondaie e pluviali di sezione circolare in rame o lamiera preverniciata;
- f) Serramenti ed infissi: in legno o in alluminio preverniciato nelle gradazioni scure del marrone o del verde;
- g) Elementi prefabbricati in legno, lastre di cemento o metallo per gli edifici indicati di facile rimozione.

Pineta litoranea: Per tutti i complessi ricettivi all'aperto che comprendono nel loro ambito aree interessate dalla pineta litoranea, è prescritto l'obbligo di mantenere, anche provvedendo al reimpianto, le essenze arboree ed arbustive esistenti ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunosi.

Frazionamento del complesso ricettivo: non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà, ovvero di realizzare la suddivisione in multiproprietà.

NORMA TRANSITORIA PER IL "VILLAGGIO TURISTICO SERENELLA"

Fino alla cessazione definitiva dell'attività turistica del "Villaggio Serenella", preordinata all'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche del PRG, per garantire l'abitabilità della struttura ricettiva, sono consentiti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento degli edifici e degli impianti alle disposizioni di legge.

Art. 47 - ZONA D8 - Attrezzature di carattere ricettivo esistenti

Per gli alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie e per tutte le strutture di carattere ricettivo per le quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia, contrassegnate da apposita simbologia nelle allegate planimetrie di progetto, ed in ogni caso per tutte quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti i lavori di manutenzione e di adeguamento necessari in base alla classificazione dell'edificio;
- Incremento del 20% della volumetria esistente che deve comunque essere compatibile con i caratteri ambientali del sito.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno a conservare la destinazione alberghiera dell'intera struttura, con atto unilaterale d'obbligo da registrarsi a cura e spese del privato richiedente.

Le norme di cui al presente articolo sono applicabili esclusivamente alle strutture ricettive presenti nella località di Rosolina Mare con la sola esclusione di quelle assoggettate, dal presente PRG, a specifiche schede urbanistiche, come risulta