

CITTA' di PINETO

Provincia di Teramo

Piano Demaniale Comunale

Norme Urbanistiche ed edilizie di attuazione

INDICE

- Art. 1. Finalità del Piano Demaniale Comunale
- Art. 2. Contenuti, campo di applicazione e validità del Piano Demaniale Comunale
- Art. 3. Elaborati del Piano
- Art. 4. Soggetti attuatori
- Art. 5. Utilizzazione delle aree demaniali marittime
- Art. 6. Tipologie di insediamento
- Art. 7. Modalità di attuazione
- Art. 8. Definizione dei Parametri d'intervento
- Art. 9. Documentazione tecnica a corredo della domanda di intervento
- Art. 10. Opere di Urbanizzazione
- Art. 11. Unità di Intervento
- Art. 12. Spiagge libere
- Art. 13. Suddivisione in zone
- Art. 14. Disciplina delle Unità di Intervento
- Art. 15. Unità d'Intervento ordinarie
- Art. 16. Unità d'Intervento speciali
- Art. 17. Parametri d'intervento generali
- Art. 18. Requisiti generali comuni a tutti gli interventi
- Art. 19. Articolazione delle concessioni per stabilimento balneare
- Art. 20. Zone per alaggio imbarcazioni
- Art. 21. Zone ed oggetti di interesse generale e militare
- Art. 22. Zona di protezione naturalistica
- Art. 22-bis. Segnalazione aree di nidificazione con presenza di vegetazione
- Art. 23. Caratteri strutturali e tipologici delle costruzioni
- Art. 24. Elementi di finitura e di arredo
- Art. 25. Premialità
- Art. 26. Pontili, travocchi e centro informativo
- Art. 27. Norme transitorie e finali

Art. 1. Finalità del Piano Demaniale Comunale

- 1.1 In ottemperanza al dettato di cui alla L.R. 17.12.1997, n. 141 e ss.mm.ii., nonché del Piano Demaniale Marittimo approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Regionale n. 141/1 del 29.07.2004 e da ultimo modificato come da deliberazione G.R.A. n. 788/C del 02.12.2014 e da Verbale del Consiglio Regionale dell’Abruzzo n. 20/4 in data 24.02.2015, il **Piano Demaniale Comunale (P.D.C.)** del Comune di Pineto, già approvato in sede di prima elaborazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 28.03.2006, indica e disciplina le modalità per gli interventi da attuare sull’arenile demaniale di competenza territoriale.
- 1.2 Gli obiettivi specifici che il P.D.C. si prefigge sono i seguenti:
- a) disciplina degli interventi edilizi sulle “unità di intervento” esistenti o di previsione così come definite negli articoli che seguono;
 - b) favorire l’ammodernamento e/o l’adeguamento delle strutture esistenti nonché la realizzazione di nuove strutture, secondo le caratteristiche peculiari dell’arenile e del contiguo ambiente, con la promozione di un sistema premiante teso alla maggiore qualificazione dell’attività tutistico-ricettiva;
 - c) offrire strutture e servizi di qualità in relazione all’attività balneare;
 - d) tutelare il territorio, sotto l’aspetto paesaggistico-ambientale, in ottemperanza alle norme sovraordinate di tutela quali: **Vincolo Paesaggistico** di cui alla legge 29.06.1939, n. 1497 (ora ricondotta nel d. lgs. 22.01.2004 n. 42 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137*”); **DD.MM.** 18.03.1969, pubblicato in G.U. n. 208 del 14.08.1969, recante “*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Comune di Pineto*”, nonché al Decreto Ministeriale 21.06.1985, pubblicato in G.U. (S.O.) n. 179 del 31.07.1985, recante “*Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone site nei Comuni di Atri e Pineto*”; **Piano Regionale Paesistico** approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141/21 del 21.03.1990; **Piano Territoriale Provinciale** approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 30.03.2001; **Area Marina Protetta “Torre del Cerrano” (A.M.P.)** istituita ai sensi della legge 06.12.1991, n. 394 e s.m.i., giusta D.M. del Ministero dell’Ambiente de della Tutela del Territorio e del Mare in data 21.10.2009, preceduta dall’emanazione del “Regolamento recante la disciplina delle attività consentite nelle diverse zone dell’area marina protetta Torre del Cerrano” con D.M. n. 218 in data 28.07.2009 (provvedimenti pubblicati sulla G.U. – serie generale n. 80 del 07.04.2010).

