

INDICE

TITOLO I: RIFERIMENTI GENERALI E DEFINIZIONI.....	2
Art.1 - Finalità	2
Art.2 - Obiettivi del Piano	2
Art.3 - Ambito di applicazione	2
Art.4 - Assetto generale e articolazione spaziale del Piano	2
Art.5 - Elaborati di Piano	3
Art.6 - Definizioni	4
Art.7 - Parametri Urbanistici ed Edilizi	4
Art.8 - Disciplina degli arenili.....	5
TITOLO II: NORME GENERALI.....	6
Art.9 - Strutture ricettive	6
Art.10 - Stabilimenti balneari.....	6
Art.11 - Posti auto	7
Art.12 - Strutture temporanee e strutture non permanenti	7
Art.13 - Aspetto esteriore fabbricati	8
Art.14 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dai fili stradali.....	8
Art.15 - Accessi alla spiaggia.....	9
Art.16 - Spazi pubblici urbani.....	10
TITOLO III: REGOLAMENTO DELLE CONCESSIONI	11
Art.17 - Aspetti generali	11
Art.18 - Ampliamento delle concessioni	12
TITOLO IV: MODIFICAZIONI EDILIZIE	13
Art.19 - Aspetti generali	13
Art.20 - Prescrizioni generali.....	14
Art.21 - Modificazione C1 “edifici pubblici”	14
Art.22 - Modificazione C2 “edifici con destinazione residenziale”	15
Art.23 - Modificazione C3 “edifici con destinazione mista residenziale/commerciale”	16
Art.24 - Modificazione C4 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 1 piano”	17
Art.25 - Modificazione C5 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 2 o più piani”	18
Art.26 - Modificazione C6 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 1 piano in sottosistema ambientale”	19
Art.27 - Modificazione C7 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 2 piani in sottosistema ambientale”	20
Art.28 - Modificazione C8 “edifici con altra destinazione in sottosistema ambientale”	21
Art.29 - Modificazione C9 “strutture per attività sportive legate alla nautica”	22
DISPOSIZIONI FINALI.....	23
Art.30 - Norme finali.....	23

Correzioni al testo

Modifiche – proposta testo eliminato
Modifiche – proposta testo inserito

TITOLO I: RIFERIMENTI GENERALI E DEFINIZIONI

Art.1 - Finalità

1.0 - Il presente Piano Particolareggiato della Costa e degli Arenili **2017**, nel seguito detto semplicemente Piano della Costa (PPC), che sostituisce il previgente Piano Particolareggiato, approvato con delibera di C.C. n.68 del 22.04.2004, **e decaduto nel 2014**, è redatto ai sensi degli artt.107, 109, 111 e 116 della LR 65/2014 e s.m.i., e disciplina le trasformazioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali in applicazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art.2 - Obiettivi del Piano

1.0 - Il Piano si fonda sui principi di Recupero, Riuso, Ristrutturazione e Riqualficazione, anche prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione.

Il Piano viene redatto rivolgendo particolare attenzione alla riqualficazione del fronte mare, al potenziamento dei servizi e delle strutture **turistico** ricettive, al fine di promuovere e sviluppare una migliore fruizione turistica.

Gli obiettivi sono:

- la riqualficazione della città pubblica;
- la disciplina degli interventi di trasformazione degli edifici, per la riqualficazione del fronte mare e il potenziamento dei servizi;
- la valorizzazione degli accessi alla spiaggia;
- la pianificazione delle concessioni demaniali esistenti e previsioni di ampliamento;
- il corretto uso dell'arenile.

1.1 - In relazione a tali obiettivi il PPC si struttura secondo le seguenti azioni:

- la definizione del sistema delle regole per gli interventi edilizi, attraverso la classificazione dell'edificato esistente e la stesura delle presenti NTA;
- il progetto degli spazi pubblici;
- la gestione **degli ampliamenti** delle concessioni **demaniali in essere**.

Art.3 - Ambito di applicazione

1.0 - La disciplina del PPC si applica alle aree ricadenti all'interno del perimetro individuato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, ed interessa quella parte di territorio comunale definita dalle fasce costiere del Tombolo Nord e Sud e dalla fascia urbanizzata lungo costa dell'abitato di Marina **di Cecina** delimitata dal Viale della Vittoria.

2.0 - La disciplina del Regolamento degli Arenili **si** applica al tratto territoriale costituito da arenile e mare territoriale, rientrante nelle competenze gestionali del Comune di Cecina, compreso tra la riva sinistra fosso del Tripesce-confine con Rosignano Marittimo e il confine comunale di Bibbona, con esclusione delle aree demaniali marittime identificate nell'elenco allegato al DPCM 21 dicembre 1995.

Art.4 - Assetto generale e articolazione spaziale del Piano

1.0 - Il PPC individua un'articolazione spaziale in Ambiti Territoriali così definiti:

- Tombolo Nord;
- Costa Urbana;
- Tombolo Sud.

2.0 - L'ambito del Tombolo Nord è costituito dal territorio, compreso tra la linea di costa e il limite della pineta costiera, che va dalla foce del torrente Tripesce alla foce del fiume Cecina (con esclusione delle aree corrispondenti alle opere del Porto Turistico).

3.0 - L'ambito della Costa Urbana è costituito dal territorio compreso tra il viale della Vittoria e la linea di costa, che va dall'inizio di Viale della Vittoria (Via della Fortezza) alla fine di Viale della Vittoria (Via del Tombolo meridionale).

4.0 - L'ambito del Tombolo Sud è costituito dal territorio, compreso tra la linea di costa e il limite della pineta costiera, che va dalla fine di Viale della Vittoria (Via del Tombolo meridionale) al confine comunale di Bibbona.

