

COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO
TURISTICO RIVA DEGLI ETRUSCHI LATO EST
DELLA VIA DELLA PRINCIPESSA**

Adeguate al Parere della Commissione del Paesaggio n° 4 del 12.4.2018, al parere della Soprintendenza prot.5796 del 8.5.2018 e dell'UOLLPP comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AII.02

Proprietà:

Burger King Joint Venture It s.r.l.

Progettisti:

Gianni Vivoli Architetto

Rosa Di Fazio Architetto



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

F 299 Maggio 2018

INDICE

<i>INDICE</i>	1
<i>ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME</i>	2
<i>ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO</i>	2
<i>ART. 3 - CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)</i>	3
<i>ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.U.C.</i>	4
<i>ART. 5 VARIANTI AL P.U.C.</i>	4
<i>ART. 6- CARATTERISTICHE URBANISTICHE E EDILIZIE E AMBIENTALI</i>	5
1- <i>CARATTERISTICHE URBANISTICHE:</i>	5
2- <i>CARATTERISTICHE INTERVENTI EDILIZI:</i>	6
3- <i>CARATTERISTICHE INTERVENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI:</i>	7
<i>ART. 7 - TIPI EDILIZI</i>	7
<i>ART. 8 – AREE A VERDE E ALBERATURE</i>	10
<i>ART. 9 - IMPIANTI TECNICI</i>	10
<i>ART. 11 EDILIZIA SOSTENIBILE E BIOARCHITETTURA</i>	11
<i>ART. 12 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</i>	11
<i>ART. 13 - OPERE DI ADEGUAMENTO RETI TECNICHE</i>	11
<i>ART. 14– OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA</i>	12
<i>ART. 15– INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI E PER LE OPERE DI MITIGAZIONE</i>	12
<i>ART. 16– OPERE DI INTERESSE PUBBLICO</i>	14

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le norme di cui agli articoli seguenti disciplinano il Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.), redatto ai sensi della L.R. 65/2014, relativo all'ambito unitario d'intervento all'interno della **zona UT 6.7** ed in particolare dalla scheda **SSI.6.d.15 Riva degli Etruschi**.

Le norme di cui agli articoli seguenti tendono a disciplinare gli assetti paesaggistici ed edilizi, in coerenza con gli indirizzi, prescrizioni del P.S., del R.U. , e fornire indirizzi e prescrizioni in ordine alla tutela paesaggistica del P.I.T./P.P.R. e a conciliare i rapporti tra le aree pubbliche e private.

Art. 2 - ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati costitutivi del presente P.U.C. sono:

- Allegato n. 1 Relazione
- Allegato n. 2 Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato n. 3 Documentazione fotografica
- Allegato n. 4 Relazione Paesaggistica
- Relazione sulle altezze dei corpi di Fabbrica – Ing. Pietro Storace
- Tav. n. 1 - Stato attuale - Estratti cartografici e vincoli
- Tav. n. 2 - Stato attuale - Planimetria generale e sezioni ambientali -
- Tav. n. 3 - Stato attuale - Piante, sezioni e prospetti
- Tav. n. 4 - Modifiche proposte – Planimetria generale e sezioni ambientali
- Tav. n. 5 - Stato di Progetto - Individuazione UMI e calcoli urbanistici
- Tav. n. 6 – Stato di Progetto – Planimetria generale e sezioni ambientali
- Tav. n. 7 - Stato di Progetto - Piante, sezioni e prospetti, Moodboard di concept progettuale e stratigrafia materiali.
- Tav. n. 8 - Stato di Progetto - Verifica D.C.R. 230/94 s.m.i, L. 122/89 e D.M. 1444/68 verde pubblico
- Tav. n. 9 - Stato di Progetto - Schema opere di Urbanizzazione e particolari costruttivi
- Tav. n. 10 – Stato di Progetto – Schema impianti a rete
- Convenzione
- Indagini geologico tecniche
- Indagini geologico tecniche (Proposta di regimazione delle acque - Dott. Geologo Reno De Cassai)
- Analisi e indirizzi per le componenti ecosistemiche e forestali
- Impianti elettrici, tecnologici e considerazioni di natura energetica
- Inquadramento socio-economico-occupazionale
- Analisi e indirizzi per la qualità paesaggistica
- Valutazione di compatibilità ambientale complessiva
- Computo metrico Opere di Urbanizzazione