- 1.3** Con particolare riguardo a quando prefisso nel precedente punto 1.2 – lett. d), la “Zona di protezione naturalistica” di cui al successivo art. 22 viene disciplinata e sottoposta a particolari limitazioni finalizzate alla tutela della zona del litorale compresa tra la direttrice di via Cellini dell’abitato di Corfù e il confine territoriale con il Comune di Silvi Marina, caratterizzata dalla presenza di una fascia territoriale dell’arenile rientrante nella delimitazione dell’A.M.P. di particolare pregio paesaggistico/ambientale e qualificata di notevole interesse pubblico..
- L’obiettivo del Piano Demaniale Comunale, per tale area, è la preservazione e valorizzazione dell’ecosistema naturale, ove si prevedono una serie di azioni finalizzate alla conservazione dell’habitat originario residuo, o in corso di ripristino, della spiaggia, con finalità di osservazione scientifica e didattica e di diversificazione dell’attuale paesaggio costiero.

Art. 2. Contenuti, campo di applicazione e validità del Piano Demaniale Comunale

- 2.1** Il Piano Demaniale Comunale del Comune di Pineto, redatto in conformità della L.R. 17.12.1997, n. 141 e succ. modif. e integraz. e delle Norme di Attuazione del Piano Demaniale Marittimo approvato con deliberazione del Consiglio Regionale d’Abruzzo n. 141/1 del 29.07.2004 e successive modifiche ed integrazioni richiamate nel precedente art. 1 (1.1), regola gli interventi e gli allestimenti di natura edilizia e infrastrutturale e le modalità d’uso dell’arenile, anche in attuazione di quanto previsto per la medesima area dall’art. 22.4 del Piano Regolatore Generale vigente.
- 2.2** Il Piano si applica alle aree di Arenile del territorio comunale, individuate negli elaborati di cui al successivo art. 3 delle presenti Norme.
- 2.3** Il Piano Particolareggiato ha validità ed efficacia per anni 10 salvo motivate revisioni periodiche, nei limiti sopra richiamati e nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.
- 2.4** Il riscontro tra le presenti Norme e gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, per quanto riguarda riferimenti normativi e prescrizioni urbanistico - edilizie, si determina attraverso gli elaborati di cui al successivo art. 3.
- 2.5** In caso di difformità tra i diversi elaborati grafici, prevalgono le previsioni degli elaborati di piano.
- 2.6** In caso di difformità tra le presenti Norme e gli elaborati grafici, prevalgono le presenti Norme.

- 2.7** Eventuali indicazioni grafiche contenute nelle Tavole del Piano Particolareggiato, al di fuori del perimetro di cui al secondo comma, non hanno alcun valore nè progettuale nè normativo; esse rappresentano esclusivamente un complemento dei disegni.

Art. 3. Elaborati del Piano

- 3.1** Il **P.D.C.** si compone dei seguenti elaborati:
- Relazione Tecnica Generale;
 - Regolamento d'uso del Demanio Marittimo;
 - Norme Urbanistiche ed Edilizie di Attuazione;
 - Tav. 1: Inquadramento territoriale;
 - Tav. 2: Planimetria generale 1:10.000 – Quadro d'unione e Divisione in ambiti omogenei;
 - Tav. 3: Progetto di variante Foce Vomano / Stazione FF.SS. di Scerne;
 - Tav. 4: Progetto di variante Stazione FF.SS. di Scerne / Hotel Ambasciatori;
 - Tav. 5: Progetto di variante Hotel Ambasciatori - Via Cellini;
 - Tav. 6: Progetto di variante Via Cellini / Torre Cerrano;
 - Tav. 7: Progetto di variante - Planimetria aree usufruibili ad uso ristorazione e attrezzature ricreative;
 - Tav. 8: Progetto di variante - Stabilimenti balneari tipo e schema organizzazione arenile (indicativi);
 - Tav. 9: Progetto di variante – Planimetria rete fognante acque reflue.

