

d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria, pub; oltre alla destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico, fatto salvo che per gli edifici individuati nelle tavole di piano con lettera "E" e "K", ed inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali è ammessa, in aggiunta alle suddette destinazioni, la destinazione d'uso a commerciale di vicinato, direzionale e artigianale di servizio, per attività di servizio.

Non è consentita la realizzazione di nuove discoteche e locali di intrattenimento con ballo, né è consentita altresì l'utilizzazione ed il cambio di destinazione ad uso discoteca o locali di intrattenimento con ballo per i manufatti esistenti.

Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo è consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto dell'art.10, lettera A) delle presenti norme.

ART.8 – FRAZIONAMENTO CONCESSIONI DEMANIALI - FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

STABILIMENTI BALNEARI: Non è consentito il frazionamento del *Comparto Urbanistico* in più concessioni demaniali.

EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICETTIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE: Non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari, fatto salvo che per gli edifici individuati nelle tavole di piano con lettera "E" e "K", ed inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali il frazionamento è consentito fino ad un massimo di 3 u.i.; per quest'ultimi edifici, in caso di attività commerciali, la superficie di vendita di ciascuna unità non deve superare i 250 mq. nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009).

ART.9 – INTERVENTI AMMESSI SUGLI STABILIMENTI BALNEARI

Per ciascun *Comparto Urbanistico*, all'interno della *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"* compresa fra il Demanio Comunale ed una linea ideale posta verso mare a 75 ml. dallo stesso, così come individuata nelle Tavole di *Individuazione dei Comparti*, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati agli articoli 19, 20 e 21 delle N.T.A. della vigente Variante Generale al P.R.G.C.; è ammessa anche la ristrutturazione edilizia senza gli incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume e la ristrutturazione urbanistica.

Sono altresì ammessi interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per ciascun *Comparto Urbanistico*, nel rispetto dell'Indice di Fabbricabilità = 0,50 mc./mq. ($I_f = V_m / S_f$ della zona D10.2 di pertinenza degli stabilimenti balneari), è consentito l'addizione volumetrica dei manufatti e delle attrezzature esistenti anche mediante la loro demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e collocazione, fino al raggiungimento del Rapporto massimo di Copertura (R.C.) del 35% della superficie della fascia di 75 metri destinata ai Servizi di Spiaggia.

Per gli edifici commerciali e gli edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al successivo art.10 delle presenti norme, nel rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), limite assoluto ammissibile all'interno del Comparto.

E' altresì vietata ogni nuova forma di edificazione nelle zone di parcheggio di cui al successivo articolo 13 delle presenti norme, ad esclusione della realizzazione di strutture leggere in ferro verniciato, o preferibilmente in legno, a sostegno dei cannici e dei teli al fine di realizzare zone ombreggianti a protezione degli automezzi.

Per gli edifici ad uso residenziale esistenti nella stessa concessione, in aggiunta alla casa di guardianaggio, è consentito sempre il cambio di destinazione d'uso a strutture e servizi per la fruizione e per la gestione dei bagni. Per questi edifici, finché mantengono l'attuale destinazione, è consentito:

- l'ordinaria e la straordinaria manutenzione;

- il restauro e risanamento conservativo;
- le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili.

Gli stessi edifici già in possesso dei requisiti strutturali e igienico-edilizi devono essere utilizzati come strutture turistico-ricettive limitatamente alla tipologia "case ed appartamenti per vacanza" di cui al regolamento di attuazione del T.U. in materia di turismo L.R. 42/2000 e s.m.i.

1) STABILIMENTI BALNEARI CON TIPOLOGIA "A PETTINE"

- Gli edifici con tipologia "a pettine" raccolgono le cabine e gli altri vani di servizio in una fila singola o doppia fila nella parte più interna della superficie coperta, mentre la parte più esterna è utilizzata esclusivamente come zona d'ombra e per il riposo.

