

# P.D.C.

## **PIANO DEMANIALE COMUNALE**

### Relazione, Disposizioni Generali e Norme Tecniche di Attuazione

Il Progettista  
Mariano Moroni Architetto

Collaboratori  
Piero Consorti  
Emanuel Spinosi

Assessore all'Urbanistica  
Domenico Piccioni

Il Sindaco  
Domenico Di Matteo

Settore Urbanistico Comunale  
Luigi Branciaroli

## Indice

### RELAZIONE

Obiettivi del P.D.C. ....	pag. 3
Il Piano .....	pag. 5

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### *TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI*

Art. 1 – Elementi costitutivi del Piano Demaniale Comunale .....	pag. 6
Art. 2 – Ambito di applicazione del P.D.C. ....	pag. 7
Art. 3 – Riferimenti legislativi e normativi .....	pag. 7
Art. 4 – Criteri generali di attuazione del P.D.C. ....	pag. 7

#### *TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI*

Art. 5 – Destinazione d’uso delle aree (zone di intervento) .....	pag. 9
Art. 6 – Destinazioni d’uso consentite .....	pag. 9
Art. 7 – Parametri edilizi .....	pag. 10
Art. 8 – Aree in concessione demaniale .....	pag. 13
Art. 8 bis – Area 35 BIS “Centro Talassoterapico” .....	pag. 14
Art. 9 – Aree in concessione demaniale per sola posa ombrelloni .....	pag. 15
Art. 10 – Spiagge libere .....	pag. 15
Art. 11 – Interventi di iniziativa pubblica .....	pag. 16
Art. 12 – Alaggio e sosta imbarcazioni da diporto .....	pag. 16
Art. 13 – Alaggio e sosta imbarcazioni per la piccola pesca nei limiti di 3 t.....	pag. 17

#### *TITOLO III – MODALITÀ DI INTERVENTO*

Art. 14 – Particolari costruttivi per le nuove concessioni .....	pag. 18
Art. 15 – Opere soggetto a permesso di costruire .....	pag. 19
Art. 16 – Opere non soggette a permesso di costruire .....	pag. 19
Art. 17 – Permesso di costruire .....	pag. 19
Art. 18 – Giochi sulle spiagge libere .....	pag. 20
Art. 19 – Chioschi ed edicole sul lungomare .....	pag. 21

#### *TITOLO IV – NORME FINALI*

Art. 20 – Entrata in vigore del piano .....	pag. 22
Art. 21 – Piano colore .....	pag. 22
Art. 22 – Fasce demaniali .....	pag. 22

Nota: \* Le variazioni apportate dopo la pubblicazione e l'esame delle osservazioni sono riportate in grassetto, corsivo e con sottolineatura nel presente testo.

\*\* Le rettifiche a seguito dei pareri della conferenza di servizi sono evidenziate come segue: ~~barrato doppio~~ per le eliminazioni e grassetto/sottolineato per le aggiunte.

### *Obiettivi del P.D.C.*

L'arenile interessato è parte integrante del territorio di Tortoreto e si estende ad est del lungomare, dal confine con Alba Adriatica alla foce del Salinello.

E' parte integrante in quanto ad ovest della fascia litoranea si sviluppa la struttura urbana del Lido, la cui maglia ha una caratteristica costante sino al Villaggio Welcome in direzione sud, per poi riprendere, anche se con diverse caratteristiche, a ridosso degli impianti sportivi, proseguendo con il villaggio turistico Salinello che chiude le attività insediative consolidate.

La proposta progettuale del P.D.C. si inquadra tenendo conto delle previsioni dello strumento urbanistico comunale (P.R.E.) e recependo le direttive del nuovo Piano Demaniale Marittimo Regionale (P.D.M.).

Principale obiettivo la riqualificazione del litorale attraverso il riordino ambientale e strutturale dell'esistente.

Si prevedono ulteriori nuove aree per infrastrutture di servizio con aree di uso pubblico e per la libera balneazione.

Soprattutto si condiziona l'impiego dell'arenile verso finalità non semplicemente funzionali ed economiche ma anche verso finalità di carattere sociale, ambientale e paesaggistico.

E' un impegno rilevante per l'Amministrazione Comunale di Tortoreto, conscia che il ruolo del turismo legato alla balneazione, il cui buon livello qualitativo attuale, dovrà essere ancora più qualificato per consolidare appieno il rapporto con i turisti che sono sempre di più e con nuove e maggiori aspettative.

Tuttavia il rilancio organizzativo della spiaggia deve relazionarsi con il tessuto urbano ed i suoi abitanti, di qui le finalità comuni per il mantenimento e l'acquisizione di nuovi spazi da destinare alle attività pubbliche.

Ma tale programmazione passa anche attraverso il coinvolgimento delle forze imprenditoriali e dell'associazionismo non dimenticando che fortunatamente esiste

ancora a Tortoreto una considerevole flotta peschereccia legata alla piccola pesca, patrimonio irrinunciabile da salvaguardare per il mantenimento della cultura locale.

