

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il litorale che, per sua natura è ad alta vocazione turistica ed utilizzato in tal senso almeno dai primi anni del secolo scorso , si attua nel rispetto delle seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

### **Art.1) Aree per strutture turistiche e ricettive (EDIFICATO)**

(Zona H2a dell'osservazione accolta al PTPR).

Riguarda le aree dove sono presenti vari manufatti o dove sono in corso di realizzazione strutture a servizio della fascia lacuale (servizi igienici spogliatoi etc.).

Si articola nelle seguenti sottocategorie:

#### **A) EDIFICI ESISTENTI:**

A 1) Edifici esistenti da tutelare e valorizzare:

(Zona H2a dell'osservazione accolta al PTPR).

Identifica l'albergo ristorante in esercizio che presenta caratteristiche tipologiche compatibili per un'utilizzazione turistico-ricettivo, ma dispone di un limitato numero di posti letto.

E' consentito l'incremento una tantum non superiore al 30% della volumetria esistente , fino ad un massimo di 150 mc. Per l'adeguamento igienico sanitario ed il raggiungimento della soglia di almeno di 30 posti letto.

**A 2) EDIFICI ESISTENTI DA RECUPERARE E VALORIZZARE:**

Si tratta di vari manufatti che , se legittimamente edificati o sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni, è consentito ristrutturare con ampliamento della superficie attuale nel limite massimo del 10%, per l'adeguamento igienico sanitario.

E' consentito inoltre l'aumento dell'altezza utile in gronda la dove quella attuale risulta inferiore alla minima prevista per i locali di abitazione.

**B) STRUTTURE MOBILI:**

Riguarda l'intervento per l'alloggiamento di due strutture mobili di cui una (B1) che già dispone dell'autorizzazione paesaggistica N.O. prot. Comunale n.2148 del 31/05/2008 a cui ci si riconduce.

**C) RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE (punto fisso di ristoro)  
(Zona H2a dell'osservazione accolta al PTPR).**

Rappresenta l'area di modeste dimensioni in prossimità della fascia di battigia ove è attualmente in esercizio un punto di ristoro che è consentito ristrutturare secondo le seguenti prescrizioni:

- volume massimo mc.200,00
- altezza massima ml.2.80
- paramento esterno in pietra locale o legno , copertura in coppi di recupero.

D) EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE (servizi igienici già autorizzati)

Riguarda la realizzazione di alcuni servizi igienici comunali con docce e spogliatoi che già dispone dell'autorizzazione paesaggistica N.O. prot. Comunale n.1886 del 08/05/2010 a cui ci si riconduce.

**Art.2) Verde d'arredo urbano e verde attrezzato (Aree antropiche)**

(Zona H4 dell'osservazione accolta al PTPR).

Sono le aree di uso pubblico destinate a parco o alla balneazione fornite dei servizi essenziali.

E' consentita la realizzazione dell'impiantistica necessaria per le attrezzature turistiche, le delimitazioni delle aree servite con recinzioni in legno, l'istallazione di docce e di strutture mobili il cui stazionamento è limitato al periodo estivo.

**Art.3) Norma generale:**

Nelle aree destinate a strutture recettive, ad aree pubbliche attrezzate e servizi di prima necessità è consentita la realizzazione di bagni con cabine spogliatoi , anche esterni ai corpi di fabbrica , da porre al servizio sia della struttura recettiva interessata che delle aree pubbliche circostanti con le seguenti prescrizioni:

- Volume massimo realizzabile mc. 45.
- Altezza massima in gronda ml. 2,50
- Copertura inclinata In coppi.

- Paramento esterno in legno naturale a vista o, in alternativa, riproposizione delle medesime caratteristiche cromatiche dei manufatti esistenti.
- Infissi in legno.
- Marciapiede in legno o laterizio.

Ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinato ad uno studio d'insieme esteso a tutta l'area ed alla stipula della convenzione per il rispetto degli standard di cui al DM 02/04/1968 ed a garanzia degli impegni assunti dal concessionario.

#### **Art. 4 – Elaborati del piano particolareggiato**

- Tav. 1/a Inquadramento territoriale;
- Tav. 1/b Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 Piano particellare;
- Tav. 3 Zonizzazione;
- Tav. 4 Opere di urbanizzazione;
- Tav. 5 Tipologie edilizie;
- Tav. 6 Particolari costruttivi;
- Tav. 7 Documentazione fotografica;
- Tav. 8 Relazione tecnica;
- Tav. 9 Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 10 Studio di inserimento paesaggistico (S.I.P.) (Planivolumetrico, Profili, Tavola vegetazione, Rendering);
- Tav. 11 Relazione paesaggistica.

#### **Art. 5 – Riferimenti Normativi**

Il piano particolareggiato si attua nel rispetto delle seguenti norme e delle destinazioni d'uso riportate negli allegati grafici ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 Art. 5.

#### **Art. 6 – Strade**

La strada interna al piano particolareggiato, indicata nella tavola 4 è di uso pubblico.

Le previsioni di piano dovranno essere realizzate contestualmente alle altre opere di urbanizzazione primaria sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'amministrazione comunale.

#### **Art. 7 – Barriere Architettoniche:**

Nella progettazione di natura urbanistica ed edilizia, dovrà tenersi conto dell'eliminazione delle " *barriere architettoniche*" di cui all'art.27 della legge n°118 del 30-03-1977 e del D.M.L.P. n°236 del 14-06-1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 8 – Prescrizioni sugli edifici**

Ogni edificio è subordinato alla presentazione di un progetto architettonico unitario che tenga conto dei parametri edilizio – urbanistici specifici per la zona di appartenenza.

E' fatto obbligo di osservare tutte le disposizioni di legge in materia di inquinamento, di isolamento termo-acustico degli edifici, di prevenzione incendi e prevenzione infortuni.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle presenti norme di attuazione e per quanto non direttamente espresso, alle disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale.

L'ufficio tecnico comunale procederà periodicamente ad effettuare accertamenti di qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso o modifiche edilizie dei complessi in corso di realizzazione.

Hanno carattere prescrittivo i seguenti parametri:

- volume massimo realizzabile;
- altezza massima in gronda consentita;
- le destinazioni d'uso e le finiture esterne ;

Hanno carattere non prescrittivo i seguenti parametri:

- sagoma d'ingombro;
- tipologie edilizie.

#### **Art. 9 – Piantumazioni.**

Al fine di favorire la biodiversità, sono consentiti il ripristino o la realizzazione di formazioni vegetali con vegetazione arborea e/o arbustiva tipica del contesto lacuale di Bolsena.

Gli interventi ammissibili sono: ripulitura del terreno, ripristino fallanze, estirpazione e sostituzione di essenze non vitali, potature straordinarie, acquisto e messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone.

Si precisa che le nuove piantumazioni delle suddette tipologie vegetazionali autoctone, dovranno essere previste avendo riguardo alla tutela di habitat e biotopi già esistenti.

A corredo delle aree a parcheggio, al fine di schermare le stesse e proteggere le auto nella stagione estiva, saranno messi a dimora nuove alberature tipo pioppi, salici, ontani o frassini, tipici dell'ambiente lacuale di Bolsena.

**Art. 10 – Norme igienico - ambientali.**

Per il rispetto delle norme igienico sanitario, dovranno essere predisposte appositi elaborati che prevedano, ove necessario, gli impianti antinquinamento opportunamente dimensionati.

**Art. 11 – Norme finali.**

Le presenti norme tecniche regolano l'intera area oggetto d'intervento del piano particolareggiato per la sistemazione del lungolago del Comune di Grotte di Castro.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, valgono le prescrizioni della vigente legislazione urbanistica.

Arch. Maurizio Galli