



COMUNE DI CESENATICO

Regione Emilia-Romagna



IL SINDACO
Prof. Roberto Buda

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Pamela Costantini

Allegato H

PIANO DELL'ARENILE - NORME

IL DIRIGENTE SETTORE SVILUPPO
DEL TERRITORIO:
PROGETTISTA COORDINATORE
Arch. Vittorio Foschi

il R.U.E. di Cesenatico

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PROGETTO DELL'UFFICIO DI PIANO

COMUNE DI CESENATICO
Provincia di Forlì – Cesena

**PIANO
PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA
DELL'ARENILE**

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DI ATTUAZIONE
NORME

TESTO COORDINATO APPROVAZIONE

APRILE 2016

TESTO COORDINATO:

Adottato con Delibera di C.C. n° 42 del 15/06/2007

Controdedotto con Delibera di C.C. n° 90 del 5/12/2008

Approvato con Delibera di C.C. n° 43 del 22/05/2009

Pubblicato al B.U.R. n°115, ed in vigore dal 1/07/2009 – Decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna del 22.06.2009 n° 185.

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I

- Art. 1 - Applicazione e validità del piano particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'arenile
- Art. 2 - Disposizioni generali e finalità del piano
- Art. 3 - Elaborati del Piano
- Art. 4 - Definizioni
- Art. 5 - Documentazione a corredo dell'intervento

TITOLO II

- Art. 6 - Classificazione e modalità di attuazione degli interventi
- Art. 7 - Progetto di Attuazione
- Art. 8 - Convenzione
- Art. 9 - Opere di urbanizzazione
- Art. 10 - Regime delle aree
- Art. 11 - Definizione della superficie impermeabile
- Art. 12 - Prescrizioni generali sugli Interventi
- Art. 13 - Unità di intervento ed interventi ammissibili
- Art. 14 - Ambito Portuale – Soppresso-
- Art. 15 - Accorpamenti e gestione unitaria delle aree in concessione
- Art. 16 - Gestione di spiaggia in forma associata
- Art. 17 - Poli speciali –Soppresso-
- Art. 18 - Unità speciali
- Art. 19 - Arenili delle colonie marine
- Art. 20 - Ripascimenti.
- Art. 21 - Dune
- Art. 22 - Noleggio natanti
- Art. 23 - Scuole di vela, windsurf, Kite e nuoto
- Art. 24 - Installazione di strutture ludiche precarie
- Art. 25 - Ormeaggio Temporaneo –Soppresso-
- Art. 26 - Pontili ed attracchi
- Art. 27 - Piano di Soccorso
- Art. 28 - Postazioni Salvataggio
- Art. 29 - Segnaletica
- Art. 30 - Barriere Architettoniche
- Art. 31 - Suddivisione in zone
- Art. 32 - Suddivisione ed usi ammessi
- Art. 33 - Funzioni ammesse
- Art. 34 - Parametri di intervento
- Art. 35 - Requisiti distributivi, morfo - tipologici ed esecutivi comuni a tutti gli interventi
- Art. 36 - Strutture protese sul mare e collegate al porto canale
- Art. 37 - Pavimentazioni e percorsi.
- Art. 38 - Battigia e percorsi principali.
- Art. 39 - Spiagge libere.
- Art. 40 - Zone di protezione naturalistica.
- Art. 41 - Zone di rinaturalizzazione.
- Art. 42 - Costruzioni e caratteri strutturali.
- Art. 43 - Opere di finitura e di arredo.
- Art. 44- Pulizia della battigia e arenile.

TITOLO III

- Art.45 - Gestione eco – compatibile degli stabilimenti balneari.
- Art.46 - Certificazione del fabbricato .
- Art.47 - Riconoscimento .
- Art.48 - Aspetti gestionali dello stabilimento balneare eco – compatibile.
- Art.49 - Prevenzione dell'inquinamento.
- Art.50 - Risparmio di risorse idriche.
- Art.51 - Risparmio delle risorse energetiche.
- Art.52 - Emissione dei suoni e dei rumori.
- Art.53 - Emissioni in atmosfera.
- Art.54 - Raccolta delle acque meteoriche.
- Art.55 - Indirizzi sui materiali.

TITOLO IV

- Art.56 - Zonizzazione progettuale –Soppresso-

TITOLO V

- Art.57 - Disposizioni finali.
- Art.58 - Revoca e decadenza della concessione
- Art.59 - Vigilanza.
- Art.60 - Norma generale.
- Art.61 - Ricorso gerarchico – Soppresso-

TITOLO I

Art. 1

Applicazione e validità del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'arenile

Il piano particolareggiato dell'arenile del Comune di Cesenatico è redatto in conformità con l'art. 2, comma 2, della L.R. 9/2002, delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale Art. 13 della Deliberazione del Consiglio Regionale 6 marzo 2003 n. 468 capo VI punto 6.1, e con le "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone del mare territoriale ai sensi della suddetta L. R. 9/2002 ed in ottemperanza al vigente **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** Piano Regolatore Generale approvato dalla Provincia di Forlì - Cesena con delibera di Consiglio Provinciale n. 90 del 10.12.2000 e relativa pubblicazione al B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 24.01.2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il piano si applica nella zona dell'arenile corrispondente alle aree demaniali marittime con finalità turistico - ricreative ed a quelle adiacenti **su suolo privato**, ad esso integrate, individuate nelle Tav. 2 (**ex PPA**) a corredo delle presenti norme.

Il piano ha validità ed efficacia per 10 anni, nei limiti e nel contesto del corpo legislativo e normativo vigente. Alla scadenza di tale termine il Comune, accertato lo stato di attuazione del presente piano, procederà alla adozione in variante di un nuovo piano, fino a tale data valgono le presenti disposizioni.

Gli interventi edilizi diretti in atto potranno essere completati nei termini fissati dalla validità dei rispettivi atti abilitativi mentre quelli soggetti a progetti di attuazione potranno essere completati nei termini fissati dalle relative convenzioni.

La corrispondenza tra le presenti norme e gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato dell'Arenile, per quanto riguarda riferimenti normativi e prescrizioni urbanistico - edilizie, si individua attraverso le Tavole 6 e 7 (**ex PPA**).

Nel caso di contrasto tra diversi elaborati grafici, prevalgono le previsioni delle Tavole 5, 6 e 7 (**ex PPA**).

In caso di discordanza tra le presenti norme e gli elaborati grafici, prevalgono le prime.

Eventuali indicazioni grafiche contenute nelle tavole del piano Particolareggiato dell'arenile, al di fuori del perimetro di cui al secondo comma, non hanno alcun valore né progettuale né normativo, esse rappresentano esclusivamente un completamento dei disegni.

I contenuti degli elaborati e più precisamente lo Schema plani volumetrico e gli schemi tipologici nelle loro varie articolazioni, hanno carattere puramente indicativo ed esemplificativo di soluzioni coerenti alle prescrizioni degli elaborati del piano.

Le tavole e la relazione geologica fanno parte integrante del presente piano e quindi le relative prescrizioni saranno da applicarsi a tutti gli interventi previsti dalle presenti norme.

Art. 2

Disposizioni generali e finalità del piano

Il piano disciplina le aree demaniali marittime con finalità turistico – ricreative, tenendo conto dell'organizzazione dell'arenile anche in relazione al territorio urbano immediatamente attiguo e più precisamente:

- 1) disciplina gli ambiti demaniali marittimi dell'intero territorio comunale;
- 2) individua le unità minime di intervento gli ambiti in cui è possibile attivare, le modalità di gestione possibili;
- 3) individua e quantifica le spiagge libere, stabilendo le modalità della loro progettazione, tenendo conto dell'eventuale presenza di cordoni dunosi o elementi isolati di rilevante valenza ambientale in termini qualitativi e quantitativi;
- 4) regola l'accessibilità sia delle aree nel loro complesso sia dei singoli siti attraverso la viabilità pedonale o ciclabile, con rispetto alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche finalizzata alla libera fruizione dei disabili;
- 5) garantisce ove possibile la continuità tra arenile, cordone dunoso e corridoio ecologico boscoso;
- 6) individua e regola le aree marginali;
- 7) incentiva i progetti di rinaturalizzazione degli stabilimenti balneari, con sostituzione delle strutture fisse a favore di strutture amovibili ed a basso impatto ambientale, in particolare favorendo misure per la riduzione della impermeabilizzazione delle superfici;
- 8) favorisce l'innovazione e diversificazione dell'offerta turistica;
- 9) promuove l'accorpamento delle gestioni e dei manufatti ed il loro allontanamento dalla battigia;
- 10) promuove la riduzione della superficie coperta rispetto a quella esistente;
- 11) favorisce il mantenimento della vista del mare dal lungomare attraverso ampi varchi visivi;
- 12) di perseguire le azioni per il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree in corrispondenza dei varchi a mare;
- 13) salvaguardia dell'ambiente naturale attraverso un alleggerimento del carico edilizio;

- 14) ricerca la massima integrazione tra il lungomare, con le fasce di verde attrezzato e quella alberghiera adiacente;
- 15) innova e razionalizza i servizi di spiaggia e le modalità di erogazione degli stessi;
- 16) Individua infine, i centri di soccorso sanitario con zona autoambulanze, fermo restando la centralità dello stadio comunale che localizza, in accordo con la protezione civile, il sito di atterraggio dell'eliambulanza.

Per tutti gli interventi ricadenti in ambito demaniale marittimo, la relativa concessione, essendo titolo costitutivo, è prevalente rispetto al titolo abilitativo edilizio;

Le modifiche alle concessioni demaniali marittime esistenti, da rilasciare ai sensi dell'art. 24 Reg. Cod. Nav., i rinnovi e/o le proroghe, a prescindere da quanto previsto dal presente piano, dovranno comunque attenersi a:

- Circolare del Ministero dei Trasporti e della Navigazione n. 112/2001 - allegato "A", afferente alla istituzione del S.I.D. – Superfici Convenzionali o Virtuali;
- L. 25/2010 così come modificata dalla L. 21/2012.

Tutti i titoli abilitativi/autorizzativi relativi alle concessioni demaniali marittime dovranno essere conformi al Codice della Navigazione e suo Regolamento d'esecuzione.

Gli interventi eseguiti a monte del confine demaniale ed entro una fascia di mt. 30 dal confine stesso sono assoggettati a quanto disposto dall'art. 55 Cod. Nav., ora competenza amministrativa della Capitaneria di Porto.

Art. 3 Elaborati del Piano

Si prende atto degli elaborati esistenti del Piano Particolareggiato dell'Arenile e solo per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme:

Tavola 1 - Vista satellitare

Tavola 2 - Planimetria generale

Tavola 3 - Inquadramento catastale

Tavole 4 – Proprietà

Tavole 5 - Stato di fatto

Tavola 6 - Suddivisione zone omogenee

Tavole 7 - Zonizzazione progettuale e unità speciali

Tavole 8 - Documentazione fotografica

Tavola 9 - Accessi mezzi operativi

Il Piano Particolareggiato dell'Arenile si compone dei seguenti elaborati:

- ELABORATI CARTOGRAFICI -

- | | |
|---|--------------|
| 1) Vista satellitare | scala 1:5000 |
| 2) Planimetria Generale | scala 1:5000 |
| 3) Inquadramento catastale | scala 1:2000 |
| 4) Tavola delle proprietà | scala 1:2000 |
| 5) Stato di fatto concessionato (concessioni, spiagge libere, natanti, pontili, scuole vela, scuole nuoto ecc.) | scala 1:2000 |
| 6) Nuova suddivisione Arenile ed aree omogenee | scala 1:2000 |
| 7) Zonizzazione progettuale ed individuazione unità speciali. | scala 1:2000 |

- ALLEGATI -

- 1) Relazione illustrativa
 - a) Documentazione fotografica
 - b) Indagine geologica
- 2) Rilevamenti batimetrici anni 2003/2005
- 3) Schede tipologiche

Art. 4 Definizioni

Ai fini del presente piano si individuano le seguenti definizioni:

Unità di intervento: rappresenta l'ambito territoriale minimo in cui si attua l'attività edilizia diretta disciplinata dalle presenti norme dal presente piano; corrisponde, di norma se singola, alla singola concessione demaniale marittima ovvero, nel caso di accorpamento e/o gestione associata corrisponde a più concessioni o comparti Unità Speciali;

Comparto d'intervento unitario: rappresenta l'unità d'intervento ottenuta per accorpamento e/o gestione unitaria di due o più concessioni demaniali marittime contigue o non contigue;

Varco Visivo: è il rapporto che intercorre tra il fronte lato monte della concessione demaniale marittima e lo sviluppo lineare complessivo del fronte delle parti comunque edificate costituite anche da elementi stabili realizzati in materiale leggero, **ad esclusione degli elementi completamente a sbalzo (pensiline)**;

Stabilimento Balneare tradizionale: è l'insieme delle parti edificate sulla concessione demaniale marittima comprese anche quelle stabili in materiale leggero; **la tipologia canonica tipologicamente** è costituita da un **corpo elemento** principale e da **due file di corpi accessori distaccati, pertinenze staccate posti anche** su entrambi i lati della concessione; il primo ha funzioni di gestione dell'attività di balneazione e di somministrazione di alimenti e bevande (come previste dall'art. 27 33), **i secondi con funzioni di servizio spogliatoio, deposito di attrezzature, servizi igienici, cabine, spazi tecnici, di servizio e di supporto alla gestione dell'attività balneare (cabine-spogliatoi, depositi, servizi igienici, ecc.) le pertinenze staccate riguardano esclusivamente servizi igienici, cabine, spazi tecnici, chioschi, gazebo.**

Funzione ed uso: la prima individua le funzioni ammissibili nell'ambito delle costruzioni esistenti costituenti lo stabilimento balneare o derivanti da interventi edificatori; il secondo individua l'utilizzo dell'arenile.