Al fine di una migliore descrizione della situazione dell'arenile viene allegata al Piano una documentazione fotografica con censimento delle attività esistenti.

## *Il Piano*

In primo luogo prevede la riorganizzazione dell'esistente, sia degli spazi dell'arenile che del "costruito".

Predisporre una nuova disciplina per il recupero, la ristrutturazione e l'adeguamento degli stabilimenti balneari esistenti, con promozione e riqualificazione attraverso l'ampliamento in percentuale della superficie utile da destinare al miglioramento funzionale ed all'adeguamento igienico sanitario.

Indica l'arenile da destinare alle nuove realizzazioni, quello da destinare a spiaggia libera, per attrezzature e servizi di interesse pubblico, per gli interventi di razionalizzazione ed adeguamento delle concessioni esistenti con indicazioni circa le eventuali traslazioni o ampliamenti.

Indica le destinazioni d'uso che si riassumono in: attrezzature e impianti per la balneazione, di servizio, per il varo e il deposito della nautica da diporto e per la pesca, servizi pubblici, attrezzature per lo svago, per il gioco dei bambini, attività sportive polifunzionali all'aperto, attrezzature per cure, sistemazioni a verde, piccoli pontili di supporto alla balneazione.

Il Piano fissa le quantità di arenile spettanti ai villaggi turistici in base alle nuove disposizioni del P.D.M. Regionale, come anche, ove possibile, quelle per la posa di ombrelloni relative alle strutture turistiche ricettive esistenti.

Inoltre fissa i parametri costruttivi e le caratteristiche tipologiche dei materiali, per le pavimentazioni, per le aree ombreggiate per le sistemazioni esterne comprese le essenze arboree da porre a dimora, la buona cura e decoro degli esercizi, il piano del colore.

Vengono allegate schede sui dati quantitativi sia dello stato di fatto che del nuovo intervento.

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### GENERALITA'

#### Art. 1 – Elementi costitutivi del Piano Demaniale Comunale

Gli elaborati del presente Piano sono costituiti da:

- Relazione, Disposizioni Generali e Norme Tecniche di Attuazione;
- Spiagge in Concessione e Libere – Verifica art. 5.1 P.D.M.:

#### **RILIEVO DELLO STATO ATTUALE:**

Tav. 1a - Rilievo (Litorale nord) .....	1:1000
Tav. 1b - Rilievo (Litorale sud) .....	1:1000
Tav. 2a - Stato di fatto (Litorale nord) .....	1:1000
Tav. 2b - Stato di fatto (Litorale sud) .....	1:1000
Tav. 3 - PUA vigente .....	1:2000
Tav. 4a - Documentazione fotografica (Concessioni 1-9);	
Tav. 4b - Documentazione fotografica (Concessioni 11-18);	
Tav. 4c - Documentazione fotografica (Concessioni 19-27);	
Tav. 4d - Documentazione fotografica (Concessioni 28-40);	

#### **PLANIMETRIE DI PROGETTO:**

Tav. 5 - Nuovo Piano di Utilizzo.....	1:2000
Tav. 6 - Indicazioni tipologiche.....	1:100

## **Art. 2 – Ambito di applicazione del P.D.C.**

Il presente Piano trova applicazione diretta nella zona dell'arenile demaniale che confina a ovest con la viabilità litoranea, a nord con il litorale di Alba Adriatica e a sud con la foce del fiume Salinello.

Le sue previsioni tendono alla riqualificazione dell'ambiente naturale, degli impianti e delle concessioni esistenti, nonché alla definizione di un corretto sviluppo delle aree libere in stretto rapporto con le finalità urbanistiche del P.R.E. vigente.

Inoltre concorrere al raggiungimento del principale obiettivo che deve essere l'innalzamento delle qualità dello sviluppo turistico attraverso opportuni strumenti di controllo pubblico con destinazioni consone alle attese e nel contempo tese ad una corretta utilizzazione delle risorse ambientali.

## **Art. 3 – Riferimenti legislativi e normativi**

Il presente Piano, pur avendo una propria autonoma attuazione, fa riferimento, nelle linee di impostazione, agli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali vigenti:

- al Piano Regolatore Esecutivo Comunale;
- al Piano Regionale Paesistico ;
- alle leggi nazionali e regionali in materia urbanistica;
- ai vincoli del D.Lgs. n. 42/04 (ex 490/99) posti nel territorio comunale;
- al Codice della Navigazione R.D. N° 327 del 30.03.42 e del Regolamento di esecuzione DPR 15 febbraio 1952 N° 328.
- Al Piano Demaniale Regionale (P.D.M.), approvato il 29.07.2004.

Il presente Piano dovrà disciplinare lo sviluppo ordinato e controllato delle strutture balneari (stabilimenti, bar, servizi, ecc.) esistenti e di progetto da realizzare con manufatti di carattere provvisorio e con caratteristiche architettoniche di seguito specificate.