Art.5 - Elaborati di Piano

Costituiscono elaborati di Piano:

Quadro Conoscitivo

- QC01 – Inquadramento territoriale
- QC02 – Estratto Piano Strutturale vigente
- QC03 – Carta dei vincoli e Demanio
- QC04 – Mappa catastale
- QC05 – Stato di fatto
- QC06 – Carta degli Arenili
- QC07 – Carta uso e copertura del suolo
- QC08a – Destinazione d'uso degli edifici – Costa Urbana
- QC08b – Destinazione d'uso degli edifici – Tombolo Nord
- QC09 – Carta della viabilità
- QC10 – Carta degli spazi **pubblici** urbani esistenti

Progetto

- P01 – Ambiti territoriali
- P02 – Modificazioni
- P03 – Progetto degli spazi **pubblici** urbani

Analisi geologica-idraulica

- GE01 – Carta Geologica
- GE02 – Carta Geomorfologica
- GE03 – Carta Idrogeologica
- GE04 – Evoluzione della linea di costa
- GE05 – Indagini geognostiche e dati di base
- GE06 – Pericolosità geologica
- GE07 – Pericolosità idraulica
- GE08 – Pericolosità sismica
- GE09 – Vulnerabilità delle falde

NTA

Relazione di Piano

Relazione Geologica

Allegati

- Relazione UNIFI
- Rilievo Tav.1
- Rilievo Tav.2
- Rilievo Tav.3

Art.6 - Definizioni

1.0 - Per *strutture ricettive* si intendono quelle definite e consentite dalla normativa regionale vigente. In particolare il presente Piano ammette destinazioni d'uso riferite a:

- a) alberghi, residenze turistico-alberghiere e alberghi diffusi (strutture ricettive alberghiere);
- b) bed and breakfast (strutture ricettive extra-alberghiere).

2.0 - Per *attività commerciali* si intendono:

- a) ~~e~~ attività commerciali al dettaglio ed esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 300 mq così come definito dalla normativa regionale vigente in materia di commercio;
- b) ~~d~~ attività di somministrazione e pubblici esercizi;
- c) ~~f~~ attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

2.1 - Per attività commerciali dedicate alla "cura personale" ammesse dal presente Piano debbono intendersi:

- a - saloni di barbiere e parrucchiere;
- b - istituti di bellezza;
- c - centri per il benessere fisico;
- d - parafarmacie.

3.0 - Per *stabilimenti balneari* si intendono le strutture definite e consentite dalla normativa regionale vigente.

4.0 - Per *concessione* si intende l'atto unilaterale e/o il provvedimento amministrativo mediante il quale l'Amministrazione Comunale concede per un periodo di tempo determinato, l'utilizzazione dei beni rientranti nel demanio marittimo.

5.0 - Per *battigia*, si intende quella parte di spiaggia contro cui le onde si infrangono al suolo, che si estende per 5 metri dalla linea di costa.

6.0 - Per *linea di costa* si intende quella linea, individuata tramite rappresentazione cartografica, che separa l'arenile dal mare territoriale. Tale linea negli elaborati di piano si riferisce allo stato dei luoghi rappresentato nella foto area anno 2015 ed è da ritenersi indicativa e soggetta, di volta in volta, ad una sua valutazione fisica oggettiva, in considerazione anche di un suo definitivo assestamento a seguito delle opere di ripascimento attuate.

Art.7 - Parametri Urbanistici ed Edilizi

1.0 - Le definizioni ed i contenuti relativi a:

- a) Superficie Utile Lorda (Sul)
- b) Superficie di vendita (Sv)
- c) Superficie coperta (Sc)
- d) Superficie utile abitabile o agibile (Sua)
- e) Superficie non residenziale o accessoria (Snr)
- f) Numero di piani (Np)
- g) Altezza interna netta (Hin)

sono riconducibili alle normative comunali e regionali vigenti.

1.1 - Ai fini di un miglioramento della qualità, fruibilità e sicurezza, è consentita l'eliminazione delle superfici di eventuali locali interrati ed il loro totale recupero. Le suddette superfici non concorrono all'applicazione degli incentivi di Sul aggiuntiva di cui agli artt.22 e seguenti.

2.0 - Le tipologie d'intervento ammesse sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento e sopraelevazione;

g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

h) Adeguamenti igienico-sanitari.

2.1 - Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente DPR 380/2001 e s.m.i.

2.2 - Gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche sono disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente.

2.3 - Gli adeguamenti igienico-sanitari fanno specifico riferimento alle norme vigenti in materia.

2.4 - Le altre tipologie di intervento sono definite dalla normativa regionale vigente.

Art.8 - Disciplina degli arenili

1.0 - La disciplina dello svolgimento delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di concessioni di beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale per finalità turistico-ricreative, situati sul territorio comunale, conferiti dallo Stato alle Regioni ai sensi dell'art. 105 comma 2 lettera 1) del D. Lgs 112/1998 e da queste ultime conferite ai comuni, a decorrere dal 1 gennaio 2001, ai sensi della LR 88/1998, è definita dal Regolamento degli Arenili.

TITOLO II: NORME GENERALI

Art.9 - Strutture ricettive

1.0 - Sono definiti alberghi le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e altri servizi accessori e possono somministrare alimenti e bevande e vendere al dettaglio alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati.

1.1 - Negli alberghi è consentita la presenza di unità abitative, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40% di quella complessiva dell'esercizio

2.0 - Sono definite residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina, e possono somministrare alimenti e bevande alle persone alloggiate e ai loro ospiti e disporre di altri servizi accessori.

2.1 - Nelle residenze turistico-alberghiere i clienti possono essere alloggiati anche in camere, con o senza il vano soggiorno e senza il servizio autonomo di cucina. La capacità ricettiva di tali locali non deve risultare superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'esercizio.

3.1 - Sono definiti alberghi diffusi le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico e caratterizzate dalla centralizzazione in un unico stabile principale dell'ufficio ricevimento e accoglienza e dei servizi di uso comune, e dalla dislocazione di camere e alloggi in due o più edifici separati, vicini tra loro.

3.2 - Nell'ambito del presente Piano le finalità ricettive proprie dell'albergo diffuso possono essere perseguite anche attraverso una forma di gestione associata.

3.3 - Gli strumenti urbanistici comunali vigenti localizzano il perimetro del "nucleo insediativo costiero" entro il quale tale tipologia ricettiva può essere individuata.

3.4 - L'apertura dell'albergo diffuso non può essere inferiore a cinque mesi, anche non consecutivi, nel corso dell'anno solare.

4.0 - Sono esercizi di bed and breakfast le strutture ricettive composte da non più di sei camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi e viene somministrata la prima colazione.

4.1 - I bed and breakfast possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale;
- b) in forma non imprenditoriale.

