

**Allegato 1 alla D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**ADOZIONE DI VARIANTE 5 AL R.U. *"Modifica della disciplina relativa alle strutture precarie"***

- NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (estratto dell'art.30, 135, 136, 137, 138 e 139 - norme variate)

## Art. 30 – Opere Precarie

### A) Oggetto e Disciplina Generale.

1. Il presente articolo, contiene disposizioni relative alle opere precarie, coordina le norme e disciplina la realizzazione di **gazebo** a servizio delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande.

Sono esclusi dalla presente disciplina le installazioni delle opere precarie inerenti mercati settimanali e manifestazioni di vario genere, nonché le opere precarie su suolo privato, dirette a soddisfare obiettive esigenze stagionali, contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità entro un termine comunque non superiore a **90 giorni**.

Sono altresì escluse le installazioni precarie conseguenti ad occupazioni prive di strutture fisse compreso quelle costituite da pedane con tavoli e sedie la cui installazione è disciplinata dal regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico. Tale regolamento potrà altresì disporre, in aggiunta alle presenti disposizioni, ulteriori modalità e criteri per la realizzazione di installazioni temporanee di pertinenza delle attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande e di somministrazione non assistita.

I manufatti realizzati sulla base delle presenti disposizioni, volte a soddisfare le esigenze complementari delle attività di somministrazione, essendo comunque installazioni temporanee, non costituiscono superficie utile né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi e non costituiscono incremento della capacità insediativa. La loro installazione deve essere eseguita in conformità, oltre che alle presenti norme, a tutte le normative vigenti, alle disposizioni contenute nei Regolamenti Comunali, al Codice Civile e al Codice della Strada.

#### 2. Si definisce:

2.1) Opera precaria: quella che ha un uso precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo. Pertanto non comporta alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e per sua stessa natura risulta destinata a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo.

2.2) Gazebo: struttura verticale astiforme, di forma quadrata o rettangolare con copertura a capanna o padiglione, aperta su tutti i lati con sostegni verticali e piastre di base realizzate in materiale metallico o ligneo.

Il loro uso si definisce:

- stagionale quando non si protrae oltre i termini prescritti dal regolamento comunale per l'occupazione del suolo pubblico;
- continuativo quando viene mantenuto per un periodo maggiore di quello stagionale, comunque entro i termini massimi previsti dal suddetto regolamento comunale;
- pertinenziale quando realizzato in aree private.

2.3) ambiti unitari: vie, isole pedonali o isolati urbani dove è alta la presenza di attività di ristoro e somministrazione. In tali ambiti è contestualmente disciplinata, con l'obiettivo di affrontare in modo coordinato e omogeneo l'inserimento dei gazebo, l'eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale.

2.4) attività ammesse all'installazione dei gazebo: solo ed esclusivamente quelle che esercitano attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande. Sono fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per le occupazioni temporanee di carattere stagionale.

#### 2.5) Area di installazione:

- su suolo pubblico, o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo;
- su suolo privato, o su aree private di terzi, sulle quali le attività possiedono idoneo titolo;

**3.** L'installazione dei gazebo è finalizzata ad ospitare esclusivamente il posizionamento di tavolini, sedie o sedute e attrezzature funzionali alla somministrazione di alimenti e bevande, essa può avvenire a cura delle singole attività che possono installarli, nel rispetto dei parametri determinati dalle presenti norme:

- a) sul suolo pubblico, ove concesso dall'Amministrazione Comunale, su richiesta delle singole attività o a seguito di progetto predisposto dal Comune;
- b) su aree private, su richiesta delle singole attività.

Qualora prescritto dalle vigenti disposizioni, l'installazione è subordinata all'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, in conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

## **B) Gazebo, installati su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico**

1. Le singole attività di somministrazione di alimenti e bevande possono installare su suolo pubblico Gazebo, nel rispetto di quanto prescritto in seguito al punto E) *modalità di installazione*, in riferimento a:
  - Tipologia di cui al successivo punto 1.1;
  - Dimensioni e ubicazione di cui al successivo punto 1.2;
  - Sistema di fissaggio al suolo di cui al successivo punto 1.3;
  - Temporalità di cui al successivo punto 1.4;
  - Prescrizioni particolari di cui al successivo punto 1.5.
2. L'installazione dei gazebo, presuppone quale condizione indispensabile l'ottenimento del titolo per occupazione del suolo pubblico.

La concessione per l'occupazione di suolo pubblico è rilasciata in presenza delle condizioni oggettive di seguito indicate:

- a) titolarità di attività di cui ai punti precedenti;
- b) prossimità dell'area interessata ai locali presso i quali l'attività è esercitata;
- c) compatibilità dell'occupazione con le norme in materia di sicurezza e di circolazione stradale;
- d) mancanza di elementi di contrasto dell'uso particolare dell'area con l'interesse pubblico.

Le concessioni per l'occupazione di suolo pubblico, disciplinate dall'apposito regolamento, non possono avere, di norma, una durata superiore ad anni cinque. Sono rinnovabili per una durata massima corrispondente a quella sopra indicata.