Art. 3 - CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)

Il P.U.C., in coerenza con la disciplina del R.U. per **zona UT 6.7** ed in particolare della scheda **SSI.6.d.15 Riva degli Etruschi**, ha come finalità generale il recupero e il riuso ai fini turistico ricettivi degli edifici esistenti con diversa funzione d'uso, attraverso interventi di sostituzione e ristrutturazione edilizia, e la riqualificazione paesaggistica e ambientale ed ecosistemica dell'area.

Il P.U.C. è articolato, ai fini dell'attuazione degli interventi, in 6 Unità Minime di Intervento (U.M.I.), descritte e individuate negli elaborati grafici e relazione allegati, quali:

- **UMI 1** - Struttura ricettiva alberghiera, ristorazione, centro benessere e piscina
- **UMI 2** – Servizi, infrastrutture e parcheggi
- **UMI 3** – Parco e servizi polifunzionali
- **UMI 4** – Ristorazione e servizi Burger King
- **UMI 5** – Servizi logistica
- **UMI 6** - Guardiania

Gli interventi previsti e disciplinati dal P.U.C. sono:

1. La manutenzione straordinaria/restauro di alcuni edifici esistenti di servizio e commerciali
2. La ristrutturazione ai fini turistico ricettivi e servizi connessi di alcuni edifici esistenti.
3. La demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione a parità di S.U.L. di una struttura alberghiera articolata per 150 posti letto di elevata qualità con servizi di supporto (fitness, piscina, palestra, sauna, studi medici ed estetica)
4. Il rinnovo e l'ampliamento delle reti impiantistiche, dei sottoservizi, e l'ampliamento/modifica delle aree di sosta e dei percorsi carrabili.
5. La realizzazione di spazi e parco verde e servizi polifunzionali
6. Interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree.
7. La realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico lungo la via della Principessa

In coerenza alle NTA del R.U., il P.U.C. e la Convenzione prevedono e assicurano in modo integrato l'attuazione e la gestione unitaria degli interventi previsti.

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. viene realizzato mediante interventi di edilizia privata.

Ai sensi della L.R. 65/2014 gli interventi saranno realizzati mediante titoli abilitativi (permessi a costruire/ SCIA) relativi ai singoli interventi da realizzare nelle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) coerentemente con la progettazione unitaria generale del P.U.C. e nel rispetto degli indirizzi, delle direttive e prescrizioni contenuti negli elaborati grafici e nei successivi articoli.

P.U.C. dovrà avere attuazione nel termine di anni cinque dalla stipula della Convenzione e in coerenza con quanto previsto specificatamente nella convenzione.

Art. 5 VARIANTI AL P.U.C.

Lo schema planivolumetrico e tipologico degli interventi previsti negli elaborati grafici non hanno carattere prescrittivo pertanto modifiche non sostanziali non determinano varianti al P.U.C.

Non costituiscono variazioni sostanziali:

- le modifiche e gli approfondimenti progettuali degli edifici e delle sistemazioni a verde;
- gli eventuali modesti spostamenti dei percorsi carrabili e pedonali.
- l'applicazione, in fase esecutiva, di materiali e tecnologie diverse da quelle previste nelle presenti norme.
- modifica dei perimetri delle UMI, della collocazione e disposizione della struttura ricettiva alberghiera e servizi e della sagoma dei singoli edifici ricostruiti, a seguito delle richieste/prescrizioni/adeguamenti richiesti dagli Enti e condivisi dal Comune.
- I trasferimenti di S.U.L, fermo restando la previsione complessiva della SUL di recupero prevista, da una U.M.I. all'altra.