4.2 - L'attività di bed and breakfast svolta in forma imprenditoriale comporta che uno stesso soggetto non può gestire più di due esercizi di bed and breakfast nell'ambito del medesimo edificio.

4.3 - L'attività di bed and breakfast svolta in forma non imprenditoriale può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.

5.0 - Per le nuove unità immobiliari da destinarsi a strutture ricettive i requisiti minimi sono definiti dalle normative regionali vigenti e dai relativi regolamenti di attuazione.

5.1 - La realizzazione di nuove strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti norme, è soggetta a convenzione nella quale dovrà essere previsto vincolo ventennale di destinazione d'uso.

5.2 - Eventuali cambi di destinazione d'uso delle strutture ricettive sono ammessi esclusivamente nell'ambito di quelli previsti dal Piano. Sono sempre esclusi cambi verso la residenza.

Art.10 - Stabilimenti balneari

1.0 - Sono definiti stabilimenti balneari le strutture poste in prossimità del mare attrezzate per la balneazione con cabine, spogliatoi, servizi igienici e docce.

1.1 - Gli stabilimenti balneari possono altresì essere dotati di altri impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, come le cure elioterapiche e termali, le attività sportive e la ricreazione, purché in possesso delle relative autorizzazioni ove necessarie.

1.2 - Negli stabilimenti balneari possono essere altresì esercitate le attività di centro benessere e le discipline del benessere e bio-naturali di cui alla LR 3/2005 e s.m.i. dagli operatori iscritti nell'elenco regionale così come definito della stessa LR 3/2005 e s.m.i., nel rispetto dei requisiti strutturali, professionali ed organizzativi previsti dalle specifiche normative di settore.

Art.11 - Posti auto

1.0 - Sono tenuti al rispetto del presente articolo tutti gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, sostituzione edilizia, che comportino incremento di Sul delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso, salvo quanto previsto dai successivi punti.

1.1 - Le caratteristiche dimensionali di posti auto all'aperto, in autorimesse o box, sono contenute nel Regolamento Edilizio.

1.2 - L'obbligo di cui al presente articolo non si applica in caso di cambio d'uso di unità immobiliari esistenti verso tipologie che ne comportino un numero inferiore.

1.3 - Nei casi previsti dal presente articolo, le somme relative alla "monetizzazione" dei posti auto andranno a costituire un apposito capitolo di bilancio finalizzato al miglioramento, all'ampliamento di parcheggi pubblici esistenti, o per la realizzazione di nuovi, negli ambiti di Marina di Cecina e delle Gorette.

2.0 - ATTIVITÀ COMMERCIALI

2.1 - Al fine di incentivare l'adeguamento delle attività commerciali esistenti e la realizzazione di nuove non è richiesto il soddisfacimento delle quantità di parcheggio per le attività che ricadono nell'Ambito Territoriale Tombolo Nord o Costa Urbana.

3.0 - STRUTTURE RICETTIVE

3.1 - Fatto salvo quanto previsto al precedente punto 1.2, per le parti in ampliamento, cambi di destinazione d'uso e per le nuove costruzioni, le strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1.0, dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera o unità abitativa predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva ma ugualmente asserviti, o in altre aree messe a disposizione dall'Amministrazione.

3.2 - Obbligatoriamente il numero minimo di posti auto dovrà riguardare almeno il 50% delle camere/unità abitative e potrà essere reperibile anche attraverso convenzione.

3.3 - Qualora non vengano trovate le superfici di cui sopra, dovrà essere corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione dei posti auto mancanti, determinato dall'Amministrazione Comunale.

Art.12 - Strutture temporanee e strutture non permanenti

1.0 - Sono "temporanee" quelle strutture a carattere stagionale legate all'esercizio dell'attività, non ancorate stabilmente al suolo a servizio di attività commerciali collocabili sul suolo privato, di attività di somministrazione, così come definite dal Regolamento sul Commercio vigente, e turistiche ricettive collocabili anche su suolo pubblico o su suolo demaniale, a condizione che siano rimosse al termine del periodo di stagionalità richiesto e che non potrà, comunque, essere superiore a mesi 8.

1.1 - Tali strutture sono sottoposte ad atto di assenso preventivo ai fini del decoro urbano e del rispetto del regolamento sull'occupazione del suolo pubblico.

2.0 - Sono "non permanenti" quelle strutture legate al periodo di esercizio, di un massimo di 9 anni, eventualmente rinnovabili, di attività di somministrazione e turistiche o ricettive, non ancorate stabilmente al suolo, a condizione che siano comunque rimosse alla cessazione delle attività di cui sono pertinenza.

2.1 - Tali strutture, che potranno essere installate anche su suolo demaniale previa concessione, sono sottoposte ad atto di assenso preventivo ai fini del decoro urbano e del rispetto del regolamento sull'occupazione del suolo pubblico.

3.0 - I manufatti di cui ai commi 1.0 e 2.0, salvo il rispetto delle norme igienico sanitarie, delle normative sul Commercio, del Codice della Strada e previo parere del Settore competente nell'ambito della gestione e manutenzione del patrimonio comunale, ove necessari, non dovranno avere dimensioni superiori al 40% della superficie coperta e scoperta delle attività esistenti, comprendente anche l'eventuale suolo pubblico, ad esclusione di quello demaniale marittimo e forestale in concessione, delle attività esistenti dovranno essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili, da dimostrare secondo un progetto redatto da un tecnico abilitato.

3.1 - Qualora tali manufatti vadano ad interessare, in altezza, finestre di unità immobiliari collocate ai piani superiori dell'edificio limitandone la visuale, le richieste dovranno essere corredate dell'atto di assenso del proprietario delle stesse, fermo restando quanto disposto dall'art.907 del Codice Civile.

4.0 - Il soggetto abilitato ad insediare strutture temporanee e/o non permanenti è tenuto a rimuovere le stesse e rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza, dandone comunicazione al Comune. In caso contrario il Comune potrà attivarsi direttamente in danno dell'inadempiente secondo le disposizioni vigenti in materia.

5.0 - Tale norma non si applica alle occupazioni di suolo pubblico individuate lungo il sul Viale della Vittoria.

Art.13 - Aspetto esteriore fabbricati

1.0 - Allo scopo di mantenere e qualificare le caratteristiche unitarie degli edifici, qualora gli stessi siano stati realizzati con progetto unitario, gli interventi sulle coperture e sui fronti, compreso le modifiche ai materiali o ai colori di singoli elementi, anche se limitate a porzioni dell'edificio, dovranno essere valutate con riferimento all'intero edificio.

