

**COMUNE DI CERVIA**  
Provincia di Ravenna

**Piano Particolareggiato dell'Arenile 1999**

**NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE  
DI ATTUAZIONE**

Dicembre 2002

## INDICE

Art. 1. Contenuti, campo di applicazione e validità del Piano Particolareggiato dell'Arenile .....	1
Art. 2. Elaborati del Piano.....	1
Art. 3. Soggetti attuatori.....	2
Art. 4. Modalità di attuazione .....	2
Art. 5. Definizione dei Parametri d'intervento.....	3
Art. 6. Documentazione tecnica a corredo della domanda di intervento.....	3
Art. 7. Opere di Urbanizzazione .....	5
Art. 8. Standard urbanistici e regime delle aree .....	5
Art. 9. Unità di Intervento.....	6
Art. 10. Unità Speciali .....	7
Art. 11. Suddivisione in zone .....	7
Art. 12. Zona per verde attrezzato .....	8
Art. 13. Zona delle attrezzature di spiaggia .....	10
Art. 14. Zona di spiaggia attrezzabile per l'ombreggio .....	16
Art. 15. Zona di spiaggia attrezzata sperimentale .....	17
Art. 16. Zona della battigia e dei percorsi trasversali principali .....	17
Art. 17. Zona di spiaggia libera .....	18
Art. 18. Zona di protezione naturalistica .....	19
Art. 19. Zona di rinaturalizzazione.....	19
Art. 20. Caratteri strutturali delle costruzioni .....	20
Art. 21. Elementi di finitura e di arredo.....	20
Art. 22. Sistemazioni a verde.....	23
Art. 23. Norme transitorie.....	23

**ART. 1. CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE**

- 1.1 Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dell'Arenile del Comune di Cervia, redatto in conformità all'Art. 33, della Legge Regionale 47/78 e all'Art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, regola gli interventi e gli allestimenti di natura edilizia e infrastrutturale e le modalità d'uso dell'Arenile, anche in attuazione di quanto previsto per la medesima area dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cervia.
- 1.2 Il Piano si applica all'area dell'Arenile ed alle aree adiacenti ad esso integrate, individuate nella Tav. 4, di cui al successivo Art. 2 delle presenti Norme.
- 1.3 Il Piano Particolareggiato ha validità ed efficacia per dieci anni, nei limiti sopra richiamati e nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.
- 1.4 Il riscontro tra le presenti Norme e gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, per quanto riguarda riferimenti normativi e prescrizioni urbanistico-edilizie, si determina attraverso la Tav. 4.
- 1.5 In caso di difformità tra i diversi elaborati grafici, prevalgono le previsioni della Tav. 4.
- 1.6 In caso di difformità tra le presenti Norme e gli elaborati grafici, prevalgono le presenti Norme.
- 1.7 Eventuali indicazioni grafiche contenute nelle Tavole del Piano Particolareggiato, al di fuori del perimetro di cui al secondo comma, non hanno alcun valore né progettuale né normativo; esse rappresentano esclusivamente un complemento dei disegni.

**ART. 2. ELABORATI DEL PIANO**

- 2.1 Il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:
  - a) Tav. 1/Stralcio P.R.G., in scala 1:5.000;
  - b) Tav. 2/Estratto catastale, in scala 1:2000;
    - Tav. 2a/Cervia-Pinarella-Tagliata;
    - Tav. 2b/Milano Marittima;
  - c) Tav. 3/Stato di fatto, in scala 1:1.000:
    - Tav. 3a/Tagliata;

Tav. 3b/Pinarella;  
Tav. 3c/Cervia;  
Tav. 3d/ Milano Marittima nord;  
Tav. 3e/Milano Marittima sud.

d) Planimetrie di progetto:

d1) Tav. 4 Suddivisione in zone, in scala 1:2000:

- Tav. 4a/Cervia-Pinarella-Tagliata;
- Tav. 4b/Milano Marittima;

d2) Tav. 5/Schema planivolumetrico indicativo, in scala 1:1000;

e) Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione;

f) Relazione geologico-ambientale e analisi geotecnica del terreno;

2.2 I contenuti degli elaborati Schema planivolumetrico e Schemi tipologici - nelle loro varie articolazioni - hanno carattere puramente indicativo ed esemplificativo di soluzioni conformi alle prescrizioni degli altri elaborati del Piano.

2.3 Gli Schemi degli impianti tecnici di urbanizzazione individuano la localizzazione e i tracciati di massima dei medesimi impianti; la scelta definitiva in ordine a tali elementi e ai relativi dimensionamenti andrà effettuata in sede di progettazione esecutiva degli interventi.

2.4 Le prescrizioni contenute nella Relazione geologica si applicano a tutti gli interventi previsti dalle presenti Norme.

### **ART. 3. SOGGETTI ATTUATORI**

3.1 I soggetti attuatori delle unità di intervento previste dal Piano Particolareggiato dell'Arenile sono rappresentati, in forma singola o associata, dagli operatori di spiaggia (bagnini e gestori di bar e altri servizi), nonché, nei casi previsti dal presente Piano, dagli operatori e/o proprietari delle strutture ricettive e di servizio, e delle relative aree, collocate subito a monte dell'Arenile.

3.2 La stessa Amministrazione Comunale, per le aree di proprietà assume la veste di soggetto attuatore per quanto riguarda le opere di urbanizzazione previste dal presente piano.

### **ART. 4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

4.1 Il Piano Particolareggiato si attua tramite concessioni o autorizzazioni edilizie riferite alle Unità di Intervento o alle Unità Speciali, di cui ai

successivi Artt. 9 e 10, previa autorizzazione della Regione Emilia-Romagna per quanto di competenza.

#### **ART. 5. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI D'INTERVENTO**

- 5.1 Relativamente alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi si applica quanto previsto in materia delle Norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigenti, con le seguenti integrazioni e precisazioni:
- Superficie Impermeabile: è costituita:
- dalla Superficie Coperta, come definita nei richiamati strumenti;
  - dalla superficie coperta da strutture in genere con sottostante pavimentazione impermeabile;
  - dalle pavimentazioni con sottofondo ivi comprese quelle dei campi da gioco (pallavolo, basket, ecc.) e con esclusione quindi delle pavimentazioni scoperte ad elementi separati semplicemente appoggiati al suolo;
  - dalle vasche delle piscine.