L'istanza di rinnovo postula l'apertura di un nuovo procedimento preordinato a valutare l'esistenza e il permanere dei presupposti per il rilascio della concessione, nonché l'opportunità del mantenimento dell'uso particolare del suolo. Il soggetto che presenti l'istanza di rinnovo è titolare di un mero interesse semplice.

Qualora l'installazione necessiti del preventivo rilascio di un titolo edilizio, il rilascio della concessione di suolo pubblico subordina l'efficacia del provvedimento richiesto all'ottenimento da parte dell'interessato del prescritto titolo abilitativo di cui la concessione per l'occupazione di suolo pubblico costituisce presupposto. I provvedimenti abilitativi edilizi hanno durata indeterminata ma decadono in caso di cessazione dell'efficacia della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

## **C) Individuazione degli ambiti urbani e modalità di installazione.**

Considerata la complessità del tessuto urbano della città e i diversi valori degli spazi pubblici presenti, si individua una classificazione in ambiti sulla base della struttura del territorio comunale.

1. La tavola unica, allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico, individua gli ambiti urbani scomposti in:

- d.1) ambito di Via Roma e Via Amorotti e di porzione di Viale Italia;
- d.2) ambito del Centro Urbano;
- d.3) ambito della Città insediata e Ambiti Unitari;
- d.4) ambito Ex-Florida.

Per tali ambiti, il quadro conoscitivo ha elaborato una verifica urbanistica, in merito alle attività esistenti e alle potenzialità di richiesta e il soddisfacimento degli standards. La verifica positiva consente di ammettere l'installazione di gazebo, per tutte le attività ammesse, con le precisazioni di dettaglio riportate per i singoli ambiti sotto elencati. La presente disciplina in occasione della revisione quinquennale prevista dall'art.95 della L.R.65/2014 potrà essere adeguata ed integrata anche a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo.

#### **d.1) Ambito di Via Roma, Via Amorotti e di porzione di Viale Italia:**

L'Ambito è costituito dalle vie comprese nel perimetro, caratterizzato dagli spazi pubblici pavimentati, delimitato da Via Roma - Piazza Sivieri - Via Amorotti, esteso altresì al tratto pavimentato di Viale Italia, ricompreso tra Piazza Guerrazzi e Largo Pineta, come rappresentato nella Tavola unica allegata al quadro conoscitivo del R.U.

In tale ambito le attività ammesse all'installazione dei gazebo sono esclusivamente quelle di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande. Sono escluse tutte le altre attività di somministrazione non collegate alla autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio.

Vista l'alta concentrazione delle attività ivi presenti, in ragione dei problemi legati alla visibilità, sicurezza e circolazione, il limite massimo sostenibile di occupazione di suolo assentibile per l'installazione dei gazebo è contingentato a quello attuale, come risulta tra l'altro registrato e documentato, alla data di approvazione delle presenti disposizioni, dal quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

Per quanto sopra, la presente disciplina non ammette, oltre quelle esistenti e legittimamente autorizzate alla data di approvazione delle presenti norme, ulteriori installazioni di gazebo di tipo continuativo e stagionale.

Contestualmente alla revisione quinquennale prevista dall'art.95 della L.R.65/2014 saranno valutate le eventuali nuove istanze e potranno essere disposte integrazioni e modifiche alla presente disciplina.

In tale ambito il regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico potrà disciplinare solo ed esclusivamente il posizionamento di *strutture di cortesia* costituite da tavoli e sedie, purché realizzate con materiali e finiture di qualità e prive di installazioni e strutture fisse.

#### **d.2) Ambito del centro urbano:**

L'ambito è costituito dal perimetro incluso dal viale Matteotti, dalla strada a sud della Ferrovia Roma-Pisa, dall'area ex – Ilva, come rappresentato nella Tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

In tale ambito è consentita la realizzazione di gazebo nel rispetto delle disposizioni e precisazioni sotto elencate.

Le occupazioni di suolo pubblico proposte dalle attività di somministrazione devono presentare caratteristiche di omogeneità e unitarietà, la realizzazione delle strutture e la sistemazione degli elementi di arredo e di complemento, connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale che accompagnano l'installazione dei gazebo, potrà essere sottoposta a progetto unitario. Tali progetti, estesi a porzioni significative dell'ambito, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, devono essere volti a caratterizzare in modo unitario le installazioni e perseguire il principale obiettivo di affrontare e risolvere in modo coordinato e omogeneo l'inserimento dei gazebo con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano, quali pedane, tendaggi o ombrelloni, vasi di piante, fioriere e altri elementi simili.

Qualora siano inoltrate, da parte di più attività, istanze per l'installazione dei gazebo su fronti opposti della viabilità potrà essere richiesto di elaborare un progetto unitario, anche per singoli settori specifici di intervento, al fine di coordinare le strutture da realizzare e di

garantire la normale circolazione urbana, con particolare riguardo alla circolazione di emergenza e di pronto soccorso.

Quando le condizioni morfologiche e dimensionali lo consentono è ammessa, nel rispetto della partitura della facciata, la realizzazione di strutture poste direttamente sul marciapiede, in aderenza al filo di fabbrica, con copertura a falda inclinata agganciata alla facciata e con montanti di appoggio al suolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs. 285/92 e smi.. In tal caso non è ammessa la realizzazione di ulteriori gazebo. La realizzazione di tali strutture deve comunque tener conto, per le parti compatibili, delle *modalità di installazione* di seguito indicate e delle ulteriori disposizioni e criteri contenute nei regolamenti comunali.

