



c) E' consentita la realizzazione, nell'ambito della superficie produttiva coperta, di un alloggio, con superficie utile max 100 mq. per il custode o conduttore dell'impianto.

Negli insediamenti con almeno 800 mq. di superficie coperta è consentito un secondo alloggio, con superficie utile max. 100 mq. alle condizioni sopra riportate.

d) Nelle zone (a a) si interviene con diretta concessione di edificare. Per le costruzioni esistenti, alla data della adozione del P.R.G. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 Legge 02/03/85 e interventi di recupero di cui all'art. 7.2 comma b) e precisamente:

- manutenzione ordinaria straordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

10.3 ZONE CANTIERISTICHE DI RINNOVO FRONTI URBANE (r f)

a) Comprende la zona attualmente destinata alla attività cantieristica contraddistinta dalle lettere (r f), che in assenza di S.U.A. si conferma quale destinazione di zona.

b) Nella zona (r f) in assenza di uno S.U.A. che risolva le esigenze di collegamento e di relazione con le parti limitrofe dell'abitato, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, mentre sono realizzabili opere interne e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, purchè non in contrasto con la destinazione di zona.

c) Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme non si intendono in contrasto con la destinazione di zona.

Per essi è consentito un incremento della superficie coperta non superiore al 10%, attraverso interventi così come sopra descritti.

d) Operazioni di ristrutturazione, urbanistica possono avvenire attraverso uno S.U.A. che consenta il ridisegno dell'area con destinazioni d'uso legate alla cantieristica di diporto, alla nautica, al rimessaggio, ai servizi collaterali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

1. Non dovrà essere aumentata la quantità dei volumi esistenti e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima delle costruzioni salvo elementi tecnici connessi e necessari al tipo di costruzione 10,50 mt.
- distanza minima dal perimetro uguale 1/2 altezza.

2. L'intervento deve avvenire attraverso un S.U.A. interessante l'intera area perimetrata in cartografia.

ART. 11 ZONE TURISTICHE

11.1. ZONE TURISTICHE E SERVIZI COLLATERALI (t s)

1) Nuovi interventi o grandi ampliamenti

a) Si tratta di quelle aree circoscritte in cartografia, che per la presenza di complessi ricettivi in attività ed espansione qualitativa, per la specifica potenzialità del sito o per interventi collaterali di grandi infrastrutture



(l'area interessata dalla Nuova Stazione Ferroviaria), possono, anche insieme ad interventi mirati sull'esistente, potenziare qualitativamente il patrimonio ricettivo del territorio comunale.

b) Nelle zone turistiche l'edilizia privata consentita, salvo particolari destinazioni ammesse nel successivo art. 14 è limitata ai seguenti usi:

- attrezzature ricettivo-alberghiere e per l'ospitalità ex L.R. 4 marzo 1982 n. 11 e successive modificazioni e integrazioni;

- attrezzature per lo spettacolo, cultura, ricreazione;
- autorimesse pubbliche;
- attività commerciali al minuto e centri direzionali;
- parcheggi in sottosuolo, sul suolo e/o in sovrassuolo;
- botteghe artigiane tipiche.

E' comunque esclusa l'edilizia per la residenza e per le attività artigianali e industriali di qualsiasi tipo e dimensione.

Nelle more dell'approvazione degli S.U.A. sono ammesse, nelle costruzioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, opere interne, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

c) La quantità minima di aree da riservare a spazi pubblici non può essere inferiore ad 80 metri quadri di spazio (escluse le sedi viarie) ogni 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento degli edifici da costruirsi; almeno la metà di tali aree deve essere sistemata a parcheggio.

d) L'intervento edificatorio si realizza mediante Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.), di iniziativa pubblica o privata, interessante l'intera estensione di ogni zona così come indicata nelle tavole del P.R.G.

e) Gli S.U.A. devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,35 mc./mq.
- Tipologia edilizia: volumi articolati

PER NUOVE COSTRUZIONI

Altezza massima m. 12,50

Piani fuori terra n. 4 piani abitabili

Distanza dai fabbricati n. 8

Distanza dai confini uguale a 1/2 dell'altezza dei fabbricati

Nella zona TS localizzata sull'area adiacente il torrente Maremola la destinazione turistico-ricettiva è limitata ad un terzo della superficie della zona.

PER AMPLIAMENTI

- I volumi dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno.
- Le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere tali da seguire ed interpretare i profili naturali esistenti.
- Dovrà essere garantita la fruibilità dei segni forti morfologici del territorio (mare, crinali, ecc.).
- Non dovranno essere superate altezze e profili della unità insediativa preesistente con un attento studio delle relazioni reciproche tra le parti componenti l'intero complesso.

11. 2. ZONE LITORANEE TURISTICO-BALNEARI (t b)

a) Comprendono le zone a levante e a ponente adiacenti al mare, nelle quali insistono principalmente volumi e attività a stretta dipendenza con i servizi turistico-balneari che il litorale offre, oltre che parte dell'esistente tracciato ferroviario.