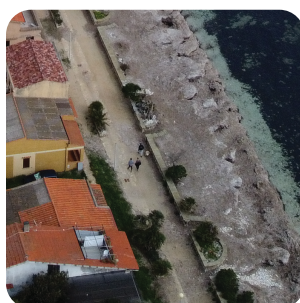
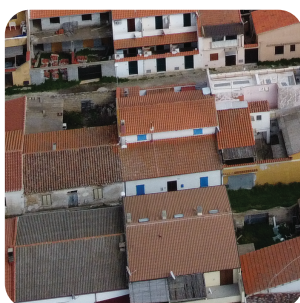
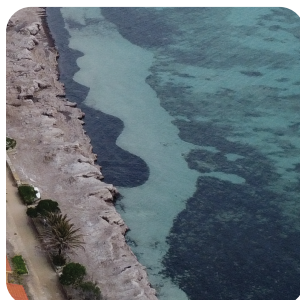
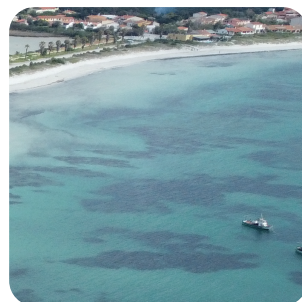




Piano Particolareggiato Borgate Marine SAN VERO MILIS



Norme Tecniche di Attuazione

Sindaco | Luigi **Tedeschi**
Assessore all'Urbanistica | Andrea **Pintus**

Responsabile Area Servizi Tecnici | geom. Raimondo **Manca**
Responsabile Procedimento | geom. Raimondo **Manca**

Progettisti del Piano

RTP Abeille
ing. Simone **Cuccu**
arch. Enrica **Campus**
arch. Claudia **Meli**
arch. Claudia **Pintor**
dott. pian. Alessandro **Multinu**

Copianificazione
arch. Paola **Serpi**

Preliminare

Del. C.C. n. __ del ____

Adozione

Del. C.C. n. __ del ____

Parere Conferenza Pianificazione

Prot. n. ____ del ____

Approvazione

Del. C.C. n. __ del ____

Verifica di Coerenza

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I - CARATTERI DEL PIANO | 3 |
| art. 1 Finalità, contenuti e obiettivi generali..... | 3 |
| art. 2 Elaborati costitutivi | 4 |
| art. 3 Articolazione delle discipline | 4 |
| art. 4 Rapporti con la Pianificazione Comunale generale o attuativa e con il Regolamento Edilizio 5 | 5 |
| art. 5 Rapporti con il Piano di Assetto idrogeologico..... | 5 |
| art. 6 Rapporti con le normative vigenti in materia edilizia, paesaggistica e ambientale | 5 |
| TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI..... | 6 |
| art. 7 Destinazioni d'uso | 6 |
| art. 8 Frazionamenti..... | 7 |
| art. 9 Categorie di intervento | 7 |
| art. 10 Parametri urbanistici | 8 |
| art. 11 Opere di urbanizzazione..... | 8 |
| art. 12 Relazione con i caratteri di rilievo paesaggistico e naturalistico | 8 |
| TITOLO III – DISPOSIZIONI SUL TESSUTO INSEDIATIVO..... | 9 |
| Capo I – Tessuti insediativi e tipologie dell'edificato..... | 9 |
| art. 13 Criteri di individuazione e obiettivi..... | 9 |
| art. 14 Tessuti consolidati | 9 |
| art. 15 Tessuti da completare..... | 11 |
| art. 16 Tessuto di nuova programmazione | 12 |
| art. 17 Criteri di intervento disposizioni generali per tipologie dell'edificato..... | 12 |
| art. 18 Elementi specifici degli interventi..... | 13 |
| Capo II –Pertinenze dell'edificato | 16 |
| art. 19 Pertinenze disposizioni generali | 16 |
| art. 20 Pertinenze disposizioni specifiche | 17 |
| TITOLO IV - SPAZIO APERTO | 20 |
| art. 21 Disposizioni generali | 20 |
| art. 22 Individuazione delle categorie | 20 |
| art. 23 Spazi di animazione economica | 21 |
| art. 24 Spazi per lo svago | 21 |
| art. 25 Spazi naturali e ruderali..... | 22 |
| art. 26 Spazi per la sosta..... | 23 |
| art. 27 Sistemi per la mobilità..... | 24 |
| art. 28 Elementi specifici degli interventi sullo spazio pubblico..... | 25 |
| art. 29 Elementi vegetali e spazi dal potenziale ecologico | 28 |
| TITOLO V - ATTUAZIONE | 29 |
| art. 30 Modalità di attuazione e procedure edilizie | 29 |

art. 31 Norme transitorie 29

art. 32 Sanzioni..... 29

ALLEGATO 1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE EDILIZIE 30

ALLEGATO 2 – TABELLA COLORI 34

TITOLO I - CARATTERI DEL PIANO

art. 1 **Finalità, contenuti e obiettivi generali**

1. Il Piano Particolareggiato delle Borgate Marine nel territorio Comunale di San vero Milis, di seguito denominato PPBM, è lo strumento urbanistico attuativo che l'Amministrazione di San Vero Milis adotta al fine di governare gli interventi edilizi ed urbanistici dei settori urbani classificati come zona F1 nel vigente Piano Urbanistico Comunale e comunemente distinte come Borgate Marine localizzate nell'isola amministrativa e di seguito elencate:
 - Sa Rocca Tunda,
 - Su Pallosu,
 - Mandrioola,
 - Putzu Idu,
 - S'Anea Scoada.
2. Il presente strumento è redatto, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.P.R. n. 82 del 07/09/2006, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. n. 45 del 23/12/1989 e ss.mm.ii. e in attuazione del Piano Urbanistico Comunale di cui all'approvazione Del. C.C. n.4 del 23-04-2020 e nelle more delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico.
3. Il PPBM agisce, per ciascuna borgata, entro un **perimetro** di territorio trasformato per effetto di Piani di Lottizzazione delle zone F turistiche o a seguito di edificazione diretta di tipo spontaneo. Il perimetro definito è per lo più coincidente con le zone F1 del PUC e regola gli interventi privati e pubblici sia sull'edificato che sullo spazio aperto.
4. Il PPBM promuove la riqualificazione delle Borgate Marine in attuazione degli obiettivi di qualità paesaggistica, come azione corale dei soggetti che vi operano o risiedono. Pertanto, è rivolto a tutti i soggetti, pubblici e privati, che operano nella gestione e nella trasformazione dei nuclei costieri.
5. Il PPBM ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo e in particolare:
 - a) studia gli elementi urbani sia fisici che immateriali dei nuclei urbani delle Borgate Marine e le loro relazioni;
 - b) interpreta le relazioni della singola Borgate con il contesto territoriale di riferimento e tra loro;
 - c) analizza le caratteristiche di funzionamento della struttura urbana di ciascuna Borgata;
 - d) detta la normativa per disciplinare le trasformazioni;
 - e) stabilisce le regole per gli edifici e gli elementi urbani;
6. Il PPBM documenta uno stato di fatto delle Borgate Marine, ma non identifica le eventuali opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi. Pertanto, tutti i nuovi interventi che interesseranno edifici con presenza di opere eseguite in assenza di titolo dovranno essere sottoposte a verifica di conformità sia urbanistica che paesaggistica.
7. Il PPBM interviene sui tessuti edificati esistenti, senza prevedere consumo di ulteriore suolo, perseguendo i seguenti obiettivi generali:
 - a) riqualificare, recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, agendo per eliminare le parti paesaggisticamente incongrue;
 - b) completare le previsioni dei piani attuativi previgenti, qualora coerenti alla norma sovraordinata;
 - c) riqualificare gli spazi aperti pubblici e privati esistenti;

- d) addivenire ad insediamenti compiuti e privi di difformità urbanistiche;
- e) interfacciare gli interventi del tessuto urbano con il Piano di Utilizzo dei Litorali
- f) limitare l'incremento delle superfici coperte e delle superfici impermeabilizzate;
- g) adeguare il patrimonio edilizio a migliori livelli di sostenibilità ambientale e di sicurezza,
- h) valorizzare le attività turistico/ricettive, ricreative, commerciali, di servizi, inclusi quelli alla balneazione,
- i) sviluppare una accessibilità allargata e migliorare la mobilità all'interno delle Borgate.

art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Particolareggiato delle Borgate Marine di San vero Milis è costituito da elaborati grafici e testuali. Essi sono articolati in Struttura e Disciplina, Conoscenza e Progetto.

2. Sono elaborati del PPBM:

| | |
|---------------------------|--|
| A. Struttura e disciplina | A1 – Relazione del Piano |
| | A2 – Norme Tecniche di Attuazione |
| | B1_Riordino della pianificazione vigente |
| | B2_Geografia del paesaggio |
| B. Conoscenza | B3_Geografia urbana delle Borgate |
| | B4_Atlante dello spazio aperto |
| | B5.1_Mosaico degli isolati-RT |
| | B5.2_Mosaico degli isolati-PA |
| | B5.3_Mosaico degli isolati-MA |
| | B5.4_Mosaico degli isolati-PI |
| | B5.5_Mosaico degli isolati-SA |
| C. Progetto | B6_Stato di urbanizzazione |
| | C1_Progetto del paesaggio costiero |
| | C2.1_Disciplina delle Borgate Sa Rocca Tunda (RT) |
| | C2.2_Disciplina delle Borgate Su Pallosu (PA) |
| | C2.3_Disciplina delle Borgate Mandriola (MA) |
| | C2.4_Disciplina delle Borgate Putzu Idu (PI) |
| | C2.5_Disciplina delle Borgate S' Anea Scoada (SA) |
| | C3.1_Indirizzi attuativi delle Borgate Sa Rocca Tunda (RT) |
| | C3.2_Indirizzi attuativi delle Borgate Su Pallosu (PA) |
| | C3.3_Indirizzi attuativi delle Borgate Mandriola (MA) |
| | C3.4_Indirizzi attuativi delle Borgate Mandriola (MA) |
| | C3.5_Indirizzi attuativi delle Borgate S' Anea Scoada (SA) |

art. 3 Articolazione delle discipline

1. Il progetto del PPBM si esplicita attraverso le discipline contenute nelle presenti norme - articolate in indirizzi, criteri di intervento e prescrizioni relativamente agli interventi sull'edificato e sulle pertinenze (Titolo III) e sullo spazio aperto pubblico e i lotti liberi (Titolo IV) e per l'attuazione (Titolo V).

2. I livelli attraverso i quali il PPBM, alla luce della lettura e interpretazione del quadro conoscitivo, stabilisce specifiche discipline a chiunque operi nel perimetro definito delle Borgate Marine, e sono:

- a) tessuti insediativi;
- b) tipologie dell'edificato;
- c) spazio aperto (pubblico e dei lotti liberi privati)

d) accessibilità e mobilità

3. L'individuazione cartografica degli elementi definiti al comma 2 lettera a) e b) è contenuta nell'elaborato C2.n – Disciplina delle Borgate e per gli elementi di cui alla lettera c) e d) è contenuta nell'elaborato C3.n - Indirizzi attuativi delle Borgate.
4. Le presenti norme sostituiscono quelle approvate per i singoli piani di lottizzazione o altri piani attuativi di regolamentazione delle zone urbanistiche F1, come perimetrare nel vigente PUC.

art. 4 Rapporti con la Pianificazione Comunale generale o attuativa e con il Regolamento Edilizio

1. Le presenti norme integrano quelle del PUC per quanto riguarda la zona F1 del territorio comunale.
2. Il Regolamento Edilizio del Comune di San Vero Milis (di seguito RE) e le presenti norme costituiscono un testo normativo unico e inscindibile.
3. In caso di contrasto tra le prescrizioni del RE e quelle delle presenti norme, prevalgono queste ultime, purché coerenti alla normativa sovraordinata.
4. Il PPBM recepisce la pianificazione attuativa dei Piani di Lottizzazione che hanno definito l'attuale assetto, come indicati nei documenti del Piano Urbanistico e negli elaborati conoscitivi, e per i lotti non più edificabili per norma sovraordinata propone una nuova attuazione in coerenza con gli usi e le funzioni delle Borgate.
5. Il PPBM si confronta con il Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL), per quanto attiene lo spazio costiero esterno al perimetro del PPBM e agevola la sua attuazione nelle aree urbane, fermo restando l'indirizzo di riqualificazione impartito dal presente strumento che si considera primario nelle aree edificate.