Avente titolo Soggetto attuatore: è identificato dagli operatori di spiaggia (concessionari, gestori di servizi, ecc.), nonché nei casi descritti ai successivi articoli, dagli operatori e/o proprietari delle strutture e di servizio e delle relative aree, purché titolari del diritto di utilizzo **delle aree e delle strutture o concessioni** ivi localizzate. L'Amministrazione Comunale, per le aree di proprietà o ad essa in concessione, può assumere la veste di soggetto attuatore per quanto riguarda le opere previste in tali aree o in unità speciali.

Unità speciali: rappresentano e costituiscono particolari **comparti ambiti** di intervento **unitario** che assumono un ruolo specifico nell'assetto complessivo del piano, rivolto alla realizzazione di servizi generali ed alla riqualificazione ambientale e turistica del sistema arenile. **Ciascuna unità speciale costituisce una singola unità di intervento soggetta a progetto di attuazione.**

Accorpamenti e Poli speciali: sono costituiti dall'accorpamento stabile di più concessioni finalizzate alla realizzazione di strutture e funzioni di natura particolare tendenti ad integrare le attività esistenti sull'arenile mediante la destagionalizzazione dell'uso dello stesso e l'inserimento di funzioni ricreative aggiuntive attraverso un progetto di attuazione.

Intervento edilizio: è di tipo diretto quando si concretizza attraverso il rilascio del titolo abilitativo corrispondente all'entità delle opere oggetto dell'intervento. E' di tipo indiretto quando il titolo abilitativo deve essere integrato dal Progetto di Attuazione.

Progetto di attuazione: è lo strumento tecnico di iniziativa pubblica e/o privata, propedeutico al rilascio del titolo abilitativo quando l'intervento riguarda:

unità speciali, unità di intervento accorpate e/o soggette a gestione associata, poli integrati speciali ed opere di interesse generale.

Gazebo – Punti ombra: **costituiscono** elementi stagionali precari e amovibili (**es. pergolati, gazebo**), non rientranti nella superficie coperta, atti a creare zone d'ombra per accogliere spazi aggregativi destinati agli utenti dell'arenile con funzione di svago, gioco e similari; sono realizzati con strutture verticali (in legno o metallo lavorato) e coperture in materiale leggero (tessuto, cannuccio, e tessuto ombreggiante); devono essere previsti su pavimentazioni aventi caratteristiche di permeabilità. **Qualora tali strutture siano poste su superfici impermeabili, regolarmente autorizzate, potranno essere munite di coperture in tessuto impermeabile. E' inoltre consentita l'installazione di tende perimetrali, in materiale trasparente (tipo PVC) e completamente riavvolgibili.**

Chiosco: costituiscono punti d'ombra stagionali precari e amovibili, non rientranti nella superficie coperta, attrezzati sia per il ristoro degli utenti dell'arenile attraverso la somministrazione di alimenti e bevande o, in alternativa, come punti di informazione; sono realizzati in strutture verticali in materiale ligneo **o metallico**, con possibilità di tamponamento fisso fino a ml.1,20 da terra e copertura in materiale leggero. **La e la loro superficie coperta, escluso gli elementi a sbalzo, non può superare i 16 mq. di Sn, con ed** altezza non superiore, alla gronda, a mt. 3,00; la loro funzione è pertinenziale e funzionale a quella dello stabilimento balneare cui ineriscono. **E' consentita l'installazione di un chiosco per ogni singolo stabilimento balneare.**

Arredi: costituiscono elementi di arredo tutte quelle opere non rilevanti a fini edilizi quali, a titolo esemplificativo, fioriere, tavoli da ping pong, giochi per bambini, ecc. destinati ad essere rimossi al termine della stagione balneare.

Ombrellone: struttura di ombreggio stagionale, precaria e amovibile, non rientrante nella superficie coperta, sorretta da un solo elemento verticale puntiforme, in legno o metallo, con copertura in materiale leggero (tessuto, cannuccio, ecc.) permeabile, sorretta da elementi posti a raggiera richiudibili (costituisce eccezione quello con copertura vegetale). L'ombrellone, come sopra definito, è riconducibile agli elementi di arredo di cui al precedente punto, perciò privo di rilevanza edilizia. Può essere installato liberamente, oltre che nella fascia d'ombreggio anche nella fascia edificata e polifunzionale, come definito dal successivo art. 26. La superficie di ogni singolo ombrellone, non potrà superare planimetricamente i 16,00 mq. (cadauno). Gli elementi di sostegno potranno essere infissi, appoggiati semplicemente al suolo o ancorati tramite l'utilizzo di viti o similari e comunque dovranno essere di facile rimozione. Qualora tale struttura sia posta su superficie impermeabile, regolarmente autorizzata, potrà essere munita di copertura in tessuto impermeabile.

Pensiline: elementi completamente a sbalzo, con profondità massima di ml. 1,50 non rientranti nel conteggio della superficie coperta e della superficie impermeabile.

Indirizzi: costituiscono indicazioni di orientamento riferite alla qualità ed agli elementi costitutivi della progettazione architettonica ed urbana, finalizzati a prefigurare gli esiti compositivi delle realizzazioni, la unitarietà e coerenza dei manufatti e l'uso dei materiali .

Direttive: costituiscono norme di orientamento della progettazione edilizia ed urbana che devono essere osservate compatibilmente con le condizioni del caso specifico; eventuali scostamenti dovranno essere esplicitati nella relazione a corredo del progetto e validate dalla Commissione sulla Qualità Architettonica ed il Paesaggio .

Prescrizioni: costituiscono norme vincolanti, l'osservanza delle quali deve essere garantita nel progetto sia esso privato o pubblico .

Ordinanza balneare integrativa Comunale: è l' ordinanza integrativa di utilizzo dell'arenile che il comune emette annualmente sulla base dell'ordinanza regionale ai sensi della legge reg. n. 9 / 2002.

Superfici dello stabilimento balneare: per il computo delle superfici si rinvia a quanto disposto dalla D.A.L. Emilia Romagna n. 279/2010 previsto al punto A.2. dell'art. 7 delle N.T.A. di P.R.G. con le seguenti eccezioni precisazioni: tutti i corpi accessori (cabine, servizi igienici, depositi, ecc.) con cabinati, nonché i magazzini/depositi aventi un'altezza utile non superiore netta interna inferiore o uguale a mt. 2,40, nonché i terrazzi di copertura (solarium), sono da computarsi all'interno della Superficie accessoria (Sa). La Superficie accessoria, ragguagliata al 60%, può variare da un minimo pari al 10% ad un massimo pari al 60% della Superficie complessiva (Sc) totale (St); sono fatti salvi gli stati di fatto delle strutture esistenti nonché le previsioni normative più o meno restrittive contenute nell'articolo delle presenti norme.

Per il conteggio delle superfici esistenti si rimanda a quanto riportato nei precedenti titoli abilitativi edilizi.

Art. 5

Documentazione a corredo dell' intervento

La documentazione che l'avente titolo il soggetto attuatore dovrà presentare per l'attività edilizia da attuarsi secondo il presente piano dovrà comprendere:

- a) planimetria generale;
- b) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore ad 1:200 con indicazioni delle concessioni laterali per una profondità di almeno 50 ml. Dai confini, dagli accessi veicolari e pedonali, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno oggetto della concessione e le quote altimetriche e planimetriche della sede delle opere da eseguire e dei fabbricati circostanti; con le indicazioni degli alberi ad alto fusto esistenti anche non adulti, dell'eventuale presenza di dune e di ogni altro particolare di rilievo al fine di rendere il più chiaro ed esauriente il rapporto tra l'opera in oggetto di intervento ed il suolo circostante sia esso pubblico che in concessione;
- c) relazione tecnica illustrativa dell'intervento con indicazione delle scelte compositive, dello stato di fatto ambientale e delle caratteristiche architettoniche e strutturali;
- d) planimetrie, piante in scala rapporto non inferiore ad 1:100, delle piante dell'opera progettata con indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni delle aperture;
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di servizio;
 - strutture portanti;
 - disposizione del verde;
 - definizione di tutte le eventuali scelte tecnologiche in bioarchitettura;
 - nella planimetria relativa agli spazi aperti andranno indicate: pavimentazione, aiuole e piante, ove possibile schema degli allacciamenti ai servizi tecnologici quali: acqua, luce, rete fognatura ed eventualmente gas;
 - particolari costruttivi, in scala 1:50, del corpo principale e delle cellule tipo di corpi accessori, con l'indicazione delle aperture, dei serramenti, delle strutture di assemblaggio, del tipo di copertura e di quant'altro non sufficientemente rappresentabile in scala 1:100;
- e) disposizione del verde e delle aree pavimentate e l'arenile destinato ad area polifunzionale;
- f) disegni quotati, in scala 1:100 di sezioni, in scala 1:100, dell'opera messa in relazione con all'ambiente circostante; Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano a sistemazione avvenuta, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali quote esterne ed interne; devono essere indicate le altezze dei fronti, l'altezza netta dei vani, lo spessore dei solai, gli sporti aggettanti, i parapetti. Le sezioni dovranno essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- g) disegni, nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata completi di riferimento ai manufatti circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche

la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. I prospetti devono riportare l'indicazione dei materiali impiegati e loro colore, degli attacchi a terra, degli spazi per le insegne, delle opere di ferro e balaustre. Gli uffici e/o l'amministrazione comunale potranno richiedere disegni di particolari della costruzione e ulteriore documentazione fotografica dello stato di fatto che si rendessero necessari per una migliore comprensione dell'opera;

- h) disegni in scala minima 1:100 con indicazione, senza campitura delle strutture che si intendono conservare, con campitura gialla le strutture che si intendono demolire e con campitura rossa quelle nuove;
- i) documentazione fotografica;
- j) indagine geologico – geotecnica specifica, ove necessaria;
- k) tavola riassuntiva con indicazione della superficie coperta dello stato di fatto e quella di progetto, nonché la volumetria dello stato di fatto e quella di progetto.

L'avente titolo **il soggetto attuatore** può presentare l'istanza anche in forma integrata completandola con la documentazione necessaria al fine di ottenere il titolo autorizzativo ai fini demaniali marittimi (**art. 55 del Codice della Navigazione, art. 24 del Regolamento per l'Esecuzione del Codice della Navigazione**);

In ogni caso l'autorizzazione demaniale deve precedere, in veste di atto di assenso da parte della proprietà dell'area, il rilascio **o l'efficacia** del titolo abilitativo edilizio.

TITOLO II

Art. 6

cassato

Classificazione e modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi potranno essere di due tipi:

- **Intervento edilizio diretto:** è quello che si concretizza attraverso il rilascio del titolo abilitativo corrispondente all'entità delle opere oggetto dell'intervento;
- **Intervento indiretto:** è quello che si configura quando il titolo abilitativo è integrato dal Progetto di Attuazione. Il progetto di attuazione è necessario nelle unità speciali, nei poli integrati speciali ed opere di interesse generale.

Art. 7

cassato

Progetto di Attuazione

Il progetto di attuazione è lo strumento tecnico di iniziativa pubblica o privata, propedeutico al rilascio del titolo abilitativo edilizio, quando l'intervento riguarda unità speciali, poli integrati speciali ed opere di interesse generale.

Non ha caratteristiche di strumento attuativo preventivo.

Gli elaborati a corredo del progetto di attuazione sono:

- 1) gli elaborati indicati al precedente art. 5;
- 2) la convenzione attuativa;
- 3) il progetto di eventuali opere di urbanizzazione.

Il Progetto di attuazione è approvato dalla Consiglio Comunale acquisiti i pareri della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, e della commissione consiliare permanente di Sviluppo Territoriale ed Ecologia, eventuale parere preventivo dell'Ufficio Demanio relativamente agli aspetti demaniali (art. 36 Cod. Nav. Concessioni demaniali; art. 45-bis affidamento ad altri soggetti; art. 46 subingresso nella concessione).

Art. 8

cassato

Convenzione

La convenzione prevista dal Progetto di attuazione è finalizzata alla corretta e puntuale realizzazione delle opere in esso previste nonché alla definizione delle prescrizioni e degli oneri connessi all'intervento medesimo, lo schema relativo è allegato al presente Piano quale allegato N° 5.

Le modalità e i tempi di attuazione nonché la natura della convenzione sarà stabilita coerentemente alla concessione del Demanio Marittimo e del Demanio dello Stato al fine di uniformare la natura e l'effetto del titolo.

La convenzione fissa inoltre le garanzie per l'esecuzione degli interventi quando riguardano opere di interesse generale, i tempi di esecuzione e gli eventuali stralci attuativi.