Nella porzione di Demanio Marittimo che coincide con la *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"*, all'interno di uno stesso *Comparto Urbanistico*, è consentito indifferentemente:

- a) l'addizione volumetrica della parte destinata a impianti e servizi per la fruizione e per la gestione dei bagni, come prolungamento, nell'ambito della larghezza esistente dei manufatti fino al raggiungimento della linea ideale posta a 65 metri, verso mare, dalla fascia del Demanio Comunale.

Nell'intervento dovrà essere mantenuta invariata la sagoma, la tipologia dei manufatti esistenti e la distanza dai confini delle altre concessioni.

In deroga a quanto sopra, nella parte ampliata, potrà essere realizzata la copertura piana.

- b) E' consentita l'edificazione sul confine della concessione previa presentazione di una richiesta di titolo edilizio che contempli un progetto unitario con il confinante mantenendo un unico colmo di copertura.
- c) E' altresì consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi da destinarsi a impianti e servizi per la fruizione e per la gestione dei bagni, con relative zone d'ombra, posti ortogonalmente ai vagoni esistenti nel rispetto degli elementi tipologici e formali dei manufatti esistenti.

Tali nuovi manufatti edilizi dovranno avere la massima dimensione trasversale uguale alla dimensione trasversale della parte esistente. In questo caso si prescrive un'interruzione della continuità nella zona centrale del manufatto (senza interrompere la continuità della copertura) in modo da consentire per questa via una continuità visiva verso la zona del mare e degli arenili.

Dovrà mantenersi una distanza del nuovo manufatto edilizio pari a 1,5 m. dal confine della concessione e pari a 2,50 m. dal confine dei passi a mare. E' consentita l'edificazione lungo il confine della concessione, previa presentazione di una richiesta di concessione edilizia che contempli un progetto unitario con il confinante mantenendo un'unica linea di colmo del tetto.

- d) Realizzazione di nuovi "vagoni" paralleli a quelli esistenti ortogonali alla linea di battigia. In tal caso si dovrà osservare la distanza minima fra i "vagoni" di 10 m.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche in ampliamento all'esistente, non dovrà superare, verso monte, l'allineamento ideale delle case di guardianaggio esistenti.

Qualora si proceda ad una totale demolizione e ricostruzione è consentita la riorganizzazione planovolumetrica e funzionale nel rispetto e nei limiti dei punti precedenti ad esclusione del rispetto del mantenimento della massima dimensione trasversale uguale alla dimensione trasversale della parte esistente.

Lo schema di tali interventi è evidenziato nella Tavola 9 del P.U.A..

2) STABILIMENTI BALNEARI CON TIPOLOGIA A "SCHIERA"

Gli edifici con tipologia "a schiera" raccolgono le cabine e gli altri vani di servizio nel modo seguente:

- File singole di cabine con zona d'ombra verso il mare: le superfici e le altezze delle singole cabine e della zona d'ombra possono corrispondere a quelle della tipologia "a Pettine" nelle varie articolazioni con o senza doccia.
- File doppie di cabine con zona d'ombra su più lati: questa sistemazione si configura in modo uguale alla tipologia "a pettine" ma con andamento dei manufatti in direzione parallela alla riva del mare: per le superfici e le altezze delle cabine, nonché per la zona d'ombra, valgono le disposizioni dettate per la tipologia "a pettine".

Nella porzione di Demanio Marittimo che coincide con la *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"*, all'interno di uno stesso *Comparto Urbanistico*, è consentito indifferentemente:

- a) Interventi di addizione volumetrica, in direzione parallela alla riva del mare, di manufatti destinati a impianti e

servizi per la fruizione e per la gestione dei bagni, ubicati all'interno della linea ideale posta a 65 ml. verso mare, dalla fascia del demanio comunale; i nuovi manufatti manterranno la sagoma e la tipologia dei manufatti esistenti. In deroga a quanto sopra, nella parte ampliata, potrà essere realizzata la copertura piana.