#### **ART. 6. DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO**

- 6.1 L'avente titolo (ai sensi della L. 10/77) al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia dovrà presentare specifica documentazione relativa al progetto dell'opera da eseguire, comprendente:
- a) planimetria generale in scala 1:2000 per un raggio di almeno 100 mt.;
  - b) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:200 con le indicazioni delle concessioni laterali per una profondità di almeno 50 mt. dai confini, dagli accessi veicolari e pedonali, con le quote planimetriche e 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 di alto fusto esistenti anche non adulti, dell'eventuale presenza di dune ed ogni eventuale altro particolare di rilievo al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che in concessione;
  - c) relazione tecnica illustrativa dell'intervento con indicazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali;
  - d) i disegni, in rapporto non inferiore 1:100, delle piante dell'opera progettata con l'indicazione di:
    - destinazione ed uso dei locali;
    - quota planimetriche ed altimetriche;
    - dimensioni delle aperture;

- ingombri degli apparecchi igienici nei locali di servizio;
  - ubicazione dei pluviali e degli scarichi;
  - strutture portanti;
  - nella pianta degli spazi aperti: pavimentazione, cordatura, aiuole e piante, nonché schema degli allacciamenti ai servizi tecnologici quali: acqua, luce, rete di fognatura ed eventualmente gas;
  - particolari costruttivi, in rapporto 1:50, del corpo principale e delle cellule tipo di corpi accessori, con la 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) disegni quotati, in rapporto a 1:100 di sezione dell'opera messa in relazione 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 parti esterne ed interne, l'altezza netta dei vani, lo spessore dei solai, gli sporti aggettanti, i parapetti. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- f) 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, delle zoccolature, degli spazi per le insegne, delle opere in ferro e balaustre. Gli uffici e/o l'Amministrazione Comunale potranno richiedere disegni di particolari della costruzione e ulteriore documentazione fotografica dello stato che si rendessero necessari per una migliore comprensione dell'opera;
- g) disegni in scala minima 1:100 indicanti senza campitura le strutture che si intendono conservare, con campitura gialla le strutture che si intendono demolire e con campitura rossa quelle nuove;
- h) documentazione fotografica;
- i) indagine geologico-geotecnica specifica, solo in caso di intervento su base di comparto con piscina, che evidenzi fra l'altro il grado di interferenza delle opere previste sull'idrografia sotterranea.
- l) Prospetto riassuntivo indicante la Superficie Coperta dello stato di fatto e quella di progetto; nonché la volumetria dello stato di fatto e quella di progetto.

## **ART. 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 7.1 Le seguenti opere, con i relativi allacciamenti, necessari a garantirne il concreto esercizio, configurano il quadro delle Opere di Urbanizzazione afferenti alla sistemazione dell'Arenile:
- aree di verde attrezzato;
  - percorsi e piazze ciclabili e pedonali;
  - viabilità carrabile;
  - parcheggi pubblici;
  - opere a rete.
- 7.2 Relativamente a dette Opere l'Amministrazione Comunale procederà mediante progettazione e realizzazione diretta secondo stralci organici.
- 7.3 Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, in particolare per quanto concerne la rete dei percorsi pedonali e ciclabili, dovrà assicurare adeguata omogeneità delle soluzioni tipologiche, dimensionali e formali per tratti organici di consistente ampiezza.
- 7.4. Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà in ogni caso risultare conforme alle disposizioni normative per l'eliminazione delle barriere architettoniche (D.M. 236/89, L.104/92 art.24, D.P.R.503/96).
- 7.5 Le Opere di Urbanizzazione, eventualmente contenute o individuate negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, hanno un valore indicativo; esse potranno quindi essere riprese, modificate ed adeguate in sede di progetto esecutivo delle stesse.

## **ART. 8. STANDARD URBANISTICI E REGIME DELLE AREE**

- 8.1 Il Piano Particolareggiato non prevede vere e proprie opere di urbanizzazione secondaria e nemmeno la definizione di specifici standard urbanistici.
- 8.2 La Tav. 2 (Estratto catastale) definisce il regime proprietario delle aree comprese nel Piano, individuando le seguenti categorie:
- Aree del Demanio Marittimo, utilizzabili o meno in regime di concessione;
  - Aree comunali, di possibile utilizzo in diritto di superficie;
  - Aree di altri enti pubblici o privati.
- 8.3 La classificazione di cui al precedente comma non esclude comunque espropriazioni, acquisizioni o cambi di regime delle previsioni del Piano, nel quadro delle norme vigenti in materia.

## ART. 9. UNITÀ DI INTERVENTO

- 9.1 Le Unità di Intervento, insieme alle Unità Speciali di cui al successivo Art. 10, rappresentano l'entità immobiliare-funzionale minima che può essere sottoposta ad una singola concessione o autorizzazione edilizia.
- 9.2 Esse corrispondono a componenti strutturali ricorrenti nel Piano Particolareggiato, e sono suddivise in:
- a) **Unità di Intervento Singole:** corrispondono alle singole concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato;
  - b) **Comparti di tipo A:** corrispondono ad unità territoriali estese ad almeno m.75 di fronte lineare di arenile e comprendenti una o più concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente Piano, ad unità territoriali estese ad almeno m.60 di fronte lineare di arenile e comprendenti due o più concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente Piano, nonché ad unità territoriali estese ad almeno m.50 di fronte lineare di arenile e comprendenti tre o più concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente Piano.
  - c) **Comparti di tipo B:** corrispondono ad unità territoriali estese ad almeno m.100 di fronte lineare di arenile e comprendenti una o più concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente Piano.
- 9.3 Eventuali porzioni di arenile non concessionate comprese tra due concessioni demaniali facenti parte un unico comparto, non costituiscono elemento di interruzione rispetto al requisito della contiguità ma non concorrono al raggiungimento della misura di fronte mare per il comparto; tali aree dovranno mantenersi completamente libere da elementi strutturali e per l'ombreggio.
- 9.4 Salvo diverse specifiche disposizioni delle presenti Norme, nelle Unità di Intervento sopra definite sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuova costruzione, con la condizione di conseguire un significativo accorpamento di edifici e manufatti rispetto all'assetto esistente, tendendo, oltre che a un esteso rinnovo di tale assetto sotto il profilo edilizio e dell'immagine, ad ampliare le visuali libere in senso monte/mare.
- 9.5 Le potenzialità d'uso e di edificazione specifiche nelle diverse Unità di Intervento sono fissate dagli Artt. 13 e seguenti a seconda del tipo di Unità di Intervento; altre eventuali prescrizioni e indicazioni concernenti le correlazioni con l'intorno, possono essere fissate dai progetti delle Opere di Urbanizzazione, di cui al precedente Art.7.

- 9.6 L'opzione verso l'uno o l'altro tipo di Unità di Intervento è effettuata dai soggetti attuatori, salvo diverse specifiche disposizioni di cui alle presenti Norme.
- 9.7 L'attuazione di interventi sulla base di un tipo di Unità di Intervento può essere reiterato e non esclude interventi successivi sulla base di altro tipo di Unità di Intervento

#### **ART. 10. UNITÀ SPECIALI**

- 10.1 Le Unità speciali rappresentano particolari Unità di Intervento, che assumono un ruolo specifico nell'assetto complessivo dell'Arenile.
- 10.2 Esse corrispondono a componenti strutturali del Piano dell'Arenile, che assumono il ruolo di servizi generali e/o di riqualificazione ambientale del sistema, e cioè:
- spiagge libere e relative attrezzature;
  - bagni a speciali prescrizioni in quanto annessi a particolari attrezzature;
  - aree verdi, attrezzature e servizi di sostegno realizzati nell'immediato retroterra dell'Arenile;
  - aree di salvaguardia e/o di recupero ambientale.
- 10.3 Ciascuna Unità Speciale costituisce una singola unità minima di intervento ai fini del rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie, salvo diverse disposizioni di cui ai seguenti Articoli.