Gli elementi di finitura (gronde, infissi, decorazioni, rivestimenti, ecc.) dovranno essere puntualmente specificati nella documentazione allegata a corredo dei progetti.

1.1 - Tutti gli interventi di modifica dell'aspetto esteriore degli edifici, dovranno essere coerenti con le caratteristiche esistenti (aperture, infissi esterni, cornici, materiali, gronde, decorazioni, tende parasole, rivestimenti, coperture, intonaci, colori, impianti a vista, muri di recinzione su strade pubbliche).

1.2 - Solo qualora si intendano apportare modifiche sostanziali agli elementi di cui sopra, dovrà essere richiesto atto di assenso del Comune.

Per "sostanziali" si intendono:

- modifica della simmetria delle aperture;
- realizzazione e modifica delle aperture con caratteristiche dimensionali non coerenti con quelle esistenti;
- modifica delle coperture;
- modifica dell'altezza e delle caratteristiche dei cornicioni;
- modifica di cornici e decorazioni;
- modifica delle caratteristiche estetiche degli infissi;
- modifica del colore della facciata, dei rivestimenti e delle caratteristiche estetiche degli elementi accessori quali gronde, discendenti, tendaggi e pensiline;
- modifica di ringhiere o parapetti di terrazze, terrazzi e logge.

1.3 - Quanto indicato nei permessi di costruire, o negli atti di assenso allegati alle SCIA, costituisce invariante progettuale e pertanto potrà essere oggetto di variante finale previo atto di assenso rilasciato dal Comune.

Art.14 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dai fili stradali

1.0 - La distanza tra i fabbricati esistenti o in progetto, in generale, è definita dal DM 1444/68 ed è disciplinata dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

1.1 - La distanza degli edifici dai confini di proprietà è la misura del segmento congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato con il confine di proprietà, esclusi gli aggetti di qualsiasi tipo inferiori o uguali a m 2,00.

1.2 - La distanza dalle strade è la misura del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso, ed il confine stradale così come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto Legislativo 285/92.

2.0 - Le disposizioni che seguono, fermo restando quanto disposto dal Codice Civile in materia di distanze, ed in particolare dall'art.873, definiscono le deroghe ammissibili nelle more di attuazione del PPC, così come consentito per i piani particolareggiati dall'art.9 del DM 1444/68.

2.1 - Sono sempre fatte salve deroghe ammesse dalla vigente normativa in materia di contenimento e risparmio energetico.

2.2 - Sono sempre fatti salvi i poteri di deroga alle disposizioni igienico-sanitarie di esclusiva competenza dell'azienda ASL secondo le vigenti disposizioni di legge.

3.0 - Nell'ambito dell'applicazione delle modificazioni riguardanti l'Ambito Costa Urbana sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) distanze tra fabbricati: non inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti
- b) distanze dai confini: non inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti
- c) distanza dei fabbricati dai fili stradali: secondo gli allineamenti preesistenti

3.1 - E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di fabbricati antistanti, con le modalità previste dal Codice Civile e dalle vigenti normative antisismiche.

3.2 - E' sempre consentita la costruzione in aderenza ad altri fabbricati esistenti posti sul confine di proprietà e per un'altezza massima pari a quella del fabbricato esistente, nel rispetto dell'art.877 del codice civile.

3.3 - La distanza minima tra fabbricati antistanti, come previsto dal Codice Civile nel caso di pareti fronteggianti entrambe non finestrate, è di m. 3,00.

4.0 - Il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica ai manufatti di altezza inferiore a m 2,40 al colmo o all'eventuale parapetto pieno, nei seguenti casi:

- a) alle cabine e manufatti precari posti al servizio degli stabilimenti balneari;
- b) ai volumi tecnici, locali di sgombero, pensiline, tettoie in genere, pergolati, gazebo, tendoni, manufatti in legno, chioschi ;
- c) alle strutture temporanee a carattere stagionale o legate al periodo di esercizio dell'attività;
- d) agli impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità;

La distanza dai confini di proprietà dei seguenti manufatti, fermo restando quanto disposto dal Codice Civile all'art.873, è fissata in m 1,50, quando non superino, nel punto più alto, l'altezza di m. 3,00 al colmo o all'eventuale parapetto pieno:

- a) gazebo;
- b) tettoie;
- c) manufatti in legno;
- d) chioschi;
- e) strutture temporanee a carattere stagionale e quelle legate al periodo di attività delle quali sono pertinenti;
- f) pergolati;
- g) pensiline, ed elementi in aggetto entro ml.2,00;
- h) cabine e manufatti precari a servizio degli stabilimenti balneari;
- i) manufatti prefabbricati non ancorati stabilmente al suolo,
- j) volumi tecnici;
- k) manufatti completamente interrati.
- l) manufatti per impianti tecnologici di modeste entità a servizio del territorio.

5.0 - In presenza di varco esistente di cui all'art.145 comma 1.2 delle presenti norme è fatto obbligo di mantenimento dello stesso, garantendo una dimensione in sezione del passaggio non inferiore a quella esistente.

5.1 - In presenza di varco di progetto di cui all'art.145 comma 1.3 delle presenti norme è fatto obbligo di garantire un passaggio la cui dimensione sarà da definirsi con gli uffici tecnici comunali.

Art.15 - Accessi alla spiaggia

1.0 - Nell'Ambito Territoriale Costa Urbana, sono definiti varchi principali gli accessi alla spiaggia esistenti, e di progetto, posti in corrispondenza e proseguimento delle principali vie di accesso al lungomare.

1.1 - Sono definiti varchi secondari gli accessi alla spiaggia esistenti, e di progetto, posti in corrispondenza e proseguimento della viabilità secondaria di accesso al lungomare.

1.2 - Nella tavola QC10 sono individuati i varchi, e le terrazze pubbliche, esistenti.

1.3 - Nella tavola P03 sono individuati i varchi, e le terrazze pubbliche, di progetto.

2.0 - I varchi definiscono, insieme alle terrazze pubbliche esistenti e di progetto, il sistema integrato di accessibilità alla spiaggia.

