

Ambiti edificati a prevalente carattere produttivo

Art. 37 - Identificazione (Zona D)

1. Gli ambiti edificati a prevalente carattere produttivo sono le parti del territorio interessate da insediamenti ed attività produttive di beni e di servizi, esistenti o di previsione, assimilabili alle zone omogenee D di cui al DM 1444/68.
2. A seconda delle specifiche caratteristiche urbanistiche e funzionali, sono distinte in:
 - Area edificata a prevalente carattere artigianale (Sottozona D1);
 - Area di espansione a prevalente carattere commerciale (Sottozona D2);
 - Area per servizi a carattere privato (Sottozona D3);
 - Area per impianti di distribuzione carburante (Sottozona D4);
 - Area per attività estrattive e lavorazioni speciali (Sottozona D5).

Art. 38 - Area edificata a prevalente carattere artigianale (Sottozona D1)

1. Tali zone comprendono le parti di territorio interessate da insediamenti a prevalente destinazione artigianale o commerciale, formati mediante interventi diretti o piani attuativi ormai conclusi. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.
2. In queste zone gli interventi sono prevalentemente finalizzati al completamento ed alla riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, mediante criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il mantenimento della capacità produttiva, il miglioramento e la riqualificazione del patrimonio edilizio, la dotazione di standard urbanistici, il miglioramento dell'immagine urbana e paesaggistica, anche attraverso la qualificazione dei margini edificati.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - Rapporto di copertura: $R_f = 40\%$
 - SE massima: Il doppio della superficie coperta
 - Altezza massima degli edifici: 8,00 m.
 - Piani utili massimi: 2
4. Nei residui lotti liberi, la cui superficie minima non potrà essere inferiore a 1000 mq, sono consentiti interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri di cui sopra

ed a condizione che le aree interessate non siano pertinenze di edifici o aree comunque già edificate e/o che non abbiano concorso a determinare in qualsiasi modo l'edificazione di edifici esistenti, salvo che siano ricondotti a tale condizione con interventi di demolizione.

5. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le destinazioni artigianale-industriale, commerciale fino alle medie strutture di vendita, direzionale e di servizio; è ammessa inoltre la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi, magazzini, ecc.).
6. E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano e delle normative ambientali.
7. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal Piano Strutturale, dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (Legge 122/89 e L.R. 28/05).

Art. 39 - Area di espansione a prevalente carattere commerciale (Sottozona D2)

1. Il Piano Operativo individua specifiche aree di espansione a prevalente carattere commerciale, nell'ambito di comparti urbanistici disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I alle presenti norme.
2. All'interno delle aree di cui al precedente comma è prevalente la funzione commerciale.—Sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la funzione principale, le seguenti destinazioni:
 - Direzionale
 - Di servizio, anche per attività già esistenti sul territorio
 - Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)
3. Gli interventi di nuova previsione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata esteso all'intera area dei comparti urbanistici di cui al comma 1, la cui disciplina è precisata dalle specifiche schede norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione.
4. La scheda norma di cui al precedente comma stabilisce per le singole destinazioni funzionali i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso

uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma. Potranno inoltre essere previste misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.)

5. All'interno dei singoli comparti e subcomparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalla relativa scheda norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente.

Art. 40 - Area per servizi a carattere privato (Sottozona D3)

1. Le aree per servizi a carattere privato corrispondono a quelle attività presenti sul territorio che offrono servizi di tipo culturale, ricreativo, sportivo e di spettacolo ad uso prevalentemente della popolazione turistica.
2. All'interno delle aree per servizi a carattere privato sono prevalente le attività di cui al comma 1; sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la destinazione principale, le seguenti destinazioni:
 - Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
 - Direzionale
 - Di servizio
 - Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)Tali destinazioni accessorie non potranno in ogni caso superare il 30% della SE esistente e/o autorizzata; le attività commerciali potranno essere autorizzate previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, e comunque entro un limite massimo di 120 mq di SE.
3. Nelle aree per servizi a carattere privato sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto del volume legittimo sul lotto. Il P.O. prevede altresì la realizzazione delle seguenti nuove aree di servizio, subordinatamente alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale:
 - in loc. Cala di Mola, è ammesse l'installazione di strutture a carattere non permanente al servizio stagionale dell'utenza balneare e turistica, mediante la realizzazione di un punto attrezzato di superficie massima pari a 30 mq nonché di uno spazio coperto per il ricovero e rimessaggio ad uso della locale associazione di canottaggio di superficie massima di 180 mq; tutte le strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività.
 - in loc. Barbarossa, la localizzazione di un'attività di servizio all'utenza turistica attraverso la realizzazione di un punto di ristoro/esercizio di vicinato per una SE complessiva non superiore a 120 mq; la convenzione dovrà precisare le modalità di realizzazione/cessione dell'adiacente area a parcheggio, alla quale l'intervento è subordinato.