#### **ART. 11. SUDDIVISIONE IN ZONE**

- 11.1 Il Piano Particolareggiato dell'Arenile prevede una suddivisione nelle seguenti zone fondamentali, individuate negli elaborati grafici del piano stesso:
- Zona per Verde Attrezzato;
  - Zona delle Attrezzature di Spiaggia (spogliatoi, bar e relativi spazi di servizio e complementari);
  - Zona di Spiaggia Attrezzabile per l'Ombreggio;
  - Zona di Spiaggia Attrezzata Sperimentale;
  - Zona della Battigia e dei Percorsi Traversali Principali ("cannocchiali visivi");
  - Zona di Spiaggia Libera;
  - Zona di Protezione Naturalistica;
  - Zona di Rinaturalizzazione.
- 11.2 Le quote planimetriche delle Zone e delle relative articolazioni interne sono da desumersi dalla Tav. 4.

- 11.3 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 Particolareggiato, si assumono come riferimenti, a monte il confine del demanio marittimo o demanio dello stato/Intendenza di Finanza, a mare la linea di battigia.
- 11.4 In ragione delle possibili modifiche della linea di battigia, si assume come variabile la profondità della Zona di Spiaggia Attrezzabile per l'Ombreggio.

#### **ART. 12. ZONA PER VERDE ATTREZZATO**

- 12.1 La Zona per Verde Attrezzato, corrisponde alle aree che si trovano a monte della fascia delle attrezzature di spiaggia, e sono di norma ricavate dagli attuali retri delle cabine, da porzioni dell'attuale lungomare, o da altri spazi urbani disponibili, come previsto dagli elaborati grafici del Piano Particolareggiato.
- 12.2 All'interno di tali aree è collocato, in termini di totale continuità spaziale e funzionale, il percorso longitudinale fondamentale di servizio dell'Arenile, avente caratteristiche di percorso pedonale e ciclabile e di percorso carrabile di emergenza.
- 12.3 I fabbricati esistenti che insistono sulle Zone per Verde Attrezzato potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 12.4 La Zona per Verde Attrezzato è articolata, secondo quanto indicato nelle planimetrie di Piano Particolareggiato, in:
- a) Aree di riqualificazione ambientale e dei servizi di spiaggia;
  - b) Aree a verde pubblico complementare al percorso generale di servizio all'arenile;
  - c) Piazze a mare;
- 12.5 Le Aree di riqualificazione ambientale e dei servizi di spiaggia sono utilizzabili prioritariamente per la realizzazione del percorso generale di servizio e per le sistemazioni a verde pubblico attrezzato a questo connesse, nonché per eventuali opere di difesa dell'abitato dall'ingressione marina. Esse sono altresì utilizzabili:
- a) nell'ambito di interventi relativi a Comparti, di cui all'Art. 9, per la realizzazione di piccole attrezzature sportive o ricreative scoperte - quali campi gioco, bocce, aree alberate - complementari alle attrezzature di spiaggia antistanti. La profondità massima della fascia interessabile a tal fine è definita dall'Amministrazione Comunale in sede di progetto delle sistemazioni da effettuarsi nello specifico settore di Aree di riqualificazione ambientale e dei servizi di spiaggia interessato;

- b) per eventuali arretramenti delle attrezzature di spiaggia antistanti, limitatamente ai settori di Arenile soggetti a più marcati fenomeni erosivi. Tale arretramento non potrà in ogni caso ridurre di oltre m.25 la profondità della fascia delle Aree per interventi di riqualificazione ambientale e dei servizi di spiaggia indicata nelle planimetrie del Piano Particolareggiato nella zona compresa fra la 12<sup>a</sup> e la 19<sup>a</sup> traversa. Per eventuali arretramenti nella zona compresa tra il Porto Canale e la 9<sup>a</sup> traversa, dovrà essere salvaguardata una fascia di almeno mt.10 di profondità nel senso mare-monte; tali arretramenti sono da realizzarsi esclusivamente a favore dell'area destinata all'ombreggio, la zona per verde attrezzato – aree di riqualificazione ambientale e dei servizi di spiaggia – investita dall'arretramento è da considerarsi come zona per le attrezzature di spiaggia e la dimensione in senso monte - mare di tale zona deve essere minore o uguale alla stessa precedente all'arretramento;
  - c) per la realizzazione di piccoli ampliamenti degli spazi a giardino di pertinenza degli alberghi antistanti, limitatamente ai settori specificamente individuati nelle planimetrie di Piano Particolareggiato con la simbologia di “Fascia minore per interventi di riqualificazione alberghiera”. La profondità massima della fascia interessabile a tal fine è parimenti individuata dall'Amministrazione Comunale in sede di progetto delle sistemazioni da effettuarsi nel settore interessato e non potrà in ogni caso eccedere m.15;
  - d) nel settore di Pinarella, per la conferma delle attrezzature di gioco esistenti di pertinenza dei bagni, per una profondità non superiore a m.3,50 dalla linea di delimitazione a monte dell'area in concessione alla data di adozione delle presenti Norme, previo adeguamento della medesima concessione e ferma restando la profondità della Zona delle Attrezzature di Spiaggia, di cui al seguente Art. 13.
- 12.6 In tutte le Aree di riqualificazione ambientale e dei servizi di spiaggia è ammessa la formazione degli spazi carrabili strettamente indispensabili quali terminali di manovra per la viabilità a fondo cieco di penetrazione all'arenile con limitate zone di sosta.
- 12.7 Le Aree a verde pubblico complementare al percorso generale di servizio all'arenile sono utilizzabili, oltre che per la sede di tale percorso, per sistemazioni a verde, piccole aree di sosta pedonale con sedute ed eventuali opere di difesa dell'abitato dell'ingressione marina, nonché per quanto previsto alla lettera d) del precedente comma 4.
- 12.8 Le Piazze a mare sono individuate lungo il percorso generale in corrispondenza delle principali penetrazioni all'arenile dal tessuto urbano. Esse sono da sistemarsi, nel quadro dei progetti relativi alle Opere di Urbanizzazione, come spazi pedonali a particolare afflusso e concentrazione di utenza, anche non diretta alla fruizione delle attrezzature balneari.

- 12.9 La conformazione delle Piazze a mare rappresentata nelle planimetrie di Piano Particolareggiato ha valore indicativo, e potrà essere ridefinita in sede di progetto da parte dell'Amministrazione Comunale, ferma restandone l'ubicazione nel quadro dell'assetto complessivamente previsto per l'ambito a monte delle attrezzature dei bagni.

### **ART. 13. ZONA DELLE ATTREZZATURE DI SPIAGGIA**

- 13.1. La Zona delle Attrezzature di Spiaggia corrisponde all'asta longitudinale riservata ai bagni, ai bar ed alle attrezzature delle Unità Speciali, con i rispettivi servizi.
- 13.2 La relativa profondità in senso trasversale è determinata in m. 32 nella zona compresa tra il confine comunale a Sud e il canale Cupa e in m.25 a Nord del canale Cupa, ferme restando diverse disposizioni dei seguenti articoli per settori specifici e le disposizioni di cui al precedente Art. 12.5, lettera d); nonché diverse disposizioni dettate dalle tavole 4a e 4b del presente Piano.
- 13.3. Le destinazioni d'uso e le potenzialità edificatorie all'interno delle Zone delle attrezzature di spiaggia sono definite come segue, in rapporto al tipo di Unità di Intervento o di Unità Speciale interessata.