2.1 - Non sono ammessi interventi che impediscano l'accessibilità alla spiaggia dai varchi, e dalle terrazze pubbliche esistenti e di progetto, eventualmente realizzati.

2.2 - In relazione ai varchi esistenti, e di progetto eventualmente realizzati, sono previsti interventi per la realizzazione di passerelle di accesso alla spiaggia fino alla battigia.

3.0 - I varchi, insieme alle terrazze pubbliche esistenti e di progetto, costituiscono il sistema delle visuali panoramiche.

3.1 - Non sono ammessi interventi che occludano i varchi esistenti, e di progetto eventualmente realizzati, e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dalle terrazze pubbliche.

4.0 - La gestione dei varchi esistenti, l'eventuale realizzazione dei varchi di progetto e la realizzazione e gestione delle passerelle, sarà concordata, dove necessario, con i vari concessionari nell'ambito degli accordi relativi all'attuazione degli interventi di cui all'art.18 comma 1.0 delle presenti norme.

Art.16 - Spazi pubblici urbani

1.0 - Costituiscono il sistema degli spazi pubblici urbani il lungomare, le piazze, le terrazze e i varchi pubblici esistenti, individuati nella tavola QC10, e di progetto, individuati nella tavola P03, localizzati nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

1.1 - Nella tavola P03 sono individuati, oltre agli eventuali varchi di progetto, gli interventi di iniziativa pubblica da realizzarsi nell'ambito dell'attuazione del presente Piano.

1.2 - Le aree rappresentanti gli spazi pubblici di progetto di cui alla tavola P03 sono da ritenersi indicative e non vincolanti. Una più puntuale definizione degli interventi sarà determinata al momento dell'approvazione definitiva dei vari progetti di opera pubblica o di pubblica utilità.

2.0 - L'Amministrazione può in ogni momento realizzare direttamente gli interventi di iniziativa pubblica previsti nel Piano, con le modalità e le procedure previste dalla vigente normativa in materia.

2.1 - La progettazione delle opere pubbliche dovrà, comunque, sempre rispondere agli obiettivi e alle finalità di riqualificazione del contesto urbano previsti nel Piano.

TITOLO III: REGOLAMENTO DELLE CONCESSIONI

Art.17 - Aspetti generali

1.0 - Il presente titolo disciplina il mantenimento e le possibilità di ampliamento delle concessioni demaniali marittime già in essere e l'eventuale definizione di nuove concessioni.

1.1 - La gestione delle concessioni è normata dal Regolamento degli Arenili al quale si rimanda.

1.2 - Il PPC non prevede il rilascio di nuove concessioni ad uso di stabilimenti balneari.

1.3 - Il PPC prevede il rilascio di nuove concessioni nell'ambito delle aree attrezzate per cani, così come individuate nella tavola QC06, finalizzate alla realizzazione di strutture a servizio di tali aree, comunque da definirsi con gli uffici tecnici comunali.

1.4 - Il PPC consente, nell'Ambito Costa Urbana, la possibilità di rilasciare concessioni temporanee e stagionali, con estensione non superiore a 50 mq, comunque da definirsi con gli uffici tecnici comunali, esclusivamente a servizio di attività di somministrazione e pubblici esercizi prospicienti l'arenile e ad esso direttamente e funzionalmente collegati, che per la loro ubicazione si trovino nell'impossibilità di richiedere l'occupazione di suolo pubblico lungo il Viale della Vittoria.

L'occupazione è esclusivamente limitata ad arredi strettamente funzionali all'esercizio dell'attività, quali tavoli, sedie, ecc., analogamente a quanto già stabilito per le occupazioni di suolo pubblico lungo il Viale della Vittoria.

1.5 - Le aree in concessione per strutture sportive legate alla nautica, esistenti e/o nuove, sono individuate, ed individuabili, esclusivamente negli Ambiti Territoriali del Tombolo Nord e del Tombolo Sud.

1.6 - Nell'Ambito Tombolo Nord l'amministrazione potrà prevedere il rilascio di una nuova concessione finalizzata alla realizzazione di strutture per una fruizione **completamente** accessibile dell'arenile, **per una completa vivibilità anche per persone con disabilità**, con possibilità di noleggio attrezzature per la spiaggia e **attività di somministrazione**, previo espletamento di **apposito bando procedura** per il loro affidamento in gestione **ad associazioni senza scopo di lucro**.

La localizzazione ed i criteri di affidamento di tale area saranno oggetto di successivo atto da parte della Giunta Comunale

2.0 - La spiaggia pubblica è individuata nella tavola QC06, la sua perimetrazione è suscettibile di cambiamenti a fronte del rilascio di eventuali concessioni temporanee o stagionali, o in ampliamento, come previsto dalle presenti norme.

2.1 - Il PPC consente, nell'Ambito Costa Urbana, la possibilità di rilasciare concessioni per la realizzazione di strutture per eventi temporanei e stagionali da individuare **anche** in corrispondenza dei pennelli accessibili.

2.2 - Gli interventi di cui al comma precedente sono definiti in accordo con l'amministrazione e l'ufficio tecnico preposto.

3.0 - Le spiagge attrezzate per cani esistenti sono quelle definite nella tavola QC06.

3.1 - In tali aree l'amministrazione potrà prevedere il rilascio di nuove concessioni finalizzate alla realizzazione di strutture a servizio dell'area con possibilità di noleggio attrezzature per la spiaggia e **attività di somministrazione**, previo espletamento di **apposito bando procedura** per il loro affidamento in gestione.

La localizzazione ed i criteri di affidamento di tale area saranno oggetto di successivo atto da parte della Giunta Comunale.

3.2 - Eventuali ampliamenti di tale area saranno consentiti previa apposita delibera di Giunta **Comunale**.

3.3 - Il regolamento di utilizzo di tali aree **in relazione all'accesso degli animali** è **stabilito** definito annualmente attraverso **apposito a ordinanza sindacale atto**.

4.0 - Le aree in concessione **esistenti** per strutture sportive legate alla nautica sono quelle **definite** individuate nella tavola QC06.

4.1 - **In prossimità di tali aree Tali** potranno essere individuati corridoi di lancio **sono** destinati a mezzi nautici privi di propulsione a motore, ad eccezione di quelli necessari per la sicurezza delle attività **svolte della scuola di vela**.

