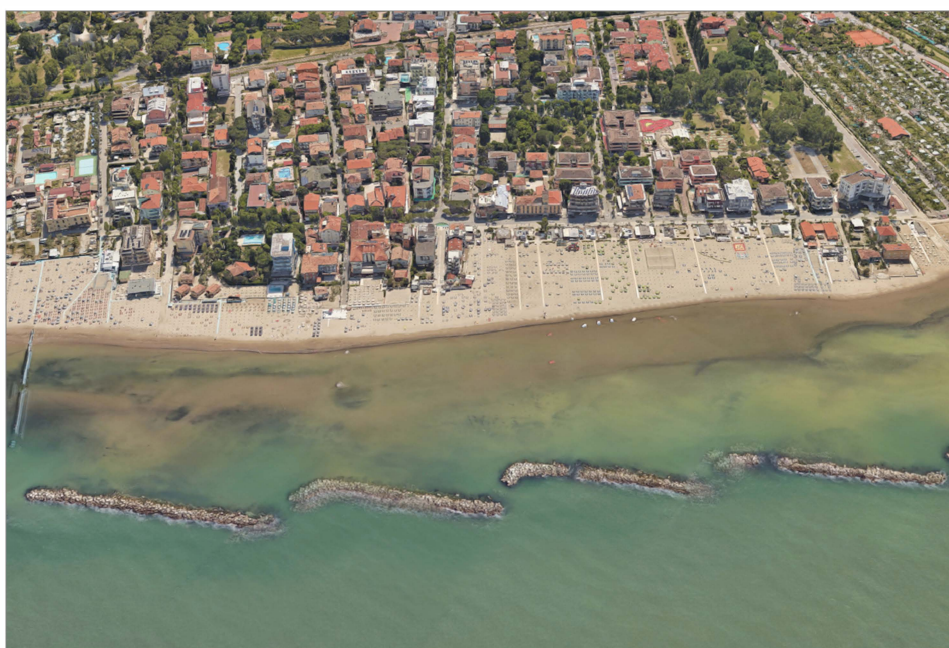


COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

PIANO DELL'ARENILE

ai sensi dell'art. 72 L.R 24/2017



Fase di approvazione del piano
ai sensi dell'art. 46 L.R. 24/2017

ADOZIONE

il Sindaco LUCIANA GARBUGLIA	il Segretario Dott.ssa LIA PIRACCINI	Il Responsabile Settore Tecnico / RUP Geom. GIOVANNI RAVAGLI	il Progettista Urb. ANGELA COTTA

**Norme tecniche
di attuazione**

Testo coordinato



aaaaa_ parti aggiunte
~~aaaaa_ parti eliminate~~

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART 1 Elaborati del Piano

1. Il Piano dell'Arenile si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI QUADRO CONOSCITIVO

- Relazione
- Tavola dei vincoli - Tav. 1
- Mappa della pericolosità - Tav. 2
- Mappa del rischio potenziale - Tav. 3A
- Elementi esposti – raffronto - Tav. 3B
- Rischio – raffronto - Tav. 3C
- Evoluzione storica della costa - Tav. 4
- Planimetria stato di fatto - Tav. 5
- Concessioni demaniali - Tav. 6
- Reti tecnologiche - Tav. 7

ELABORATI VALSAT

- Relazione
- **Dichiarazione di sintesi**

ELABORATI PROGETTO

- Norme tecniche di attuazione
- NTA - ALLEGATO 1A: scheda delle superfici coperte afferenti i manufatti edilizi di servizio al turismo balneare
- NTA - ALLEGATO 1B: modalità di realizzazione - norme prescrittive
- NTA - ALLEGATO 1C: abaco iconografico materiali ed elementi
- **NTA - ALLEGATO 1D: linee guida del Dipartimento di sanità pubblica di Cesena – Pubblici esercizi bar e ristoranti**
- Concessioni demaniali- linea SID – Tav.8
- Aree insediate e Unità Minime di Intervento (UMI) – Tav.09
- Zone funzionali e regole di attestamento Tav.10
- Sezioni e profili Tav.11
- Schemi tipologici Tav.12
- Recinzioni piscine e vasche Tav. 13

ART 2 Parametri e interventi edilizi

Superficie coperta¹ (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie permeabile² (SP)

¹ Definizione n. 8, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

² Definizione n. 9, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Superficie calpestabile³ (Scp)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.