- b) l'addizione volumetrica posta ortogonalmente alla parte esistente e con la massima dimensione trasversale uguale alla dimensione trasversale della parte esistente, fino al raggiungimento della linea ideale di 65 ml. suddetta, ovvero, prevedendo un ampliamento anche lato monti; tutto ciò fino al raggiungimento della linea ideale posta a 65 metri, verso mare, dalla fascia del Demanio Comunale o fino l'allineamento ideale delle case di guardianaggio esistenti se l'ampliamento è eseguito dalla parte ove è ubicata la casa di guardianaggio. In tutti i casi si prescrive un'interruzione della continuità nella zona centrale del manufatto (senza interrompere la continuità della copertura) in modo da consentire anche per questa via una continuità visiva verso la zona del mare e degli arenili. In questo caso dovrà mantenersi una distanza del manufatto ampliato pari a 1,5 m. dal confine della concessione e pari a 2,50 m. dal confine dei passi a mare. E' consentita l'edificazione lungo il confine della concessione previa presentazione di una richiesta di concessione edilizia che contempli un progetto unitario con il confinante mantenendo un'unica linea di colmo del tetto.
- c) Realizzazione di nuovi "vagoni" paralleli a quelli esistenti nel rispetto degli elementi tipologici e formali dei manufatti esistenti. In tal caso si dovrà osservare la distanza minima fra i "vagoni" di 10 m. La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche in ampliamento all'esistente, non dovrà superare, verso monte, l'allineamento ideale delle case di guardianaggio esistenti. Per uno stabilimento balneare con tipologia "a schiera" è consentita la trasformazione tipologica in uno stabilimento balneare "a pettine" e non viceversa. Qualora si proceda ad una totale demolizione e ricostruzione è consentita la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale nel rispetto e nei limiti dei punti precedenti ad esclusione del rispetto del mantenimento della massima dimensione trasversale uguale alla dimensione trasversale della parte esistente. Lo schema di tali interventi è evidenziato nella Tavola 9 del P.U.A..

3) IMPIANTI ED ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' CONNESSE ALLA BALNEAZIONE (cabine, locali di magazzinaggio, zone d'ombra, servizi per cure elioterapiche e termali, attività sportive e di ricreazione come fitness e benessere, casa di guardianaggio, ecc.) ED ALLA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

3.1) DISTRIBUZIONI FUNZIONALI

Per ciascun Comparto, all'interno della *Fascia dei "Servizi di Spiaggia"* compresa fra il Demanio Comunale ed una linea ideale posta a 65 metri verso mare dallo stesso, si individuano fondamentalmente cinque zone all'interno dell'area coperta di ciascun stabilimento balneare, che devono avere un'adeguata organizzazione secondo quanto segue:

- A) **Parte destinata a cabine spogliatoio**: la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) da destinare a cabine spogliatoio, con l'aggiunta della zona d'ombra, dovrà rispettare il rapporto minimo del 20% della Superficie Coperta dello stabilimento balneare edificata nell'intero singolo "*Comparto Urbanistico*".

Le cabine spogliatoio devono essere commisurate in modo da poter essere utilizzate da un massimo di cinque persone cadauna.

Le misure in superficie delle cabine sono le seguenti:

cabine spogliatoio senza doccia - da un minimo di mq. 1,80 ad un massimo di mq. 3,24;

cabine spogliatoio con doccia - da un minimo di mq. 2,20 ad un massimo di mq. 3,24.

L'altezza utile delle cabine spogliatoio non deve essere inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,50; il piano di calpestio lato monte della zona cabine non deve essere superiore di cm.70 misurato dalla quota del piano di campagna come definito al successivo punto 4). E' ammessa l'utilizzazione del tetto a falde inclinate con pendenza massima del 35% o la copertura piana con ringhiera H.max. 1,2 m.

Sulla copertura piana è escluso il posizionamento e l'uso di tende da spiaggia.

In ogni manufatto destinato a cabine spogliatoio deve essere previsto un passaggio trasversale ogni 25 m. al massimo che interrompa, almeno per la larghezza di una cabina, la continuità delle cabine stesse e che consenta il passaggio trasversale attraverso il manufatto. Tale interruzione non dovrà interessare il piano di copertura che manterrà una sua continuità tipologica e strutturale.

