



COMUNE DI  
**MISANO ADRIATICO**  
(provincia di Rimini)

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE

**tav. 8**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

il Sindaco:                      Avv. S. Giannini

l'Assessore:                      L. Guagneli

il Segr.Com.le: dott.ssa L. Piraccini

Progetto: **tecnicoop** soc. coop  
arch. Stefano Silvagni  
arch. Luca Biancucci

Adozione:                      D.C.C. n. 50 del 06/04/2009

Approvazione: D.C.C. n.117 del 21/10/2010

Gruppo di lavoro Tecnicoop:  
arch. Stefano Silvagni  
arch. Luca Biancucci  
geom. Sabrina Guizzardi

## INDICE

Art. 1. Contenuti, campo di applicazione e validità del Piano Particolareggiato dell'Arenile.....	3
Art. 2. Elaborati del Piano.....	4
Art. 3. Convenzioni, soggetti attuatori.....	4
Art. 4. Modalità di attuazione.....	5
Art. 5. Parametri e definizioni .....	5
Art. 6. Unità Minime di Intervento.....	6
Art. 7. Unità Minime di Intervento elementari (UMIe).....	6
Art. 8. Unità Minime di Intervento complesse (UMIc).....	8
Art. 9. Progetti unitari speciali di tipo A e B.....	10
Art. 9bis. Aree attrezzate per gli stabilimenti balneari.....	11
Art. 10. Suddivisione dell'arenile in fasce e zone funzionali.....	12
Art. 11. Prescrizioni per le Zone di spiaggia libera.....	13
Art. 12. Requisiti edilizi comuni a tutti gli interventi .....	13
Art. 12bis. Requisiti di sostenibilità comuni agli interventi Unità Minime di Intervento complesse (UMIc) e ai Progetti unitari speciali di tipo A e B.....	15
Art. 13. Requisiti edilizi comuni ai soli progetti relativi alle singole UMIe .....	16
Art. 14. Documentazione tecnica a corredo della domanda di intervento....	17
Art. 15. Norme transitorie.....	18
SCHEMA FUNZIONALE E DIMENSIONALE.....	21
CHIOSCO BAR - RISTORANTE.....	21
PER LE SINGOLE UMIe.....	21

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

1. Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dell'Arenile del Comune di Misano Adriatico, redatto in conformità all'art. 33 ed al disposto di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 47/78 (tuttora applicabile ex art. 10 della Legge Regionale n. 9/2002 atteso che il Comune di Misano Adriatico non ha ancora adeguato gli strumenti di pianificazione urbanistica alla Legge regionale n. 20/2000), regola gli interventi e gli allestimenti di natura edilizia ed infrastrutturale e le modalità d'uso dell'Arenile, anche in attuazione di quanto previsto per la medesima area dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Misano Adriatico.
2. Per le aree ricadenti entro gli Ambiti a Vulnerabilità Idrogeologica individuate nella tavola D2/2 del PTCP si applicano inoltre le prescrizioni di cui agli articoli della parte II Titolo 3 delle NTA del PTCP. Per le aree ricadenti entro le Aree di Salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile individuate nella tavola S.A.6 del Quadro conoscitivo del PTCP si applicano inoltre le disposizioni di cui all' articolo 3.7 delle NTA del PTCP.
3. Il Piano si applica all'area dell'Arenile, individuata nelle tav. 4a e 4b, di cui al successivo art. 2 delle presenti Norme.
4. Il riscontro tra le presenti Norme e gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, per quanto riguarda riferimenti normativi e prescrizioni urbanistico-edilizie, si determina attraverso le tav. 7a e 7b.
5. In caso di difformità tra i diversi elaborati grafici, prevalgono le previsioni delle tav. 7a e 7b.
6. In caso di difformità tra le presenti Norme e gli elaborati grafici, prevalgono le presenti Norme.
7. Eventuali indicazioni grafiche contenute nelle Tavole del Piano Particolareggiato, al di fuori del perimetro di cui al secondo comma, non hanno alcun valore né progettuale né normativo; esse rappresentano esclusivamente un complemento dei disegni.
8. Sono ammesse, fatto salvo l'accordo con il confinante, modifiche alle forme e dimensioni delle concessioni contigue senza che ciò comporti variante al presente Piano.
9. La posizione degli accessi a mare, riportata in cartografia, è indicativa nella localizzazione mentre risulta prescrittiva nel numero di accessi previsti dal presente Piano.
10. Il Piano Particolareggiato ha validità ed efficacia per dieci anni dalla data di sua approvazione, nei limiti sopra richiamati e nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

## **ART. 2. ELABORATI DEL PIANO**

1. Il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

- a) tav. 1 - Stralcio PTCP, in scala 1:5000;
- b) tav. 2 - Stralcio PRG, in scala 1:2000;
- c) tav. 3a - Estratto Catastale Arenile NORD, in scala 1:1000;  
tav. 3b - Estratto Catastale Arenile SUD, in scala 1:1000;
- d) tav. 4a - Rilievo dello stato di fatto e consistenza edilizia Arenile NORD, in scala 1:1000;  
tav. 4b - Rilievo dello stato di fatto e consistenza edilizia Arenile SUD, in scala 1:1000;  
tav. 4c - Rilievo dello stato di fatto delle concessioni demaniali e delle aree in diritto di superficie, in scala 1:1000;
- e) tav. 5 – Situazione Concessioni di spiaggia al 01/01/2008;
- f) tav. 6 - Schema Direttore, in scala 1:2000;
- g) tav. 7a - Progetto Arenile NORD, in scala 1:1000;  
tav. 7b - Progetto Arenile SUD, in scala 1:1000;
- h) tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione;
- i) tav. 9 - Schema di Convenzione;

## **ART. 3. CONVENZIONI, SOGGETTI ATTUATORI**

1. Le convenzioni di cui alla tav. 9 dovranno essere stipulate nel caso di attuazione degli interventi di cui alle UMIc 1 e 2 , nonché nel caso di progetti speciali A e B, con possibilità, per l'Amministrazione di richiedere dotazioni infrastrutturali legate all'intervento.  
Saranno inoltre soggetti a convenzione, gli interventi di demolizione nelle aree incongrue con ricostruzione dei bar ristoranti nelle aree individuate a tale scopo dalle tavole di P.P., con conseguente regolazione del diritto di superficie che il Comune concederà sulla nuova area occupata.  
Tali convenzioni, stipulate ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 47/78 , regolano contenuti operativi, modalità attuative e programmi di realizzazione del Piano, per quanto riguarda i rapporti ed i rispettivi impegni tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori.
2. I soggetti attuatori del Piano Particolareggiato dell'Arenile sono rappresentati, in forma singola o associata, dai titolari delle concessioni , dai proprietari delle aree e dai titolari di concessione demaniale e/o affittuari.
3. La stessa Amministrazione Comunale, per le aree di proprietà, assume o può assumere nel presente Piano la veste di soggetto attuatore, come può

indicare eventuali soggetti attuatori, pubblici o privati, non compresi fra quelli di cui al secondo comma.

4. Gli schemi di convenzione-tipo sono allegati del Piano Particolareggiato dell'Arenile; essi verranno messi a punto - qualora necessario - in modo specifico tra il Comune ed i soggetti attuatori all'atto del rilascio del permesso all'intervento.
5. Per l'utilizzazione da parte dei soggetti attuatori delle aree di proprietà comunale, l'Amministrazione opera attraverso concessione del diritto di superficie, e in tal caso le convenzioni definiscono la durata e regolano le modalità di tale rapporto.

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

1. Il Piano Particolareggiato si attua tramite permessi di costruire per interventi di NC, RI e RE, previa convenzione qualora necessaria ai sensi del precedente art. 3, 1° comma, o denunce di inizio attività riferiti alle Unità Minime di Intervento, singole o associate, come di seguito specificato, nei casi di interventi di MS o varianti in corso d'opera.
2. Relativamente alle aree gioco il titolo è l'autorizzazione amministrativa.

#### **ART. 5. PARAMETRI E DEFINIZIONI**

1. Ai fini del presente Piano valgono i parametri e le definizioni come di seguito esplicitati.
2. **Costruzione precaria:** è la caratteristica che devono possedere tutti gli elementi edilizi di nuova costruzione nell'ambito dell'attuazione del presente Piano. Si intende soddisfatta questa condizione quando sussistono tecniche realizzative di prefabbricazione per le quali la rimozione del manufatto può effettuarsi tramite smontaggio non distruttivo degli elementi strutturali costitutivi.
3. **Superficie utile lorda (Sul):** è la superficie lorda di tutti gli elementi edilizi, chiusi o aperti, dotati di copertura permanente, che non sono rimossi stagionalmente. Essa non comprende i soppalchi ed i lastrici solari ancorché scoperti. I locali interrati realizzati al di sotto della sagoma del fabbricato – ad uso magazzino, deposito e/o servizi, senza permanenza di persone, - ove ammessi - non costituiscono Sul.
4. **Superficie coperta (Sc):** è la proiezione a terra della Sul.
5. **Permeabilità visiva:** è misurata dalla lunghezza dei tratti di strada litoranea che, in direzione del mare, sono privi di ostacoli visivi, intendendosi per ostacolo visivo la proiezione sulla linea di delimitazione della strada litoranea degli elementi edilizi che costituiscono Sul.

## **ART. 6. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO**

1. Le Unità Minime di Intervento (UMI) sono l'entità immobiliare-funzionale minima che può essere sottoposta ad un singolo permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Esse corrispondono ad unità strutturali ricorrenti nel Piano e sono suddivise come specificato nei seguenti articoli.

## **ART. 7. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO ELEMENTARI (UMIe)**

1. Le Unità Minime di Intervento elementari, corrispondenti ad altrettante aree in concessione, sono identificate nelle tavole 7 del presente Piano con la sigla UMIe. Detta sigla è seguita da un numero, quando la destinazione d'uso consentita è per le *attrezzature di spiaggia*, è seguita da una lettera, quando la destinazione d'uso consentita è per *pubblico esercizio ed usi connessi*.

La dimensione determinabile in cartografia - delle UMI per le attrezzature di spiaggia - assume carattere indicativo. Per l'individuazione e le dimensioni delle stesse restano valide le misure riportate nelle concessioni demaniali, negli atti di concessione del diritto di superficie e dei confini di proprietà.

2. In tutte le UMIe sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Adeguamento della struttura a standard sanitari improrogabili e norme di legge (WC disabili, deposito bottigliame, spazi per la raccolta differenziata, ecc.).

- Sono inoltre dettate prescrizioni particolari per i seguenti casi.

2.1 Per l'edificio principale individuato in cartografia con la sigla A2.2 sono ammessi gli interventi e gli usi di cui all'art. 4.2.1 punto 11 delle NTA del PRG;

2.2 Per l'edificio e le aree individuate in cartografia con un asterisco sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria (MO) e di Manutenzione straordinaria (MS). Gli usi in atto non possono subire modifiche e le superfici non possono essere incrementate rispetto a quelle legittimamente in essere;

2.3 Per l'area individuata in cartografia come Parcheggio Pubblico sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria (MO) e di Manutenzione straordinaria (MS).

2.4 Per l'area individuata in cartografia come "scuola di vela" sono ammessi gli usi in atto.

3. Nelle UMIe con destinazione d'uso per *pubblico esercizio ed usi connessi* sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione (NC) e di ristrutturazione edilizia (RE) con le limitazioni relative alle differenti casistiche di seguito riportate.

- 3.1 **Nuova costruzione (NC)** di bar-ristorante, previa la demolizione di strutture edilizie esistenti in sede impropria, (edifici individuati in cartografia con le lettere: A, B, M, N, S, T, V) e loro trasferimento in

aree previste dal Piano e a tal fine da concedere in diritto di superficie.

Sc massima = 168 mq.

Tipologia edilizia: costruzione precaria a pianta rettangolare con lati di lunghezza non superiore a metri 14 x 12; copertura a quattro falde; altezza massima della gronda 4 metri, il tutto in analogia e coerenza con le tipologie già realizzate in attuazione del Piano precedente, secondo gli schemi funzionali e dimensionali confermati dal presente Piano ed allegati in appendice.