Art. 6- CARATTERISTICHE URBANISTICHE E EDILIZIE E AMBIENTALI

1- Caratteristiche urbanistiche:

A - La destinazione d'uso è Turistico Ricettiva con servizi connessi e Commerciale limitatamente alla UMI 4.

B – Il dimensionamento complessivo è di **mq. 6.906,02** di SUL, inferiore a quello esistente, ed è così suddiviso:

	Destinazione/funzione d'uso	S.U.L. mq.
UMI 1	Struttura Ricettiva	4.457,38
	Centro Benessere	1.187,77
UMI 3	Parco e servizi polifunzionali	50,00
UMI 4	Ristorazione e servizi Burger King	391,87
UMI 5	Servizi logistica	730,00
UMI 6	Guardiania	89,00
	TOTALE	6.906,02

La S.U.L. è calcolata con le modalità di cui all'art. 10 c. 1-2 del DPGR 64/R 2014 e s.m.i. e non concorrono alla determinazione della SUL i manufatti, strutture ecc.. conformi alle definizioni del c.3 lett. a-b-c-d-e-, del c. 4 e del c. 5 dello stesso DPGR.

In sede di redazione dei progetti per il rilascio del Permesso a Costruire dovrà essere dimostrato il calcolo della SUL Attuale da demolire e della SUL di Progetto

C – gli interventi si attuano per Unità Minime di Intervento (UMI) come individuate negli elaborati grafici e indicate all'art. 3.

D – le categorie di intervento ammesse sono:

- a) Sostituzione edilizia relativamente al recupero della S.U.L. derivante dalla demolizione dei fabbricati ai sensi della L.R. 65/2014 art. 134 lett. -l),
- b) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi della L.R. 65/2014 art. 134 lett. -h),
- c) Ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. -d),

- d) Restauro e risanamento conservativo ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. -c),
- e) Manutenzione straordinaria ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. -b,
- f) Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014

E - l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà essere superiore a mt. 8,50 per il corpo di fabbrica con funzionalità ristorazione e sale polivalenti e 6,50 per il corpo di fabbrica con funzionalità camere.

F – L'altezza degli elementi accessori e decorativi, pensiline, tettoie, pilastri, non potranno avere altezza maggiore di mt. 10,50

G - l'altezza utile dei piani abitabili non dovrà essere inferiore a mt. 2,70

H - la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 25%

I - la distanza minima dai confini non dovrà essere inferiore a 5 mt.

2- Caratteristiche interventi edilizi:

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto indicato negli elaborati grafici del P.U.C. e gli indirizzi e prescrizioni indicati nei successivi articoli delle presenti norme ed essere coerenti con la normativa del R.U. e del R.E. vigenti.

In particolare sono previsti:

A - potenziamento, manutenzione e modifica di tratti di viabilità carrabile e pedonale esistenti e realizzazione di nuovi tratti al fine di garantire l'accesso alle strutture e spazi verdi.

B - realizzazione di aree pavimentate, percorsi, rampe collegamento con materiali di legno, pietra, cemento architettonico colorato, quali betonelle e autobloccanti, ghiaia assicurando comunque un elevato grado di effettiva permeabilità.

C - realizzazione di muretti di sostegno preferibilmente con sistemi di ingegneria ambientale per il contenimento di "scarpate" e di "terrazzamenti", parapetti di sicurezza in legno o ferro e recinzioni con sistemi vegetazionali e staccionate in legno.

D - sistemazione organica ed integrata delle aree a verde e di arredo con essenze arboree e arbustive autoctone e alberatura derivata dalla ripiantumazione di

quella eliminata con l'incremento secondo quanto prescritto nella Del C.C. n. 134 del 28.11.1997 del comune di San Vincenzo.

E - realizzazione di posti auto all'aperto opportunamente schermati con sistemi vegetazionali

F - realizzazione di pergole integrate da essenze, con struttura lignea o metallica, sia in aderenza ai fabbricati che separate da essi, con funzione di arredo e ombreggianti, anche a copertura di percorsi pedonali e di limitate aree di sosta delle auto.

