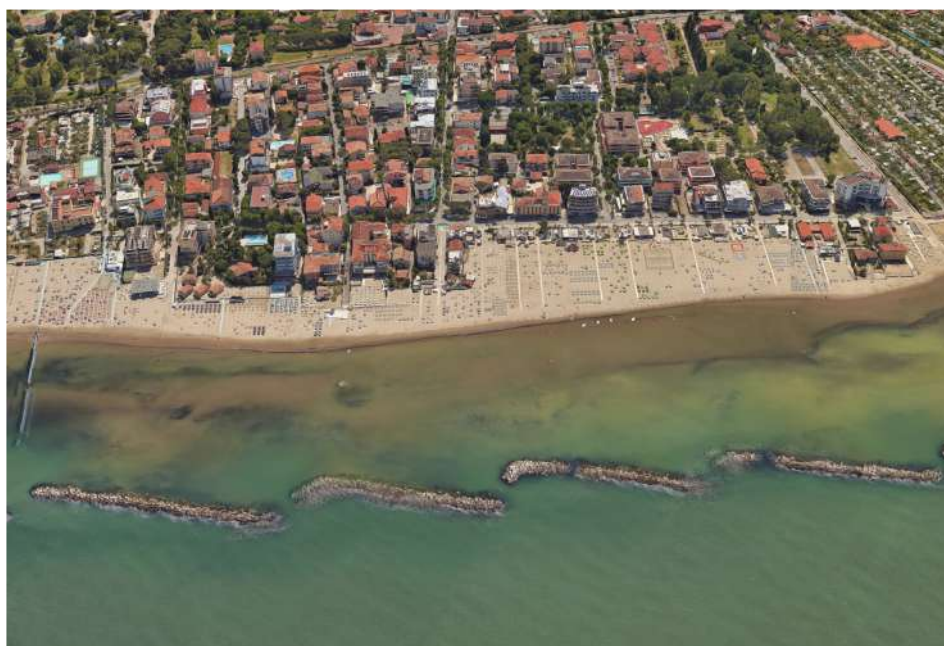




COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

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	

**CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI**

Osservazioni ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017 alla proposta di piano assunta con delibera G.C. n. 121/2018

OSSERVAZIONE N°1

AL COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

Provincia di Forlì - Cesena

SETTORE Tecnico Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica.

575

Comune di San Mauro Pascoli Provincia di Forlì-Cesena	
4 - DIC. 2018	
Prot. N. 21595	Comune di San Mauro Pascoli Provincia di Forlì-Cesena
Cont. 10.09	Fasc. 13 - DIC 2018

OGGETTO :

Osservazione relativa al " Nuovo Piano dell'Arenile " di cui alla proposta adottata ai Sensi dell'Articolo 45 della L. R. 21 dicembre 2017 n. 24

Con riferimento all'avviso di deposito della proposta di piano di cui all'oggetto , prot. n. 17472 del 4.10.2018, approvato con delibera della Giunta Comunale n 121 del 24 settembre 2018 , i sottoscritti : Parini Oliviero , Mordini Alba , Parini Gianluca, Parini Stefania , Mancini Anna e Da Cruz Mancini Massimo , nella loro qualità di proprietari dei terreni ricompresi nella 1° Traversa di via Ruggero Pascoli , distinti a catasto terreni al foglio 1 particella 89-90-91-812, presentano la seguente

OSSERVAZIONE

Il piano in argomento , come risulta dalla tavola 05 " Quadro Conoscitivo " allegato H planimetria stato di fatto , prevede che le aree di loro proprietà siano destinate " Ad accessi carrabili all'arenile " che l'articolo 23 delle norme tecniche di attuazione stabilisce " si configurano come percorsi carrabili in prossimità della spiaggia , ma non direttamente accessibili , tramite veicoli , all'arenile " . Il senso letterale di tale disposizione va inteso quindi in maniera che anche ai residenti proprietari , venga interdetto l'accesso carrabile alle loro proprietà, in tal modo limitando significativamente il loro diritto di uso delle medesime.

Si vuole sul punto precisare che le aree sopra descritte, non fanno parte del demanio stradale comunale né allo stesso risultano asservite, per la qual cosa non sussiste il diritto del Comune di definire l'uso, come disposto con la norma succitata.

La deliberazione della Giunta Comunale n 88 del 17.06.2006 con la quale è stata attribuita alla strada , la denominazione 1° Traversa Di Via Ruggero Pascoli , non è idonea a determinare l'acquisto in capo al Comune , né della proprietà né della servitù d'uso , dal momento che la possibilità di acquisire tale diritto, in via amministrativa in sede di revisione catastale , a norma dell'Articolo 31 comma 21 della Legge n 448 del 23-12-1998 era subordinato al consenso dei legittimi proprietari che non è mai stato prestato.

Inoltre , la condizione giuridica delle aree medesime come " Strade private " risulta affermata , con valor di giudicato, anche dalla Sentenza del Tribunale di Forlì, sezione di Cesena n ° 305/2007 del 01-10-2007 , secondo la quale , anche in riferimento alle previsioni del Piano Particolareggiato

dell'Arenile, poi approvato con Delibera n 22 del 21-04-2009 , le aree in oggetto sono destinate a " percorsi pedonali e camminamenti " e quindi non sottostanti al traffico veicolare (pubblico).
Pertanto il Comune difetta in radice nel definirlo ACCESSO CARRABILE in prossimità della spiaggia come dalla formula adottata nell'articolo 23 delle NTA.

PER QUESTI MOTIVI

Si chiede , che in accoglimento della presente osservazione , venga modificato l'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione , precisando che trattasi di Accesso Pedonale il cui accesso veicolare resta consentito ai soli legittimi proprietari catastali (particelle 89 -90-91-812) delle aree costituenti la Traversa I ° di Via Ruggero Pascoli , e solo ai quali spetta il diritto dell'uso, come quello di transitare e sostare con i loro veicoli sulla strada privata di loro proprietà.

In fede

Fain Shvao
Mordin. 4/6/1

Ruggero Pascoli
S. Paolo
Dante Marconi
M. De Cus Marconi

Piano dell'arenile

Formulazione osservazioni, ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017, alla proposta di piano assunta con delibera di G.C. n. 121 del 24.09.2018

Risposta osservazione numero: 01

Protocollo comunale 21.494 del 04/12/2018

Proponente: Parini Oliviero, Mordini Alba, Parini Gianluca, Parini Stefania, Mancini Anna, Da Cruz Mancini Massimo

Sintesi osservazione: Si chiede che venga modificato l'articolo 23 delle NTA, precisando che trattasi di accesso pedonale il cui accesso veicolare resta consentito ai soli legittimi proprietari catastali.

Parere istruttorio: La tavola 5 del Quadro Conoscitivo restituisce, in base allo stato di fatto, le principali informazioni inerenti gli usi degli edifici e dei manufatti esistenti, l'utilizzo delle aree e la loro titolarità, oltre ad individuare gli accessi carrabili e pedonali attualmente presenti; le strade pubbliche e private sono state genericamente individuate come "Strade" allo scopo di segnalare i percorsi pubblici e privati di uso pubblico per accedere alla spiaggia.

Tenuto conto che il varco in prossimità del vicolo 1° Traversa si configura come accesso ad uso pubblico esclusivamente in qualità di attraversamento pedonale e ciclabile per accedere alla spiaggia e che l'accesso carrabile è limitato esclusivamente ai veicoli in ingresso nell'area pertinenziale degli edifici prospicienti, in parziale accoglimento alla richiesta si propone di modificare l'articolo 23 delle NTA, precisando che gli accessi pedonali e ciclabili individuati si configurano come percorsi ad uso di pedoni e ciclisti, fatta eccezione per i mezzi diversamente autorizzati.

Tuttavia, in considerazione della prossimità del percorso all'area della battigia e all'impatto visivo prodotto dalle auto in sosta che riducono la visuale libera verso il mare, valutata la sezione del vicolo di dimensioni ristrette e le caratteristiche del manto attuale in sabbia battuta, si ritiene detta traversa non idonea alla sosta ai veicoli (lo stesso vale per la traversa attigua).

Decisione: Si propone di accogliere l'osservazione

Modifica cartografica: Tav.5 – arenile planimetria stato di fatto -

Modifica normativa: - NTA - ART 23 Accessi all'arenile

Osservazioni ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017 alla proposta di piano assunta con delibera G.C. n. 121/2018

OSSERVAZIONE N°2

AL COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

Provincia di Forlì - Cesena

SETTORE Tecnico Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Comune di San Mauro Pascoli
Provincia di Forlì-Cesena

6 - DIC. 2018

Prot. N. 24690
Cat. 10 9 Fasc. 1

6 - DIC 2018

OGGETTO :

Osservazione relativa al " Nuovo Piano dell'Arenile " di cui alla proposta adottata ai Sensi dell'Articolo 45 della L. R. 21 dicembre 2017 n. 24

Con riferimento all'avviso di deposito della proposta di piano di cui all'oggetto , prot. n. 17472 del 4.10.2018, approvato con delibera della Giunta Comunale n 121 del 24 settembre 2018 , i sottoscritti : Parini Oliviero , Mordini Alba , nella loro qualità di proprietari dello Stabilimento Balneare con annesso locale Bar , denominato Bar Bagno Alba il tutto distinto a catasto terreni al foglio 1 con le particelle 812 (cabine e bar) e 94 (spiaggia per ombrelloni), presentano la seguente

OSSERVAZIONE

Il piano in argomento , come risulta dalla tavola 09 " Aree Insediate e unità minime di intervento (UMI) " , attribuisce alla nostra proprietà la classificazione di UMI 3 , e nella Tavola 02 (ARENILE MAPPA DELLA PERICOLOSITA') classifica la nostra proprietà come P3 (alluvioni frequenti- tempo di ritorno 10 anni).

Nelle schede allegate alle Norme Tecniche di Attuazione, e precisamente SCHEDA DELLE SUPERFICI COPERTE AFFERENTI I MANUFATTI EDILIZI DI SERVIZIO AL TURISMO BALNEARE, ALLEGATO 1A, all'articolo 18, all' articolo 19 ed infine all'articolo 22, si legge che gli interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, siano autorizzati, lasciando invariati, la destinazione, la superficie ed il volume.

L'intervento di ristrutturazione comporta una riduzione della superficie pari al 17% , richiamando a tal proposito l'articolo 13 del PTPR "(ZONA DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE). Leggendo l'articolo 13 del PTPR, non si parla di riduzioni delle superfici, ma addirittura al comma 2 per particolari interventi vi è la possibilità di aumentare la volumetria seppur in piccole percentuali.

Solamente al comma 3 si parla di riduzione della superficie pari al 10 % dell'esistente ma definisce le costruzioni oggetto di applicazione della norma come MANUFATTI PRECARI ESISTENTI DEDICATI ALLA BALNEAZIONE, vi è netta contraddizione con quanto enunciato negli articoli sopra citati componenti le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE relative al Piano dell'arenile in oggetto.

TOTALE PAGINE 2
(COMPRESA QUESTA)

(PAG. N. 1)

Crediamo che strutture destinate a Bar, con tutte le utenze allacciate, con relative licenze utili alla gestione, Agibilità rilasciate, non siano da considerarsi Manufatti Precari, ma piccole costruzioni in materiali prefabbricati utilizzati per gli scopi e le finalità che possiedono. Non si comprendono le ragioni logico giuridiche che hanno indotto l'estensore del piano a differenziare gli interventi di manutenzione straordinaria da quelli di ristrutturazione, prevedendo per questi ultimi una penalizzazione del 17% in termini di superficie, penalizzazione che non sembra giustificata in funzione dell'obiettivo di salvaguardia della spiaggia e neppure in ragione della classificazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti anche dal T.U. 380/2001, per i quali è normalmente prevista la conservazione dell'esistente senza alcuna penalizzazione o diminuzione né di superficie né di volume.

PER QUESTI MOTIVI

Si chiede **PERTANTO** in via principale la totale cancellazione dalle norme relativa alla riduzione in percentuale della superficie coperta esistente del 17%, e o in via subordinata la riduzione della stessa percentuale ad un massimo del 5%.

E che in accoglimento della presente osservazione, vengano modificati gli articoli che la comprendono.

In fede

Morini - Alta
Faini Oliviero

Piano dell'arenile

Formulazione osservazioni, ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017, alla proposta di piano assunta con delibera di G.C. n. 121 del 24.09.2018

Risposta osservazione numero: 02

Protocollo comunale 21.690 del 06/12/2018

Proponente: Parini Oliviero, Mordini Alba

Sintesi osservazione: In qualità di proprietari dello stabilimento balneare con annesso locale bar denominato Bar bagno Alba i cui manufatti risultano, in base al PGRA, insediati all'interno alla zona di elevata probabilità di accadimento dell'evento alluvionale (zona P3), e per i quali il Piano prevede ridurre, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia del 17/% la superficie coperta esistente.

Si chiede la totale cancellazione della norma che prevede per gli interventi di ristrutturazione edilizia la riduzione della superficie coperta pari al 17% e/o in subordine si chiede di prevedere una percentuale di riduzione inferiore a quella prevista pari al 5% della Sc esistente.