art. 5 Rapporti con il Piano di Assetto idrogeologico

1. I perimetri definiti per il Piano Particolareggiato delle singole Borgate Marine escludono aree classificate dal Piano di Assetto idrogeologico della Sardegna come "di pericolosità idraulica" o "pericolosità da frana", ad eccezione di alcuni tratti ricadenti nel perimetro del piano della Borgata di S'Anea Scoada e nella Borgata di Su Pallosu.
2. In tali aree gli interventi si applicano in attuazione delle relative norme PAI e sottoposti a specifico studio di compatibilità geologica e geotecnica.
3. Tutti gli interventi sullo spazio pubblico o privato, che influiscono sull'attuale assetto del deflusso delle acque meteoriche dovranno essere attuati nel rispetto del principio di invarianza idraulica.

art. 6 Rapporti con le normative vigenti in materia edilizia, paesaggistica e ambientale

1. Tutti gli interventi ammessi nelle Borgate Marine devono essere realizzati nel rispetto di tutte le disposizioni primarie e secondarie in materia edilizia, paesaggistica e ambientale, anche quando non specificatamente richiamate nelle presenti norme.
2. Poiché gli insediamenti delle Borgate Marine sono per lo più compresi entro la fascia di tutela paesaggistica dei 300 metri dalla linea di costa e in alcuni casi dei 300 metri delle aree umide, come riportato nelle tavole della disciplina, su tutti i lotti liberi e le aree non edificate trova applicazione l'art. 10bis e l'art. 34ter della LR 45/1989.
3. Tutti gli interventi sono sottoposti alla disciplina di autorizzazione paesaggistica in attuazione del titolo II del D.Lgs 42/2004.
4. Tutti gli interventi ricadenti all'interno o ai margini dei Siti di Rete Natura 2000 devono essere sottoposti, ai sensi della Direttiva Habitat 43/92 CEE, a procedura di Valutazione di Incidenza

Ambientale (VInCA), così come disciplinato dalle direttive di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 30/50 del 30/09/2022. I progetti dovranno essere sviluppati nel rispetto, ove applicabili, delle Condizioni d'Obbligo di cui all'Allegato B della medesima Deliberazione.

TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI

art. 7 Destinazioni d'uso

1. All'interno degli insediamenti delle Borgate Marine le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti ammissibili sono quelle previste dalla normativa sovraordinata, ed in particolare secondo quanto disposto dalla L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii, orientate al soddisfacimento della domanda e dell'offerta turistica:
 - a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
 - RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Domos, Case e appartamenti per le vacanze);
 - RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
 - b) turistico-ricettiva;
 - TR_01 Strutture ricettive alberghiere (alberghi, alberghi residenziali, condhotel, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali);
 - TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
 - TR_04 strutture ricettive all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici, marina resort);
 - c) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
 - DIR_01 Uffici in genere;
 - DIR_02 Attività produttive di servizi;
 - DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 - DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc.;
 - DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;
 - DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
 - COMM_01 Medie strutture di Vendita;
 - COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
 - SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
2. In accordo con l'art. 13 della L.R. 16/2017 e ss.mm.ii, sono riconosciute le seguenti tipologie di strutture organizzate per l'esercizio dell'attività ricettiva, riferite alla categoria funzionale del tipo a) e b) di cui al precedente comma:
 - strutture ricettive alberghiere: alberghi, alberghi residenziali, condhotel, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali;
 - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, villaggi turistici, marina resort;
 - strutture ricettive extra-alberghiere: bed&breakfast, domos, boat&breakfast, residence, case per ferie, case e appartamenti vacanza, ostelli per la gioventù.

3. Sono funzioni correlate ai servizi turistici:

- attività commerciali (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita) anche nella forma di piccoli centri commerciali;
- attività artigianali non moleste;
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, caffè e bar..., punti di informazione turistica eccetera);
- uffici e servizi pubblici (Ufficio postale, guardia medica turistica...)
- servizi tecnici urbani.

4. È sempre ammesso l'utilizzo di locali a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti.

5. Sono "usi consolidati": la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 10 del 28/01/1977.

6. Il cambio di destinazione d'uso consiste nella variazione da uno a un altro degli usi ammessi. Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non si configuri come una nuova unità immobiliare. Non costituisce altresì cambio di destinazione d'uso l'utilizzo di residenze come studi professionali o di studi professionali come residenze.

7. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, laddove consentito, avviene con le modalità stabilite del RE, in attuazione del D.lgs. 133/2014 (detto "Sblocca Italia") e del disposto dell'art. 7 della Legge Regionale 8/2015.

art. 8 Frazionamenti

1. Al fine di garantire una qualità abitativa, i frazionamenti con destinazione d'uso residenziale non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari con una superficie utile inferiore a 35 mq e il rispetto della normativa sovraordinata in materia edilizia.
2. Nei casi di frazionamenti correlati al cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico, il frazionamento può portare ad unità immobiliari con superficie di 28mq e altezza di 2,40 mq.
3. In caso di frazionamento di un'unica unità immobiliare in due o più unità, la realizzazione di manufatti accessori (cassette da giardino, tettoie, verande) è disciplinata dall'articolo 20.

art. 9 Categorie di intervento

1. Nell'attuazione degli interventi edilizi sono ammesse tutte le categorie di intervento ad eccezione della:
 - a) Nuova edificazione, qualora non ammessa in attuazione dell'art. 10bis del LR 45/1989
 - b) Addizioni volumetriche se non ammissibili per norme sovraordinata.
2. Tutti gli interventi edilizi ammessi sono declinati in allegato alle presenti Norme **(Allegato 1)**
3. Sono sempre ammessi gli interventi legati a necessità di tipo strutturale entro le zone di pericolosità di frana.
4. Gli interventi si attuano nel rispetto del Regolamento Edilizio (RE) Comunale e delle norme sovraordinate in materia edilizia, qualora più restrittive del RE, e in attuazione delle presenti Norme.

5. Nelle presenti Norme viene introdotta la definizione di riqualificazione quale insieme di azioni volte a migliorare la qualità estetica, strutturale, impiantistica, del confort abitativo, attuabile attraverso le diverse categorie di interventi definite per Legge.

art. 10 Parametri urbanistici

1. Nell'attuazione degli interventi edilizi che prevedano la modifica dell'attuale assetto o funzionali a verificare lo stato edificatorio, i parametri urbanistici generali da considerare sono:
 - I_f max 0,4 mc/mq;
 - Massimo due piani fuori terra con altezza massima 7,5 metri nei casi di destinazioni d'uso differenti da quella residenziale, salvo specifiche disposizione per la singola Borgata;
 - Rapporto di copertura 60% della superficie del lotto;
 - Rapporto di impermeabilizzazione 20% delle aree non coperte;
 - la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;
 - Distanza dai confini del lotto non deve essere inferiore ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;
 - Distanza dal confine verso il mare, dei lotti in prima linea di costa, pari a due volte della distanza minima dai confini e pertanto mai inferiore a metri 10.

art. 11 Opere di urbanizzazione

1. In tutte le aree interne ai perimetri del PPBM è obbligatorio il completamento delle opere di urbanizzazione, siano esse di iniziativa pubblica o privata.
2. Sono a carico del privato le opere di urbanizzazione relative ad allacci fognari.
3. Le strade e gli spazi pedonali devono essere realizzati in attuazione del successivo Titolo IV.
4. Gli interventi di illuminazione pubblica devono essere finalizzati alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al contenimento dei consumi energetici. Nelle aree limitrofe ai siti Natura 2000, l'illuminazione deve essere ridotta al minimo indispensabile per garantire la sicurezza stradale e pedonale, preservando i corridoi ecologici notturni.

art. 12 Relazione con i caratteri di rilievo paesaggistico e naturalistico

1. Entro il perimetro del PPBM, nelle aree di margine in diretta relazione con la costa, sia essa sabbiosa che rocciosa, sono esclusi interventi di trasformazione suscettibili di pregiudicare la struttura, la stabilità e la funzionalità degli habitat di interesse, riducendone irreversibilmente la superficie.
2. Sono sottoposti a tutela gli scorci e i coni visuali; deve essere preservata la vista mare degli affacci esistenti.
3. Non è ammessa l'introduzione di specie aliene invasive, iscritte negli elenchi unionali e in allegato alle presenti norme, o comunque dominanti sugli habitat presenti; devono essere privilegiate specie appartenenti alla flora locale.

TITOLO III – DISPOSIZIONI SUL TESSUTO INSEDIATIVO

Capo I – Tessuti insediativi e tipologie dell'edificato

art. 13 **Criteri di individuazione e obiettivi**

1. Al fine di garantire la riqualificazione e valorizzazione dell'insieme degli edifici e delle loro pertinenze, il PPBM articola il patrimonio edilizio esistente in differenti *tessuti insediativi*.
2. I tessuti insediativi sono individuati in base allo stato edificatorio e di trasformazione degli isolati o dei lotti singoli, così come identificati nella geometria catastale, a prescindere dalla proprietà.
3. Gli interventi previsti per ciascun tessuto hanno lo scopo di uniformare l'azione di riqualificazione in tutte le Borgate, considerando le specificità del contesto e delle tipologie dell'edificato.
4. Le tipologie dell'edificato sono declinate in relazione al rapporto che l'organismo edilizio instaura con il lotto su cui si erige, con altri organismi edilizi e con lo spazio pubblico correlato. Sono tipologie afferenti al sistema edificato:
 - A - Edificio/sistema a carattere eccezionale
 - B - Edificio isolato
 - C - Fronte su spazio pubblico
 - C.1 - *Schiera*
 - C.2 - *Sistema aggregato spontaneo*
 - C.3 - *Edificio singolo*
 - D - Fronte arretrato
 - D.1 - *Schiera*
 - D.2 - *Sistema aggregato spontaneo*
 - D.3 - *Edificio singolo*
5. Sebbene non riconducibili alle 'tipologie dell'edificato', di cui al precedente comma, sono individuati come *lotti inedificati*, le aree che, pur avendo avuto destinazione edificatoria nella pianificazione previgente, non sono state attuate e risultano oggi inedificabili per effetto di norme sovraordinate. Tali lotti sono confermati come aree libere, destinate a nuove funzioni compatibili con il presente Piano.
6. Gli interventi all'interno del perimetro del PPBM dovranno essere prioritariamente finalizzati al "riuso e trasformazione a scopo turistico ricettivo di edifici esistenti" così come disciplinato dall'art. 20 punto 2 lettere a) e b) delle NTA del PPR.

art. 14 **Tessuti consolidati**

1. Sono tessuti **consolidati**, quelli la cui edificazione è compiuta in relazione alla superficie fondiaria e in cui non sono ammessi incrementi volumetrici se non specificatamente previsti da norma sovraordinata.
2. Gli interventi sugli edifici e loro pertinenze appartenenti a questi tessuti devono essere finalizzati alla riqualificazione dell'organismo edilizio, ad un miglioramento della qualità paesaggistica, alla riduzione di elementi incongrui, al rinnovamento di una qualità estetica, all'attuazione di un corretto rapporto tra spazio privato e spazio pubblico, ad un equilibrato rapporto con gli spazi naturali e la costruzione di una adeguata immagine identitaria delle singole Borgate.
3. Sono ammesse tutte le categorie di intervento previste nel PPBM.