Art. 4. Soggetti attuatori

- 4.1** I soggetti attuatori delle unità di intervento previste dal Piano Demaniale Comunale sono rappresentati, in forma singola o associata, dagli operatori di spiaggia (bagnini e gestori di bar e altri servizi), nonché, nei casi previsti dal presente Piano, dagli operatori e/o proprietari delle strutture ricettive e di servizio, e delle relative aree, collocate sul tratto di arenile interessato.
- 4.2** La stessa Amministrazione Comunale, per le aree di proprietà, assume la veste di soggetto attuatore per quanto riguarda le opere sulle aree di spiaggia libera, nonché per le nuove concessioni:
- a)** in località S. Maria a Valle per servizi di pubblica utilità: solo ombreggio per strutture turistico-ricettive – lotti **n. 87 e n. 88**;
 - b)** n. 2 aree in prossimità della Torre di Cerrano: solo ombreggio per finalità ed attività istituzionali di iniziativa dell'Ente – lotti **n. 90 e n. 91**;

c) area in Scerne di Pineto (direttrice sottopasso in prossimità Mercatore): per accoglienza stagionale animali domestici (cani e gatti) - lotto n. 89.

Art. 5. Utilizzazione delle aree demaniali marittime¹

- 5.1** Gli ambiti del litorale disciplinati del presente P.D.C. possono essere concessi in uso per fini turistico-ricreativi mediante l'utilizzo di impianti fissi e mobili
- 5.2** Sono impianti fissi le strutture classificate di "facile rimozione", di "difficile rimozione" e le "pertinenze demaniali" permanenti per tutto l'arco dell'anno e dell'intero periodo del rapporto concessorio; sono considerati impianti fissi pure le strutture di ristorazione (bar, ristoranti, chioschi) e ricettività ricomprese negli stabilimenti balneari, ancorchè temporanee e/o stagionali e/o leggere che, indipendentemente dal periodo di utilizzo previsto nella concessione, risultino autorizzate ed assentite da titolo concessorio pluriennale. Tali strutture, fermo restando l'utilizzo temporaneo eventualmente prescritto dal titolo, potranno permanere sull'area concessa fino alla scadenza naturale della concessione, senza obbligo di rimozione stagionale. La presente previsione si applica anche alle strutture regolarmente autorizzate e ai titoli in essere rilasciati antecedentemente all'approvazione delle presenti modifiche di piano.
- 5.3** Sono impianti mobili le strutture accessorie (arredo esterno, parco giochi, attrezzature balneari, tendaggi e gazebi, piattaforme mobili, tetti fonici, percorsi di mobilità e di accessibilità alla concessione) e le strutture leggere di facile rimozione per servizi balneari di modeste dimensioni, laddove specificamente previste nel P.D.C., permanenti limitatamente alla stagione balneare, fatta eccezione per il corridoio di libero accesso alla battigia che dovrà essere mantenuto per tutto l'arco dell'anno (legge 27.12.2006, n. 296 "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)*") e legge 05.02.1992, n. 104 "*Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate*") e le strutture autorizzate ed assentite nel titolo concessorio pluriennale, le quali potranno permanere per tutto l'arco dell'anno fino alla scadenza del rapporto concessorio.
- 5.4** Gli impianti mobili (le strutture accessorie, le strutture leggere di facile rimozione per servizi balneari di modeste dimensioni) possono essere installati nel periodo indicato dalla Ordinanza balneare "allestimento/rimozione strutture mobili delle aree in concessione per attività balneare".

¹ Coordinato con art. 3 Norme PDM

- 5.5** La classificazione delle opere “facile/difficile rimozione” è effettuata mediante perizia giurata di tecnico abilitato in relazione alle caratteristiche strutturali dell’opera, modalità e tempi di realizzazione e rimozione confermata dal preposto Ufficio Comunale in sede del procedimento istruttorio per il rilascio del relativo titolo abilitativo.
- 5.6** La natura dell’atto concessorio (formale / licenza) è individuato sulla base della tabella “Tipologia delle opere” allegata alla Circolare n. 120 del 24.05.2001 del Ministero dei Trasporti e della Navigazione.