Per quanto attiene ai pubblici esercizi esistenti o da localizzare nell'ambito dell'arenile, si fa riferimento al Piano PP.EE. vigente nel Comune di Tortoreto.

## **Art. 4 – Criteri generali di attuazione del Piano Demaniale Comunale**

Il presente piano, durante il periodo di validità, potrà essere aggiornato o modificato per eventuali rinnovate esigenze generali o al sopraggiungere di nuove disposizioni di legge (sia nazionali che regionali) in materia.

Il presente piano è redatto per iniziativa del Comune di Tortoreto in adeguamento a quanto previsto nel Piano Demaniale Marittimo Regionale e nel rispetto delle direttive e gli atti di programmazione, di indirizzo e di coordinamento emanati dalla Regione.

Sono trasferite al Comune le funzioni amministrative previste all'art. 7 del P.D.M. Regionale.

## TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 5 – Destinazione d'uso delle aree (zone di intervento)

L'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti norme riguarda la fascia di arenile ricompresa tra la viabilità di vario livello esistente e la battigia.

Detta fascia è così suddivisa:

- **Rispetto fluviale;**
- **Concessioni esistenti;**
- **Nuove concessioni;**
- **Interventi di iniziativa pubblica;**
- **Spiagge libere;**
- **Alaggio e sosta imbarcazioni da riporto;**
- **Alaggio e sosta imbarcazioni per la pesca di piccolo tonnellaggio nei limiti di 3 t;**
- **Concessioni esistenti per sola posa di ombrelloni;**

### Art. 6 – Destinazioni d'uso consentite.

1. attrezzature ed impianti per la balneazione: docce, spogliatoi, servizi igienici, depositi per attrezzature;
2. stabilimenti balneari con ufficio di gestione, bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, sale giochi, attrezzature ed impianti di servizio, servizi igienici, ~~o~~ **area debitamente attrezzata** per stazionamento temporaneo di animali domestici;
3. attrezzature per il varo e il deposito della nautica da diporto e per la pesca;
4. servizi pubblici: pronto soccorso, posto di polizia, informazioni turistiche impianto fonico pubblico per informazione e sicurezza;
5. attrezzature per lo svago: piste da ballo e pedane per orchestre;
6. attrezzature per il gioco dei bambini;
7. attrezzature polifunzionali e per attività sportive all'aperto e piscine;
8. sistemazioni a verde;
9. attività per la cura del corpo e della salute: sabbiature, fitness, talassoterapie, ecc.

## **Art. 7 – Parametri edilizi**

### **Norme Generali**

- 1 - La gestione degli stabilimenti balneari è consentita mediante l'uso di strutture "mobili" o "fisse"; per strutture "mobili" si intendono quelle che vengono effettivamente rimosse alla fine della stagione balneare, mentre per strutture "fisse" si intendono quelle che non vengono rimosse alla fine della stagione balneare, fermo restando che dovranno essere comunque rimovibili alla scadenza del periodo di durata della concessione demaniale.
- 2 - I manufatti, al fine di contenere l'espansione dell'onda massima di tempesta, devono essere staccati dal piano dell'arenile di almeno mt. 1.00, ma che non emergano oltre la quota della passeggiata e pista ciclabile comunale.
- 3 - La tipologia dei manufatti da costruire sulle spiagge deve essere in grado di consentire il rapido smontaggio ed il recupero dei componenti.
- 4 - Tutte le strutture debbono essere rimovibili, inteso che tale caratteristica costruttiva riguarda l'interezza strutturale dei manufatti, compresi gli ancoraggi al suolo.
- 5 - Gli stabilimenti balneari esistenti alla data di approvazione del presente P.D.C., legittimamente costruiti, potranno essere ristrutturati, conservando le superfici e le destinazioni d'uso attuali. In caso di parziale o totale demolizione e ricostruzione, fermo restando la facoltà di conservare le superfici e le destinazioni d'uso esistenti, gli stabilimenti dovranno essere ricostruiti in adeguamento a tutte le altre disposizioni contenute nelle nuove norme del P.D.C. (barriera visiva, altezze e coperture, materiali e caratteristiche costruttive, ecc).
- 6 - Tutti i manufatti avranno un solo livello fuori terra e potranno essere realizzati sia con copertura piana o a tetto.
- 7 - Gli stabilimenti balneari come anche qualsiasi altro tipo di attrezzatura di spiaggia con previsione di fruibilità diretta e indiretta, debbono garantire la "visitabilità" degli spazi ai sensi del D. Min. LL.PP. 14.06.89 n. 236 di attuazione della legge 09.01.89 n. 13 e s.m.i., nonché l'effettivo accesso al mare da parte di coloro che abbiano ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale in forma permanente o temporanea (portatori di handicap).
- 8 - La posa di ombrelloni, in qualsiasi zona ricompresa nel PUA, non potrà avvenire a meno di ml. 8.00 dalla battigia.
- 9 - I concessionari hanno l'obbligo della pulizia giornaliera dell'area demaniale a disposizione, da garantire nell'intero arco dell'anno, oltre alla tenuta in efficienza di

tutti gli impianti e servizi; in caso di rilevata carenza saranno adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente normativa.