4. È consentito completare le volumetrie esistenti sino al raggiungimento della volumetria ammessa dai parametri urbanistici di cui all'art. 10.
5. In attuazione dell'art. 10bis della LR 45/1989 per gli insediamenti ricettivo-alberghieri esistenti, classificati secondo la legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, sono consentite nell'attività di ristrutturazione, di razionalizzazione, incrementi volumetrici strettamente funzionali a tali attività, nella misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie dagli stessi già realizzate, purché localizzate non verso il mare e attigue alle preesistenze.
6. Demolire e ricostruire totalmente l'edificio, anche modificando l'ingombro planimetrico, nel rispetto dell'assetto dell'isolato in cui l'organismo è inserito e in rapporto con gli altri organismi edilizi. La ricostruzione deve essere attuata nel rispetto delle vigenti normative anche in termini di efficientamento energetico; è fatta salva la volumetria assentita.
7. Demolire parzialmente l'edificio e recuperando la volumetria all'interno del medesimo lotto nel rispetto delle distanze e degli indici urbanistici. Nel caso di lotti posti in prima linea di costa, la localizzazione non può avvenire verso il mare, anche quando in presenza di infrastrutture stradali e nel rispetto delle distanze minime dai confini.
8. Nella demolizione totale o parziale è fatta salva la volumetria precedentemente assentita.
9. Nei casi di edifici a schiera o aggregati spontanei, sia nei sistemi di "fronte su spazio pubblico" o "fronte arretrato", la ricostruzione deve rispettare la sagoma e la tipologia della schiera stessa.
10. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati o seminterrati se non esclusivamente di tipo tecnico, e pertanto non partecipano al calcolo della volumetria le volumetrie dei vani accessori che presentino entrambe congiuntamente le seguenti caratteristiche:
 - dotati di un rapporto aero-illuminante inferiore a 1/16;
 - superficie massima di 8 mq.
11. È sempre vietato adibire i locali interrati e seminterrati ad abitazione, anche quando di tipo ricettivo.
12. È sempre consentito la demolizione senza ricostruzione, con la possibilità di trasferimento della volumetria demolita in altra area edificabile, previa regolamentazione da parte del Comune dei *Crediti edificatori*.
13. È consentito installare strutture d'ombreggio leggere e rimovibili quali pergole e gazebo, con ingombro pari a massimo 15,00mq di superficie.
14. È consentito realizzare verande coperte di modeste dimensioni, massimo 15,00 mq di superficie, nel rispetto delle distanze dai confini, purché non costituiscano nuova volumetria. Sono sempre vietate in diretto contatto con la via pubblica.
15. Non è consentito l'arretramento del fronte negli organismi edilizi afferenti al sistema del "fronte su spazio pubblico", siano essi appartenenti a schiere (C.1) o sistemi aggregati spontanei (C.2).
16. Non è consentito utilizzare elementi "finto rustico" a vista o rivestimenti in pietra ovvero riportare a vista elementi della tessitura muraria quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra, inclusi gli infissi in "finto legno" e tecniche di tinteggiatura decorative delle pareti esterne (quale spugnato, spatolato, stucchi...).
17. È vietato introdurre sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico pensiline, tettoie, balconi o altre strutture in aggetto.
18. Nei lotti posti in prima linea di costa, non è consentito aprire passaggi diretti su spazi naturali in diretta correlazione con il mare, se non presenti assi di mobilità, anche leggera, o spazi aperti pubblici.
19. Nel caso di modifiche o inserimenti di nuovi impianti tecnologici, in tutti gli edifici del sistema a "fronte su spazio pubblico" e in tutti gli elementi di delimitazione di quelli a "fronte arretrato"

(quali muri di recinzione), si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie, per ridurre l'impatto degli elementi impiantistici. Eventuali condutture, scarichi e canalizzazioni devono essere convenientemente occultati.

20. Pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti devono essere installati evitando i fronti principali e le falde di copertura ed in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti.

art. 15 Tessuti da completare

1. Sono tessuti da **completare**, tutti i lotti, così come individuati da geometria catastale completamente liberi, o con edifici minori precari (esempio tettoie) appartenenti ad isolati o costituenti essi stessi, in un insieme, uno specifico isolato, in cui non siano presenti edifici o edifici minori.
2. In tali tessuti, se ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità in attuazione dell'art. 10bis della LR 45/1989, non è ammessa l'edificazione anche quando prevista in piani attuativi precedenti che abbiano perso la loro validità urbanistica e la decadenza non sia stata formalmente dichiarata.
3. È ammessa l'edificazione nei tessuti che ricadano nella proprietà pubblica in quanto aree di cessione entro il quadro della precedente pianificazione attuativa o divenuti pubblici in attuazione di strumenti perequativi, in coerenza con il citato l'art. 10bis.
4. Qualora edificabili, la trasformazione si attua nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 10 delle presenti norme e in attuazione del Regolamento Edilizio e di tutte le norme vigenti in materia edilizia.
5. È sempre ammessa la realizzazione di interventi per la sistemazione dello spazio aperto, da realizzarsi in attuazione del **Titolo IV**, e la realizzazione di servizi per la collettività, anche quando di iniziativa privata, secondo le seguenti categorie:
 - Servizi per la balneazione
 - Servizi per la nautica
 - Servizi commerciali e mercatali
 - Servizi per lo sport all'aperto
 - Servizi per la socializzazione e il tempo libero
 - Servizi per la mobilità
6. È ammessa l'installazione giornaliera di mezzi e strutture per lo street-food e l'organizzazione di spazi mercatali.
7. La realizzazione di servizi ricettivi a supporto alla balneazione (chioschi-bar, scuole di vela, diving e sport acquatici) devono essere costituiti da strutture temporanee e amovibili, nel rispetto delle ordinanze per le strutture sui litorali con superficie coperta non superiore a 30mq e verande d'ombreggio della medesima superficie.
8. È ammessa la realizzazione di aree parcheggio che contribuiscano a garantire la disponibilità della sosta, in aggiunta agli standard minimi, rispettati nelle aree pubbliche, a supporto della fruizione balneare giornaliera. In tali aree è ammessa l'installazione di box di ingresso e servizi igienici.
9. È ammessa, la realizzazione di "aree di sosta temporanea a fini turistici" ai sensi dell'art. 21 della L.R. 16/2017, che identificano le aree di sosta di autocaravan e di caravan destinate esclusivamente al parcheggio degli stessi mezzi per un periodo massimo di 48 ore consecutive. Le aree possono essere a fruizione libera o soggette a concessione. Le aree attrezzate per la sosta sono fornite delle seguenti dotazioni minime:

- a) pozzetto di scarico autopulente;
- b) erogatore di acqua potabile;
- c) adeguato sistema di illuminazione;
- d) contenitori per le raccolte differenziate dei rifiuti effettuate nel territorio comunale;
- e) toponomastica della località marina o della frazione, contenente le informazioni turistiche aggiornate redatte nelle lingue locali e in altre lingue.

10. È sempre vietata l'installazione di case mobili.

art. 16 Tessuto di nuova programmazione

1. Sono tessuti **di nuova programmazione** quelli che identificano aree non ancora urbanisticamente trasformate nelle quali poter intervenire con trasformazioni coerenti alla norma sovraordinata.
2. Quando ammessa, l'edificazione si attua in coerenza con la disciplina dei Criteri di intervento di cui agli articoli da art.18 ad art.21 delle presenti Norme. Ogni intervento deve risultare coerente con il dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale e deve essere attuato esclusivamente previa presentazione di piano attuativo (piano di lottizzazione o accordo di programma).
3. Il Piano, di cui al precedente comma, è redatto in osservanza dell'art 7, comma 3 del DA 2266/U-1983, previa verifica che le aree interessate non abbiano già concorso alla formazione di precedenti strumenti urbanistici attuativi.

art. 17 Criteri di intervento disposizioni generali per tipologie dell'edificato

1. Negli interventi di riqualificazione che interessano i prospetti deve essere applicato un principio di semplificazione formale, è quindi prescritta la rimozione di elementi decorativi spuri o incoerenti (cornici in finto gesso, rivestimenti in clinker o piastrelle, finti bugnati).
2. Al fine di prevenire fenomeni di degrado estetico e strutturale, tutti gli elementi esterni devono essere realizzati con materiali ad alta resistenza alla corrosione e all'azione degli agenti atmosferici salini (aerosol marino). L'impiego di tali materiali è condizione necessaria per garantire la durabilità e il decoro architettonico degli interventi.
3. In tutte le tipologie dell'edificato con 'fronte su spazio pubblico' il rapporto tra le unità edilizie e lo spazio pubblico deve essere conservato.
4. Non è ammesso l'arretramento di facciate o modifica del rapporto tra le unità edilizie nelle tipologie a schiera e nel sistema aggregato spontaneo.
5. Nei casi di interventi su tipologie di edificio a schiera, sia su fronte su spazio pubblico che arretrato, deve essere conservata l'unitarietà tipologica.
6. Qualora l'intervento non sia previsto sull'intero edificio, ma per porzione di unità edilizia, si applica un principio di priorità temporale; pertanto, gli interventi a seguire saranno conformati ai caratteri del primo intervento per quanto attiene tutti gli elementi esterni dell'edificio, che stabilisce quindi un vincolo di conformità all'impronta architettonica legittimamente autorizzata.
7. Per garantire il decoro architettonico delle borgate marine e mitigare il disordine visivo generato dagli apparati tecnologici (disordine tecnologico) ogni intervento di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o risanamento conservativo che interessi i prospetti o le coperture degli edifici a vista sul fronte strada/mare, deve prevedere il riordino e l'integrazione degli impianti esistenti secondo le prescrizioni ai successivi articoli.

8. È sempre vietato l'utilizzo di: Pietre finte o rivestimenti in ceramica effetto pietra, ringhiere in acciaio inox lucido (preferire il satinato o il verniciato), vetrate riflettenti o specchiate.

art. 18 Elementi specifici degli interventi

1. Coperture:

- È sempre ammessa la modifica di coperture piane in coperture a falde e viceversa, in tutti gli edifici singoli e negli edifici della tipologia schiera o sistema aggregato spontaneo, condizionatamente ad un intervento unitario sull'intero edificio o sistema.
- Sono ammesse tutte le tipologie di materiali purché definiscano una copertura compiuta e coerente con il contesto paesaggistico, ad eccezione di onduline in cemento o sottocoppo.
- È sempre vietato lasciare il coronamento di gronda non compiuto.
- Le coperture piane, anche quando non accessibili, devono essere finite con tecnologie di riduzione delle isole di calore, preferibilmente con soluzioni basate sulla natura (tetti verdi estensi o al più aridi).
- Le coperture a falde con inclinazione superiore al 35% costituiscono volumetria.

2. Pluviali:

- Quando in PVC, devono essere tinteggiati del medesimo colore della facciata alla quale sono ancorati.
- Quando posti su spazio pubblico devono sempre essere collegati ai collettori stradali interrati.
- È sempre vietato lo scarico diretto libero sullo spazio pubblico.

3. Basamenti:

- Il basamento di altezza circa 60-80 cm, è definito nella parte superiore da una linea retta con spessore superiore a quello della muratura sovrastante, così da formare una sporgenza. Deve essere realizzato preferibilmente in muratura intonacata o con altri sistemi di zoccolatura e placcaggio.
- Non sono ammesse zoccolature o placcaggi con geometria incerta, con elementi finto-materici, o propri di placcaggi da interno.

4. Facciate e paramenti murari:

- Gli intonaci devono avere una grana media o rustica (tipo "frattazzato"). Sono vietate le finiture lisce specchianti o le pitture plastiche lucide.
- Non è ammessa la demolizione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista e la stonacatura parziale di singoli elementi.
- Non sono ammessi rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro, per parti non uniformi o a rivestimento d'angolo.

5. Tinteggiature e colori ammessi:

- La tinteggiatura della facciata e in generale di tutti gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio deve essere realizzata secondo criteri unitari di coloritura.
- In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonici e decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, zoccolature, ecc.).
- Il cromatismo dell'edificio è obbligatoriamente definito nella gamma di 3-5 colori, selezionati tra quelli riportati nella Tabella colori allegata alle presenti norme (Allegato 2).

- Le colorazioni devono essere estese ad intere unità tipologiche; è vietata la tinteggiatura di singole porzioni di edificio corrispondenti a singole proprietà, se parte di un volume unitario.

6. Infissi e sistemi di oscuramento

- Gli infissi devono essere in legno, con finitura naturale o verniciato, o alluminio a taglio termico con finitura opaca/micacea.
- Negli interventi di riqualificazione deve essere favorita la sostituzione di tapparelle in PVC con persiane a lamelle orientabili: in legno, con finitura naturale o verniciato, o alluminio a taglio termico con finitura opaca/micacea; o con tende a rullo esterne, in tessuto tecnico di colore coordinato alla facciata e integrate nell'architettura.
- È sempre vietata la realizzazione di infissi e sistemi di oscuramento in finto legno o in alluminio non coerente con la Tabella colori (Allegato 2).
- Sono sempre ammessi sistemi leggeri per la protezione dal sole, quali brise-soleil in legno.
- Negli edifici composti da più unità immobiliari, il rifacimento degli infissi e sistemi di oscuramento deve seguire un unico colore e materiale per tutto l'immobile.