Parere istruttorio: Il Piano, in applicazione della normativa regionale, si pone l'obiettivo di ridurre complessivamente la superficie coperta dei manufatti dedicati alla balneazione insediati nella zona incongrua di cui al comma 2, lettera a) art.13 del PTPR, pari almeno al 10% della superficie esistente, in base a quanto condiviso con gli Enti competenti durante la consultazione preliminare di cui all'art. 44 della LR 24/2017.

La possibilità, citata nel testo dell'osservazione, di incrementare la volumetria così come disciplinato all'articolo 13, comma 2 del PTPR, è prevista dallo strumento regionale in qualità di premialità nei soli casi di trasferimento di volumi dalla zona incongrua a quella retrostante.

Tutto ciò premesso, in applicazione delle direttive del PGRA, il Piano dell'arenile ha inteso diversificare le riduzioni della superficie coperta in relazione alla zona di insediamento dei manufatti rispetto alla probabilità di accadimento dell'evento alluvionale, garantendo una riduzione complessiva pari al 10% della superficie coperta totale dei manufatti presenti.

Nello specifico il Piano ha inteso, traguardando l'obiettivo di riduzione del rischio alluvioni, ridurre maggiormente la Superficie coperta (pari al 17%) dei manufatti insediati nella zona ad elevata probabilità di inondazione (P3).

Per le motivazioni addotte si ritiene non accoglibile la richiesta di eliminare la previsione di riduzione della superficie coperta perché in contrasto con la norma sovraordinata, né si ritiene accoglibile l'ipotesi di applicare una riduzione inferiore (pari al 5%) in quanto ciò comporterebbe una redistribuzione della percentuale di riduzione della Sc, penalizzando i manufatti insediati all'interno delle zone a minor rischio alluvioni (P2).

Decisione: Si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazioni ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017 alla proposta di piano assunta con delibera G.C. n. 121/2018

OSSERVAZIONE N°3

AL COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

Provincia di Forlì - Cesena

SETTORE Tecnico Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Comune di San Mauro Pascoli
Provincia di Forlì-Cesena

6 - DIC. 2018

Prot. N. 21691
Cat. 10 Cl. 9 Fasc. 1

6 - DIC. 2018

OGGETTO :

Osservazione relativa al " Nuovo Piano dell'Arenile " di cui alla proposta adottata ai Sensi dell'Articolo 45 della L. R. 21 dicembre 2017 n. 24

Con riferimento all'avviso di deposito della proposta di piano di cui all'oggetto , prot. n. 17472 del 4.10.2018, approvato con delibera della Giunta Comunale n 121 del 24 settembre 2018 , i sottoscritti : Parini Gianluca, Parini Stefania , nella loro qualità di proprietari del fabbricato con relativa corte di pertinenza, prospiciente la Via Ruggero Pascoli, e relativi accessi ricompresi nella 1° Traversa di via Ruggero Pascoli , fabbricato distinto a catasto terreni al foglio 1 con la particella 91, presentano la seguente

OSSERVAZIONE

Il piano in argomento , come risulta dalla tavola 05 " Quadro Conoscitivo " allegato H planimetria stato di fatto , prevede che parte dell'area di pertinenza del fabbricato, " sia destinata a spiaggia ad uso privato". Si ripete quanto sopra esposto che il fabbricato risulta essere un fabbricato destinato a civile abitazione con la sua corte esterna di pertinenza suddivisa in parte comune e in parte esclusiva ad ogni singola unità immobiliare.

L'articolo 9 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, destina tali aree comprendenti 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..... omissis . tali aree possono essere accorpate alle strutture balneari esistenti, ovvero alle aree destinate alla balneazioni contigue, senza incrementi del numero di stabilimenti balneari. Proprio i commi 1 e 4 dell'articolo 9 , risultano in contrasto con l'area in questione, che non risulta mai essere stata spiaggia di pertinenza del fabbricato, essendo la particella 91 dove insiste il fabbricato di proprietà dei sig. ri Parini Gianluca e Parini Stefania sempre stata area di corte del fabbricato stesso.

L'accorpamento risulta non fattibile in quanto le proprietà risultano essere diverse quindi in contrasto con il comma 4.

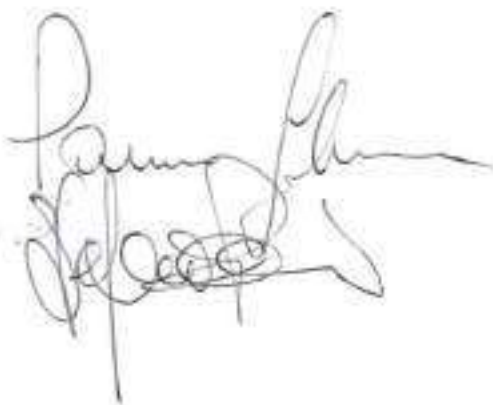
PER QUESTI MOTIVI

TOTALE PAG. 2
(COMPRESA QUESTA)

(PAG. N. 1)

Si chiede PERTANTO , che in accoglimento della presente osservazione , venga modificata la CARTOGRAFIA escludendo la intera superficie di corte del fabbricato attualmente nella stessa identificata come "spiaggia ad uso privato ", con la destinazione totale di AREA DI PERTINENZA ABITAZIONI

In fede

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "Piero", followed by a horizontal line and some additional scribbles.

Piano dell'arenile

Formulazione osservazioni, ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017, alla proposta di piano assunta con delibera di G.C. n. 121 del 24.09.2018

Risposta osservazione numero: 03

Protocollo comunale 21.691 del 06/12/2018

Proponente: Parini Gianluca, Parini Stefania

Sintesi osservazione: In qualità di proprietari del fabbricato posto lungo via Ruggero Pascoli in posizione prospiciente al Bagno Alba, chiedono che la porzione di area di pertinenza del fabbricato in oggetto, attualmente classificato dal Piano dell'Arenile come spiaggia privata ad uso esclusivo di cui all'art. 9 delle NTA, venga classificata come area di pertinenza delle abitazioni.

Parere istruttorio: Il Piano classifica le zone sulla base di una ricognizione dalla quale risulta che l'area sia a tutti gli effetti utilizzata come spiaggia privata di pertinenza dell'edificio in oggetto, per questi spazi il piano prevede, in analogia al precedente piano dell'arenile, la possibilità di essere annessi agli stabilimenti balneari esistenti per funzioni legate all'ombreggio o, in alternativa, di essere utilizzati come spiagge private all'interno della corte degli edifici. Tutto ciò premesso, in considerazione dello stato dei luoghi, si ritiene di mantenere la destinazione assegnata valutando che le porzioni di spiaggia esistenti debbano essere preservate e conservate allo stato naturale (sabbia), precisando che la destinazione di "spiaggia privata" non confligge con il requisito di pertinenza delle abitazioni, tuttavia ne condiziona l'utilizzo all'uso esclusivo di spiaggia, a tutela dell'ambito naturale disciplinato dal presente Piano. Per le motivazioni addotte si ritiene non accoglibile la richiesta di classificare l'area in oggetto come area insediata.

Decisione: Si propone di non accogliere l'osservazione

Osservazioni ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017 alla proposta di piano assunta con delibera G.C. n. 121/2018

OSSERVAZIONE N°4

14 DIC 2018

Spett. le
Amministrazione Comunale
Di San Mauro Pascoli
Ufficio Urbanistica

Oggetto:

OSSERVAZIONI AL PIANO DELL' ARENILE AI SENSI DELL' ART. 72 L.R. 24/2017 (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE).

Il sottoscritto CASADEI DOMENICO in qualita' di proprietario del BAGNO DELIO e BAGNO DELIO 2 (CF CSD DNC 60S26 I472Y) residente in San Mauro Pascoli via Diana n° 14, Tel. 0541/346886 Cell. 388/8450123;

VISTO

- *La presentazione del Piano dell' Arenile in fase di formazione pubblicato sul sito del Comune di San Mauro Pascoli;*
-
- *Consultato le norme tecniche di attuazione;*
- *Verificato l' art. 3 delle norme tecniche di attuazione (applicazione della disciplina);*
- *Verificato la tavola n. 10 zone funzionali e regole di attestamento;*

ELENCA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI

- *Per quanto concerne l' art. 3 delle Norme Tecniche di attuazione, che disciplina l' applicazione sui manufatti ed edifici, chiede di estendere tale disciplina anche ai manufatti (cabine) esistenti autorizzate con fidejussioni ai tempi della loro collocazione sull' arenile;*
- *Per quanto riguarda il Bagno Delio 2, si chiede di riposizionare l' area prevista come zona funzionale adiacente al fabbricato esistente a confine con la proprieta' verso monte, come da accordi precedentemente definiti con l' amministrazione comunale ed anche per coprire il vistoso muro dalla visuale del mare, si chiede altresì la modifica della superficie dell' area funzionale e anche della sagoma in quanto troppo stretta (vedi tavola allegata).*

Distinti Saluti.

San Mauro Pascoli 14.12.2018.

Allegati.

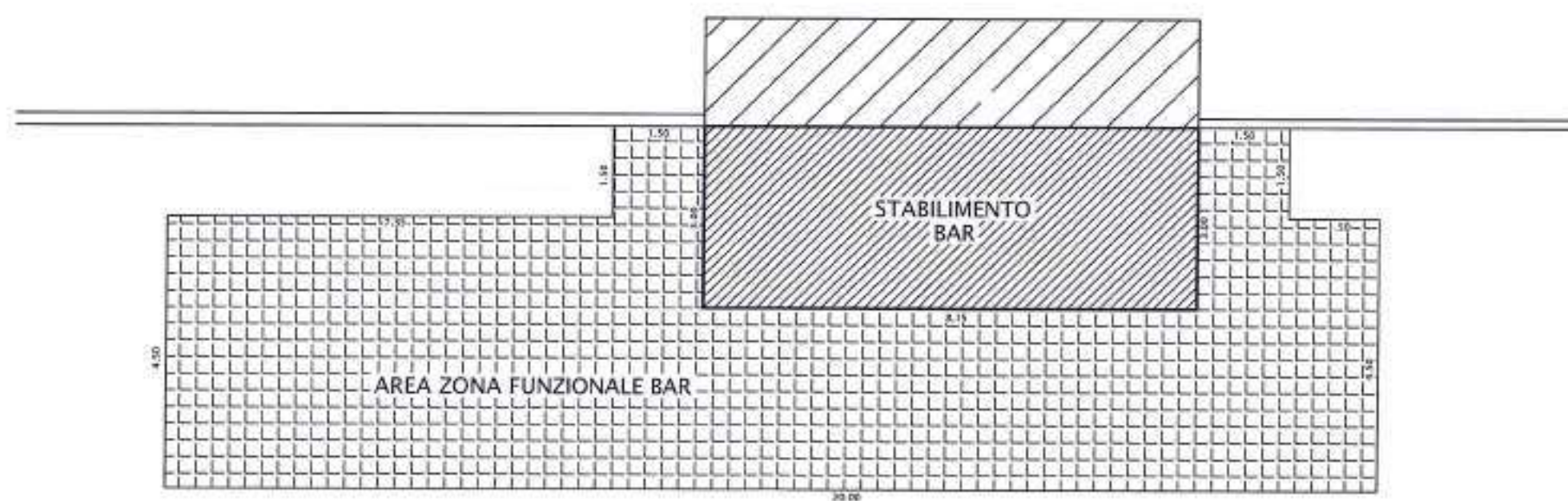
- N. 3 copie elaborato grafico..



Il Richiedente

Casadei Domenico

DOMANDA PER RICHIESTA REALIZZAZIONE DI STABILIMENTO BALNEARE
BAGNO DELIO 2 - PROPRIETA' CASADEI DOMENICO.
PLANIMETRIA SCALA 1:100.



Piano dell'arenile

Formulazione osservazioni, ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017, alla proposta di piano assunta con delibera di G.C. n. 121 del 24.09.2018

Risposta osservazione numero: 04

Protocollo comunale n 22.338 del 14/12/2018

Proponente: Casadei Domenico

Sintesi osservazione: In qualità di proprietario del "Bagno Delio" e "Bagno Delio 2" chiede di:

1. modificare l'art. 3 delle NTA, estendendo la possibilità di applicazione della disciplina anche ai manufatti esistenti edificati in virtù di autorizzazioni temporanee per quali siano state costituite garanzie fideiussorie;
2. modificare la tavola 10 "Zone funzionali e regole di attestamento" al fine di riposizionare l'area prevista come zona funzionale adiacente al fabbricato esistente e di modificarne la sagoma (in quanto troppo stretta) all'interno della UMI di pertinenza del "Bagno Delio 2".

Parere istruttorio:

1. Rispetto alla richiesta di modificare l'articolo 3, valutato che il precedente piano dell'arenile (approvato con C.C. n. 46 del 08.05.1999) includeva nell'elenco della superficie coperta preesistente anche quella edificata a fronte di autorizzazioni temporanee (anche scadute), per le quali fossero costituite garanzie fideiussorie, assicurative o cauzionali, valide alla data di approvazione di detto Piano, si ritiene di reintegrare all'interno del presente Piano tale possibilità.
2. Per quanto concerne "la possibilità di riposizionare l'area prevista come zona funzionale", si ritiene accoglibile ricollocare l'area di massimo ingombro in aderenza al muro del manufatto esistente, posto a confine con la proprietà del richiedente, in quanto tale scelta non comporta una riduzione della visuale libera verso il mare. Rispetto alla richiesta di incrementare la sagoma che definisce il massimo ingombro, si evidenzia che il dimensionamento dell'area è stato definito tenendo conto della superficie coperta, ridotta in base alle regole di Piano, dei manufatti attualmente presenti all'interno della UMI; l'ipotesi di incrementare la superficie non è accoglibile in quanto in contrasto con la scelta di principio di non incrementare eccessivamente, nelle zone ad elevato rischi alluvioni (P3), le superfici esistenti per effetto di trasferimenti di superfici. La normativa relativa "Area di massimo ingombro" è stata altresì integrata specificando che le pedane di appoggio dei manufatti possono essere realizzate anche oltre il limite del massimo ingombro.