Detto passaggio non è obbligatorio nel caso di manufatti costruiti in aderenza posti sul confine della concessione.

Per le sistemazioni "a schiera", ad unica o doppia fila, si prescrive che vi sia una interruzione nella zona centrale del manufatto in modo da consentire per questa via una continuità visiva verso la zona del mare e degli arenili.

Nel caso di soluzioni tipologiche miste (file singole e file doppie) le interruzioni dovranno essere in ogni modo

allineate.

Il percorso coperto che circonda le cabine spogliatoio, definito come zona d'ombra, non dovrà superare la larghezza di ml. 3,00 lungo tutto il perimetro delle cabine spogliatoio e dei servizi igienici in genere, fatta eccezione per le parti antistanti ai vani utilizzati per la somministrazione alimenti e bevande.

In questo caso la sagoma planivolumetrica dovrà essere compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio nel suo intero e comunque con la valutazione del merito estetico, nel rispetto del contesto ambientale circostante e del valore paesaggistico dell'area di intervento.

L'altezza del percorso coperto, misurata dal piano di calpestio all'intradosso della linea di gronda non potrà superare l'altezza delle cabine spogliatoio e la copertura della zona d'ombra dovrà essere realizzata prolungando la falda del tetto della zona cabine.

Per tutti gli stabilimenti balneari è consentita la realizzazione di un solarium; l'area così individuata potrà essere coperta e chiusa perimetralmente con infissi a vetri ad ante scorrevoli. Il piano di calpestio del solarium potrà essere posizionato indifferentemente a raso con l'arenile circostante o in continuità col piano di calpestio delle cabine. Tali manufatti destinati a solarium, sia che risultino in ampliamento all'esistente sia che risultino come manufatti isolati, potranno avere un'altezza utile interna maggiore di quella delle cabine, con l'obbligo di mantenere il profilo e l'altezza del colmo della copertura uguali a quella del manufatto ad uso cabine.

Sia per gli edifici con tipologia "a pettine", che per quelli "a schiera" è consentita la chiusura del percorso coperto, definito come zona d'ombra, con infissi a vetri del tipo "scorrevole".

E' inoltre possibile - nel periodo di chiusura invernale dello stabilimento balneare - l'installazione di idonei mezzi ed apparati a difesa delle strutture e dell'area in concessione.

Sia per gli edifici con tipologia "a pettine", che per quelli "a schiera", per ogni concessione, è consentita la realizzazione di vani da utilizzare per locali "direzione", "somministrazione di alimenti e bevande" e "Attività sportive e ricreative, impianti per cure elioterapiche e termali, fitness e benessere".

Per il locale "direzione" può essere utilizzato lo spazio massimo corrispondente a quattro cabine spogliatoio con doccia.

B) Impianti ed attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande:

- a. Bar con sola somministrazione di alimenti e bevande;
- b. Bar con preparazione e somministrazione di panini ed assimilabili e somministrazione di precotti monoporzione;
- c. Bar con preparazione e somministrazione di panini ed assimilabili, di cibi crudi e alimenti precotti, escluse carni fresche e prodotti ittici;
- d. Attività di ristorazione presso gli stabilimenti balneari;
- e. Attività di ristorazione presso gli stabilimenti balneari con sola preparazione di primi piatti.

La superficie massima consentita per i vani disciplinati dal Regolamento di Igiene sarà pari alla Superficie Utile Netta (S.U.N.) minima prescritta dal vigente Regolamento d'Igiene incrementata del 10%.

C) Scantinati:

Compatibilmente con quanto previsto dalla vigente disciplina in materia di pericolosità e fattibilità idraulica, nei limiti del 40% della superficie coperta (S.C.) dello stabilimento balneare, compresa la casa di guardianaggio, è consentita la realizzazione di tali vani di altezza utile massima di 3,00 m. da utilizzare in conformità alle norme d'igiene per la collocazione dei locali di servizio all'attività di stabilimento balneare.