7. Schermature frangivento e sistemi di protezione climatica

- È consentita l'installazione di schermature frangivento in vetro stratificato extra-chiaro, del tipo 'tutto vetro' (senza profili verticali), purché completamente amovibili e prive di binari a pavimento che interrompano la continuità del piano di calpestio.
- In alternativa, sono ammesse tende tecniche avvolgibili con tessuti microforati o trasparenti (tipo Cristal), purché integrate architettonicamente e dotate di cassonetti e guide laterali in alluminio anodizzato o verniciato con polveri resistenti all'ambiente marino.
- Tali sistemi non devono configurare un aumento di volumetria o la creazione di nuovi vani chiusi, garantendo la naturale circolazione dell'aria attraverso micro-fessurazioni perimetrali o l'uso di tessuti a trama traspirante.
- Tutti gli elementi di supporto, i profili e la ferramenta devono essere esclusivamente in acciaio inox AISI 316 o alluminio con trattamento certificato alla nebbia salina, per prevenire fenomeni di corrosione e ossidazione.
- Per tutte le tipologie di schermatura è vietato l'uso di vetri riflettenti, specchiati o colorati, nonché di teli con cromatismi discordanti rispetto alla Tabella colori (Allegato 2).
- Sono sempre vietate quando aggettanti sulle facciate prospettanti lo spazio ad eccezione degli esercizi commerciali al piano terra.

8. Terrazze e balconi

- I balconi e le terrazze devono essere progettati come elementi integranti della composizione architettonica del prospetto, evitando oggetti eccessivi che alterino il profilo della cortina edilizia o che interferiscano con la percezione dello spazio pubblico sottostante.
- Le sporgenze su spazio pubblico sono ammesse entro i limiti previsti dal Regolamento Edilizio, privilegiando soluzioni a "loggia" (rientrate rispetto al filo facciata) o con sbalzi contenuti che rispettino le linee di gronda e i marcapiani degli edifici limitrofi con uno sbalzo inferiore a 100cm.
- I piani di calpestio devono essere dotati di sistemi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche integrati nella struttura, per evitare lo sgocciolamento diretto su suolo pubblico. Il trattamento dell'intradosso (la parte inferiore) dei balconi deve essere curato con la stessa dignità estetica della facciata principale.
- È favorita l'integrazione di vasche per il verde pensile, ma non incorporate ai parapetti, purché realizzate con sistemi di drenaggio a tenuta stagna, al fine di mitigare l'impatto dei volumi costruiti e migliorare il microclima locale.

9. Parapetti, ringhiere e divisori esterni

- Tutti gli elementi divisori devono essere improntati alla semplicità e alla non interferenza visiva tra lo spazio privato e quello pubblico.
- Oltre parapetti in muro pieno, in continuità stilistica con l'edificio, sono ammesse soluzioni in: Legno di essenze dure o termotrattato, privo di vernici filmogene; Acciaio Inox AISI 316L; Alluminio anodizzato con spessore minimo di ossido di 20 micron o verniciato con polveri certificate.
- Le colorazioni devono essere coerenti con la Tabella colori (Allegato 2). Devono sempre essere evitate tinte eccessivamente sature o scure che assorbono calore e sbiadiscono rapidamente.
- I sistemi di fissaggio devono essere di natura analoga ai componenti principali per prevenire la corrosione galvanica.

10. Verande, tettoie e porticati

- Si definiscono verande, tettoie o porticati le strutture stabili aperte su almeno tre lati (se isolate) o su due lati (se addossate), destinate alla protezione dagli agenti atmosferici e al miglioramento della vivibilità degli spazi aperti. Devono essere caratterizzate da una struttura portante discontinua (montanti e travi) e da una copertura fissa, senza tamponature laterali fisse o opache (fatti salvi i sistemi amovibili trasparenti previsti dal comma Schermature).
- Tali elementi devono rispettare le distanze dai confini previste dal Regolamento Edilizio e dal Codice Civile. Ai fini del calcolo delle distanze tra edifici, le strutture che mantengano caratteristiche di completa apertura e permeabilità sono assimilate a pareti non finestrate.
- Per le nuove realizzazioni, la superficie non può eccedere il 20% della superficie coperta dell'unità edilizia e deve essere computata entro la dimensione massima consentita del rapporto di superficie coperta del lotto pari al 60%. Tale limite garantisce l'equilibrio tra edificato e spazi aperti, evitando la saturazione dei lotti.
- La scelta dei materiali (legno, metallo o muratura per i pilastri) e le pendenze delle coperture devono essere coerenti con il linguaggio dell'edificio principale e con il contesto costiero.
- Devono garantire decoro e durabilità. Sono ammessi:
 - ✓ Laterizio: Tegole o coppi tradizionali.
 - ✓ Sistemi "Verdi": Cannucciato naturale, listelli di legno o pergolati con essenze rampicanti.
 - ✓ Sistemi Tecnici: Pannelli sandwich con finitura estetica superiore o lastre in leghe metalliche (alluminio, rame) pre-verniciate, dotate di strato isolante/anti-rombo.
- È tassativamente vietato l'impiego di lamiera zincate semplici, lastre in fibrocemento non ecologico, materiali plastici ondulati economici e teli in plastica non tesa o di colori contrastanti con l'ambiente.
- Ogni copertura deve essere dotata di canali di gronda e pluviali in materiali resistenti (acciaio inox, alluminio o rame), con convogliamento delle acque all'interno del lotto privato.
- Le verande, i porticati e le tettoie prospettanti direttamente sullo spazio pubblico devono garantire una netta distinzione tra l'area privata e quella collettiva. Al fine di evitare fenomeni di commistione visiva e funzionale, è prescritto un elemento di delimitazione fisico-visivo (parapetto, fioriera o schermatura fissa) di altezza non inferiore a 120 cm rispetto al piano di calpestio pubblico. Tale limite deve essere coerente con il linguaggio architettonico dell'edificio e non deve costituire un elemento di degrado o chiusura impropria del fronte stradale.

- Al fine di preservare la qualità urbana, è vietato l'utilizzo di tali spazi, qualora visibili dalla pubblica via, per il deposito di materiali, attrezzature tecniche o arredi incongrui che possano pregiudicare il decoro architettonico della facciata e dello spazio pubblico circostante.
- In nessun caso gli elementi di appoggio o le finiture della veranda devono occupare o interferire con la continuità del piano di calpestio pubblico o con le relative fasce di rispetto pedonale.

11. Impianti tecnologici e reti

- La realizzazione degli impianti con potenziale visibilità esterna è governata da un principio di integrazione a 'zero visibilità'.
- È fatto divieto assoluto di installazione di unità esterne sui prospetti visibili dalla strada o dal mare. Devono essere collocate:
 - ✓ Su tetti piani (schermate da muretti).
 - ✓ In nicchie ricavate nel prospetto e chiuse da grigliati.
 - ✓ A terra, all'interno delle pertinenze, opportunamente mascherate da vegetazione.
- Per tutti i cavi e contatori, di impianti privati, è obbligatorio l'incasso dei vani contatori nelle murature di recinzione o di facciata, con sportelli in metallo verniciato o legno (vietato lo zinco a vista).
- Non è consentita la messa in opera di tubazioni a vista di scarico dei fumi da caldaia, caminetto o da impianti di aspirazione, in metallo o in muratura, sulle facciate prospettanti lo spazio pubblico. L'installazione su facciate interne deve comunque privilegiare collocazioni poco visibili.
- È esclusa l'apposizione di corpi illuminanti diversi da quelli della pubblica illuminazione sulle facciate prospettanti lo spazio pubblico.
- Strumenti di videosorveglianza. Gli strumenti di videosorveglianza privati non possono utilizzare illuminazione propria.
- Non è ammessa l'installazione in facciata, o su falda, prospettante, o rivolta, sullo spazio pubblico di: antenne e parabole trasmettenti e riceventi di radio, televisione e telefonia mobile.
- Sono ammesse deroghe alle precedenti prescrizioni solo quando sia verificata e dimostrata l'impossibilità di installazione in prospetti, falde o altre parti dell'edificio rivolto o prospettante sullo spazio pubblico o su spazi naturali di libera fruizione.

12. Sistemi di produzione energia da fonti rinnovabili

- Il posizionamento di impianti fotovoltaici e pannelli solari termici deve garantire la minima intervisibilità con lo spazio aperto pubblico e in generale con gli spazi naturali di libera fruizione.
- Sulle coperture piane, i pannelli devono essere posizionati con una inclinazione che non superi la quota del parapetto, per risultare invisibili dal piano stradale.
- I serbatoi per il solare termico devono essere collocati sottotetto o in posizione non visibile, vietandone l'installazione sopra i tetti o in aggetto.

Capo II –Pertinenze dell'edificio

art. 19 *Pertinenze disposizioni generali*

1. Si definiscono pertinenze le aree esterne di pertinenza del lotto (pavimentate o a verde) e i manufatti accessori che presentano un rapporto di subordinazione funzionale durevole rispetto all'edificio principale.

2. Sono considerati manufatti accessori le strutture di servizio quali autorimesse, magazzini, tettoie e vani tecnici. La loro realizzazione è subordinata alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e non deve compromettere la qualità paesaggistica del lotto.
3. Al fine di preservare la permeabilità visiva e ambientale, non è ammessa la proliferazione di volumi secondari che saturino il lotto. Le pertinenze devono essere mantenute libere da superfetazioni incongrue, manufatti precari o depositi di materiali a cielo aperto che contrastino con il decoro urbano.
4. L'indice di impermeabilizzazione massimo è fissato nel 40% della superficie libera del lotto (calcolata al netto dell'impronta a terra del fabbricato principale). In caso di interventi di riqualificazione, è prescritto l'obbligo di ridurre le superfici cementizie esistenti attraverso soluzioni di depavimentazione (de-paving).
5. È prescritto l'impiego di soluzioni filtranti e drenanti quali grigliati erbosi, pavimentazioni drenanti in terra stabilizzata, pavimentazioni a secco (ghiaia, listelli di legno o pietra posata su letto di sabbia) e giardini della pioggia (rain gardens) per la gestione delle acque meteoriche in loco.
6. È ammessa la realizzazione di piscine e campi sportivi ad uso privato o ricettivo. Per minimizzare l'impatto ambientale e il consumo di suolo, è fortemente incentivata la scelta di piscine fuori terra o seminterrate con finiture esterne in materiali naturali (legno, pietra), fermo restando il rispetto dei limiti di impermeabilizzazione del lotto.
7. La realizzazione di pergole e gazebo, tettoie e ombreggi, casette in legno, di cui al successivo articolo, senza il necessario titolo abilitativo costituisce abuso edilizio.
1. Gli impianti illuminanti delle pertinenze devono essere realizzati con corpi illuminanti a bassa dispersione verso l'alto (*Light Pollution*), per proteggere l'avifauna e il cielo stellato della marina. Le abitazioni e le strutture ricettive prospicienti i siti protetti devono adeguare le luci esterne (giardini, verande) ai medesimi criteri di schermatura e temperatura colore previsti per l'illuminazione pubblica.
8. Il progetto del verde deve prevedere l'inserimento di specie vegetali coerenti con i caratteri fitosociologici e paesaggistici del contesto locale. È prescritto l'impiego prioritario di specie autoctone o di specie ornamentali di antica introduzione, purché integrate nel paesaggio storico-consolidato e non incluse tra le specie alloctone invasive.
9. Al fine di ottimizzare la risorsa idrica, gli interventi devono prevedere sistemi di raccolta e recupero delle acque piovane e grigie. Tali acque saranno destinate a usi compatibili, prioritariamente l'irrigazione delle aree verdi. Deroche sono ammesse solo in caso di comprovata impossibilità tecnica documentata in sede di progetto.

art. 20 *Pertinenze disposizioni specifiche*

1. Muri di cinta e recinzioni

- Tutti i lotti devono essere delimitati con recinzioni che garantiscano il decoro urbano e la sicurezza. L'altezza complessiva deve essere compresa tra un minimo di 120 cm e un massimo di 200 cm (estendibile a 250 cm solo in casi di comprovata necessità tecnologica o di sicurezza specifica).
- Le recinzioni prospettanti su spazio pubblico devono essere realizzate con una parte basamentale piena (zoccolo) di altezza massima pari a 80 cm, sormontata da una parte superiore ad aria passante (grigliati metallici, listelli in legno o recinzioni a giorno).
- Per le parti in muratura, è prescritto l'uso di intonaci nelle tonalità della Tabella colori (Allegato 2) o rivestimenti in pietra locale.
- Per le parti metalliche, è obbligatorio l'uso di acciaio inox AISI 316 o alluminio trattato contro la salsedine.