Decisione: Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione

Modifica cartografica: Tav 10 "Zone funzionali e regole di attestamento"

Modifica normativa: - NTA - ART 3 Applicazione della disciplina

Osservazioni ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017 alla proposta di piano assunta con delibera G.C. n. 121/2018

OSSERVAZIONE N°5

Al responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di San Mauro Pascoli

OGGETTO: Osservazioni sui contenuti della Proposta di Piano del Nuovo Arenile, assunta con deliberazione di Giunta Comunale n.121 del 24.09.2018 ai sensi dell'art.3 della L.R. 9/2002, così come modificato dall'art.72 della L.R. 24/2017.

I sottoscritti:

- NICOLETTI Boris, nato a Rimini (RN) il 23.11.1970 - C. F. : NCL BRS 70S23 H294R - in qualità di comproprietario bagno n. 9 - "Sergio e Neri";
- NICOLETTI Daniele, nato a Cesena (FC) il 28.02.1956 - C. F. : NCL DNL 56B28 C573Z - in qualità di comproprietario bagno n. 9 - "Sergio e Neri";
- SACCOMANDI Daniela, nata a Cesenatico (FC) il 01.10.1958 - C.F. : SCC DNL 58R41 C574N - in qualità di comproprietaria bagno n. 9 - "Sergio e Neri".

PREMESSO CHE:

- I sottoscritti sono comproprietari dello stabilimento balneare situato a San Mauro a Mare denominato "Sergio e Neri", censito con il numero 9 ed individuato catastalmente al foglio 1 particella 2175; ricadente nella tavola 09 del piano in oggetto in "UMI 2";
- La Giunta Comunale del Comune di San Mauro Pascoli, con deliberazione G.C. N. 121 del 24/09/2018, a norma dell'art. 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, ha assunto la Proposta del Nuovo Piano dell'Arenile ai sensi dell'art. 3 della L.R. 9/2002, così come modificato dall'art. 72 della L.R. n. 24/2017;
- Il deposito di tale proposta è effettuato per 60 giorni a partire dal 17.10.2018 ed entro il termine di scadenza del deposito, ovvero entro il 15.12.2018, chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni sui contenuti della Proposta di Piano assunta.

CON LA PRESENTE OSSERVAZIONE

SI CHIEDE:

La possibilità di modificare le NTA allegate al Piano dell'Arenile nel seguente modo:

Comune di San Mauro Pascoli Provincia di Forlì-Cesena	
15 DIC. 2018	
Prot. N. 22396	
10	9
1	1

San Mauro Pascoli Comune
14 DIC 2018

Articolo	Testo adottato	Testo proposto
Art. 21	Interventi all'interno delle UMI 1 e UMI 2: [...] 5. manufatti ricompresi all'interno delle UMI2: [...] b) Le funzioni ammesse nei nuovi manufatti ricostruiti sono: A) commercio al dettaglio: (Scp) ≤25 mq B) pubblici esercizi: (Scp) ≤ 25 mq C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio)	Interventi all'interno delle UMI 1 e UMI 2: [...] 5. manufatti ricompresi all'interno delle UMI2: [...] b) Le funzioni ammesse nei nuovi manufatti ricostruiti sono: A) commercio al dettaglio: (Scp) ≤25 mq B) pubblici esercizi: (Scp) ≤ 25 mq 40 mq C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio)

Si propone tale modifica in quanto, relativamente ai pubblici esercizi, l' AUSL di riferimento, con proprio regolamento, prescrive dotazioni minime da reperire per garantire l'igiene e la salubrità nei luoghi di lavoro destinati alla vendita e/o somministrazione di alimenti. Nello specifico, per il rispetto di dette disposizioni, un bar di tipologia 1 (abilitato alla finitura e riscaldamento di alimenti precotti) deve essere dotato dei seguenti ambienti così dimensionati:

- Cucina:	9.00 mq
- Dispensa:	6.00 mq
- Spogliatoio (mq. 1.20/addetto fino a n. 10):	6.00 mq
- W.C. personale:	1.20 mq
- Bagno e antibagno pubblico:	5.70 mq
TOTALE:	27.90 mq

il tutto escludendo l'area di somministrazione; pertanto si propone di aumentare la superficie massima calpestabile adibita a pubblico esercizio a 40 mq. proprio per rispettare i requisiti igienico/sanitari e per poter offrire alla clientela un servizio coerente con la proposta di livello che si vuole raggiungere.

Articolo	Testo adottato	Testo proposto
Art. 6	Zona polivalente: [...] 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; [...]	Zona polivalente: [...] 8. In alternativa alle piscine E' consentita l'installazione di vasche idromassaggio, in base alle prescrizioni di cui agli allegati B e C alle presenti norme; [...]

Tale proposta deriva dal fatto che, a parere degli scriventi, risulta limitativo scegliere se dotarsi di piscina o di idromassaggio in quanto, non avendo la piscina caratteristiche di vasca natatoria ma debita allo svago ed al relax della clientela, sarebbe complementare e necessario dotare lo stabilimento balneare anche di vasca idromassaggio al fine di potenziare il servizio.

Articolo	Testo adottato	Testo proposto
All. 1B - Piscine	Piscine: - dimensione massima di 1,2 mq/ml di fronte mare; - realizzate ad una profondità massima di 1,20 ml; - Sono escluse opere murarie e gettate in cemento armato; - Sono esclusi gli scivoli ed altri analoghi giochi acquatici;	Piscine: - dimensione massima di 1,2 <u>2,0</u> mq/ml di fronte mare; - realizzate ad una profondità massima di 1,20 ml; - Sono escluse opere murarie e gettate in cemento armato; - Sono esclusi gli scivoli ed altri analoghi giochi acquatici;

Tale considerazione deriva dal fatto che le piscine, dovendo avere pendenza contenuta con quota iniziale sul piano di campagna, necessitano di superfici più ampie rispetto a quelle di tipo "tradizionale" per raggiungere la profondità di progetto.

Riguardo alle tecnologie da adottare per la realizzazione delle piscine di tipo naturale si fa riferimento al **brevetto IDROCON** della **NEOGEO – SCENIC UP** di cui si allega una sommaria descrizione dei processi di realizzazione.

Articolo	Testo adottato	Testo proposto
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;	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 <u>ad eccezione delle recinzioni a protezione delle piscine al fine di garantire il requisito della sorvegliabilità e della sicurezza dei villeggianti; tali recinzioni, non dovendo ostacolare la visuale a mare potranno essere realizzate in vetro e acciaio;</u> 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;

La modifica proposta ha come unico fine la possibilità di poter recintare la piscina per la sicurezza dei villeggianti ed impedire l'accesso durante l'assenza del personale di custodia e nelle ore notturne.

A tal fine si chiede di aggiornare la tavola n. 13 inserendo anche la tipologia di recinzione con elementi in vetro e/o montanti in acciaio.

Articolo	Testo adottato	Testo proposto
All. 1B - Pergolati	Pergolati (temporanei): - Altezza ≤ 3 mt;	Pergolati (temporanei <u>e fissi</u>): - Altezza ≤ 3 mt; <u>- È ammessa la chiusura dei lati dei pergolati fissi con elementi frangisole e/o frangivento apribili a libro che non interferiscano con la visuale a mare</u>

Infine, l'ultima osservazione riguarda la possibilità di poter installare ai pergolati fissi elementi frangisole e/o frangivento con lo scopo di garantire maggior confort ai villeggianti quando, nei momenti di condizioni meteo avverse o ventose, avranno la possibilità di sostare nel pubblico esercizio, soprattutto all'inizio ed alla fine della stagione balneare quando la temperatura non è ottimale; questo migliorerebbe indubbiamente l'afflusso in spiaggia in ottica di destagionalizzazione delle attività in oggetto.

Nell'auspicio di un positivo riscontro, ci si rende disponibili ad ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Distinti saluti.

San Mauro Pascoli, 12/12/2018


(NICOLETTI Boris)


(NICOLETTI Daniele)


(SACCOMANDI Daniele)



Piscine Neogeo Innovazione Naturale

**Con IdroCon® sabbia solidificata l'innovazione
imita la natura.**

Dietro allo sviluppo di IdroCon® (brevetto n. BO2005A000547 del 06.09.2005) si cela la continua sperimentazione sul campo di Scenic Up, azienda fondata alla fine degli anni Ottanta da Gianluca Casadio, partendo dalla sua passione per il design, per la scenografia architettonica e per quella paesaggistica. Attraverso il lavoro di scenografo e, in particolare, grazie alle realizzazioni in rocce artificiali in GFRG (Glass-Fibre Reinforced Concrete) Gianluca Casadio è approdato al mondo delle piscine e dei centri benessere, e la prima piscina realizzata, caratterizzata da un'inconfondibile estetica naturale, risale al lontano 2004. Da allora la sua personale indole perfezionista ha portato alla nascita di **IdroCon® sabbia solidificata**, materiale che, attraverso le diverse formulazioni messe a punto, costituisce sia la struttura, sia la finitura di tutte le piscine firmate Scenic Up.

E **IdroCon® sabbia solidificata** è l'elemento primario e innovativo che costituisce, dalla struttura alla superficie, **NeoGeo**, un agglomerato di piscine che rispondono a diverse esigenze estetiche, di balneazione e di spazio, che trovano il punto di incontro nella stessa filosofia, ovvero "Minimo impatto ambientale e, a contatto con la pelle, solo materiali naturali!".

IdroCon® sabbia solidificata, infatti, imita nella sua composizione ciò che la natura ha fatto spontaneamente per secoli, aggiungendo "semplicemente" un tocco di biotecnologia strutturale.

scenic up
www.idrocon.it

IdroCon sabbia solidificata

piscine
NeoGeo



"Sabbia e acqua disegnano la tua piscina.
Il nuovo mondo che in natura esiste da sempre."

Gianluca Casallo



Piscine NeoGeo Innovazione Naturale

Il mondo NeoGeo.

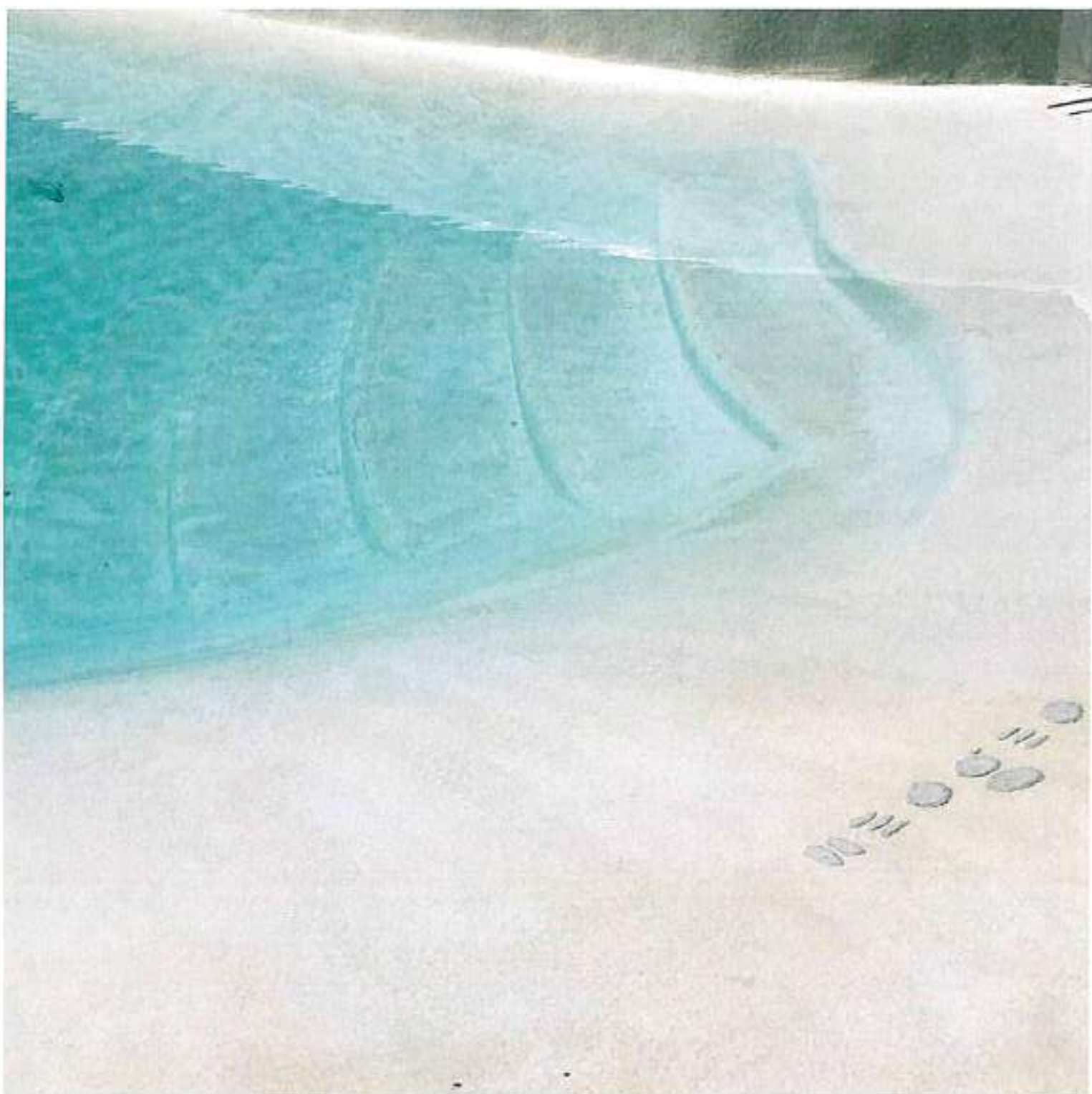
Della gamma NeoGeo fanno parte le Piscine Naturali, le Acque Libere e le Maxi Pannelli.