Altezza utile⁴ (Hu)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Altezza dell'edificio⁵ (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Allestimenti temporanei

1. Gli allestimenti temporanei previsti all'interno del presente Piano devono possedere i requisiti della facile smontabilità, essere semplicemente ancorati al suolo (senza opere murarie o di fondazione) ed essere obbligatoriamente rimossi a fine stagione;
2. Si configurano quali allestimenti temporanei:
 - Pergolati e sistemi per l'ombreggio, non permeabili, diversi dagli ombrelloni;
 - Attrezzature sportive che non comportano la formazione di fondi, ma siano realizzate direttamente su sabbia, con infissione nel terreno di supporti per reti da gioco, reti di protezione, ecc.
 - Giochi ed allestimenti per bambini.
3. I pergolati dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli **allegati B e C** alle presenti norme;

Manufatto edilizio di servizio al turismo balneare

1. Sono le strutture presenti sull'arenile, di servizio al turismo balneare, le cui funzioni sono raggruppabili in pubblici esercizi (bar) e servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio);
2. I manufatti edilizi si configurano come strutture permanenti soggette a titolo abilitativo;

Edificio⁶

1. Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza

³ Definizione n. 17, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁴ Definizione n. 29, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁵ Definizione n. 28, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁶ Definizione n. 32, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo;

Pergolato⁷

1. Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

Manutenzione ordinaria⁸

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria⁹

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

ART 3 Applicazione della disciplina

1. La disciplina del presente Piano si applica ai manufatti ed edifici:
 - costruiti con regolare titolo abilitativo;
 - regolarmente condonati ai sensi della legislazione vigente;
 - appartenenti al sistema insediativo storico secondo quanto definito dagli strumenti urbanistici comunali;
 - **costruiti con autorizzazioni temporanee, anche scadute, per le quali siano state costituite garanzie fideiussorie, assicurative o cauzionali, valide alla data di approvazione del precedente Piano dell'Arenile (approvato con delibera di C.C. n. 46 del 08.05.1999).**

ART 4 Modalità d'attuazione

1. Il Piano dell'Arenile si attua mediante attuazione diretta

⁷ Definizione n. 54, Allegato II Definizioni Tecniche Uniformi, DGR n. 922 del 28/06/2017

⁸ Art. 3 Dpr 380/2001; (Lr 15/2013, Allegato)

⁹ Art. 3 Dpr 380/2001; (Lr 15/2013, Allegato)

CAPO II ZONE FUNZIONALI

ART 5 Area filtro destinata alla riqualificazione del lungomare

1. Corrisponde all'area, di proprietà privata, ubicata tra il lungomare carrabile e la zona arenile. Tale area, di profondità pari ad un metro, unitamente alle aree pubbliche, saranno oggetto di un progetto unitario, a cura dell'Amministrazione Comunale, per la riqualificazione della passeggiata lungomare;
2. In tale area, nelle more dell'approvazione di un progetto unitario di riqualificazione, è ammessa esclusivamente la messa a dimora di essenze arboree autoctone nonché di allestimenti fioriti.