Art. 6 9

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione riguardano gli interventi ed i relativi allacciamenti atti a garantire la fruizione ed il concreto esercizio dell'attività balneare e configurano il quadro dei lavori necessari alla realizzazione del piano particolareggiato dell'arenile:

- aree di verde attrezzato;
- percorsi, zone di sosta, piazze, ciclabili e pedonali;
- viabilità carrabile;
- parcheggi pubblici;
- opere a rete;
- rinaturalizzazione dell'arenile;

Qualora tali opere vengano realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, la **stessa quale** procederà mediante progettazione e realizzazione **anche con realizzazioni strutturalmente stabili**, secondo stralci funzionali e compatibilmente alle disponibilità di Bilancio.

Art. 7 10

Regime delle aree

Il regime proprietario delle aree comprese nel piano individua le seguenti categorie:

- aree del demanio marittimo;
- aree comunali;
- aree di altri enti pubblici o privati.

La suddetta classificazione non esclude:

- eventuali espropriazioni per pubblica utilità (ad esclusione delle aree ricadenti nel demanio marittimo), acquisizioni o cambi di regime delle previsioni del piano, così come previste dalla normativa in vigore;
- la possibilità di accorpate nella concessione demaniale frustoli di spiaggia libera sia con accesso diretto al mare che non (comparti 1a- 1b TAV. 7 B/C) (ex PPA) ;
- la possibilità di poter scambiare porzioni di spiaggia libera con porzioni di spiaggia in concessione, seguendo il criterio del miglior utilizzo e gestione dell'arenile (comparti n. 2a – 2b TAV. N 7 A / 7C) (ex PPA);
- la possibilità, in caso di interventi pubblici che riducono notevolmente la spiaggia data in concessione, di compensare la perdita concedendo con aree attualmente in regime di spiaggia libera mediante con le procedure previste dalle norme di riferimento; in tali aree è concesso la possibilità di realizzare un manufatto (anche finalizzato a stabilimento balneare) pari a 20 mq. di Superficie complessiva (Sc) St (comparto n. 3 TAV. N 7A) (ex PPA);
- la possibilità di concedere autorizzazioni stagionali (sia nel rispetto del codice della navigazione che dell'accessibilità al mare di cui alla legge 296/06) pari a ml. 20 (fronte mare), per attività sportive svolte, con le procedure previste dalle norme di riferimento (comparto n.4 TAV. N 7 A) (ex PPA) .

Ove ne esistano i requisiti, l'approvazione di un Progetto d'Attuazione , costituisce, previo parere da parte del Consiglio Comunale, atto di pubblica utilità.

Art. 8 11

Definizione della superficie impermeabile

Le definizioni dei parametri edilizi contenute nelle Norme del PRG e del regolamento Edilizio vigenti, sono integrate come segue:

E' considerata superficie impermeabile (S.imp.) quella costituita da dall'insieme di:

- superficie coperta generata da manufatti edilizi e delimitata da elementi continui o puntuali;
- superficie coperta da strutture, anche in elementi leggeri in genere, con sottostante pavimentazione impermeabile;
- da tutte le pavimentazioni e spazi per attività ricreative composte da sottofondi a carattere impermeabilizzante, ovvero gettati in opera su soletta con esclusione quindi delle pavimentazioni scoperte ad elementi separati semplicemente appoggiati al suolo o appoggiate su strutture fisse permeabili (listelli,);
- da tutte le vasche per idromassaggio.

Art. 9 12

Prescrizioni generali sugli interventi

Ogni intervento dovrà essere progettato tenendo conto: del distanziamento della battigia, di un corretto impatto ambientale, cercando di implementare i varchi visivi monte-mare; della qualità architettonica – strutturale, garantendo sempre l'accessibilità senza barriere architettoniche e con la finalità di innovare e riqualificare l'arenile integrando tutte le attività in esso effettuate.

Il servizio edilizia privata, evidenziando una particolare rilevanza estetica delle opere degli interventi, può sottoporre gli interventi le istanze di Denuncia Inizio Attività al parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Riduzione del 10% della superficie coperta esistente

Gli interventi di ristrutturazione edilizia rilevante, intesa anche come demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria, sono soggetti alla riduzione della superficie coperta (Sq.) esistente del 10%, limitatamente alla porzione interessata dall'intervento di ristrutturazione.

Non sono soggetti alla riduzione del 10% della superficie coperta esistente gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia degli stabilimenti balneari la cui Superficie coperta (Sq) complessiva dell'intero stabilimento non supera i 120 mq. di Superficie coperta (Sq);
- demolizione e contestuale ricostruzione con nonché la traslazione e conseguente accorpamento dei manufatti;
- accorpamento nella gestione tramite la fusione di 2 o più unità d'intervento. e conseguente accorpamento dei manufatti mediante intervento di demolizione e ricostruzione.
- ristrutturazione edilizia di stabilimenti balneari che sono già stati oggetto di riduzione della Sq ai sensi del presente articolo.

Per ristrutturazione rilevante si intende l'intervento di ristrutturazione edilizia esteso su almeno il 50% della superficie calpestabile (reale) del corpo principale.

La riduzione della superficie (10%) potrà essere utilizzata solo per trasformare la superficie da Sa a Sn.

Altezze

Fatti salvi gli interventi di carattere conservativo (definiti dalla L.R. n. 15/2013 31/2002), per i quali l'ingombro esterno non deve variare, l'altezza massima (utile) dei vani consentita è sarà di ml 3,00 al piano terra e, ml. 3.00 al piano primo solo se preesistente e regolarmente autorizzato più lo spessore del solaio intermedio.

Di qualsiasi struttura che permette di superare un dislivello (scale, ascensori, piattaforme elevatrici, montacarichi), la superficie non ricade nel conteggio della superficie coperta l'altezza sarà quella strettamente necessaria alla realizzazione dell'impianto tecnologico, fermo restando il rispetto dei principi generali del piano.

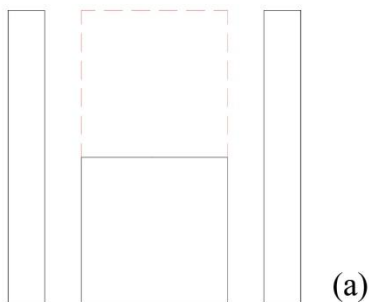
Il piano di calpestio, ai fini della sicurezza della ingressione marina, può essere alzato fino ad una quota massima pari a ml.1,80 dalla quota di medio mare; tale intervento non è soggetto alla riduzione del 10% di Sq se lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici non viene alterato e pertanto l'adeguamento delle aperture alla nuova quota non costituisce modifica all'aspetto esteriore.

Gazebo/Punti ombra e chioschi - attività sportive

Potranno essere realizzati nella "zona edificata" a monte e a mare degli stabilimenti balneari, precisamente nello spazio compreso tra il corpo fabbricato principale e l'estensione massima dei corpi accessori, le quali cabine, e/o i depositi, ecc.

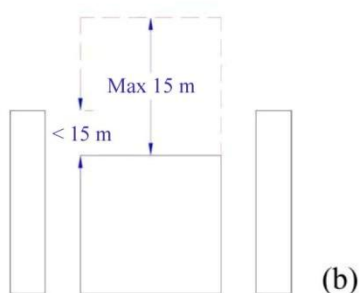
Tali strutture dovranno disporsi in allineamento al corpo fabbricato principale, senza alterazione dei varchi visivi, con estensione prevista nelle tipologie di seguito elencate:

- (a) le cabine protendono verso il mare o verso monte con estensione maggiore di 5 15 ml.



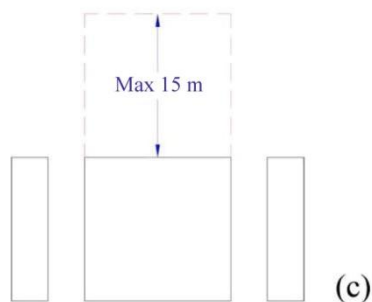
In questo caso i chioschi, gazebo e o punti d'ombra potranno essere realizzati con una profondità massima consentita coincidente con la linea di massima estensione delle cabine.

- (b) le cabine protendono verso il mare o verso monte con estensione minore di 5 15 ml.



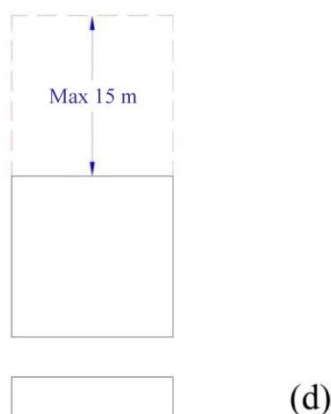
In questo caso i chioschi, gazebo e o punti d'ombra potranno essere realizzati con una profondità massima consentita di 5 15 ml.

- (c) le cabine sono allineate al fabbricato principale



In questo caso i gazebo, chioschi e o punti d'ombra potranno essere realizzati con profondità massima di 5 15 ml, verso mare o verso monte.

- (d) le cabine si trovano a monte o a mare del fabbricato principale.



In questo caso i gazebo, chioschi e o punti d'ombra potranno essere realizzati in aderenza al fronte lato mare del corpo principale, con profondità massima di 5 15 ml.

Quanto previsto dai punti precedenti vale anche per la tipologia di stabilimento costituita dal fabbricato principale e una sola fila di cabine protese verso il mare o verso monte.

Per i manufatti in possesso di regolare titolo abilitativo edilizio al momento dell'adozione del piano è consentita la demolizione e contestuale ricostruzione nel sedime e nella sagoma autorizzati precedentemente; il nuovo titolo abilitativo che autorizza tale possibilità deve riguardare esclusivamente interventi sul manufatto in oggetto.

I materiali consentiti sono quelli indicati all'art. 4.

Sul lastrico solare, che può essere utilizzato come quale solarium o soggiorno all'aperto, è ammessa l'installazione di punti ombra stagionale di pergolati in materiale leggero a protezione degli spazi di soggiorno, al terrazzo di copertura con una estensione complessiva non superiore alla superficie coperta esistente.

Destagionalizzazione dell'arenile

Funzioni che consentano la destagionalizzazione dell'uso dell'arenile, potranno essere previste entro la zona edificata, attraverso la sola formazione di campi per attività sportive, ludiche e culturali sulla sabbia, coperti temporaneamente da ottobre a marzo. Le strutture dovranno essere riconducibili ad opere di arredo, con carattere di precarietà (nel rispetto delle normative regionali e statali vigenti) e dovranno per consentire la massima permeabilità visiva; ogni elemento e soluzione dovrà perseguire l'obiettivo del piano e la semplicità formale e disporsi secondo un unico piano con superficie coperta e superficie complessiva derivanti dallo stato preesistente in ogni caso per le attività sportive è consentita la superficie necessaria per il suo svolgimento e; ne è consentita la copertura con una altezza massima del piano di ml. 8,00 7,00 (riferita al punto più alto della struttura) e comunque non superiore alla sagoma dello stabilimento balneare. Il titolo autorizzativo è la Denuncia di Inizio Attività, con fideiussione a garanzia della rimozione, esso comporta comunque Tali strutture sono riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 7, comma 1, lettera i), L.R. n. 15/2013 e s.m.i., fatto salvo il rilascio delle prescritte autorizzazioni demaniali marittime.

Pavimentazioni e vasche idromassaggio

Particolare considerazione dovrà essere riservata nella progettazione delle superfici pavimentate che andranno contenute e comunque realizzate in maniera permeabile come da art. 31 37.

Per tutti gli interventi che perseguono gli obiettivi dell'art. 13 del Piano Territoriale di Coordinamento e della L.R. n° 9/2002, in particolare per quelli che prevedono aumenti dei varchi visivi e/o riduzione delle superfici coperte del 10% e/o accorpamento dei manufatti e concessioni demaniali, Potranno essere installate vasche idromassaggio quali strutture amovibili posizionate a secco sulla sabbia, ciascuna di superficie massima non superiore a 5 mq. e **nella sono ammesse in** misura di una ogni 10,00 ml di fronte mare della concessione demaniale marittima, da posizionare all'interno della zona edificata, **senza compromissione dei varchi visivi esistenti in linea con il fabbricato principale e le cabine, e/o in assenza di queste entro il limite massimo di 5 ml di profondità verso mare,** e comunque non visibili dalla strada; tali vasche sono considerate requisito supplementare di carattere igienico – sanitario e devono seguire per la realizzazione i criteri dell'armonizzazione degli interventi all'ambiente.