Art. 6. Tipologie di insediamento²

- 6.1** Le tipologie di insediamento sono:
- a) stabilimenti balneari con impianti mobili;
 - b) stabilimenti balneari con impianti fissi e mobili;
 - c) servizi di ristorazione (bar, ristoranti, chioschi) e ricettività in forma indipendente e/o ricompresa negli stabilimenti balneari;
 - d) impianti sportivi e ricreativi ad uso turistico;
 - e) impianti termali o per cure;
 - f) punti di alaggio barche;
 - g) servizio di noleggio natanti e imbarcazioni;
 - h) uso di specchi acquei;
 - i) infrastrutture pubbliche o di pubblico servizio strettamente legate alla balneazione;
 - l) pontili a mare;
 - m) servizi di ombreggio (attrezzatura balneare), senza impianti fissi e mobili, per strutture ricettive-pararicettive costiere confinanti con il pubblico demanio marittimo;
 - n) travocchi e caliscendi;
 - o) circoli nautici;
 - p) riserve naturali, zone di pregio ambientale (S.I.C. – biotopi) e/o zone di riproduzione/dimora di fauna e flora protetta segnalate dalle Associazioni ambientaliste ed Aree Protette ed Enti di Ricerca;
 - q) aree attrezzate per associazioni onlus per servizio esclusivo a persone diversamente abili e/o persone a basso reddito “*incapienti*”;
 - r) aree attrezzate per cani e gatti “*baò/miao beach*”.
- 6.2** La concessione può essere rilasciata per l’insediamento o l’esercizio di più tipologie tra loro compatibili nel rispetto dei parametri del P.D.C..

² Coordinato con art. 4 Norme PDM

Art. 7. Modalità di attuazione

7.1 Il P.D.C. si attua, con ricorso agli specifici titoli abilitativi di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., alle Unità di Intervento di cui ai successivi articoli previa specifica autorizzazione comunale per quanto di competenza in materia ambientale per le disposizioni del d. lgs. 22.01.2004, n. 42 in esecuzione della sub-delega di cui alla L.R. 13.02.2003, n. 2 e s.m.i., nonché previo ottenimento del titolo concessorio marittimo comunale e dei necessari pareri e/o nulla-osta di competenza da parte di Enti e/o Organi sovraordinati in relazione all'intervento da realizzare.

Art. 8. Definizione dei Parametri d'intervento

8.1 Relativamente alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi si applica quanto previsto in materia dalle Norme del P.R.G., dal Regolamento Edilizio e dal Piano Demaniale Marittimo, con le seguenti integrazioni e precisazioni:

Superficie Complessiva: è costituita dalla sommatoria:

- della Superficie Copribile, come determinata nei richiamati strumenti, nonché nei successivi articoli;
- della superficie coperta da piattaforme realizzate con elementi semplicemente poggiati sulla sabbia.

Non è consentita la realizzazione di pavimentazioni con sottofondo ivi comprese quelle dei campi da gioco (pallavolo, basket, ecc.).

Art. 9. Documentazione tecnica a corredo della domanda di intervento

9.1 L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire nel rispetto delle modalità generali dettate dal combinato di sposto del D.P.R. 06.06.2001, n. 380/2001 e s.m.i. e D.P.R. 07.09.2010, n. 160, dovrà presentare specifica documentazione relativa al progetto dell'opera da eseguire, in formato cartaceo e in formato .pdf da trasmettere digitalmente allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.), comprendente i seguenti elementi tecnici:

- a) inquadramento territoriale, desunto dalla tav. 1, con indicazione del punto di intervento;
- b) planimetria generale in scala 1:2000 per un raggio di almeno 100 mt.;
- c) planimetria dello stato dei luoghi in rapporto non inferiore a 1:200 con le indicazioni delle concessioni laterali per una profondità di almeno 50 mt. dai confini, dagli accessi veicolari e pedonali, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno oggetto della concessione e le quote altimetriche e planimetriche della sede delle opere da eseguire

e dei fabbricati circostanti, evidenziate con profili e sezioni longitudinali e trasversali dell'intero tratto di arenile interessato dalla concessione, con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti anche non adulti, dell'eventuale presenza di dune ed ogni eventuale altro particolare di rilievo al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che in concessione. Nel caso di interventi su strutture esistenti, lo stato di fatto dovrà essere quello desunto dalle schede sinottiche delle concessioni in essere;