- È vietato l'uso di sole reti metalliche romboidali o plastificate, a meno che non siano completamente integrate e mascherate da specie arbustive siepanti sempreverdi.
- Qualora il lotto confini con aree naturali, sistemi dunali o zone non edificate, la recinzione deve avere un carattere di minima invasività: la parte strutturale (muretto o pali) non può superare i 100 cm di altezza; almeno il 70% dello sviluppo lineare deve essere costituito da siepi vive o essenze tipiche della macchia mediterranea.
- È vietato l'uso di cannicciati sintetici, teli ombreggianti in plastica o materiali precari. Per garantire la privacy, sono ammessi esclusivamente incannicciati naturali o listelli di legno trattato integrati nella struttura.

2. Pergole, gazebo

- Si definisce pergola una struttura ornamentale realizzata in materiali leggeri (legno, metallo), aperta sia sui lati che nella parte superiore. È destinata esclusivamente al sostegno di vegetazione rampicante o a sistemi di ombreggiamento permeabili o retrattili (tende avvolgibili, incannicciati). La struttura deve essere priva di fondazioni fisse e facilmente amovibile.
- Si definisce gazebo una struttura leggera, non aderente ad altri fabbricati, coperta nella parte superiore da elementi non rigidi (tessuto, membrana) o facilmente smontabili, e aperta sui lati. È finalizzata alla fruizione stagionale degli spazi aperti.
- Costituiscono attività edilizia libera i manufatti con superficie massima di 15 mq e altezza massima all'estradosso di 3,00 mt. È ammesso un solo manufatto per ogni unità immobiliare residenziale.
- Le strutture di dimensioni superiori ai 15 mq, o che non rispettino i requisiti di amovibilità, sono soggette a titolo abilitativo (SCIA/CILA) e devono rispettare le distanze legali dai confini. In ogni caso, la superficie complessiva di tali arredi non può eccedere il 25% della superficie coperta dell'edificio principale.
- È tassativamente vietato l'uso di coperture fisse e impermeabili (perlinati in legno, pannelli sandwich, lastre plastiche o metalliche) che trasformerebbero il manufatto in tettoia o volumetria chiusa. È parimenti vietata ogni forma di tamponatura perimetrale fissa, anche se trasparente, fatta salva l'installazione di tende in tessuto o schermature amovibili di cui all'Art. 18 comma 7 (Schermature).
- Le strutture devono essere realizzate con finiture resistenti all'ambiente salino (Legno trattato, Alluminio Seaside, Acciaio Inox 316). È fatto obbligo di mantenere il decoro delle parti tessili o dei cannucciati, provvedendo alla loro rimozione o sostituzione in caso di lacerazione o degrado cromatico.
- È vietata la realizzazione di strutture precarie in autocostruzione e/o con materiali di recupero al fine di garantire la qualità estetica della Borgata.

3. Tettoie e ombreggi per posti auto e depositi

- La protezione dei posti auto e delle aree di deposito deve avvenire prioritariamente mediante strutture leggere di tipo "pergola" o "tettoia aperta", costituite da montanti sottili in legno trattato o metallo anticorrosione. Tali strutture non devono prevedere tamponature laterali, fatta salva la presenza di grigliati permeabili per la crescita di specie rampicanti.
- Al fine di mitigare l'impatto visivo e termico, sono prescritti:
 - ✓ Sistemi Ombreggianti: Cannucciato naturale, listelli di legno o teli tecnici microforati (tipo shading nets di alta qualità) in tonalità neutre (sabbia, grigio chiaro, corda).
 - ✓ Sistemi Rigidi: In caso di coperture fisse, è obbligatorio l'uso di pannelli con finitura superiore non riflettente o, preferibilmente, l'integrazione di pensiline fotovoltaiche con pannelli total-black, volte a favorire l'efficientamento energetico e la ricarica di veicoli elettrici.

- Le aree destinate a parcheggio devono essere realizzate con materiali completamente drenanti (grigliati erbosi, terra stabilizzata o autobloccanti inerbiti). È vietata la bitumazione o la cementazione integrale delle aree di sosta.
- Qualora i posti auto siano prospicienti lo spazio pubblico, la struttura deve essere schermata da una fascia vegetale (siepi o arbusti autoctoni) di altezza non inferiore a 150 cm, per minimizzare l'impatto visivo dei veicoli in sosta.
- Eventuali piccoli manufatti destinati a deposito attrezzi o bidoni per la raccolta differenziata devono essere integrati nel design della recinzione o della tettoia auto, realizzati con i medesimi materiali e opportunamente celati alla vista pubblica.
- Costituiscono attività edilizia libera i manufatti con superficie massima di 15 mq, è ammesso un solo manufatto per ogni unità immobiliare residenziale.
- Al fine di contenere l'impatto volumetrico, l'altezza massima (misurata all'estradosso della struttura) è stabilita in max 2,50 m, per garantire il ricovero di autovetture e motocicli nei lotti residenziali e max 3,20 m, per consentire il transito e la sosta di piccoli van o mezzi di rifornimento merci per le strutture ricettive.

4. Casette da giardino

- Le "casette da giardino" per il deposito di attrezzi da giardino ovvero il gioco di bambini, sono manufatti di arredo degli spazi esterni.
- È liberamente realizzabile, presentando una comunicazione di inizio lavori per attività libera, una singola casetta per ogni unità abitativa avente una superficie inferiore a 6 mq, altezza non superiore a m. 2,20 all'estradosso della copertura prive di fondazioni e posta in adiacenza ad una muratura perimetrale e preferibilmente in aree non prospettanti lo spazio pubblico, nei colori definiti alla Tabella di cui all'allegato 2.
- Casette da giardino di dimensioni maggiori di mq 8 sono soggette a Denuncia di Inizio Attività e, come tali, devono rispettare distanze dai confini e parametri edilizi e rientrano nel calcolo del rapporto di copertura della superficie coperta.

5. Barbecue e Forni

- È ammessa la realizzazione di barbecue, forni da giardino e piccoli focolari all'aperto in edilizia libera ai sensi del D.P.R. 380/01 e del Glossario Unico, purché gli stessi siano: privi di fondazioni profonde, non comportino incremento di volumetria abbiano un'altezza massima complessiva della struttura, comprensiva di canna fumaria, non può eccedere i 2,50 metri dal piano di campagna e un ingombro planimetrico non superiore a 2,00 mq
- È prescritto l'impiego di materiali lapidei locali, laterizi o intonaci nelle tonalità coerenti con l'abaco dei colori di cui all'allegato 2. È vietato l'impiego di lamiere metalliche a vista per le canne fumarie, che dovranno essere integrate nella struttura o adeguatamente schermate.
- Deve essere garantito il rispetto delle distanze minime dai confini previste dal Codice Civile (art. 890 c.c.) e la conformità alle norme di prevenzione incendi. Le canne fumarie devono essere dotate di idonei sistemi di abbattimento scintille.
- È vietata l'installazione di barbecue fissi su balconi e terrazze scoperti prospicienti spazi pubblici.
- La realizzazione di strutture in muratura fissa resta comunque soggetta a previa verifica di compatibilità paesaggistica, ove non rientrante nei casi di esclusione previsti dal D.P.R. 31/2017.
- Strutture con dimensioni superiori sono saranno soggette a preventivo titolo abilitativo (CILA/SCIA).

6. Frazionamenti

- In caso di frazionamento di un'unica unità immobiliare in due o più unità, la realizzazione di manufatti accessori (casette in legno, tettoie, verande) è disciplinata come segue:
 - a. È consentita l'installazione di una sola casetta da giardino per ogni nuova unità immobiliare derivata, purché la superficie scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità sia superiore a 30 mq. In lotti con spazi esterni comuni, è preferibile la realizzazione di un'unica struttura suddivisa in comparti separati.
 - b. La superficie complessiva delle strutture ombreggianti (fisse o amovibili) non può superare il 20% della superficie scoperta di pertinenza di ogni singola unità derivata, per garantire il mantenimento dei rapporti aeroilluminanti e delle superfici permeabili.
 - c. Al fine di evitare la frammentazione estetica dell'edificio frazionato le verande, le tettoie e le casette in legno afferenti alle diverse unità dello stesso stabile devono presentare caratteristiche tipologiche, materiali e colori uniformi.
 - d. È vietata la coesistenza di materiali eterogenei (es. una tettoia in legno e una in alluminio/PVC sullo stesso prospetto). Il progetto del frazionamento o la prima pratica edilizia per strutture accessorie deve definire un "abaco di riferimento" per le future installazioni degli altri subalterni.

TITOLO IV - SPAZIO APERTO

art. 21 **Disposizioni generali**

1. Lo spazio aperto costituisce a tutti gli effetti parte strutturante l'insediamento delle Borgate Marine e il suo funzionamento, ed è formato da spazi aperti di proprietà pubblica e di proprietà privata a uso pubblico.
2. Il PPBM riconosce differenti tipologie di spazio aperto e definisce per ciascuna di esse la vocazione funzionale e i criteri di intervento attraverso la presente normativa.
3. In occasione dell'installazione, manutenzione o sostituzione di sotto-servizi canalizzati di qualsiasi tipo o di reti tecnologiche lineari o puntuali ricadenti nello spazio aperto pubblico, da parte dell'Ente Pubblico o da parte di terzi autorizzati, che comportino il taglio o la rimozione di superfici di pavimentazione o la rimozione di elementi di corredo quali segnaletica, elementi dell'arredo urbano e corpi illuminanti, è cura dell'Amministrazione Comunale assicurare durante le operazioni di ripristino o di nuova installazione la rispondenza dell'intervento alle indicazioni riportate per ogni tipologia dello spazio aperto pubblico.
4. Gli spazi aperti pubblici concorrono all'adeguamento normativo dello standard e pertanto modifiche alla loro destinazione costituiscono variante al Piano Particolareggiato.

art. 22 **Individuazione delle categorie**

1. Lo spazio aperto all'interno del perimetro del PPBM è classificato in differenti categorie, che si riferiscono al ruolo che ciascuna di esse assume nella struttura urbana. Ad ogni categoria sono associate differenti funzioni.
 - e. Spazi di animazione economica
 - f. Spazi per lo svago
 - g. Spazi naturali e ruderali
 - h. Spazi per la sosta
 - i. Sistema della mobilità

art. 23 Spazi di animazione economica

1. Sono identificati come spazi di animazione economica le aree pubbliche o i lotti privati non edificati (ricadenti nei tessuti di cui all'art. 15), destinati a ospitare servizi temporanei a supporto della ricettività, della balneazione, spazi mercatali e attività commerciali stagionali. Tali aree devono favorire la socialità e l'economia locale senza alterare in modo permanente lo stato dei luoghi.
2. È tassativamente vietata l'impermeabilizzazione delle superfici. Ogni intervento deve garantire la totale invarianza idraulica del lotto.
3. Per la sistemazione dei piani di calpestio è prescritto l'impiego esclusivo di soluzioni filtranti e drenanti, quali: grigliati erbosi, terra stabilizzata, ghiaia, listelli di legno o pietra posata a secco su letto di sabbia. È vietato l'uso di asfalto, cemento o colle chimiche.
4. I manufatti devono avere carattere di reale amovibilità e devono essere realizzati con strutture leggere, preferibilmente in legno naturale trattato o metallo a sezione ridotta. Possono essere dotate di sistemi di ombreggio realizzati con tessuti tecnici microforati, incannucciati naturali o vele in fibra naturale, evitando l'uso di coperture rigide o plastiche opache.
5. Gli spazi di animazione devono essere perimetrati da elementi di arredo mobile o da verde in vasca (specie mediterranee) che fungano da filtro rispetto alla viabilità, garantendo al contempo la continuità visiva verso il mare.
6. Al termine della stagione o dell'attività autorizzata, l'area deve essere ripristinata nel suo stato originario. È vietata la permanenza di allacci impiantistici a vista o basamenti cementizi dopo la rimozione delle strutture.
7. Ogni spazio di animazione deve prevedere un'area dedicata alla raccolta differenziata, opportunamente schermata con pannellature in legno o siepi mobili in vasi, in coerenza con i materiali delle strutture principali. È vietato il posizionamento di contenitori per i rifiuti direttamente sul fronte stradale o in zone di alta visibilità pedonale senza adeguata mitigazione estetica.
8. Le operazioni di rifornimento devono avvenire in fasce orarie prestabilite per non interferire con la fruizione pedonale. Qualora l'area non disponga di uno stallone interno, deve essere individuata una piazzola di sosta temporanea limitrofa, realizzata con pavimentazione drenante, che non ostruisca la carreggiata o i percorsi ciclabili.
9. Gli allacci alle reti tecnologiche (elettricità, acqua, scarichi) devono essere realizzati sottotraccia o protetti da apposite canaline calpestabili a basso profilo. È vietata la presenza di cavi volanti o tubazioni flessibili a vista che attraversino spazi pubblici o aree di passaggio.
10. L'illuminazione deve essere commisurata all'attività, prediligendo sistemi a LED con schermatura verso l'alto (anti-inquinamento luminoso) e tonalità calda. Sono incentivati sistemi di illuminazione d'atmosfera (es. catenarie di lampadine a bassa intensità) che valorizzino lo spazio senza abbagliare le aree residenziali limitrofe.
11. Sono considerate come spazi di animazione economica, oltreché spazi per la sosta, le aree destinate alla sosta camper, sia notturna che diurna. Sono realizzate in applicazione del seguente art. 26.