Concessioni demaniali marittime ove è previsto l'incremento della superficie coperta

Prescrizioni generali

Il progetto deve essere redatto **nel rispetto delle presenti norme con le regole previste dal piano con** altezza utile **consentita** non superiore a ml. 3,00 **dalla quota del piano di calpestio all'intradosso del solaio.**

- **Concessione a mare Società C.S. Immobiliare srl** (concessione adiacente piscina 4 venti-levante)
E' prevista in tale concessione la realizzazione di stabilimento balneare innovativo pari a mq. 100 complessivi di **Superficie coperta (Sq) St.** (ai fini del calcolo della superficie coperta non si deve superare tale parametro), comprensivi della superficie esistente.
- **Concessione a mare della Parrocchia S. Giacomo Apostolo di Cesenatico**
E' prevista in tale concessione una superficie **coperta (St)** fino a mq. 36 (ai fini del calcolo della superficie coperta non si deve superare tale parametro).
- **Concessione a mare del circolo vela di Cesenatico**
E' previsto in tale concessione un aumento della superficie esistente pari a mq.40 di **Sq St.** (ai fini del calcolo della superficie coperta, della quota prevista in aumento, non si deve superare tale parametro).
- **Concessione a mare della Congrega velisti di Cesenatico**
E' previsto in tale concessione un aumento della superficie esistente pari a mq.140 di **Sq St.** (ai fini del calcolo della superficie coperta, della quota prevista in aumento, non si deve superare tale parametro).
- **Concessione a mare della Società Allegrìa**
E' previsto in tale concessione un aumento della superficie esistente pari a mq.25 di **Sq St.** (ai fini del calcolo della superficie coperta, della quota prevista in aumento, non si deve superare tale parametro).
- **Nella Concessione a mare della Veronese**
Integrata con le aree infrastrutturali retrostanti di completamento dei Giardini a mare, è previsto la realizzazione di uno stabilimento balneare innovativo di mq.120 di **Sq St.** (ai fini del calcolo della superficie coperta, della quota prevista in aumento, non si deve superare tale parametro).
- **Stabilimento balneare "Villa Celeste"**
A seguito della delibera di Consiglio Comunale n. 90/2008 è stata accolta l'osservazione che ha parificato, a livello normativo, lo stabilimento balneare in oggetto agli altri stabilimenti balneari esistenti. Essendo lo stabilimento a servizio di una notevole estensione di arenile pubblico e spiaggia privata viene concessa, per igiene pubblica e dotazione minima inderogabile di servizi alla spiaggia, la realizzazione di ulteriori corpi accessori (da classificare come Sa) per un totale di mq. 80 di Sq.

Concessioni demaniali

E' ammessa, a richiesta degli operatori interessati, la presentazione di un progetto di iniziativa privata, nel caso di accorpamenti delle concessioni che prevedano una diversa configurazione delle concessioni stesse in relazione ad una migliore proposta dell'offerta turistica; fatto salvo che ciò non comporti l'aumento delle superfici in concessione ai fini del mantenimento degli attuali varchi pubblici di accesso all'arenile.

Le concessioni demaniali marittime finalizzate a stabilimento balneare, prive del corpo principale potranno realizzarne uno di 20 mq. di **Superficie coperta (Sq) St.** solo nel caso di accorpamento con uno stabilimento adiacente.

Tutti gli interventi verranno considerati completi, dal punto di vista amministrativo, esclusivamente a seguito del rilascio della Autorizzazione e/o Concessione Demaniale, ad esclusione degli interventi di cui all'art. 49 57.

Liquefazione dei terreni di fondazione e fenomeno di ingressione salina

La progettazione attuativa dovrà tenere conto dell'esistenza di un potenziale pericolo di liquefazione dei terreni di fondazione; ogni intervento dovrà calcolare il rischio locale ed i possibili cedimenti permanenti.

Ai fini di limitare il fenomeno d'ingressione di acqua salina (art.28 c.9 PTCP), il prosciugamento degli scavi tramite interventi di "dewatering" per la realizzazione di vani interrati dovrà essere effettuato solo successivamente alla realizzazione di una barriera idraulica al contorno.

Adeguamento delle reti

Gli interventi urbanistici dovranno prevedere progetti funzionali di adeguamento delle reti, che tengano conto delle eventuali richieste di potenziamento del servizio e adeguamento alle normative vigenti.

In sede di approvazione dei progetti esecutivi suddetti dovranno essere richiesti i pareri agli enti gestori di riferimento.

Art. 10 13

Unità di intervento ed interventi ammissibili

Le unità di intervento, i comparti e le unità speciali (come definiti all'art. 4) rappresenta l'unità immobiliare o funzionale minima che possono può essere sottoposte a ad intervento edilizio diretto.

Esse sono suddivise in:

- a) **unità di intervento singole**, corrispondono alle singole concessioni demaniali;
- b) **accorpamento**, corrisponde all'unità territoriale estesa con fronte di almeno due o più concessioni demaniali.

Gli interventi sono attuabili previo rilascio/perfezionamento del giusto titolo abilitativo edilizio o a seguito di comunicazione di inizio lavori (nel caso di attività edilizia libera), così come definiti dall'art. 5 del RUE;

In entrambe si potrà intervenire in maniera diretta tramite Permesso di Costruire Denuncia di Inizio Attività, restano fatte salve le prescritte autorizzazioni demaniali marittime avente carattere costitutivo.

Eventuali porzioni di arenile non in concessione o spiagge libere comprese tra due concessioni demaniali facenti parte di un unico comparto, non costituiscono elemento di interruzione rispetto al requisito della contiguità, ma non concorreranno al raggiungimento della misura di fronte mare per il comparto; su tali aree non potrà essere collocato alcun elemento strutturale e per l'ombreggio.

Nelle unità di intervento sopra descritte Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di ristrutturazione edilizia anche comprendenti l'elevazione del piano di calpestio interno solo se possibile in funzione dell'altezza interna netta esistente e fermo restando l'altezza esterna;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di demolizione e contestuale ricostruzione con o senza traslazione dei corpi di fabbrica;
- sostituzione, ristrutturazione, accorpamento e spostamento di manufatti accessori degli stabilimenti balneari quali cabine, spogliatoi a rotazione, servizi igienici, depositi o quant'altro assimilabile, senza aumento della superficie coperta (salvo i casi specificatamente disciplinati) di sedime; il tutto finalizzato ad incrementare i varchi visivi, intendendo con ciò una riduzione del rapporto tra fronte edificato e fronte della concessione in senso parallelo al mare.

Art.14

Ambito Portuale

(SOPPRESSO)

Art. 11 15

Accorpamenti e gestione unitaria delle aree in concessione

Uno o più titolari di concessioni concessionari di aree demaniali marittime possono sempre presentare congiuntamente un progetto rivolto alla creazione di un comparto d'intervento unitario, ottenuto per tramite all'accorpamento delle relative concessioni e/o ovvero di gestione unitaria delle stesse.

Per parti comuni si intendono tutte quelle soggette a gestione unitaria.

E' consentita, tramite intervento diretto:

- 1) La creazione di comparti ottenuti per accorpamento di due o più concessioni demaniali contigue, finalizzate alla creazione di un unico stabilimento balneare.
- 2) La creazione di comparti ottenuti per accorpamento di due o più concessioni demaniali non contigue, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) Comparti con interposta area non in concessione (es. spiagge libere)

E' ammessa la demolizione delle strutture esistenti e la loro ricostruzione su entrambe le aree in concessione oggetto d'intervento; l'area interposta non in concessione dovrà rimanere inalterata.

b) Comparti con interposte altre aree in concessione (non oggetto d'intervento)

E' ammessa la demolizione delle strutture esistenti e la loro ricostruzione in una sola delle aree in concessione e/o come da primo caso; la restante o le restanti aree in concessione oggetto d'intervento potranno essere utilizzate esclusivamente come aree con funzione di ombreggio.

Attraverso tali l'accorpamenti riguardante almeno 2 (due) o più concessioni o la disponibilità di almeno ml. 80 (ottanta) di fronte di arenile, è consentita la realizzazione di strutture, della consistenza derivata dalla demolizione e ricostruzione di quelle preesistenti sulle concessioni accorpate, finalizzate all'utilizzo permanente dell'arenile.

Nella progettazione di queste strutture dovranno essere previste soluzioni nelle quali si migliori il varco visivo e lo spazio interno ed esterno si compenetrino cercando di mantenere la massima permeabilità visiva monte-mare anche utilizzando strutture leggere ed utilizzando quanto previsto dalle disposizioni del Titolo III. Potranno essere previste funzioni diversificate che consentano la destagionalizzazione dell'uso dell'arenile (così come definite dall'art. 9).

Funzioni che consentano la destagionalizzazione dell'uso dell'arenile, potranno essere previste entro la zona edificata, attraverso la sola formazione di campi per attività sportive, ludiche e culturali sulla sabbia, coperti temporaneamente da Ottobre a Marzo. Le strutture dovranno essere riconducibili ad opere di arredo, con carattere di precarietà (nel rispetto delle normative regionali e statali vigenti), per consentire la massima permeabilità visiva, ogni elemento e soluzione dovrà perseguire l'obiettivo del piano e la semplicità formale e disporsi secondo un unico piano con superficie coperta e superficie complessiva derivanti dallo stato preesistente, in ogni caso per le attività sportive è consentita la superficie necessaria per il suo svolgimento; ne è consentita la copertura con una altezza massima del piano di m. 7,00. (riferita al punto più alto della struttura) e comunque non superiore alla sagoma dello stabilimento balneare. Il titolo autorizzativo è la Denuncia di Inizio Attività, con fideiussione a garanzia della rimozione, esso comporta comunque il rilascio delle prescritte autorizzazioni Demaniali Marittime.

Il lastrico solare può essere utilizzato quale solarium o soggiorno all'aperto, è ammessa l'installazione stagionale di pergolati in materiale leggero a protezione degli spazi di soggiorno al terrazzo di copertura con una estensione complessiva non superiore alla superficie coperta esistente.

Per il procedimento di approvazione del progetto di attuazione si rimanda all'art. 7

Art. 12 16

Gestione di spiaggia in forma associata

In tutti i casi in cui tramite convenzione con il Comune di Cesenatico venga definita la gestione unitaria delle parti comuni e, la zona di della spiaggia attrezzata, in gestione a forma associata, sono da perseguire e da considerare e gestire secondo criteri e soluzioni a bassa modificazione del tendenziale stato naturale dell'arenile. L'intera zona spiaggia deve essere preliminarmente assoggettata ad un progetto unitario di sistemazione generale, (inserito all'interno del Comparto d'intervento diretto Progetto d'Attuazione) privilegiando anche la così detta vocazione dell'arenile sulla base delle seguenti opzioni:

- fitness;
- sport;
- cultura;
- bambini;
- svago;
- ristorazione.

La definizione degli usi, della distribuzione, delle attrezzature, dei parametri e criteri di intervento è effettuata da tale progetto sulla base dei delle seguenti principi disposizioni:

- a) le costruzioni e tutte le attrezzature a carattere stabile dovranno collocarsi nell'apposita fascia edificata ed in armonia con l'ambiente costruito circostante;
- b) le attrezzature dovranno caratterizzarsi con proposte di forma e tipologia a forte carattere innovativo e sperimentale e privilegiando materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente;
- c) è prevista la realizzazione di chioschi, nella misura massima di uno ogni due concessioni demaniali, in relazione all'estensione della gestione (uno ogni 80 m. circa di fronte associato ovvero ogni due concessioni) con esclusiva funzione di informazione, commercializzazione e promozione dell'attività turistica-ricettiva punti di smistamento alle attività di organizzazione della gestione in forma associata, collocati a monte dello stabilimento balneare (anche in deroga all'art. 9) e senza alterazione dei varchi visivi, ed il cui utilizzo è limitato alla stagione balneare. gli eventuali elementi di ombreggio potranno differenziarsi per innovazione tipologica rispetto a quelli in uso (ombrellone a telo classico);

- d) le superfici pavimentate andranno contenute al minimo indispensabile per la distribuzione alle attrezzature, esse dovranno essere in materiale naturale (legno) in sostituzione alle attuali plotte in cemento;
- e) eventuali elementi di interesse naturalistico esistenti sull'arenile andranno salvaguardati (piccole dune, fauna e vegetazione pioniera).

Art. 17
Poli Speciali
(SOPPRESSO)

Art. 13 18
Unità speciali

Le Unità Speciali, ricadenti in parte in area demaniale e in parte su suolo di proprietà di soggetti privati o di altri enti, rappresentano particolari unità d'intervento; per l'attuazione sono da considerarsi a tutti gli effetti dei Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), disciplinati dalle presenti norme, che assumono un ruolo specifico nell'assetto complessivo del piano dell'arenile.

Ad esse corrispondono aree a cui è attribuito un ruolo di servizi generali e/o di riqualificazione ambientale del sistema e cioè:

- a) spiagge libere e servizi annessi;
- b) aree verdi, attrezzature e servizi annessi;
- c) aree di salvaguardia e/o di recupero ambientale.

Sono previste le seguenti unità speciali:

N.1) UNITÀ SPECIALE PINETA DI ZADINA

L'arenile di Zadina è caratterizzato dalla presenza della fascia di pineta residua lungo la spiaggia. Il progetto deve riguardare l'integrazione tra pineta ed arenile ed il miglioramento della viabilità distributiva retrostante gli stabilimenti balneari.

N.2) UNITÀ SPECIALE DI PONENTE

Demolizione della colonia "P.Zarri" e trasposizione della volumetria lorda, pari a circa mc 3.395, nell'area retrostante.

Realizzazione di uno stabilimento balneare con Superficie coperta (Sq) massima pari a 100 mq.