#### **13.4. Unità d'Intervento Singola**

##### **13.4.1. Usi ammessi:**

- a) le attrezzature edificate possono essere utilizzate per spogliatoi, bar e relativi spazi complementari di deposito e servizio, nei limiti della rispettiva Superficie Coperta risultante dalle concessioni o autorizzazioni edilizie alla data di adozione delle presenti Norme, come ridotta ai sensi del successivo punto 4.2;
- b) sono confermati altri eventuali usi esistenti risultanti dalle concessioni o autorizzazioni edilizie, nei limiti della rispettiva Superficie Utile interessata.

##### **13.4.2. Parametri d'intervento:**

- a) la potenzialità edificatoria massima corrisponde alla Superficie Coperta esistente, da ridursi di almeno il 10% per una sola volta, con il primo intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché tale riduzione non sia già stata effettuata dalla data di adozione del precedente Piano Particolareggiato dell'Arenile.  
Nel caso in cui la Superficie Coperta della concessione sia inferiore a mq.150 non si dovrà effettuare alcuna riduzione di superficie, nel caso

in cui tale superficie sia compresa tra mq.150 e mq.166 le demolizioni dovranno essere tali da portare la Superficie Coperta a mq.150.

- b) è altresì ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive e ricreative scoperte in forma strettamente complementare agli usi di cui sopra, con esclusione delle piscine, salvo conferma di quelle esistenti.

### **13.5. Comparti**

#### **13.5.1. Usi ammessi:**

- a) nella generalità delle Zone sono ammessi usi per spogliatoi, bar e relativi spazi complementari e di servizio e attività per il benessere e la cura del corpo, escluse quelle di tipo medico e paramedico (per esempio cure riabilitative), in proporzioni che nel caso dell'uso bar e relativi spazi complementari e di servizio non potranno superare il 50% della Superficie Coperta complessivamente ammessa, esclusa quella di eventuali portici;
- b) nelle Zone che includono i "Fronti di possibile potenziamento del ruolo dei pubblici esercizi", di cui alla Tav. 4, solo in caso di intervento su base di comparto, l'uso a bar e relativi spazi complementari e di servizio può interessare fino al 60% e fino al 75% della Superficie Coperta complessivamente ammessa, esclusa quella di eventuali portici, rispettivamente in caso di Comparto A e di Comparto B. In tali medesimi casi le attrezzature di bar andranno localizzate in corrispondenza di detti fronti, e prioritariamente in corrispondenza delle Piazze a mare;
- c) nelle Zone contrassegnate con la lettera A nella Tav. 4 tutta la potenzialità edificatoria ammessa potrà essere destinata all'uso di palestra;
- d) nelle Zone contrassegnate con la lettera B, nel caso di Comparto di tipo B, come individuati nella Tav. 4, l'uso a bar e relativi spazi complementari e di servizio può interessare fino al 60% della Superficie Coperta complessivamente ammessa, esclusa quella di eventuali portici;
- e) in tutte le Zone sono inoltre confermati altri eventuali usi esistenti risultanti dalle concessioni o autorizzazioni edilizie, nei limiti della rispettiva Superficie Coperta interessata.
- f) in tutti gli interventi su base di comparto potrà essere svolta l'attività di ristorazione che dovrà essere disciplinata da apposito regolamento di gestione; le strutture utilizzate dovranno soddisfare tutti i requisiti richiesti per tali attività dalle norme igienico sanitarie e dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### **13.5.2. Parametri d'intervento:**

- a) nella generalità delle Zone la potenzialità edificatoria massima corrisponde alla Superficie Coperta esistente, quest'ultima da ridursi di almeno il 10%, per una sola volta, con il primo intervento diverso

della manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché tale riduzione non sia già stata effettuata dalla data di adozione del precedente Piano Particolareggiato dell'Arenile. Nel caso di intervento sulla base di comparto di tipo B, inoltre, dovrà essere eseguita la demolizione di almeno l'80% delle strutture in essere precedentemente all'intervento e la nuova costruzione dovrà conseguire un significativo accorpamento di edifici e manufatti rispetto alla situazione preesistente; in caso di intervento sulla base di comparto tipo A, tali demolizioni dovranno interessare almeno il 20% delle strutture in essere precedentemente all'intervento, fermo restando il conseguimento di un tangibile accorpamento delle strutture.

La Superficie Coperta esistente può essere superata all'interno di un singolo Comparto in relazione al trasferimento all'interno del medesimo Comparto della quantità di Superficie Coperta esistente assoggettata a demolizione senza ricostruzione nell'ambito delle Zone di rinaturalizzazione, ovvero di altra quantità di Superficie Coperta esistenti in altre Unità di Intervento o Unità Speciali, a condizione che nel bilancio complessivo sia soddisfatto il requisito della riduzione, per una sola volta, di almeno il 10% del parametro della Superficie Coperta. In ogni caso, a seguito di tali trasferimenti, la Superficie Coperta all'interno del Comparto non potrà superare quella esistente;

- b) è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative scoperte, ivi comprese le piscine; tali piscine, in aggiunta a quelle esistenti e previste nelle Unità Speciali, saranno in numero tale da risultare, nella loro globalità di superficie totale non superiore a mq.4000 e devono rispettare le seguenti condizioni:

*b1)* l'Unità di Intervento con cui si procede alla realizzazione della piscina deve essere rappresentata da un Comparto di tipo B;

*b2)* ai fini della verifica dei Parametri d'intervento previsti, la superficie occupata dal manufatto piscina si intende a tutti gli effetti come Superficie Coperta;

*b3)* la distanza fra due comparti attrezzati con piscina deve essere di almeno m. 300 misurati dal confine del comparto, compreso eventuali sfoci di strade di penetrazione all'arenile;

*b4)* devono essere soddisfatti i seguenti requisiti tipologici e igienico-sanitari:

– l'impianto può essere articolato in due vasche distinte, di cui una di tipo minore per il prevalente uso da parte dei bambini;

– la superficie complessiva delle vasche relative a un singolo impianto deve essere non inferiore a mq. 250 e non superiore a mq. 400;

– il bordo di finitura della piscina deve essere a quota di cm. +90 rispetto alla quota media del terreno delle giaciture circostanti ed a meno di ml. 3,00 dal limite delle concessioni non comprese nel Comparto, la profondità della vasca non potrà essere superiore a cm.130 misurati dal bordo di finitura della piscina;

- lo spazio adibito a solarium ai bordi della vasca deve avere una larghezza minima di ml. 5,00 su almeno due lati;
  - la piscina può essere dotata di una schermatura dal vento con elementi trasparenti rimovibili;
  - devono essere installate almeno 2 docce per ogni piscina e una vasca lavapiedi nelle zone di accesso al solarium;
  - devono essere installati gli appropriati sistemi di depurazione dell'acqua in accordo con le norme sanitarie vigenti e con le prescrizioni dell'Ufficio Sanitario;
- b5) le piscine e lo spazio di pertinenza sono soggette alle norme ed alle prescrizioni che regolano la costruzione e il rilascio del certificato di agibilità del tipo di struttura;
- b6) E' consentita la protezione dello specchio d'acqua con chiusure temporanee ad elementi mobili: tale copertura, da eseguire con materiale trasparente su struttura scorrevole o telescopica, non interviene nella verifica della Superficie Coperta e la sua distanza dai confini del comparto non può essere inferiore a m.1.50

## 13.6. Unità Speciali

### 13.6.1. Usi ammessi:

- a) le attrezzature edificate possono essere utilizzate per spogliatoi, bar e relativi spazi complementari di deposito e servizio;
- b) sono confermati altri eventuali usi esistenti risultanti dalle concessioni o autorizzazioni edilizie, nei limiti della rispettiva Superficie Utile interessata.