#### **d.3) Ambito della città insediata e ambiti unitari:**

L'ambito della città insediata è costituito dal resto della città esclusa dall'ambito d.1) di via Roma ed esclusa dall'ambito d.2) del centro urbano e d.4 dell'Ex Florida, come rappresentata nella Tavola Unica allegata al quadro conoscitivo.

Tale ambito è articolato nei seguenti Ambiti Unitari:

- **AU-1** (Via Litoranea da Via Isola di Giannutri a Via Isole Tremiti);
- **AU-2** (Viale Italia - da Via Isola del Giglio a via Isole Egadi);
- **AU-3** (Via Santini e Via Litoranea da Via Rossini a Via Bartoli);
- **AU-4** (Viale Italia da Largo Pineta fino a Via Isola del Giglio – Viale Carducci);
- **AU-5** (Via della Repubblica dall'incrocio con Viale Vespucci all'incrocio di Via Pisa);
- **AU-6** (Via Casserello – dall'incrocio con Viale Europa all'incrocio con Via Romagna);
- **AU-7** (Salciaina - area compresa tra le vie: Collacchie, Lago d'Iseo, Lago Trasimeno, Lago Bolsena e Lago Maggiore).

A causa dell'alta concentrazione di attività presenti in tali ambiti unitari, l'eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano, che accompagnano l'installazione dei gazebo, potrà essere sottoposta a progetto unitario. I progetti unitari, estesi all'intero Ambito Unitario o per porzioni significative dello stesso, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, sono volti a caratterizzare in modo unitario le installazioni e devono perseguire il principale obiettivo di affrontare e risolvere in modo coordinato e omogeneo, l'inserimento dei gazebo con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano, quali pedane, tendaggi o ombrelloni, vasi di piante, fioriere e altri elementi similari. Sulla base di tali progetti unitari, fatta eccezione per gli ambiti AU-2 e AU-4, potranno essere proposte e approvate dal comune installazioni innovative anche diverse per tipologia e dimensioni rispetto a quelle indicate nelle successive *modalità di installazione* e degli ulteriori criteri e disposizioni contenute nei regolamenti comunali.

Qualora siano inoltrate istanze, da parte di più attività, per l'installazione di gazebo su fronti opposti della viabilità, potrà essere richiesto di elaborare un progetto unitario, anche per singoli settori specifici di intervento della via o dell'isolato, al fine di garantire la normale circolazione urbana, con particolare riferimento alla circolazione di emergenza e di pronto soccorso.

Quando le condizioni morfologiche e dimensionali lo consentono è ammessa, nel rispetto della partitura della facciata, la realizzazione di strutture poste direttamente sul marciapiede, in aderenza al filo di fabbrica, con copertura a falda inclinata agganciata alla facciata e con montanti di appoggio al suolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs. 285/92 e smi.. In tal caso non è ammessa la realizzazione di ulteriori gazebo. La realizzazione di tali strutture deve comunque tener conto, per le parti compatibili, delle *modalità di installazione* di seguito indicate e delle ulteriori disposizioni e criteri contenute nei regolamenti comunali.

Negli ambiti unitari AU-2 e AU-4, fatto salvo le installazioni già autorizzate alla data di approvazione delle presenti disposizioni, non è consentito il rilascio di concessioni di suolo

pubblico, di qualunque genere e tipologia compresi i pubblici esercizi, posti lato mare su Viale Italia e Lungomare Carducci.

#### **d.4) Ambito ex Florida:**

L'Ambito coincide con l'area disciplinata dal Piano di Recupero "Ex Florida" con particolare riferimento alla terrazza privata di uso pubblico ubicata al piano primo del complesso realizzato in attuazione del suddetto PdR.

In tale ambito possono essere realizzati gazebo a servizio delle attività ivi insediate, nel rispetto del numero e dei parametri dimensionali definiti dal piano attuativo. Le strutture devono essere realizzate sulla base di un progetto unitario esteso, oltre che ai gazebo, alle insegne e agli elementi di arredo.

Al fine di consentire il libero accesso dei fruitori deve essere lasciata libera la percorrenza di uno spazio antistante la balaustra di dimensione minima di ml.1,70 estesa a tutto il perimetro della terrazza, tale spazio non potrà essere occupato da alcuna installazione o elemento di arredo che interferisca con il pubblico passaggio.

I gazebo installati sono da considerarsi funzionali alle attività insediate e non possono avere destinazione autonoma.

Possono essere altresì installati gazebo o pergolati sui giardini privati antistanti via Fratti e Piazza Mazzini, purché realizzati con strutture analoghe per forma, materiali e colore a quelle installate sulla terrazza, nel rispetto di quanto prescritto dal Piano di Recupero e senza pregiudicare le condizioni di permeabilità delle aree stesse.

