



PROVINCIA di VENEZIA
COMUNE di JESOLO

VARIANTE AL P.R.G.C. AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA N. 35

PROPONENTE: Jesolo Investimenti s.r.l.

Via Montello, 6
31044 Montebelluna (TV)
P.iva 04096470267

RELAZIONE

CODICE ELABORATO

V038 00 P 001 0 0 G C
CODICE COMMESSA OPERA FASE PROGRESSIVO SUB REV ARG DIV

3					
2					
1					
0	EMISSIONE	Nov. 2012	Granzotto E.	Granzotto E.	Granzotto V.
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTI: Valter Granzotto Architetto

CON: Emiliano Granzotto Architetto



www.protecoeng.it

PROTECO engineering S.r.l.

Venezia - Parco Scientifico Tecnologico Vega - 30175, Via delle industrie, 13 - tel +39 041 5093574/5/6 - proteco@vegapark.ve.it
San Donà di Piave - 30027, Via Cesare Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 - proteco@protecoeng.it

SCALA:

FILE: V03800P00100GC.dwg

CTB: ARCHITETTURA.CTB

Comune di Jesolo

Provincia di Venezia.

VARIANTE AL P.R.G.

ai sensi art. 48 - 1° comma L.R. n. 11 del 23 aprile 2004

Ambito di progettazione unitaria n° 35

Relazione Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Proponente:

Jesolo Investimenti s.r.l.



Novembre 2013

1. PREMESSA

La ricerca di nuove opportunità che consentano il rilancio dell'attuale situazione economica coinvolge gioco forza quelle località che hanno il maggior fascino. Il mare, la collocazione in un territorio ricco di bellezze naturali e culturali, il clima e le infrastrutture che consentono un facile collegamento al territorio nazionale ed internazionale, sono un insieme di fattori che giocano a favore della città di Jesolo che, con il suo recente sviluppo, è diventata occasione per attrarre nuove attività economiche.

A partire da questi presupposti nasce l'interesse di ESSIM (European Sports Surgery Institute for Motion) di sviluppare la propria attività in Jesolo, quale punto del sud Europa facilmente raggiungibile per medici, pazienti e medici congressisti. ESSIM è un centro di eccellenza per la medicina dello sport, riconosciuto a livello internazionale, per atleti di ogni età e livello, con i migliori chirurghi ortopedici e ricercatori europei e mondiali.

Gli obiettivi di ESSIM sono quelli di sviluppare tutte quelle attività attinenti alla medicina sportiva attraverso la chirurgia ortopedica sportiva, il supporto dell'atleta fino al ritorno in campo, la formazione a nuovi approcci chirurgici, la ricerca e lo sviluppo nella biomeccanica e nella patologia dello sport.

Partners e investitori nel progetto sono soggetti internazionali di grosso calibro impegnati nel campo della medicina e della ricerca a livello mondiale.

Il turismo medico è una nuova opportunità che vede nel Lido di Jesolo, con la sua vicinanza a Venezia, un punto di riferimento internazionale essendo per altro uno dei più importanti siti turistici d'Europa.

La medicina dello sport, tramite la FMSI (Federazione Medico Sportiva Italiana), è meglio definita rispetto ad altri paesi, ma l'Italia e soprattutto il suo nord ha una popolazione di mentalità sportiva/attiva.

L'impatto positivo sullo sviluppo economico, dato dal mercato sanitario privato e da tutte le attività che si impernano sulla ricerca medico sportiva, creerà nuove occasioni per posti di lavoro per medici, infermieri, amministrativi e indiretti. Anche l'indotto alberghiero ne beneficerà per nuovi arrivi legati ai pazienti ed accompagnatori nazionali ed internazionali, per collaboratori della stessa struttura, per la formazione che muoverà circa 2000 medici all'anno, oltre alle attività congressuali internazionali che la struttura organizzerà nel quadro delle attività mediche di competenza.

L'indotto derivante dalla ricerca e sviluppo nel settore biomedicale creerà anch'esso nuove attività e, non da ultimo, l'attività medica contribuirà all'immagine di Jesolo e della Regione del Veneto nel mondo.

