

<b>1. Generalità</b>	<b>1.1 Denominazione</b>	Comparto "Appetito Alto" – Tn 1.5
	<b>1.2 Ubicazione</b>	Località Appetito
	<b>1.3 Descrizione stato attuale</b>	Comprende aree non urbanizzate ubicate nella parte sud – occidentale del centro abitato di Porto Santo Stefano, alla conclusione del primo tratto di Via dell'Appetito. Al suo interno ricade la Fonte dell'Appetito.



Inquadramento generale scala 1:5.000

## 2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

<b>2.1. Finalità</b>	<p>L'intervento, in sinergia con quello previsto nel comparto 1.8 (Carrubo alto), prefigura la creazione di una struttura urbana compiuta lungo il bordo sud-occidentale del centro abitato.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la realizzazione di un tratto della viabilità di gronda, con il relativo verde di corredo stradale;</li><li>▪ la realizzazione della viabilità di raccordo con Via dell'Appetito;</li><li>▪ la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera e di una struttura commerciale e/o direzionale</li></ul>
<b>2.2. Condizioni generali</b>	<p><b>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></b></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ fattibilità geomorfologica: F3g (condizionata), F2g ( con normali vincoli) e F1g (senza particolari limitazioni)</li><li>▪ fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni)</li><li>▪ fattibilità vulnerabilità della falda: F3v (condizionata)</li></ul> <p><b>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></b></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ verde pubblico di corredo stradale, equipaggiato con filari alberati, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta;</li><li>▪ viabilità di gronda (tratto indicato nello schema distributivo) , con le caratteristiche delle strade urbane locali di categoria E ai sensi del Nuovo codice della strada (larghezza di 10,00 ml: 2 corsie di 3,00 ml, 2 banchine di 0,50 ml e 2 marciapiedi di 1,50 ml) e fasce verdi di corredo stradale di larghezza pari a 5.00 ml; nella parte meridionale del comparto, la strada di gronda si deve raccordare alla strada minore che garantisce l'accesso alle abitazioni ubicate a sud – est, oltre il confine dell'ambito urbano;</li><li>▪ viabilità di raccordo con Via dell'Appetito, con larghezza della carreggiata di almeno 6.00 ml e fasce verdi di arredo con percorsi pedonali interni;</li><li>▪ sistemazione a percorso pedonale, per il tratto interno al comparto, della strada minore che garantisce l'accesso alle abitazioni ubicate a sud est, oltre il confine dell'ambito urbano;</li><li>▪ opere di protezione e qualificazione della Fonte dell'Appetito;</li><li>▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA.</li></ul> <p><b>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></b></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p><b>2.2.4. <u>Convenzione</u></b></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento</li></ul>

	<p>delle destinazioni d'uso previste;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;</li> <li>▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;</li> <li>▪ definire le modalità di attuazione degli interventi;</li> <li>▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.</li> </ul>
--	---

<p><b>2.3.</b> Caratteri tipologici e costruttivi</p>	<p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ i filari alberati lungo la strada di gronda sono costituiti da piante di alto fusto a foglia persistente, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 10 ml;</li> <li>▪ i filari alberati lungo la strada di raccordo con Via dell'Appetito sono costituiti da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml;</li> <li>▪ le costruzioni devono seguire allineamenti concordati con l'Amministrazione Comunale e capaci di concorrere alla riqualificazione formale della morfologia del tessuto urbano locale.</li> </ul>
---	---

<p><b>2.4.</b> Interventi consentiti</p>	<p><b>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</b></p> <p>Zona territoriale omogenea "C"</p> <p><b>2.4.2. Parametri urbanistici</b></p> <p>Superficie territoriale: 12.660 mq circa  Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ albergo: 3.260 mq</li> <li>▪ funzioni commerciali e/o direzionali: 1.080 mq</li> </ul> <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ albergo: 8.000 mc</li> <li>▪ funzioni commerciali e/o direzionale: 1.200 mc</li> </ul> <p>Altezza: 9,50 ml  Piani fuori terra: 3  Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ albergo, funzioni commerciali e/o direzionali: 1 mq/10 mc</li> </ul> <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verde: 4.150 mq</li> <li>▪ strade</li> <li>▪ percorsi pedonali</li> </ul> <p>Verifica standards: 3.067 mq di SUL x 80/100 mq/mq per albergo, funzioni commerciali e/o direzionali (DM 1444/1968) = 2.454 mq &lt; 4.150 mq</p> <p><b>2.4.3. Modalità di attuazione</b></p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p>
--	--

<p><b>2.5.</b> Prescrizioni particolari</p>	<p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p>
---	--

### 3. Prestazioni funzionali

<p><b>3.1. Destinazioni d'uso:</b></p>	<p>strada, percorso pedonale, verde di corredo stradale, albergo, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, pubblici esercizi), funzioni direzionali</p>
--	--

**3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".**

#### 4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il “verde privato” in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.