Tali aree sono individuate con specifica simbologia sugli elaborati di P.O. Preventivamente agli interventi dovranno essere attentamente verificati gli aspetti legati all'accessibilità da strada ed all'inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti, nel rispetto delle specifiche direttive e disposizioni del P.O. in recepimento del PIT_PPR.

4. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità dell'insediamento, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi di addizione, sostituzione e ristrutturazione urbanistica non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla normativa vigente.
5. Gli interventi architettonici ed edilizi dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura degli eventuali nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con le caratteristiche tipologiche dell'edilizia tradizionale locale.
6. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al DM 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità - per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Art. 41 - Area per distribuzione e stoccaggio carburanti (Sottozona D4)

1. Gli impianti esistenti per il servizio di distribuzione di carburanti sono individuati sugli elaborati del Piano Operativo con apposita simbologia.
2. La realizzazione di nuovi impianti, compreso il trasferimento di sito nell'ambito del territorio comunale, gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, devono essere conformi alla normativa regionale di settore (L.R. 62/18) ed alle vigenti norme del Codice della Strada (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e dal relativo Regolamento di esecuzione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495).

3. Non possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici (zone A), ad eccezione di impianti dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.
4. La posizione e la tipologia dell'impianto di distribuzione esistente sulla banchina portuale dovrà essere oggetto di specifica valutazione in fase di formazione del Piano Regolatore del Porto di cui al successivo art. 52.
5. Fino all'approvazione del piano di cui al comma 2, l'installazione, ampliamento e ristrutturazione degli impianti sono soggetti alle seguenti prescrizioni e parametri:
 - a. Criteri d'individuazione delle aree - L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto delle prescrizioni fiscali e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di seguito individuate:
 - Invarianti Strutturali così come individuate nella tavola n° 4. - Invarianti Strutturali allegata alla deliberazione Consiglio Comunale n° 68/2005;
 - UTOE n. 3 - Area collinare a valenza turistica I, UTOE n. 7 - Area Costiera, UTOE n. 8 - Area collinare a valenza paesaggistica.
 - in corrispondenza o in prossimità di beni tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. n. 42/2004 e succ. mod., o comunque ove in contrasto con la disciplina dei beni paesaggistici di cui al Titolo VII delle presenti norme .
 - b. fermi restando i parcheggi per la sosta stanziale nella misura stabilita all'articolo 2, comma 2, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, devono essere previsti parcheggi per la sosta di relazione nella misura minima di mq 1,00 per ogni mq di superficie di vendita e somministrazione;
 - c. nell'area dell'impianto, lungo il perimetro, con esclusione del fronte stradale, devono essere poste a dimora essenze arboree di alto fusto.
6. In riconferma di quanto previsto e disciplinato dal precedente Regolamento Urbanistico, il Piano Operativo individua come sottozona D4 l'area lungo la SP 26 adibita a deposito commerciale di combustibili liquidi e gassosi ai sensi del D.M. 13/10/1994, nella quale è consentita l'attività autorizzata, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti. In tale sottozona è ammessa la realizzazione di strutture e volumi tecnici di servizio necessari allo svolgimento dell'attività, purché a carattere non permanente e con vincolo di rimozione alla cessazione della stessa. Gli interventi dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione ed inserimento ambientale al perimetro delle aree interessate (piantumazioni, schermature, ecc.).

Art. 42 - Aree per attività estrattive e lavorazioni speciali (Sottozona D5)

1. All'interno dell'UTOE n. 5 "Zona produttiva le cave", il Piano Operativo disciplina lo specifico ambito il loc. Crocetta destinato alle attività estrattive in atto e ad eventuali ulteriori lavorazioni speciali ad esse collegate o con esse compatibili (raccolta e trasformazione di inerti, ecc.), nel rispetto delle normative vigenti nonché in