Non è consentito attivare contemporaneamente l'apertura di cantieri edili, relativamente alla realizzazione di scantinati, in due concessioni limitrofe tranne il caso in cui lo scantinato è un'opera strutturale unica sottostante un braccio cabine interessato da due concessioni limitrofe.

D) Servizi e docce:

Fino a 10 cabine spogliatoio dovrà essere previsto almeno un gabinetto ed una doccia: i servizi, i gabinetti e le docce aumenteranno di una unità ogni ulteriori 20 cabine spogliatoio o frazione di 20.

Le misure minime dei gabinetti corrisponderanno a 1,30 mq., le misure massime corrisponderanno alle misure delle cabine spogliatoio senza doccia, fatto salvo i gabinetti utilizzati da persone con ridotte o impedite capacità motorie che comunque dovranno osservare le dimensioni minime prescritte dalle leggi nazionali e regionali sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Dal conteggio per stabilire il numero delle docce di un bagno va detratto il numero delle cabine spogliatoio con doccia; comunque deve essere prevista almeno una doccia chiusa per uso collettivo.

Per le docce sono consentite le seguenti possibilità:

- a. sistemazione delle docce coperte di preferenza in blocchi di servizio unitari per tutta la concessione;

- b. distribuzione delle docce in tutte le cabine o in parte di esse ;
- c. docce esterne: nella fascia denominata *soggiorno all'ombra* sono consentite in un unico impianto per ogni concessione in aggiunta alla dotazione minima prevista dalle presenti norme.

E) Attività sportive e ricreative, impianti per cure elioterapiche e termali, fitness e benessere:

Per tali attività e impianti, se compiute non all'aperto, dovrà preferibilmente essere utilizzata la parte del "vagone" più vicina alla casa di guardianaggio, così da non interrompere la continuità del percorso della zona d'ombra delle cabine spogliatoio, che dovrà mantenere la propria tipologia e utilizzazione. Tali vani potranno avere un'altezza utile interna maggiore di quella delle cabine ma si dovrà conservare la continuità della sagoma ed il profilo della copertura del "vagone".

Tipologia. Materiali

Per la realizzazione degli interventi sui manufatti contenenti le attività riportate ai punti A),B),C),D),E) e le zone d'ombra si prescrive quanto segue e comunque compatibilmente con la qualità dell'ambiente circostante:

- strutture verticali portanti e di tamponamento in legno o in muratura di mattoni intonacata al civile o rivestita in legno. Si fa divieto d'uso del cemento armato lasciato faccia-vista o della muratura di mattoni lasciata faccia-vista.
- solai orizzontali ed inclinati preferibilmente in legno.
- coperture a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- coperture a tetto piano.
- tettoie e strutture del tetto in legno con manto di copertura in tegole di cotto.
- pavimentazioni preferibilmente in legno, rivestimenti esterni, elementi decorativi e di rifinitura in legno.
- infissi esterni in legno.
- infissi vetrati del tipo "scorrevole" realizzati in alluminio elettroverniciato o in materiale plastico, finitura legno o nei colori della *libreria colori*.

3.2) CASA DI GUARDIANAGGIO

Sono i manufatti utilizzati come abitazione dei gestori o dei guardiani degli stabilimenti balneari.

Ogni stabilimento balneare dovrà avere una sola unità immobiliare ad uso Casa di Guardianaggio.

Per gli stabilimenti balneari che alla data di adozione del presente piano sono sprovvisti di casa di guardianaggio è consentita la realizzazione ex-novo di una casa di guardianaggio con la Superficie Coperta fissata nel massimo di 72 mq. - escluso il portico -che dovrà essere articolata nella forma più semplice possibile.

L'ubicazione della casa di guardianaggio dovrà rispettare l'allineamento delle case di guardianaggio esistenti nei comparti limitrofi salvo casi di comprovata impossibilità che saranno valutati in corso di approvazione del P.I.O.d.C..

La superficie coperta destinata a portico non deve superare il 70% della Superficie Coperta della casa di guardianaggio.