4.2 - Nella fascia antistante tali concessioni, il corridoio dovrà essere lasciato libero per il transito e lo stazionamento dei mezzi nautici così come previsto dalle **relative Ordinanze della Capitaneria di Porto in materia di sicurezza vigente Codice della Nautica**

4.3 - È consentita la realizzazione di strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili, per il ricovero delle attrezzature sportive. **L'installazione di tali strutture è soggetta al rilascio di concessione demaniale marittima per l'area occupata.**

4.4 - **La localizzazione di nuove eventuali aree sarà oggetto di successivo atto da parte della Giunta Comunale.**

5.0 - È sempre consentita la realizzazione di strutture a servizio della spiaggia per adeguamento a norme sopravvenute in relazione a requisiti igienico-sanitari e di sicurezza (e ai fini del miglioramento della categoria turistica di appartenenza).

6.0 - L'accessibilità alla spiaggia dovrà essere sempre garantita, in accordo con la vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.18 - Ampliamento delle concessioni

1.0 - L'ampliamento in profondità delle concessioni in essere, consentito negli Ambiti Tombolo Nord e Costa Urbana, per tutta la lunghezza del fronte mare e fino a 5 metri dalla linea di costa è previsto esclusivamente previa presentazione, e attuazione, di apposito "progetto complessivo di riqualificazione" che dovrà prevedere:

- l'eventuale riqualificazione di strutture esistenti;
- miglioramento della qualità dei servizi alla spiaggia in concessione attraverso la realizzazione di aree ludiche, ampliamento degli spazi tra ombrelloni, sedie a sdraio, ecc.;
- l'abbattimento delle barriere architettoniche per una **piena maggiore** accessibilità alle strutture e all'arenile, compresa la realizzazione di camminamenti di facile rimozione e dotazione obbligatoria di sedia job, o altra idonea tipologia, a disposizione anche delle spiagge libere;
- l'obbligo di rendere accessibile ai disabili una spiaggia libera **adiacente**, o un varco al mare, mediante la realizzazione di camminamenti di facile rimozione, ove possibile collegati ai servizi presenti nella struttura, e il posizionamento di apposite cartellonistiche.

1.1 - Il progetto e la conseguente determinazione dell'ampliamento sono valutati da un'apposita commissione interna costituita dai tecnici degli uffici Urbanistica, Edilizia e Demanio.

1.2 - La valutazione positiva del progetto da parte della commissione è condizione essenziale per il rilascio dell'ampliamento in profondità della concessione. **La realizzazione dello stesso sarà oggetto di monitoraggio annuale, con presentazione di apposita relazione a cura del concessionario, a pena di decadenza della concessione in ampliamento.**

1.3 - Sarà possibile valutare, se richiesto, nell'ambito di tali ampliamenti, anche l'eventuale coinvolgimento di scogliere e/o pennelli confinanti con la concessione in essere, qualora se ne dimostri la loro funzionalità in riferimento al servizio offerto dalla struttura.

2.0 - L'ampliamento temporaneo laterale delle concessioni esistenti, individuate nell'Ambito del Tombolo Nord, è previsto, lungo il fronte mare:

- a) *per stabilimenti balneari* – fino ad un massimo di 30 m e per una profondità massima pari a quella della concessione in essere, solo se finalizzato:
- ad incrementare le utenze in presenza di convenzioni **in essere** con strutture ricettive; tale ampliamento ha una validità temporale pari alla durata della convenzione stipulata, ed è comunque vincolata alla validità della stessa;
 - **ad attivare a realizzare nelle suddette aree, o in aree di equivalente superficie all'interno della concessione esistente, servizi di spiaggia attrezzata esclusivamente per accoglienza cani nel rispetto delle disposizioni previste nel regolamento degli arenili (dimensioni delle aree d'ombra, zone di ristoro e beverage, passeggiate igieniche e docce rinfrescanti in aree circoscritte) ;**

- b) *per strutture diverse dagli stabilimenti balneari* – per un massimo di 15 m **per la realizzazione di servizi alla spiaggia, anche all'interno della concessione esistente, comprensivo di strutture e camminamenti (vedi abaco e Regolamento Arenili per dotazione minima e interventi modulabili) con la possibilità di utilizzo dell'arenile . e per una profondità massima pari a quella della concessione in essere, solo se finalizzato alla realizzazione di servizi alla spiaggia comprensivo di strutture e camminamenti (vedi abaco e Regolamento Arenili per dotazione minima e interventi modulabili).**

2.1 - La determinazione di tali ampliamenti laterali viene definita dall'ufficio tecnico comunale preposto nell'ottica di salvaguardare comunque un corretto rapporto tra spiaggia pubblica e in concessione.

3.0 - Tutti gli ampliamenti di cui ai commi precedenti sono approvati con apposita delibera della Giunta Comunale.

TITOLO IV: MODIFICAZIONI EDILIZIE

Art.19 - Aspetti generali

1.0 - Per *Modificazioni Edilizie*, si intendono gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e sui lotti edificati che uniscono all'obiettivo strategico del riuso, la densificazione, l'adeguamento e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente agli obiettivi enunciati dal presente Piano.

2.0 - Rientrano tra i fabbricati esistenti quelli per i quali il titolo abilitativo è stato rilasciato antecedentemente all'adozione del presente Piano, o soggetti a successiva concessione in sanatoria di cui ai condoni 1985-1994 e 2004.

2.1 - Sono inoltre da intendersi edifici o manufatti legittimamente esistenti quelli i cui lavori siano stati ultimati antecedentemente al 01.09.1967, ricadenti all'epoca al di fuori della perimetrazione del centro abitato (Piano di Ricostruzione del 1948 - tav.4 Quadro Conoscitivo PS). L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine di cui sopra è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo. Su tali edifici o manufatti, gli interventi ammessi sono quelli consentiti dalla relativa Modificazione attribuita dal Piano.

3.0 - Tutti i fabbricati esistenti, ancorché sottoposti a interventi successivi alla approvazione del presente Piano, che portino ad organismi in parte o in tutto diversi da quelli originari, continuano a mantenere la modificazione attribuita dal Piano al momento della sua approvazione.

4.0 - Se non vietato dalla Modificazione Edilizia attribuita al fabbricato, i progetti potranno prevedere contemporaneamente più tipi di interventi.