3- Caratteristiche interventi ambientali e paesaggistici:

Il P.U.C. in coerenza con i contributi forniti per gli aspetti paesaggistici, ecosistemici e forestali, allegati al P.U.C. individua e definisce gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica utili a migliorare, complessivamente gli aspetti ambientali e della percezione paesaggistica dell'area interessata dagli interventi edilizi.

Gli indirizzi per la realizzazione degli interventi ambientali e paesaggistici sono puntualmente definiti all'art. 14 delle presenti

Art. 7 - TIPI EDILIZI

La tipologia morfologica e le caratteristiche degli edifici dovranno essere in armonia con le schede di indirizzo progettuale, di seguito descritte, e con gli indirizzi, direttive, parametri e prescrizioni delle presenti norme.

UMI 1 - Struttura ricettiva alberghiera, ristorazione, centro benessere e piscina

- Categoria d'intervento : Sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia conservativa - ricostruttiva

- S.U.L.: mq 5.645,15

- Numero massimo dei piani fuori terra: due

- Numero posti 150 totali suddivisi in 65 camere e 5 dependance

- La piscina potrà essere coperta limitatamente al periodo autunno-invernale con una struttura temporanea facilmente smontabile costituita da pannelli di vetro/plaxiglass e legno/acciaio verniciato.

- l'edificio dell'albergo e dependance dovrà essere coerente con le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici ed essere realizzato utilizzando sistemi costruttivi di

elevata sostenibilità ambientale e secondo i criteri della bio-architettura e di efficienza energetica tesi al raggiungimento del miglior rapporto tra l'edificato e l'ambiente e tra l'edificio e i suoi abitanti e ospiti.

- La sistemazione delle aree esterne dovrà garantire nel complesso una unitarietà e coerenza paesaggistica e non creare fratture visive di discontinuità.

- I materiali e i sistemi di pavimentazione dovranno corrispondere alle seguenti prescrizioni:

- pietra, elementi in laterizio , legno e cemento spazzolato per marciapiedi e percorsi,
- ghiaia, ghiaia inerbita, o pavimentazioni drenanti per le aree destinate alla sosta.

UMI 2 – Servizi, infrastrutture e parcheggi

I parcheggi pertinenziali dovranno assicurare lo standard richiesto dalla legge 122/1989 e rispettare i posti auto minimi richiesti dal DM 1444/68 e s.m.i.

- La sistemazione delle aree a parcheggio dovrà garantire nel complesso una unitarietà e coerenza paesaggistica e non creare fratture visive di discontinuità.

- I materiali e i sistemi di pavimentazione dovranno corrispondere alle seguenti prescrizioni:

- pavimentazioni drenanti o ghiaia inerbita per le aree destinate alla sosta
- betonelle o autobloccanti in cemento, asfalto ecologico pigmentato o altri materiali simili per la viabilità.
- aree a verde interposte tra gli stalli e schermanti e ombreggiati con arbusti e alberi di alto fusto di specie endemiche

UMI 3 – Parco e servizi polifunzionali

L'area del parco è destinata a fornire una vasta area verde permeabile integrativa dell'insediamento e si articola in aree funzionali tematiche.

Il sistema vegetazionale dovrà essere realizzato in coerenza con gli indirizzi e prescrizioni definite all'art. 8 e 14 delle presenti.

All'interno dell'area è consentita la realizzazione di strutture di servizio (servizi igienici) per una SUL massima di mq. 50 ad un piano

UMI 4 – Ristorazione e servizi Burger King

L'edificio esistente ha destinazione commerciale con funzione ristorativa sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia conservativa.

UMI 5 – Servizi logistica

Sono le aree destinate alle funzioni di servizio del complesso turistico ricettivo e del sistema di reti tecniche connesse alla funzione complessiva turistico ricettiva.

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici quali, a titolo esemplificativo, cabina Enel, ampliamento dei locali trattamento acque, depositi e vasche, e quanto necessario per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione dei consumi.