#### **E) Modalità' di installazione:**

##### **1.1. Tipologia:**

I gazebo di cui è ammessa la realizzazione devono essere improntati alla massima semplicità al fine di minimizzare il loro impatto con l'ambiente circostante, devono essere smontabili o facilmente rimovibili, costituiti da una struttura verticale astiforme, di forma quadrata o rettangolare con copertura a capanna o padiglione, con sostegni e piastre di base, realizzate in materiale metallico o ligneo di color grigio ghisa o similari.

Non è consentita l'installazione di vasi o separazioni di alcun genere, posti al di fuori dell'occupazione concessa, fra la zona dell'esercizio dell'attività ed il resto della strada,.

E' ammessa la collocazione di pannelli laterali di delimitazione dell'area oggetto di occupazione di altezza massima da terra di ml. 1,60, rimovibili, di materiale trasparente ed infrangibile con struttura realizzata con gli stessi materiali e colore di quello della struttura principale. Tali pannelli, che dovranno armonizzarsi con la struttura del gazebo, possono essere in parte, fino ad una altezza di ml 1.00 da terra, realizzati con finitura opaca con materiali e colore analoghi alla struttura di sostegno.

La gamma dei colori delle tende di copertura dovrà essere in tinta unita di tonalità chiara, (ad esempio color corda, ecrù o similari).

Non sono ammessi gazebo con coperture in cannucciato od altri elementi di chiusura a grigliato ecc.

Per il periodo invernale/autunnale e nei casi di condizioni meteorologiche avverse, è ammessa, l'installazione di tende plastificate trasparenti collocate fra i pannelli laterali e la linea di gronda del telo di copertura.

La presenza di eventuali tende verticali deve comunque garantire la sicurezza per la visibilità della strada, e conformarsi alle prescrizioni dettate dal codice della strada.

Eventuali dispositivi irradiatori di calore possono essere consentiti, purché conformi alle disposizioni normative e regolamentari vigenti e siano posti all'interno dell'area di occupazione dei gazebo. L'eventuale realizzazione di illuminazione suppletiva a quella pubblica deve rispettare le norme tecniche vigenti e non deve produrre fenomeni di abbagliamento.

Le strutture realizzate non possono ospitare mezzi o impianti pubblicitari di qualsiasi genere ad eccezione delle insegne o logo dell'esercizio, purché siano di limitata estensione, non luminosi né illuminati.

Quando ammesse negli ambiti sopra indicati possono essere realizzate strutture con analoghe caratteristiche dei gazebo, poste direttamente sul marciapiede, in aderenza al filo di fabbrica,

nel rispetto della partitura della facciata, con copertura a falda inclinata agganciata alla facciata e con montanti di appoggio al suolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs. 285/92 e smi.

### **1.2. Dimensioni e ubicazione:**

Il modulo base per i gazebo può avere dimensione esterna massima di ml. 3,50x3,50, pari ad una superficie netta non superiore a 12,25 mq.

In prossimità di strade pubbliche con parcheggi posti in linea, paralleli al senso di marcia, il modulo base dei gazebo non può avere dimensioni superiori a quelle di un posto auto, con misura variabile di norma ricompresa tra ml. 2,00/2,50 x 4,50/5,00 e con una superficie netta massima di mq. 12,5.

L'installazione, in presenza di marciapiedi, deve essere realizzata in prossimità del bordo del marciapiede pareggiandone il dislivello; quando insiste su un parcheggio pubblico la superficie d'ingombro deve comunque rimanere all'interno della linea o area interna dello stallone del posto auto anche se di dimensione inferiore a quella sopra evidenziata.

In ogni caso:

- l'altezza di gronda massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 240.
- l'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 270.
- il posizionamento della struttura, che avrà come dimensione massima in profondità quella del modulo base, non potrà eccedere in lunghezza i/l fronte/i antistante/i l'attività alla quale afferisce, fatto salvo la presenza, anche per porzioni, di muri ciechi o cortine murarie prive di aperture, vetrine, accessi, elementi decorativi o commemorativi, ecc.;
- qualora i locali delle attività si sviluppino in profondità rispetto all'area pubblica e non sia quindi possibile porre la struttura in posizione antistante, potrà essere autorizzata, fatto salvo il rispetto delle ulteriori condizioni e la mancata presenza di aperture, vetrine e accessi, la realizzazione di un solo modulo base;
- in aderenza alla struttura del gazebo non possono essere posizionate ulteriori tipologie di occupazioni di suolo pubblico che si sommano e sviluppano in profondità. Ulteriori occupazioni sono ammesse solo se poste in linea e in continuità con quella installata e comunque in riferimento al fronte antistante l'attività;
- in prossimità delle strutture non deve essere impedito il regolare passaggio dei pedoni lungo i marciapiedi o nelle aree destinate al transito pedonale e deve essere comunque garantita la sicurezza e la circolazione stradale nel rispetto del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, a tal fine l'occupazione:
  - non deve occultare la perfetta visibilità del traffico veicolare, non potrà occupare la carreggiata stradale, non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare gli impianti semaforici e la segnaletica stradale;
  - non deve impedire l'accesso ai mezzi di soccorso nonché il transito e le fermate dei mezzi pubblici;
- fatto salvo le aree pedonali e le Zone a Traffico Limitato, i marciapiedi di dimensione inferiori a ml.2 devono essere lasciati liberi da qualsiasi occupazione senza che vi siano collocati elementi accessori di qualsiasi genere;
- qualora realizzata su aree di parcheggio, non potrà inibire l'uso di più di tre posti auto se disposti in linea e di quattro posti auto se disposti a pettine o a lisca di pesce.