E' consentito l'ampliamento in sopraelevazione del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, con la misura interna in gronda non inferiore a 2,00 m., fino ad ottenere almeno un vano utile con un'altezza interna media di 2,70 m. e fino al raggiungimento di una S.U.L. massima di 144 mq.

Il raggiungimento di una S.U.L. massima di 144 mq. può essere ottenuto con il tamponamento perimetrale del portico esistente.

Nel caso di ampliamento con il tamponamento del portico esistente non sarà più consentito realizzare un nuovo portico alla casa di guardianaggio.

Nel caso di edifici esistenti con il piano inferiore alla soffitta superiore a 3,00 m. si dovrà sopraelevare abbassando il solaio a 2,70 m.

La pendenza delle falde di copertura non deve superare il 35%.

L'altezza massima della casa di guardianaggio è stabilita in m. 6,00 misurata tra la quota del piano di campagna e la quota del sottogronda all'incontro con il piano della facciata.

Per quota del piano di campagna si intende il profilo attuale del terreno – non artificialmente modificato –al piede della costruzione ove esistente.

Per le case di guardianaggio esistenti, poste in aderenza e con uguali caratteri stilistici e tipologici, il progetto deve essere elaborato in modo da consentire, al completamento dei lavori, la realizzazione di un manufatto con

caratteristiche tipologiche e stilistiche unitarie.

Nell'ampliamento della Superficie Coperta è consentito un riallineamento della casa di guardianaggio verso il viale litoraneo Roma (lato monte) contenuto entro una fascia di 3 metri lineari, traslando verso il viale il prospetto esistente parallelo al viale stesso.

Tipologia, Materiali

Le costruzioni devono mantenere le caratteristiche di alloggi unifamiliari articolate al massimo su due piani fuori terra, con tettoie di pertinenza ed eventuale interrato non abitabile; non è consentita la suddivisione degli interni in modo da realizzare mini alloggi indipendenti o in ogni caso un tipo di utilizzazione residenziale diversa da quella tradizionale di servizio alla gestione del bagno.

E' ammessa la realizzazione di locali scantinati della superficie lorda uguale a quella dell'abitazione soprastante e di altezza utile massima di ml. 3,00.

Coperture: E' prescritta l'utilizzazione del tetto a falde inclinate, a capanna con la linea di colmo del tetto posizionata in senso mare-monti, con manto di copertura in tegole di cotto.

Ai fini del mantenimento della tipologia originaria della casa di guardianaggio, la copertura a falde inclinate della medesima deve risultare indipendente dalla copertura del portico di pertinenza così da evitare la creazione di un'unica falda.

Materiali: Per tutti i tipi di manufatti, è consentito l'uso delle tecniche e dei materiali da costruzione consueti con preferenza in particolare di:

- strutture portanti e di tamponamento in muratura e/o legno;
- solai orizzontali in laterizio armato, acciaio, legno;
- struttura del tetto preferibilmente in legno con copertura in tegole di cotto;
- intonaco civile tinteggiato;
- struttura di copertura dei portici preferibilmente in legno;
- eventuali rivestimenti esterni ed elementi decorativi, in legno; infissi esterni preferibilmente in legno;
- pavimentazioni esterne in legno, in cotto, pietra o marmo.

Si fa divieto di usare, lasciati a faccia-vista, sia il cemento armato che la muratura di mattoni.

E' vietato l'impiego di materiali plastici e affini per sistemi di copertura.

ART.10 – INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICREATIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE

Le aree ed i manufatti indicati con apposita simbologia nelle tavole di Individuazione dei Comparti Urbanistici e nella schedatura allegata alle presenti norme, si articolano nelle seguenti categorie che sono sottoposte alle prescrizioni appresso indicate.