N.3) UNITÀ SPECIALE DI LEVANTE - DIAMANTI E BAGNO MARCONI

L'unità speciale è caratterizzata dalla presenza dell'area dei Diamanti, dal bagno Marconi e dalla retrostante Piazza Marconi.

Obiettivo dell'unità speciale è quello di dotare l'arenile di Levante di un forte polo attrattivo, che possa essere un valore aggiunto e complementare ai servizi offerti dagli stabilimenti balneari, aperto tutto l'anno, caratterizzato da funzioni legate allo svago della persona e all'utilizzo diversificato dell'arenile nelle diverse stagioni.

Le principali funzioni ammesse sono:

- attività di spettacolo;
- attività ricreative e culturali per tutte le fasce d'età;
- attività legate al tema della salute e area fitness;
- attività sportive;
- n.1 attività di ristorazione;
- attività di balneazione.

Il progetto dell'unità speciale dovrà essere redatto sulla base dei principi contenuti nel piano dell'arenile, in particolare per la destagionalizzazione dovrà essere rispettato quanto previsto dal piano dell'arenile, garantire le necessarie relazioni urbane, e la suddivisione in tre sub-ambiti, da attuarsi anche separatamente e così denominati:

- sub-comparto area Diamanti;
- sub-comparto area bagno Marconi;
- sub-comparto piazza Marconi.

A complemento dei fabbricati principali, per funzioni legate alla stagione estiva, si possono realizzare strutture leggere (punti ombra, chioschi, percorsi coperti, passerelle, ecc.) in spiaggia (nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia), precarie e amovibili a fine stagione balneare.

Sub-Comparto area Diamanti

L'area rappresenta la continuità dei giardini a mare e dovrà essere la zona cerniera fra i giardini stessi, l'area del bagno Marconi e la piazza.

Sub-Comparto area Bagno Marconi

Nell'area è prevista:

- la riqualificazione del fabbricato principale dello stabilimento e la demolizione dei servizi annessi alla piscina e agli spogliatoi e la loro ricostruzione in posizione ortogonale rispetto alla battigia, per aumentare i varchi visivi a mare;
- la realizzazione di una struttura polivalente e di un ristorante, da posizionarsi dietro il corpo di fabbrica della scuola ITC Giovanni Agnelli, in materiale naturale, con carattere di precarietà e amovibilità (nel rispetto delle normative regionali e statali vigenti); per consentire la massima permeabilità visiva ogni elemento e soluzione dovrà perseguire l'obiettivo dell'arenile e la semplicità formale e disporsi secondo un unico piano con superficie coperta e superficie complessiva non superiore a mq. 300 di Superficie complessiva (Sc), con una altezza massima del piano di m. 7,00. (riferita al punto più alto della struttura) e comunque non superiore alla sagoma dello stabilimento balneare e dei fabbricati circostanti.

Sub-comparto Piazza Marconi

E' prevista la riqualificazione della piazza ad uso esclusivo dei pedoni, affinché assuma il ruolo di aggregazione e ricucitura del tessuto urbano limitrofo, anche attraverso il suo utilizzo per manifestazioni di varia natura .

Al piano sottostante è previsto la realizzazione di un parcheggio pubblico a uno o più piani.

Il progetto dell'unità speciale dovrà essere accompagnato da uno studio di fattibilità economico-finanziario, di ricaduta ambientale e sulle attività commerciali ed economiche limitrofe, per ciascuno dei sub-comparti.

N.4) UNITÀ SPECIALE DI LEVANTE - COLONIA AGIP

Comprende la zona di arenile di proprietà ENI spa antistante la colonia AGIP.

Il progetto deve perseguire gli obiettivi di rinaturalizzazione e di salvaguardia dell'arenile.

I limiti contigui delle unità speciali, ad esclusione di quelli ricadenti in aree demaniali, potranno essere traslati, in fase di progettazione, per una più completa e migliore attuazione.

Le unità speciali, ricadenti in parte in area demaniale e in parte su suolo di proprietà di soggetti privati o altri enti, rappresentano particolari unità di intervento per l'attuazione sono da considerarsi a tutti gli effetti dei piani unitari, come disciplinati dalle norme di piano regolatore vigente, che assumono un ruolo specifico nell'assetto complessivo del piano dell'arenile.

Ad esse corrispondono elementi strutturali del piano con attribuito il ruolo dei servizi generali e/o di riqualificazione ambientale del sistema e cioè:

- spiagge libere e servizi annessi come da art. 37;
- aree verdi, attrezzature e servizi annessi;
- aree di salvaguardia e/o di recupero ambientale.

Sono previste le seguenti unità speciali:

N.1- Unità Speciale Pineta di Zadina

L'arenile di Zadina è caratterizzato dalla presenza della fascia di pineta residua lungo la spiaggia. Il progetto deve riguardare l'integrazione tra pineta ed arenile ed il miglioramento della viabilità distributiva retrostante gli stabilimenti balneari;

N.2 - Unità Speciale di Ponente

Comprende la zona di arenile che si estende da via Pinzon a via Pian del Carpine. Il progetto deve perseguire l'obiettivo di valorizzazione dell'arenile attraverso la rinaturalizzazione e salvaguardia dell'arenile, attraverso il mantenimento e il ripristino delle aree naturali (salvaguardia e ripristino dei sistemi delle dune, incremento delle essenze vegetali autoctone,);

Il progetto d'attuazione dovrà riguardare l'unitarietà dell'unità, solo in fase attuativa sono ammessi stralci funzionali dell'unità speciale.

N.3 - Unità Speciale di Levante (Diamanti e Bagno Marconi)

L'unità speciale è caratterizzata dalla presenza dell'area dei Diamanti, del bagno Marconi e dalla retrostante Piazza Marconi. Obiettivo dell'unità speciale è quello di dotare l'arenile di Levante di un forte polo attrattivo che possa essere un valore aggiunto e complementare ai servizi offerti dagli stabilimenti balneari, aperto tutto l'anno, caratterizzato da funzioni legate allo svago della persona e all'utilizzo diversificato dell'arenile nelle diverse stagioni.

Le principali funzioni ammesse sono:

- attività di spettacolo;
- attività ricreative e culturali per tutte le fasce d'età;
- attività legate al tema della salute e area fitness;
- attività sportive;
- n.1 attività di ristorazione;
- attività di balneazione.

Il progetto dell'unità speciale dovrà essere redatto sulla base dei principi contenuti nel presente piano dell'arenile, in particolare per la destagionalizzazione dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 12, garantire le necessarie relazioni urbane e la suddivisione in tre sub-ambiti, da attuarsi anche separatamente, come perimetrali nella tav. n.7C e così denominati:

- sub-ambito area Diamanti
- sub ambito area bagno Marconi
- sub ambito piazza Marconi

A complemento dei fabbricati principali per funzioni legate alla stagione estiva, si possono realizzare strutture leggere (punti ombra, chioschi, percorsi coperti, passerelle, ecc.) in spiaggia (nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia), precarie e amovibili a fine stagione balneare.

Sub-ambito area Diamanti

L'area rappresenta la continuità dei giardini a mare e dovrà essere la zona cerniera fra i giardini stessi, l'area del bagno Marconi e la piazza.

Sub-ambito area Bagno Marconi

Nell'area è prevista:

- la riqualificazione del fabbricato principale dello stabilimento e la demolizione dei servizi annessi alla piscina e agli spogliatoi e la loro ricostruzione in posizione ortogonale rispetto alla battigia per aumentare i varchi visivi a mare;
- la realizzazione di una struttura polivalente e di un ristorante, da posizionarsi dietro il corpo di fabbrica della scuola ITC Giovanni Agnelli

Sub-ambito Piazza Marconi

E' prevista la riqualificazione della piazza ad uso esclusivo dei pedoni, affinché assuma il ruolo di aggregazione e ricucitura del tessuto urbano limitrofo, anche attraverso il suo utilizzo per manifestazioni di varia natura.

Al piano sottostante è previsto la realizzazione di un parcheggio pubblico a uno o più piani.

Il progetto dell'unità speciale dovrà essere accompagnato da uno studio di fattibilità economico-finanziario, di ricaduta ambientale e sulle attività commerciali ed economiche limitrofe, per ciascuno dei sub-ambiti.

N.4 - Unità Speciale di Levante (Colonia Agip)

Comprende la zona di arenile di proprietà ENI spa antistante la colonia AGIP.

Il progetto deve perseguire gli obiettivi di rinaturalizzazione e di salvaguardia dell'arenile.

Art. 14 19

Arenili delle colonie marine

Nel caso di trasformazione o cambio di destinazione d'uso delle colonie, le concessioni demaniali marittime collegate possono essere modificate nello scopo. Qualora la nuova destinazione preveda come scopo l'attività di stabilimento balneare, quest'ultimo non potrà essere impiegato ad uso esclusivo della struttura trasformata ovvero di cui è mutata la destinazione d'uso.

In particolare, comunque, dovrà essere favorito:

- l'arretramento, ove previsto dal vigente RUE, Piano Regolatore Generale delle recinzioni delle aree di pertinenza delle colonie;
- la conservazione ed il ripristino degli elementi naturali esistenti con particolare riguardo ai relitti dunosi;
- la rinaturalizzazione delle aree libere lungo il mare, tramite l'uso di sabbia, terra e vegetazione autoctona;
- l'eliminazione delle installazioni precarie ed incoerenti esistenti.

Art. 15 20

Ripascimenti

L'arenile creatosi a seguito di fenomeni di ripascimento naturale od artificiale verso il mare che abbia acquisito carattere di stabilità, accertato dagli uffici comunali competenti, potrà essere concesso, dietro presentazione di formale richiesta, al concessionario frontista quale ampliamento stagionale temporaneo della concessione.

Art. 16 21

Dune

Negli apparati dunosi e nelle aree esistenti che presentano elementi di naturalità non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime. **Sulle suddette aree E' è vietato il rilascio di concessioni per uso temporaneo, e per manifestazioni e per In tali aree è vietata** la realizzazione di qualsiasi struttura. Gli interventi modificativi da parte dei concessionari confinanti comportano la decadenza della concessione e l'obbligo, **per il comunque del** concessionario, di rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Ove presente, dovrà essere garantita la continuità tra arenile, cordone dunoso e corridoio ecologico boscoso.

Art. 17 22

Noleggio natanti

Indipendentemente dall'ampiezza della fascia di battigia riservata al libero transito delle persone e dei mezzi di soccorso e compatibilmente con il suo rispetto, nelle zone ove è autorizzata la locazione di natanti deve essere garantito uno spazio sufficiente all'esercizio della suddetta attività.

In condizioni meteo-mare avverse o per particolari esigenze di ordine pubblico, i piccoli natanti, ove possibile e previo diretti accordi con i concessionari retrostanti in merito al posizionamento dei natanti stessi, potranno essere temporaneamente rimessi sugli arenili in concessione.

Più precisamente, non è consentito:

- incrementare il numero dei pezzi abilitati per l'anno 2006, vengono consentiti esclusivamente passaggi tra concessioni già rilasciate, che non mutino sostanzialmente il numero complessivo dei natanti in essere, così come di seguito elencato:

AREA 1A Arenile di Zadina Nord _ N° 17 natanti annessi alle CDM

AREA 1B Arenile di Zadina Sud

AREA 2A Arenile delle Colonie di Ponente _ N° 0 natanti

AREA 2B Arenile di Ponente Centro _ N° 37 natanti annessi alle CDM

AREA 3 A Arenile di Levante Centro _ N° 282 natanti annessi alle CDM

AREA 3 B Arenile delle Colonie di Levante _ N° 9 natanti annessi alle CDM

AREA 4 A Arenile di Valverde Nord _ N° 37 natanti annessi alle CDM

AREA 4 B Arenile di Valverde Sud _ N° 81 natanti annessi alle CDM

AREA 5 A Arenile di Villamarina Nord _ N° 35 natanti annessi alle CDM

AREA 5 B Arenile di Villamarina Sud _ N° 37 natanti alle CDM

- variare lo scopo delle concessioni (complesso balneare o arenile) introducendo il noleggio natanti;
- sostare con il natante, anche se privato, sulla battigia fatto salvi casi in cui condizioni meteomarine perturbate impongono l'atterramento dei pezzi.

Vedi tavole 5 a- b- c- d

L'individuazione delle aree sopracitate è da riferirsi alla suddivisione in zone definita dal successivo art. 25 (vedi tavola 6) (ex PPA).

Art. 18 23

Scuole di vela, windsurf , Kite e nuoto

Le aree destinate alle scuole di vela, windsurf, kite e nuoto dovranno essere poste a monte della fascia di battigia per il libero transito, quindi ricavate all'interno di concessioni di spiaggia, garantendo la concentrazione di queste attività e lo slittamento verso monte dell'ingombro creato dalle attrezzature utilizzate.

Il numero delle autorizzazioni riguardanti scuole di vela, windsurf, kite e nuoto restano invariati rispetto l'anno 2006.

Diverse disposizioni, da valutarsi annualmente, saranno disciplinate attraverso l'ordinanza balneare integrativa di utilizzo dell'arenile che il comune emette annualmente, sulla base dell'ordinanza regionale ai sensi della legge regionale n. 9/2002.