### **1.3. Sistema di fissaggio al suolo:**

Non è ammesso alcun tipo di fissaggio permanente a pavimento, ma dovranno essere ancorati mediante elementi di zavorra, quali ad esempio basi che dovranno essere rivestite con lo stesso materiale della struttura, sormontate da fioriere non in materiale plastico, di dimensioni contenute.

Nei gazebo dell'ambito d.1, e in genere nelle parti pavimentate con materiali di pregio, lapidei, cotto o similari, il suolo deve essere lasciato in vista e non sono ammesse pedane. Negli altri casi sono ammesse le pedane in legno, con l'eventuale fissaggio alle stesse delle strutture, soltanto al fine di assecondare le pendenze del suolo su cui è installato il gazebo e sempre che

la stessa non costituisca barriera architettonica e non impedisca l'accesso ad eventuali caditoie o chiusini esistenti.

In ogni caso deve essere garantito il regolare deflusso delle acque piovane.

#### **1.4. Temporalità:**

E' consentita l'installazione dei gazebo **per un periodo continuativo non superiore a quello stabilito nella concessione di suolo pubblico, di norma concesso per un periodo massimo di 5 anni**, secondo le modalità procedurali stabilite ai commi precedenti.

Alla scadenza del periodo temporale ammesso i gazebo devono essere totalmente rimossi, con rimessione in pristino dell'area occupata, entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla scadenza del titolo abilitante l'occupazione. La permanenza sul territorio oltre il periodo autorizzato costituirà ad ogni effetto abuso edilizio perseguibile e sanzionabile ai sensi delle norme repressive sugli abusi edilizi.

#### **1.5. Prescrizioni particolari:**

Nel rispetto delle disposizioni del codice della strada, la realizzazione dei gazebo non deve interferire con la viabilità veicolare e con i flussi pedonali. Le strutture dovranno essere installate a debita distanza dagli incroci stradali e non possono ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, con riferimento all'art. 18 del Codice della Strada. Sono fatte salve eventuali disposizioni per le aree pedonali e per le zone a traffico limitato, sulla base di specifiche valutazioni effettuate dalla Polizia Municipale.

La realizzazione delle strutture ammesse deve rispettare la normativa sulle barriere architettoniche e salvo impossibilità tecniche comprovate e documentate, per la particolare morfologia del suolo pubblico concesso, devono risultare accessibili ai disabili anche con l'utilizzo di idonei dispositivi e accorgimenti; eventuali rampe o scivoli devono essere realizzati all'interno della struttura.

Dovrà sempre rimanere lungo le vie pubbliche anche se pedonali o a traffico limitato:

- una carreggiata libera di almeno ml.3,00 idonea a consentire il passaggio di eventuali mezzi di soccorso, di mezzi pubblici e di quelli adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- un passaggio pedonale continuo e libero, largo almeno ml. 1,50, o di dimensioni maggiori se in linea con il marciapiede esistente, posto fra l'esercizio pubblico e la struttura temporanea, senza che in tale spazio vi siano collocati elementi accessori di qualsiasi genere.

Possono essere ammesse occupazioni di suolo pubblico frontali e/o contrapposte ad attività già esistenti che usufruiscono di spazi all'aperto, solo qualora non impediscano la circolazione dei mezzi pubblici e di soccorso.

Nei portici gravati da servitù di uso pubblico, è ammessa la collocazione di soli arredi con tavolini e sedie con l'esclusione di qualunque tipo di copertura e strutture fisse.

### **F) Gazebo pertinenziali installati a servizio delle singole attività, su aree private**

1. Le singole attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita, in alternativa a quanto previsto, per le addizioni funzionali *una tantum*, dagli articoli del Titolo VII e VIII delle presenti norme possono installare, nei limiti dimensionali ivi previsti, sulle aree private di proprietà o di cui possiedono titolo, purché autorizzati dal condominio o da eventuali altri proprietari:
  - i. gazebo pertinenziali, la cui dimensione, in funzione della conformazione dello spazio di pertinenza, potrà avere profondità massima di ml. 3.50, anche in aderenza al fabbricato su cui insiste l'attività, con sviluppo corrispondente al/i fronte/i antistante/i l'attività alla quale afferiscono, fatto salvo la presenza, anche per porzioni, di muri ciechi o cortine murarie prive di aperture, vetrine, accessi, ecc.;
  - ii. qualora particolari condizioni di morfologia delle aree e del fabbricato lo consentano, possono essere altresì installate tettoie o porticati aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale, sempre in corrispondenza del/i fronte/i antistante/i l'attività alla quale afferiscono, fatto salvo la presenza, anche per porzioni, di muri ciechi o cortine murarie prive di aperture, vetrine, accessi, ecc.