- **La Piscina Naturale** "Creata oggi dall'uomo come la natura fa da secoli", è il prodotto di punta della gamma NeoGeo a ridotto impatto ambientale. La sua tecnologia costruttiva è brevettata (brevetto n. 102017000038974) ed è una innovazione assoluta nel panorama delle tecniche costruttive delle piscine naturali. La sua forma è determinata dallo scavo nel quale vengono posate le tubazioni, successivamente modellato e rivestito con strati di IdroCon® sabbia solidificata diversamente formulati per creare la struttura autoportante della piscina in soli 20 mm di prodotto, senza getti strutturali in calcestruzzo né teli impermeabilizzanti. Il rivestimento crea uniformità tra il bacino d'acqua ed eventuali elementi accessori senza giunti di unione, mentre le sabbie selezionate che lo costituiscono plasmano una superficie che ricorda le meravigliose spiagge caraibiche, esaltando al contempo la trasparenza e il colore dell'acqua. La struttura, a differenza di altri prodotti sul mercato, può essere integrata con pareti quasi verticali, al fine di creare aree dedicate al nuoto, senza sacrificare spiagge e sedute riservate al relax dei bagnanti.

- **L'Acqua Libera** "Design naturale senza limiti", è caratterizzata da un'estetica naturalistica e può assumere qualsiasi forma e dimensione ed essere realizzata anche fuori terra. L'innovazione va ricercata nella tecnologia costruttiva che permette di ottenere il profilo desiderato attraverso l'allineamento lungo il disegno prestabilito di pannelli in EPS rivestiti in IdroCon® sabbia solidificata, senza grosse dispersioni di tempo per l'esecuzione di complicate carpenterie curve. Gli unici elementi eseguiti in getto di calcestruzzo sono il fondo e dei piccoli pilastri posti alla fine di ogni pannello con la funzione di giunzione degli stessi. Una volta creata la struttura si possono inserire a piacere chaises longues, nicchie idromassaggio, scale ecc. Il rivestimento strutturale in IdroCon® sabbia solidificata renderà il tutto un corpo unico con continuità di superficie senza giunti.

- **La Maxi Pannello** "Naturalmente minimale", infine, è la scelta ideale per chi ricerca linee contemporanee e minimali. La tecnica di costruzione prevede la semplice e rapida congiunzione di "maxi pannelli" perimetrali eseguiti a stampo in IdroCon® sabbia solidificata e lunghi fino a 6 metri. Il design minimale è dato dallo stampo con bordo a spiaggia integrato e dalla limitazione dei giunti di unione lungo le singole pareti. Grazie ai pannelli che nascono con al loro interno i contrafforti strutturali che servono a reggere la spinta della colonna d'acqua, non sono necessari particolari getti in calcestruzzo, se non quello di fondo, riuscendo di conseguenza a rispettare, anche in questo caso, la mission del ridotto impatto ambientale.

scenic up
www.idrocon.it



IDROCON SABBIA SOLIDIFICATA

L'elemento primario e innovativo. Un materiale brevettato da Scienziati che, sostituito, dalla struttura costituita al 99% da elementi naturali alla superficie, le pareti e le vasche di origine calcarea silicea.

Punti di forza:

- Strutture rinforzate di pochi millimetri;
- Impermeabilità naturale della superficie che esclude la proliferazione di alghe riducendo al minimo la necessità di usare prodotti chimici per la pulizia e la
- Intesa con costruttori di superficie.
- Nella sua composizione, l'Idrocon che è nata da un'osservazione per secoli, aggiungendo "semplicemente" un tocco di biotecnologia strutturale.

di infiltrazione dell'acqua;

• Durata nel tempo, resistenza agli agenti climatici esterni e a raggi UV superiore rispetto ad altri materiali quali resine, PVC, vetroresina;

• Effetto monolitico senza giunti per una continuità di superficie senza fughe;

• Più dure, in acciaio, solidifica anti-urto;



Idrocon è la prima e l'unica vera e propria tecnologia (brevettata) della storia costruita dall'uomo.

È l'unico materiale che, cementandosi, impara a essere naturale, adattandosi a ogni condizione.

È l'unico materiale che, imitando la natura, si fonde con l'ambiente, diventando parte integrante dello stesso.

È l'unico materiale che, imitando la natura, si fonde con l'ambiente, diventando parte integrante dello stesso.



27 01 2017



1. Campione prelevato dalla sorgente



2. Campione prelevato dalla sorgente



3. Campione prelevato dalla sorgente



4. Campione prelevato dalla sorgente

RISULTATI DEI TEST CONDOTTI:

Le analisi dei campioni prelevati dalla sorgente, nei mesi di maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 100 unità, con un valore medio di 25 unità.

I Campioni prelevati, per 10 giorni, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 25 unità.

Gli esiti dei test condotti:

- Risultati dei test condotti: 3 campioni prelevati, per 10 giorni, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 25 unità.
- Risultati dei test condotti: 3 campioni prelevati, per 10 giorni, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 25 unità.
- Risultati dei test condotti: 3 campioni prelevati, per 10 giorni, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 25 unità.



Il risultato ottenuto, è sempre inferiore a 100 unità, con un valore medio di 25 unità.

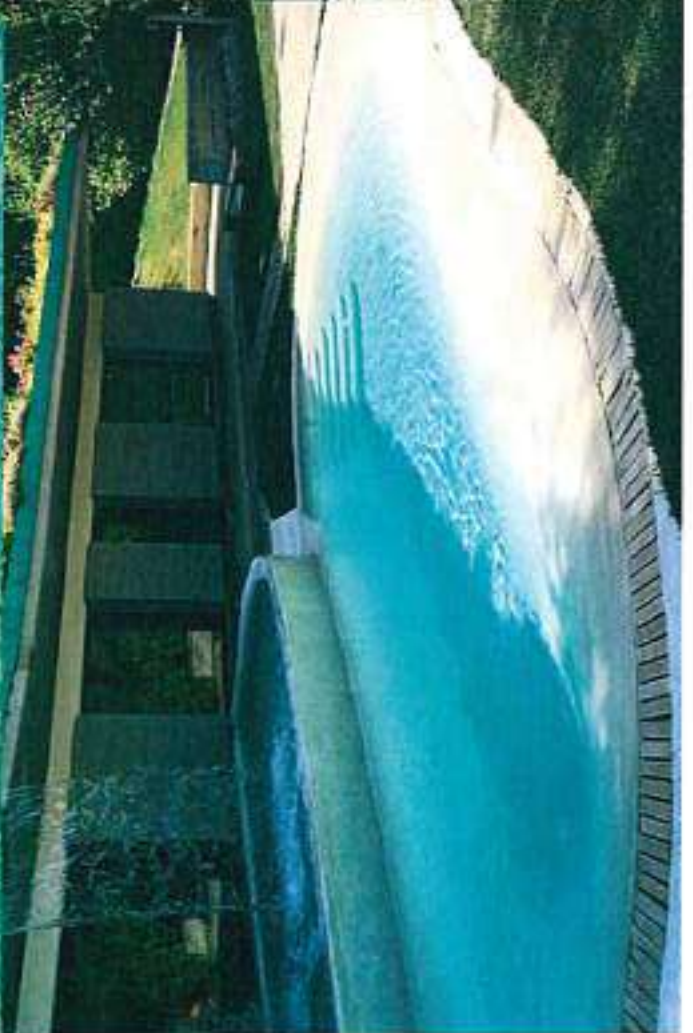
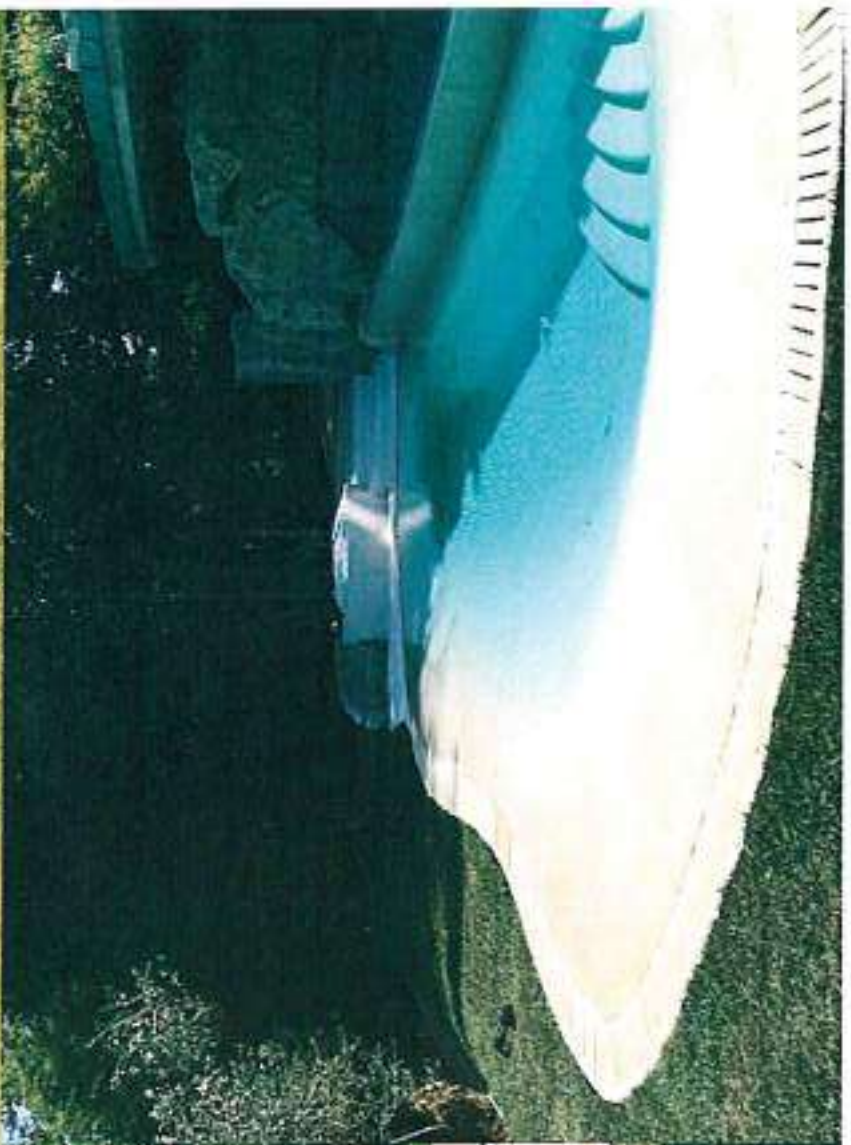
Gli esiti dei test condotti:

- Risultati dei test condotti: 3 campioni prelevati, per 10 giorni, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 100 unità, con un valore medio di 25 unità.
- Risultati dei test condotti: 3 campioni prelevati, per 10 giorni, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 100 unità, con un valore medio di 25 unità.
- Risultati dei test condotti: 3 campioni prelevati, per 10 giorni, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 100 unità, con un valore medio di 25 unità.

Dopo l'analisi dei campioni prelevati dalla sorgente, nei mesi di maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre, hanno mostrato un risultato sempre inferiore a 100 unità, con un valore medio di 25 unità.

Il risultato ottenuto, è sempre inferiore a 100 unità, con un valore medio di 25 unità.





piscin
0080

Piano dell'arenile

Formulazione osservazioni, ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017, alla proposta di piano assunta con delibera di G.C. n. 121 del 24.09.2018

Risposta osservazione numero: 05

Protocollo comunale n 22.396 del 15/12/2018

Proponente: Nicoletti Boris, Nicoletti Daniele, Saccomandi Daniela

Sintesi osservazione: In qualità di comproprietari del "Bagno Sergio e Neri" chiedono la possibilità di modificare le NTA in merito a:

1. Art.21, comma 5, Nta – incrementare il parametro della superficie calpestabile (Scp), attualmente prevista, destinata alla funzione "pubblici esercizi" da ≤ 25 mq a ≤ 40 mq, in considerazione delle superfici minime dei locali, in attuazione alle direttive tecniche dell'AUSL, previste per i locali destinati alla preparazione e somministrazione alimenti e bevande;
2. Art.6 Nta: prevedere la possibilità di installare vasche idromassaggio e piscine, all'interno dell'area polivalente, escludendo la limitazione di prevederle in modo alternativo e di poterle realizzare entrambe in maniera complementare;
Art.6 Nta - Allegato 1B: modifica della dimensione massima delle piscine relativamente al parametro di estensione fronte mare da 1.2 a 2.0, in quanto la tipologia prevista necessita di superfici più ampie per raggiungere la profondità massima di 1.2;
3. Art.26 Nta - Allegato 1B: introduzione della recinzione a protezione delle piscine al fine di garantire il requisito della sorvegliabilità;
4. Prevedere la chiusura dei pergolati fissi attraverso elementi frangisole apribili a libro che non interferiscano con la visuale a mare.