art. 24 Spazi per lo svago

1. Si identificano come spazi per lo svago le aree destinate alla socializzazione, al tempo libero e alla cultura, quali: piazze, parchi, giardini, spazi per lo sport all'aria aperta, nonché i sagrati delle strutture religiose e le aree di pertinenza dei servizi di interesse collettivo (biblioteche, centri polifunzionali, presidi sanitari).

2. Ogni intervento sugli spazi esistenti deve essere finalizzato al miglioramento del comfort ambientale e della fruibilità universale. Sono prescritti:
 - Impiego di pavimentazioni drenanti e sistemi di raccolta delle acque basati sulla natura (NBS).
 - Abbattimento delle barriere architettoniche e adozione dei principi del Design for All, garantendo percorsi tattilo-plantari e pendenze agevoli.
 - Creazione di "isole di frescura" mediante l'incremento della copertura arborea e l'installazione di strutture di ombreggio permeabili.
3. Gli elementi di arredo (panchine, cestini, rastrelliere) devono essere coordinati, realizzati con materiali resistenti alla salsedine e progettati per resistere alle sollecitazioni del vento. È incentivata l'installazione di punti di erogazione di acqua potabile (case dell'acqua o fontanelle) per ridurre l'uso di plastica monouso.
4. L'illuminazione deve essere puntuale e non abbagliante, volta a garantire la sicurezza percepita nelle ore notturne senza alterare l'equilibrio paesaggistico costiero. Devono essere utilizzati corpi illuminanti a LED a basso consumo con emissione verso il basso.
5. Le aree destinate al gioco dei bambini e allo sport devono utilizzare pavimentazioni antitrauma certificate, privilegiando materiali naturali (legno, ghiaia tonda, gomma drenante in tonalità naturali) rispetto a finiture sintetiche dai colori primari accesi.
6. In queste aree sono ricompresi anche gli spazi per eventi e manifestazioni temporanee:
 - Le aree destinate a cinema all'aperto, concerti o spettacoli devono essere localizzate in spazi che permettano una gestione controllata dei flussi di pubblico. È prescritto l'uso di superfici drenanti esistenti o pedane amovibili in legno/materiale riciclato per il posizionamento di sedute e palchi, evitando il costipamento eccessivo del terreno naturale.
 - L'orientamento dei sistemi di diffusione sonora e degli schermi deve essere progettato per minimizzare l'impatto acustico e luminoso verso le zone residenziali limitrofe. Sono incentivati i sistemi di fruizione a basso impatto, come il "cinema silenzioso" con cuffie wireless (silent cinema) o concerti acustici, specialmente nelle aree a ridosso dei tessuti abitativi.
 - Tutte le strutture necessarie (schermi cinematografici, palchi, regie, torri faro) devono essere rigorosamente temporanee e rimosse entro 48 ore dalla conclusione dell'evento. È vietata la realizzazione di basamenti in calcestruzzo; sono ammessi sistemi di zavorramento esterni e non invasivi.
 - Ogni spazio destinato ad eventi di massa deve prevedere un piano per la gestione dei servizi igienici temporanei e dei punti di raccolta rifiuti, posizionati in modo da non interferire con il decoro visivo dello spazio pubblico principale.
 - Devono essere previsti varchi di accesso e deflusso ampi e privi di ostacoli, con percorsi chiaramente segnalati e illuminati, garantendo la piena accessibilità ai mezzi di soccorso e alle persone con ridotta mobilità.

art. 25 *Spazi naturali e ruderali*

1. Appartengono a questa categoria le aree classificate come "spazi di tutela e conservazione naturalistica" tutte le aree che, benché interne a zone destinate a trasformazione urbanistica (zone F1 turistiche pianificate), conservano funzioni ecosistemiche vitali. Si distinguono in:
 - Spazi di tutela e conservazione: zone con caratteri di naturalità costiera (macchia, dune fossili, affioramenti rocciosi).
 - Aree di regolazione ambientale: spazi residuali urbani (vuoti ruderali) che agiscono sulla mitigazione delle isole di calore e sul drenaggio urbano.

- Aree a vocazione colturale: lotti privati storicamente destinati a orti e frutteti.
- 2. Spazi di tutela e conservazione è vietata qualsiasi alterazione della morfologia del suolo e la riduzione della copertura vegetale autoctona. È ammessa esclusivamente la manutenzione della sentieristica esistente con materiali naturali per la fruizione ciclopedonale lenta, senza l'inserimento di illuminazione fissa invasiva.
- 3. È vietata l'impermeabilizzazione anche parziale delle superfici. Qualora si renda necessario l'abbattimento di esemplari arborei per ragioni fitosanitarie o di sicurezza, è fatto obbligo di restituzione ambientale mediante la messa a dimora di nuovi esemplari in rapporto di 2:1 (due nuovi alberi per ogni rimosso), scegliendo specie coerenti con la serie vegetazionale locale.
- 4. È incentivata la conservazione delle aree colturali come elementi di biodiversità e memoria storica. In queste aree sono ammesse le funzioni di svago e socialità previste per gli altri spazi aperti (es. piccoli percorsi, aree sosta leggere), a condizione che non venga alterata la matrice agricola del suolo. È vietato il mutamento della destinazione d'uso verso aree di sosta veicolare o depositi, anche se realizzati con materiali drenanti, salvo proposta di variante al PPBM.

art. 26 Spazi per la sosta

1. Identificano spazi pubblici o privati destinati alla sosta veicolare, in soddisfacimento dello standard urbanistico, e a supporto della fruizione temporanea delle borgate, inclusa quella di rilevanza turistico-balneare e si distinguono in: aree di parcheggio e sosta, aree a supporto della nautica e aree di corredo stradale.
2. **Aree di parcheggio e sosta veicolare**
 - Devono essere realizzate con pavimentazioni 100% drenanti. È prescritto l'uso di grigliati erbosi, autobloccanti inerbiti o terra stabilizzata. La bitumazione è consentita esclusivamente per le corsie di manovra principali, ove strettamente necessario per la sicurezza stradale.
 - Ogni 4 posti auto deve essere prevista la messa a dimora di almeno un esemplare arboreo di medie dimensioni per garantire l'ombreggiamento naturale e ridurre l'effetto isola di calore.
 - È incentivata l'installazione di pensiline fotovoltaiche (moduli total black) e di colonnine di ricarica per veicoli elettrici, integrate nel design urbano.
3. **Aree Sosta Camper**
 - È consentito la realizzazione di aree sosta di mezzi per il turismo itinerante entro il perimetro del PPBM. Nei lotti liberi posti in prima linea di costa, è ammessa solo la sosta diurna con divieto di campeggio.
 - In tutte gli altri lotti individuati come aree per servizi alla balneazione è ammessa la realizzazione di aree per la sosta notturna e aree attrezzate, con il medesimo divieto di campeggio.
 - Le aree sosta camper devono garantire standard qualitativi elevati per la mitigazione visiva, con ampie fasce di schermatura vegetale tra gli stalli per garantire la privacy e ridurre l'impatto dei mezzi sul panorama.
 - Le pavimentazioni devono essere drenanti (grigliati erbosi, autobloccanti inerbiti, ghiaia stabilizzata), ad eccezione della piattaforma tecnica di scarico che deve essere impermeabile e collegata alla rete fognaria o a sistemi di depurazione stagni, prevista nelle aree attrezzate, garantendo comunque il convogliamento delle acque meteoriche in sistemi di dispersione NBS.

- Le aree attrezzate devono essere dotate di sistemi di scarico delle acque grigie e nere (Camper Service), approvvigionamento idrico, colonnine per l'energia elettrica e contenitori per la raccolta differenziata.
- Nelle aree diurne non sono ammessi allacci elettrici e infrastrutture di scarico.
- Le coperture d'ombreggio possono raggiungere max 3.50 m di altezza, salvo dimostrazione di differenti esigenze tipologiche, esclusivamente per le strutture destinate allo stazionamento di mezzi per il turismo itinerante, previo studio di inserimento paesaggistico.
- Le coperture d'ombreggio possono essere realizzate con un rapporto di copertura non superiore al 40% rispetto alla superficie dell'intero lotto.
- Le coperture devono essere realizzate con materiali leggeri. Sono prescritti:
 - ✓ Soluzioni Naturali: Cannucciato, listelli di legno o pergolati con rampicanti autoctoni.
 - ✓ Soluzioni Tecniche: Teli tecnici microforati in tonalità neutre o pannelli con finitura antiriflesso.
 - ✓ Integrazione Energetica: È incentivata l'installazione di pensiline fotovoltaiche (moduli total black), funzionali alla ricarica di veicoli elettrici.

4. Aree a supporto della nautica

- Le aree destinate al rimessaggio temporaneo o alla sosta di carrelli e imbarcazioni devono essere localizzate in zone marginali rispetto ai flussi pedonali principali. Devono essere schermate visivamente mediante quinte vegetali (siepi di tamerici o lentischi) o recinzioni in legno a doghe orizzontali.
- Tali aree devono essere dotate di sistemi di raccolta e filtraggio delle acque di lavaggio delle imbarcazioni, per evitare che residui di antivegetative o idrocarburi filtrino nel sottosuolo o raggiungano il mare.
- Le strutture a supporto (rastrelliere per kayak, piccoli depositi per attrezzature) devono essere realizzate in materiali leggeri, amovibili e con finiture resistenti all'ambiente salino.

5. Aree di corredo stradale

- Le fasce di rispetto, le banchine e le aiuole spartitraffico non sono considerate spazi residui, ma elementi di connessione ecologica. Devono essere trattate come "giardini della pioggia" (rain gardens) per la raccolta e l'assorbimento delle acque meteoriche provenienti dalla carreggiata.
- È fatto obbligo di utilizzare esclusivamente specie autoctone a bassa manutenzione e ridotta esigenza idrica (es. Helichrysum, Rosmarinus, Stipa). È vietato l'uso di ciottoli cementati o prato sintetico.
- La vegetazione nelle aree di corredo stradale non deve ostruire la visibilità in corrispondenza di incroci e attraversamenti pedonali, mantenendo un'altezza massima di 60-80 cm nelle zone critiche.

art. 27 Sistemi per la mobilità

1. Afferiscono ai sistemi per la mobilità tutte le infrastrutture destinate al transito e alla connessione, esistenti o di nuova realizzazione. Tali sistemi comprendono la viabilità carrabile, la rete ciclopedonale, i percorsi pedonali protetti, i varchi di accesso alle borgate e i sentieri di accesso alla costa e alla spiaggia.
2. All'interno del perimetro urbano delle borgate, la viabilità carrabile è improntata al modello di "strada condivisa". La priorità è sempre garantita alla mobilità pedonale e ciclistica. La sezione

stradale deve essere progettata per disincentivare l'alta velocità attraverso l'uso di restringimenti ottici, isole ambientali e variazioni materiche.