In ogni caso il rilascio di nuove autorizzazioni di arenile destinate a scuole di vela, windsurf, kite e nuoto potranno essere previste solo all'interno delle unità speciali.

L'ordinanza regolerà anche la predisposizione dei corridoi di atterraggio, tenendo conto della competenza della Capitaneria di Porto in merito alla disciplina ed alla predisposizione dei corridoi, sia in funzione del noleggio di natanti (art. 17 22) che in funzione dell'attività di scuola vela, windsurf e kite.

Art. 19 24

Installazione di strutture ludiche stagionali in acqua precarie

Le zone di mare possono essere destinate all'installazione di strutture ludiche **stagionali precarie (gonfiabili), quali le piattaforme**.-

Ne è consentita l'installazione in una zona compresa tra la riva ed i 300 metri. L'altezza massima di tali strutture non potrà essere superiore ai **3 4 metri** fuori dall'acqua **in condizioni di medio-mare, e non potranno interessare una superficie maggiore di 30 mq.**

La richiesta di autorizzazione all'installazione, rilasciata dall'Amministrazione Comunale previo nulla osta delle autorità competenti, può essere avanzata dai concessionari frontisti solo in forma associata e per un fronte di mare continuo di almeno 300 mt. e per gli specchi d'acqua prospicienti le spiagge libere dalla Amministrazione Comunale

Le predette strutture devono essere immediatamente rimosse alla conclusione della stagione balneare come fissata dalle ordinanze delle competenti autorità.

Art. 25

Ormeggio Temporaneo

(SOPPRESSO)

Art. 20 26

Pontili ed attracchi

I pontili esistenti alla data di adozione del presente piano potranno essere mantenuti fino al 31 dicembre 2010 saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Entro tale scadenza dovranno essere rimossi a cura e spesa dei soggetti in possesso del titolo di utilizzo e sostituiti con pontili a basso impatto, con progetto da concordarsi con il Comune, la Capitaneria di Porto e la Soprintendenza ai Beni culturali per i beni architettonici e paesaggistici, salvo che gli uffici competenti valutino, in luogo della rimozione, la sussistenza delle condizioni per l'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione degli stessi.

Sarà facoltà del Comune avviare le procedure di cui agli artt. 42 e 47 del Codice della Navigazione (revoca della concessione, decadenza della concessione) qualora i concessionari non provvedano alla rimozione di cui al comma precedente.

Non è consentita la realizzazione di nuovi pontili ad implemento di quelli già esistenti.

Tutti gli interventi su dette strutture sono soggette a rilascio di concessione demaniale marittima e dovranno risultare in regola con le norme vigenti.

Art. 21 27

Piano di Soccorso

Il Comune di Cesenatico non necessita di un piano specifico di soccorso poiché l'arenile è facilmente raggiungibile in ogni punto del perimetro di costa, ed è presente sul Nel territorio è presente l'Ospedale Marconi, ed in cartografia è si evidenzia la collocazione delle postazioni di atterraggio dell'elimedica, identificate come scalo di sola emergenza (vedi Tav 2 - Planimetria Generale, Tav. 5/A,5/C,5/D - Stato di Fatto, Tav. 7/A, 7/C, 7/D, - Zonizzazione Progettuale ed individuazione delle Unità Speciali, Allegato 82/A, 82/C, 82/D - Documentazione Fotografica – (ex PPA)) e parere NIP 338/07 Ausl.

Art. 22 28

Postazioni Salvataggio

Le postazioni per gli addetti alla sorveglianza in mare, realizzate in maniera uniforme, potranno essere dotate di apposita torretta dimensionata in funzione al grado di visibilità dello specchio d'acqua di competenza, collocate in modo tale da non creare ostacolo lungo la fascia di battigia, in ferro e/o legno in struttura precaria e amovibile.

Per quanto non riportato nel presente articolo si rimanda all'Ordinanza balneare regionale.

Art. 23 29

Segnaletica ed insegne d'esercizio

La segnaletica dovrà indicare le zone di spiaggia libera, i servizi puntuali sull'arenile (pronto soccorso, servizi igienici ecc.) e gli eventuali divieti.

Saranno previste, in posizioni ben visibili e in prossimità degli accessi principali, bacheche per l'affissione di avvisi, ordinanze ecc.

Per quanto riguarda le insegne agli stabilimenti balneari, sia per modanature che per dimensioni, si rimanda a un regolamento d'approvazione successivamente e conformemente ai vari progetti di Attuazione che tenga conto, uniformandosi, della zona di appartenenza dello stabilimento balneare.

Per quanto riguarda le insegne ed i cartelli pubblicitari in genere si rimanda al vigente Regolamento comunale delle insegne e degli impianti pubblicitari adottato con Delibera di C.C. n° 135 del 20/11/1998.

Per ogni concessione sono ammesse non più di due insegne con la denominazione del bagno, una lato mare e una lato monte, non luminose ma solo illuminate.

E' ammessa un'ulteriore insegna da porsi all'accesso dei bagni che dovrà essere realizzata con caratteristiche uniformi.

Ogni stabilimento balneare dovrà, obbligatoriamente, riportare il proprio numero identificativo, come da tav. n 7 (ex PPA), sulla copertura dello stesso o sulle cabine, identificabile visivamente da elicottero.

Art. 24 30

Barriere Architettoniche

Al fine di assicurare la accessibilità dell'intero arenile anche ai portatori di Handicap, ogni intervento dovrà garantire il superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa di riferimento **vigente**; inoltre ogni nuovo permesso di costruzione dovrà considerare l'adeguamento di tutta la struttura, anche se l'intervento non riguardi esplicitamente i manufatti interessati.

Art. 25 31

Suddivisione in zone

Il piano particolareggiato dell'arenile prevede una suddivisione nelle seguenti zone fondamentali individuate negli elaborati del piano stesso:

ZADINA: comprende la zona di arenile che si estende dal confine Nord di Cesenatico al Canale Montaletto;

PONENTE: comprende la zona di arenile che si estende dal canale di Montaletto al molo;

LEVANTE: comprende la zona di arenile che si estende dal molo al prolungamento di via Dante;

VALVERDE: comprende la zona di arenile che si estende dal prolungamento di via Dante a via Torricelli; l'arenile è caratterizzato dalla zona denominata " ex IGAB", si tratta di strutture realizzate a seguito dell'attuazione del piano Particolareggiato "ex IGAB" realizzato nel 1988.

Essendo il tratto d'arenile frutto di un recente piano Particolareggiato, è ammesso l'intervento diretto per l'intervento d'accorpamento, con esclusione della ristrutturazione e della nuova costruzione nei singoli stabilimenti.

VILLAMARINA: comprende la zona di arenile che si estende da via Torricelli al confine Sud di Cesenatico.

Le quote planimetriche delle zone e delle relative articolazioni interne sono da desumersi dalla Tavola 6 (ex PPA)

Ai fini della individuazione effettiva e del trasferimento sul terreno dei confini delle zone di cui sopra e delle relative articolazioni interne di cui agli elaborati grafici del piano, si assumono di norma, come riferimenti, a monte, il confine del demanio marittimo, a mare la linea di battigia.

Art. 26 32

Suddivisione ed usi ammessi

Con il presente articolo viene definita la suddivisione dell'arenile in fasce funzionali prescrivendone gli usi ammessi.

FASCIA DI BATTIGIA: è il tratto d'arenile adibito al libero transito pedonale posta tra il mare e la fascia di adibita ad ombreggio. In tale fascia è ammesso il solo passaggio dei mezzi di soccorso, gestione e vigilanza.

FASCIA D'OMBREGGIO: è il tratto d'arenile adibito alla locazione di lettini e ombrelloni posta tra la battigia e la fascia edificata; potranno altresì trovare collocazione, con le medesime modalità degli ombrelloni, tutte le strutture di ombreggio tipiche del contesto balneare della riviera romagnola. In via eccezionale e previa autorizzazione demaniale marittima possono essere installate strutture stagionali per il gioco e attività sportive (campi da beach volley e beach tennis). Eccezionalmente e fino all'arretramento degli stabilimenti balneari esistenti, dei bagni posti all'interno del comparto 9) Arenile di Villamarina Nord è ammessa una fascia adibita ad ombreggio posta a monte della fascia edificata.

FASCIA EDIFICATA: è il tratto d'arenile dove sono collocati lo stabilimento balneare e tutti i servizi fissi per la balneazione quali chioschi, pergolati, bagni, cabine, depositi, ecc. con apposita regolamentazione è ammessa la collocazione di gazebo. In questa fascia trovano collocazione anche tutti i servizi necessari agli utenti delle spiagge libere e delle colonie.

FASCIA POLIFUNZIONALE: è il tratto d'arenile che può trovare localizzazione tra la fascia ad ombreggio (a mare degli stabilimenti balneari) e il limite dell'arenile demaniale a monte. In questa fascia vengono prevalentemente localizzate le attrezzature per il gioco dei bimbi ed adulti, aree fitness, sportive, ricreative. Le attrezzature precarie installate in tale fascia, nonché le relative attività, sono soggette al regime di cui all'ordinanza regionale n. 2/2004 e s.m.i. La tavola di progetto n.11 redatta sulla base dello stato in concessione, riporta il limite massimo dell'area polifunzionale, entro il quale si autorizza la singola concessione nel rispetto delle previsioni normative Regionali. All'interno della fascia polifunzionale, così autorizzata a fini demaniali-marittimi, sono ammessi punti ombra stagionali per il soggiorno degli utenti.

FASCIA DI LIBERO TRANSITO: è il tratto d'arenile che può trovare collocazione a monte della concessione. Tale fascia garantisce il collegamento superiore tra le varie concessioni permettendone il passaggio carrabile e pedonale esclusivamente per il transito dei mezzi di soccorso, gestione e vigilanza. Può essere utilizzata anche per il libero transito pedonale dei turisti e avere un transito anche di mezzi motorizzati esclusivamente per pubblica sicurezza.

All'interno della fascia edificata e della fascia polifunzionale sono ammessi punti ombra per il soggiorno degli utenti.

Art. 27 33

Funzioni ammesse

La funzione primaria delle costruzioni esistenti ovvero derivanti da interventi edilizi nella fascia edificata dell'arenile è quella di gestione e servizio alla balneazione ed all'uso dell'arenile con finalità turistica, sportiva e ricreativa.

Nel fabbricato principale sono ammesse:

- 1) le attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande (ex autorizzazione tipo a e tipo b- legge 287/91) autorizzate, ai sensi della legge regionale n.14/2003, alla data di adozione del presente piano per il al trasferimento dell'attività in stabilimenti balneari esistenti entro la data di adozione del presente piano;
- 2) le nuove autorizzazioni per il al trasferimento di dell'attività attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande (ex autorizzazione tipo a e tipo b- legge 287/91) in stabilimenti balneari sono ammesse solo nel caso di accorpamento, demolizione e contestuale ricostruzione nonché traslazione del singolo stabilimento;

La superficie quota rimanente di superficie potrà essere quindi utilizzata per la gestione di attività di balneazione, quali spogliatoi, depositi di attrezzature, servizi igienici, cabine, ecc. spazi tecnici, di servizio e di supporto alla gestione, nel rispetto della dotazione minima e massima di Sa ai sensi dell'art. 4 fatto salvo il minimo di Sa (pari al 10% della Sn).

Non sono ammesse destinazioni di tipo residenziale ed artigianale di servizio di tipo produttivo e manifatturiero-artigianale e commerciale, fatto salvo quanto previsto dal penultimo comma del presente articolo oltre i limiti del precedente comma;

Sono ammessi usi complementari con funzione di preparazione, anche in forma artigianale, di somministrazione di alimenti e bevande.

L'uso complementare non può riguardare una percentuale superiore a quella prevista dalla legge dell'insieme delle superfici esistenti con esclusione dei corpi staccati dall'edificio principale quali cabine, servizi igienici, depositi e corpi tecnici.

Sono fatte salve le disposizioni previste all'art.15 relative agli accorpamenti delle concessioni.

E' ammessa una quota di Su superficie destinata alla funzione commerciale al minuto dedicata alla vendita di soli articoli legati alla balneazione ed al tempo libero, nei limiti del fissati dalla vigente normativa e più precisamente il 30 % della Su superficie del corpo principale con un massimo di 30 mq.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente piano con funzione esclusiva o prevalente di ristorazione, individuate in cartografia alla Tav. 5, sono assoggettate agli interventi previsti dall'art. 13.

Art. 28 34

Parametri di intervento

Nella generalità delle zone la potenzialità edificatoria massima corrisponde alla Superficie coperta (Sq) esistente, così come definita dalla DAL Emilia Romagna n. 279/2010 intesa come area delimitata in permanenza da strutture portanti lineari o puntiformi anche in materiale leggero.

Questa dovrà essere ridotta nei casi di ristrutturazione di almeno il 10% per una sola volta, con il primo intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre che tale riduzione non sia già stata effettuata da piani precedenti.

Negli interventi su stabilimenti balneari esistenti di norma non è ammesso l'incremento della Su esistente; nei soli casi di riduzione della Superficie coperta, è consentito recuperare le superfici perdute trasformando la Sa esistente in Su, nel rispetto della Superficie complessiva (Sc) esistente e regolarmente autorizzata.