- 3.2 **Demolizione e ricostruzione (RI) e Ristrutturazione Edilizia (RE)** di bar-ristoranti, esistenti in aree previste dal Piano approvato con D.C.C. n. 15 del 27/01/1995 e a tal fine concesse (edifici individuati in cartografia con le lettere: E, H, I, L, Z, K, W, J).

Sc massima = Sc esistente

Sul massima = Sul esistente

Tipologia edilizia: costruzione precaria senza limitazioni di forma purché all'interno della sagoma massima prevista dagli schemi funzionali e dimensionali confermati dal presente Piano ed allegati in appendice; strutture verticali, orizzontali ed inclinate realizzate in legno o miste in metallo e legno.

- 3.3 **Demolizione e ricostruzione (RI) e Ristrutturazione Edilizia (RE)** di bar-ristorante, esistenti ed individuati in cartografia con le lettere C, D, O, P, Q, R, X, YY, U e ZZ.

Sc massima = Sc esistente

Sul massima = Sul esistente

Tipologia edilizia: costruzione precaria senza limitazioni di forma ma con un solo piano fuori terra e con copertura piana; altezza utile massima dei locali 3 metri; strutture verticali e orizzontali realizzate in legno o miste in metallo e legno.

In tali bar-ristorante non è realizzabile il piano interrato.

- 3.4 Per le costruzioni di cui ai punti 3.1 e 3.2 è fatto l'obbligo di rispettare una distanza minima dai confini di 1,00 metri lineari.

3.5 Per le costruzioni di cui al punto 3.3 è fatto l'obbligo di rispettare la distanza minima esistente salvo accordi con i confinanti.

3.6 Per le UMle di cui ai punti 3.1 e 3.2 e con destinazione d'uso per *pubblico esercizio ed usi connessi* sono ammessi i locali interrati - senza permanenza di persone - ad uso magazzino, deposito e/o servizi. Tali locali non possono eccedere l'area di sedime del bar-ristorante.

- 3.7 La destinazione d'uso per pubblico esercizio comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, nonché le destinazioni in essere precedentemente autorizzate.

- 3.8 Eventuali strutture quali ad esempio: pergolati, parapetti, tende, ecc. non dovranno procurare ombreggiamento alle aree a disposizione degli stabilimenti balneari.

4. Nelle UMle con destinazione d'uso per le *attrezzature di spiaggia* sono altresì consentiti interventi di nuove costruzioni precarie per l'adeguamento agli schemi tipologici e dimensionali previsti dal Piano precedente, che sono confermati dal presente Piano ed allegati in appendice. L'individuazione e la dimensione determinabile in cartografia - delle UMI per le attrezzature di spiaggia - assume carattere indicativo. Per l'individuazione e le dimensioni delle stesse restano valide le misure riportate nelle Concessioni Demaniali.

4.1 In particolare dovranno essere rispettate le zone funzionali, così come delimitate dalle fasce di cui al successivo Art. 10.

4.2 Per le UMle n. 21-22-23-24-25 e le UMI n. 31-32-33-34-35-36-37 caratterizzate da una ridotta estensione e profondità, sono ammesse, a seguito di motivate e documentate proposte, deroghe agli schemi funzionali e dimensionali previsti dal presente Piano.

4.3 Per le UMle n. 52-53-54 caratterizzate da una particolare conformazione, sono ammesse, a seguito di motivate e documentate proposte, deroghe agli schemi funzionali e dimensionali previsti dal presente Piano.

5. Le *attrezzature di spiaggia* comprendono:

- 5.1 strutture edilizie quali cabine spogliatoio, ufficio, deposito, servizi igienici;
- 5.2 aree attrezzate di cui al seguente articolo art. 9 bis;
- 5.3 aree per il fitness, attrezzature ed aree per la lettura, per l'ascolto della musica, per audiovisivi, per piccole rappresentazioni;
- 5.4 attrezzature per l'ombreggio.

6. Eventuali strutture quali ad esempio: parapetti, tende, ecc. non dovranno procurare ombreggiamento alle aree a disposizione degli stabilimenti balneari.

## **ART. 8. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO COMPLESSE (UMIc)**

1. Le Unità Minime di Intervento complesse, corrispondenti ad aree in concessione o di proprietà privata o pubblica fra di loro contigue, sono identificate nelle tavole 7 del presente Piano con la sigla UMIc, seguita da un numero.

2. In tutte le UMIc sono sempre ammesse le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Adeguamento della struttura a standard sanitari improrogabili e norme di legge (WC disabili, deposito bottigliame, spazi per la raccolta differenziata, ecc.).



3. Nella **UMIc1** sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e nuova costruzione (RI), con le seguenti limitazioni:

Sc massima = Sc esistente, ridotta di mq. 880, corrispondenti al corpo di fabbrica della discoteca "Bobo" attualmente insistente sull'arenile, lato mare

Sul massima = Sul esistente (calcolata escludendo mq. 880, corrispondenti al corpo di fabbrica della discoteca "Bobo" attualmente insistente sull'arenile, lato mare) + 20%

Permeabilità visiva di progetto = incremento di 10 metri lineari rispetto a quella esistente

Tutte le nuove strutture edilizie devono essere realizzate al di fuori delle aree demaniali.

Tipologia edilizia: costruzione/i precaria/e senza limitazioni di forma; altezza massima degli edifici 7,00 metri; altezza utile massima dei locali 3,00 metri; strutture verticali, orizzontali ed inclinate realizzate in legno o miste in metallo e legno.

Per gli interventi edilizi proposti si dovranno prevedere delle soluzioni progettuali ad alto contenuto di efficienza energetica e di risparmio delle risorse idriche.

Destinazioni ammesse: usi esistenti e le aree attrezzate di cui all'art. 9 bis.

L'intervento di RI o RE con la destinazione esistente di discoteca è soggetto a preventiva valutazione di impatto acustico nei confronti degli insediamenti ed aree limitrofe (art. 8, comma 4, L. 447/1995).

4. Nella **UMIc2** sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e nuova costruzione (RI), con le seguenti limitazioni:

Sc massima = Sc esistente

Sul massima = Sul esistente + 20%

Permeabilità visiva di progetto = incremento di 5 metri lineari rispetto a quella esistente

La struttura edilizia attualmente destinata a bar-ristorante, identificata nella tav. 7a con la lettera Y, deve essere demolita.

Tutte le nuove strutture edilizie devono essere realizzate in adiacenza alla strada litoranea.

Qualora le strutture per mini-market e mensa siano trasferite al di fuori dell'arenile (zona F5 di PRG) e collocate nella adiacente area attrezzata per campeggio (zona T5 di PRG):

Sul massima di progetto da realizzare in zona T5 = Sul esistente in zona F5 + 30%

Tipologia edilizia: costruzione/i precaria/e senza limitazioni di forma; altezza massima degli edifici 7,00 metri; altezza utile massima dei locali 3,00 metri; strutture verticali, orizzontali ed inclinate realizzate in legno o miste in metallo e legno.

Per gli interventi edilizi proposti si dovranno prevedere delle soluzioni progettuali ad alto contenuto di efficienza energetica e di risparmio delle risorse idriche.

Destinazioni ammesse: usi esistenti e le aree attrezzate di cui all'art. 9 bis

## **ART. 9. PROGETTI UNITARI SPECIALI DI TIPO A E B**

1. Raggruppamenti di UMle aventi uno sviluppo del fronte mare di almeno 100 metri e singole UMle aventi uno sviluppo del fronte mare di almeno 75 metri, ovvero raggruppamenti di UMle contigue, delle quali almeno due destinate alle attrezzature per la spiaggia ed almeno una destinata a bar-ristorante, possono presentare Progetti unitari speciali di 'tipo A' finalizzati alla realizzazione di strutture balneari complesse ed innovative, anche in difformità dalle indicazioni proposte dal Piano quanto a forma, dimensione, dislocazione dei differenti servizi e strutture, sistema degli accessi e dei percorsi.

2. I Progetti unitari speciali di '**tipo A**', dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:

Sc massima = Sc esistente

Sul massima = Sul esistente o quella prevista dallo schema tipologico di cui in appendice + 15%

Permeabilità visiva di progetto = permeabilità visiva esistente incrementata del 10%

Le eventuali strutture edilizie attualmente destinata a bar-ristorante, di cui sia previsto lo spostamento devono essere trasferite a monte del confine del demanio statale.

Tipologia edilizia: costruzione/i precaria/e senza limitazioni di forma; altezza massima degli edifici 4,00 metri misurata alla gronda; altezza media utile massima dei locali 3,00 metri; strutture verticali, orizzontali ed inclinate realizzate in legno o miste in metallo e legno. Tuttavia dovrà essere posta particolare attenzione al cono d'ombra determinato dalla proiezione del bar sulle aree per attrezzature di spiaggia attigue.

Per gli interventi edilizi proposti si dovranno prevedere delle soluzioni progettuali ad alto contenuto di efficienza energetica e di risparmio delle risorse idriche.

Destinazioni ammesse: usi esistenti e le aree attrezzate di cui all'art. 9 bis

3. Raggruppamenti di almeno due UMle contigue, con almeno un fronte mare di 60 metri, ovvero raggruppamenti di UMle contigue, delle quali almeno una destinata alle attrezzature per la spiaggia e una destinata a bar-ristorante possono presentare Progetti unitari speciali di 'tipo B' finalizzati alla realizzazione di strutture balneari complesse ed innovative, anche in difformità dalle indicazioni proposte dal Piano quanto a forma, dimensione, dislocazione dei differenti servizi e strutture, sistema degli accessi e dei percorsi.

4. I Progetti unitari speciali di '**tipo B**', dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:

Sc massima = Sc esistente

Sul massima = Sul esistente o quella prevista dallo schema tipologico di cui in appendice + 5%

Permeabilità visiva di progetto = permeabilità visiva esistente incrementata del 10%

Tipologia edilizia: costruzione/i precaria/e senza limitazioni di forma; altezza massima degli edifici 4,00 metri misurati alla gronda; altezza media utile

massima dei locali 3,00 metri; strutture verticali, orizzontali ed inclinate realizzate in legno o miste in metallo e legno. Tuttavia dovrà essere posta particolare attenzione al cono d'ombra determinato dalla proiezione del bar sulle arre per attrezzature di spiaggia attigue.

Per gli interventi edilizi proposti si dovranno prevedere delle soluzioni progettuali ad alto contenuto di efficienza energetica e di risparmio delle risorse idriche.

Oltre alle destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 7, punto 1, 5 e 6 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso in essere e risultanti dalle rispettive concessioni o autorizzazioni edilizie, sono altresì ammesse le aree attrezzate di cui all'art. 9 bis:

5. Per le strutture edilizie - ricomprese tra la litoranea e il confine demaniale - con destinazione d'uso per *pubblico esercizio ed usi connessi* sono ammessi i locali interrati - senza permanenza di persone - ad uso magazzino, deposito e/o servizi. Tali locali non possono eccedere l'area di sedime del bar-ristorante.

**ART. 9BIS. AREE ATTREZZATE PER GLI STABILIMENTI BALNEARI.**

1. In tutte le UMI nelle fasce per le attrezzature fisse di spiaggia di cui all'art. 10, 2° e 3° comma, sono ammesse aree attrezzate per il gioco alle condizioni di cui all'art. 12.
2. Sono inoltre ammesse nelle sole UMI complesse e nei progetti speciali di tipo A e B, aree attrezzate per:
  - salute e benessere (solarium, massaggi, ecc.);
  - fitness (tapis roulant, cyclette, ecc.);
  - mediateca (computer, internet, ecc.).
3. Sono inoltre ammesse nelle sole UMI complesse e nei progetti speciali di tipo A, aree attrezzate per:
  - n. 1 piscina della dimensione massima di 1 mq/ml di fronte mare, realizzata ad altezza massima da terra di 0,70 ml ed interrata al massimo di 0,70 ml, senza platea in cemento armato e posata a secco. Sono esclusi gli scivoli ed altri analoghi giochi acquatici;
  - n. 4 vasche idromassaggio (ciascuna di superficie massima non superiore a 10 mq) realizzate ad altezza massima da terra di 0,70 ml ed interrata al massimo di 0,70 ml e posate a secco. Sono esclusi gli scivoli ed altri analoghi giochi acquatici. Per i progetti speciali di tipo B tali strutture sono ammesse per un numero massimo di 2. Tali strutture non sono ammesse per i progetti speciali di tipo B costituiti da raggruppamenti di UMI contigue, delle quali almeno una destinata alle attrezzature per la spiaggia e una destinata a bar-ristorante.