E' consentita la realizzazione di alloggi del personale pertinenti alla struttura turistico ricettiva con le seguenti caratteristiche:

- Categoria d' intervento: Sostituzione edilizia
- S.U.L.: mq 730
- Numero massimo dei piani fuori terra: due

L'edificio dovrà essere coerente con le indicazioni progettuali planimetriche contenute negli elaborati grafici ed essere realizzato utilizzando sistemi costruttivi di elevata sostenibilità ambientale e secondo i criteri della bio-architettura e di efficienza energetica tesi al raggiungimento del miglior rapporto tra l'edificato e l'ambiente e tra l'edificio e i suoi abitanti e ospiti.

UMI 6 – Guardiania

L'edificio esistente è destinato ad alloggio per il personale di guardiania per l'intero complesso turistico ricettivo.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

Art. 8 – AREE A VERDE E ALBERATURE

Per le sistemazioni delle aree a verde, si dovrà prevedere:

- il mantenimento delle alberature esistenti, salvo l'eventuale sostituzione delle essenze che ostacolano l'attuazione delle opere previste dal progetto o l'eliminazione di specie aliene e alloctone se non costituiscono ecotipi locali;
- le specie vegetali arbustive ed arboree (specie autoctone ed ecotipi locali) da utilizzare nei nuovi arredi verdi e negli interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistica sono indicate nelle presenti all'art. 14 e nei contributi specifici allegati al P.U.C.

Per le sistemazioni esterne delle aree d'intervento eventuali modellamenti morfologici dovranno essere finalizzati:

- alla migliore sistemazione paesaggistica d'insieme;
- al ripristino del sistema idrologico e alla regimazione delle acque meteoriche;

Art. 9 - IMPIANTI TECNICI

Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di impianti tecnici coerentemente con le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di soluzioni impiantistiche ad alta efficienza e sistemi per l'utilizzo di energie rinnovabili e risparmio idrico attraverso soluzioni impiantistiche e anche eventualmente differenziato per gli usi potabili e non potabili, per questi ultimi dovranno essere recuperate e riutilizzate, per quanto possibile, le acque piovane.

Tutte le linee elettriche dovranno essere realizzate con cavidotti interrati in configurazione tali da rendere trascurabili i campi magnetici in superficie o comunque con livelli di intensità dei campi elettrici e magnetici presso tutti gli spazi in superficie accessibili alle persone inferiori agli obiettivi di qualità fissati dal D.P.C.M. 8 luglio 2003

ART. 11 EDILIZIA SOSTENIBILE E BIOARCHITETTURA

Tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia ricostruttiva dovranno prevedere sistemi per il ricorso alle energie rinnovabili e per il risparmio idrico nel rispetto dei requisiti minimi di cui al D.M. 26 giugno 2015 e in coerenza con il Regolamento vigente e a quanto previsto e prescritto dal R.U. e R.E.

Gli edifici di nuova costruzione e oggetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva saranno tutti energeticamente in classe A, la struttura portante sarà realizzata in legno e i tamponamenti verranno realizzati con pannelli prefabbricati in legno di abete. Le strutture così realizzate presentano caratteristiche di sostenibilità ambientale espressa in termini di risparmio energetico in quanto, grazie alle proprietà isolanti del legno, è possibile raggiungere livelli di trasmittanza degli elementi strutturali e delle tamponature di gran lunga più performanti degli attuali imiti imposti.

ART. 12 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In sede di progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici si dovranno rispettare le norme specifiche relative all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 e DPGR n. 41_R 2009 al fine di eliminare le stesse e di facilitare l'uso delle strutture e degli spazi esterni da parte dei minori e dei diversamente abili.

Art. 13 - OPERE DI ADEGUAMENTO RETI TECNICHE

Le opere di adeguamento delle reti e impianti (fognatura, rete di distribuzione idrica, energia elettrica, metano, acqua, Telecom) dovranno essere volte al miglioramento dell'efficienza e risparmio energetico e idrico.