ART 6 Zona polivalente

1. La zona polivalente coincide con l'area a moderata probabilità di inondazione (P2), di cui al successivo art. 18 comma 2;
2. La zona polivalente costituisce l'ambito preferenziale dove insediare servizi turistici legati alla destagionalizzazione; sono aree destinate alle strutture di servizio alla balneazione, comprensive di manufatti edilizi ed attività per lo svago, il benessere, il gioco e lo sport;
3. Sono previsti accorpamenti di manufatti esistenti e cambi d'uso, nei modi stabiliti ai successivi articoli;
4. In base alle modalità previste ed entro i limiti individuati dal presente Piano sono ammesse le seguenti funzioni:
 - A) commercio al dettaglio, nella misura massima di **25 9 mq, anche in caso di accorpamenti di due o più stabilimenti balneari;**
 - B) pubblici esercizi (bar, ristoranti);
 - C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio);
5. Sono previsti allestimenti temporanei (al termine di ciascuna stagione estiva è fatto l'obbligo della rimozione completa), di cui al precedente art.2;
6. In caso di accorpamento di manufatti è consentita, nella tipologia di progetto, l'installazione di pergolati a carattere permanente, in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
7. Sono ammesse piscine, in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
8. ~~In alternativa alle piscine~~ è consentita l'installazione di vasche idromassaggio, in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
9. Sono consentite aree pavimentate a carattere permanente in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
10. All'interno della Zona Polivalente possono essere individuate le Aree Polifunzionali, come definite dalla Direttiva Regionale n° 2/2004, all'interno delle quali è possibile installare strutture non permanenti per attività sportive scoperte, protette. Al riguardo non è necessario alcun titolo abilitativo edilizio, fatto salvo il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza. Tali strutture potranno essere realizzate ad una distanza non inferiore a ml 5,00 dal confine di "Area insediata" e ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dal confine di proprietà di ciascuna UMI con possibilità di costruzione al confine a seguito di accordi tra proprietari confinanti;

11. È fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme, per ciò che attiene l'uso dei materiali, modalità di realizzazione, altezze massime e altre indicazioni;
12. È fatto divieto di realizzare vani interrati e/o seminterrati.

ART 7 Zona attrezzata

1. Sono aree destinate a servizi turistici di tipo stagionale, comprensive di manufatti edilizi ed allestimenti temporanei per il gioco e lo sport;
2. In ragione delle limitate dimensioni della spiaggia, le zone attrezzate si configurano come aree in cui, oltre alle attrezzature temporanee, possono essere installati ombrelloni sedie a sdraio, lettini e simili per l'ombreggio organizzato di cui al successivo art.8 ;
3. Sono previsti accorpamenti di manufatti esistenti e cambi d'uso, nei modi stabiliti ai successivi articoli;
4. In base alle modalità previste ed entro i limiti individuati dal presente Piano sono ammesse le seguenti funzioni:
B) pubblici esercizi (bar, ristoranti);
C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio);
~~Sono previsti allestimenti temporanei (al termine di ciascuna stagione estiva è fatto l'obbligo della rimozione completa), di cui al precedente art.2;~~
5. Sono previsti allestimenti temporanei (al termine di ciascuna stagione estiva è fatto l'obbligo della rimozione completa), di cui al precedente art.2;
6. **In caso di accorpamento di manufatti è consentita, nella tipologia di progetto, l'installazione di pergolati a carattere permanente, in base alle prescrizioni di cui agli allegati B e C alle presenti norme;**
7. Sono consentite aree pavimentate a carattere permanente in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
8. All'interno della Zona Attrezzata possono essere individuate le Aree Polifunzionali, come definite dalla Direttiva Regionale n° 2/2004, all'interno delle quali è possibile installare strutture non permanenti per attività sportive scoperte, protette. Al riguardo non è necessario alcun titolo abilitativo edilizio, fatto salvo il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza. Tali strutture potranno essere realizzate ad una distanza non inferiore a ml 5,00 dal confine di "Area insediata" e ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dal confine di proprietà di ciascuna UMI con possibilità di costruzione al confine a seguito di accordi tra proprietari confinanti;
9. È fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme, per ciò che attiene l'uso dei materiali, modalità di realizzazione, altezze massime e altre indicazioni;
10. È fatto divieto di realizzare vani interrati e/o seminterrati.

ART 8 Zona ombreggio organizzato

1. Tali aree rappresentano la zona di spiaggia destinata alla balneazione nelle quali possono essere consentite le attrezzature mobili per la fruizione della spiaggia quali ombrelloni, sedie a sdraio, lettini e simili;

2. L'area minima di ingombro fra ombrelloni è definita secondo le norme stabilite dalle Autorità competenti (Ordinanza Balneare);
3. All'interno Zona Ombreggio Organizzato possono essere individuate le Aree Polifunzionali, come definite dalla Direttiva Regionale n° 2/2004, all'interno delle quali è possibile installare strutture non permanenti per attività sportive scoperte, protette. Al riguardo non è necessario alcun titolo abilitativo edilizio, fatto salvo il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza. Tali strutture potranno essere realizzate ad una distanza non inferiore a ml 5,00 dal confine di "Area insediata" e ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dal confine di proprietà tra stabilimento balneari (umi) con possibilità di costruzione al confine a seguito di accordi tra proprietari confinanti;
4. Ad eccezione degli stradelli di servizio è fatto divieto di installare qualunque tipo di pavimentazione anche se permeabile.