5.0 - Qualora gli edifici abbiano subito, o subiscano, nell'ambito del presente Piano, incrementi di Sul, gli ampliamenti consentiti dai relativi parametri edilizi potranno essere utilizzati fino ad esaurimento, dei relativi parametri.

6.0 - I volumi di pertinenza dei fabbricati assumono la medesima modificazione dei fabbricati stessi.

7.0 - Il numero massimo di piani (Np) consentito è due fuori terra. Per gli edifici costituiti da più di due piani fuori terra il numero massimo di piani consentito è quello esistente alla data di approvazione del Piano.

7.1 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, l'altezza interna netta (Hin) per ogni piano non potrà essere superiore a:

- a) residenza: ml.3,00;
- b) attività commerciali e stabilimenti balneari: ml. 4,00;
- c) strutture ricettive: ml.3,50.

7.0 - Al fine di favorire la riqualificazione delle strutture esistenti il presente Piano prevede incentivi di Sul aggiuntiva nelle percentuali e nelle modalità descritte agli artt.22 e seguenti. In alternativa a tali percentuali è comunque consentito un incremento di Sul massimo pari a 60 mq per interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e sostituzione edilizia, esclusivamente per le destinazioni d'uso di cui all'art.6.

8.0 - Nell'ambito della riqualificazione del fronte mare, al fine di favorire la realizzazione di nuovi varchi pubblici a mare, è previsto un incentivo di Sul aggiuntiva, da applicare a quanto previsto dalle modificazioni di cui all'art.24, in caso di cessione all'amministrazione di terreni privati adiacenti all'arenile, **proporzionale equivalente** alla superficie ceduta.

8.1 - Tale incremento di Sul, da considerarsi nell'ambito di applicazione delle tipologie d'intervento "ampliamento e/o sopraelevazione" e "sostituzione edilizia", segue le disposizioni previste per ciascuna modificazione, e non potrà comunque essere superiore a 200 mq.

10.0 - Nell'ambito del rilascio dei vari titoli abilitativi sarà possibile presentare uno schema edilizio direttore, ricomprendente due o più interventi, al fine di definire allineamenti e distanze tra gli edifici oggetto di progetto.

10.1 - Tale schema edilizio direttore, sottoscritto dai tutti i soggetti interessati, è approvato con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

119.0 - Per le strutture di cui all'art.6 comma 1 lettera a) il passaggio alla forma di gestione prevista all'art.6 comma 1 lettera b) potrà essere ammesso, previa deliberazione della Giunta comunale, in relazione agli esiti del monitoraggio sullo stato di attuazione del Piano, da eseguirsi alla scadenza del 5° anno dall'approvazione dello stesso.

1249.0 - Per quanto non specificato nelle presenti NTA prevalgono le norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art.20 - Prescrizioni generali

1.0 - Nei nuovi interventi prospicienti la viabilità pubblica il prospetto principale dovrà rispettare l'allineamento con la stessa.

1.1 - Per le parti in sopraelevazione, il prospetto prospiciente la viabilità pubblica, dovrà essere allineato con quello sottostante. Eventuali arretramenti sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di porticati incassati sul fronte del fabbricato, logge chiuse da tre lati e terrazze, per il rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui al DM n.1444/68.

1.2 - Le addizioni volumetriche e pertinenziali dovranno integrarsi armonicamente con l'edificio esistente.

2.0 - Gli interventi ammessi possono essere realizzati anche in tempi diversi fino all'esaurimento della Sul consentita e non sono cumulabili con interventi previsti da altre disposizioni normative o di legge.

2.1 - Per gli edifici residenziali esistenti è consentito esclusivamente il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso consentite dalla modificazione.

2.2 - Per gli edifici non residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso consentite dalla modificazione.

2.3 - Nell'ambito delle modificazioni del Piano non è mai consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza.

3.0 - Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture esistenti.

4.0 - Sull'arenile demaniale non è mai ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere, fatta eccezione per eventuali impianti tecnologici che dovranno essere comunque facilmente rimovibili (ad esempio scatolati componibili). Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

Art.21 - Modificazione C1 "edifici pubblici"

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, di proprietà pubblica, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- f) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione, previa apposito atto della Giunta Comunale.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.22 - Modificazione C2 “edifici con destinazione residenziale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, esclusivamente con destinazione d'uso residenziale, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale (solo esistente);
- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- d) Sostituzione edilizia;
- e) Ampliamento e sopraelevazione;
- f) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- g) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti d) ed e) sono consentiti esclusivamente in presenza di cambio di destinazione d'uso residenziale verso destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.2 - Gli interventi di cui ai punti d) ed e) e che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita per la sopraelevazione e/o ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà.

3.4 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di Sostituzione Edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

3.5 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti c) ed e);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive;

Art.23 - Modificazione C3 “edifici con destinazione mista residenziale/commerciale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, che presentano una destinazione d'uso mista residenziale/attività commerciali, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale (solo esistente);
- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento e sopraelevazione;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) sono consentiti per le attività commerciali esistenti. Se riguardanti l'intero edificio, esclusivamente in presenza di cambio di destinazione d'uso da residenziale verso destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.2 - In riferimento agli interventi di ampliamento, questi sono consentiti per le attività commerciali esistenti, o in presenza di cambio di destinazione d'uso da residenziale verso destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

3.3 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.4 - La Sul massima in aggiunta consentita per la sopraelevazione e/o ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà.

3.5 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di Sostituzione Edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

3.6 - Per gli edifici costituiti da più di due piani fuori terra l'altezza massima consentita è quella esistente alla data di approvazione del Piano.