3. Per le strade carrabili è vietato l'uso di asfalto nero tradizionale in favore di asfalto innovativo con un alto indice di riflettanza solare (SRI > 29), al fine di contrastare il fenomeno delle isole di calore urbane e migliorare il comfort termico delle borgate.
4. Sono incentivate soluzioni con inerti naturali a vista o colorazioni nelle tonalità delle terre (beige, ocra, grigio sabbia) che si armonizzino con il contesto paesaggistico costiero.
5. Per i percorsi e gli spazi pedonali devono essere utilizzate pavimentazioni architettoniche drenanti (terra stabilizzata, calcestruzzo architettonico ad alta riflettanza, o listelli di legno per i tratti litoranei).
6. I percorsi devono essere privi di barriere architettoniche e dotati di segnaletica direzionale coordinata con l'immagine eventualmente assegnata a ciascuna Borgata.
7. Gli accessi alla spiaggia devono essere realizzati esclusivamente con strutture leggere, preferibilmente passerelle in legno amovibili sollevate rispetto al piano di campagna per permettere la dinamica naturale delle sabbie e il passaggio della piccola fauna.
8. È vietata la creazione di nuovi sentieri spontanei che frammentino la macchia mediterranea. Gli accessi esistenti devono essere riqualificati e delimitati per evitare la dispersione dei flussi pedonali.
9. I punti di ingresso alle borgate devono essere trattati come "Porte Urbane", caratterizzati da un cambio di pavimentazione e dalla presenza di elementi vegetali di pregio o segnaletica informativa che segnali l'ingresso in un'area a priorità pedonale.

art. 28 *Elementi specifici degli interventi sullo spazio pubblico*

2. Arredo Urbano e decoro dello spazio pubblico

- Tutti gli elementi di arredo urbano (sedute, cestini, rastrelliere, dissuasori, fioriere) devono essere coordinati tra loro per materiali, finiture e linguaggio formale, al fine di evitare la frammentazione estetica dello spazio pubblico.
- Per garantire la durabilità in ambiente marino (Classe di corrosione C5-M), i materiali ammessi sono:
 - ✓ Metalli: Acciaio inox AISI 316, alluminio con trattamento Seaside o acciaio zincato e verniciato a polveri in tonalità opache.
 - ✓ Legnami: Essenze ad alta densità trattate con oli naturali, o legno composito (WPC) di alta qualità, purché di aspetto materico simile al naturale.
 - ✓ Pietre e Conglomerati: Pietre locali o cementi architettonici ad alte prestazioni con inerti naturali a vista.
- Le panchine e le sedute devono essere collocate preferibilmente in corrispondenza delle aree ombreggiate (naturali o artificiali). È incentivata l'adozione di sedute "inclusive" che integrino spazi per sedie a ruote e braccioli ergonomici per favorire l'alzata.
- I contenitori per la raccolta differenziata devono essere del tipo "anti-intrusione" (per evitare la dispersione dei rifiuti da parte della fauna o del vento) e dotati di posacenere integrato. Devono essere collocati in posizioni strategiche ma non impattanti sulle visuali panoramiche verso il mare.
- Le rastrelliere per biciclette devono essere del tipo a "U" rovesciata (modello Sheffield), che consente il fissaggio del telaio e garantisce maggiore ordine. Devono essere collocate in prossimità dei varchi di accesso alla spiaggia e dei nodi di animazione economica.

- Ove non sia possibile la messa a dimora in piena terra, l'uso di fioriere è ammesso solo se integrate nel disegno complessivo dell'arredo. Devono contenere specie della macchia mediterranea e prevedere sistemi di irrigazione a goccia a scomparsa.

3. Tende da sole e schermature tessili

- Sono ammesse esclusivamente tende a bracci estensibili o a caduta verticale. I rulli, le guide e i cassonetti devono essere in alluminio anodizzato o verniciato con polveri certificate per ambiente marino (trattamento Seaside). È tassativamente vietato l'uso di tende a "capottina" o a struttura fissa tondeggianti, in quanto incongrue con il linguaggio architettonico mediterraneo locale.
- I tessuti devono essere del tipo acrilico tinto in massa o microforati ad alta densità, con certificazione di resistenza ai raggi UV e alla corrosione salina. Per gli esercizi commerciali, è ammessa la dicitura dell'attività esclusivamente sul lembo terminale (mantovana), con altezza dei caratteri non superiore a 15 cm.
- I colori devono essere scelti tra le tinte unite previste dal Tabella colori (Allegato 2) con tonalità corda, sabbia, bianco panna o grigio perla. È fatto obbligo di adottare un unico modello e un'unica colorazione per tutta l'attività economica e le unità immobiliari, al fine di garantire l'unitarietà estetica del prospetto.
- L'installazione delle tende non deve occultare elementi decorativi, fregi o cornici delle aperture. Ove possibile, il cassonetto deve essere integrato nell'imbotte dell'infisso o tinteggiato nella stessa tonalità della facciata per ridurre l'impatto visivo quando la tenda è ritratta.
- È fatto obbligo di mantenere le schermature in perfetto stato di decoro. Tende sbiadite, lacerate o con strutture ossidate devono essere rimosse o sostituite entro 30 giorni dalla segnalazione degli organi di vigilanza.

4. Dehors e spazi di ristoro all'aperto

- I dehors sono porzioni di spazio pubblico (o privato asservito all'uso pubblico) attrezzate per il ristoro all'aperto, annesse ad attività di somministrazione. Gli elementi costitutivi (tavoli, sedie, pedane, ombrelloni, tende, strutture a padiglione) devono essere caratterizzati dalla reale amovibilità, ovvero privi di fondazioni o ancoraggi permanenti al suolo.
- Le attrezzature devono essere progettate per resistere ai carichi del vento e alla corrosione marina, senza arrecare pericolo o intralcio alla pubblica fruizione. Ogni elemento deve essere rimosso al cessare dell'autorizzazione o dell'attività commerciale.
- Le strutture dei dehors non costituiscono superficie utile lorda (SUL) né volume edilizio. È tassativamente vietata la trasformazione dei dehors in locali chiusi mediante tamponature fisse. Le eventuali chiusure stagionali (per il periodo invernale o serale) devono essere realizzate esclusivamente con pannellature leggere, trasparenti e completamente smontabili (es. vetro o materiali plastici trasparenti di alta qualità), integrate nel disegno della struttura.
- L'installazione deve garantire il rispetto del Codice della Strada e della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Deve sempre essere garantito un corridoio di transito pedonale di larghezza minima adeguata ai flussi della zona.
- I colori devono essere uniformi per ogni singolo esercizio e coordinati con la Tabella colori (Allegato 2), con tonalità naturali: sabbia, corda, bianco panna, grigio. È vietato l'uso di erba sintetica, moquette o tappeti plastici a rivestimento delle pedane o del suolo pubblico.
- Nelle strade e piazze, l'occupazione è subordinata alla verifica della capacità di carico dello spazio pubblico, assicurando che l'ingombro non pregiudichi la sicurezza e la visibilità stradale.

- È ammessa la dicitura dell'insegna d'esercizio esclusivamente sulle mantovane degli ombrelloni o delle tende. Non sono ammessi loghi di sponsor (es. bibite, gelati) o messaggi pubblicitari di terzi, né sistemi di illuminazione dinamica o insegne luminose integrate nel dehors.

5. **Insegne:** L'apposizione di insegne di attività deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le insegne devono essere collocate entro la fascia marcapiano o in asse con le aperture, senza mai occultare elementi architettonici di pregio o sporgere oltre 50 cm dal filo facciata (se a bandiera).
- Ove non sia possibile il posizionamento all'interno delle aperture di facciata, devono essere collocate nella parte superiore dell'apertura e non possono avere larghezza maggiore dell'apertura stessa.
- L'insegna deve riportare solo il nome dell'esercizio commerciale ed eventuali simboli grafici, senza l'aggiunta di scritte o logo che pubblicizzino marche di prodotti in vendita.
- Le insegne devono essere illuminate da luce indiretta a tono caldo limitata alla superficie dell'insegna stessa.
- Le finestre munite di inferriate devono essere lasciate a vista e pertanto su di esse non è ammesso alcun tipo di insegna.
- Sono sempre vietate le insegne luminose a luce diretta o interna, intermittente e a variazione di colore di qualsiasi genere e forma.
- La luce deve essere calda (max 3000K) e a bassa intensità per non generare inquinamento luminoso verso il mare o le abitazioni.

6. **Contenitori espositivi e distributivi**

- È vietata l'installazione di bacheche informative, vetrinette o contenitori espositivi di qualsiasi natura applicati a rilievo sulle facciate o sugli elementi architettonici. Tale divieto si estende anche alle strutture mobili o temporanee. È ammessa deroga esclusivamente per le bacheche di servizio delle farmacie, che dovranno comunque essere integrate nel disegno degli infissi o posizionate secondo criteri di minimo impatto visivo.
- È vietata l'installazione a rilievo sulla facciata di distributori automatici (sigarette, prodotti farmaceutici, alimentari), apparecchiature bancarie (ATM/Bancomat) o commerciali. Qualora tali servizi siano necessari, l'installazione è consentita esclusivamente previa integrazione all'interno dei vani apertura (vetrine o ingressi), garantendo il filo facciata e l'allineamento con gli altri elementi del prospetto.
- In corrispondenza degli esercizi commerciali, è vietata la collocazione nello spazio pubblico (marciapiedi o aree pedonali) di contenitori, espositori di merci, cavalletti pubblicitari o oggetti promozionali di qualsiasi tipo esterni alla vetrina. Il decoro del fronte stradale deve essere garantito dalla trasparenza delle vetrate e dalla pulizia architettonica delle aperture.

7. **Illuminazione**

- È vietato l'uso di fari a fascio orientato verso l'alto, proiettori laser e sistemi pubblicitari luminosi dinamici, salvo i casi di illuminazione temporanea in occasione di manifestazioni ed eventi.
- È vietata l'illuminazione monumentale delle scogliere, delle spiagge e degli specchi acquei, fatte salve deroghe temporanee per eventi di soccorso o sicurezza pubblica.
- I sostegni dei corpi illuminanti devono avere un'altezza contenuta, atta a illuminare esclusivamente la carreggiata o il camminamento, evitando la dispersione laterale della luce verso gli specchi acquei, le zone umide o le aree di macchia mediterranea.
- Gli impianti devono essere dotati di sistemi di telegestione per la riduzione del flusso luminoso nelle ore di scarso traffico (es. dopo le ore 24:00), con possibilità di spegnimento totale o

parziale nelle aree di particolare pregio naturalistico durante i periodi di nidificazione o migrazione.

- È fatto obbligo di utilizzare esclusivamente apparecchi di tipo full cut-off, con emissione luminosa totale verso il basso (0% verso l'emisfero superiore).
- Al fine di non interferire con i ritmi biologici della fauna selvatica (insetti impollinatori, avifauna e chiroteri), è prescritto l'uso di sorgenti LED a "luce calda" con temperatura di colore non superiore a 2200K - 2700K (tonalità ambra).

art. 29 *Elementi vegetali e spazi dal potenziale ecologico*

1. Tutti gli spazi dotati di copertura vegetale sono riconosciuti come "spazi dal potenziale ecologico". La loro conservazione e il loro incremento sono prioritari per garantire la continuità dei corridoi ecologici, la mitigazione termica e la regimazione delle acque meteoriche.
2. Il progetto del verde deve:
 - Garantire volumi di suolo e spazio aereo adeguati allo sviluppo naturale delle specie selezionate (sviluppo ipogeo ed epigeo);
 - Promuovere la biodiversità attraverso l'associazione di specie diverse (stratificazione erbacea, arbustiva e arborea) per aumentare la resilienza del sistema;
 - Prediligere prati polifiti (miscugli di specie diverse) rispetto ai tappeti erbosi monofiti, riducendo la richiesta idrica e di manutenzione e favorendo gli insetti impollinatori;
 - Rispettare l'indice BAF (Biotope Area Factor), verificando che il rapporto tra la superficie ecologicamente utile (pesata per capacità drenante e biomassa) e la superficie totale sia ottimale per la zona di intervento.
3. È sempre ammessa la sostituzione di esemplari malati o pericolosi e l'integrazione di nuove alberature. La rimozione deve essere compensata secondo i criteri di bilancio arboreo stabiliti nel presente Piano.
4. Sono ammesse specie ornamentali non autoctone, purché non invasive, resistenti alla salsedine e con basse esigenze idriche (xerofilia). L'inserimento deve essere coerente con il paesaggio costiero mediterraneo.
5. È vietato l'impiego di specie allergeniche, nocive o inserite negli elenchi delle specie aliene invasive (es. *Carpobrotus edulis* o *Pennisetum setaceum*), che minacciano l'integrità dei siti Rete Natura 2000 limitrofi.
6. Le asole di piantumazione devono avere una larghezza minima di 120 cm. La superficie interna alle asole deve rimanere permeabile e, ove possibile, collegata a sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS).
7. Gli scavi per impianti tecnologici devono essere eseguiti a una distanza minima dal tronco pari alla proiezione della chioma o, in casi critici, mediante tecniche non invasive (es. air-spade) per non recidere le radici primarie.
8. In prossimità di edifici storici o di valore, le alberature devono essere gestite con potature di formazione che ne garantiscano la convivenza senza arrecare danni strutturali o occultare elementi architettonici di pregio.
9. Il progetto deve prevedere sistemi di recupero delle acque meteoriche dai tetti o dalle pavimentazioni per l'irrigazione. Sono incentivati i sistemi a goccia automatizzati e interrati per minimizzare l'evapotraspirazione.