Parere istruttorio:

1. In adeguamento alle Linee guida del Dipartimento di sanità pubblica dell'Azienda USL della Romagna sede di Cesena, relativamente ai requisiti dei locali afferenti le attività di Bar e le tre relative classificazioni differenziate in ragione della tipologia di prodotto alimentare somministrato, si valuta che la previsione di pubblico esercizio/bar all'interno delle UMI2, connessa al cambio d'uso, possa essere ricondotto alla tipologia n.3 (linee guida del Dipartimento di sanità pubblica di Cesena) corrispondente alla seguente definizione: *Esercizi in cui è possibile riscaldare prodotti di pasticceria cotta e surgelata, nonché prodotti di gastronomia in confezione monodose nonché somministrazione di prodotti preparati estemporaneamente da apparecchi a distribuzione automatica; la preparazione di panini e affini è consentita solo in forma estemporanea, a diretta richiesta del cliente.* Ciò premesso la superficie massima assegnata, pari a 25 mq, risulta essere adeguata ai requisiti previsti per realizzare bar di cui alla tipologia indicata. Per tali motivazioni si propone di non accogliere la proposta di modifica dell'art. 21 delle NTA.
2. In parziale accoglimento alla richiesta di modifica dell'articolo 6 delle NTA si propone di prevedere la realizzazione delle vasche idromassaggio e delle piscine, eliminando la previsione di prevederle in modo alternativo ipotizzando la possibilità di realizzare la vasca idromassaggio anche in maniera

integrata alla piscina. Tuttavia, in ragione della tipologia della piscina, si ritiene che il parametro relativo al loro dimensionamento sia congruo, rapportato all'ambito dell'arenile.

3. Circa la possibilità di introdurre recinzioni a protezione delle piscine, si ritiene che al fine di garantire il requisito della sorvegliabilità possano essere installate, nel periodo notturno, delle recinzioni removibili. La norma sull'arenile è basata sull'assunto di non creare barriere fisiche e di mantenere lo spazio aperto, pertanto si propone di non accogliere la richiesta.
4. La chiusura dei pergolati fissi, anche solo attraverso elementi frangisole apribili, oltre ad essere in contrasto con la definizione di pergolato di cui all'Allegato II delle Definizioni Tecniche Uniformi DGR n. 922 del 28/06/2017, si pone in contrasto con l'obiettivo di incrementare le visuali libere; per le motivazioni addotte si ritiene di non accogliere la richiesta di chiusura dei pergolati fissi.

Decisione: Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione

Modifica normativa: - NTA - ART 6 Zona polivalente

Osservazioni ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017 alla proposta di piano assunta con delibera G.C. n. 121/2018

OSSERVAZIONE N°6

ALL' ILL.MO

SIGNOR SINDACO

del COMUNE di SAN MAURO PASCOLI



**OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA DEL NUOVO PIANO DELL'ARENILE
ASSUNTA CON DELIBERAZIONE N.121 DEL 24/09/2018**

I sottoscritti

- **Bilancioni Attilia** nata a Rimini il 08/09/1946, residente a Bellaria Igea Marina in via Q. Pittore n.23, rappresentante della soc. "Bar Azzurro s.a.s. di Bilancioni Attilia & C." con sede a San Mauro Pascoli, frazione a Mare, via R. Pascoli, P.IVA 02545840403;
- **Canini Mirella** nata a Rimini il 26/02/1963, residente a Bellaria Igea Marina in via San Vito n.40, rappresentante della soc. "Bar Sole di Canini Mirella & C. s.a.s." con sede a San Mauro Pascoli, frazione a Mare, via R. Pascoli, P.IVA 01838870408;
- **Fabbri Fausto** nato a San Mauro Pascoli il 12/08/1954, residente a San Mauro Pascoli in via Botticelli n.18, titolare della soc. "Eredi di Raimondi Elsa Comunione Ereditaria" con sede a San Mauro Pascoli, frazione a Mare, via R. Pascoli, P.IVA 01838870408;
- **Marconi Roberta** nata a Rimini il 28/07/1967, residente a San Mauro Pascoli in via P. Querini n.8, rappresentante della soc. "Bar Patrizia di Marconi Renata & C. s.a.s." con sede a San Mauro Pascoli, frazione a Mare, via R. Pascoli, P.IVA 04254770409;

ognuno proprietario di un immobile destinato a chiosco-bar sull'arenile del
Comune di San Mauro Pascoli in via R. Pascoli

PREMESSO

- che gli immobili di nostra proprietà sono ricompresi all'interno delle UMI1 del Piano dell'Arenile (*area di pertinenza degli stabilimenti balneari i cui manufatti sono esclusivamente destinati alla funzione di "pubblico esercizio"*);
- che per tali zone il Piano dell'Arenile permette sui fabbricati esistenti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- che la possibilità di riqualificazione degli immobili all'interno delle UMI1 è consentita solamente previa demolizione e ricostruzione;
- che le finalità del Piano, esplicitate all'art.18, sono rivolte ad una maggior qualificazione e competitività degli stabilimenti per migliorare l'offerta turistica;
- che le norme del piano permettono la realizzazione di ulteriori esercizi pubblici (nonché di attività commerciali) anche all'interno delle UMI2 ed UMI4 (*aree di pertinenza degli stabilimenti balneari i cui manufatti sono esclusivamente destinati alla funzione di "servizi alla balneazione"*);
- che infine la definizione delle UMI1 riportata all'art.20 delle NTA non si ritiene adeguata al contesto dell'arenile in quanto i nostri chioschi, in cui ognuno di noi, in proprio o cedendoli in affitto, svolge ed ha sempre svolto la propria attività in autonomia, non possono essere considerati come "pertinenze" di un'altra attività che assolve ad altre funzioni, come sono quelle degli stabilimenti balneari;

CONSIDERATO

- che le strutture in cui attualmente si svolgono le nostre attività di pubblico esercizio sono state nel tempo oggetto di manutenzioni ed interventi che hanno comportato investimenti economici anche rilevanti;

- che un intervento molto oneroso quale la demolizione e ricostruzione comporta un investimento economico piuttosto importante ed imprenditorialmente non sostenibile (anche e soprattutto a fronte di una possibile, e non auspicata, maggior concorrenza derivante dall'applicazione del Piano stesso, che potrebbe far nascere ulteriori pubblici esercizi);
- che, nonostante il flusso turistico non abbia avuto drastici cali nel numero di presenze, la durata della stagione balneare si è in questi ultimi anni ridotta in maniera continua ed inesorabile e le possibilità economiche del nostro bacino di utenza sono andate via via diminuendo, anche e non solo a causa di contingenze più generali rispetto alla nostra piccola realtà locale;
- che l'allegato parere legale considera illegittima l'impostazione del piano, che va nella direzione di una programmazione commerciale in maniera prevalente nei confronti dell'aspetto di pianificazione puramente urbanistica e di tutela del territorio che invece dovrebbe avere;
- che le finalità del Piano descritte all'Art.18, comma 4, ed in particolare il miglioramento dell'offerta turistica attraverso una qualificazione degli stabilimenti balneari, si possano intendere estensibili, per analogia, anche ai chioschi-bar (che, come evidenziato più sopra, non possono essere intesi come pertinenze degli stabilimenti balneari);
- che per stessa ammissione dell'Amministrazione le aree di pertinenza dei nostri immobili sono di limitata dimensione (Art.21, comma 4, punto b).

Da quanto sopra premesso e considerato, i sottoscritti

CHIEDONO

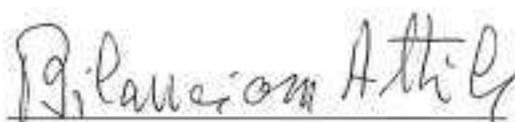
1. che venga eliminata dalle previsioni del piano la possibilità di realizzare nuove strutture con destinazione di pubblico esercizio, consentendo il proseguimento delle attività già in essere senza creare le condizioni di un'ingiustificata concorrenza tra attività ora nettamente distinte e complementari;
2. che le finalità del Piano, in particolare quella del miglioramento dell'offerta turistica attraverso una qualificazione delle strutture, possano essere attuate attraverso la realizzazione di interventi di ampliamento degli spazi di lavoro (all'interno della SC esistente) con la possibilità di chiudere totalmente o parzialmente il portico esistente al fine di ricavare spazi idonei allo svolgimento dell'attività di ristorazione e/o di manipolazione di cibo e bevande, anche senza l'obbligo di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti; una tale qualificazione delle nostre strutture sarà accompagnata da una riqualificazione anche estetica, operando la sistemazione delle facciate, delle pavimentazioni e delle finiture in accordo alle prescrizioni di cui agli Allegati B e C delle NTA del Piano; al fine di poter meglio valutare la presente richiesta ci rendiamo disponibili fin da ora a formalizzare le nostre proposte di riqualificazione degli immobili presentando un progetto da sottoporre a questa Amministrazione per addivenire ad una soluzione condivisa;
3. che vengano estese le possibili destinazioni d'uso per gli immobili posti all'interno delle UMI1, consentendo la possibilità di svolgere anche attività di artigianato di servizio **c2** e/o commercio al dettaglio **e1**, così da permettere di ampliare l'offerta turistica come prospettato dall'Amministrazione; si chiede che tale cambio d'uso possa essere attuato senza l'obbligo della demolizione e ricostruzione;
4. che, vista la già limitata estensione dell'area esterna di somministrazione, venga eliminata la previsione di occupare un metro di nostra proprietà privata al fine di creare la zona filtro descritta all'art.5; le attuali dimensioni del

marciapiede sono, a nostro avviso, più che sufficienti per attuare una progettazione che permetta di creare la zona filtro sul suolo pubblico (marciapiede esistente), e permettere così alle nostre attività di usufruire di tutta quanta l'odierna estensione dell'area esterna.

San Mauro Pascoli, li 10 dicembre 2018

I sottoscritti

Bilancioni Attilia (Bar Azzurro)



Canini Mirella (Bar Sole)



Fabbri Fausto (Bar Rio)



Marconi Roberta (Bar Patrizia)



Allegati: - memoria legale
- estratto di mappa catastale
- planimetrie dei chioschi

STUDIO LEGALE AMMINISTRATIVO
Avv. GABRIELE DE BELLIS
Patrocinante in Cassazione

47521 CESENA - Via Pacchioni, 92 - Tel.054729811 - Fax 0547613950
47923 RIMINI - P.zza Malatesta, 21 scala B - Tel.054150060 - Fax 0541718945
00187 ROMA - Via Sistina, 121 - Fax 0647818444
E-mail: gabriele.debellis@ordineavvocatiforlicesena.eu

Rimini, 6.12.2018

Spett.le Ditta
BAR AZZURRO s.a.s.
di Bilancioni Attilia & C.
Via R. Pascoli - arenile
Fraz. S. Mauro Mare

47030 SAN MAURO PASCOLI (FC)

Spett.le Ditta
BAR SOLE s.a.s.
di Canini Mirella & C.
Via R. Pascoli - arenile
Fraz. S. Mauro Mare

47030 SAN MAURO PASCOLI (FC)

Spett.le Ditta
BAR PATRIZIA s.a.s.
di Marconi Renata & C.
Via R. Pascoli - arenile
Fraz. S. Mauro Mare

47030 SAN MAURO PASCOLI (FC)

Spett.le Ditta
RIO BAR
Eredi di Raimondi Elsa
Comunione Ereditaria s.d.f.
Fraz. S. Mauro Mare

47030 SAN MAURO PASCOLI (FC)

Oggetto: **NUOVO PIANO DELL'ARENILE del Comune di San Mauro Pascoli di cui alla
Proposta di Piano ex art. 45 L. reg. 21.12.2017 n. 24
PARERE LEGALE**

Vengo richiesto da codeste Ditte in indirizzo, titolari e/o concedenti delle aziende esercenti l'attività di "chiosco-bar" sull'arenile del Comune di San Mauro Pascoli - Via R. Pascoli, di esaminare e quindi esprimere il mio motivato Parere Legale quale Legale Titolare dello Studio Legale di Diritto Amministrativo al riguardo del **NUOVO PIANO DELL'ARENILE** di cui all'art. 3 L. reg. 31.5.2002 n. 9, come mod. dall'art. 72 L. reg. 21.12.2017 n. 24, di cui alla Proposta assunta ai sensi dell'art. 45, 2° co., L. reg. n. 24 cit. dalla Giunta Comunale di San Mauro Pascoli con Deliberazione n. 121/24.9.2018, come risulta dall'Avviso di deposito in data 4.10.2018 – prot. n. 17472 (termine per la presentazione delle Osservazioni: 15 dicembre 2018).

In particolare vengo richiesto di affrontare la problematica degli interventi ammessi nelle UMI e quindi delle funzioni assentibili a seguito dell'approvazione del Nuovo Piano dell'Arenile

* * *

Premesso in

FATTO

La Proposta di Piano sottopostami individua le c.d. UMI; in particolare - per quanto rileva nell'economia del presente Parere - classifica: (i) **UMI1**: aree di "pertinenza" degli stabilimenti balneari "i cui manufatti sono esclusivamente destinati alla funzione di "pubblico esercizio" (bar); (ii) **UMI2**: aree di "pertinenza" degli stabilimenti balneari "i cui manufatti sono esclusivamente destinati alla funzione di "servizi alla balneazione" (servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio).