Per questi manufatti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati agli articoli 19, 20, 21 delle N.T.A. della vigente Variante Generale al

P.R.G.C., la ristrutturazione edilizia senza gli

incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume e gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per edifici inclusi nel perimetro del *Comparto Urbanistico*, nel rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), limite assoluto ammissibile all'interno della fascia denominata *Servizi di Spiaggia*, e per gli edifici esclusi dal perimetro del *Comparto Urbanistico*, per i quali non è prescrittivo il rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), e fino al raggiungimento della linea ideale posta a 65 m., verso mare, dalla fascia del Demanio Comunale, è consentito:

A) Locali da ballo ed edifici per lo spettacolo in genere e per attrezzature connesse: è consentito un incremento della Superficie Utile Netta (S.U.N.) del 10% escluso eventuali volumi tecnici, (centrale termica, di condizionamento, cabine elettriche, locali motori, ascensori, ecc.) da destinare unicamente ad incremento della dotazione di servizi senza che si verifichi un aumento della ricettività del pubblico esercizio; l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.

Per le discoteche e gli edifici per lo spettacolo in genere, ubicate all'interno dello stesso comparto urbanistico degli stabilimenti balneari, è possibile utilizzare la superficie e gli spazi annessi dei manufatti edilizi ricompresi nella fascia dei servizi di spiaggia - di norma utilizzati dallo stabilimento balneare - come attività di discoteca al di fuori

dell'orario di apertura dello stabilimento balneare e viceversa, (senza che si verifichi la promiscuità contemporanea di attività diverse fra loro).

In questo caso, per lo stabilimento balneare, deve restare comunque invariata la parte destinata a cabine spogliatoio nel rispetto del rapporto minimo del 20% della Superficie Coperta dell'intero stabilimento balneare e della sua tipologia.

Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo che intendono dismettere la loro attività è concesso il cambiamento della destinazione d'uso, ad esclusione della destinazione a pub, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A., in:

stabilimento balneare;

ristorante, bar, pizzeria;

negozi;

centro fitness e benessere, all'interno dell'attività di stabilimento balneare;

cure termali, talassoterapiche, elioterapiche e saisoiodiche, all'interno dell'attività dello stabilimento balneare.

L'edificio denominato "La Bussola" di Focette - Comparto Urbanistico n°3, edificio contraddistinto con la lettera R nelle tavole grafiche del P.U.A. – poiché rappresenta il simbolo di una precisa epoca, è sottoposto a tutela architettonica conservativa dei caratteri stilistici e tipologici.

Per tale edificio non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso.

All'interno del Comparto Urbanistico, ove è situata la discoteca e limitato solo al caso di dismissione della stessa, è consentito l'ampliamento dei manufatti e delle attrezzature esistenti anche mediante la loro demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento del Rapporto Massimo di Copertura (R.C.) del 45% dell'area di pertinenza nel caso di trasformazione ad uso stabilimento balneare.

Per tali Comparti Urbanistici, solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare piscine nella fascia dei "Servizi di Spiaggia", è consentito, per la realizzazione delle piscine, l'avanzamento verso mare di 20 m. rispetto alla linea di separazione tra la fascia dei "Servizi di Spiaggia" e quella di "Soggiorno all'ombra".

Nel caso di realizzazione di piscina oltre la linea di 65 m., la stessa dovrà rimanere scoperta per tutta la sua lunghezza; è comunque consentita l'installazione di strutture mobili al fine di realizzare delle zone di fresco e pergolati esclusivamente connesse alla attività di stabilimento balneare.

La pavimentazione di tali strutture è limitata alla proiezione orizzontale dei fili esterni delle coperture con oggetto massimo di 1m.

B) Per edifici a destinazione commerciale di vicinato, direzionale, artigianale di servizio in genere e ristoranti, bar, pizzerie, pubs: è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate il cui contenuto è prescrittivo. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, l'interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo.

Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito *ambito di espansione* – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come *Superficie Coperta Massima*. Le verande coperte indicate nelle schede non si possono chiudere neppure a titolo precario.

Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.

C) Edifici ed attrezzature pubbliche e per la fruizione comune esclusi dai punti precedenti: è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate che si intendono come prescrittivi. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, gli interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo.

Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito *ambito di espansione* – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come *Superficie Coperta Massima*. Le verande coperte indicate nella schedatura non si possono chiudere neppure a titolo precario.

Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.