TITOLO V - ATTUAZIONE

art. 30 **Modalità di attuazione e procedure edilizie**

1. Gli interventi previsti dal PPBM si attuano mediante titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA), in conformità alla normativa regionale e nazionale vigente, tutti gli interventi ricadenti in lotti singoli e/o interclusi, anche quando eccedenti la soglia dimensionale minima, purché dotati di opere di urbanizzazione primaria completate e funzionali.
2. Per i comparti di maggiore dimensione o per le aree destinate alla trasformazione che richiedono la cessione di aree pubbliche o la realizzazione di nuove infrastrutture, l'attuazione è subordinata alla redazione di un Piano di Lottizzazione, al fine di garantire un disegno unitario dello spazio aperto e della mobilità.
3. Gli interventi sulle aree pubbliche (piazze, lungomare, parcheggi) promossi dall'Amministrazione si attuano mediante Progetti Esecutivi, che devono recepire integralmente le prescrizioni qualitative, materiche e ambientali (BAF, SRI, Illuminazione) definite nel presente Piano Particolareggiato.
4. Anche negli interventi diretti su lotti singoli, il progetto deve dimostrare l'integrazione con il contesto limitrofo (allineamenti delle recinzioni, continuità dei marciapiedi, uniformità delle essenze arboree), evitando soluzioni frammentate che pregiudichino l'immagine coordinata della borgata. Modifiche di dettaglio alle sistemazioni esterne e all'arredo urbano che non alterino i parametri urbanistici e gli obiettivi di qualità del Piano non costituiscono variante e possono essere autorizzate mediante procedura diretta, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

art. 31 **Norme transitorie**

1. L'adozione del presente PPBM comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze autorizzative presentate a partire da tale data.
2. Le autorizzazioni rilasciate in data anteriore all'adozione del presente PPBM rimangono valide fino alla scadenza prevista dalla vigente legislazione urbanistica.

art. 32 **Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Piano comporta le sanzioni di legge e regolamenti vigenti e l'eventuale revoca dell'autorizzazione concessoria coerentemente con quanto disposto dalle Direttive Regionali di cui alla D.G.R. n. n.28/12 del 4 giugno 2020.

ALLEGATO 1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 1 *Manutenzione Ordinaria*

1. Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, interne o esterne, degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come previsto dall'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.
2. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2 *Manutenzione Straordinaria*

1. Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso" così come previsto dall'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.
2. In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche ricostruzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici, o la modifica di quelli esistenti.
3. Se attuata su costruzioni soggette a vincolo conservativo la manutenzione straordinaria deve osservare le medesime modalità prescritte per le opere interne, mentre per le trasformazioni di adeguamento funzionale deve uniformarsi alle modalità specificamente prescritte rispettivamente per il restauro e risanamento conservativo e per la ricomposizione tipologica.
4. La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio, ad esclusione degli edifici vincolati a restauro scientifico.

Art. 3 *Restauro e Risanamento Conservativo*

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti dall'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.
2. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consenta destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Tale trasformazione prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - a) restauro ed il ripristino della tipologia edilizia costitutiva, pur conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali; mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio, quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, porticati), la posizione dei muri portanti principali, la copertura lignea ed il manto di copertura; questo, ovviamente, accadrà

intervenendo per ogni variazione con tecniche progettuali riferite alla classe tipologica di appartenenza dell'individuo edilizio oggetto di intervento o di sue parti;

- b) restauro, ripristino, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico - artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio; consolidamento strutturale e ricostituzione degli elementi di finitura con tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale;
 - c) restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari, come documentati da saggi campione e stratigrafie;
 - d) recupero con adeguamento dei sottotetti, ammissibile al di fuori di un progetto esteso all'intera unità edilizia; inserimento di abbaini e risagomatura di accessi a locali posti al piano terra, per la realizzazione di autorimesse, sono ammessi unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamenti ed ubicazioni tipici dell'edilizia storica; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
 - e) eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
4. Gli interventi di risanamento conservativo comprendono opere di:
- a) sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, con soluzioni tecniche, costruttive e materiali consoni alla tipologia dell'edificio, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
 - b) inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
 - c) modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, conservando la configurazione distributiva e planimetrica propria dell'edificio;
5. Le trasformazioni consistenti in restauro e risanamento conservativo devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate dal Piano Urbanistico o da strumenti urbanistici attuativi e comunque relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

Art. 4 Ristrutturazione Edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.
2. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti, esterni od ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:
 - a) restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni, per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - b) restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - c) ripristino e sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
 - d) inserimento di nuovi elementi ed impianti;

- e) il Piano Urbanistico può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765.
4. Le trasformazioni di ristrutturazione edilizia devono essere attuate per unità immobiliari complete. Quando interessino parti comuni di un organismo edilizio o unità edilizia, devono essere progettate unitariamente sulla globalità dell'organismo stesso. L'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può avvenire per stralci, mediante provvedimenti concessori parziali.
 5. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Art. 5 Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

1. Si intende l'intervento di ristrutturazione edilizia nel quale siano mantenuti immutati gli elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie e/o di volume e senza variazioni della sagoma storicamente esistente.
2. Comprendono interventi circoscritti di demolizione e ricostruzione che si rendono indispensabili per motivi di sicurezza, senza pregiudicare l'efficacia conservazione dell'edificio.
3. Sono ammesse modifiche delle facciate solo se coerenti con l'impaginato originario e con i caratteri architettonici dell'edificio. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari.
4. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia di tipo conservativo anche gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali.

Art. 6 Ristrutturazione Urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, come definito all'art. 3 comma 1 lett. f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Art. 7 Ampliamento

1. Costituiscono ampliamento le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie utile e/o di volumi aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia ad eccezione del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

Art. 8 Demolizione

1. La demolizione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto la cui realizzazione sia soggetta a concessione edilizia, autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività, ai sensi delle norme vigenti.
2. La demolizione è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo conservativo.
3. La demolizione è soggetta a provvedimento abilitativo specifico, ai sensi di legge, nei casi in cui non sia implicitamente assentita dalla concessione o dall'autorizzazione edilizia relative alla eventuale riedificazione.

Art. 9 Opere interne

1. Sono definite opere interne di cui all'art. 15 della L.R. 11 ottobre 1985 n° 23, le opere realizzate in costruzioni esistenti che non comportino modifiche della sagoma, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981 n°17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Art. 10 Modifiche allo stato dei luoghi

1. Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:
 - a) prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
 - b) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, e comunque accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere;
 - c) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave.

Art. 11 Costruzioni temporanee e opere provvisoriali

1. Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità.
2. Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di concessione edilizia.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
4. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.
1. La costruzione di opere provvisoriali è soggetta al medesimo regime dell'opera servita. È soggetta ad autorizzazione edilizia solo se posta in esecuzione anticipatamente rispetto al rilascio del provvedimento concessorio o autorizzativo relativo all'opera servita.
2. Non si ritengono precarie le strutture destinate esclusivamente ad attività stagionali, quali ad esempio gli esercizi all'aperto di pubblico spettacolo e di somministrazione di alimenti e bevande la cui realizzazione è assoggettata all'ordinario regime delle trasformazioni edilizie. La realizzazione di manufatti aventi caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale in quanto destinati ad attività e manifestazioni di carattere temporaneo e limitato nel tempo, con durata comunque non superiore a mesi sei, è soggetta alla sola autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività, quando prescritta. Al termine i manufatti devono essere sempre rimossi. L'autorizzazione all'esercizio dell'attività viene rilasciata a condizione che il concessionario si obblighi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo, all'atto del rilascio della predetta autorizzazione, congrue garanzie finanziarie determinate dai competenti uffici comunali.
3. Il termine di durata massima di cui al precedente comma non si applica alle costruzioni provvisoriali di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisoriali finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, ai sensi dell'art. 24 della legge 5 febbraio 1992 n. 104.
4. Allo scadere del termine l'area di sedime della costruzione temporanea deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, o adeguatamente risistemata.

ALLEGATO 2 – TABELLA COLORI

Al fine di determinare un'**omogeneità percettiva** delle Borgate, sono state individuate le varianti dei sistemi di colore da utilizzare negli interventi. Le finiture cromatiche riguardano sia gli intonaci che gli altri elementi che concorrono alla composizione dei prospetti, come serramenti, ringhiere ed elementi decorativi, nella tavolozza definiti "elementi d'accento".

Le colorazioni proposte utilizzano un riferimento cromatico universale **RAL Design**, sviluppato per la progettazione professionale del colore, che contiene 1688 tinte identificate da codici a 7 cifre ed organizzate in modo sistematico.

Ogni codice indica i valori di **tonalità**, **luminosità** e **saturazione** o cromaticità che identificano univocamente la tinta. Per esempio, la Ral 060 90 05 è una tinta caratterizzata da tonalità 060, luminosità 90 e cromaticità 05.

Il sistema viene rappresentato con il modello HSL, particolarmente orientato alla prospettiva umana essendo basata sui seguenti parametri: H(tonalità), S(saturazione o cromaticità) e L (luminosità). Oltre alla codifica HSL, per ogni colore, viene indicato anche il valore RGB per permettere di identificare a monitor il colore prescelto.

Le facciate devono sempre utilizzare finiture opache con indice di riflessione luminosa medio-basso per evitare l'abbagliamento e il surriscaldamento del microclima locale. Le tinte eccessivamente scure sono escluse perché aumentano il carico termico.

Regola generale

La tinteggiatura della facciata, e in generale di tutti gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, deve essere realizzata secondo criteri unitari di coloritura.

La coloritura deve essere eseguita uniformemente, evitando tinteggiature parziali.

In considerazione delle condizioni ambientali delle borgate marine, saranno da preferire pitture silossaniche, o in alternativa pitture al quarzo o ai silicati, che garantiscono una miglior resa e una maggiore durabilità in ambienti marini.

Sono sempre escluse le pitture del tipo "spugnato" e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere.

Il primo passo per eseguire una coloritura adeguata è l'individuazione della tonalità del fondo sulla quale è poi possibile stabilire la cromia degli altri elementi della facciata così come da indicazioni riportate nel presente allegato.

Le gamme principali di colore individuate sono tendenti all'azzurro, al verde, al marrone e al rosa/viola, avendo come riferimento gli elementi principali del paesaggio costiero.

Una volta ottenuto il colore del fondo e fatta salva la regola generale per cui dev'essere garantito il criterio dell'uniformità di coloritura, è possibile prevedere la diversificazione cromatica fra gli elementi costituenti l'edificio. Le cromie degli elementi decorativi, dei serramenti e degli elementi in metallo devono far parte della tavolozza presente nell'allegato.

È vietato usare colori diversi a parità di elemento costitutivo della facciata; la composizione potrà presentare, infatti, una combinazione di colori differenti ma tali da conferire armonia e unità nel complesso. Gli elementi decorativi, i serramenti e gli elementi in metallo potranno godere, pertanto, di autonomia cromatica, ciascuno con le proprie specificità, purché comunque non venga compromessa la percezione unitaria dell'organismo edilizio.