Dette aree attrezzate dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- per le pavimentazioni sono esclusi i sottofondi impermeabilizzati;
- tali aree attrezzate di cui al presente punto potranno essere coperte da strutture precarie ed amovibile coperta con teli, delle dimensioni massime di ml 4 x 4 con altezza di ml. 2,50 (al termine di ciascuna stagione estiva è fatto l'obbligo della rimozione completa).

L'inserimento nel contesto deve avvenire con materiali in prevalenza naturali.

## **ART. 10. SUDDIVISIONE DELL'ARENILE IN FASCE E ZONE FUNZIONALI**

1. Il Piano Particolareggiato dell'Arenile, anche in coerenza e continuità con il Piano precedente già largamente attuato, mantiene la nozione di suddivisione dell'arenile in zone e fasce, che rimangono elementi cui riferire l'uso dell'arenile e quindi i progetti di intervento, con i limiti di seguito precisati. La rappresentazione grafica delle suddette fasce evidenziate nelle Tav. 7a e 7b assume carattere indicativo.

2. Fascia per le attrezzature fisse della spiaggia.

E' una fascia immediatamente a valle della originaria strada litoranea, avente una profondità di 25 metri, che ospita *di norma* sia le zone per le attrezzature di spiaggia vere e proprie, sia le UMle dei bar-ristoranti.

Essa, parallelamente al mare, è attraversata da un percorso pedonale posto a 5 metri dal suo confine e, perpendicolarmente al mare, è attraversata dai percorsi di accesso che collegano la strada litoranea all'arenile.

Tali percorsi potranno essere posizionati all'interno delle UMle e dovranno essere ad almeno 1,50 metri dal confine di zona. I gestori di due UMle confinanti potranno richiedere di posizionare a cavallo del confine tale percorso. Dovranno essere previsti percorsi diretti per l'accesso alle strutture destinate a bar-ristorante.

Questa fascia funzionale, di norma presente all'interno delle UMle, si interrompe in corrispondenza delle Piazze, delle strutture ricettive o di servizio insistenti sull'arenile e non comprese nel Piano, degli accessi carrabili all'arenile, delle spiagge libere e non è definita all'interno delle UMle n. 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 51, 52, 53 e 54, date le loro caratteristiche morfologiche e strutturali, e all'interno delle UMlc, per le quali il Piano prevede la possibilità di configurazioni ed assetti diversi.

3. Fascia per le attrezzature per l'ombreggio.

E' una fascia immediatamente a valle della fascia per le attrezzature fisse della spiaggia, con dimensioni e caratteristiche fissate dall'ordinanza balneare.

Questa fascia funzionale, di norma presente all'interno delle UMle, si interrompe in corrispondenza delle Piazze, delle strutture ricettive o di servizio insistenti sull'arenile e non comprese nel Piano, degli accessi carrabili all'arenile, delle spiagge libere e non è definita all'interno delle UMle n. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 52 e 53, date le sue caratteristiche morfologiche e strutturali, e all'interno delle UMlc, per le quali il Piano prevede la possibilità di configurazioni ed assetti diversi.

4. Fascia lungo la battigia.

E' una fascia con dimensioni e caratteristiche fissate dall'ordinanza balneare. parallela alla linea di battigia, che deve essere lasciata permanentemente e completamente libera da ogni ingombro, anche temporaneo.

5. E' facoltà della Amministrazione Comunale favorire la sosta ed il transito sui moletti e sulle scogliere frangiflutto con opere ed attrezzature che ne favoriscano l'uso in sicurezza.

## **ART. 11. PRESCRIZIONI PER LE ZONE DI SPIAGGIA LIBERA**

1. Si tratta di zone dell'arenile non attribuite in concessione, riservate alla balneazione con libero accesso al pubblico.
2. L'Amministrazione può concedere l'occupazione e l'utilizzazione di tali aree per manifestazioni a carattere temporaneo per feste, spettacoli manifestazioni sportive o culturali che comprendano l'installazione di impianti facilmente rimovibili previo parere degli enti competenti, come disposto dall'ordinanza regionale.
3. Sulle spiagge libere è consentita unicamente la presenza di servizi igienici e docce aperte nella misura di due servizi igienici, uno dei quali per disabili, e due docce; se tali zone risultano intercluse tra due aree destinate ad attrezzature di spiaggia e/o bar-ristorante, tali servizi dovranno essere garantiti dalle medesime aree contigue alle spiagge libere.
4. Il Comune deve garantire l'accessibilità alle spiagge libere, alla battigia, ai servizi igienici ed alle docce con appositi percorsi pedonali pavimentati con materiali amovibili, agibili anche ai disabili, prevedendo almeno un percorso pedonale di accesso alla battigia.
5. Il Comune deve altresì assicurare la pulizia delle spiagge libere e dei servizi igienici, provvedendovi direttamente ovvero affidando il relativo onere ad altro soggetto individuato mediante apposito procedimento.

## **ART. 12. REQUISITI EDILIZI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI**

1. Pavimentazioni esterne  
Tutte le pavimentazioni esterne devono avere il carattere della precarietà, siano esse riferite a percorsi pedonali, ad aree di sosta o a zone attrezzate per lo svago, per la cura della persona, per il gioco, ecc.  
Saranno pertanto realizzate con elementi separati di cemento, di gres, di klinker, di pietra, di legno, di altro materiale sintetico direttamente posati sulla sabbia o su sottostanti strutture di sostegno, anch'esse rimovibili.  
Si dovranno privilegiare tipologie di materiali ecocompatibili.  
I percorsi pedonali dovranno essere conformi alle disposizioni sull'accessibilità ai portatori di handicap (ml. 1,50) con possibilità per l'Amministrazione Comunale di valutare possibili deroghe nei casi di percorsi orizzontali a raso con la sabbia, a condizione che gli stessi abbiano una larghezza minima di ml. 0,90.
- 1bis. Docce e irrigazione aree verdi.  
Si dovrà privilegiare la possibilità di installare sistemi per il recupero delle acque delle docce per usi compatibili quali water closet e sistemi di irrigazione sotterranea alla radice delle piante ornamentali.
2. Aree a verde.  
La sistemazione delle aree a verde rispetterà i seguenti requisiti:

- dovranno essere messa a dimora essenze autoctone o comunque acclimatate, impiegando le specie e le varietà meno idroesigenti;
  - le aiuole, delimitate da cordolature o muretti di altezza non superiore a cm. 40, saranno in prevalenza a sistemazione arbustiva, limitando la sistemazione a prato, e non saranno dotate di impianti irrigui fissi;
  - le alberature e gli arbusti, collocati direttamente nel suolo, potranno essere dotati di sistemi irrigui fissi che consentano solo interventi localizzati (gocciolatori, anelli forati per sub irrigazione e simili);
  - vasi e fioriere saranno di norma utilizzati per ospitare piante da fiore;
  - siepi e piante da fiore saranno mantenute ad una altezza non superiore a 1,30 metri rispetto al piano della spiaggia.
3. Barriere frangivento o simili.  
Barriere frangivento ed elementi verticali posti a delimitazione di zone funzionali dell'arenile saranno costituiti da elementi mobili e trasparenti, con struttura in legno e/o metallo, di altezza complessiva non superiore a metri 2,00.
- 3bis. Pergolato aperto.  
Pergolati aperti saranno costituiti da elementi con struttura in legno e/o metallo, di altezza complessiva non superiore a metri 3,00. Tuttavia dovrà essere posta particolare attenzione al cono d'ombra determinato dalla proiezione del pergolato sulle aree per attrezzature di spiaggia attigue.
- 3ter. Aree raccolta rifiuti.  
Le aree destinate a stazionamento dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti saranno costituite da elementi con struttura in cannucciato, di altezza complessiva non superiore a 40 cm rispetto all'altezza dei cassonetti.
4. Pannelli solari e/o fotovoltaici.  
Eventuali corpi captanti per la produzione di acqua calda o di energia elettrica - funzionali al consumo - dovranno essere collocati sulla copertura delle costruzioni. L'installazione di tali pannelli è autorizzata previa comunicazione al Comune
5. Aree destinate ai giochi senza palla e alle attività ricreative consentite e relativi allestimenti ed attrezzature.  
Nella fascia per le attrezzature fisse della spiaggia e per le attrezzature per l'ombreggio di cui al precedente art. 10 è consentito l'allestimento di spazi per il gioco all'aperto di bambini e adulti aventi carattere di stretta complementarietà ed integrazione dei servizi di balneazione.  
Dette sistemazioni escludono l'installazione di recinzioni metalliche e di pavimentazioni delle aree destinate al gioco.  
Elementi di delimitazione delle aree quali cordolature e parapetti saranno realizzati in legno.  
Le attrezzature per le aree ricreative destinate ai bambini dovranno essere realizzate con materiali certificati a norme CE, con vernici e tessuti atossici e dovranno possedere il certificato di conformità secondo la Legge Comunitaria 2002 e 92/CE (ex95/CE) e successive eventuali integrazioni e/o modificazioni.

Le attrezzature gonfiabili dovranno avere altezza massima pari a 3,00 m e dovranno essere realizzate con struttura munita di collaudo di portata e resistenza al vento, classe di resistenza al fuoco 2 secondo UNI 9177.

Tali aree a gioco ed eventuali tappeti elastici per il salto dovranno essere collocati in prossimità delle attrezzature fisse di spiaggia alla distanza di almeno 5,00 metri dai chioschi bar-ristorante, 1,50 metri dai confini della concessione e dai percorsi ed i tappeti elastici dovranno essere dotati di rete di protezione a trama fitta anti-infortunio, con la struttura di sostegno del tappeto posta all'esterno della rete di protezione.

6. Aree destinate ai giochi sulla sabbia con la palla consentiti e relativi allestimenti ed attrezzature.

Nella fascia per le attrezzature fisse della spiaggia e per le attrezzature per l'ombreggio di cui al precedente art. 10 è consentito l'allestimento di spazi per il gioco con la palla sulla superficie sabbiosa, a condizione che detti spazi siano opportunamente delimitati e protetti sia orizzontalmente che verticalmente con reti di tessuto idonee ad impedire la fuoriuscita accidentale della palla dallo spazio di gioco, tali aree dovranno essere collocate in prossimità delle attrezzature fisse di spiaggia.

La rete di protezione dovrà essere collocata alla distanza di almeno 5,00 metri dai chioschi bar-ristorante, e dai confini della concessione e dai percorsi; sarà sostenuta da pali di altezza non superiore a 5,00 metri, imbottiti fino ad altezza d'uomo ed ancorati a terra su supporti sottostanti alla superficie sabbiosa.

7. Le distanze di cui ai commi 5 e 6 possono essere oggetto di parziale deroga qualora vi sia l'accordo sottoscritto con il confinante e/o per aree con spazi limitati.

8. L'allestimento delle aree per il gioco di cui sopra dovrà essere debitamente autorizzata attraverso la presentazione di planimetria della zona di spiaggia relativa con individuata la "zona giochi" nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti.

9. Cabine spogliatoio e wc.

L'altezza media delle nuove cabine e dei nuovi wc non deve essere inferiore a 2,40 metri.

Ogni singola UMle, UMIc e/o Progetti Unitari Speciali dovranno prevedere almeno una cabina spogliatoio e un wc accessibile ai portatori di handicap.