ART 9 Spiagge private ad uso esclusivo

1. Tali aree comprendono le zone di spiaggia di pertinenza delle aree insediate nelle quali possono essere consentite esclusivamente le attrezzature mobili per la fruizione della spiaggia quali ombrelloni, sedie a sdraio, lettini e simili;
2. E' fatto divieto di impermeabilizzare l'area e di costruire nuovi muri/recinzioni;
3. L'area, qualora impermeabilizzata, dovrà essere riportata allo stato naturale (sabbia);
4. Tali aree possono essere inoltre accorpate alle strutture balneari esistenti, ovvero alle aree destinate alla balneazione contigue, senza incrementi del numero di stabilimenti balneari;
5. In caso di accorpamento di spiagge private ad uso esclusivo a strutture balneari esistenti, le aree riportate allo stato naturale, potranno essere utilizzate esclusivamente per l'ombreggio organizzato di cui al precedente art. 8

ART 10 Specchio d'acqua di pertinenza dell'arenile

1. E' costituito dallo specchio d'acqua che si estende per 300 metri dalla linea di riva e si attesta alle difese a mare dall'ingressione marina dove esistenti; esso è rappresentato con specifica campitura.
2. All'interno della componente mare possono essere installati: boe e gavitelli di segnalazione e/o di delimitazione dei corridoi di uscita e di atterraggio in cui è vietata la balneazione: i corridoi sono disciplinati con ordinanze degli Uffici periferici del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti competenti in materia di sicurezza della navigazione e sicurezza della navigazione da diporto, e sono autorizzati dal Comune (Ufficio gestione Demanio Marittimo e strutture ricettive).
3. All'interno della componente mare è vietato qualsiasi intervento di prelievo/movimento di sabbia (se non a cura degli Enti competenti), la molluschicoltura e altre forme di attività itticolture, il posizionamento e/o installazione di strutture gonfiabili di qualunque tipologia e/o dimensioni.

ART 11 Zone demaniali

1. Il tracciato della dividente demaniale, scaricabile dal sito del SID e rappresentato in cartografia, costituisce la linea cui attestarsi per il rilascio delle concessioni demaniali;
2. Nella tavola 8 "Concessioni demaniali- linea SID" sono indicate le aree demaniali oggetto di concessione e l'area destinata a spiaggia libera;

ART 12 Stabilimento balneare su area in concessione

1. Nell'unica spiaggia pubblica in concessione che ospita dei manufatti edilizi, al fine di garantire la dotazione di servizi igienici sulla spiaggia libera, è fatto obbligo di mantenere e, in caso di demolizione e ricostruzione, di realizzare almeno un wc per disabili a servizio degli utenti della spiaggia libera in aggiunta a quelli previsti per gli utenti dello stabilimento;
2. Tutti gli interventi sull'area dovranno garantire il superamento delle barriere architettoniche;
3. Per la spiaggia pubblica in concessione che ospita manufatti edilizi valgono le regole di accorpamento e cambio d'uso previste dal Piano;

ART 13 Spiaggia in concessione

1. Nella spiaggia pubblica in concessione, priva di manufatti edilizi, è consentito il solo attrezzamento per l'ombreggio organizzato di cui all'art. 8, non è ammessa la realizzazione di servizi alla balneazione, neanche in caso di trasferimento di manufatti esistenti.

ART 14 Spiaggia libera

1. Trattasi di una porzione di spiaggia pubblica, non oggetto di Concessioni Demaniali, riservata alla balneazione non organizzata, con libero accesso da parte del pubblico ed allo svolgimento di attività autorizzate;
2. La dotazione di servizi igienici sulla spiaggia libera è garantita tramite l'utilizzo di quelli presenti nello stabilimento balneare, adiacente, presente sulle aree demaniali assegnate in concessione.