2. COLLOCAZIONE DELL'INTERVENTO NEL TERRITORIO

L'attività che si svilupperà con l'intervento proposto ha necessità di collocarsi in un luogo adatto. Un ambiente tranquillo, nel verde con la spiaggia nelle immediate vicinanze, che rappresenti luogo di cura e di riabilitazione, dove il manufatto dialoghi con l'esterno e l'esterno stesso permei l'edificio.

Alla ricerca di si fatta condizione, ESSIM ha individuato fin da subito la zona della Pineta di Jesolo, luogo in cui collocare la struttura, a valle di viale Oriente in modo da mettere in diretta relazione la clinica con la pineta ed il mare.

Altra condizione necessaria, vista la disponibilità immediata all'investimento, da non perdere, è il superamento dei tempi burocratici che in caso di individuazione di un'area priva di destinazione d'uso o con destinazione contrastante con il tipo d'intervento previsto, porterebbe ad attendere il nuovo Piano di Assetto del Territorio.

ESSIM si è pertanto orientata sull'area definita come ambito di progettazione unitaria n. 35, compreso tra viale Oriente ed il mare, poco lontano da piazza Europa, con un'ampia pineta posta sul fronte dell'arenile.

L'area è stata per ben due volte oggetto di pianificazione urbanistica attuativa a cui non si è dato seguito in quanto la forte componente di carattere ricettivo-alberghiero non trovava nel mercato investitori.

Per altro la destinazione a servizi pubblici ovvero di pubblico interesse di parte dell'ambito consente, con le procedure ancora in vigore, la possibilità di modificare lo strumento urbanistico generale anche in mancanza di P.A.T.. Importante che il carico edilizio già previsto non venga semplicemente aumentato per effetto del nuovo intervento proposto, bensì venga trovato un punto di mediazione che ambientalmente consenta l'inserimento della clinica e lo sviluppo edilizio di parte del volume già previsto dal P.R.G. senza compromettere l'equilibrio economico dell'intera operazione.

3. STATO DI FATTO

L'area d'intervento è individuata come ambito di progettazione unitaria n. 35 nel vigente P.R.G., approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1145 del 18.04.2003. L'ambito è definito dagli elaborati dello Strumento Urbanistico Generale come zona territoriale omogenea D2.3-4: "zona per l'edificazione di nuove strutture alberghiere, con annesse strutture di servizio per la qualificazione e lo sviluppo del settore turistico. E' ammessa la costruzione di unità turistico residenziale, per una quota massima del 50%, integrate nella proposta alberghiera con servizi unitariamente gestiti. Gli interventi dovranno prevedere delle proposte complesse integrate negli spazi di pregio ambientale circostante con la creazione di strutture di interesse generale (sale conferenza, meeting, ecc.) e spazi di servizio qualificanti per il turismo (aree verdi attrezzate, strutture per il benessere e lo sport, ecc.). Gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle componenti naturalistico-ambientali

dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei di pregio eventualmente eliminati, e soprattutto integrando nella proposta architettonica, la realizzazione delle aree scoperte in coerenza con quelle esistenti nelle strutture residenziali e alberghiere limitrofe). E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 40% del lotto, densità territoriale di fabbricazione pari a 2 mc/mq e un'altezza massima pari a 4 piani f.t.”.

Negli elaborati in scala 1:2000 ed in particolare nella tav. 13.3.8. “Zone significative” la zonizzazione è suddivisa individuando ambiti soggetti a edificazione, in prossimità di viale Oriente, viabilità di accesso al litorale e, lungo l'arenile, area di pineta litoranea da preservare con indicazione di zona F3.1 la cui normativa prevede: *“aree destinate alla creazione di parchi e giardini. La progettazione, l'esecuzione, la gestione devono corrispondere a quanto stabilito nei sussidi operativi e secondo quanto stabilito dagli schemi direttori. Le aree di cui al presente articolo comprese entro ambiti di progettazione unitaria si intendono come dotazione necessaria alla zona”*.

Per altro su tale fascia si applicano le norme previste dall'art. 43 “Aree di tutela ambientale” per cui i soggetti arborei di specie pregiata, le macchie ed i cespugli entro le zone alberate oggetto di edificazione dovrebbero essere preservati ed in particolare all'interno della Pineta devono essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi.