10. Certificazione di provenienza del materiale ligneo.

Gli operatori che intendano utilizzare materiali di tipo ligneo quale materiale strutturale o di finitura dell'arenile sono obbligati a produrre alla fine lavori, certificato di provenienza del materiale da zone di deforestazione controllata.

**ART. 12BIS. REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ COMUNI AGLI INTERVENTI UNITÀ MINIME DI INTERVENTO COMPLESSE (UMIc) E AI PROGETTI UNITARI SPECIALI DI TIPO A E B**

1. I progetti di accorpamento e unificazione delle aree di concessione dovranno prevedere caratteristiche di corretto impatto visivo e ambientale, di elevata qualità degli interventi architettonici - strutturali, di accessibilità senza barriere architettoniche, di innovazione e riqualificazione dell'arenile, di integrazione e complementarità delle attività in esso effettuate, come

previsto dalle “Direttive per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone del mare territoriale ai sensi dell’art. 2 comma 2 della legge regionale 31 maggio 2002, n. 9.

#### **ART. 13. REQUISITI EDILIZI COMUNI AI SOLI PROGETTI RELATIVI ALLE SINGOLE UMle**

I progetti relativi alle singole Unità Minime di Intervento elementari, in armonia con quanto già realizzato in attuazione del precedente Piano, dovranno rispettare i seguenti requisiti:

1. Cabine spogliatoio.  
Le cabine adibite a spogliatoio saranno del *tipo Riccione*, realizzate in legno o cemento, secondo gli schemi morfologici e dimensionali allegati al Piano. L'altezza media delle nuove cabine non deve essere inferiore a 2,40 metri.
2. Chioschi per la ristorazione.  
I chioschi per la ristorazione saranno realizzati, con le caratteristiche delle strutture precarie, secondo gli schemi morfologici e dimensionali allegati al Piano.
3. Insegne.  
L'insegna principale, da porre sul fronte strada al di sopra di cabine o depositi, comunque in posizione centrale, sarà realizzata in alluminio o vetroresina in conformità con lo schema morfologico e dimensionale allegato al Piano e secondo le specifiche prescrizioni esecutive fornite dal Comune.  
L'insegna indicatrice degli alberghi, da porre in corrispondenza del percorso di ingresso al bagno, con una inclinazione di 45° rispetto alla litoranea, sarà realizzata in conformità con lo schema morfologico e dimensionale allegato al Piano e secondo le specifiche prescrizioni esecutive fornite dal Comune.  
Nei casi in cui le UMle con destinazione d'uso “attrezzature di spiaggia” non abbiano accesso diretto dalla Litoranea, l'insegna delle stesse dovrà essere posizionata in corrispondenza dell'accesso più vicino, su altra UMle.
4. Autorizzazione insegne  
L'insegna principale, quelle con i nominativi degli alberghi e tutti gli impianti che pubblicizzano lo stabilimento balneare o le attività ricreative in esso svolte, se visibili dalla strada, sono soggette ad autorizzazione temporanea ai sensi del vigente regolamento delle Insegne Pubblicitarie. Le modalità per ottenere l'autorizzazione temporanea sono previste nel medesimo regolamento.  
Sono da considerarsi pubblicità temporanea in quanto posti in essere all'inizio della stagione estiva e rimossi alla fine della stessa.
5. Atti relativi all'uso delle aree demaniali marittime:
  - rinnovo concessioni (art.37 del Codice della Navigazione);
  - rilascio concessioni (art.37 del Codice e art. 8 del Regolamento del Codice della Navigazione);
  - subingresso nella titolarità (art.46 del Codice della Navigazione);
  - affidamento a terzi (art.45bis del Codice della Navigazione);



- variazioni al contenuto della concessione, manutenzioni o altro (art.24 del Regolamento del Codice della Navigazione);
- nuove opere in prossimità del demanio marittimo (art.55 del Codice della Navigazione).

6. Esempi di altre autorizzazioni demaniali marittime (di cui all'art. 30 del Codice della Navigazione):

- 
- atterraggio e partenza dal pontile;
- aumento numero natanti;
- condotta d'utenza;
- corridoio atterraggio e partenza natanti;
- formazione e stesura dune;
- imbarcazione di emergenza;
- manifestazioni sportive;
- manifestazioni turistico-ricreative;
- manutenzione pontile;
- occupazione temporanea area libera;
- occupazione temporanea specchio acqueo;
- opere di arredo temporanee;
- rimozione insabbiamento;
- rinnovo temporaneo;
- scuola di vela;
- servizio di vigilanza;
- servizio igienico disabili;
- spettacolo pirotecnico;
- struttura in precario;
- transito automezzi;
- trasmissione comunicato di pubblica utilità.

**ART. 14. DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO**

1. L'avente titolo (ai sensi della L.R. n. 31/2002) per il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività dovrà presentare specifica documentazione relativa al progetto dell'opera da eseguire, comprendente:

- a) stralcio delle tavole 5 e 7 del presente Piano con l'individuazione dell'Unità di Intervento oggetto della domanda;
- b) rilievo dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:100, esteso a tutta l'Unità di Intervento e, per non meno di 10 metri, alle Unità confinanti. Il rilievo, debitamente quotato, sarà completo di tutti gli elementi artificiali e naturali, permanenti e stagionali che caratterizzano l'area di intervento e darà conto delle destinazioni d'uso, delle Superfici utili lorde esistenti, delle Superfici coperte esistenti, della Permeabilità visiva esistente. Il rilievo sarà corredato di idonea documentazione fotografica;
- c) per tutte le nuove strutture edilizie si deve allegare al progetto:
  - un apposito studio sull'ombreggiamento qualora sia relativo ad un progetto di cui agli artt. 8 e 9;
  - la relazione geologica, ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette che

- investighino il 'volume significativo' di terreno di cui al punto B.3 del D.M. 11/03/1998, o ricostruendo la modellazione geologica del sito di cui al punto 7.2 del T.U. 'Norme tecniche per le costruzioni';
- parere AUSL-NIP (di cui agli artt. 33 e 41 della L.R. 31/2002).

d) relazione tecnica illustrativa dell'intervento con indicazione delle caratteristiche funzionali, architettoniche e strutturali e contenente tutti gli elementi atti a dimostrare la coerenza del progetto con i requisiti di cui al presente Piano;

e) progetto, in scala non inferiore 1:100, esteso a tutta l'Unità di Intervento, comprendente le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo, gli elementi costruiti da rimuovere e ricollocare stagionalmente, gli elementi costruiti permanenti.

Saranno prodotti piante, sezioni e prospetti dei singoli elementi e del loro insieme, idonei a rappresentare compiutamente l'intervento per gli aspetti architettonici, ambientali, funzionali e normativi.

I disegni saranno debitamente quotati e corredati delle necessarie indicazioni su materiali, colori, tecniche costruttive, dotazioni impiantistiche, ecc., anche con l'ausilio di particolari costruttivi da rappresentare alle scale di dettaglio più idonee.

serramenti, delle strutture di assemblaggio, del tipo di copertura e di quant'altro non sufficientemente rappresentabile in scala 1:100;

f) disegni di raffronto, in scala non inferiore 1:200, fra lo stato di fatto e quello di progetto, indicanti senza campitura le strutture che si intendono conservare, con campitura gialla le strutture che si intende sostituire e con campitura rossa quelle di nuova realizzazione.

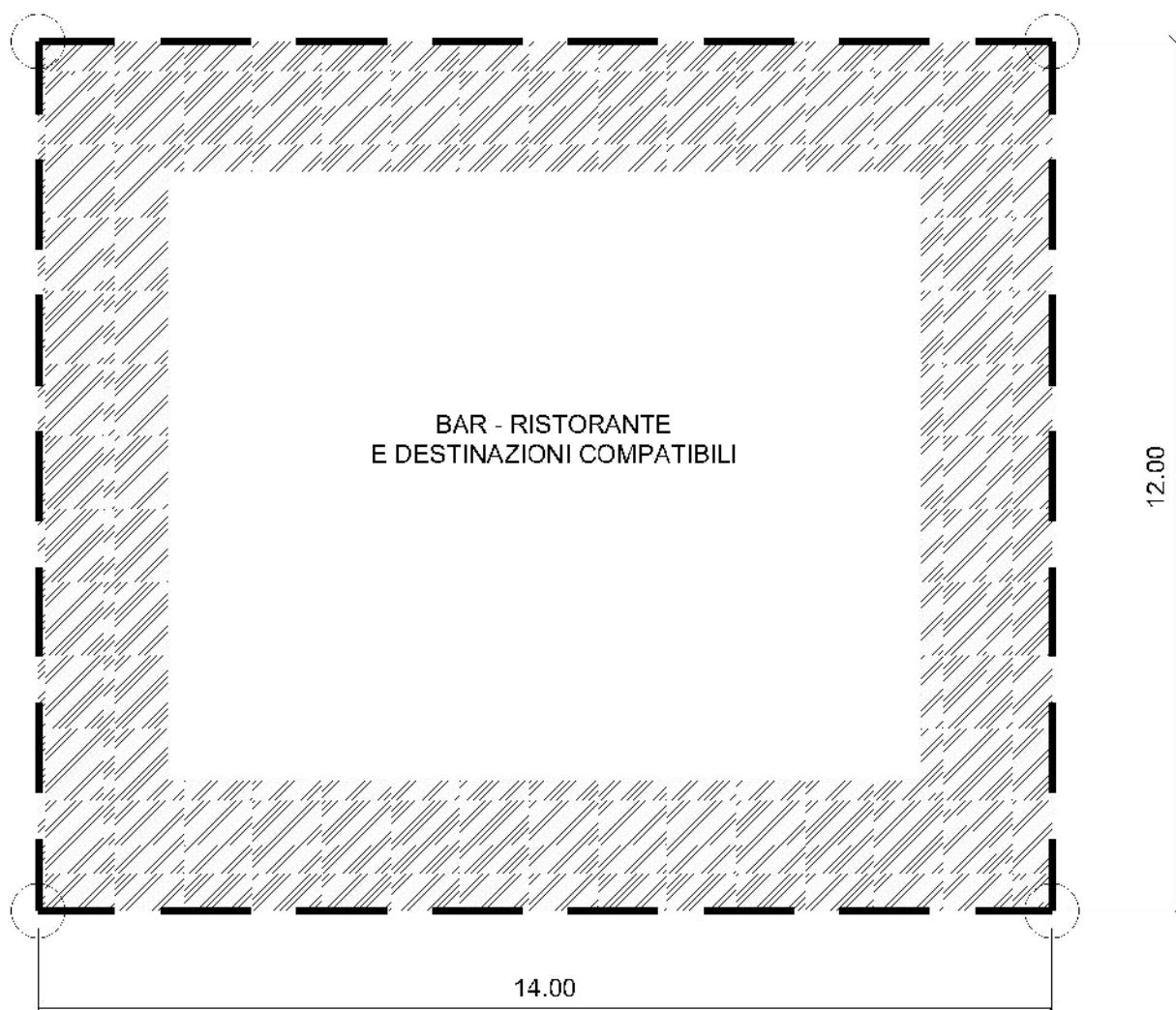
#### **ART. 15. NORME TRANSITORIE**

1. E' facoltà dei Soggetti attuatori procedere ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di qualsiasi tipo preesistenti, anche se in contrasto con le disposizioni del presente Piano Particolareggiato, salvo diverse disposizioni specifiche di cui agli Articoli precedenti, purché nel rispetto del Piano Regolatore Generale vigente e delle norme generali che regolano i rapporti di concessione delle aree demaniali di spiaggia.
2. In occasione di eventi eccezionali, conseguenti a mareggiate ed a fenomeni erosivi, è facoltà del Sindaco procedere al rilascio di concessioni temporanee relative al trasferimento di impianti ed attrezzature di spiaggia, compromessi in seguito a tali eventi, anche in difformità dalla zonizzazione del presente Piano Particolareggiato.
3. In tali occasioni la concessione temporanea è accompagnata da Atto unilaterale d'obbligo che impegna il concessionario ad intervenire immediatamente sulle opere di cui alla concessione temporanea, per il ripristino dei siti e degli impianti insediati, nel caso in cui siano venute a cessare le cause che hanno determinato l'esigenza del trasferimento degli stessi impianti, ovvero su richiesta del Sindaco, comunque motivata.