ART 15 Aree insediate

1. Sono le aree di pertinenza degli edifici esistenti per i quali sono ammessi esclusivamente gli usi preesistenti;
2. In conformità all'art. 13 del PTPR, al fine del miglioramento della qualità architettonica e percettiva, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, ristrutturazione edilizia, accorpamento di due o più edifici purché lo stesso non comporti aumento del volume complessivo e a condizione che determini una visuale libera del fronte mare superiore alla somma delle visuali libere preesistenti;
3. Nelle aree insediate non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed, in genere, interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli.
4. È fatto divieto di realizzare vani interrati e/o seminterrati.

ART 16 Fascia di libero transito

1. In tale fascia, che ha di norma una larghezza minima di m 5.00, anche in condizioni di alta marea, è vietato posizionare attrezzature ed arredi. Nelle aree dove è autorizzata la locazione di natanti deve essere comunque garantita la fascia di libero transito.
Con ordinanza balneare integrativa il Comune può disporre che la Fascia di libero transito sia stabilita nella minor misura di m 3.00 nelle aree soggette ad erosione, stagionalmente individuate;

ART 17 Linea di riva

1. La linea di riva si riferisce all'interfaccia fra mare e terra, identificata dal limite tra sabbia asciutta e bagnata (Moore, 2000).

Nel Piano dell'Arenile è rappresentata la linea di riva, mappata e classificata secondo la metodologia della Regione Emilia Romagna, aggiornata al 2014.

CAPO III MODALITA' ATTUATIVE

ART 18 Finalità ed obiettivi del Piano

1. Il presente Piano ha come obiettivo la progressiva sostituzione dei manufatti esistenti con strutture a ridotta vulnerabilità rispetto al rischio alluvioni;
2. La riduzione della superficie coperta, di cui all'articolo 13 de PTPR, si applica in base alla zona di insediamento dei manufatti edilizi della probabilità di accadimento dell'evento alluvionale.
3. Il Piano incentiva interventi volti a:
 - Realizzare tipologie edilizie a minor impatto paesaggistico;
 - Accorpate i manufatti ed incrementare le visuali libere verso il mare;
4. Il presente Piano incentiva cambi d'uso funzionali a:
 - migliorare l'offerta turistica, rendendo gli stabilimenti balneari maggiormente competitivi e qualificati;
 - promuovere la destagionalizzazione dell'offerta attraverso il potenziamento della zona polivalente;

ART 19 Riduzione superficie coperta

1. La riduzione della superficie coperta, di cui all'articolo 13 de PTPR, si applica in base alla zona di insediamento dei manufatti edilizi in funzione della probabilità di accadimento dell'evento alluvionale, di cui al successivo comma;
2. In base all'articolo 15 del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (*Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Approvata con Delibera Giunta Regionale n. 2112 del 05 dicembre 2016*), di cui si riporta zonizzazione cartografica nella **tavola 2 del Quadro Conoscitivo del presente Piano**, il perimetro dell'arenile è ricompreso entro le seguenti zone:
 - aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (contraddistinte dalla sigla P3)
 - aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2)
3. Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'obbligo di riduzione della SC, come di seguito descritto:
 - a) Tutti i manufatti insediati in zona P3 sono subordinati all'obbligo di riduzione della SC esistente in misura pari al 17%;
 - b) I manufatti insediati in zona P2, attualmente destinati a servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio), sono subordinati all'obbligo di riduzione della SC esistente in misura pari al 10%;
 - c) I manufatti insediati in zona P2, attualmente destinati a pubblico esercizio (bar), non sono subordinati all'obbligo di riduzione della SC. Sono previsti interventi di demolizione e successiva ricostruzione a parità di SC esistente.