### 13.6.2. Parametri d'intervento:

- a) la potenzialità edificatoria massima corrisponde alla Superficie Coperta esistente, da ridursi, per una sola volta, del 10% con il primo intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel solo caso dell'Unità Speciale "Grand Hotel", tale potenzialità edificatoria è incrementabile di mq. 40 per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi e locali tecnici connessi alla piscina, di cui alla seguente lettera b);
- b) è altresì ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive e ricreative scoperte in forma strettamente complementare agli usi di cui sopra, compresa, nel caso della Unità Speciale "Grand Hotel", una piscina con vasca di superficie non superiore a mq. 200, che dovrà soddisfare tutti i requisiti tipologici e igienico-sanitari di cui al precedente comma 5, punto 5.2, lettere b4 e b5. Nel rispetto di tali medesimi requisiti, nel caso dell'Unità Speciale "Miami" è ammesso l'ampliamento della piscina esistente fino al raggiungimento di una vasca di superficie di mq 140;
- c) nel caso dell'Unità Speciale Kursaal Lido è ammesso il mantenimento delle destinazioni in essere anche se non connesse alle attività di spiaggia, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e

straordinaria; per il rifacimento della copertura della sala da ballo è consentita un'altezza netta di piano non superiore a m.3,50 e altezza totale all'estradosso del solaio di copertura non superiore a m.4,50; la porzione di fabbricato utilizzata come attrezzatura da spiaggia potrà essere demolita e ricostruita, anche in altra posizione dalla zona delle attrezzature di spiaggia, con la riduzione del 10% della Superficie Coperta destinata a tale attività

13.7 Il settore individuato con la lettera C nella Tav. 4 è utilizzabile esclusivamente per il trasferimento, con ampliamento, delle concessioni demaniali interessanti l'attiguo settore di Zona delle Attrezzature di Spiaggia contrassegnate con la lettera D nella medesima Tav. 4. Le aree liberate nel settore D sono utilizzabili per ampliamenti delle concessioni che vengono confermate all'interno del medesimo settore, e sono utilizzabili per l'ampliamento della superficie riservata all'ombreggio o per la ridislocazione delle attrezzature di spiaggia.

13.8 Ai fini della definizione delle quantità edificabili, degli usi ammessi, delle procedure d'intervento e di attuazione, si opera all'interno dei settori di cui al precedente comma secondo quanto previsto agli altri commi del presente Articolo.

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

13.9.1 Non sono consentite modificazioni della giacitura dell'arenile eccedenti i cm. 70 oltre la normale quota media delle giaciture circostanti.

13.9.2 La Superficie Impermeabile e la superficie comunque coperta da pavimentazioni, non potrà complessivamente superare l'80% dell'estensione della Zona delle Attrezzature di Spiaggia compresa nell'unità d'intervento. Con il primo intervento diverso dalla manutenzione ordinaria la Superficie Impermeabile esistente deve essere ridotta, per una sola volta, di almeno il 10% quando superi il 77.7% dell'estensione della Zona delle Attrezzature di Spiaggia; nel caso in cui la stessa sia compresa fra il 70% e il 77.7%, tale riduzione deve essere in misura tale da portare la Superficie impermeabilizzata al 70%. La Superficie Impermeabile esistente non potrà essere incrementata qualora superi tale 70%.

13.9.3 Gli edifici dovranno rispettare la distanza di m. 3,00 dal confine a monte della Zona delle Attrezzature di Spiaggia, limitatamente ai seguenti tratti:

- a) dalla Via Boito alla 9<sup>a</sup> traversa;
- b) dalla 12<sup>a</sup> alla 19<sup>a</sup> traversa.

13.9.4 La distanza minima per corpi staccati all'interno della medesima Unità d'Intervento è di m. 3,00.

13.9.5 La parte di fronte della Unità d'Intervento libera da fabbricati compresi eventuali porticati, non potrà essere inferiore al 40% dell'intero fronte.

13.9.6 I fabbricati devono essere ad un solo piano fuori terra ed avere altezza non superiore a m. 3,00.

13.9.7 Non sono consentite velette o elementi strutturali o decorativi la cui sommità risulti a quota superiore a m. 3,80 dal suolo, salvo parapetti del lastrico solare accessibile agli utenti del bagno, realizzati con soluzioni di massima "leggerezza" e trasparenza. Coperture a falde sono ammesse con inclinazione della falda non superiore al 25%, a condizione che l'imposta della falda sia a non oltre m. 3,00 dal suolo.

13.9.8 Per ciascuna concessione, devono essere realizzati i servizi igienici secondo il seguente schema:

<b>Fronte mare</b>	<b>WC uomini</b>	<b>WC donne</b>	<b>WC portatori handicap (uomini)</b>	<b>W.C. portatrici handicap (donne)</b>
<b>£ ml. 49.99</b>	1	1	1	
<b>ml. 50 , ml. 99.99</b>	2	2	1	1
<b><sup>3</sup> ml. 100</b>	3	3	1	1

Per ogni concessione deve essere previsto almeno uno spogliatoio adeguato per portatori di handicap.

13.9.9 Le pavimentazioni esterne sono da realizzarsi con pannelli in doghe di legno o con elementi separati realizzati in pietra naturale, gres, klinker o cemento, da definirsi per dimensioni, tipologie e colori in sede di progetto dell'Unità di Intervento.

13.9.10 Eventuali muretti di delimitazione di aiuole non dovranno avere altezza superiore a cm. 40 rispetto alla pavimentazione o al suolo attiguo e potranno essere utilizzate come vasche d'acqua (che verranno conteggiate come superfici impermeabili) con profondità massima pari a cm.30;

13.9.11 Barriere frangivento in elementi mobili e trasparenti e di altezza massima non superiore a m. 2,30, comprensivi di eventuale zoccolo emergente non oltre cm 30 dalle quote delle pavimentazioni

13.9.12 In corrispondenza dei percorsi trasversali principali evidenziati nelle tavole 4a e 4b del presente Piano, devono comunque essere rispettate le prescrizioni del successivo art.16.3.