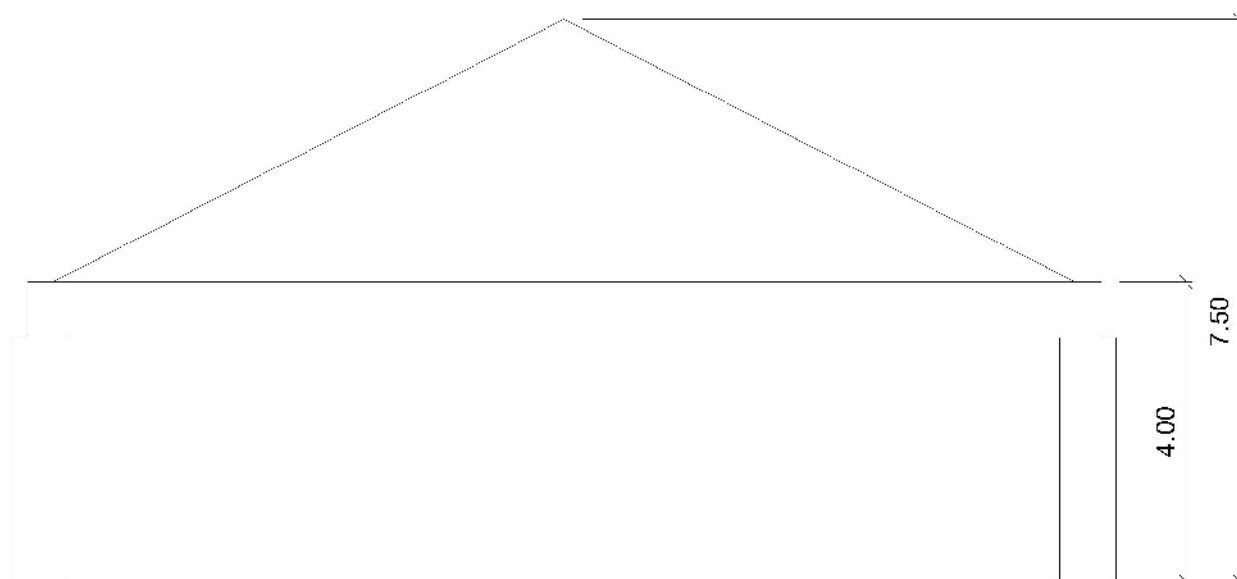
4. Fino alla completa attuazione delle previsioni del presente Piano dell'Arenile in relazione al trasferimento dei chioschi, le aree destinate a tale trasferimento potranno essere date in concessione temporanea ai limitrofi gestori degli stabilimenti balneari al canone che verrà stabilito dalla Amministrazione Comunale.
5. Parimenti in via transitoria, le aree attualmente occupate dai chioschi-bar che ancora non hanno proceduto a richiedere il trasferimento nelle aree all'uopo assegnate e che insistono su aree che nel Piano sono destinate agli stabilimenti balneari, potranno essere date in concessione temporanea ai gestori dei bar.
6. Per le aree assoggettate al P.P. dell'arenile del comune di Riccione e per l'area contraddistinta dalla UMI n. 54 (localizzate nella cartografia tavole 7a e 7b), sino a che non sarà svolta l'indagine geologica finalizzata alla verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale, non sono consenti interventi di nuova edificazione.

## **ALLEGATI**

**SCHEMA FUNZIONALE E DIMENSIONALE  
CHIOSCO BAR - RISTORANTE  
PER LE SINGOLE UMI<sub>e</sub>**



Pianta



Profilo

**SCHEMA FUNZIONALE E DIMENSIONALE  
PER LE ATTREZZATURE DI SPIAGGIA  
PER LE SINGOLE UMI<sub>e</sub>**



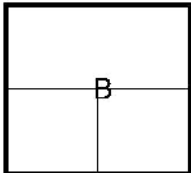
CABINA SPOGLIATOIO MONOBLOCCO TIPO "RICCIONE" (1.37x2.00) h 2.55



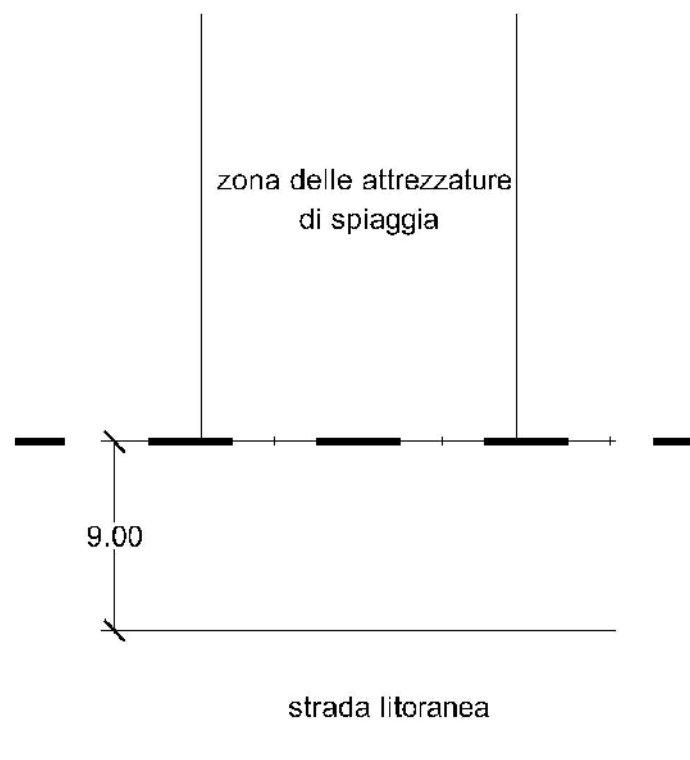
SERVIZIO IGIENICO



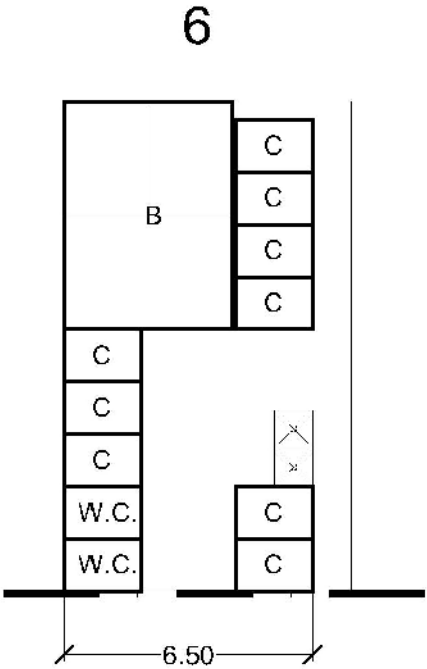
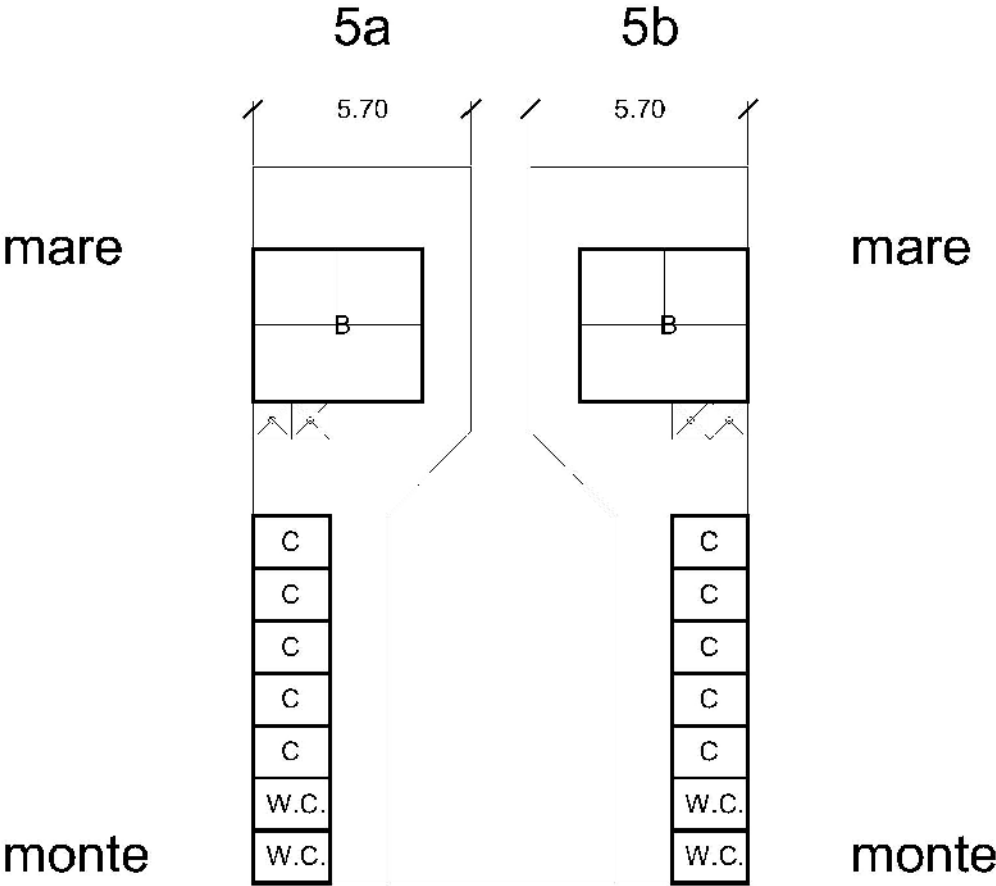
DOCCIA