ART 20 Accorpamenti e cambi d'uso: Unità minime di intervento

1. Le UMI costituiscono le porzioni di aree minime necessarie per attuare gli accorpamenti ed accedere al cambio d'uso, in base a quanto disciplinato dal presente Piano.
2. Per accedere al cambio d'uso è fatto obbligo di demolire e ricostruire tutti i manufatti presenti all'interno delle singole UMI, previa riduzione della SC, così come stabilito al precedente art.18;
3. Le unità minime di intervento (UMI), individuate nella **Tav. 9** di progetto, sono definite in funzione dei limiti di proprietà, delle funzioni presenti e dalla zona di insediamento dei manufatti rispetto alla probabilità di accadimento del rischio alluvioni, in base alla seguente classificazione:

UMI1: Trattasi di aree di pertinenza degli stabilimenti balneari, ricomprese all'interno della zona P2, i cui manufatti sono esclusivamente destinati alla funzione di "pubblico esercizio" (bar);

UMI2: Trattasi di aree di pertinenza degli stabilimenti balneari i cui manufatti, presenti entro l'area P2, sono esclusivamente destinati alla funzione di "servizi alla balneazione" (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio);

UMI3: Trattasi di aree di pertinenza degli stabilimenti balneari i cui manufatti, presenti entro l'area P3, sono in parte destinati a "servizi della balneazione" (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio) ed in parte a "pubblico esercizio" (bar);

UMI4: Trattasi di aree di pertinenza degli stabilimenti balneari i cui manufatti, presenti entro l'area P3, sono esclusivamente destinati a "servizi della balneazione" (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio).

ART 21 Interventi all'interno delle UMI1 e UMI2

1. interventi edilizi ammessi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
 - b) gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'obbligo di demolizione e ricostruzione di tutti i manufatti presenti all'interno della UMI di appartenenza e riduzione della SC, in base a quanto indicato al precedente articolo 19;
 - c) la ricostruzione dei manufatti dovrà avvenire in base alle regole di insediamento stabilite negli elaborati di progetto allegati al Piano **e agli allegati B e C delle presenti norme;**
2. cambi d'uso: i cambi d'uso sono ammessi solo in seguito ad interventi di ricostruzione di cui al precedente comma 1;
3. la realizzazione di piscine e vasche idromassaggio è ammessa solo in seguito ad interventi di ricostruzione di cui al precedente comma 1;
4. manufatti ricompresi all'interno delle UMI1:
 - a) A fronte di interventi di demolizione del manufatto esistente è consentita la ricostruzione **a parità** di SC esistente;
 - b) In considerazione delle limitate dimensioni delle aree di pertinenza di questa tipologia di UMI è consentito, per interventi di demolizione e ricostruzione, l'utilizzo delle coperture piane opportunamente attrezzate per elioterapia, somministrazione di alimenti e bevande, benessere e altri usi ammissibili; in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
 - c) Le funzioni ammesse per i manufatti ricostruiti sono:
A) commercio al dettaglio: (Scp) ≤ 9 mq;

- B) pubblici esercizi (bar **tipologia 1,2,3**, ristoranti) (ALLEGATO 1D);
C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio).

5. manufatti ricompresi all'interno delle UMI2:

- a) A fronte di interventi di demolizione dei manufatti esistenti è consentita la ricostruzione, in base alle regole, di dimensioni pari alla somma delle SC dei singoli manufatti ridotta del **10%**;
- b) Le funzioni ammesse nei nuovi manufatti ricostruiti sono:
A) commercio al dettaglio: (Scp) \leq ~~25 mq~~ **9 mq**;
B) pubblici esercizi - **bar tipologia 3 (ALLEGATO 1D)**: (Scp) \leq 25 mq
E' fatto obbligo di ricomprendere all'interno della superficie individuata, oltre ai locali previsti nell'allegato 1D, anche il servizio igienico pubblico;
C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio);
- c) **Le funzione A) e B) sono da considerarsi alternative fra loro.**

6. Previa demolizione e ricostruzione dei manufatti presenti nella UMI di appartenenza, è sempre possibile procedere all'accorpamento di manufatti provenienti da altre UMI, previa riduzione della SC in base a quanto definito all'articolo 18;

7. Al fine di incentivare il trasferimento dei manufatti dalle zone P3 alle zone P2, sono sempre consentiti accorpamenti di manufatti provenienti da UMI3 e UMI4; ~~Le funzioni ammesse nei nuovi manufatti ricostruiti sono:~~