- d) relazione tecnica illustrativa dell'intervento con indicazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali, nonché gli accorgimenti tecnico-costruttivi da adottare per far fronte ad eventi calamitosi straordinari di particolare intensità (venti, mareggiate e conseguenti fenomeni di erosione cui il litorale è criticamente sottoposto);
- e) i disegni, in rapporto 1:100, delle piante dell'opera progettata con l'indicazione di:
- destinazione ed uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni delle aperture;
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di servizio;
 - ubicazione dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti;
 - nella pianta degli spazi aperti: pavimentazione, cordatura, aiuole e piante, nonché schema degli allacciamenti ai servizi tecnologici quali: acqua, luce, rete di fognatura ed eventualmente gas;
 - particolari costruttivi, in rapporto 1:50, del corpo principale e delle cellule tipo di corpi accessori, con la indicazione delle aperture, dei serramenti, delle strutture di assemblaggio, del tipo di copertura e di quant'altro non sufficientemente rappresentabile in scala 1:100;
- f) disegni quotati, in rapporto a 1:100 di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano a sistemazione avvenuta, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei vani, lo spessore dei solai, gli sporti aggettanti, i parapetti. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- g) disegni nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata completi di riferimento ai manufatti circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

I prospetti devono riportare l'indicazione dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per le insegne, delle opere in ferro e balaustre. Gli uffici preposti all'esame e all'istruttoria tecnico-amministrativa potranno richiedere disegni di particolari della costruzione e ulteriore documentazione fotografica dello stato che si rendessero necessari per una migliore comprensione dell'opera;

- h) disegni in scala minima 1:100 indicanti senza campitura le strutture che si intendono conservare, con campitura gialla le strutture che si intendono demolire e con campitura rossa quelle nuove;
- i) documentazione fotografica;
- l) quadro sinottico indicante la Superficie Coperta dello stato di fatto e quella di progetto; nonché la volumetria dello stato di fatto e quella di progetto;
- m) tavola illustrativa con inserimento di simulazione tridimensionale nell'area oggetto di intervento;
- n) copia del modello "D1", relativo al Sistema Informativo Demanio Marittimo (S.I.D.) compilato secondo le istruzioni del Ministero dei Trasporti e della Navigazione e relativi allegati.

Art. 10. Opere di Urbanizzazione

- 10.1** Le seguenti opere, con i relativi allacciamenti, necessari a garantirne il concreto esercizio, configurano il quadro delle Opere di Urbanizzazione afferenti alla sistemazione dell'Arenile:
 - aree di verde attrezzato;
 - percorsi pedonali;
 - opere a rete (fognature, rete idrica e rete elettrica).
- 10.2** Relativamente a dette Opere, ove non già realizzate, l'Amministrazione Comunale procederà mediante progettazione e realizzazione diretta secondo stralci organici, con ricorso all'intervento degli Enti gestori dei servizi.
- 10.3** Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, in particolare per quanto concerne la rete dei percorsi pedonali e ciclabili, dovrà assicurare adeguata omogeneità delle soluzioni tipologiche, dimensionali e formali per tratti organici di consistente ampiezza.
- 10.4** Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà in ogni caso risultare conforme alle disposizioni normative per l'eliminazione delle barriere architettoniche:

- **legge 05.02.1992, n. 104** “Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”;

- **D.P.R. 24.07.1996, n. 503** “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;

10.5 Le opere di urbanizzazione primaria generali e servizi (rete idrica, rete elettrica, fognature esistenti) sono indicativamente riportati sulla tav. 9 allegata al presente P.D.C..

Art. 11. Unità di Intervento

11.1 Le **Unità di Intervento** rappresentano l'entità immobiliare-funzionale che può essere sottoposta a trasformazione mediante permesso di costruire o altro titolo abilitativo in relazione alle declaratorie di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i..