Nel caso di intervento di ristrutturazione parziale la quota di riduzione dovrà essere riferita alla parte interessata dall'intervento e potrà essere soddisfatta nell'ambito del complessivo stabilimento balneare e finalizzata al miglioramento dei "varchi visivi".

Sono fatti salvi gli interventi su stabilimenti balneari inferiori a 120 mq.

L'altezza massima esistente dovrà rimanere invariata fatti salvi i casi di cui al precedente art.13.

Art. 29 35

Requisiti distributivi, morfo-tipologici ed esecutivi comuni a tutti gli interventi

Non sono consentite modificazioni della giacitura dell'arenile eccedenti i cm. 100 oltre la normale quota del a medio mare, salvo il normale raccordo a livello del piano di calpestio dello stabilimento con la spiaggia circostante dello stabilimento balneare.

Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione del corpo principale e/o di quelli accessori dell'intero stabilimento balneare, dovrà essere previsto l'accorpamento l'allontanamento dalla battigia negli elementi tipologici costituenti lo stabilimento balneare rappresentati dal corpo stabilimento e

dalle pertinenze staccate come: depositi, cabine e quanto altro al fine di ripristinare la tipologia forma canonica ai sensi dell'art. 4 dello stabilimento, stesso incrementando altresì così i varchi visivi. Per tutti gli interventi tutte le opere di manutenzione straordinaria oppure demolizione e/o ricostruzione, quando interessano completamente una delle due parti costituenti lo stabilimento, deve essere incentivata la rinaturalizzazione con la sostituzione delle strutture fisse, a favore di strutture precarie e comunque a basso impatto ambientale, con totale eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di favorire una reale innovazione e riqualificazione dell'arenile e di tutte le strutture su di esso collocate; utilizzando per la parte strutturale devono essere utilizzati elementi in acciaio o calcestruzzo cemento prefabbricato (nel rispetto della normativa sismica vigente) mentre e per le finiture materiali bio-compatibili (preferibilmente legno, vetro, acciaio) ed nelle svecchiature indispensabili anche elementi prefabbricati in prefabbricato di pregevole fattura al fine di favorire una reale innovazione e riqualificazione dell'arenile e di tutte le strutture su di esso collocate.

Art. 30 36

Strutture protese sul mare e collegate al porto canale

Tali strutture costituiscono una parte consolidata dello specifico territorio.

Non sono ammesse nuove realizzazioni né mutamenti di destinazione d'uso se non per ricondurre le strutture esistenti a "capanni da pesca".

Sui singoli manufatti sono consentiti i seguenti interventi:

- il restauro ed il ripristino delle fronti con possibilità di creare nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà dei prospetti;
- il restauro degli ambienti interni sui quali non sono consentite variazioni delle quote di imposta delle strutture orizzontali, delle quote delle finestre e della linea di gronda;
- il consolidamento e/o il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti del manufatto;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti.

Art. 31 37

Pavimentazioni e percorsi

E' ammessa la realizzazione di pavimentazioni semplicemente appoggiate al suolo per la realizzazione di percorsi e piazzole.

In casi di nuova realizzazione, costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione totale, sostituzione totale o quantitativamente rilevante delle pavimentazioni esterne, devono essere utilizzati elementi materiale preferibilmente in legno o altro materiale altamente permeabile (il grado di permeabilità sarà verificato dietro presentazione della scheda tecnica del materiale), posati a secco su sottofondo drenante, affinché venga che mantenga progressivamente migliorata la permeabilità complessiva delle aree delle superfici interessate.

Il grado di permeabilità delle nuove pavimentazioni dovrà essere certificato da idonea documentazione.

Le caratteristiche dei materiali e gli accorgimenti tecnici adottati nella realizzazione di nuove pavimentazioni, dovranno garantire la completa fruibilità da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale, nel rispetto delle normative vigenti.

La larghezza massima dei percorsi non dovrà superare il ml. 1.10 fermi restando gli eventuali allargamenti richiesti dalle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (D.M. 236/89, L.104/92 e D.P.R. 503/96).

Art. 32 38

Battigia e Percorsi Principali

La definizione e localizzazione degli accessi carrai per i mezzi operativi all'arenile, e per le problematiche della spiaggia quali la pulizia ed i lavori di ripascimento sono individuati cartograficamente alle Tav. (9). (Ex PPA) I percorsi saranno regolati attraverso l'ordinanza balneare integrativa di utilizzo dell'arenile che il Comune emette annualmente sulla base dell'ordinanza regionale ai sensi della L.R. 9/2002.

Art. 33 39

Spiagge Libere

La zona di spiaggia libera è riservata alla balneazione con libero accesso al pubblico ed all'eventuale accesso a spiaggia di ai mezzi di soccorso.

In tali zone è consentita, a cura del Comune o chi per esso incaricato, o libero uso e l'installazione di servizi (w.c. docce, depositi e servizi di soccorso) strettamente necessari, mantenendo per quanto possibile la permeabilità visiva monte-mare, sarà a cura del solo Comune o chi per esso incaricato.

La realizzazione di spazi o percorsi pavimentati, qualora indispensabili, dovranno essere contenuti allo stretto necessario per la distribuzione alle attrezzature ammesse.

Ciascuna spiaggia libera costituisce una unità speciale.

La tavola n 5 a-b-c-d. (ex PPA) riporta le spiagge in concessione ai privati, al comune e quelle non concessionate (libere).

Ai fini della salvaguardia delle aree destinate a spiaggia libera, verrà perseguita la dotazione minima nella misura del 20% della linea di costa nel territorio della Regione Emilia Romagna che potrà essere attuato attraverso l'asservimento delle concessioni dismesse.

Art. 34 40

Zone di Protezione Naturalistica

La zona di protezione naturalistica è riservata alla conservazione dell'habitat originario residuo, od in corso di ripristino della spiaggia con finalità di osservazione scientifica, didattica e di diversificazione dell'attuale paesaggio costiero.

Gli interventi di salvaguardia e valorizzazione ambientale dovranno assecondare la ricostruzione di alcune peculiari caratteristiche naturali, quali i cordoni dunosi e la vegetazione litoranea anche con inserimento di appropriate essenze arboree e di sottobosco a consolidamento delle caratteristiche proprie dell'assetto naturale dell'area.

E' vietata la costruzione di opere edilizie e di qualunque intervento che ne modifichi lo stato di fatto. Le costruzioni e le pavimentazioni esistenti andranno progressivamente demolite.

Fino a quando le relative concessioni demaniali non si renderanno libere, sono consentiti interventi di Denuncia Inizio Attività manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale zona è da localizzarsi all'interno della Unità Speciale n.2, di cui all'art. 13 18 delle presenti norme.

Art. 35 41

Zone di Rinaturalizzazione

La zona di rinaturalizzazione è riservata alla ricostruzione in forme anche gradual, dell'habitat originario della spiaggia. E' opportuno risulta tenere in considerazione le attività in essere ammettendo la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione e l'installazione di strutture mobili.

E' ammessa la conservazione delle attrezzature esistenti per la balneazione, eventuali spostamenti possono essere previsti al fine di recuperare in senso naturalistico l'arenile.

Tale zona è da localizzarsi dell'Unità speciale n. 2, di cui all'art. 13 18 delle presenti norme.

Art. 42

Costruzioni e Caratteri Strutturali

(soppresso)

I nuovi progetti che riguardano l'intero stabilimento balneare dovranno tendere alla rinaturalizzazione dello stesso, con la sostituzione ed accorpamento nelle sue due parti canoniche (per la definizione vedi art. 4), con la sostituzione delle strutture fisse a favore di strutture precarie e comunque a basso impatto ambientale, ed il loro allontanamento dalla battigia ove sia possibile.

Tale effettiva e concreta caratterizzazione strutturale, è da attuarsi con particolare considerazione alla classificazione del territorio Comunale quale zona sismica e del conseguente rispetto della normativa sismica.

Art. 36 43

Opere minori, di finitura e di arredo

Eventuali corpi captanti per il riscaldamento dell'acqua e la produzione di energia elettrica (pannelli solari/fotovoltaici) dovranno essere collocati sulla copertura delle costruzioni, nelle posizioni meno visibili da terra.

Nella fase di progettazione si dovranno individuare soluzioni compatibili ed adeguate al contesto di riferimento, al fine di ridurre al minimo il loro impatto, a garanzia della compatibilità ambientale e continuità con le caratteristiche del paesaggio.

Per ogni concessione sono ammesse non più di due insegne con la denominazione del bagno, una lato mare e una lato monte, non luminose ma solo illuminate.

E' ammessa una ulteriore insegna da porsi all'accesso dei bagni che dovrà essere eseguita in maniera uniforme e per zone omogenee, da presentarsi in forma associata.

La realizzazione di gazebo-punti ombra e pergolati, all'interno delle zone ammesse, dovranno essere realizzati con telai in aste lignee o ferro lavorato, infissi semplicemente al suolo o mediante fissaggio con viti, con elementi di coperture in tessuto leggero e/o stuoie facilmente rimovibili senza tamponamenti laterali.

I gazebo-chioschi, debbono avere una superficie non superiore a mq. 16 ed una struttura piena alta non oltre mt. 1,20 con montanti in legno o ferro, copertura in tela, graticci o materiale similare.

Sono vietate tutte le insegne a carattere pubblicitario in difformità dall'art. 29 ad esclusione di quelle derivanti da contratti vigenti alla data di approvazione del presente piano già assentiti dalla Amministrazione Comunale.

Negli stabilimenti balneari, l'installazione di tende retrattili è considerata attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) dovranno essere completamente retrattili e munite di apposito anemometro che consenta la chiusura automatica in caso di forte vento;
- 2) potranno essere installate esclusivamente su pergolati o punti d'ombra regolarmente autorizzati e conformi alle disposizioni delle vigenti norme tecniche d'attuazione del piano particolareggiato dell'arenile; è consentito l'utilizzo di teli impermeabili (purché completamente retrattili) nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico";
- 3) la superficie complessiva interessata non dovrà superare il 50 % della superficie coperta totale esistente dello stabilimento balneare, e comunque entro il limite assoluto di 100 mq per concessione demaniale;
- 4) dovranno essere completamente riavvolte o rimosse al termine della stagione balneare;

L'installazione di tende retrattili non costituisce incremento di superficie impermeabile e di superficie coperta, così come definite rispettivamente dagli artt. 8 e 28; la scelta di materiali, colorazioni e finiture dovrà conformarsi a soluzioni compatibili ed adeguate al tipico contesto balneare circostante.

Art. 37 44

Pulizia della battigia e arenile

La pulizia dell'arenile è di competenza Comunale.

Nel caso di porzioni di spiaggia libera di limitate dimensioni è possibile, previo accordo con i concessionari confinanti, delegarne la pulizia.

TITOLO III

Art. 38 45

Gestione eco – compatibile degli stabilimenti balneari

Il Comune di Cesenatico promuove la realizzazione di stabilimenti balneari eco – compatibili al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile del turismo che consenta di preservare l'ecosistema e permetta ai gestori di realizzare consistenti risparmi di spesa, attraverso l'accesso ai finanziamenti pubblici ed anche alla diminuzione dei costi derivanti dall'utilizzo di energie rinnovabili. A tal fine per la realizzazione di uno stabilimento balneare così come previsto dalla Delibera di Consiglio Regionale n.849 del 04/03/1998 pubblicata sul BUR 49 del 10/04/1998 e ai materiali di cui all'articolo 45 viene ridotto il Costo di Costruzione del da un minimo del 10% ad un massimo pari al 30%.

Art. 39 46

Certificazione del Fabbricato

La certificazione dell'efficienza energetica del fabbricato è prevista attuando le previsioni di legge, e vi è un risparmio stimato pari ad una percentuale minima del 25%.

La certificazione dell'efficienza energetica dei fabbricati denominata “bagno ecosostenibile” prevede la seguente metodologia:

- modulo di domanda con allegata autodichiarazione di conformità della documentazione presentata alle condizioni effettive e alla soddisfazione delle condizioni necessarie per ottenere il certificato;
- calcolo degli indici termici e relativa scheda;
- progetto dell'edificio con schema completo degli impianti;
- dichiarazione circa il non utilizzo di:
 - fonti energetiche di origine fossile;
 - isolanti termici sintetici/ contenenti fibre nocive;
 - pavimentazioni e serramenti in PVC;
 - impregnanti chimici per il legno di vernici contenenti solventi o legni tropicali;
 - dichiarazione circa il risparmio elettrico;
 - dichiarazione circa il contenimento del consumo di acqua potabile;
 - dichiarazione circa il contenimento dei consumi energetici complessivi.

Gli edifici che presentano un indice termico inferiore a 50 KWh/mq all'anno otterranno la targa.

A tal fine vengono resi cogenti gli adempimenti relativi agli articoli 39, 40, 41, 42 46, 47, 48, 49 ad esclusione punti a) e b), 43, 44 50, 51 e 45 52.

Art. 40 47

Riconoscimento

Per la realizzazione di uno stabilimento balneare in ottemperanza agli artt. 38, 39 e ai punti precedenti, all'art. 46 ed ai materiali di cui all'articolo 48 54, viene ridotto il Costo di Costruzione del 30%.