- 10 -** Qualora si prevedano nell'ambito delle concessioni spazi attrezzati per il gioco all'aperto, le superfici da occupare dagli eventuali camminamenti di servizio come anche le superfici da coprire con i vari attrezzamenti, dovranno trovare capienza nella superficie pavimentata ammissibile.

Tutte le attrezzature per il gioco all'aperto, incluse le piscine, dovranno avere i requisiti di precarietà, facile rimozione e smantellamento per il ripristino dell'arenile; altresì è vietato qualsiasi tipo di getto in c.a..

Le piscine dovranno rispettare quanto segue:

- ingombro max dello specchio d'acqua = mt. 9.00x18.00;
- previste solo con tipologia prefabbricata poggiata a secco;
- alloggiamento del fondo della vasca sino a cm. 50 max. sotto il livello dell'arenile;
- livello del bordo vasca posto a mt. 1.00 dal livello dell'arenile;
- camminamento su un solo lato perimetrale della piscina, addossato al bordo vasca, autoportante in legno con larghezza max del nastro = mt. 2.50;
- protezione del suddetto camminamento con parapetto in legno formato da semplici elementi verticali portanti distaccati mt. 1.50 minimo con sovrastante corrimano di collegamento;
- raccordo con il camminamento della vasca esclusivamente con scivolo da realizzarsi in legno o con formelle a secco su rilevato di sabbia;
- sono vietate le gradinate e qualsiasi opera in c.a.

Il vano tecnologico delle piscine dovrà essere alloggiato in adiacenza e dovrà essere del tipo prefabbricato, insabbiato con coperchio al livello dell'arenile; in alternativa, tale impianto potrà essere celato all'interno di apposito vano facente parte dello stabilimento balneare principale.

Le piscine dovranno essere tenute in buona cura ed efficienza con l'obbligo per i gestori per quanto riguarda la sicurezza soprattutto dei bambini. Le norme di sicurezza e le garanzie di fruibilità da parte dei soggetti disabili di dette piscine all'aperto, dovranno essere specificate obbligatoriamente sia negli elaborati tecnici annessi alle richieste che nelle relative autorizzazioni.

- 11 -** Gli stabilimenti balneari, solo per le aree a ridosso della viabilità pedonale e ciclabile, ad ovest del chiosco principale, potranno avere sistemazione a prato con piantumazione di essenze arboree quali: palmizi, pittosporum, tamerici, cespugli e fiori a carattere stagionale, per un massimo del 40% del fronte concesso.

Le eventuali bordure o siepi non potranno superare l'altezza di mt. 0.60.

- 12 - Nell'ambito del nastro pedonale adiacente l'arenile, in corrispondenza dei soli tratti di spiaggia libera, potranno essere collocati chioschi stagionali per l'esposizione e la degustazione di prodotti tipici dell'enogastronomia locale o regionale. Tale possibilità sarà disciplinata da specifico e preventivo regolamento comunale.
- 13 - La pista ciclabile, ai fini di un più corretto e sicuro utilizzo, dovrà essere dotata di appositi accorgimenti atti alla riduzione della velocità. Allo scopo l'Amministrazione Comunale attuerà uno specifico progetto entro un anno dalla adozione del presente piano.
- 14 - In adiacenza alla viabilità veicolare del lungomare, in corrispondenza di ogni concessione demaniale, l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere un posteggio adeguato da riservare agli automezzi impiegati per il carico e lo scarico delle merci destinate agli stabilimenti balneari. Ciò per il miglioramento generale della viabilità e per scongiurare incidenti di specie.
- 15 - Nell'ambito degli stabilimenti balneari la custodia di animali domestici quali cani e gatti, è limitata al nr. di 6 box, che singolarmente non dovranno superare la dimensione di mt. 0.90x0.50xH0.80. Nel caso di sovrapposizione dei box l'H max non dovrà superare mt. 1.60. Tale destinazione è esonerata dal calcolo sia della superficie edificabile che coperta.
- 16 - Nell'ambito dell'arenile l'esistente, legittimamente realizzato o condonato, è fatto salvo dalle presenti norme, con la sola esclusione delle recinzioni, che dovranno essere rimosse entro un anno dall'approvazione del P.D.C.
- 17 - Per tutti i concessionari, è fatto obbligo di riservare parte degli ombrelloni posati, a titolari di alberghi o pensioni, sprovvisti di qualsiasi tipo di concessione sull'arenile. Tra le parti sarà stipulata apposita convenzione.
- 18 - ~~Le attività nell'ambito delle concessioni debbono essere condotte esclusivamente dai titolari.~~ **Il Concessionario, in casi eccezionali e per periodi determinati, previa autorizzazione dell'Autorità competente, può affidare ad altri soggetti la gestione delle attività secondarie nell'ambito della concessione.**  
In nessun caso è ammessa la scissione dell'area demaniale concessa, né per la creazione di altre concessioni, né per qualsiasi altra forma di utilizzo.
- 19 - Tutti i giochi, ricadenti sia nelle spiagge libere che nelle concessioni, debbono essere rimossi entro e non oltre il 15 ottobre di ogni anno.
- 20 - **A fini di pubblica visione, è fatto obbligo nell'ambito degli stabilimenti balneari, l'apposizione di specifica bacheca per affissioni in relazione agli obblighi di gestione, ai dati di balneazione, alle ordinanze varie, ecc..**