L'edificazione dovrà pertanto avvenire nell'area più prossima a viale Oriente secondo le indicazioni e prescrizioni fissate dal Piano Urbanistico Attuativo e dalle Norme Tecniche, parte integrante del P.U.A. stesso.

Vige attualmente per l'area un piano attuativo recentemente approvato che prevede:

Superficie territoriale	mq	25.380,00
Indice di edificabilità	mc/mq	2,00
- volume commerciale	mc	5.076,00
- volume ricettivo	mc	20.304,00
- volume residenziale turistico	mc	25.380,00
volume complessivo	mc	50.760,00
Superficie fondiaria	mq	17.130,00
Superficie coperta	mq	6.852,00
Standard		
- Viabilità	mq	
- Superficie a verde e parcheggio	mq	9.450,00
di cui interrato	mq	1.200,00

4. PROCEDURA PER LA MODIFICA URBANISTICA

La variante allo strumento urbanistico proposta è motivata dalla richiesta di inserimento di una struttura con destinazione d'uso di tipo sanitario che erogherà servizi alla persona, ricerca, formazione e riabilitazione. Tale struttura ha carattere

pubblico ovvero di pubblico interesse, ancorché realizzata e gestita da soggetti privati, per la cui realizzazione è comunque necessaria una modifica alla scheda urbanistica del "Comparto 35". In particolare, con la variante al P.R.G., verrebbe modificata la destinazione d'uso dell'area a servizi da F3.1 a F2.3 e conseguentemente, in quanto "strettamente funzionale" la destinazione d'uso dell'intervento privato, con l'obiettivo di contenere, complessivamente, la volumetria che potrà essere sviluppata sull'ambito.

Il comune di Jesolo è dotato di PRG ed ha solo avviato il Piano di Assetto per il Territorio, per cui sono oggi possibili solo limitate variazioni allo strumento urbanistico generale.

La Legge Regionale 11/2004 all'art. 48 "Disposizioni transitorie", al 1° comma consente "fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il comune non può adottare varianti allo strumento urbanistico generale vigente salvo quelle finalizzate, o comunque strettamente funzionali, alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, al recupero".

5. VARIANTE AL P.R.G. PER L'AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 35

La variante proposta prevede quindi la trasformazione della zona F3.1 "*aree destinate alla creazione di parchi e giardini*", in F2.3 "*per attività sanitarie*", ricollocandola perpendicolarmente all'arenile, mantenendo comunque libera dall'edificazione la zona a pineta, parte a standard, parte a verde privato. Contemporaneamente è prevista la riduzione della volumetria già attribuita dal PRG modificando la destinazione d'uso, oggi suddivisa 50% a destinazione turistico residenziale e 50% alberghiero, portandola interamente a destinazione turistico residenziale. Il ridimensionamento della volumetria, nei termini con cui proposto, e la destinazione urbanistica attribuita, interamente residenza turistica, deriva da due condizioni, la prima di valenza ambientale, la seconda di carattere economico.

Sotto l'aspetto ambientale la riduzione del volume porta ad un contenimento della pressione sull'area per circa 10.000 mc. La realizzazione della struttura sanitaria, in aggiunta al volume già attribuito dal vigente P.R.G. porterebbe a complessivi 81.000 mc, volume in riduzione con la presente proposta di variante.

Premettendo che la struttura sanitaria non incrementerà in alcun modo il valore di mercato dell'area, ma diventerà un'opportunità per il territorio del Comune di Jesolo ed in particolare contribuirà alla rivitalizzazione della zona della pineta, la riduzione del volume concesso dal vigente P.R.G. deve passare per il contemporaneo mantenimento del valore economico dell'area stessa.

Stimando il differenziale tra la destinazione turistico residenziale e la destinazione alberghiera pari a 45, ovvero fatto 100 la destinazione turistico residenziale contro

55 la destinazione alberghiera, la volumetria complessiva si riduce del 22,5%, arrotondati 39.340 mc contro i 50.760 previsti dal P.R.G. vigente.