11.2 Esse corrispondono a componenti strutturali ricorrenti nel P.D.C., quali le singole concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente P.D.C. risultanti dai rispettivi titoli concessori.

a) Unità di Intervento ordinarie: corrispondono alle singole concessioni demaniali ordinarie previste nel presente P.D.C., così come risultanti dai rispettivi titoli concessori:

a.1) concessioni demaniali per stabilimenti balneari;

a.2) concessioni demaniali per solo ombreggio;

b) Unità di Intervento speciali: corrispondono alle singole concessioni demaniali speciali previste nel presente P.D.C. così come risultanti dai rispettivi titoli concessori:

b.1) concessioni demaniali per associazioni;

b.2) concessioni demaniali per alaggio imbarcazioni;

b.3) aree riservate a colonie marine.

11.3 Salvo diverse specifiche disposizioni in materia, nelle **Unità di Intervento** sopra definite sono ammessi interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;

- ristrutturazione edilizia;

- demolizione e ricostruzione con previsione di organismi funzionali del tutto o in parte diversi dai preesistenti, conformemente ai parametri d'intervento stabiliti nel presente P.D.C.;

secondo le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e nei limiti di cui ai successivi articoli delle presenti norme, con la condizione di conseguire una significativa

modifica di edifici e manufatti rispetto all'assetto esistente, tendendo, oltre che a un esteso rinnovo di tale assetto sotto il profilo edilizio e dell'immagine, ad ampliare le visuali libere in senso monte/mare.

- 11.4** Le potenzialità d'uso e di edificazione specifiche nelle diverse Unità di Intervento sono fissate dagli articoli da 12 a 19 compresi;

Art. 12. Spiagge libere³

- 12.1** Le porzioni di arenile non ricomprese tra le unità di intervento di cui all'articolo precedente sono definite "**spiagge libere**" identificate con lettera "L", ad esclusione delle zone individuate con diversa campitura di cui al successivo art. 13. I tratti di litorale che rientrano in tale definizione, aventi caratteristica di spiaggia fruibile ad uso turistico-ricreativo di tipo balneare potranno essere dotate dei servizi minimi, anche di tipo igienico e vi devono essere garantiti ove possibile il servizio di sorveglianza e salvataggio per la sicurezza dei bagnanti e la pulizia dell' arenile in osservanza delle ordinanze rispettivamente emesse dalla Capitaneria di Porto e dalla Regione Abruzzo – Servizio Demanio. Ove tali servizi non possono essere assicurati, tali aree, con specifico riferimento alle ordinanze di cui sopra, dovranno essere segnalate con appositi cartelli, ben visibili agli utenti, di dimensioni e caratteristiche riportati nelle citate ordinanze.

- 12.2** Nelle spiagge libere sarà possibile, da parte dell'Amministrazione Comunale, con ricorso ad idonee forme di gestione, prevedere la dotazione di servizi quali:

- docce;
- servizi igienici con caratteristiche ed accesso idonei per persone diversamente abili;
- spogliatoi pubblici con caratteristiche ed accesso idonei per persone diversamente abili;
- contenitori porta rifiuti;

La dotazione dei servizi minimi con volumi e tettoie non può coprire più del 5% dell'area totale destinata a spiaggia libera con una superficie massima di mq. 25,00 e la superficie coperta da piazzola/piattaforma non può superare il 15% dell'area totale destinata a spiaggia libera con una superficie massima di mq. 150,00.

Art. 13. Suddivisione in zone

- 13.1** Il Piano Particolareggiato dell'Arenile prevede una suddivisione nelle seguenti zone fondamentali, individuate negli elaborati grafici del piano stesso:
- *tratto Foce Vomano / Stazione FF.SS. di Scerne (tav. 3);*

³ Coordinato con art. 5, commi 40 e 42 Norme PDM

- tratto Stazione FF.SS. di Scerne / Hotel Ambasciatori (tav. 4);
- tratto Hotel Ambasciatori - Via Cellini (tav. 5);
- tratto Via Cellini / Torre Cerrano (tav. 6).

Le zone individuate con campitura tratteggiata in neretto sulle tav. 3 e 4, riguardanti l'arenile antistante la zona urbanisticamente definita "zona per attrezzature balneari sub-zona A" sottoposta a "piano quadro" di iniziativa pubblica non ancora attuata, ad eccezione del tratto antistante i campings "Heliopolis" e "Pineto Beach" (tav. 4), non rientrano tra le definizioni di cui ai precedenti artt. 11 e 12 e non saranno oggetto di concessione, in quanto totalmente prive di accessi e opere di urbanizzazione necessarie alla dotazione dei servizi essenziali e saranno oggetto di zonizzazione in una futura previsione di completamento della pianificazione dell'arenile allorquando si verifichino le condizioni minime necessarie alla fruibilità dei luoghi.