Tale distinzione (anche di funzioni) è la diretta e naturale conseguenza dell'impostazione sia urbanistica sia gestionale dei servizi offerti all'utenza nel territorio comunale: nella Zona in questione sono storicamente insediate due tipologie di attività e precisamente quella del servizio alla balneazione (stabilimenti balneari) e quella dei pubblici esercizi (bar).

Nel corso della storia urbanistica comunale, tale distinzione è sempre stata mantenuta, diventando una linea guida della pianificazione settoriale (nei confronti della quale nelle categorie come pure nella cittadinanza tutta si è sostanzialmente concreto affidamento).

* * *

Le norme innovative della Proposta di Piano

La disamina della N.T.A., della cartografia e comunque degli atti di cui alla Proposta di Nuovo Piano dell'arenile ha evidenziato la sostanziale modifica dell'impostazione della pianificazione urbanistica.

In particolare, nel mentre per la **UMI1** è stato confermato che l'**unica** funzione ammessa per i manufatti ricostruiti (a parità di SC esistente) è quella (già attuale) di "PUBBLICI ESERCIZI" (BAR RISTORANTI), per le **UMI2** è stata prevista una sostanziale (ed ingiustificata) modificazione migliorativa.

A fronte infatti della riduzione della SC esistente in misura pari al 10%, si sono individuate le funzioni ammesse in **nuovi** manufatti ricostruiti e segnatamente:

- A) commercio al dettaglio: (Scp) ≤ 25 mq.;
- B) pubblici esercizi: (Scp) ≤ 25 mq.;
- C) servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, deposito di attrezzature, spazi tecnici di servizio).

In sostanza la Proposta di Piano dell'Arenile di cui si tratta, prevede una funzione di P.U. nei manufatti degli stabilimenti balneari, con l'unico limite della Scp max di 25 mq.: ciò comporta l'eventualità della **proliferazione dei PP.EE. nel ristretto ambito delle UMI1 ed UMI2**, con la possibilità che ogni stabilimento balneare possa realizzare (a fronte unicamente della riduzione del 10% della SC dei singoli manufatti) un pubblico esercizio.

* * *

La critica della scelta della Proposta di Piano

Il Piano dell'Arenile - nella soluzione offerta dalla Proposta assunta dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 121/24.9.2018 - oltre che urbanisticamente contrastante con le linee di indirizzo della pianificazione comunale degli ultimi decenni e con l'attuazione della stessa (contrasto immotivato e privo di giustificazione alcuna) è illegittimo in quanto contrastante sia con gli obiettivi della pianificazione settoriale sia con quella peculiare non pertinente della disciplina del commercio.

In primo luogo

Sostanzando un evidente VIZIO DI SVIAMENTO DI POTERE, sotto le mentite spoglie dello strumento pianificatorio urbanistico viene attuata una vera e propria riforma della pianificazione commerciale.

Consentire infatti la funzione commerciale e quella di P.E. negli stabilimenti balneari esistenti significa sostanziare una rilevante incidenza della pianificazione commerciale.

Lo scopo del Piano dell'Arenile, attesa la natura di piano urbanistico di particolare rilievo ambientale, è quello di tutelare l'esigenza **dell'ordinato assetto del territorio e di protezione dell'ambiente**; la scelta della Proposta di Piano non è in linea con l'obiettivo legale testé citato.

Evidente la strumentale valenza *commerciale* del Piano dell'Arenile, piegato a volontà ultronea rispetto quella pianificatoria urbanistica

* * *

In secondo luogo

Sostanzando una evidente DISPARITÀ DI TRATTAMENTO e il DIFETTO DI IMPARZIALITÀ della scelta urbanistica, viene consentito ad alcuni operatori (i titolari degli stabilimenti balneari) di svolgere attività da sempre svolta da altri operatori (i titolari di bar - chioschi), ai quali viene sottratta la (già ridotta potenziale) clientela senza veder riconosciuta alcuna disposizione di favore o di utilità.

In ogni caso non era e non è quella del Piano dell'Arenile la sede per tali scelte di indole strettamente commerciale.

La giurisprudenza amministrativa intervenuta in argomento ha ripetutamente sottolineato che tutte le attività svolte sull'arenile sono legittime se compatibili con il corretto uso del territorio e quindi altrettanto legittimo mantenere una differenziazione tra categorie di operatori abilitate a svolgerle.

La distinta localizzazione dei relativi insediamenti costituisce in sé un obiettivo e valido elemento di diversificazione (anche territoriale) delle situazioni.

La differenziazione delle tipologie dei soggetti autorizzati ad operare non è fonte di disuguaglianza: al contrario, risulta illegittimo ipotizzare di "uniformare" operatori diversi consentendo indistintamente l'esercizio dell'attività di P.E..

La disparità di trattamento si sostanzia anche nel trattare in maniera uguale tipologie differenti, non solo nel trattare diversamente tipologie uguali.

Nella fattispecie, la scelta (strumentalmente) pianificatoria urbanistica è penalizzante solo per una categoria (i titolari dei bar - chioschi) e migliorativa solo per altre categorie (i titolari degli stabilimenti balneari).

* * *

In terzo luogo

La Proposta del Piano dell'Arenile si muove nel senso di attribuire prevalenza alla scelta commerciale rispetto quella urbanistica; ciò illegittimamente.

Trattandosi di strumento di pianificazione urbanistica, quindi rispondente ai fini della tutela del territorio, non può attribuire prevalenza - come invece appare nella scelta comunale - alla disciplina commerciale ed all'iniziativa economica rispetto quella appunto urbanistica.

Neppure successivamente alla liberalizzazione del settore commercio e delle attività di somministrazione di alimenti e bevande si è ritenuta la prevalenza delle esigenze commerciali rispetto quelle urbanistiche; al contrario, l'approdo giurisprudenziale è quello opposto, cioè di ritenere legittime le norme del Piano dell'Arenile che introducano

"limitazioni agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" (appunto a tutela dell'assetto del territorio).

Nella fattispecie che ci occupa, la scelta comunale è di contenuto opposto, quindi illegittima.

* * *

In quarto luogo

Parallelamente alle altre censure esposte, non può omettersi di evidenziare una erroneità di fondo della scelta comunale e l'inopportunità nel merito della stessa.

Ogni atto amministrativo - soprattutto se di contenuto generale e pianificatorio - deve essere indirizzato al **perseguimento dell'interesse comune** e non peculiare.

Trattandosi di ridotto ambito territoriale e di già attuale concentrazione di numerosi esercizi pubblici, quale logica giustifica la scelta di consentire l'insediamento di altrettante attività per il medesimo bacino di utenza?

Non si tratta di scelta di liberalizzazione, ma di miope decisione di innescare una *"guerra tra poveri"*, dove tutti usciranno perdenti e sconfitti.

Se fino ad ora la scelta urbanistica era nell'ottica della sostenibilità di tutte le attività economiche, da domani - in denegata ipotesi di mantenimento della N.T.A. attualmente assunte al riguardo - le attività stesse verranno **tutte penalizzate** (sia quelle esistenti sia quelle che si ipotizza di consentire ai titolari degli stabilimenti balneari).

L'offerta del mercato non si raddoppia infatti in presenza del raddoppio delle attività di somministrazione.

La scelta comunale è quindi purtroppo pregiudizievole per tutto il settore e per tutte le attività in essere nell'area balneare, ad iniziare ovviamente da quelle attualmente esercitate dalle Ditte in indirizzo.

* * *

Conclusioni

La Proposta di Nuovo Piano dell'Arenile di cui alla Deliberazione G.C. n. 121/24.9.2018 è illegittima nella parte in cui prevede come ammissibili le funzioni ammesse all'interno delle UMI2 di commercio al dettaglio e di pubblici esercizi (art. 21, n. 5, lett. b, lett. A e B).

Si significa quindi l'opportunità di presentare entro il termine prefissato le Osservazioni alla Proposta di Piano, che dovranno essere esaminate e valutate

dall'Amministrazione Comunale, nel prosieguo dell'iter formativo dello strumento urbanistico in argomento.

In ipotesi di rigetto (totale o parziale) delle Osservazioni, è concretamente ipotizzabile l'avvio di contenzioso giudiziario avanti la Magistratura Amministrativa competente avverso lo strumento urbanistico comunale in argomento, stanti i profili di illegittimità dello stesso sinteticamente evidenziati sopra.

Tale è il mio motivato Parere *pro veritate*.

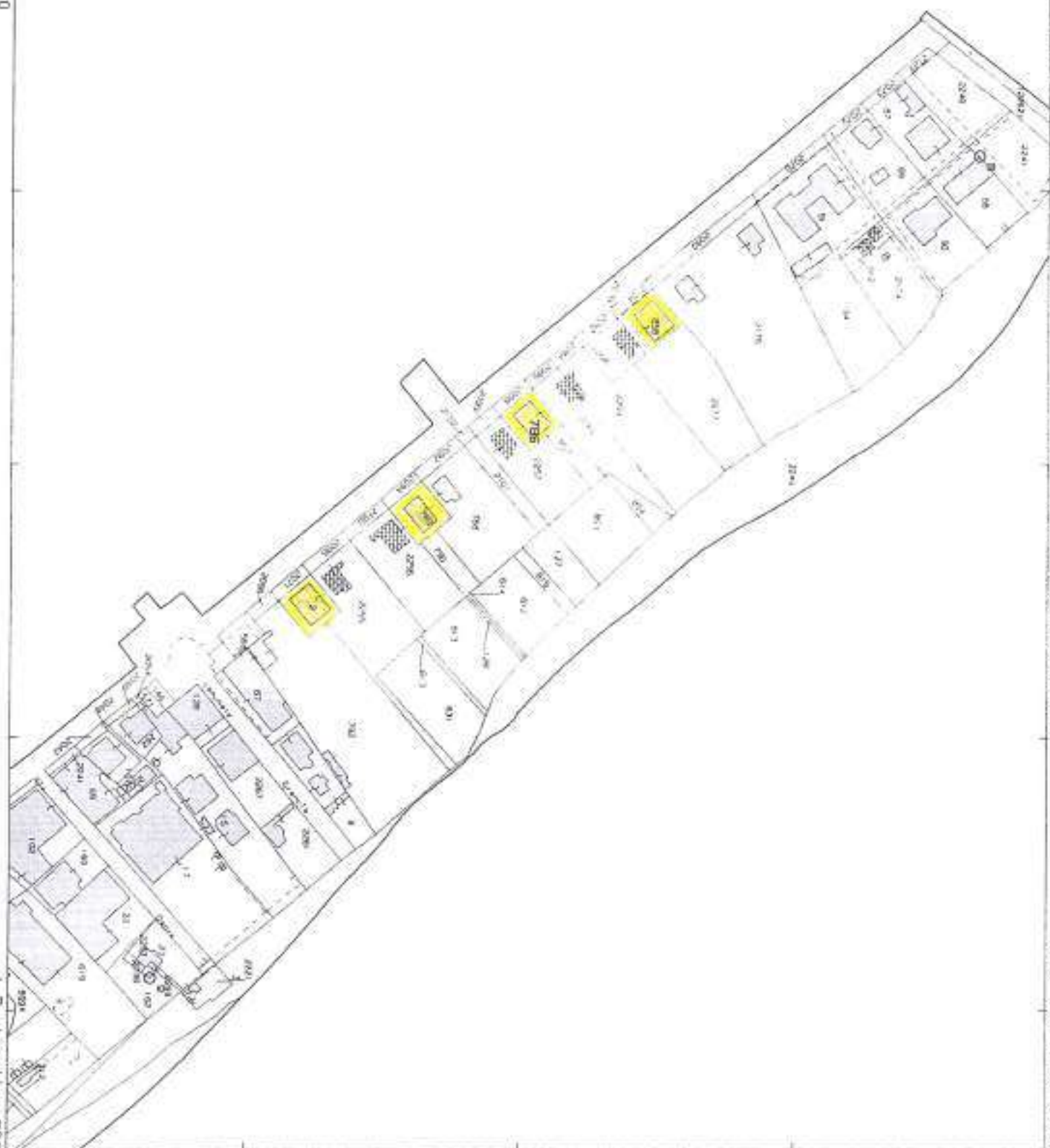
(Avv. Gabriele De Bellis)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. De Bellis', with a stylized flourish at the end.