Posto a confronto il vigente con la variante al PRG risulta:

		<i>PRG vigente</i>	<i>Variante PRG</i>
Superficie territoriale	mq	25.380,00	25.380,00
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	2,00	2,73
- volume commerciale	mc	5.076,00	3.000,00
- volume ricettivo	mc	20.304,00	0,00
- volume residenziale turistico	mc	25.380,00	36.340,00
- volume struttura sanitaria	mc	0,00	30.000,00
volume complessivo	mc	50.760,00	69.340,00
Superficie fondiaria di cui:			
- residenziale	mq		6.880,00
- verde privato	mq		3.480,00
- superficie a standard	mq		4.950,00
Superficie F3.1 (verde attrezzato)	mq	8.250,00	
Superficie F2.3 (sanitario)	mq		10.070,00
Superficie coperta residenza	mq		2.600,00
Superficie coperta clinica	mq		4.300,00
- Viabilità	mq		
Standard a parcheggio			
- residenziale (interrato)	mq		2.700,00
- sanitario (interrato)	mq		3.000,00

L'Amministrazione Comunale ritiene l'opera di interesse per la collettività e altresì necessaria a concorrere alla sistemazione di viale Oriente.

Dal lato verso est di Piazza Europa, l'intervento denominato Merville e l'accordo di Programma di "Aldabra" hanno realizzato e completeranno le opere di arredo dell'asse viario.

E' quindi utile che l'intervento previsto nell'ambito 35 concorra alla sistemazione di viale Oriente, a partire dall'incrocio con via Cigno Bianco sino a Piazza Europa, intervenendo su entrambi i lati della strada, mediante ristrutturazione della pavimentazione del marciapiede, verso mare, realizzando la banchina, sul lato opposto, rifacendo l'illuminazione pubblica in continuità con l'intervento previsto dell'accordo di programma di "Aldabra".

Inoltre, quale compensazione alla modifica di destinazione d'uso dell'ambito d'intervento viene proposta la cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di proprietà privata attualmente già utilizzata per l'impianto sportivo per il rugby.

In particolare, con la sottoscrizione della convenzione urbanistica che regolerà l'attuazione dell'intervento dell'ambito 35, ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire della struttura sanitaria prevista, verranno ceduti gratuitamente i mappali 392, 16 e 202 del foglio 60 di superficie catastale complessiva pari a mq. 13.332.



6. SCHEDA NORMATIVA

Il vigente Strumento Urbanistico Generale definisce la zona territoriale omogenea D2.3-4: “zona per l'edificazione di nuove strutture alberghiere, con annesse strutture di servizio per la qualificazione e lo sviluppo del settore turistico. E' ammessa la costruzione di unità turistico residenziale, per una quota massima del 50%, integrate nella proposta alberghiera con servizi unitariamente gestiti. Gli interventi dovranno prevedere delle proposte complesse integrate negli spazi di pregio ambientale circostante con la creazione di strutture di interesse generale (sale conferenza, meeting, ecc.) e spazi di servizio qualificanti per il turismo (aree verdi attrezzate, strutture per il benessere e lo sport, ecc.). Gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei di pregio eventualmente eliminati, e soprattutto integrando nella proposta architettonica, la realizzazione delle aree scoperte in coerenza con quelle esistenti nelle strutture residenziali e alberghiere limitrofe). E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 40% del lotto, densità territoriale di fabbricazione pari a 2 mc/mq e un'altezza massima pari a 4 piani f.t.”.

La Variante allo Strumento Urbanistico Generale definirà la zona territoriale omogenea D2.3-4 nel seguente modo:

D2 3-4 Speciale per attività turistico-residenziali e di pubblico interesse

Descrizione: 'ambito è destinato all'insediamento di interventi a carattere turistico residenziale e di pubblico interesse. In particolare è prevista la realizzazione di una struttura a carattere sanitario collocata nell'area individuata dagli elaborati di piano come zona F2.3 “ per attività sanitarie” . La struttura sanitaria è destinata a ospitare attività a carattere medico-chirurgico, laboratori di ricerca e formazione.

Gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei di pregio eventualmente eliminati, e soprattutto integrando nella proposta architettonica, la realizzazione delle aree scoperte in coerenza con quelle esistenti nelle strutture residenziali e alberghiere limitrofe. E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta non superiore al 30% della superficie territoriale, la densità territoriale di fabbricazione, compresa la struttura sanitaria pari a 2,73 mc/mq.