- 13.2** Ai fini della individuazione effettiva e del trasferimento sul terreno dei confini delle zone di cui sopra e delle relative articolazioni interne di cui agli elaborati grafici del P.D.M., si assumono come riferimenti, a monte il confine del demanio marittimo o demanio dello stato/Intendenza di Finanza, a mare la linea di battigia. Il confine tra l'area demaniale e le aree private poste a monte, ove avesse nel tempo subito modificazioni, è quello risultante dalle cartografie ed atti ufficiali di ricognizione e riconfinazione redatte in concertazione tra il Comune e gli Organi Regionali e Statali preposti.

Art. 14. Disciplina delle Unità di Intervento

- 14.1** L'insieme delle Unità di Intervento costituisce la Zona delle Attrezzature di Spiaggia, la quale corrisponde all'asta longitudinale riservata ai bagni, ai bar ed alle attrezzature delle diverse Unità, con i rispettivi servizi.
- 14.2** La relativa profondità in senso trasversale è da ritenersi variabile in ragione delle modificazioni della linea di battigia. Indicativamente, la profondità si desume graficamente dalle planimetrie del P.D.C., salvo verifica in loco in fase di proposizione degli interventi.
- 14.3** Le destinazioni d'uso e le potenzialità edificatorie all'interno delle Zone delle attrezzature di spiaggia sono definite dagli articoli che seguono.

Art. 15. Unità d'Intervento ordinarie

- 15.1 Usi ammessi:**
- a) le attrezzature edificate possono essere utilizzate per spogliatoi, bar e relativi spazi complementari di deposito e servizio, locale per somministrazione alimenti e servizi

igienico-sanitari e di assistenza, nei limiti della rispettiva Superficie Coperta risultante dalle concessioni o autorizzazioni edilizie o permessi di costruire alla data di adozione delle presenti Norme o, nel caso di demolizione e ricostruzione, applicando i parametri d'intervento proporzionalmente l'estensione della concessione demaniale ma non oltre il massimo consentito dalle previsioni insediative del presente P.D.C.;

b) sono confermati altri eventuali usi esistenti risultanti dalle concessioni o autorizzazioni edilizie o permessi di costruire, nei limiti della rispettiva Superficie Utile interessata.

15.2 Categorie e modalità d'intervento:

15.2.1 Negli interventi su strutture esistenti, legittimamente costruite o regolarmente condonate, è ammessa l'integrale sostituzione dei manufatti previa asseverazione del progettista circa le entità edilizie delle strutture preesistenti con rilievo accurato dello stato di fatto ed allegata documentazione fotografica. In questo caso, fatto salvo le entità edilizie preesistenti, è consentito il ricorso alla demolizione e ricostruzione applicando i parametri d'intervento proporzionalmente l'estensione della concessione demaniale ma non oltre il massimo consentito dalle previsioni insediative del presente P.D.C..

15.2.2 Per ogni tipo di intervento, dovrà essere assicurato l'abbattimento delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne i servizi igienici che l'accesso alle strutture ricettive, nonché l'accesso al mare.

15.2.3 Nelle concessioni demaniali per il solo ombreggio, esistenti alla data di adozione del P.D.C. e funzionalmente connesse ad attività turistico-ricettive regolarmente in esercizio, sono consentiti l'allestimento temporaneo di ombrelloni e installazione di attrezzature sportive su sabbia tipo beach volley. In tali zone non sono ammesse costruzioni di alcun tipo ad esclusione di servizi igienici e passerelle di accesso al mare. Tali servizi minimi devono essere realizzati con strutture fisse solo per i servizi igienici e mobili per gli altri servizi e non possono coprire più del 5% dell'area in concessione.