*13.9.13* Solo in caso di intervento sulla base di comparto potrà essere reso accessibile il lastrico solare del corpo principale e utilizzato come piccolo spazio di ritrovo e/o solarium; tale lastrico e il suo sistema di accesso devono risultare conformi alle disposizioni normative per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche; è ammessa l'installazione di sistemi per l'ombreggio esclusivamente del tipo ad ombrello richiudibile con basamento mobile; non sono ammessi gazebo nè frangivento; i parapetti perimetrali, realizzati con soluzioni di massima "leggerezza" e trasparenza (vetro trasparente o materiale simile), dovranno avere altezza massima di cm.110, misurata dal lastrico stesso.

#### **ART. 14. ZONA DI SPIAGGIA ATTREZZABILE PER L'OMBREGGIO**

- 14.1 La Zona di Spiaggia Attrezzabile per l'Ombreggio corrisponde alla fascia di arenile in concessione utilizzabile esclusivamente per allestimenti temporanei mediante ombrelloni e/o tende, nonché per l'installazione di attrezzature sportive su sabbia (beach volley) per una profondità massima di m.25 a partire dal limite mare della Zona delle Attrezzature di Spiaggia.
- 14.2 In tale zona non sono ammesse costruzioni di alcun tipo, salvo la realizzazione di pergolati e gazebi, nei limiti e con le caratteristiche di cui al seguente Art. 21, nonché di barriere frangivento in elementi mobili e trasparenti, di altezza massima non superiore a m. 2,30, prive di zoccolo e collocate entro m. 5,00 dal limite a monte della Zona di Spiaggia Attrezzabile per l'Ombreggio. Con le medesime caratteristiche tipologiche e dimensionali, dette barriere frangivento possono altresì essere realizzate entro m. 3,00 dall'allineamento determinato, nell'ambito dell'unità d'intervento, dal fabbricato esistente più proteso verso mare.
- 14.3 È ammessa la realizzazione di pavimentazioni, con elementi di cui al punto 9.9 del precedente Art. 13 semplicemente appoggiati al suolo, solo per la realizzazione di percorsi di distribuzione in senso monte/mare agli elementi di ombreggio. Tali percorsi pavimentati dovranno reciprocamente distare nel punto medio non meno di m. 20, nel caso di concessioni di dimensioni con fronte mare inferiori ai m. 20, è comunque consentito il posizionamento di un percorso; la larghezza della pavimentazione non dovrà superare m. 1,00, fermi restando gli eventuali allargamenti richiesti dalle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (D.M. 236/89, L.104/92 art.24, D.P.R. 503/96).

## **ART. 15. ZONA DI SPIAGGIA ATTREZZATA SPERIMENTALE**

- 15.1 La Zona di Spiaggia Attrezzata Sperimentale è da sistemarsi e gestirsi secondo criteri e soluzioni a bassa modificazione del tendenziale stato naturale dell'arenile.
- 15.2 L'intera Zona deve essere preliminarmente assoggettata a un progetto unitario di sistemazione generale, redatto dall'Amministrazione Comunale o dai concessionari, e può essere articolata in non più di 3 Unità di Intervento.
- 15.3 La definizione degli usi, della distribuzione delle attrezzature, dei parametri e criteri d'intervento è effettuata da tale progetto sulla base delle seguenti disposizioni:
- a) le attrezzature a carattere stabile dovranno essere prevalentemente contenute entro una fascia di profondità analoga a quella prevista dal Piano Particolareggiato per le Zone delle Attrezzature di Spiaggia;
  - b) le attrezzature dovranno caratterizzarsi per la riproposizione di forme e tipologie proprie delle fasi iniziali delle sistemazioni a fini balneari degli arenili, o di tipologie e materiali a forte carattere innovativo e sperimentale;
  - c) la Superficie Coperta complessiva non potrà eccedere quella esistente nella Zona;
  - d) gli eventuali elementi di ombreggio andranno sensibilmente ridotti di numero e variamente dislocati rispetto alle sistemazioni previste nelle Zone di Spiaggia Attrezzata per l'Ombreggio, e dovranno anch'essi caratterizzarsi per innovazione tipologica rispetto a quelli consueti;
  - e) le superfici pavimentate andranno contenute al minimo indispensabile per la distribuzione alle principali attrezzature;
  - f) nella gestione delle superfici di arenile andranno salvaguardati gli eventuali elementi di interesse naturalistico esistenti o in fase di formazione (piccole dune, vegetazione pioniera).

## **ART. 16. ZONA DELLA BATTIGIA E DEI PERCORSI TRASVERSALI PRINCIPALI**

- 16.1 La Zona della Battigia e dei Percorsi Trasversali Principali definisce le grandi partizioni ambientali, funzionali e visive ("cannocchiali visivi"), dell'intero Arenile.

- 16.2 Tali Zone possono far parte a tutti gli effetti delle aree in concessione ai soggetti attuatori; in tal caso esse vanno organicamente inserite entro i progetti di sistemazione relativi alle medesime aree, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo e delle eventuali ulteriori prescrizioni dettate dalla Capitaneria di Porto, intendendosi in ogni caso come ampiezza della zona della battigia quella stabilita dal Codice della navigazione marittima, indipendentemente da quanto previsto al riguardo dalle planimetrie di piano particolareggiato.
- 16.3 Negli interventi su base di comparto, nonché negli interventi di completa ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione di attrezzature e allestimenti esistenti, qualora, in tale ultimo caso, la larghezza della concessione di afferenza, consenta il riposizionamento dei corpi demoliti nell'ambito della stessa, le zone devono essere rese completamente libere da qualsiasi forma di attrezzatura e allestimento, non solo edilizio ma anche provvisorio, o di deposito anche temporaneo (fatta eccezione per quelle riservate ai servizi di salvataggio), garantendo una distanza di almeno m. 4,00 dalla mezzeria del percorso trasversale.
- 16.4 Negli interventi di cui al punto 3, gli allestimenti per l'ombreggio potranno continuare ad interessare le Zone in oggetto, purché dal palo di sostegno degli elementi per l'ombreggio e la mezzeria del percorso trasversale sia assicurata una distanza di almeno m. 2,00.
- 16.5 Nelle parti più a monte i percorsi trasversali possono essere opportunamente pavimentati, con elementi amovibili semplicemente appoggiati al suolo, nei modi previsti dal progetto relativo all'Unità di Intervento. In assenza di tale progetto, la pavimentazione è realizzabile con larghezza non superiore a m.2,00.

#### **ART. 17. ZONA DI SPIAGGIA LIBERA**

- 17.1 La Zona di Spiaggia Libera è riservata alla balneazione con libero accesso al pubblico.
- 17.2 In tale Zona è consentito l'ombreggio libero e l'installazione di servizi (w.c., docce, depositi) strettamente necessari, secondo le quantità e modalità stabilite dall'Ufficio Sanitario.
- 17.3 Potranno altresì essere autorizzati locali di servizio per scuole e noleggio surf e vela. In tal caso, per ciascuno di questi centri potrà essere concessa la realizzazione delle strutture e dei servizi strettamente necessari all'attività con una Superficie Coperta massima di mq. 30.