L'intervento è soggetto a preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area. E' purtuttavia possibile, vista la presenza delle principali opere di urbanizzazione lungo viale Oriente, ai sensi della normativa vigente, anticipare la realizzazione della struttura sanitaria mediante permesso di costruire in diretta attuazione del P.R.G., nel rispetto delle carature urbanistiche sotto attribuite.

Carature urbanistiche:

Superficie territoriale	mq.	25.380
-------------------------	-----	--------

Superficie fondiaria	mq.	10.360
- di cui a verde privato	mq.	3.480
Superficie a standard		
- di cui a verde pubblico attrezzato	mq.	4.950
- a parcheggio (interrato)	mq.	2.700
Superficie F2.3	mq.	10.070
Volume edificabile		
- residenza turistica	mc.	39.340
- struttura sanitaria	mc.	30.000
Insedibilità 80 mc abitante	n. ab.ti	393

Destinazione d'uso: residenza turistica e attività collegate terziario diffuso, attività commerciali (per soli negozi di vicinato). I volumi destinati a uso diverso da residenziale turistico non potranno superare il 20% del volume edificabile, con il limite del 10% per i volumi a destinazione commerciale.

In zona F2.3 la destinazione d'uso è quella prevista dal vigente P.R.G, in particolare, La struttura sanitaria è destinata a ospitare attività a carattere medico-chirurgico, laboratori di ricerca e formazione. Sono ritenute compatibili con la destinazione sanitaria e quindi consentite nella struttura superfici di complemento, quali: sale convegni, uffici di servizio, spazi a carattere commerciale per bar, giornalaio, vendita di prodotti sanitari e farmaceutici, comunque attinenti all'attività.

Prescrizioni particolari: Gli interventi edilizi non dovranno interessare la zona con la presenza di "pinus pinea" ad alto fusto, pertanto la porzione di area fronte mare non destinata a uso pubblico dovrà essere vincolata a verde privato. E' consentita la realizzazione di strutture a carattere commerciale e/o di servizio nella fascia compresa tra il limite della pineta verso mare e il confine di proprietà con l'arenile per un massimo di mq 500 di superficie coperta e altezza massima mt. 4,50.

A carico dell'intervento sono poste le opere necessarie alla sistemazione di viale Oriente, a partire dall'incrocio con via Cigno Bianco sino a piazza Europa. In particolare: la ristrutturazione della pavimentazione del marciapiede, verso mare, la realizzazione della banchina, sul lato opposto, e il rifacimento dell'illuminazione pubblica, in continuità con l'intervento previsto dell'accordo di programma di "Aldabra".

Inoltre, quale compensazione alla modifica di destinazione d'uso dell'ambito d'intervento è prevista la cessione non onerosa, all'Amministrazione Comunale, dell'area contraddistinta con i mappali 392, 16 e 202 del foglio 60 di superficie catastale pari a mq. 13.332, già utilizzata per l'impianto sportivo del rugby.

Il trasferimento dell'area dovrà avvenire con la sottoscrizione della convenzione urbanistica che regolerà l'attuazione dell'intervento dell'ambito 35, ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire della struttura sanitaria prevista.

La convenzione urbanistica che regolerà l'intervento privato definirà i criteri per il rilascio del permesso di costruire, l'agibilità e le garanzie legate e/o coordinate con la realizzazione della struttura sanitaria.

Parametri di calcolo del volume: In considerazione della particolarità costruttiva degli edifici previsti sull'area d'intervento il volume va calcolato piano per piano come prodotto della superficie lorda di pavimento ed altezza netta a cui vanno aggiunti i solai interpiano per uno spessore minimo di cm.30, senza computo dei solai di copertura e a sbalzo.

Ai fini del volume non viene calcolato:

- lo spazio interno da piano terra a cielo (se aperto e/o vetrato) che racchiude l'ingresso ai vani scala ed ascensore degli edifici e gli spazi pertinenziali a piano terra (se aperti e/o vetrati) ad esso collegati. Nel computo del volume va considerato il solo vano scala principale e non i vani scala di sicurezza;
- i porticati interni ed esterni, nonché le gallerie di collegamento tra aree interne ed esterne agli edifici;
- il pacchetto degli impianti nelle strutture commerciali posti ad una altezza di 4,5 m dalla quota "zero";
- il pacchetto degli impianti nella struttura sanitaria posti nel controsoffitto di ciascun piano;
- i vani ascensori, i cavedi degli impianti, i pozzi luce interni al fabbricato a destinazione sanitaria nonché le cabine per la fornitura di energia all'area.
- i ballatoi di collegamento agli alloggi, la copertura di vani scala di collegamento alle autorimesse interrate, i pergolati, le strutture di esclusiva valenza architettonica anche se realizzati sulla copertura degli edifici.