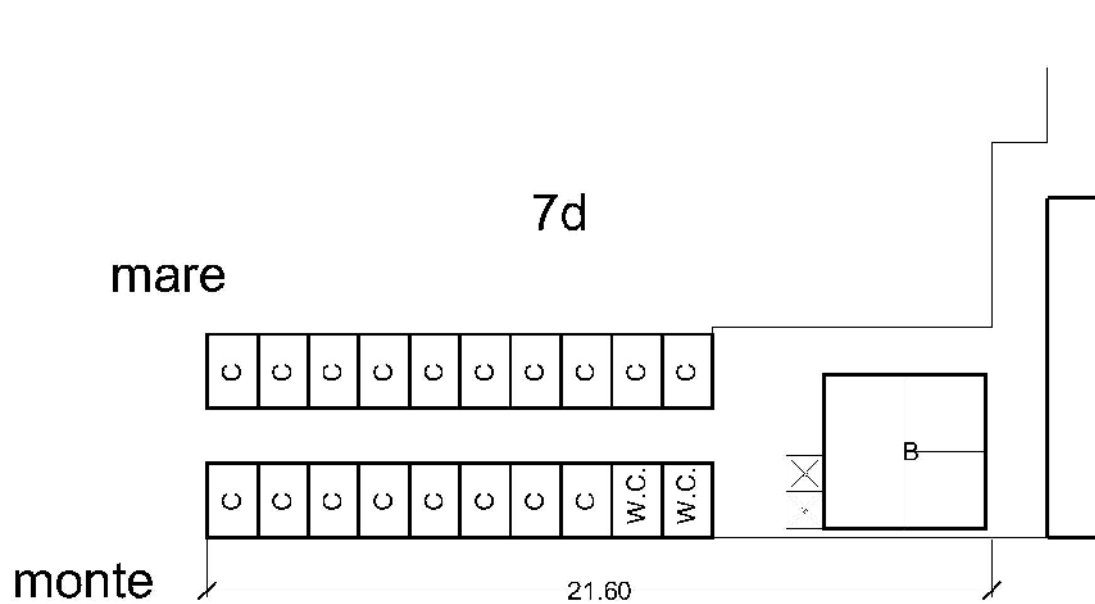
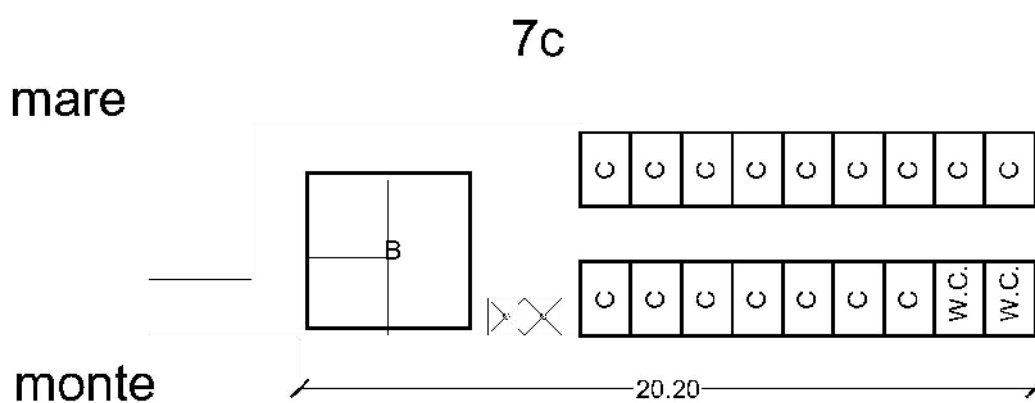
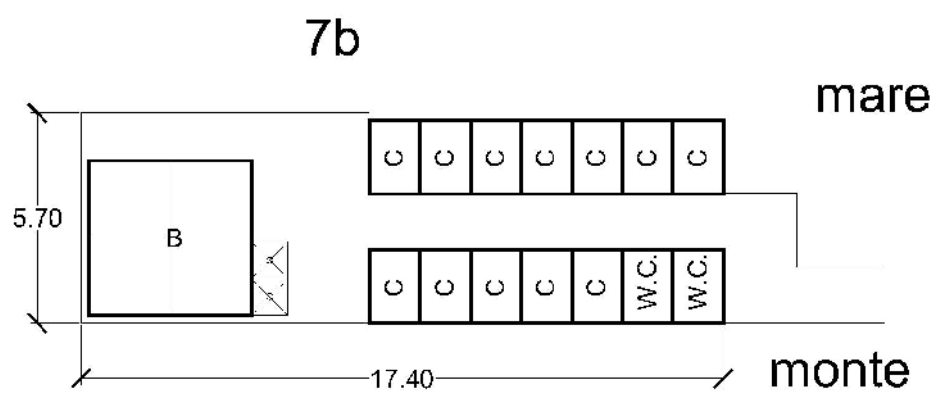
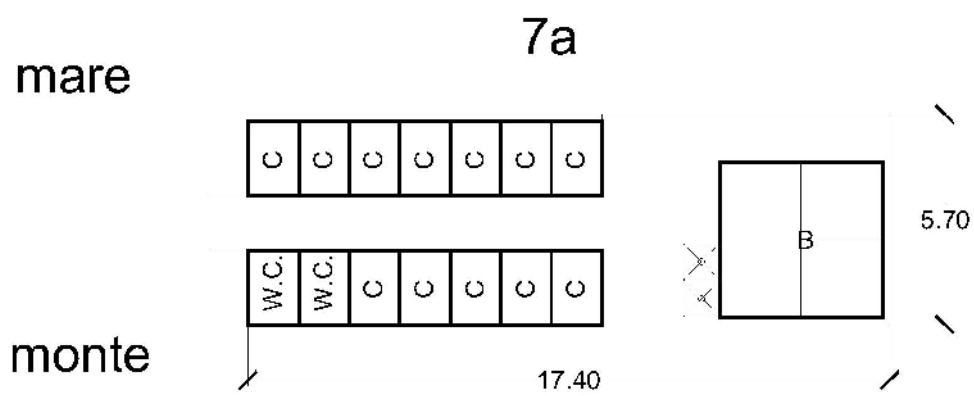


LOCALI DI SERVIZIO (UFFICIO, SPOGLIATOIO, MAGAZZINO, ecc.)