2. Tali strutture:

- non possono avere una utilizzazione autonoma e non possono essere utilizzati per usi diversi dal servizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- devono essere realizzati nel rispetto delle distanze dettate dal codice civile, anche in aderenza al fabbricato di riferimento;
- non devono comunque ridurre la superficie permeabile delle aree in cui sono collocati, con riferimento a quanto prescritto dall'art.17 delle presenti norme;
- sono obbligatoriamente legati alla permanenza delle attività di somministrazione e devono comunque essere rimossi qualora venga modificata la destinazione d'uso dei locali interessati o alla cessazione delle attività che ne hanno fatto richiesta;
- devono essere considerati quale superficie aggiuntiva a quella dei locali a cui afferiscono in relazione alle dotazioni di servizi e alle verifiche sui requisiti igienico sanitari;
- le attività svolte al loro interno non devono arrecare disturbo alla quiete e al riposo dei cittadini e devono rispettare i valori limite stabiliti dal PCCA;
- devono essere realizzati, per le parti compatibili, nel rispetto delle *modalità di installazione* sopra riportate.

3. Sono fatte salve specifiche disposizioni contenute in piani attuativi o interventi diretti convenzionati.

**G) Installazione di opere precarie ad uso cantiere e di servizio.**

Non sono soggette a termini temporali le costruzioni temporanee funzionali a lavori oggetto di permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio attività; in tal caso la permanenza delle opere precarie a servizio del cantiere è ammessa per tutto il termine di validità del titolo abilitante.

**H) installazione di opere precarie ad uso sportivo o a servizio di impianti o strutture sportive di proprietà comunale.**

1. La installazione di opere precarie ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture sportive di proprietà comunale è soggetta alla seguente disciplina:

- qualora trattasi di opera pubblica comunale, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs 163/2006 e s.m.i., ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.
- qualora trattasi di opera necessaria per le esigenze, dei legittimi gestori delle aree o delle opere comunali, fatta salva la possibilità di applicare le disposizioni di cui ai punti precedenti, dovrà essere presentata dai gestori aventi titolo, apposita istanza, corredata da elaborati tecnici che specifichino le caratteristiche delle opere, e contenente le motivazioni ed il periodo di utilizzo, sempre inferiore al limite massimo ammissibile dalla presente disciplina per le strutture continuative. L'istanza dovrà contenere allegato il parere positivo alla installazione delle opere precarie dell'Ufficio Patrimonio e del Settore Lavori Pubblici.

**I) Installazione di gazebo a servizio di manifestazioni.**

1. Sono esclusi dalla presente disciplina le installazioni di gazebo, inerenti mercati settimanali o stagionali, o a servizio di manifestazioni che sono disciplinati secondo le norme regolamentari dell'Ente in materia di occupazione di suolo pubblico o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.

**L) Obblighi degli interessati titolari.**

1. Allo scadere temporale del titolo abilitativo, è fatto obbligo ai titolari, di procedere, oltre alla rimozione del gazebo, autorizzato in via temporanea, al contestuale ripristino dell'area di sedime nella condizione originaria entro e non oltre 10 giorni dalla decadenza del titolo abilitativo.

**M) Sanzioni secondo le norme repressive degli abusi**

1. La permanenza sul territorio di qualunque gazebo privo di titolo abilitativo o con titolo abilitativo scaduto, costituirà ad ogni effetto abuso edilizio sanzionabile secondo le norme vigenti. Resta ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle norme in materia di Demanio Marittimo, Codice della Strada ed occupazione di aree pubbliche.

**N) Norme transitorie**

Le strutture esistenti realizzate in conformità alle precedenti disposizioni possono essere mantenute fino alla naturale scadenza dei termini previsti dai titoli abilitativi. Alla scadenza dei termini possono essere rinnovate solo le strutture che risultano conformi alle presenti disposizioni.

**O) Opere precarie negli stabilimenti balneari e nelle attività nell' U.T.O.E. della costa**

1. L'installazione delle opere precarie è ammessa per gli stabilimenti balneari e nelle attività incluse nell' U.T.O.E. della Costa nel rispetto della superficie massima definita dalle presenti norme e soltanto per il periodo stagionale.

2. L'installazione delle opere precarie e dei gazebo per gli stabilimenti balneari, e per le attività, incluse nell'U.T.O.E. della Costa, è così disciplinata:

- per le opere precarie, come definite dalle presenti norme, la possibilità di installazione è ammessa dal primo marzo al trenta ottobre, fermo restando comunque il termine massimo di permanenza consentito.
- è ammessa la possibilità di installazione di gazebo, nel limite massimo di 50 mq., da realizzare con le caratteristiche indicate al successivo comma 3, soltanto per il periodo stagionale dal primo marzo al trenta ottobre, fermo restando comunque il termine massimo di permanenza consentito.

3. Le opere precarie ed i gazebo, che potranno essere realizzati in tela, legno, con struttura astiforme, in ferro, o alluminio elettroverniciato, dovranno:

- risultare integrati nella progettazione dello stabilimento balneare, o dell'attività interessata, garantendo la qualità degli stessi nel rispetto dell'omogeneità formale di colori e materiali;
- risultare compresi entro una fascia di 5 ml. oltre il limite delle strutture dello stabilimento balneare quando il suolo da occupare è costituito da arenile demaniale in concessione.