Definizioni puntuali: L'altezza massima degli edifici verrà definita dal piano urbanistico attuativo. La composizione dei fabbricati potrà prevedere la realizzazione di corpi di fabbrica rientranti o a sbalzo superiori ai 3,00 mt.. In tal caso la distanza tra pareti non finestrate che si fronteggiano (allo stesso livello) potrà essere inferiore a mt. 6,00.

L'illuminazione dei locali abitabili potrà avvenire mediante pozzi luce a condizione che il lato minimo non sia inferiore a mt 3,00.

I bagni delle singole unità potranno essere non finestrati.

Le singole unità potranno essere dotate di soppalco la cui superficie non potrà eccedere il 60% della superficie della unità medesima.

7. VERIFICA DEGLI STANDARD

Per l'ambito unitario d'intervento gli standard relativi alla residenza turistica sono di seguito verificati:

		<i>Variante PRG</i>	<i>indice</i>	<i>parziali</i>
Superficie territoriale	mq	25.380,00		
- superficie commerciale	mq	1.300,00		
- terziario	mq	1.300,00		
- volume residenziale turistico	mc	31.472,00		
- volume struttura sanitaria	mc	30.000,00		
Verifica standard				
Standard commerciali				
- parcheggio	mq	2.600,00	0,5	1.300,00
- servizi	mq	2.600,00	0,5	1.300,00
Standard residenziali				
(80 mc/ab)				
- parcheggio	ab	393	3,5	1.376,90
- verde attrezzato	ab	393	5	1.967,00
- verde aggiuntivo per espansione	ab	393	3	1.180,20
Complessivi				
- parcheggio	mq			2.676,90
- verde attrezzato	mq			4.447,20

8. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D2 3-4 Speciale per attività turistico-residenziali e di pubblico interesse

Descrizione: 'ambito è destinato all'insediamento di interventi a carattere turistico residenziale e di pubblico interesse. In particolare è prevista la realizzazione di una struttura a carattere sanitario collocata nell'area individuata dagli elaborati di piano come zona F2.3 " per attività sanitarie" . La struttura sanitaria è destinata a ospitare attività a carattere medico-chirurgico, laboratori di ricerca e formazione.

Gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei di pregio eventualmente eliminati, e soprattutto integrando nella proposta architettonica, la realizzazione delle aree scoperte in coerenza con quelle esistenti nelle strutture residenziali e alberghiere limitrofe. E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta non superiore al 30% della superficie territoriale, la densità territoriale di fabbricazione, compresa la struttura sanitaria pari a 2,73 mc/mq.

L'intervento è soggetto a preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area. E' purtroppo possibile, vista la presenza delle principali opere di urbanizzazione lungo viale Oriente, ai sensi della normativa vigente, anticipare la realizzazione della struttura sanitaria mediante permesso di costruire in diretta attuazione del P.R.G., nel rispetto delle carature urbanistiche sotto attribuite.

Carature urbanistiche:

Superficie territoriale mq. 25.380

Superficie fondiaria	mq.	10.360
- di cui a verde privato	mq.	3.480
Superficie a standard		
- di cui a verde pubblico attrezzato	mq.	4.950
- a parcheggio (interrato)	mq.	2.700
Superficie F2.3	mq.	10.070
Volume edificabile		
- residenza turistica	mc.	39.340
- struttura sanitaria	mc.	30.000
Insedibilità 80 mc abitante	n. ab.ti	393

Destinazione d'uso: residenza turistica e attività collegate terziario diffuso, attività commerciali (per soli negozi di vicinato). I volumi destinati a uso diverso da residenziale turistico non potranno superare il 20% del volume edificabile, con il limite del 10% per i volumi a destinazione commerciale.

