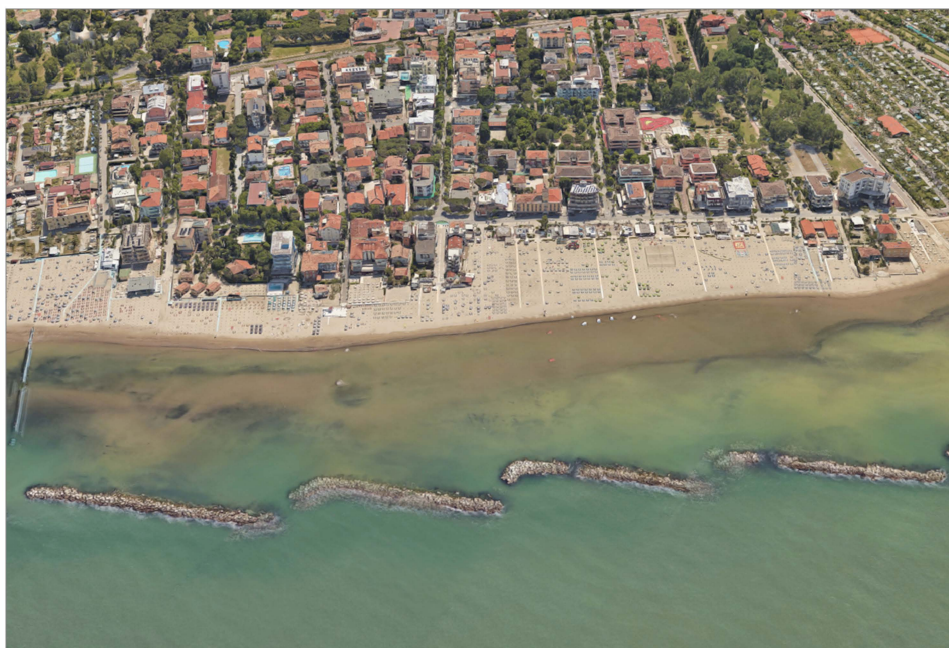


COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

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

APPROVAZIONE

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



TESTO COORDINATO

Gjhdghjd = parti del testo aggiunte come da nota integrativa (prot. n. 11758 registrata al prot. prov. 20134/2019) allegata al parere motivato – CUAV

~~Hksjhja~~ = parti del testo eliminate come da nota integrativa (prot. n. 11758 registrata al prot. prov. 20134/2019) allegata al parere motivato – CUAV

Gjhdghjd = parti del testo aggiunte in adeguamento alle richieste sollevate all'interno del parere motivato – CUAV

Gjhdghjd = parti del testo eliminate in adeguamento alle richieste sollevate all'interno del parere motivato – CUAV

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)

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

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.

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;
3. Ai manufatti si applica la riduzione della SC di cui all'articolo 13, **comma 3**, del PTPR, in base alle regole definite dal presente Piano.

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

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.

2. Gli edifici disciplinati dal presente Piano sono assoggettati alle prescrizioni di cui all'art. 13, comma 2 del PTPR.

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.
2. Al fine di evitare la creazione di barriere visive, è fatto di vieto di installare sistemi di copertura scorrevole, a impacchettamento o similari per il tamponamento dei pergolati.

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;
 - ai manufatti destinati alla balneazione esistenti alla data di adozione del Piano Paesistico (29/06/1989), ovvero data di applicazione del comma 3 dell'art.13 del PTPR
 - ~~— costruiti con autorizzazioni temporanee, anche scadute, per le quali siano state costituite garanzie fidejussorie, 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. Al fine di ridurre la vulnerabilità idraulica del sistema insediativo retrostante, l'area filtro potrà essere impegnata per la realizzazione di opere di difesa dall'aggressione marina nell'ambito di un progetto coordinato con il Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica della Regione Emilia-Romagna e secondo quanto definito dalla normativa specifica del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA);
3. In tale area, nelle more dell'approvazione di un progetto unitario di riqualificazione e di difesa dall'aggressione marina, 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 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. E' 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. Al fine di garantire il naturale defluire delle acque meteoriche nella falda acquifera è fatto obbligo, per l'installazione delle pavimentazioni e delle piscine/vasche idromassaggio, la posa a secco dei materiali con sottofondi drenanti, in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
11. 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;
12. 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;
13. 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);
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. Al fine di garantire il naturale defluire delle acque meteoriche nella falda acquifera è fatto obbligo, per l'installazione delle pavimentazioni, la posa a secco dei materiali con sottofondi drenanti, in base alle prescrizioni di cui agli **allegati B e C** alle presenti norme;
9. 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;

10. 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;
11. 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 insediamento e di** pertinenza degli edifici esistenti per i quali sono ammessi esclusivamente gli usi preesistenti;
2. In conformità all'art. 13, **comma 2** del PTPR, al fine del miglioramento della qualità architettonica e percettiva, sono ammessi **sugli edifici esistenti** 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, **comma 3**, del 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;
 - Accorpare 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, **comma 3**, del 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).