4. Il titolo necessario per l'installazione è subordinato all'ottenimento dei pareri di tutti gli Enti preposti alle tutele presenti nelle aree di intervento.

## CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI

### Art.135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati.

1. Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale o comunque una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella storica di impianto.

Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di classificazione del patrimonio edilizio.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.

Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

In particolare gli "edifici sparsi storicizzati" individuati, con le aree di pertinenza, nella Tavola 2 con la sigla TS, posti lungo la direttrice della SP 152 "Vecchia Aurelia" e della linea ferroviaria, rientrano nella Classe 3 di cui all'Art. 120 le cui disposizioni sono pertanto vincolanti.

2. Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', e nel pieno rispetto della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- pubblici esercizi

3. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico.

4. Sono altresì fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib. GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

**a)** interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 128 e 129;

**b)** realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.

Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

**c)** Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

i. gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art. 30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

**d)** realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

**e)** realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

**f)** sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Gli accessi in ingresso e in uscita da tali aree dovranno essere coerenti con il sistema della viabilità preesistente e non potranno comportare modifiche alla viabilità comunale.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni delle presenti norme.

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una

tantum fino al massimo del **10%** del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq **36,00** di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

9. In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
  - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.
- Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

#### **Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati due classi di isolati : "isolati" e "isolati di riconversione funzionale" , quest'ultimi individuati sulla base dell'indagine di ricognizione sulla presenza di seconde case, dove conformemente al Piano Strutturale è perseguito l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (secondo case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

- 1) gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato.
- 2) Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

4. In presenza di 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, nonché le prescrizioni contenute nell'allegato "B" al Regolamento Edilizio.

#### **Art. 137 – Tessuti preordinati.**

1. Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione., prevalentemente però sono aree di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento attuativo unitario.

All'interno dei 'tessuti preordinati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

2. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.  
Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici un tantum ammessi.

3. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art.30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

#### **Art. 138 – Tessuti del lungomare.**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi costituiti dalle “baracche” poste sul fronte mare e dai fabbricati, con tipologie dalla villa al condominio popolare, compresi negli isolati posti fra Via Merloni ed il Viale Italia in tale area sono prevalenti le funzioni rilegate al turismo balneare, in stretta connessione con il sistema degli arenili e dei percorsi pedonali che costituiscono i settori di collegamento al mare

2. All'interno dei ‘tessuti del lungomare’, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati al riordino ed alla riqualificazione dei fabbricati esistenti e delle loro aree di pertinenza, con particolare attenzione agli immobili comunemente denominati “baracche”, quali testimonianza di un'architettura spontanea unica nel suo genere.

Per quegli edifici che, al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico, hanno destinazione di stabilimento balneare prevalgono, ove in contrasto con quanto riportato nei comma successivi, le disposizioni riportate al Titolo VI delle presenti Norme.

3. Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei ‘tessuti del lungomare’ sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- commerciale;
- artigianale;
- pubblica o d'interesse pubblico.

La destinazione d'uso artigianale è riferita ad artigianato non nocivo e/o molesto, quali piccoli laboratori per la lavorazione del vetro, delle ceramiche dei minerali o altro, nel rispetto delle normative vigenti in materia d'inquinamento acustico e ambientale.

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Sono altresì consentiti le attività pubbliche o di interesse pubblico

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

7. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree, sono di:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno garantire il mantenimento degli elementi di particolare pregio e le caratteristiche del tessuto edilizio rappresentati, sul lato strada, da aree verdi e giardini e, sul lato mare, dalle caratteristiche verande.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici di pregio, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse ed individuate precedentemente.

Il mutamento della destinazione è attuabile, con interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle tipologie e dei materiali previsti dalla presente normativa.

Per mutamento della destinazione d'uso si intende la modifica dell'uso in atto anche per parti o porzioni minime di superficie dell'unità immobiliare.

8. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

9. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art.30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

10. Oltre quanto sopra indicato in merito agli interventi edilizi si precisa quanto segue:

- Esecuzione di scavi:

Sono ammessi esclusivamente gli scavi necessari alla realizzazione delle fondazioni dei fabbricati o per l'alloggiamento d'impianti strettamente a servizio dell'abitazione previa redazione e deposito di apposita relazione geologica che ne definisca le modalità.

E' fatto divieto assoluto di realizzare pozzi e di prelevare acqua dal sottosuolo.

Confini di proprietà e accessi al mare : I confini di proprietà sono quelli definiti catastalmente e rilevabili nelle planimetrie dei fogli catastali. I lotti in uso ai privati, sui quali è possibile intervenire, sono riferibili alla particella catastale, ad eccezione delle aree dove esistono gli accessi al mare individuati quali invarianti strutturali i quali sono quindi da considerarsi prescrittivi in merito al numero,

alla dimensione ed alla localizzazione. Sono vietati gli interventi che alterino, ostruiscano o modifichino, anche parzialmente, le dimensioni minime ed il numero degli accessi al mare.

- Distanze dai confini:

In considerazione della configurazione planimetrica e del tessuto edilizio esistente, si definiscono: confine stradale, quello a delimitazione con la viabilità urbana;

- confine laterale, quello pressoché perpendicolare alla linea di costa;

- confine spiaggia, quello a delimitazione con l'arenile.