~~A) commercio al dettaglio: (Scp) \leq 25 mq~~

~~B) pubblici esercizi: (Scp) \leq 50 mq~~

~~C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio).~~

8. Per i fabbricati ricompresi all'interno delle UMI 2 la possibilità di realizzare pubblici esercizi afferenti la tipologia "ristoranti" (ALLEGATO 1D), nei limiti dimensionali previsti dal Piano, è condizionato all'accorpamento dei manufatti ricompresi all'interno delle UMI1;

9. Per i fabbricati ricompresi all'interno delle UMI 2 la possibilità di realizzare pubblici esercizi afferenti la tipologia 1 e 2 Bar (ALLEGATO 1D), nei limiti dimensionali previsti dal Piano, è condizionato all'accorpamento dei manufatti ricompresi all'interno delle UMI3;

ART 22 Interventi all'interno delle UMI3 e UMI4

1. interventi edilizi ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
- b) gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'obbligo di demolizione e ricostruzione di tutti i manufatti presenti all'interno della UMI di appartenenza e riduzione della SC, in base a quanto indicato al precedente articolo 19;
- c) la ricostruzione dei manufatti dovrà avvenire in base alle regole di insediamento stabilite negli elaborati di progetto allegati al Piano **e agli allegati B e C delle presenti norme** ;

2. cambi d'uso: i cambi d'uso sono ammessi solo in seguito ad interventi di ricostruzione di cui al precedente comma 1;

3. manufatti ricompresi all'interno delle UMI3:

- a) A fronte di interventi di totale demolizione dei manufatti esistenti è consentita la ricostruzione, in un unico corpo di fabbrica, di dimensioni pari alla somma delle SC dei singoli manufatti ridotta del **17%**;
- b) Le funzioni ammesse nei nuovi manufatti ricostruiti sono:

B) pubblici esercizi - bar tipologia 1,2,3 (ALLEGATO 1D): (Scp) ≤ 25 35 mq, fatti salvi i precedenti autorizzativi in cui la (Scp) > 35 mq, per i quali previa verifica della riduzione della superficie coperta di cui all'articolo 19 resta valida la (Scp) licenziata

E' fatto obbligo di ricomprendere all'interno della superficie individuata, oltre ai locali previsti nelle citate linee guida, anche il servizio igienico pubblico;

C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio).

4. manufatti ricompresi all'interno delle UMI4:

a) A fronte di interventi di totale demolizione dei manufatti esistenti è consentita la ricostruzione, in un unico corpo di fabbrica, di dimensioni pari alla somma delle SC dei singoli manufatti ridotta del 17%;

b) Le funzioni ammesse nei nuovi manufatti ricostruiti sono:

B) pubblici esercizi bar tipologia 3 (ALLEGATO 1D): (Scp) ≤ 25 mq

E' fatto obbligo di ricomprendere all'interno della superficie individuata, oltre ai locali previsti nell'allegato 1D, anche il servizio igienico pubblico;

(bar, ristoranti); nella misura di seguito descritta

La nuova struttura dovrà obbligatoriamente prevedere:

area somministrazione = 9 mq (Scp)

Antibagno/spogliatoio = 2 mq (Scp)

Bagno addetti = 1,2 mq (Scp)

Deposito = 6 mq (Scp)

Bagno utenti disabili = 3,3 mq (Scp)

C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio);

5. È consentito, previo accorpamento di tutti i manufatti presenti nella UMI di appartenenza, al fine di incrementare la superficie delle nuove strutture, procedere all'accorpamento di altri manufatti fra purché ricompresi all'interno delle UMI 3 e UMI 4, previa riduzione della SC in base a quanto definito all'articolo 18.

6. Le superfici originate dall'accorpamento di manufatti insediati al di fuori delle UMI di appartenenza sono riconosciute a fronte della demolizione del manufatto "da trasferire", non sono quindi previste demolizioni parziali dei manufatti esistenti anche nel caso di recupero parziale della superficie.

