

(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

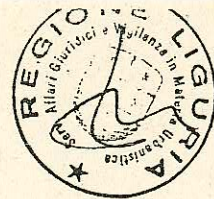
Nella zona TS localizzata sull'area adiacente il torrente Maremola la destinazione turistico-ricettiva è limitata ad un terzo della superficie della zona.

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.



b) Nelle zone balneari sono ammesse solo infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, stabilimenti balneari, esercizi pubblici e strutture turistico-ricettive.

In tali zone, in assenza di S.U.A., sono ammesse opere interne e interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, e ristrutturazione edilizia come definiti al paragrafo b) dell'art. 7.2 delle presenti norme. Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457, così come modificato dall'art. 14 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, esclusivamente per adeguamento igienico-tecnologico. Sono inoltre ammessi interventi derivanti da sostituzione edilizia ed ampliamenti pari al 10% della quantità dei volumi esistenti.

Nel caso di ristrutturazioni ed ampliamenti ai fini igienico-tecnologici la distanza minima dai fabbricati non può essere inferiore a mt. 3 e quella dai confini a mt. 1,5.

c) Interventi edilizi di demolizione e ricostruzione rivolti al potenziamento delle strutture turistico-ricettive e collaterali, quali alberghi, ristoranti, bar, stabilimenti balneari, ecc. che interessino volumetrie maggiori di 500 mc. devono avvenire attraverso S.U.A. ovvero in alternativa con concessione edilizia convenzionata.

d) All'interno della zona litoranea turistico-balneare (t b) trova collocazione la sistemazione della passeggiata a mare su aree comunali, demaniali o private; tale intervento può essere approvato a stralci funzionali con S.U.A. o in alternativa con concessione edilizia convenzionata.

11.3. ZONE PER STRUTTURE RICETTIVE SPECIALI QUALI COLONIE ELIOTERAPICHE, CAMPEGGI, ECC.(t c)

a) Sono quelle aree sulle quali per tradizione insistono volumi attrezzati per la ricettività di bambini e/o comunità (colonie elioterapiche), ed attrezzature per lo svago pertinenti.

Sono mantenute tali attività a condizioni che:

1) In tali aree, ferma la destinazione d'uso esistente ed in assenza di uno Strumento Urbanistico Attuativo, sono ammessi esclusivamente opere interne e interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia come definiti al paragrafo b) dell'art. 7.2 delle presenti norme. Viene fatto salvo quanto previsto all'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 N. 457, così come modificato dall'art. 14 della legge 17 febbraio 1992 n. 179.

Esclusivamente per adeguamento igienico-tecnologico, sono inoltre ammessi interventi derivanti da sostituzione edilizia ed ampliamenti pari al 5% della quantità dei volumi esistenti.

2) Iniziative edilizie che comportano interventi di demolizione e ricostruzione rivolti al potenziamento della struttura ricettiva con destinazione d'uso uguale all'esistente o limitati ai seguenti usi:

- attrezzature ricettivo/alberghiere e per l'ospitalità ex. L.R. N. 11/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- attrezzature per lo spettacolo, cultura, ricreazione;

devono avvenire attraverso S.U.A. con un aumento massimo pari al 20% della quantità dei volumi esistenti.

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

b) Sono inoltre quelle aree sulle quali insistono attrezzature per la ricettività all'aperto (campeggi) adibite allo specifico tipo comprese le attrezzature relative.

In tali zone é consentito il mantenimento dei campeggi esistenti, regolarmente autorizzati alla data di adozione delle presenti norme.