Le distanze del presente articolo sono relative ad interventi di ristrutturazione edilizia:

la distanza minima dal confine stradale, riferita al fabbricato principale, non potrà essere inferiore a quella attualmente esistente salvo quanto specificato in merito alla esecuzione degli scavi.

Il filo fisso evidenziato rappresenta anche il limite su cui apporre recinzioni esterne;

la distanza minima dal confine stradale, quando l'intervento interessa più lotti confinanti, è data dalla media delle distanze esistenti riferite ai singoli fabbricati salvo quanto specificato in merito alla esecuzione degli scavi.

Le distanze minime dal confine laterale e dal confine spiaggia, sono quelle attualmente esistenti.

Alle distanze sopra riportate sono ammesse deroghe in relazione alla ridefinizione delle strutture esistenti mediante progettazione volta alla ricostruzione dell'organismo edilizio originario. In tal caso la progettazione dovrà essere debitamente documentata a dimostrazione dell'esistenza di quanto proposto.

- Altezza dei fabbricati:

Le altezze definite, si riferiscono ad interventi di ristrutturazione edilizia sul singolo fabbricato, o su più fabbricati ed aree contigue:

l'altezza in gronda, misurata dalla quota del marciapiede stradale al punto d'incontro tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare la misura dello stato attuale. Incrementi d'altezza sono previsti solamente ai fini del rispetto del regolamento edilizio.

l'altezza all'estradosso del colmo di copertura, per falde inclinate, misurata dalla quota del marciapiede stradale, non potrà superare la misura del colmo dello stato attuale, o nel caso d'incrementi dell'altezza in gronda, di cui al punto a), quella derivante dal dislivello, ottenuto definendo come limite massimo per ciascuna falda, una pendenza pari al 30%;

l'altezza massima del colmo attuale del fabbricato o quella derivante da necessità d'incremento relativo alla destinazione d'uso, non potrà in ogni caso essere superata da strutture fisse o impianti tecnologici a servizio del fabbricato, quando questi per dimensione, forma e colore, siano di disturbo e non integrati nell'ambiente circostante.

- Superfici e volume degli edifici:

Incrementi della superficie coperta e del volume, oltre a quanto previsto dal R.E.C., sono ammessi relativamente agli interventi per adeguamenti igienico sanitari e per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del limite massimo di mq.5,00 di superficie e di mc.15,00 di volume.

- Verande, aggetti e soppalchi:

Le verande esistenti dovranno essere mantenute ripristinando i caratteri fondamentali e tipici di tali strutture.

E' vietata la trasformazione e la chiusura anche parziale delle verande nonché la messa in opera di grigliati o altre parziali tamponature a perimetro dei terrazzi o delle verande.

In fase di ristrutturazione o manutenzione del fabbricato, la copertura della veranda, qualora risulti alterata o modificata nei suoi caratteri principali, dovrà essere progettata in struttura lignea e con manto di copertura in laterizio, lamiera grecata, o altro materiale idoneo debitamente descritto e rappresentato in fase progettuale, nel rispetto e ripristino dei caratteri originali.

La gronda e gli aggetti delle coperture dei fabbricati dovranno essere realizzati esclusivamente in legno o in struttura di legno ovvero con travetti in c.a. precompresso riconducibile, per forma e colori, alla tipologia di gronda od aggetto in legno.

Sono vietate le gronde e gli aggetti in cemento armato a vista.

Gli aggetti delle coperture non potranno superare la dimensione di cm.50,00 e la loro proiezione a terra dovrà essere compresa all'interno del lotto catastale di riferimento.

Tende parasole e pergolati, esclusivamente in aggetto, si potranno mettere in opera, solamente sul fronte lato strada, a copertura massima del 10% degli spazi interni al lotto di pertinenza.

- Coperture:

E' vietata la trasformazione delle coperture a falde inclinate dei fabbricati in coperture piane.

E' ammessa invece la trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate la cui pendenza massima non potrà superare il 30%.

La tipologia ed il disegno della copertura, possono subire limitate modifiche, in funzione di necessità tecniche o adeguamento dei locali sottostanti o a seguito di un generale riordino.

- Manufatti temporanei:

E' vietata l'installazione di manufatti temporanei nelle corti, nelle verande e nelle terrazze dei fabbricati laddove non siano presenti attività commerciali e/o turistiche.

E' ammessa l'installazione temporanea di sistemi anti-intrusione a salvaguardia delle verande che non comportino il tamponamento delle medesime e permettano comunque la lettura dell'insieme architettonico e siano realizzate esclusivamente in ferro color ghisa.

#### **Art. 139 – Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei.

Si riscontra la mancanza di attività terziarie, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.

I tessuti con funzione prevalentemente produttiva di cui al presente articolo, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, così come le specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. All'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva' sono individuati due classi di isolati : "isolati produttivi" e "isolati produttivi di riqualificazione" .

3. All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento degli equilibri insediativi
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art.30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionali che, previo parere della competente A.S.L. e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, potrà derogare dai parametri fissati per le altezze dei vani commerciali e per l'aero-illuminazione degli medesimi.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.