- 21 - Ai concessionari è consentito l'allestimento di spazi per la sosta delle bici. ~~Con beneficio di detrazione della superficie pavimentata dall'indice di Piano, purché non si eccedano i mq. 15.00 di superficie.~~
- 22 - L'eventuale aumento del fronte delle concessioni oltre il limite previsto dall'art.5, c.5 del PDM regionale è consentito solo temporaneamente ai sensi dell'art. 5, c.8 dello stesso PDM regionale.

## Art. 8 – Aree in Concessione Demaniale

### Punto 1

- superficie edificabile massima per strutture fisse (volumi) e tettoie escluse le tende ombreggianti: **20% area in concessione con una superficie coperta massima di mq. 250.**
- altezza massima dei volumi: **mt. 4.50 con esclusione del rialzo dall'arenile.**  
*(altezza calcolata dal piano di calpestio alla parte più alta della copertura in caso di tetto e comprese le strutture di protezione in caso di utilizzo a solarium); le protezioni dovranno essere costituite da parapetti in tubolari di ferro e cristallo con altezza minima mt. 1.00.*
- Altezza massima interna misurata dal pavimento dello stabile all'intradosso del piano di copertura: **mt. 3.50;**
- superficie pavimentata max per passerelle, piazzole, sistemazione a prato, ecc.: **20% dell'area in concessione con un massimo di mq. 250;**
- la barriera visiva costituita da volumi e parti accessorie coperte che emergano mt. 1,50 dal piano ~~prevalente~~ **di calpestio della passeggiata nel punto più vicino all'arenile** non dovrà eccedere il **25%** del fronte concesso;
- le strutture per abbattimento delle barriere architettoniche e i servizi igienici per portatori di handicap non sono da considerare ai fini della superficie coperta e pavimentata realizzabile (art. 5, punto 3 del P.D.M.);

### Punto 2

- al di sotto del piano terra di utilizzo dello stabilimento balneare vi insisteranno esclusivamente i pilastri di sostegno e in nessun modo tale ingombro potrà fungere da deposito né tanto meno essere agibile;

### **Punto 3**

- distanza minima dei manufatti dai confini nord e sud della concessione demaniale e dalla passeggiata: ml. 5.00
- Sono vietati aggetti praticabili con larghezza max di mt. 2.00, a distanza inferiore a mt. 5 dai confini nord e sud e passeggiata.

### **Punto 4**

- Wc, docce chiuse e spogliatoi devono essere ricavate in accorpamento al manufatto principale per condensare l'intervento costruttivo, ciò a garanzia di più ampi varchi visuali verso il mare.
- Dotazione minima:
  - n. 2 wc;
  - n. 1 wc per portatori di handicap;
  - n. 2 docce chiuse;
  - n. 10 cabine/spogliatoi.

### **Punto 5**

- ~~il solaio piano di copertura, se utilizzato come solarium, non potrà essere gravato dall'innalzamento di ulteriori strutture di copertura a carattere permanente, anche parziale;~~
- **le coperture dei volumi realizzati possono essere utilizzate a solarium o per attività turistiche e ricreative, senza la installazione di ulteriori opere fisse, escluse quelle atte a garantire la sicurezza dei frequentatori. Sono ammessi solo ombrelloni e nessuna struttura nemmeno temporanea.**
- sono espressamente vietate le recinzioni di qualsiasi tipo e natura; quelle esistenti dovranno essere rimosse entro un anno dall'approvazione del P.D.C.

## **Art. 8 bis – Area 35 BIS “Centro Talassoterapico”**

**Tale concessione è destinata esclusivamente ad attività riabilitativa (Talassoterapia).**

**La realizzazione di tale impianto, avente le caratteristiche specifiche dei Centri Talassoterapici, avverrà nel rispetto delle modalità costruttive previste nel P.D.C. e dei parametri indicati nel precedente art. 8, ma con le seguenti modifiche di edificabilità:**

- **superficie edificabile massima per strutture fisse (volumi) e tettoie escluse le tende ombreggianti: 10% area in concessione con una superficie coperta**

massima di mq. 250. (Non è ammesso l'utilizzo a solarium del piano di copertura);

- superficie pavimentata massima per passerelle, piazzole, sistemazione a prato, ecc.: max. mq 100.