UMI5: Trattasi di un'unica area al servizio di clienti con cani a seguito, nell'area denominata "Fido beach", il cui unico manufatto presente, costituito da un blocco di due cabine in legno (un servizio igienico per disabili ed uno spogliatoio), è insediato entro l'area P3.

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) \leq 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 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 funzioni 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;
 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;
 10. Ogni intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato all'allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura

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) ≤ 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;
 - 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 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;
8. **Nelle UMI 4 è fatto divieto di realizzare pergolati fissi;**
9. **Ogni intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato all'allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura**

ART 22 bis Interventi all'interno della UMI5

1. interventi edilizi ammessi:
 - a. sono consentiti soli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, in base alle prescrizioni di cui **allegati B e C** alle presenti norme;
2. cambi d'uso: non sono consentiti cambi d'uso;
3. Al fine di promuovere il distanziamento dalla battigia, la riduzione della vulnerabilità e l'accorpamento dei manufatti, è consentito il trasferimento della superficie del manufatto presente all'interno della UMI 5, previa riduzione della SC come previsto al precedente art.19, **nella sola zona polivalente** di cui al precedente art. 6;

ART 23 Accessi all'arenile

1. Il Piano dell'Arenile individua, **nella tavola 05**, 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 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. In fase di demolizione e ricostruzione dei manufatti deve essere sempre perseguito l'obiettivo di distanziamento dalla battigia dei nuovi manufatti rispetto al sedime del manufatto demolito. All'interno dell'area di massimo ingombro il mancato distanziamento dalla battigia di manufatti balneari è acconsentito solo quando si dimostri che, nell'ottica di un interesse maggiore di complessiva riqualificazione dell'arenile, esso venga compensato soddisfacendo contemporaneamente gli altri due obiettivi del PTPR di riduzione della superficie coperta e di permeabilità visiva.
3. E' fatto divieto di attestare la superficie coperta dei manufatti in avanzamento rispetto all'area di massimo ingombro. In caso di edificazione a confine a norma del codice civile, è consentito attestare la superficie coperta dei manufatti in arretramento rispetto all'area di massimo ingombro individuata nella tavola 10 del Piano.
4. 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;

5. I pergolati fissi, aderenti al manufatto, là dove previsti, possono essere realizzati oltre il limite di massimo ingombro, ma non in avanzamento rispetto alla battigia.

ART 25 Filo edilizio e regole di attestamento

1. Il filo edilizio indicato nella tavola 10, rappresentato all'interno dell'area polivalente, costituisce il 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 e idriche

1. Negli stabilimenti balneari, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sostenibilità, è fatto obbligo di attuare le azioni di cui ai commi successivi;
2. **Risparmio della risorsa idrica:**
 - Al fine di ridurre i consumi idrici i rubinetti e le docce devono essere dotati di dispositivi frangigetto;
 - Si prescrive, negli impianti idrici, l'applicazione di dispositivi in grado di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
 - Si prescrive l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici;
 - Si prescrive il recupero delle acque grigie, provenienti dalle docce, e riutilizzo, dopo idonea decantazione e filtrazione, per wc;
3. **Regolazione dell'illuminazione artificiale:**
 - Si prescrive l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, ecc.);
 - Si prescrive l'uso di lampade LED o equivalenti tecnologie a basso consumo, ponendo particolare attenzione oltre all'aspetto dei corpi illuminanti in particolare alla temperatura del colore e alla modulazione del grado di illuminazione necessaria, da differenziare per le varie zone funzionali;
4. **Solare fotovoltaico e alte fonti di energia rinnovabile:**
 - Al fine di perseguire il risparmio delle risorse energetiche possono essere installati: pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;

- I pannelli dovranno essere collocati in copertura nelle posizioni meno visibili da terra e debitamente schermati così da ridurre l'impatto visivo.

ART 29 Linee guida per la progettazione del verde

- Si considera parte integrante degli interventi di riqualificazione degli stabilimenti balneari la progettazione del verde delle aree pertinenziali, attraverso l'inserimento di alberi, aiuole arbustive, elementi di arredo verde (fioriere), rampicanti, anche in sostituzione o ad integrazione di tende e ombrelloni.
- Si prescrive l'utilizzo di vegetazione adattabile, in ambienti sabbiosi e suoli aridi, che non necessiti di elevati apporti d'acqua per l'irrigazione.
- E' preferibile l'utilizzo di specie autoctone al fine di preservare e ricreare una rete ecologica tipica dell'habitat costiero e mantenere inalterate le caratteristiche paesaggistiche dell'ambito costiero romagnolo.

ART 29 30 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. *Alle superfici coperte dei manufatti esistenti, desumibili dai titoli edilizi legittimanti, si applica la riduzione della SC così come previsto all'art. 19 del presente Piano.*
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, *nel pieno rispetto del parametro complessivo della SC e delle riduzioni imposte dal Piano di cui al precedente articolo 19.*
Non sono ammessi incrementi di superficie coperta rispetto a quella legittimata né variazioni alle percentuali di riduzione previste all'articolo 19 del presente Piano.