Per tutti i manufatti riportati nei punti precedenti è inoltre consentito un incremento di altezza utile interna dei vani

sottotetto, già considerati agibili, fino al raggiungimento dei limiti minimi di legge, al fine di consentire l'adeguamento igienico-funzionale degli stessi.

Tipologia. Materiali

E' ammessa la realizzazione di locali scantinati di altezza utile massima di ml. 3,00 e della superficie lorda uguale a quella dell'edificio soprastante.

Materiali: Per tutti i tipi di manufatti, è consentito l'uso delle tecniche e dei materiali da costruzione consueti con preferenza in particolare di:

- strutture portanti e di tamponamento in muratura e/o legno;
- solai orizzontali in laterizio armato, acciaio, legno;
- struttura del tetto preferibilmente in legno con copertura in tegole di cotto; la pendenza delle falde non deve superare il 35%;
- intonaco civile tinteggiato;
- eventuali rivestimenti esterni ed elementi decorativi, in legno; infissi esterni preferibilmente in legno;
- pavimentazioni esterne in legno, in cotto, pietra o marmo.

Si fa divieto di usare, lasciati a faccia-vista, sia il cemento armato che la muratura di mattoni. I sistemi di copertura, le scale esterne, i parapetti e le ringhiere potranno essere realizzati anche con profili o laminati metallici, o con strutture leggere in pannelli autoportanti rivestiti in rame o rivestiti in altro materiale metallico elettroverniciato. Non è consentita la realizzazione di copertura a tetto con tipologia piana o a terrazza.

D) Impianti ed attrezzature di distribuzione del carburante e la pulitura dei veicoli, ed altre attrezzature e servizi di corredo della viabilità e per il traffico veicolare

Per tali impianti ed attrezzature valgono le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento previste per le zone omogenee di tipo D8 della Variante al PRGC e sono soggette esclusivamente alle seguenti limitazioni:

- l'altezza massima (Hmax) delle pensiline e degli altri impianti non dovrà superare 5,00 ml.;
- la Superficie Coperta (S.C.) occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 20% della Superficie Fondiaria;
- gli edifici dovranno avere un solo piano di H. max. di 4 m. e con una S.U.N. massima di 100 mq.

Non sono consentiti edifici ed attrezzature ex-novo di cui al presente articolo, né frazionamenti degli stessi tali da aumentare il numero delle attuali unità immobiliari, salvo quanto disposto dagli articoli precedenti per gli immobili individuati nelle tavole di Piano con lettere "E" e "K", inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012.

ART.11 – SISTEMAZIONI ESTERNE

All'interno della fascia dei "Servizi di Spiaggia", in aggiunta all'ampliamento delle attrezzature esistenti anche mediante la loro demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento del Rapporto massimo di Copertura (R.C.) del 35%, è inoltre consentito:

1. l'installazione di tettoie fisse nella misura del 5% della superficie della fascia dei "Servizi di Spiaggia".
2. l'installazione di strutture mobili al fine di realizzare delle zone di fresco o pergolati, nella misura di un ulteriore 5% della superficie della fascia dei "Servizi di Spiaggia".

Compresa nella suddetta percentuale del 5% è consentita la realizzazione di un gazebo per concessione, utilizzato a supporto dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande dello stabilimento balneare, fino ad un massimo di 30 mq. di Superficie Coperta e compatibilmente con la valutazione del merito estetico e del corretto inserimento nel contesto ambientale.

Nell'area coperta dalle strutture suddette sarà consentita la posa in opera di pavimentazione in tavole di legno o con lastre di cemento, posizionate a raso rispetto all'arenile circostante, facilmente rimovibili o smontabili, tale da permettere, in estensione, anche la realizzazione di percorsi e passerelle con la funzione di collegamento fra le varie zone fruibili dello stabilimento balneare ed utilizzate per la sistemazione strettamente funzionale all'organizzazione dei bagni.

Nella fascia dei "Servizi di Spiaggia", per ogni singolo Comparto, dovrà rimanere comunque una superficie a cielo