- 17.4 Tutte le strutture realizzabili non potranno avere altezze superiori a quelle previste dall'art.13 nelle zone per attrezzature di spiaggia.
- 17.5 La realizzazione di spazi o percorsi pavimentati, qualora indispensabili, dovranno essere contenuti allo stretto necessario per la distribuzione alle attrezzature ammesse.
- 17.6 Ai fini dell'attuazione degli interventi, ciascun settore di Zona di Spiaggia Libera individuato nelle planimetrie del Piano Particolareggiato costituisce un'unica Unità Speciale, di cui all'Art.10.

#### **ART. 18. ZONA DI PROTEZIONE NATURALISTICA**

- 18.1 La Zona di Protezione Naturalistica è riservata alla conservazione dell'habitat originario residuo, o in corso di ripristino, della spiaggia, con finalità di osservazione scientifica e didattica e di diversificazione dell'attuale paesaggio costiero.
- 18.2 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 l'inserimento delle appropriate essenze arboree e di sottobosco a consolidamento delle caratteristiche proprie dell'assetto naturale dell'area.
- 18.3 È vietata la realizzazione di opere edilizie e di qualunque intervento che modifichi lo stato di fatto. Le costruzioni e le pavimentazioni esterne esistenti andranno demolite; fino a quando le relative concessioni demaniali non si renderanno libere, sono su queste consentiti interventi di sola manutenzione.
- 18.4 Il Consiglio Comunale può autorizzare interventi di valorizzazione ambientale non previsti ai commi precedenti.
- 18.5 Ai fini dell'attuazione degli interventi, ciascun settore di Zona di Protezione Naturalistica individuato nelle planimetrie di Piano Particolareggiato costituisce un'unica Unità di Progettazione e un'unica Unità Speciale, di cui all'Art.10.

#### **ART. 19. ZONA DI RINATURALIZZAZIONE**

- 19.1 La Zona di Rinaturalizzazione è riservata alla ricostruzione - in forme graduali, tenendo conto delle attività in essere - dell'habitat originario della spiaggia. Sono ammesse in tali zone la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, l'installazione di gazebo con le disposizioni di cui all'art.21.8.

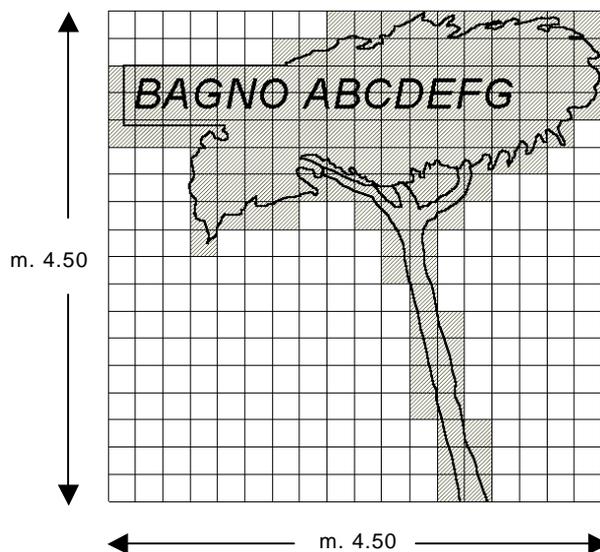
- 19.2 Nei settori individuati con il numero 1 nella Tav. 4 è ammessa la conservazione delle attrezzature esistenti per la balneazione; la relativa dislocazione potrà essere modificata al fine di favorire l'azione di recupero in senso naturalistico dell'arenile, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- 19.2.1 La fascia da riservarsi alle vere e proprie attrezzature di spiaggia potrà avere profondità massima di m. 27.
- 19.2.2 Le quantità e modalità di edificazione ammessi sono i medesimi previsti per le Unità d'Intervento Singole nella Zona di Spiaggia Attrezzata, di cui all'Art. 13.
- 19.2.3 La superficie della fascia riservabile all'ombreggio non è in ogni caso ampliabile rispetto a quella definita dalle concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato.
- 19.2.4 Le attrezzature edificate, le sistemazioni al suolo, gli allestimenti per l'ombreggio dovranno caratterizzarsi per soluzioni tipologiche di elevata compatibilità con il particolare contesto di spiaggia interessata.

#### **ART. 20. CARATTERI STRUTTURALI DELLE COSTRUZIONI**

- 20.1 Tutte le costruzioni ammesse nell'arenile ai sensi dei precedenti Articoli devono presentare i caratteri della precarietà
- 20.2 In luogo di tale effettiva e concreta caratterizzazione strutturale - anche in considerazione della classificazione del territorio comunale quale zona sismica di II categoria, e del conseguente necessario rispetto della normativa di prevenzione del danno sismico in tutte le costruzioni realizzabili - l'impegno del Soggetto attuatore alla completa rimozione di ogni struttura edificata ai sensi delle presenti Norme, entro i termini specificati in sede di Convenzione, di cui all'Art. 3, o di specifico Atto unilaterale d'obbligo.
- 20.3 A garanzia della realizzazione della rimozione di cui sopra, deve essere depositata apposita fidejussione, di entità da definirsi in rapporto alla consistenza delle opere interessate.
- 20.4 Si ritengono in ogni caso soddisfacenti al requisito della facile rimozione le costruzioni realizzate con tecniche di prefabbricazione.

#### **ART. 21. ELEMENTI DI FINITURA E DI ARREDO**

- 21.1 Tutte le opere di tinteggiatura e rivestimento da eseguirsi su edifici e manufatti dovranno essere preventivamente autorizzate ed essere realizzate secondo le tonalità dei seguenti colori base: bianco, giallo, azzurro; è ammessa la pannellatura in legno.
- 21.2 Eventuali corpi captanti per il riscaldamento dell'acqua dovranno essere collocati sulla copertura delle costruzioni, nelle posizioni meno visibili da terra.
- 21.3 E' consentito il tamponamento di portici mediante installazione nel periodo estivo di elementi mobili scorrevoli trasparenti, nel rispetto di tutti i necessari requisiti di sicurezza strutturali delle realizzazioni e delle norme di sicurezza sulle vie di esodo (D.L. 626/94 e D.M. 10/03/98)
- 21.4 Per ogni concessione sono ammesse non più di tre insegne con la denominazione del bagno, una posta al lato mare e due al lato monte, non luminose.
- 21.5 L'ingombro massimo dell'insegna principale, da ubicarsi in ogni caso a monte dello stabilimento balneare, non potrà eccedere i m.4,50 di larghezza per m.4,50 di altezza da terra e dovrà avere superficie non superiore a mq. 8,00.  
 Ai fini della verifica di tale superficie, verrà sovrapposta all'insegna una griglia di m.4,50 di larghezza per m.4,50 di altezza con maglie di m.0,25 per m.0,25 e sommata la superficie di tutti i riquadri intersecati dalla sagoma dell'insegna stessa, come indicato nello schema seguente.



La traslazione di sede di insegne già autorizzate ai sensi dei precedenti Piani dell'Arenile non comporta il loro adeguamento.  
 Le insegne minori dovranno essere del tipo a totem, mono o bipalo, e con dimensioni massime che non potranno eccedere m. 0,80 di larghezza per m. 2,70 di altezza.