La regimazione delle acque meteoriche dovrà essere oggetto di uno studio di dettaglio, al fine di realizzare corretti interventi di disciplina delle acque. Lo studio dovrà indicare le portate, la modalità di raccolta, le canalizzazioni e lo smaltimento delle acque stesse in coerenza con la relazione idrogeologica allegata al P.U.C.

In sede di progettazione dovrà essere approfondita la possibilità di realizzare interventi di prevenzione per un miglioramento complessivo del rischio idraulico, intesa in un'eccezione più vasta di quella interessata dal P.U.C., come raccomandato nella relazione del Dr. Geol. De Cassai al paragrafo 8.4.3, allegata al P.U.C.

Gli interventi oggetto di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia ricostruttiva dovranno prevedere idonei impianti per la raccolta delle acque meteoriche e per stoccaggio giornaliero dei volumi irrigui, dimensionati in funzione della superficie coperta e irrigata.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere esteso a tutte le U.M.I. e potrà essere realizzato per stralci funzionali.

Art. 14– OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA

Dovrà essere realizzato esternamente all'area del PUC e più precisamente a "monte della ferrovia" un "bacino di laminazione" per una migliore regimazione idraulica dell'ambito. La progettazione e la realizzazione dell'intervento deve essere effettuata contemporaneamente all'attuazione degli interventi previsti dell'UMI 1.

Art. 15– INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI E PER LE OPERE DI MITIGAZIONE

Gli interventi dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi:

- ❖ Realizzare l'illuminazione mediante sistemi a basso consumo energetico, in particolare per quella esterna, prevedendo ottiche studiate appositamente per ridurre le dispersioni, con particolare attenzione alle dispersioni verso la volta celeste.
- ❖ Contenere l'inquinamento luminoso attraverso una progettazione dei sistemi di illuminazione finalizzata al massimo contenimento dell'inquinamento luminoso (massima riduzione punti luce, illuminazione diretta verso il basso, illuminazione a chiamata in aree parcheggio, ecc.), dando piena attuazione alla normativa regionale (LR 37/2000), alle relative "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", e alle prescrizioni del PIT-PPR.
- ❖ Nella realizzazione degli impianti di illuminazione deve essere conseguita la massima riduzione dell'inquinamento luminoso. Il progetto prevede che l'illuminazione esterna sarà realizzata con l'utilizzo di corpi illuminanti LED ad alta efficienza (classe A) in grado di diffondere la luce esclusivamente verso il basso e contenere l'inquinamento luminoso. L'illuminazione delle parti comuni degli edifici sarà asservita a sensori di presenza che ne consentiranno l'attivazione solo in caso di necessità.
- ❖ Prevedere sistemi di controllo e temporizzazione dell'illuminazione esterna.

- ❖ Installare sistemi di controllo, che permettano di ridurre gli sprechi anche tramite controllo da remoto.
- ❖ La realizzazione dei nuovi arredi verdi, e in particolare delle alberature, sarà vincolata al criterio di una piantumazione compensativa delle alberature eliminate, in un rapporto compreso tra 1:1 a 1:3, anche nel rispetto dell'art. 8 della Del.C.C. di San Vincenzo 28.11.1997 n. 134 – Modalità per l'abbattimento di alberature di proprietà privata, che prevede il rilascio dell'autorizzazione al taglio condizionata e subordinata "... alla nuova piantumazione da n. 1 a n. 3 essenze di alto fusto, a seconda della specie messa a dimora, per ogni albero abbattuto".
- ❖ Nell'ambito degli interventi di piantumazione di specie arboree dovrà essere privilegiato l'uso del pino domestico (*Pinus pinea*), elemento fortemente caratterizzante il paesaggio costiero locale, e delle specie quercine (in particolare leccio *Quercus ilex*, roverella *Q. pubescens*, cerro *Q. cerris* e farnia *Q. robur*).
- ❖ Oltre a tale criterio dovrà essere rispettato quello di una massima valorizzazione del patrimonio di specie arboree e arbustive autoctone, con particolare riferimento a:
 - ✓ per siepi e arbusti di arredo: alloro *Laurus nobilis*, viburno *Viburnum tinus*, ligustro *Ligustrum vulgare*, lentisco *Pistacia lentiscus*, biancospino *Crataegus monogyna*, rosmarino *Rosmarinus officinalis*, mirto *Myrtus communis*, filliree *Phyllirea* sp.pl., alaterno *Rhamnus alaternus*, ginestra *Spartium junceum*, sanguinello *Cornus sanguinea*, cisti (*Cistus salvifolius*, *Cistus monspeliensis*, *Cistus creticus* ssp. *eriocephalus*).
 - ✓ per arredo arboreo, alberi o alberelli quali: pino domestico *Pinus pinea*, leccio *Quercus ilex*, farnia *Q. robur*, roverella *Q. pubescens*, cerro *Q. cerris*, sughera *Q. suber* (sughera), olmo *Ulmus minor*, platano *Platanus hybrida*, albero di giuda *Cercis siliquastrum*, acero campestre *Acer campestre*, corbezzolo *Arbutus unedo*, olivo *Olea europea*.