7. Nelle UMI 3 E UMI4 è fatto divieto di accorpare manufatti provenienti da UMI 1 e UMI2;

ART 23 Accessi all'arenile

1. Il Piano dell'Arenile individua accessibilità diverse in relazione agli usi ed in specifico:

- Accesso carrabile alla spiaggia: Il Piano individua un unico accesso pubblico, in corrispondenza di via Orsa Minore, che possiede caratteristiche idonee a garantire il transito degli automezzi autorizzati e degli automezzi di soccorso.
- Accessi carrabili: si configurano come percorsi carrabili in prossimità della spiaggia ma non direttamente accessibili, tramite autoveicoli, all'arenile.
- Accessi pedonali e ciclabili alla spiaggia: si configurano come percorsi ad uso esclusivo di pedoni e ciclisti fatta eccezione per i mezzi diversamente autorizzati;

2. All'interno della Zona Polivalente:

- in caso di accorpamento di UMI contigue, gli accessi possono essere razionalizzati;
- nell'ambito di ogni singolo intervento che eccede alla demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto il numero degli accessi esistenti;

CAPO IV MODALITA' COSTRUTTIVE

ART 24 Area di massimo ingombro

1. Area entro la quale attestare la superficie complessiva coperta del manufatto edilizio. In tali aree è possibile attuare interventi di accorpamenti di manufatti esistenti e cambi d'uso, in base alle regole del Piano;
2. Le pedane di appoggio dei manufatti possono essere realizzate anche oltre il limite del massimo ingombro sulla scorta delle indicazioni di cui all'allegato B;
3. I pergolati fissi, aderenti al manufatto, possono essere realizzati oltre il limite di massimo ingombro;

ART 25 Filo edilizio

1. Limite lungo il quale attestare la linea di facciata del manufatto edilizio

ART 26 muri e recinzioni

1. In caso di interventi di sostituzione di muri e recinzioni già presenti è necessario attenersi alle prescrizioni di cui agli allegati B e C alle presenti norme;
2. E' fatto divieto di costruire nuovi muri e recinzioni;
3. Le delimitazioni tra stabilimenti contigui dovranno essere realizzate esclusivamente tramite l'utilizzo di fioriere mobili come da allegati B e C alle presenti norme;

ART 27 Distanze

1. distanze dai confini di proprietà \geq m 1,5; è inoltre consentita l'edificazione a confine a norma del codice civile;
2. distanze fra edifici \geq m 3.00 a norma del codice civile;
3. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti \geq m 10,00;

ART 28 Risparmio delle risorse energetiche

1. Al fine di perseguire il risparmio delle risorse energetiche possono essere installati:
 - pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua;
 - pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
2. I pannelli, di cui al comma 1, dovranno essere collocati in copertura nelle posizioni meno visibili da terra e debitamente schermati così da ridurre l'impatto visivo.

ART ~~28~~ 29 Allegati al Piano

1. Gli Allegati 1A, 1B, 1C, 1D costituiscono parte integrante della presente normativa;
2. Le superfici coperte (SC) esistenti riportate nelle tabelle dell'Allegato 1A sono da ritenersi quantità "orientative" per il calcolo delle superfici coperte massime realizzabili nell'attuazione degli stabilimenti balneari. Qualora i titoli abilitativi configurino una SC esistente, alla data di adozione del presente

Piano, diversa da quella riportata in tabella è fatto obbligo di utilizzare il valore desumibile dal titolo edilizio legittimante.

3. Gli schemi tipologici di cui alla **tavola 12** sono da ritenersi vincolanti esclusivamente per gli elementi descritti nell'allegato 1B e 1C, le parti non espressamente citate hanno carattere puramente indicativo ed esemplificativo di soluzioni coerenti alle prescrizioni del Piano.
4. L'allegato 1D è da considerarsi strettamente vincolato alla validità delle linee guida del Dipartimento di sanità pubblica di Cesena; in caso di modifica e/o integrazione delle stesse l'allegato si intende automaticamente rettificato.
In caso le superfici minime dei vani, previsti per ciascuna tipologia di bar, eccedessero rispetto alle quantità attualmente indicate il parametro della Scp massima prevista per i pubblici esercizi all'interno delle UMI2, UMI3 e UMI4 è da considerarsi incrementato proporzionalmente agli adeguamenti imposti dalle summenzionate linee guida.