In zona F2.3 la destinazione d'uso è quella prevista dal vigente P.R.G, in particolare, La struttura sanitaria è destinata a ospitare attività a carattere medico-chirurgico, laboratori di ricerca e formazione. Sono ritenute compatibili con la destinazione sanitaria e quindi consentite nella struttura superfici di complemento, quali: sale convegni, uffici di servizio, spazi a carattere commerciale per bar, giornalaio, vendita di prodotti sanitari e farmaceutici, comunque attinenti all'attività.

Prescrizioni particolari: Gli interventi edilizi non dovranno interessare la zona con la presenza di "pinus pinea" ad alto fusto, pertanto la porzione di area fronte mare non destinata a uso pubblico dovrà essere vincolata a verde privato. E' consentita la realizzazione di strutture a carattere commerciale e/o di servizio nella fascia compresa tra il limite della pineta verso mare e il confine di proprietà con l'arenile per un massimo di mq 500 di superficie coperta e altezza massima mt. 4,50.

A carico dell'intervento sono poste le opere necessarie alla sistemazione di viale Oriente, a partire dall'incrocio con via Cigno Bianco sino a piazza Europa. In particolare: la ristrutturazione della pavimentazione del marciapiede, verso mare, la realizzazione della banchina, sul lato opposto, e il rifacimento dell'illuminazione pubblica, in continuità con l'intervento previsto dell'accordo di programma di "Aldabra".

Inoltre, quale compensazione alla modifica di destinazione d'uso dell'ambito d'intervento è prevista la cessione non onerosa, all'Amministrazione Comunale, dell'area contraddistinta con i mappali 392, 16 e 202 del foglio 60 di superficie catastale pari a mq. 13.332, già utilizzata per l'impianto sportivo del rugby.

Il trasferimento dell'area dovrà avvenire con la sottoscrizione della convenzione urbanistica che regolerà l'attuazione dell'intervento dell'ambito 35, ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire della struttura sanitaria prevista.

La convenzione urbanistica che regolerà l'intervento privato definirà i criteri per il rilascio del permesso di costruire, l'agibilità e le garanzie legate e/o coordinate con la realizzazione della struttura sanitaria.

Parametri di calcolo del volume: In considerazione della particolarità costruttiva degli edifici previsti sull'area d'intervento il volume va calcolato piano per piano come prodotto della superficie lorda di pavimento ed altezza netta a cui vanno aggiunti i solai interpiano per uno spessore minimo di cm.30, senza computo dei solai di copertura e a sbalzo.

Ai fini del volume non viene calcolato:

- lo spazio interno da piano terra a cielo (se aperto e/o vetrato) che racchiude l'ingresso ai vani scala ed ascensore degli edifici e gli spazi pertinenziali a piano terra (se aperti e/o vetrati) ad esso collegati. Nel computo del volume va considerato il solo vano scala principale e non i vani scala di sicurezza;
- i porticati interni ed esterni, nonché le gallerie di collegamento tra aree interne ed esterne agli edifici;
- il pacchetto degli impianti nelle strutture commerciali posti ad una altezza di 4,5 m dalla quota "zero";
- il pacchetto degli impianti nella struttura sanitaria posti nel controsoffitto di ciascun piano;
- i vani ascensori, i cavedi degli impianti, i pozzi luce interni al fabbricato a destinazione sanitaria nonché le cabine per la fornitura di energia all'area.
- i ballatoi di collegamento agli alloggi, la copertura di vani scala di collegamento alle autorimesse interrate, i pergolati, le strutture di esclusiva valenza architettonica anche se realizzati sulla copertura degli edifici.

Definizioni puntuali: L'altezza massima degli edifici verrà definita dal piano urbanistico attuativo. La composizione dei fabbricati potrà prevedere la realizzazione di corpi di fabbrica rientranti o a sbalzo superiori ai 3,00 mt.. In tal caso la distanza tra pareti non finestrate che si fronteggiano (allo stesso livello) potrà essere inferiore a mt. 6,00.

L'illuminazione dei locali abitabili potrà avvenire mediante pozzi luce a condizione che il lato minimo non sia inferiore a mt 3,00.

I bagni delle singole unità potranno essere non finestrati.

Le singole unità potranno essere dotate di soppalco la cui superficie non potrà eccedere il 60% della superficie della unità medesima.