- 21.6 Sono vietate scritte su manufatti o su cartelli che reclamizzano alberghi, agenzie e qualsiasi struttura ricettiva, ad eccezione delle targhette collocate sulle porte delle cabine.
- 21.7 Tende parasole a muro e del tipo a soffietto e del tutto a sbalzo sono ammesse, purché con collocazioni comprese nella casistica di cui al precedente comma 1.
- 21.8 E' ammessa la realizzazione di gazebi e pergolati all'interno della Zona delle Attrezzature di Spiaggia, a condizione che la loro proiezione a terra non superi complessivamente il rapporto di mq. 1,5 ogni metro lineare di fronte mare per ciascuna concessione di stabilimento balneare con un minimo di 40 mq, e che i medesimi siano realizzati con telai in aste lignee, infissi semplicemente al suolo oppure mediante fissaggio con viti e bicchieri metallici, a loro volta fissati con semplici tappi a pressione alla soletta pavimentata degli stabilimenti balneari, e con elementi di copertura in tessuto leggero e/o di stuoie, facilmente rimovibili, senza tamponamenti laterali. E' ammesso altresì il posizionamento di pedane in legno di altezza massima pari a cm.90; a condizione che la loro proiezione a terra non superi complessivamente il rapporto di mq. 1,5 ogni metro lineare di fronte mare per ciascuna concessione di stabilimento balneare con un massimo di 80 mq e distanti dal confine laterale della concessione almeno m.3.00; tali pedane dovranno essere regolarmente rimosse a fine stagione.
- 21.9 Con le caratteristiche tipologiche e dimensionali di cui al comma precedente, gazebi e pergolati potranno altresì essere realizzati entro la distanza di m. 5,00 dall'allineamento determinato, nell'ambito dell'unità d'intervento, dal fabbricato esistente più proteso verso mare.
- 21.10 È ammessa la manutenzione e la sostituzione di pali per il sostegno di impianti radio - ripetitori per servizi di telecomunicazione pubblicitaria e di pubblica utilità
- 21.11 Nel caso specifico dell'Unità Speciale "Grand Hotel", è consentito l'utilizzo di opere di arredo compatibili con lo stile architettonico dell'hotel.
- 21.12 Per ogni unità di intervento sono ammesse l'installazione di vasche ad idromassaggio in semplice appoggio; tali vasche, di superficie massima di mq.10 ciascuna, non potranno essere più di due per concessioni avente fronte mare inferiore ai m. 50; oltre tale limite, e per i successivi multipli di m.25, ne potrà essere installata una ulteriore unità L'altezza del bordo di tali vasche non potrà superare i cm.90.

## **ART. 22. SISTEMAZIONI A VERDE**

22.1 Nella sistemazione a verde dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) vanno privilegiate le essenze autoctone o acclimatate da lungo tempo; in particolare si dovranno rispettare le seguenti proporzioni:
  - per gli impianti arborei: almeno l'80% dovrà essere scelto tra le essenze autoctone o acclimatate (quali: *Populus* sp., *Salix* sp., *Tamarix gallica*, *Eleagnus angustifolia*, ecc.);
  - per gli impianti arbustivi e le siepi: almeno il 50% dovrà essere scelto tra le essenze autoctone o acclimatate (quali: *Euonymus* sp., *Nerium oleander*, *Pittosporum* sp., ecc.).
- b) dovranno essere scelte le specie e le varietà meno idroesigenti tra quelle ammesse, al fine di limitare i consumi idrici derivanti dalle pratiche irrigue;
- c) di norma la realizzazione di prati andrà limitata a piccole aiuole con funzione decorativa o integrativa delle sistemazioni arbustive; in ogni caso si dovranno utilizzare miscugli o singole specie frugali e non idroesigenti; non sono ammessi impianti irrigui fissi;
- d) le alberature e gli arbusti potranno essere dotati di sistemi irrigui fissi che consentano solo interventi localizzati (gocciolatori, anelli forati per sub irrigazione e simili);
- e) l'utilizzazione di piante in vaso o in vasca dovrà essere prioritariamente finalizzata ad ospitare piante da fiore; le piante arbustive od arboree ordinariamente saranno collocate nel terreno;
- f) nei nuovi impianti di essenze arboree è fatto obbligo di facilitare l'attecchimento della pianta con almeno due pali tutori in legno impregnato dotati di apposito collare anti ferite;
- g) siepi verdi o fioriere non potranno impedire la visibilità oltre la quota di ml. 1,20 dal piano di pavimentazione.

## **ART. 23. NORME TRANSITORIE**

23.1 E' facoltà dei Soggetti attuatori procedere ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di qualsiasi tipo preesistenti, anche se in contrasto con le disposizioni del presente Piano Particolareggiato, salvo diverse disposizioni specifiche di cui agli Articoli precedenti, purché nel rispetto del Piano Regolatore Generale

vigente e delle norme generali che regolano i rapporti di concessione delle aree demaniali di spiaggia.

A tal proposito 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.

Tali interventi, su parti regolarmente autorizzate, non sono soggetti a richiesta di autorizzazione e/o dichiarazione di inizio attività ma a comunicazione di inizio lavori.

In particolare si intendono ricompresi i seguenti interventi:

- a) pulitura esterna, ripresa parziale di parti degradate di cornicioni, frontalini, senza alterazione di materiali e delle tinte esistenti e che non incidono sulle parti strutturali;
- 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 sulle 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, sfiati, 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, livellamento e/o parziale sostituzione del fondo permeabile dei campi gioco bocce, senza modificarne la quota;
- i) manutenzione e/o parziale sostituzione delle recinzioni o cordolature degli spazi riservati alle attività sportivo-ricreative, muretti delimitanti aiuole, fontanelle, senza comportare modifica del sedime e delle caratteristiche preesistenti;
- j) manutenzione e parziale sostituzione delle parti degradate di insegne, portali e similari, nel rispetto delle originarie caratteristiche, forme, dimensioni, colorazioni e ubicazione;
- k) Nelle zone di Rinaturalizzazione, di Spiaggia Attrezzata Sperimentale nonché di Attrezzature di Spiaggia contrassegnate con la lettera C nelle

tavole 4, sarà possibile autorizzare abbattimenti di cabine o manufatti in genere esistenti alla data di adozione del presente piano con possibilità di successiva ricostruzione o di utilizzazione della medesima superficie per i trasferimenti, conformi all'art.13.7 delle presenti norme; tale facoltà è garantita nell'ambito di validità del presente piano.

- 23.2 In occasione di eventi eccezionali, conseguenti a mareggiate ed a fenomeni erosivi, è facoltà del Sindaco procedere al rilascio di concessioni temporanee relative al trasferimento di impianti ed attrezzature di spiaggia, compromessi in seguito a tali eventi, anche in difformità dalla zonizzazione del presente Piano Particolareggiato.
- 23.3 In tali occasioni la concessione temporanea è accompagnata da Atto unilaterale d'obbligo che impegna il concessionario ad intervenire immediatamente sulle opere di cui alla concessione temporanea, per il ripristino dei siti e degli impianti insediati, nel caso in cui siano venute a cessare le cause che hanno determinato l'esigenza del trasferimento degli stessi impianti, ovvero su richiesta del Sindaco, comunque motivata.