GDB/mb

E=1775400

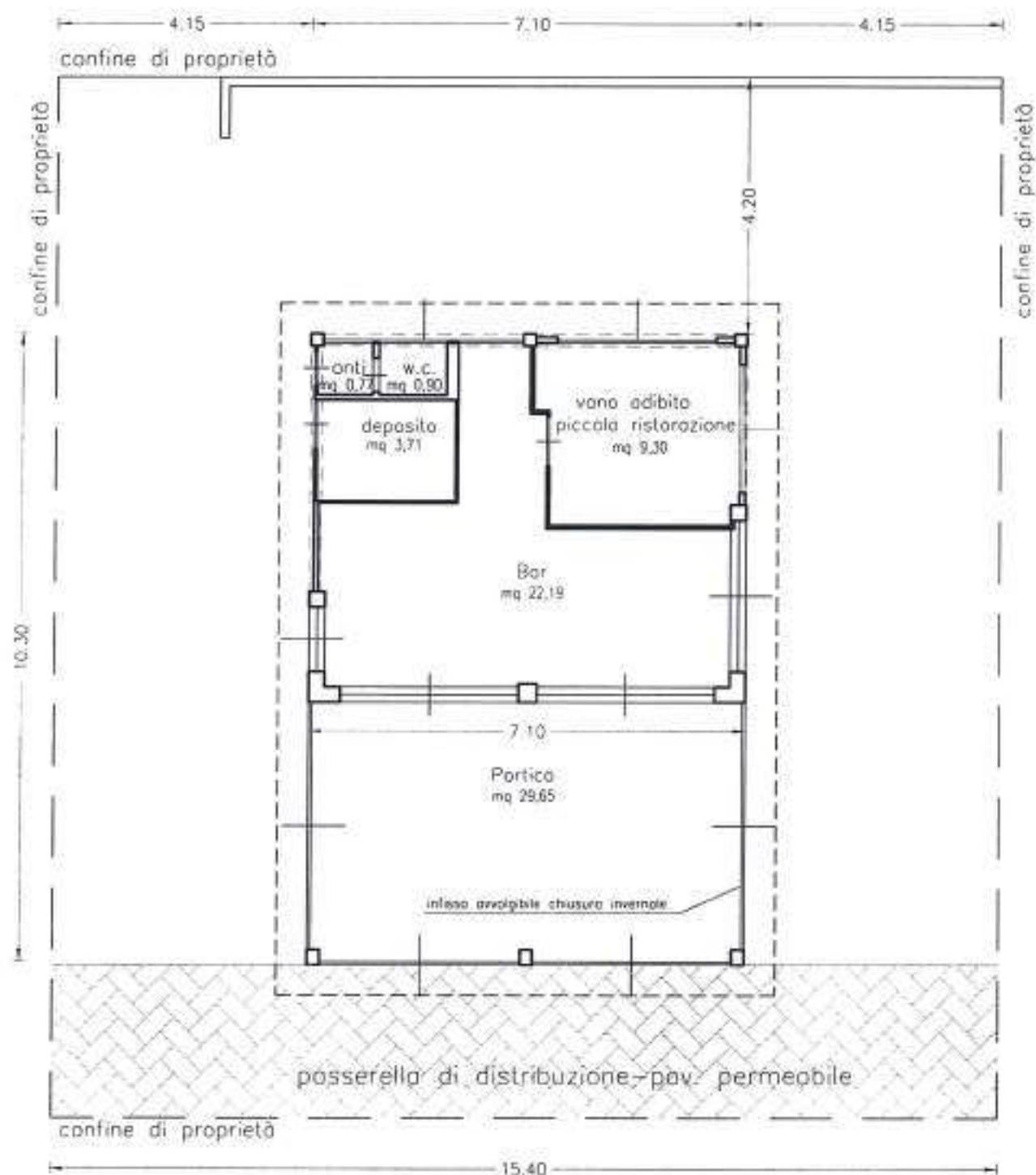
1 Particella 786



Bar Azzurro s.a.s. di Bilancioni Attilia & C.

con sede in San Mauro Pascoli, fraz. San Mauro Mare, Via R.Pascoli,
sull'arenile in corrispondenza di Via C. Colombo

Partita IVA 02545840403



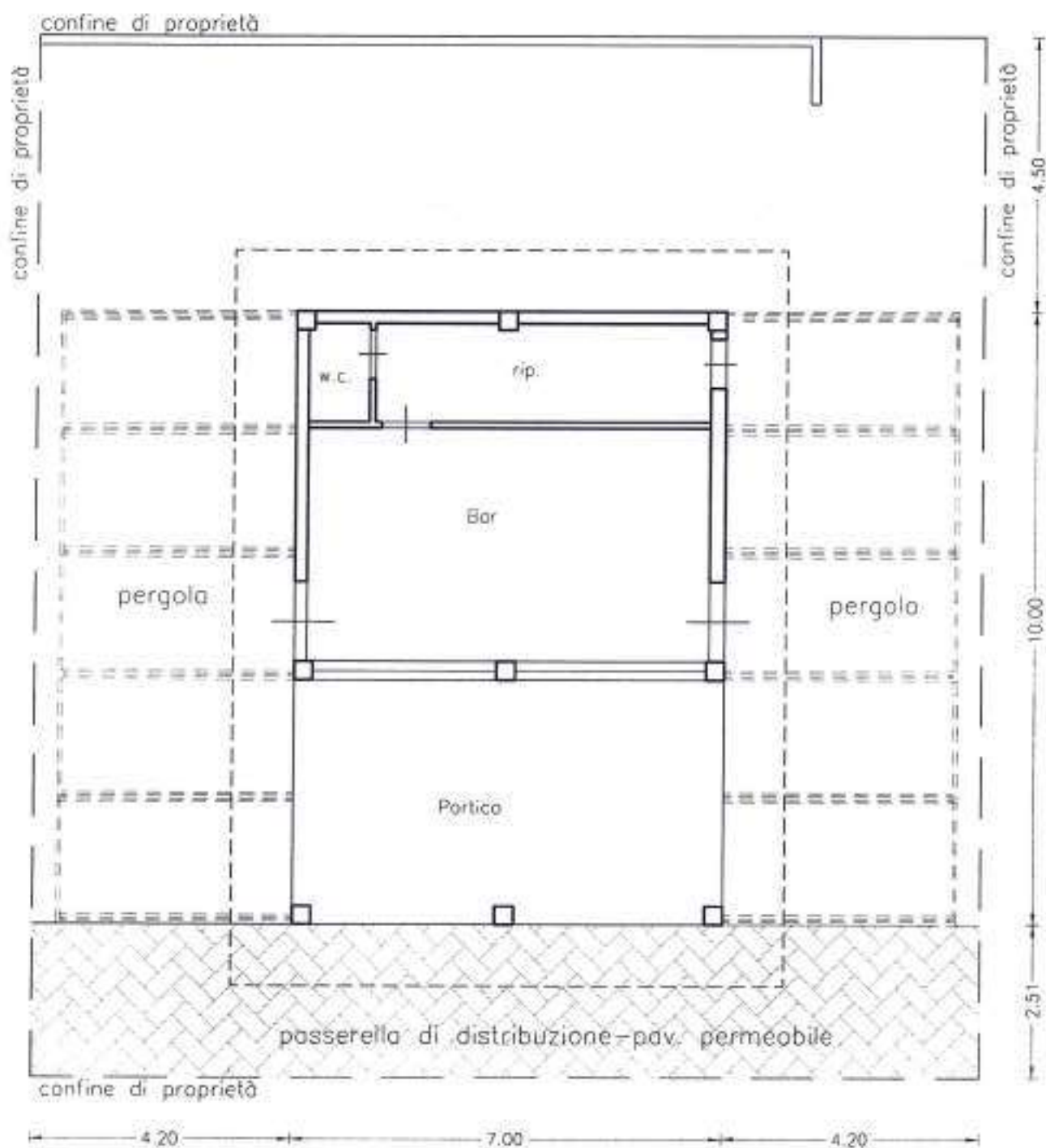
Identificazione catastale

foglio 1, particella 786

Bar Sole di Canini Mirella & C. s.a.s.

con sede in San Mauro Pascoli, fraz. San Mauro Mare, Via R. Pascoli,
sull'arenile in corrispondenza di Via C. Colombo

Partita IVA 01838870408



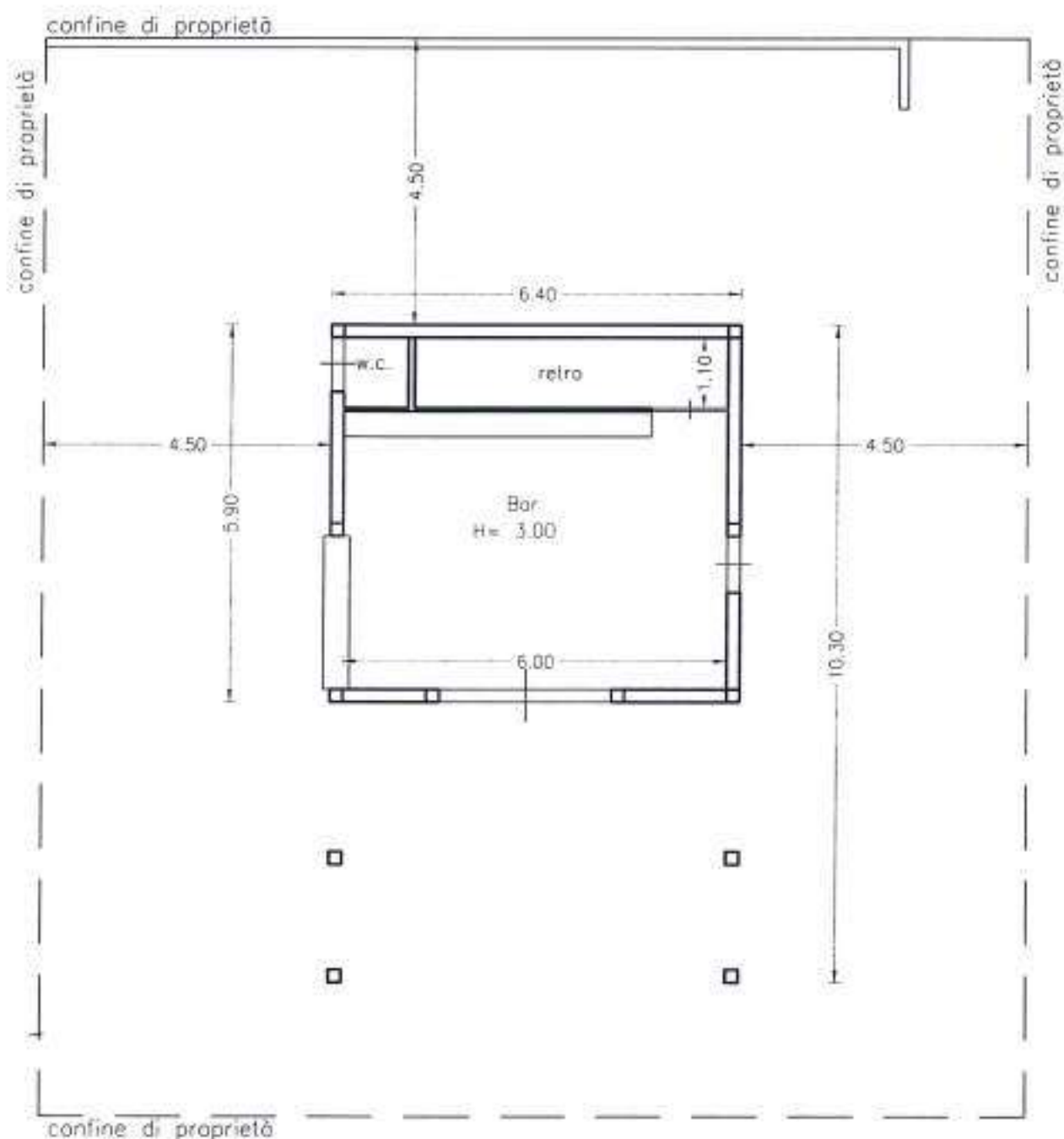
Identificazione catastale

foglio 1, particella 858

Eredi di Raimondi Elsa Comunione Ereditaria

con sede in San Mauro Pascoli, fraz. San Mauro Mare, Via R.Pascoli,
sull'arenile in corrispondenza di Via C. Colombo.