ART 31 Prescrizioni derivanti dal parere per le zone sismiche

In adeguamento al parere per le zone sismiche, ai sensi dell'art. 5 della LR 19 del 30.10.2008, rilasciato dall'Ente provinciale, integrato all'interno del parere motivato CUAV nella seduta del 25/07/2019, di seguito si riportano le prescrizioni da osservare in fase esecutiva:

1. *In fase di calcolo esecutivo, il progettista dovrà tener conto dei risultati delle analisi di risposta sismica locale, con particolare attenzione al rischio di liquefazione (con calcolo dei possibili cedimenti post-sisma), spettro di risposta e frequenza di sito;*

2. *In relazione al tipo di opera in progetto, dovranno essere impiegate tecniche per la riduzione del rischio di liquefazione, agendo sulle proprietà dei suoli, migliorandone le caratteristiche, o tramite l'impiego di fondazioni profonde che by-passino lo strato liquefacibile;*

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

APPROVAZIONE

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

Allegati

TESTO COORDINATO



studio Cotta Solomita architetti pianificatori

via de gasperi 109 47035 gambettola (fc) telefono 0547.992073 cotta@csapstudio.it

ALLEGATO 1A

**SCHEDA DELLE SUPERFICI COPERTE AFFERENTI I MANUFATTI
EDILIZI DI SERVIZIO AL TURISMO BALNEARE**

SUPERFICIE COPERTA*									SUPERFICIE COPERTA* IN RIDUZIONE	
STABILIMENTI	DENOMINAZIONE	TIPO	N.MANUFATTI	TOTALE SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE PER STABILIMENTO	SUPERFICIE COPERTA BAR	SUPERFICIE COPERTA ALTRI MANUFATTI	P2	P3	RIDUZIONE MINIMA 10%	DEI BAR A PARITA' DI SUPERFICIE ZONA P1: RIDUZIONE DEL 17% ZONA P2: RIDUZIONE DEL 10% E RIQUALIFICAZIONE DEI BAR A PARITA' DI SUPERFICIE
1	HOTEL ALEXANDER**	SPAZIO SERVIZIO HOTEL	1	54,22	0,00	54,22		X	48,80	45,00
2	BAGNO ALBA	CHIOSCO BAR, SPOGLIATOI - WC	2	61,19	45,00	16,19		X	55,07	50,78
3	BAR AZZURRO	CHIOSCO BAR	1	73,13	73,13	0,00	X		65,82	73,13
4	BAR PATRIZIA	CHIOSCO BAR	1	70,50	70,50	0,00	X		63,45	70,50
5	BAR SOLE	CHIOSCO BAR	1	70,00	70,00	0,00	X		63,00	70,00
6	BAR RIO	CHIOSCO BAR	1	65,92	65,92	0,00	X		59,33	65,92
7	BAGNO ADOLFO	CABINE-WC-DEPOSITO	2	132,43	0,00	132,43	X		119,19	119,19
8	BAGNO BERTO	CABINE-WC-DEPOSITO	2	118,75	0,00	118,75	X		106,88	106,88
9	BAR DELIO	CHIOSCO BAR, RIPOSTIGLIO-CABINE-DEPOSITO	4	160,97	96,91	64,06		X	144,87	133,61
10	BAGNO DELIO 2	CABINE-WC-DEPOSITO	2	44,11	0,00	44,11		X	39,69	36,61
11	BAGNO GINO	DEPOSITO-WC, CABINE-DOCCIA	2	16,47	0,00	16,47		X	14,82	13,67
12	BAGNO GUERRINO	CABINE-WC-DEPOSITO	1	60,96	0,00	60,96	X		54,86	54,86
13	BAGNO ROYAL & TONI	CABINE-WC-DEPOSITO	2	112,40	0,00	112,40	X		101,16	101,16
14	BAGNO SERGIO E NERI	CABINE-WC-DEPOSITO	2	107,40	0,00	107,40	X		96,66	96,66
15	BAGNO FIDO BEACH	WC-SPOGLIATOIO	1	6,00	0,00	6,00		X	5,40	4,98
12	BAGNO GUERRINO	CHIOSCO BAR, SPOGLIATOI - WC, CABINE	3	57,71	15,65	42,06		X	51,94	47,90
16	BAGNO ERMES	CHIOSCO BAR, WC, CABINE	2	32,59	13,40	19,19		X	29,33	27,05
TOTALE			30	1244,74	450,51	794,23	13	17	1.120,26	1.117,89

* Le superfici riportate in tabella sono da ritenersi quantità "orientative". E' fatto obbligo di verificare il conteggio delle superfici sulla base del titolo edilizio legittimante

** Sono in atto verifiche rispetto alla corretta localizzazione del manufatto all'interno dell'area di intervento