## **Art. 9 – Aree in concessione demaniale per sola posa di ombrelloni**

Trattasi di concessioni demaniali aventi un fronte di spessore inferiore ai ml. 40.00, a servizio delle attività alberghiere;

- destinazioni ammissibili: w.c, docce e spogliatoi;
- superficie coperta max: **mq. 20.00;**
- altezza massima del volume: **mt. 2.50;**
- superficie pavimentata max di contorno al volume: **mq. 40.00;**
- la barriera visiva costituita dal volume non potrà eccedere il 25% del fronte concesso;
- Dotazione ammissibile:
  - 2 wc
  - 1 wc per portatori di handicap
  - 1 doccia chiusa
  - n. 2 cabine spogliatoio
  - n. 1 cabina ripostiglio

## **Art. 10 – Spiagge libere**

Sono quei tratti di litorale aventi idoneità all'uso turistico-ricreativo di tipo balneare purché siano dotate di servizi minimi, anche di tipo igienico, e sia garantita la pulizia dell'arenile ed il servizio di sorveglianza e di sicurezza dei bagnanti. I servizi minimi devono essere realizzati solo con strutture mobili, nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta strutture mobili: **5%** dell'area destinata a spiaggia libera considerata, con un massimo di mq. 50,00 ;
- H. max strutture mobili: **mt. 3.50** da terra;
- superficie pavimentata complessiva: non superiore al **15%** dell'area destinata a spiaggia libera con un massimo di mq 150,00;
- non è permesso l'accesso alla copertura delle strutture mobili;

- la barriera visiva costituita da volumi e superfici accessorie coperte che superino l'altezza di mt 1.20 da terra non può superare il 15% del fronte concesso;
- **di esclusiva iniziativa pubblica è consentita la realizzazione di modesti pontili in struttura lignea, da utilizzarsi ai soli fini della balneazione con divieto assoluto di utilizzazioni per ombreggio o attracco imbarcazioni; i pontili dovranno essere dotati di idonea cartellonistica con modalità informative e precauzionali per garantire l'utilizzo in sicurezza da parte dell'utenza.**

**Se la gestione prefigura un'attività lucrative, va pagato il canone e va assegnata attraverso la disciplina prevista dal Codice della navigazione.**

### **Art. 11 – Interventi di iniziativa pubblica**

L'Amministrazione comunale in tale zona si riserva l'esclusiva di ottenere concessioni finalizzate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici o di pubblico interesse.

Gli arenili di detta zona saranno mantenuti a cura del Comune.

Vi si possono svolgere le seguenti attività all'aperto: teatro, cinema, ballo, mostre, colonie, sagre, concerti musicali, ecc..

Si possono realizzare strutture con le seguenti destinazioni d'uso: chioschi-bar, servizi igienici, spogliatoi e docce, depositi, magazzini, modesti pontili in legno al servizio della balneazione.

Si applicheranno i parametri e le modalità d'intervento di cui all'art. 7 che precede.

### **Art. 12 – Alaggio e sosta di imbarcazioni da diporto**

Riguarda le imbarcazioni legate al turismo di piccolo tonnellaggio (minore di 3 t.).

Detta zona potrà essere dotata di appositi scivoli di ampiezza necessaria, inoltre è consentita la realizzazione di un chiosco-bar con relativi servizi secondo i parametri e le modalità di cui all'art. 7 che precede.

E' consentita la posa di ombrelloni, secondo le modalità previste nel precedente art. 7, punto 7, per i soli possessori (compreso i familiari) di imbarcazioni all'interno della concessione.

**La custodia, la gestione in concessione e le norme di sicurezza debbono essere preventivamente concordate con l'Ufficio Circondariale Marittimo.**

### **Art. 13 – Alaggio e sosta di imbarcazioni per piccola pesca nei limiti di 3 t.**

E' riservata alla pesca esercitata nell'arco dell'intero anno. Tale zona costituisce il diretto contatto tra operatori del settore ittico ed i turisti, dotando Tortoreto di un valore aggiunto circa la qualità del turismo balneare.

In detto ambito sono consentiti scivoli idonei per l'ammarraggio dei natanti.

**Tutti gli utenti dovranno essere registrati presso il comune con specifica delle generalità, come anche dovranno essere specificati i natanti attribuiti, ciò per fini di controllo e sicurezza.**

**La custodia, la gestione in concessione e le norme di sicurezza debbono essere preventivamente concordate con l'Ufficio Circondariale Marittimo.**

## TITOLO III – MODALITA' D'INTERVENTO

### Art. 14 – Particolari costruttivi per le nuove concessioni.

La edificazione degli stabilimenti dovrà avvenire nel rispetto di quanto segue:

- I *Chioschi* dovranno essere realizzati seguendo le prescrizioni specifiche impartite dal Piano negli elaborati specifici. Le strutture dovranno essere in legno, le tamponature con pannelli in legno, con divieto del c.a., dell'eternit e del gesso. I manufatti dovranno essere eretti con appoggio su plinti aventi a scelta una delle seguenti caratteristiche:
  - a) installazione di plinti prefabbricati in c.a., costituiti da unico elemento monolitico, da porre a secco al di sotto del piano dell'arenile, in corrispondenza degli elementi portanti ai quali potranno essere fissati a mezzo di idonea piastra in acciaio di base, il tutto bullonato e rimovibile con esclusione di qualsiasi getto di calcestruzzo in sito: il plinto in pianta non dovrà superare la dimensione di mt. 1.20x1.20: il plinto potrà essere anche circolare costituito da tubo prefabbricato in c.a., di diametro max mt. 1.20, da riempire con sabbia o materiali inerti ove affogare gli elementi strutturali principali;
  - b) Installazione di adeguati pali a fascio in legno opportunamente trattato, anche lamellare, infissi a secco al di sotto del piano dell'arenile, quale base di appoggio degli elementi portanti con fissaggio a mezzo di piastra in acciaio, il tutto bullonato e rimovibile;
- Il colore delle tamponature: legno naturale, bianco, celeste, azzurro, giallo, verde. Il colore degli infissi: bianco, nero, blu, grigio, testa di moro;
- I *servizi igienici* - dovranno essere distinti (uomini - donne) e dotati di wc per disabili;
- Le *docce* dovranno essere al chiuso e gli scarichi dovranno confluire nella rete fognante pubblica. **Nel caso in cui le condotte fognarie siano distanti è derogabile l'obbligo di allaccio alle stesse fermo restando il divieto assoluto dell'uso di saponi e detergenti;** E' tuttavia consentito l'uso di docce all'aperto purchè opportunamente schermate con divieto dell'uso di saponi e detergenti di qualsiasi tipo;
- Le *pavimentazioni* esterne pedonali dovranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati in legno, plastica o cemento. Dovranno essere previste *docce-lavapiedi* in prossimità dei camminamenti, *posto telefonico pubblico e beverino di acqua potabile*;

- Le zone per il *gioco all'aperto* potranno essere corredate di scivoli, altalene, piccole giostre, minigolf e altri giochi di piccola dimensione che, per non ostacolare la visibilità verso il mare, non potranno eccedere mt. 2.20 di altezza;
- I giochi elettronici potranno essere ospitati nell'ambito dello stabilimento e in nessun caso potranno essere oggetto di permesso per spazi suppletivi coperti.

### **Art. 15 – Opere soggette a permesso di costruire.**

Sono soggette a permesso di costruire tutte le opere di nuovo impianto, di ampliamento o ristrutturazione relative a impianti esistenti di iniziativa privata.

Sono altresì soggette a permesso anche le opere da realizzare nell'ambito delle zone di intervento pubblico.

### **Art. 16 – Opere non soggette a permesso di costruire**

**Fermo restando la preventiva autorizzazione dell'Autorità Doganale**, non è richiesto il permesso di costruzione :

- opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- per la realizzazione di modeste strutture mobili per tende ombreggianti, semplicemente poggiate ed ancorate a terra che non superino il 5% dell'area in concessione, il concessionario può procedere previa mera comunicazione al comune, sempreché ricomprese nei parametri di cui all'art. 7 che precede.
- per la realizzazione di una postazione di pronto intervento in struttura prefabbricata dotata di un lettino ed accessori per medicazione, di bagni e passerelle d'accesso al mare per portatori di handicap, il concessionario che ne fosse sprovvisto potrà procedere direttamente dandone semplice comunicazione scritta al comune, previa nulla osta di cui al D.L. 42/2004.

### **Art. 17 – Permesso di Costruire**

**Fermo restando la preventiva autorizzazione dell'Autorità Doganale** le domande per l'ottenimento del permesso di costruzione dovranno essere corredate da:

- A) Planimetria dell'area di intervento con indicazioni di eventuali manufatti esistenti e delle opere di urbanizzazione esistenti, quotata sia planimetricamente che altimetricamente con riferimento alla quota 0.00 del marciapiede del lungomare, in scala non inferiore a 1:1000;

- B) Planimetria quotata dell'area oggetto dell'intervento con indicazione quote planometriche e riferimenti alle previsioni del Piano di Spiaggia in scala non inferiore a 1:500, estesa a mt. 150,00 ambo i lati;
- C) Piante, sezioni longitudinali e trasversali, prospetti, in scala 1:50 con indicazioni delle destinazioni d'uso dei locali;
- D) Indicazioni circa le sistemazioni delle aree libere;
- E) Indicazioni della rete fognante di smaltimento delle acque nere e bianche;
- F) Relazione tecnico-illustrativa con indicazione dei materiali strutturali e di finitura;
- G) Documentazione comprovante: il titolo a richiedere la concessione, l'avvenuto rilascio di pareri preventivi se richiesti.