Partita IVA 03869680409



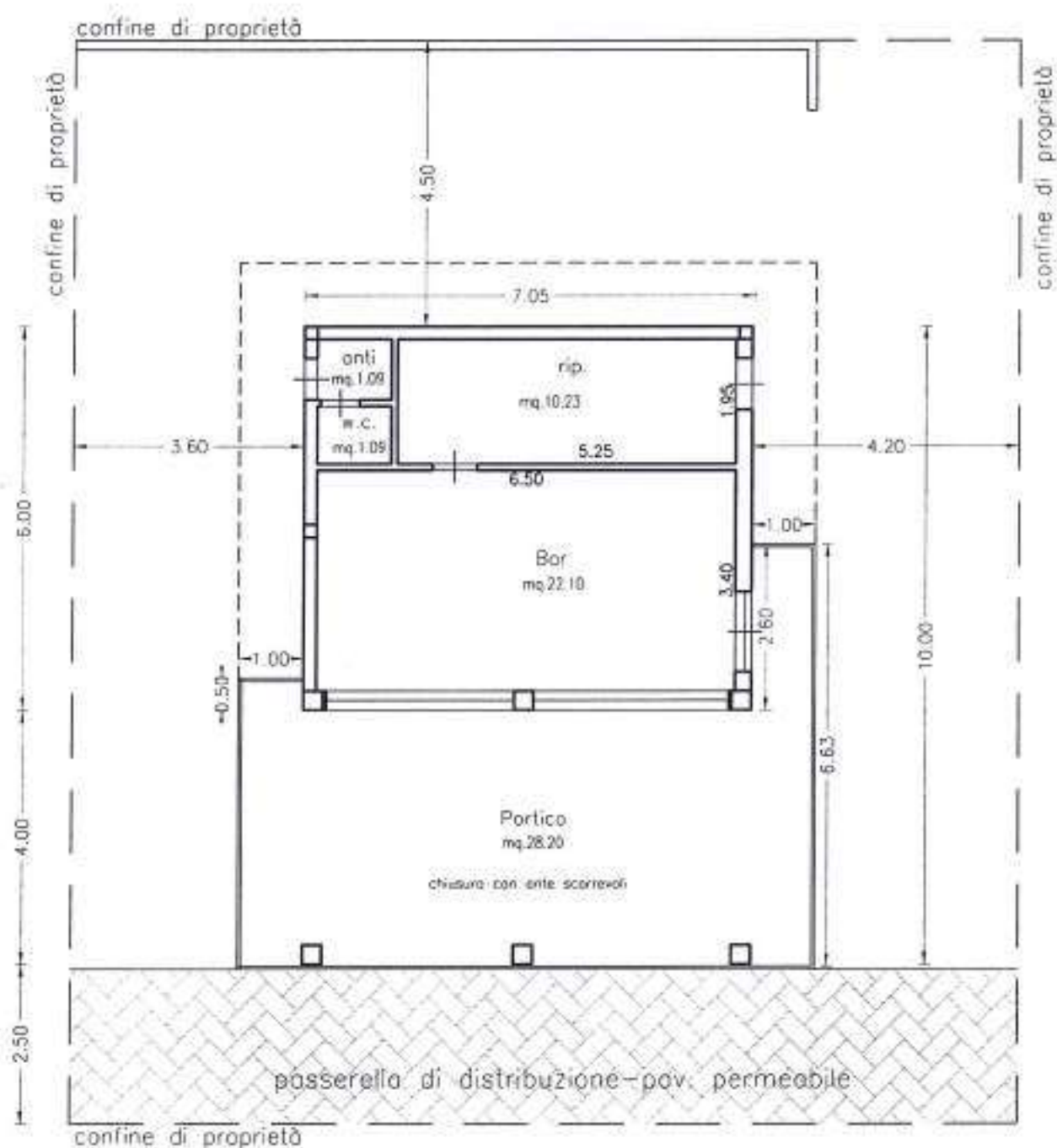
Identificazione catastale

foglio 1, particella 789

Bar Patrizia di Marconi Renata & C. s.a.s.

con sede in San Mauro Pascoli, fraz. San Mauro Mare, Via R.Pascoli,
sull'arenile in corrispondenza di Via C. Colombo

Partita IVA 04254770409



Identificazione catastale

foglio 1, particella 2071

Piano dell'arenile

Formulazione osservazioni, ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017, alla proposta di piano assunta con delibera di G.C. n. 121 del 24.09.2018

Risposta osservazione numero: 06

Protocollo comunale n 22.397 del 15/12/2018

Proponente: Bilancioni Attilia, Canini Mirella, Fabbri Fausto, Marconi Roberta

Sintesi osservazione: in qualità di proprietari degli stabilimenti balneari posti all'interno delle aree che il Piano individua come UMI 1, chiedono che:

1. Per i manufatti attualmente destinati a servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi, ecc) venga eliminata la possibilità di accedere al cambio d'uso come pubblico esercizio, così, a detta degli istanti, da non creare le condizioni di una ingiustificata concorrenza;
2. di poter accedere ad interventi di ristrutturazione edilizia senza l'obbligo di demolizione e ricostruzione;
3. venga previsto all'interno delle UMI1 il cambio d'uso per attività inerenti l'artigianato di servizio e/o commercio al dettaglio e che il cambio di destinazione non sia legato all'obbligo di demolizione e ricostruzione del manufatto;
4. venga eliminata la previsione di cui all'articolo 5 dell'area filtro destinata alla riqualificazione del lungo mare;

Parere istruttorio:

1. La possibilità di variare la destinazione dei manufatti, seppur nei limiti imposti dal Piano, è stata valutata come incentivo alla trasformazione edilizia e come fattore di sviluppo per la zona dell'arenile. Si ritiene che l'incremento e la qualificazione dei servizi offerti non debbano essere considerati come "ingiustificata concorrenza" per le attività in essere, al contrario, il Piano le valuta come azioni necessarie a promuovere le condizioni di attrattività del sistema economico dell'area, in coerenza con gli obiettivi dei piani sovraordinati e in rispondenza ai principi generali della nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017); tanto più che il Piano promuove azioni di accorpamento di più stabilimenti in un ottica di reciproca collaborazione e di crescita del territorio, in coerenza con le misure di liberalizzazione delle attività economiche disposte negli ultimi anni da una serie di provvedimenti legislativi statali che introducono disposizioni normative per favorire la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività.
Si precisa inoltre che il Piano prevede per le diverse UMI un insieme di premialità finalizzate a promuovere la riqualificazione delle attività esistenti. In particolare, esclusivamente per le UMI1, in ragione dell'attuale utilizzo dei manufatti e dell'area di insediamento degli stessi (a moderata probabilità di alluvione – P2), nei casi di demolizione e ricostruzione, è consentito il recupero a pubblico esercizio (bar tipologia 1,2,3, ristoranti) dell'intera Superficie coperta (SC) esistente (per definizione: *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.*) nonchè la possibilità di utilizzare la copertura piana dei manufatti come zona solarium e area somministrazione alimenti e bevande. Inoltre durante la fase di formazione del Piano, anche in ragione delle istanze

pervenute, la normativa riguardante i cambi d'uso è stata perfezionata, assegnando la possibilità di realizzare ristoranti solo ai manufatti presenti all'interno delle UMI1 e restringendo la possibilità di creare nuovi ristoranti, per effetto di accorpamento e cambi d'uso, solo in ragione dell'accorpamento delle UMI1 alle UMI2. Per i manufatti attualmente destinati a servizi alla balneazione (servizi igienici, cabine, depositi, ecc), all'interno delle adiacenti UMI2 a fronte di interventi di demolizione, è consentita la ricostruzione con riduzione del 10% della Superficie coperta (SC) esistente e la possibilità, connessa al cambio d'uso, di insediare un piccolo pubblico esercizio/bar, con superficie calpestabile massima pari a 25 mq, riconducibile alla sola tipologia n.3 (Linee guida del Dipartimento di sanità pubblica di Cesena). Sulla scorta di quanto espresso si propone di non accogliere la richiesta.

2. Gli obiettivi che il Piano si pone, sintetizzati all'interno dell'articolo 18 delle NTA, sono perseguibili in maniera sistematica attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, così da assicurare, oltre l'accorpamento delle strutture anche il loro innalzamento rispetto all'attuale quota di imposta, e non ultimo, la riduzione del rischio sismico. Ciò premesso, si ritiene che introdurre la possibilità di compiere interventi edilizi sostanziali orientati al cambio d'uso delle superfici e alla valorizzazione delle attività presenti eludendo l'obbligo della demolizione e ricostruzione dei manufatti, possa tradursi in una rinuncia, da parte del Piano, di compiere il perseguimento degli alti obiettivi volti alla messa in sicurezza delle strutture e ad un migliore inserimento paesaggistico. Per le motivazioni addotte si propone di non accogliere la richiesta di cui al punto 2.
3. Nell'ottica di incentivare la riqualificazione delle strutture balneari esistenti si ritiene motivata la richiesta di estendere alle UMI1 le funzioni previste all'interno delle altre unità minime di intervento inserendo, pertanto, anche la funzione commercio al dettaglio. Si precisa inoltre che il termine "aree di pertinenza degli stabilimenti balneari" utilizzato indistintamente per definire le quattro tipologie di Unità Minime di Intervento, non è da intendersi con l'accezione di bene a servizio o ornamento di un'altra cosa, quanto come area di appartenenza dello stabilimento balneare; nello specifico, all'interno del Piano, anche i manufatti inclusi all'interno della UMI 1 rientrano nella definizione di stabilimento balneare inteso come struttura turistica posta nei pressi di una spiaggia che fornisce accoglienza e servizi per i bagnanti. Per le motivazioni addotte si propone di accogliere la richiesta di cui al punto 3.
4. Considerato che l'area filtro, pari ad un metro, non viene intesa come area oggetto di cessione, quanto come area che, in previsione di un progetto unitario per la riqualificazione del lungo mare, possa essere attrezzata in maniera conforme e unitaria lungo tutti gli stabilimenti che si affacciano su Viale R. Pascoli. Si ritiene la richiesta di eliminare la previsione di cui all'art. 5 non accoglibile.

Decisione: Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione

Modifica normativa: - NTA - ART 21 Interventi all'interno delle UMI1 e UMI2

Osservazioni ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017 alla proposta di piano assunta con delibera G.C. n. 121/2018

OSSERVAZIONE N°7

Comune di S. Mauro Pascoli

Piazza G. Mazzini

47030 S. Mauro Pascoli FC



Gianni Ottaviani

Via Orsa maggiore 2

47030 S. Mauro Mare FC

Oggetto: Osservazioni alla "PROPOSTA DI ORGANIZZAZIONE DELL'ARENILE DI S. MAURO MARE".

Spett.le Comune di S. Mauro Pascoli,

premesso che sono proprietario di due stabilimenti balneari denominati Bagno Gino, esistente dal 1953 con annesso bar "il gabbiano" esistente dal 1963 e Bagno Guerrino, esistente dal 1928, con annesso bar "stella di mare" esistente dal 1985, complessivamente di mia proprietà ed entrambi a S. Mauro Mare, pur nel momento critico che sta attraversando il comparto turistico costiero e la negativa situazione economica nazionale e locale e con lo scopo di migliorare le nostre strutture, adeguandone i servizi alle norme di legge ed agli standard europei, per renderle competitive e più attrattive per il turismo del futuro, presento le seguenti OSSERVAZIONI in risposta alla richiesta del Comune di S. Mauro Pascoli.

1) Bagno Gino, bar "il gabbiano", spogliatoi, docce, w.c. e ripostigli annessi: ricostruendo la pedana esistente di mq. 150 ca su palizzata e ad altezza di piano stradale, prevediamo la realizzazione di un'unica struttura, in cui si utilizzeranno cemento, ferro e vetro, comprensiva di tutti i servizi propri dello stabilimento balneare della superficie complessiva di mq 90.

2) Bagno Guerrino, bar "stella di mare, spogliatoi, w.c., docce e ripostigli annessi: prevediamo la realizzazione di due strutture, una in via Marina ed una in via Ruggero Pascoli, in corrispondenza

delle due entrate dello stabilimento balneare, ciascuna della superficie di mq 100 comprensive delle strutture proprie dello stabilimento balneare. In via Marina è prevista la realizzazione di una pedana su palizzata, ad altezza di piano stradale, su cui poggerà il manufatto adibito a stabilimento balneare. In ambedue le strutture è previsto l'impiego di cemento, ferro e vetro.

Gli Amministratori regionali e comunali hanno ripetutamente affermato, in occasione di manifestazioni pubbliche, di voler rinnovare e migliorare le strutture ricettive della costa integrandole con i nuovi arredi urbani anche in via di realizzazione, puntando in particolare su ristorazione e destagionalizzazione mantenendo aperte le strutture della costa tutto l'anno. In questa ottica presentiamo la nostra proposta.

Distinti saluti.

S. Mauro Mare li 15/12/2018

Gianni Ottaviani

Piano dell'arenile

Formulazione osservazioni, ai sensi dell'art. 45 LR 24/2017, alla proposta di piano assunta con delibera di G.C. n. 121 del 24.09.2018

Risposta osservazione numero: 07

Protocollo comunale n 22.424 del 15/12/2018

Proponente: Gianni Ottaviani

Sintesi osservazione: In qualità di proprietario del "Bagno Gino" e "Bagno Guerrino"

Chiede che all'interno della UMI di sua proprietà si possano prevedere le seguenti trasformazioni:

All'interno della UMI4, di pertinenza del Bagno Gino, chiede sia prevista una struttura di superficie complessiva pari a 90 mq per la realizzazione di uno stabilimento balneare comprensivo di tutti i servizi;

All'interno delle UMI di proprietà prevedere la possibilità di realizzare strutture balneari pari a 100 mq ciascuna.

Parere istruttorio:

All'interno del Piano la riduzione della superficie coperta, di cui all'articolo 13 de PTPR, si applica in base alla zona di insediamento dei manufatti edilizi rispetto alla probabilità di accadimento dell'evento alluvionale.

Le regole del Piano consentono trasferimenti di superficie da uno stabilimento all'altro allo scopo di promuovere gli accorpamenti dei manufatti e l'incremento delle visuali libere.

I cambi d'uso, ritenuti funzionali a migliorare l'offerta turistica e a promuovere la destagionalizzazione, sono stati definiti sulla scorta di una valutazione ambientale che tiene conto del rischio alluvioni e del delicato sistema ambientale in cui si inseriscono gli stabilimenti.

Il Piano prevede inoltre, in caso di accorpamenti fra stabilimenti, la possibilità di creare servizi orientati alla destagionalizzazione.

Sulla scorta di quanto premesso il privato, proprietario del "Bagno Gino" e "Bagno Guerrino" potrà effettuare trasferimenti di superficie da uno stabilimento all'altro e cambi d'uso, con le regole del Piano.

Si ritiene la proposta avanzata (possibilità di realizzazione di strutture balneari pari a 100 mq ciascuna, all'interno delle UMI di proprietà), non accoglibile in quanto in contrasto con i principi fondatori del Piano.

Decisione: Si propone di non accogliere l'osservazione