A riconoscimento degli adempimenti e dei requisiti raggiunti nella realizzazione degli interventi di cui al precedente comma, verrà consegnata a seguito del rilascio del certificato di della conformità edilizia e agibilità, la targa di qualità in linea con gli obiettivi di “EMAS “ ed “ AGENDA 21”.

A tal fine il Dirigente predisporrà apposita circolare, che permetterà la valutazione della eco-sostenibilità degli edifici, prendendo in esame le prestazioni dell'edificio in relazione a specifiche “aree di Valutazione”.

Art. 41 48

Aspetti gestionali dello stabilimento balneare eco – compatibile

Parimenti l'eco-compatibilità degli stabilimenti balneari e lo sviluppo sostenibile del turismo possono essere messi in atto attraverso tutta una serie di azioni ed accorgimenti volti ad informare l'utente ed a sensibilizzarlo sui temi della salvaguardia dell'ambiente.

Ogni gestore potrà garantire, all'interno del proprio impianto, servizi atti a conseguire uno sviluppo sostenibile ed l'eco-compatibilità, alla suddetta salvaguardia come:

a) raccolta differenziata delle tipologie di rifiuti più frequentemente prodotte in spiaggia quali carta, plastica, pile, vetro, lattine, ecc., mediante la creazione di isole ecologiche costituite da bidoni sui quali evidenziare il tipo di rifiuto che è possibile immettervi;

b) creazione di punti d'informazione info point dove reperire i dati bisettimanali diffusi dall'ARPA sulla qualità delle acque di balneazione e informazioni sulle condizioni meteo della zona, sulla presenza di pollini, sull'irraggiamento solare ecc;

c) educazione ambientale: mediante introduzione di “percorsi vita” sostenibili, giochi didattici, ecc.

Art. 42 49

Prevenzione dell'inquinamento

Tenendo conto della necessità di commisurare le azioni di miglioramento alle proprie capacità economico finanziarie, è obiettivo del presente Piano quello di adottare scelte tipologiche e tecnologiche tali da evitare, ridurre o tenere sotto controllo tutte le forme di inquinamento con l'intento di prevenire tutti gli impatti negativi sull'ambiente derivanti dalle attività gestite.

Art. 43 50

Risparmio di risorse idriche

Il risparmio di risorse idriche è conseguibile:

- a) attraverso il recupero delle acque grigie provenienti dalle docce ed il loro riutilizzo, dopo idonea decantazione e filtrazione, in un impianto parallelo a quello principale che alimenti gli scarichi dei water e gli impianti di irrigazione;
- b) tramite l'installazione in tutte le docce di riduttori di flusso che consentono di abbattere i consumi nella misura di almeno il 50%;
- c) attraverso la divulgazione di materiale propagandistico di informazione turistica degli strumenti adottati nell'impianto per la riduzione dei consumi e tramite l'organizzazione di attività ludico – ricreative dedicate ai bambini ed alla loro sensibilizzazione.

Art. 44 51

Risparmio delle Risorse Energetiche

Tale obiettivo può essere raggiunto non solo abbattendo i consumi ma anche e soprattutto cercando di sfruttare al massimo l'energia solare. Gli strumenti per conseguire il risparmio sono i seguenti:

- a) introduzione dei pannelli solari – termici utilizzabili per riscaldare l'acqua destinata ai servizi igienici ed alle docce (vedi art. 36 43);
- b) installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con la quale integrare quella fornita dalla rete (vedi art. 36 43);
- c) contenere i consumi attraverso l'uso di temporizzatori, dispositivi elettrici a basso consumo ecc.;
- d) il dimensionamento ed il potenziamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali deve essere correttamente effettuato in base all'esigenza di ridurre l'irraggiamento solare estivo, all'esigenza di assicurare la dovuta illuminazione naturale e all'esigenza di consentire lo sfruttamento dell'irraggiamento solare invernale;
- e) tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale;
- f) contenere i consumi attraverso l'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli d'isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
- g) il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
- h) l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
- i) la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termo vettori per il riscaldamento ed il raffrescamento.

Art. 45 52

Emissione dei suoni e dei rumori

Tutte le emissioni di suoni e rumori generate da attrezzature, apparati, impianti ed automezzi devono rispettare i limiti imposti dalla normativa applicabile, con particolare riferimento al Piano di classificazione acustica comunale, e nel rispetto di quanto previsto dall'ordinanza balneare in relazione alle emissioni sonore.

Qualora tali emissioni siano subordinate al rilascio di specifiche autorizzazioni, tali documenti devono essere mantenuti aggiornati e corretti.

Le emissioni di suoni e rumori, autorizzate dovranno essere opportunamente ridotte negli orari stabiliti dall'Amministrazione Comunale attraverso il Regolamento di Polizia Urbana o altro provvedimento normativo.

In particolare le attività particolarmente rumorose, ecc; non devono essere svolte in orari che possano arrecare disturbo alla quiete pubblica.

Art. 46 53

Emissioni in Atmosfera

Tutti gli impianti che generano emissioni in atmosfera, e per i quali la normativa lo richieda, devono essere opportunamente autorizzati dall'organo competente e devono rispettare i limiti imposti dalla normativa applicabile e dalle prescrizioni.

Tutte le attrezzature, gli apparati e gli automezzi a motore in uso che generino emissioni in atmosfera, devono rispettare i limiti di emissione in atmosfera definiti dal costruttore.

Art. 47 54

Raccolta delle Acque Meteoriche

Risulta sempre opportuno, ove possibile, realizzare delle vasche in PVC da installarsi nel sottosuolo per la raccolta delle acque meteoriche con diametri variabili in funzione delle necessità, al fine di recuperare e riutilizzare l'acqua piovana per le innaffiature e l'uso degli sciacquoni dei gabinetti, per limitare l'utilizzo dell'acqua proveniente dall'acquedotto, tenuto conto del rispetto delle normative vigenti in materia.

Art. 48 55

Indirizzi sui materiali

E' raccomandato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le opere di finitura: legno, sughero, cere, vetro, fibre naturali, calce e gesso.

Legno: considerato tra i più nobili materiali eco-compatibili. Le proprietà principali del legno sono la grande igroscopicità, ovvero la capacità di assorbire acqua o vapore acqueo negli ambienti, l'isolamento termico, l'ottima resistenza e la gradevolezza estetica. E' un materiale sano per la realizzazione di costruzioni ecologiche, arredi, pavimenti e rivestimenti. Bisogna ricordare che è elastico, filtra i gas nocivi, non schermare le radiazioni elettromagnetiche naturali ed assorbe l'eccesso di umidità restituendola quando l'aria diviene troppo secca. E' evidente però che occorre trattare questo tipo di materiale con sostanze non dannose e prodotti chimici (formaldeide), perché oltre ad essere dannose per chi lo lavora lo saranno nel tempo anche per chi sosterrà in tali ambienti. Il legno andrà perciò trattato con oli, vernici a smalto e cere naturali che oltre a tenere lontani parassiti e muffe garantiranno a tale materiale il massimo dei vantaggi.

Sughero: impiegato come materiale da isolamento soprattutto nelle intercapedini e coperture poiché riesce a salvaguardare l'ambiente dalle escursioni termiche. E' necessario che la corteccia sia priva di elementi estranei. Solo in questo modo mantiene le sue caratteristiche di ottimo coibente termico, acustico ed impermeabilità.

Cere: utilizzate per i trattamenti dei pavimenti e rivestimenti, sono consigliate solo se naturali e ricavate dalla canna di zucchero o dalle cere d'api od in alternativa usare oli di lino.

Vetro: il vetro è un materiale insostituibile, poiché ci permette di fare penetrare negli ambienti la luce è consigliabile in bioarchitettura utilizzare vetri a bassa emissione o in alternativa applicare pellicole in grado di abbattere l'elettrosmog.

Fibre naturali: le più diffuse negli arredi sono: lana, canapa, lino, cocco, juta. In tutti i tipi di materiale sono da escludere sostanze chimiche come la formaldeide, gli sbiancanti ottici, le sostanze tossiche per i trattamenti ignifughi ed antitarme. Tutti i materiali suddetti possono trattenere grandi quantità di umidità senza per questo bagnarsi, inoltre sono resistenti alle sollecitazioni meccaniche, non sfilacciano e non vengono infestate dalle tarme.

Vernici: è opportuno privilegiare sempre vernici che lasciano traspirare senza occludere i pori delle pareti poiché sono le prime che facilitano la regolazione climatica degli ambienti con uno strato isolante intermedio, lo scambio di gas e di vapore acqueo.

Gesso: la materia prima è la pietra del gesso che, sottoposta a cottura a 120°C°, si trasforma in gesso da presa. Questo gesso che si presenta come una polvere biancastra, viene mescolata con uguale volume di acqua e fornisce un legante adatto solo per ambienti interni. Lo stucco è il gesso mescolato a colle ed è usato per rivestimenti, decorazioni ornamentali ecc.; la scagliola, simile allo stucco è una miscela di gesso e colla forte in scaglie. Il gesso serve per preparare intonaci, pannelli, lastre, rivestimenti murali. Miscelando materiali inerti come fibre di cellulosa, vetro, paglia, ecc si ottengono pannelli isolanti e leggeri.

Calce: superiore biologicamente al cemento non teme l'umidità, ha proprietà antibatteriche ed antimuffa.

Acciaio: materiale dotato di grande riciclabilità, e permeabilità magnetica;

Laterizio: parti con funzione di tamponamento o portante rifinite con intonaci anche speciali ovvero rivestite da elementi in legno o maiolica.

TITOLO IV

Art. 56

Zonizzazione Progettuale

(SOPPRESSO)

TITOLO IV V

Art. 49 57

Disposizioni finali

Costituiscono interventi che non comportano alterazione sostanziale al complesso della concessione quelli che riguardano opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono quindi soggetti a semplice comunicazione di inizio delle opere Sono riconducibili all'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/2013 le seguenti categorie di lavori:

- a) pulitura esterna, ripresa anche parziale di parti degradate di cornicioni, frontalini, senza alterare le tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione di parti degradate di tettoie, tende, di palificazioni infisse a secco nella sabbia, mediante opere che non comportino alterazione dei materiali, delle tinte e delle tecnologie preesistenti e non alterino l'aspetto estetico e che non incidono nelle parti strutturali;
- c) pulitura, riparazione e/o parziale sostituzione dei manti impermeabilizzanti delle coperture, senza alterazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- d) riparazione e/o parziale sostituzione di grondaie, pluviali, canne fumarie, sfianti, tubazioni in genere, poste all'interno e/o esterno dei manufatti esistenti;
- e) riparazione e/o parziale sostituzione dei lastricati posizionati a secco sulla sabbia senza alterazione dei tipi di materiali originari o aumento delle superfici impermeabili e che non modifichino l'area di sedime occupata;
- f) riparazione e/o parziale sostituzione dei manufatti di arredo che non comportino modifica del sedime originario, delle forme, dimensioni e colore;
- g) riparazione, ammodernamento e/o parziale sostituzione delle reti tecnologiche all'interno della concessione al fine di conservarle efficienti;
- h) manutenzione e/o parziale sostituzione delle recinzioni o cordonature degli spazi riservati alle attività sportive, muretti delimitanti aiuole, fontanelle, ecc senza modifica delle caratteristiche originarie, purché regolarmente già approvate;
- i) manutenzione e parziale sostituzione delle parti degradate di insegne, portali ecc. nel rispetto delle originarie caratteristiche forme, dimensioni, colorazioni, ed ubicazione.

In occasione di eventi eccezionali, conseguenti a mareggiate ed a fenomeni erosivi, è facoltà del Sindaco procedere al rilascio di permessi temporanei relativi al trasferimento di impianti ed attrezzature di spiaggia, compromessi in seguito a tali eventi, anche in difformità alla zonizzazione del presente Piano.

Le insegne sono disciplinate dall'art. 29 delle presenti norme quelle in contrasto dovranno essere rimosse; ogni intervento edilizio dovrà essere subordinato all'attuazione della seguente disposizione.

Tutti gli interventi di carattere edilizio, anche conservativo, devono essere sospesi durante la stagione balneare la cui durata è stabilita dall'ordinanza balneare regionale .

Eventuali deroghe sono stabilite dalla stessa ordinanza.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda al RUE e alle norme regionali e nazionali di settore alla normativa della Variante Generale al Piano Regolatore vigente.

Art. 50 58

Revoca e decadenza della concessione

In questo campo si applicheranno le disposizioni degli art. 42 e 47 Codice della Navigazione .

Art. 51 59

Vigilanza e sanzioni

Si richiama quanto previsto dalla legislazione sovraordinata e dal Regolamento Edilizio vigente.

Art. 52 60

Norma generale

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme tecniche si rimanda al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) alle Norme Tecniche d'Attuazione ed al Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale Vigente, al Codice della Navigazione e relativo, al regolamento di per l'esecuzione del medesimo codice nonché alla normativa regionale di settore specifica di cui alla Legge Regionale n° 9/2002. Si rimanda infine alle ordinanze balneari regionali e comunali di utilizzo dell'arenile.

Art. 61

Ricorso Gerarchico

(SOPPRESSO)