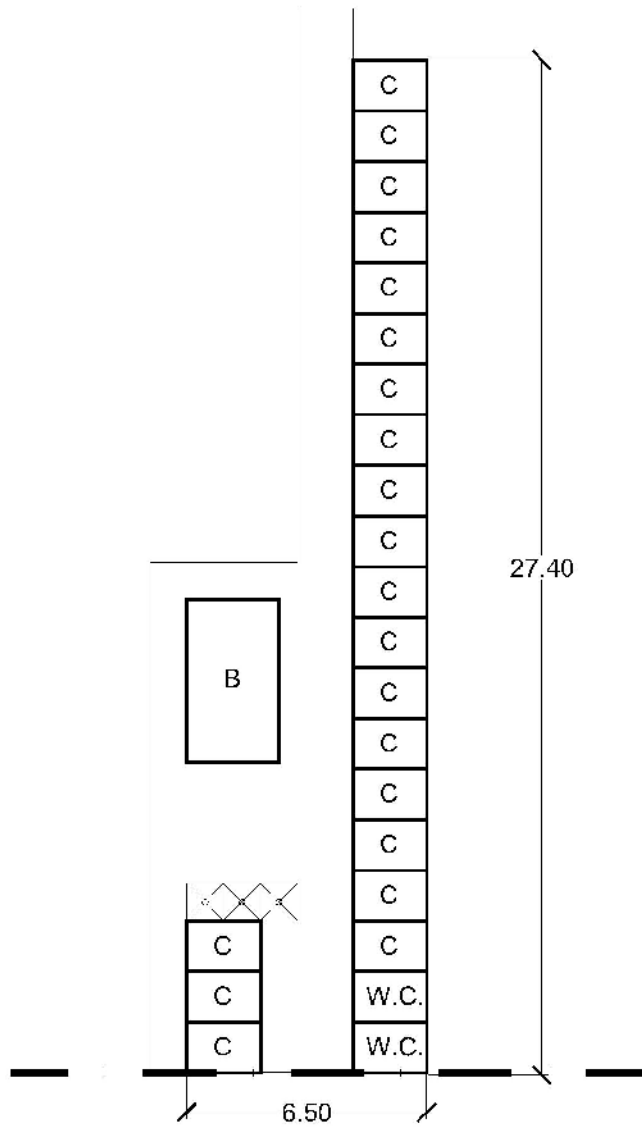




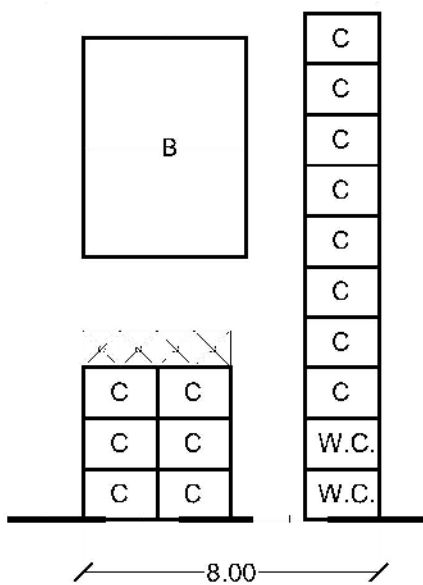




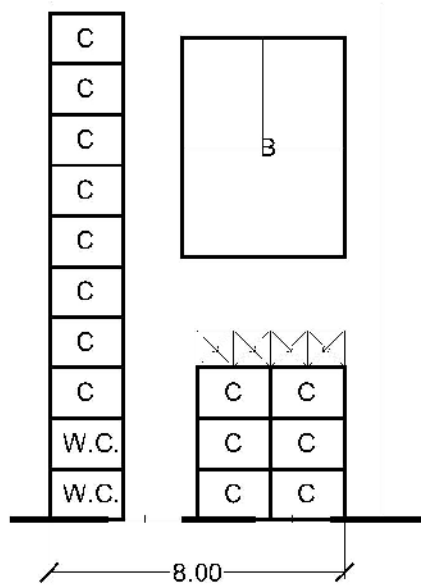
7e



8a

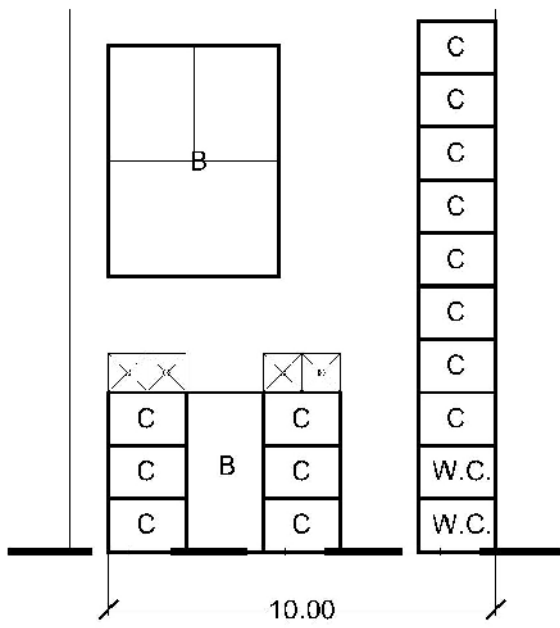


8b

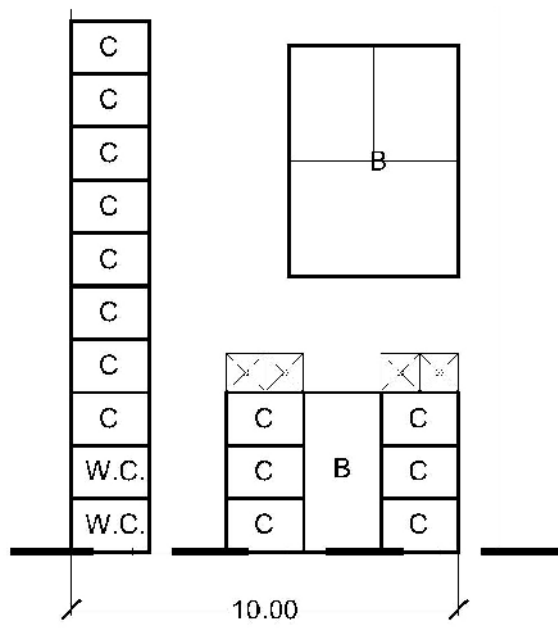


SCALA 1:200

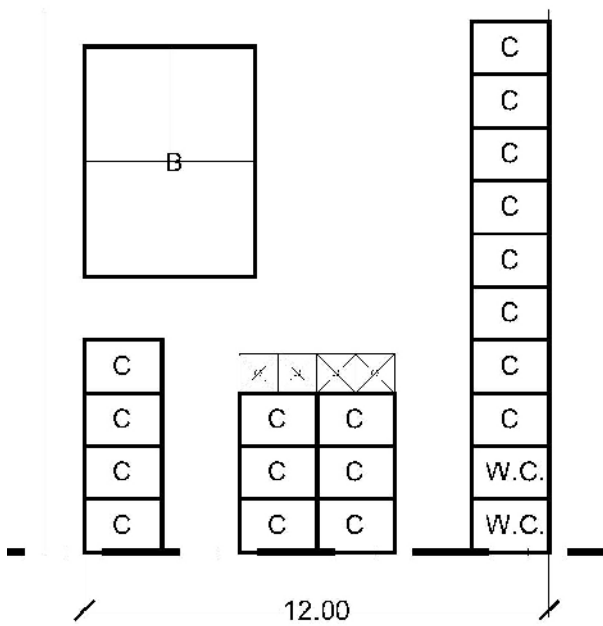
10a



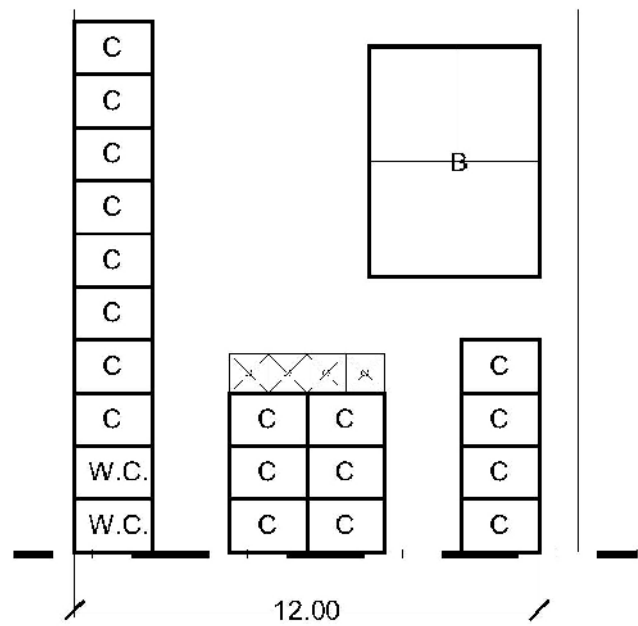
10b



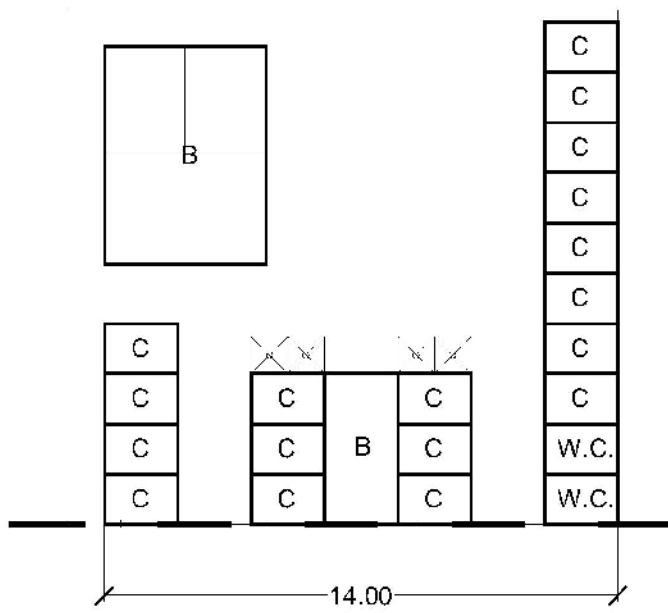
12a



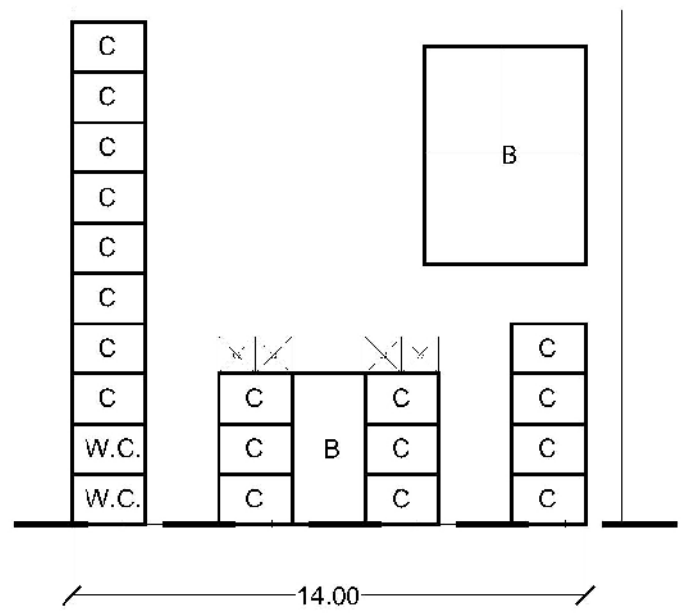
12b



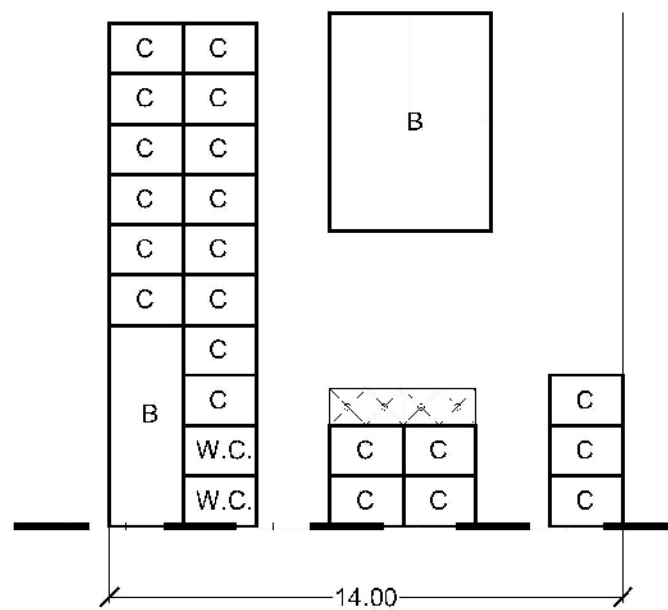
14a



14b



14\*

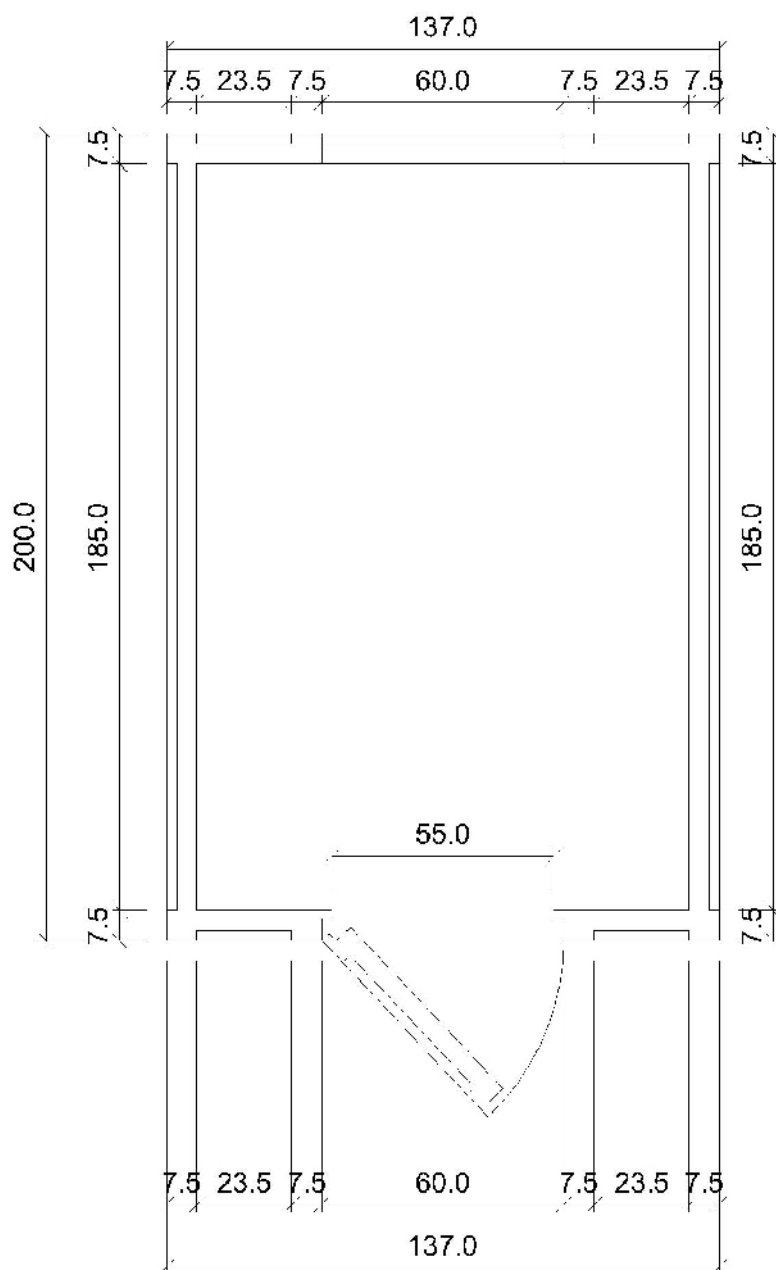


SCALA 1:200

**SCHEMA FUNZIONALE E DIMENSIONALE  
PER LE CABINE SPOGLIATOIO  
PER LE SINGOLE UMI<sub>e</sub>**

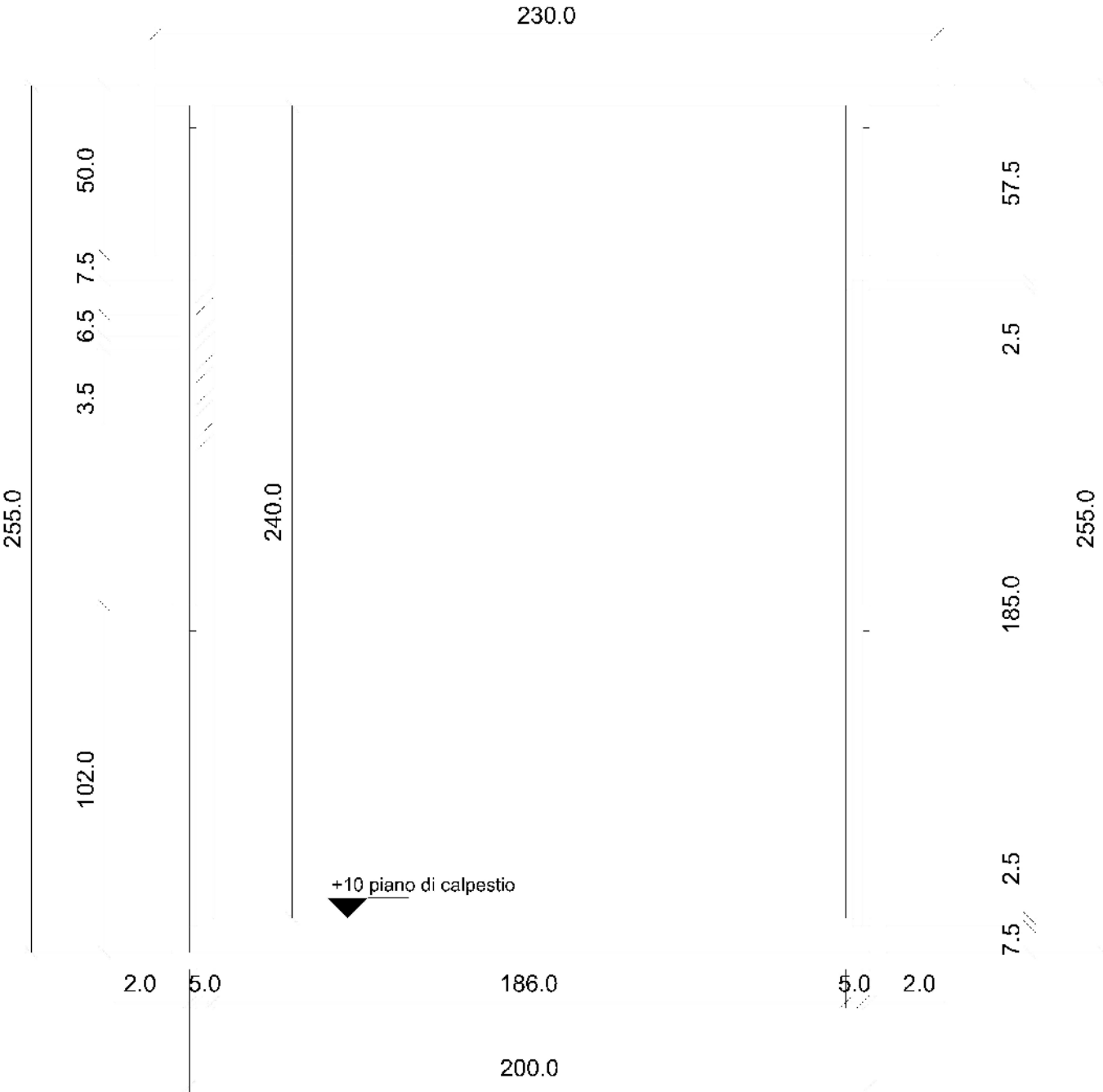
# Cabina monoblocco tipo "RICCIONE"