Tale criterio risulta coerente anche con gli indirizzi contenuti nella scheda del Bene paesaggistico prima citato, ove si applica la "d - direttiva" relativa a "indirizzare la realizzazione degli arredi verdi pubblici e privati al fine di evitare la diffusione di specie aliene".

- ❖ Nella realizzazione dell'intervento di ampliamento dell'area parcheggio dovrà essere garantita la conservazione dell'esemplare monumentale di pino domestico (*Pinus pinea*), attualmente situato tra l'area parcheggio e i campi da tennis, e di una adeguata area di rispetto (di almeno 5 m dalla base del pino) al fine di limitare l'impatto che gli scavi nelle aree di intervento comporterà inevitabilmente agli apparati radicali.

- ❖ La tutela degli esemplari arborei esistenti dovrà avvenire anche in fase di cantiere. Durante la fase di cantierizzazione dovrà essere evitato il passaggio/sosta di mezzi pesanti entro una fascia di 3-4 metri dai soggetti di pino domestico, perché particolarmente suscettibili al costipamento del suolo. Inoltre, nell'area di proiezione delle chiome dei pini domestici, dovrà essere evitato il deposito di materiale da costruzione, carburanti e lubrificanti, e in particolare l'utilizzo di betoniere, anche al fine di prevenire ogni tipo di sversamento di liquidi e di acqua di lavaggio, in particolare quelle con polveri di cemento. Per gli esemplari posti in adiacenza alla viabilità di cantiere si rende necessaria l'installazione di elementi di legno a protezione del tronco al fine di evitare ferite e danneggiamenti accidentali.
- ❖ Sia mantenuto e valorizzato il viale di accesso all'area, attualmente composto da un filare doppio di Pinus pinea;
- ❖ l'ampliamento del parcheggio sia realizzato con superficie adeguatamente permeabile e con la previsione di alberature per l'ombreggiamento delle auto;
- ❖ mantenere quanto più possibile superfici permeabili, anche mediante utilizzo di materiali per le superfici pavimentate con tali caratteristiche;
- ❖ i volumi di scavo eventualmente eccedenti siano adeguatamente riutilizzati all'interno del comparto, con la finalità di determinare una morfologia utile alla definizione del nuovo parco previsto;
- ❖ il nuovo edificio dell'albergo deve avere una adeguata relazione funzionale, visuale e percettiva nei confronti del nuovo parco;
- ❖ il nuovo parco deve essere progettato evitando una eccessiva frammentazione e suddivisione delle aree, sia dal punto di vista funzionale che visuale/percettivo.

Art. 16– OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Le opere di interesse pubblico da realizzare lungo la via della Principessa sono individuate nell'elaborato grafico allegato al P.U.C.

La progettazione esecutiva dovrà essere approvata dal Comune e realizzata a cura e spese del soggetto privato in coerenza con quanto previsto nella convenzione del P.U.C.