3.7 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.24 - Modificazione C4 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 1 piano”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, ad un solo piano fuori terra, destinati a attività commerciali e/o strutture ricettive, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA;
- Stabilimenti balneari di cui all'art.6 comma 3 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento e sopraelevazione;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per la sopraelevazione e/o ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà, oppure, se destinatari di concessione, all'interno della stessa anche su porzioni di arenile, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di Sostituzione Edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);

- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

La Sul derivante da interventi di Sostituzione Edilizia può concorrere anche alla realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà, ovvero, se destinatari di concessione, all'interno della stessa anche su porzioni di arenile, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.4 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.25 - Modificazione C5 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 2 o più piani”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, costituiti da due o più piani fuori terra, destinati a attività commerciali e/o strutture ricettive, ricadenti nell'Ambito Territoriale Costa Urbana.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA;
- Stabilimenti balneari di cui all'art.6 comma 3 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Interventi pertinenziali;
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Sostituzione edilizia;
- Ampliamento;
- Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per l'ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà, oppure, se destinatari di concessione, all'interno della stessa anche su porzioni di arenile, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di Sostituzione Edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;

- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

La Sul derivante da interventi di Sostituzione Edilizia può concorrere anche alla realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno del lotto di proprietà, oppure, se destinatari di concessione, all'interno della stessa anche su porzioni di arenile, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.4 - Per gli edifici costituiti da più di due piani fuori terra l'altezza massima consentita è quella esistente alla data di approvazione del Piano.

3.5 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.26 - Modificazione C6 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare 1 piano in sottosistema ambientale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, ad un solo piano fuori terra, destinati a attività commerciali e/o strutture ricettive, ricadenti nell'Ambito Territoriale Tombolo Nord.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 lettere b) e c) delle presenti delle presenti NTA (in riferimento ad attività urbane dedicate alla “cura personale” limitatamente a centri per il benessere fisico);
- Stabilimenti balneari di cui all'art.6 comma 3 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento e sopraelevazione;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per sopraelevazione e/o ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare la realizzazione di organismi edilizi autonomi anche su porzioni di arenile in concessione, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di Sostituzione Edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

La Sul derivante da interventi di Sostituzione Edilizia può concorrere anche alla realizzazione di organismi edilizi autonomi anche su porzioni di arenile in concessione, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.4 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e), e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.27 - Modificazione C7 “edifici con destinazione commerciale, ricettiva, stabilimento balneare a 2 piani in sottosistema ambientale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, costituiti da due piani fuori terra, destinati a attività commerciali e/o strutture ricettive, ricadenti nell'Ambito Territoriale Tombolo Nord.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse

- Strutture ricettive di cui all'art.6 comma 1 delle presenti NTA;
- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 lettere b) e c) delle presenti NTA (in riferimento ad attività urbane dedicate alla “cura personale” limitatamente a centri per il benessere fisico);
- Stabilimenti balneari di cui all'art.6 comma 3 delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e) e f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per l'ampliamento, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 50% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;

- 100% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

In alternativa, o contestualmente all'ampliamento, con i parametri di cui sopra, sono consentite sopraelevazioni delle parti di edificio ad un piano esistenti, per un'altezza massima pari a quella corpo di fabbrica/edificio più alto.

Sono consentiti ampliamenti che possono comportare la realizzazione di organismi edilizi autonomi anche su porzioni di arenile in concessione, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.3 - La Sul massima in aggiunta consentita nel caso di interventi di Sostituzione Edilizia, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non potrà essere superiore al:

- 70% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 2 e comma 3;
- 120% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera b);
- 140% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, per interventi finalizzati alle destinazioni di cui all'art.6 comma 1 lettera a).

La Sul derivante da interventi di Sostituzione Edilizia può concorrere alla realizzazione di organismi edilizi autonomi anche su porzioni di arenile in concessione, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.8 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f);
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive.

Art.28 - Modificazione C8 “edifici con altra destinazione in sottosistema ambientale”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, di proprietà del Demanio Forestale dello Stato.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse:

- ~~Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 delle presenti NTA, esclusivamente finalizzate per~~ Attività ludiche e sociali senza scopo di lucro.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- f) Adeguamenti igienico-sanitari.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto.

Art.29 - Modificazione C9 “strutture per attività sportive legate alla nautica”

1.0 - Descrizione:

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti e loro pertinenze, destinati prevalentemente ad attività sportive legate alla nautica.

2.0 - Destinazioni d'uso ammesse

- Attività commerciali di cui all'art.6 comma 2 lettera a) (limitatamente a settori merceologici strettamente collegati agli sport acquatici) e lettera b) delle presenti NTA.

3.0 - Tipologie d'intervento ammesse:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi pertinenziali;
- d) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ampliamento;
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla normativa regionale vigente;
- h) Adeguamenti igienico-sanitari.

3.1 - Gli interventi di cui ai punti e), f) e g) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1.

3.2 - La Sul massima in aggiunta consentita per l'ampliamento non potrà essere superiore al 30% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà.

3.3 - L'ampliamento, con i parametri di cui al punto sopra, può comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno della concessione anche su porzioni di spiaggia, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.4 - Nel caso di interventi di Sostituzione Edilizia, la Sul massima in aggiunta consentita non potrà essere superiore al 60% di quella esistente alla data di approvazione del presente Piano, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, fino ad un massimo di un piano fuori terra.

3.5 - La Sul derivante da interventi di Sostituzione Edilizia può concorrere anche alla realizzazione di organismi edilizi autonomi, da ritrovarsi all'interno della concessione anche su porzioni di spiaggia, purché si configurino come strutture di facile rimozione di cui all'Allegato II del Regolamento degli Arenili.

3.6 - Gli incrementi di Sul di cui ai punti e), f) sono finalizzati esclusivamente all'integrazione dell'attività già svolta.

3.7 - La possibilità di cambio d'uso è consentita esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dalla modificazione.

4.0 - Modalità d'intervento:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti e) e f).

DISPOSIZIONI FINALI

Art.30 - Norme finali

1.0 - Per quanto non previsto dalle presenti norme di piano si fa riferimento alle normative comunali vigenti.

Correzione tavole di Piano:

1. Tavola QC03: linea demanio marittimo – sostituzione poligono con linea demanio
2. Tavola QC06: area cani – individuazione non corretta Tombolo Nord, modificare
3. Tavola QC08a e Qc08b: legenda destinazioni d'uso – correggere colori destinazione prevalente/altra destinazione
4. Tavola QC09: viabilità – correggere accessi entrata/uscita
5. Tavola QC10: varco principale – refuso
6. Tavola QC10: varco principale – modificare da varco di progetto a esistente quello all'altezza del pennello tra i bagni Settebello e Donna di Cuori
7. Tavola P01: perimetro ambiti – ridefinire il confine del perimetro tra Costa Urbana e Tombolo Sud
8. Tavola P02: legenda modificazioni – correggere colori
9. Tavola P03: da varco di progetto a varco esistente