## Pianta



SCALA 1:20

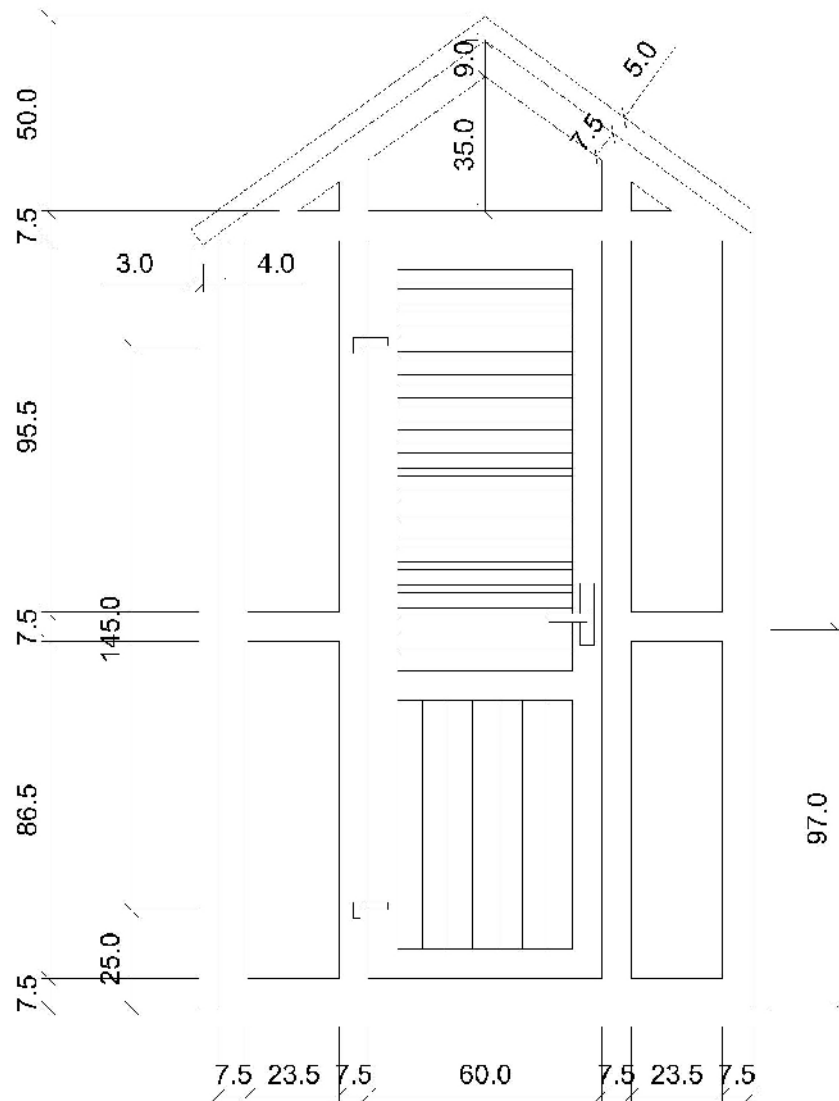
Sezione



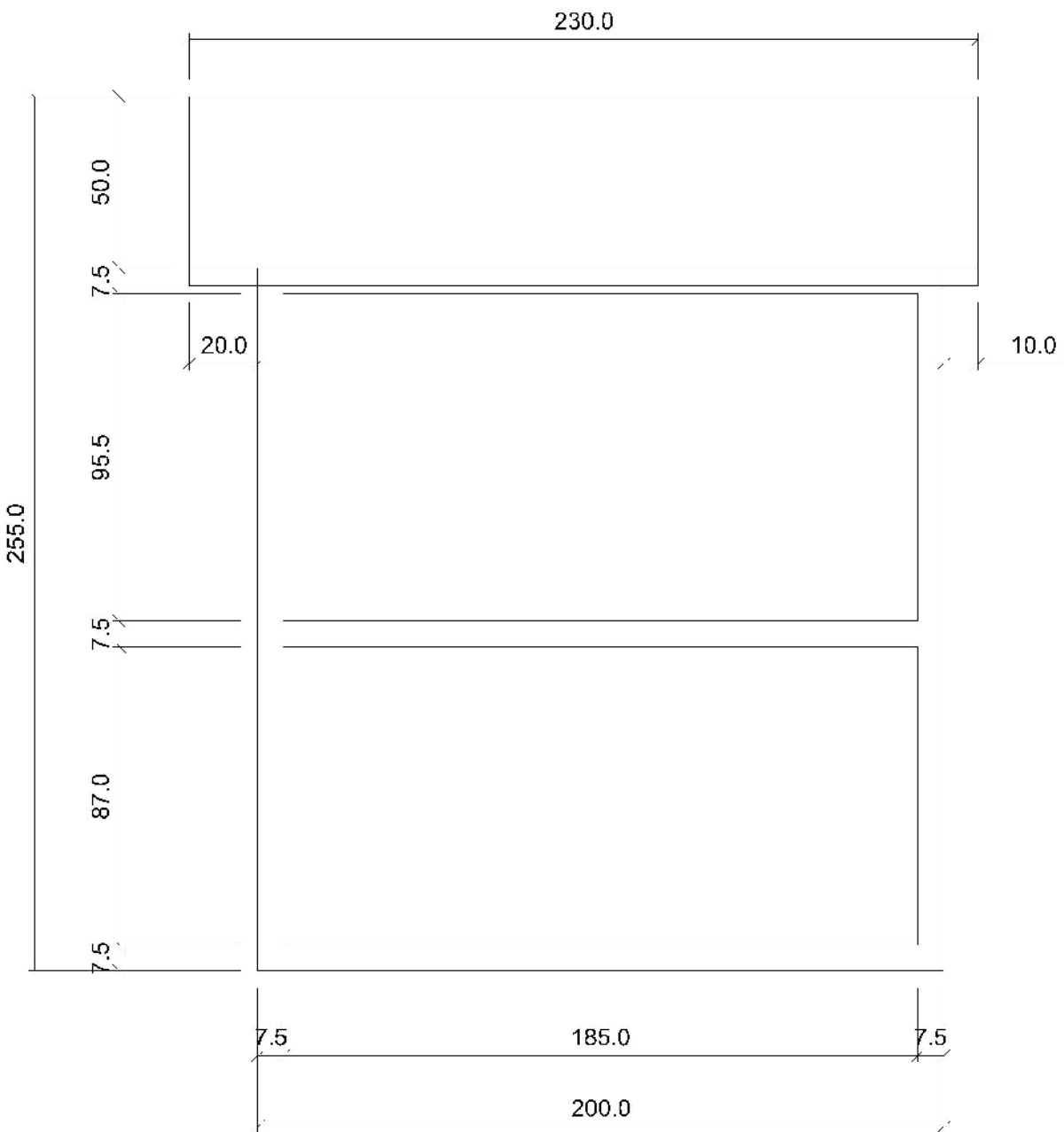
SCALA 1:20



# Fronte

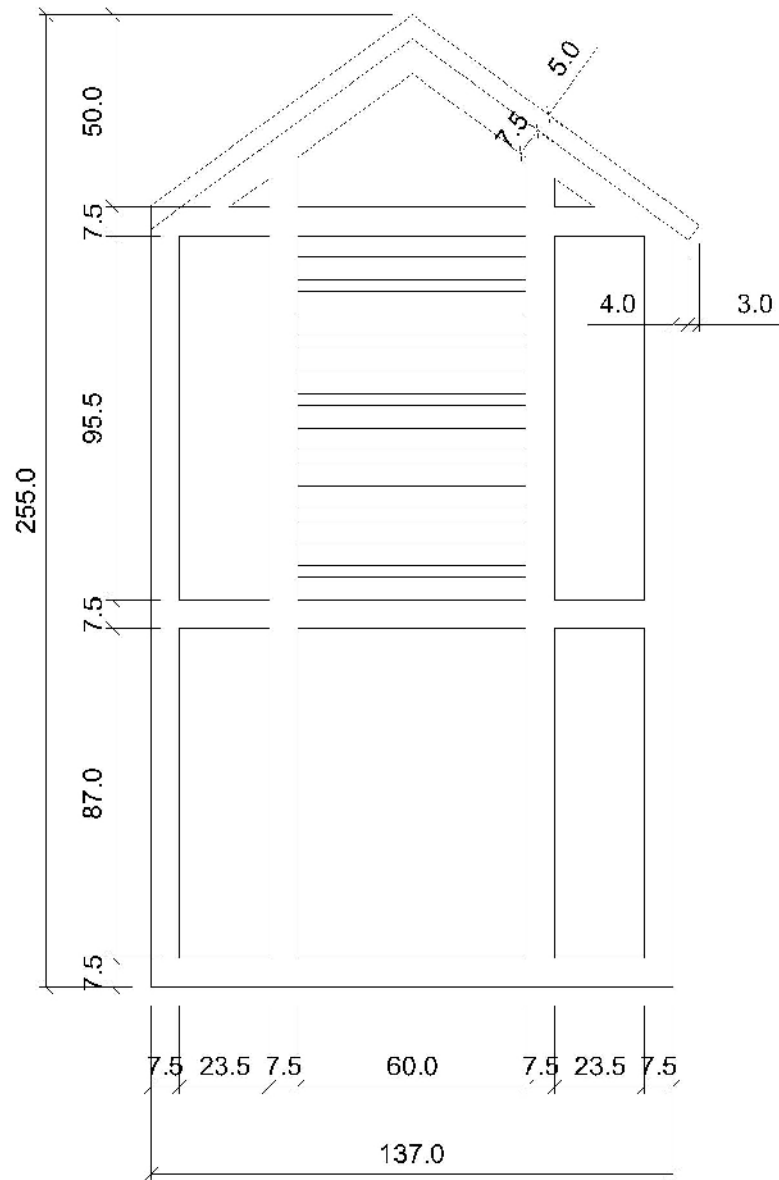


## Prospetto laterale



SCALA 1:20

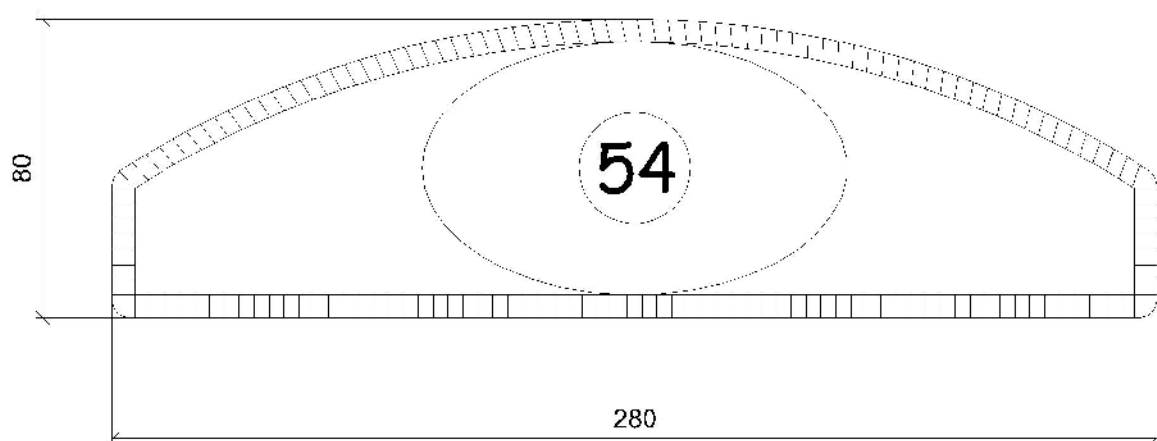
# Retro



SCALA 1:20

# **SCHEMA DIMENSIONALE PER LE INSEGNE**

## Insegna principale



## Insegna indicatrice alberghi