### **Art. 18 – Aree in concessione per la localizzazione di giochi stagionali.**

I giochi all'aperto sono autorizzati nell'ambito delle apposite zone in concessione individuate con delibera di C.C. n. 42 del 12.05.2000 e graficizzate negli elaborati di piano.

Le attività per il gioco dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- gli impianti di gioco, l'eventuale box e le apparecchiature varie, non dovranno superare il 70% dell'area assegnata;
- sono ammesse piccole strutture mobili del tipo prefabbricato per wc e box-cassa, semplicemente poggiate sulla sabbia e facilmente rimovibili.
- il sistema di montaggio degli impianti gioco dovrà essere di facile rimozione con semplice appoggio a terra;
- gli impianti dovranno essere sprovvisti di qualsiasi tipo di copertura ad eccezione di ombreggiamenti parziali ottenuti con teli bianchi sostenuti da semplici montanti e tiranti per un'altezza massima di mt. 3.00 e che non superino il 25% della superficie coperta dell'impianto;
- la barriera visiva, costituita dagli eventuali volumi o da qualsiasi altro elemento che formi l'impianto gioco, che emerga oltre mt. 1.50 da terra non deve superare il 25% dell'ampiezza dell'area in concessione e con un massimo di mt. 15.00;
- per il buon decoro, le attrezzature, negli orari di fermo della giornata, dovranno essere coperte da idonei teli dalle seguenti colorazioni: grigio chiaro o grigio-verde o bianco sporco o color sabbia;
- non è consentito l'utilizzo per impianti finalizzati al gioco del calcio o calcetto, acquascivoli o altri giochi simili, come anche è vietato l'utilizzo per giochi elettronici ingannevoli o che creino dipendenza;

- gli orari di esercizio dei giochi dovranno rispettare le fasce assegnate alle attività rumorose;
- il periodo di attività ammesso è compreso tra il 15-04 ed il 15-10 di ogni anno; concluso il periodo di attività, entro e non oltre giorni 15, dovranno essere rimosse tutte le strutture e ripulita l'area;
- le attività debbono essere condotte esclusivamente dagli assegnatari e l'autorizzazione non può essere ceduta ad altri, pena la revoca della stessa;
- i giochi debbono essere diversificati e le variazioni o integrazioni alle tipologie debbono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.

### **Art. 19 – Chioschi, edicole, punti di informazione turistica sul lungomare.**

Sugli elaborati di Piano sono localizzate le edicole e il punto di informazione turistica (Punto Blu); tali attività, compresa la vendita di giornali, riviste ed altri prodotti merceologici compatibili, sono svolte in chioschi ed edicole del tipo prefabbricato e strutturalmente durevoli posati su suolo pubblico.

Caratteristiche costruttive e dimensionali: i chioschi e le edicole devono essere del tipo prefabbricato, compatibili con l'arredo urbano.

Dimensioni: max. mq. 50.00, secondo la disponibilità e le caratteristiche del suolo pubblico interessato; h. max mt. 3.50; area di pertinenza mt. 1.50 sui vari fronti secondo le caratteristiche dei luoghi.

È possibile installare, solo per il periodo estivo e previa autorizzazione di occupazione suolo pubblico, nel rispetto del Piano Comunale e dei PP.EE., strutture amovibili per una migliore protezione ed esposizione dei vari prodotti di vendita, in considerazione del carattere prevalentemente turistico di Tortoreto; in ogni caso l'occupazione complessiva del suolo pubblico non può superare i mq. 50,00, tra strutture fisse (chiosco) e temporanee.

## TITOLO IV – NORME FINALI

### **Art. 20 – Entrata in vigore del Piano.**

Il presente Piano entra in vigore, dopo l'adozione del consiglio Comunale di Tortoreto e della successiva approvazione definitiva dell'atto.

### **Art. 21 – Piano colore.**

Nei nuovi impianti e nella ristrutturazione e manutenzione degli impianti esistenti si indicano i seguenti colori e abbinamenti:

- legno naturale o tinto noce nazionale
- oppure
- bianco
- bianco-celeste
- bianco-verde
- bianco-azzurro
- bianco-giallo
- oppure
- giallo-azzurro
- giallo-verde
- giallo-celeste
- rosa-celeste
- grigio-rosa
- grigio-celeste

Il bianco e il grigio, preferibilmente, possono essere usati per il fondo o per le cornici, le modanature ed in genere per sottolineare gli elementi architettonici e decorativi orizzontali e verticali.

### **Art. 22 – Fasce demaniali.**

Nelle concessioni demaniali esistenti e in quelle nuove previste dal P.D.M. è fatto obbligo ai concessionari di lasciare completamente libera da ombrelloni o attrezzature una fascia non inferiore a ml. 2.50 lungo i confini sud e nord della concessione in modo da consentire la realizzazione di corridoi di libero transito al mare della larghezza di ml. 5.00 (2.50+2.50) (art. 5, punto 1 del PDM).

### **Art. 23**

**Per tutto quanto non previsto si fa riferimento al P.D.M. Regionale.-**