15.2.4 I titolari di strutture ricettive, alberghi, campeggi, villaggi turistici, hanno titolo ad ottenere, in via prioritaria rispetto alle previsioni di nuove concessioni di aree demaniali, laddove richiesto, anche in forma consortile, la concessione di un tratto di spiaggia il più possibile vicino alle rispettive strutture. Le relative concessioni sono intestate e collegate alla struttura ricettiva e non possono essere cedute

separatamente né possono essere autorizzati sub ingressi, tranne nel caso di cessione della struttura ricettiva alla stessa società o persona fisica subentrante.⁴

Art. 16. Unità d'Intervento speciali

16.1 Usi ammessi:

- a) le attrezzature edificate possono essere utilizzate per spogliatoi, servizi igienico sanitari e di assistenza, locale pertinente alle finalità operative dell'associazione, solo se strettamente connesse e funzionali all'esercizio dell'attività balneare, nei limiti della rispettiva Superficie Coperta risultante dalle concessioni o autorizzazioni edilizie o permessi di costruire alla data di adozione delle presenti Norme;
- b) sono confermati altri eventuali usi esistenti risultanti dalle concessioni o autorizzazioni edilizie o permessi di costruire, nei limiti della rispettiva Superficie Utile interessata.

16.2 Categorie e modalità d'intervento:

- 16.2.1** Negli interventi su strutture esistenti, legittimamente costruite o regolarmente condonate, è ammessa l'integrale sostituzione dei manufatti previa asseverazione del progettista circa le entità edilizie delle strutture preesistenti con rilievo accurato dello stato di fatto ed allegata documentazione fotografica. In questo caso, fatto salvo le entità edilizie preesistenti, è consentito il ricorso alla demolizione e ricostruzione, applicando i parametri d'intervento proporzionalmente l'estensione della concessione demaniale ma non oltre il massimo consentito dalle previsioni insediative del presente P.D.C.. Ad ogni modo, in tali unità non sono ammesse modifiche circa le preesistenti destinazioni d'uso.
- 16.2.2** Per ogni tipo di intervento, dovrà essere assicurato l'abbattimento delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne i servizi igienici che l'accesso alle strutture ricettive, nonché l'accesso al mare.

Art. 17. Parametri di intervento generali

17.1 La realizzazione delle strutture ammesse nelle unità di cui ai precedenti **art. 15 e 16**, è disciplinata dai seguenti parametri:

- la percentuale massima di superficie pavimentata per passerelle e piazzole, esclusi gli impianti mobili di cui al precedente art. 5, non potrà superare il 20% dell'area concessa, con una superficie massima di mq 250;

⁴ Coordinato con art. 5, comma 35 Norme PDM

- la percentuale di superficie copribile con volumi e tettoie, esclusi gli impianti mobili di cui al precedente art. 5, è del 20% dell'area in concessione, con superficie coperta massima di mq 250 per le **Unità d'Intervento Ordinarie** e di mq. 150 per le **Unità d'Intervento Speciali**;
- l'altezza massima dei volumi realizzati non potrà superare mt. 4.50, comprese le eventuali strutture di protezione (parapetti se realizzati con elementi pieni o chiusi) dei frequentatori di coperture accedibili ed utilizzate a solarium e/o attività ricreative (al netto del distacco di cui al successivo punto 17.2);⁵
- l'altezza utile interna dei locali destinati a bar, preparazione e somministrazione di alimenti nonché servizio di assistenza, non potrà essere inferiore a mt 3.00;
- l'altezza potrà essere ridotta a mt 2.40 relativamente ai servizi igienici e spogliatoi.

17.2 Per tutte le unità i manufatti, al fine di consentire l'espansione dell'onda massima di tempesta, devono essere staccati di almeno mt. 1,50 (estradosso del primo solaio del manufatto) rispetto alla quota livello medio mare misurata in riferimento ai capisaldi IGM95, sistema di rilevamento WGS84. I manufatti in ampliamento dei complessi balneari realizzati prima dell'efficacia delle presenti norme possono essere posizionati alla stessa quota degli impianti originari. L'esistente legittimato è fatto salvo.⁶

17.3 Le coperture degli impianti fissi (stabilimento balneare) possono essere utilizzate a solarium o per attività turistiche e ricreative, con l'installazione di impianti mobili di cui al precedente art. 5, limitatamente alla stagione balneare e/o utilizzate per l'installazione di tecnologie per la produzione di energia (energie rinnovabili) quali tetti fotovoltaici. L'altezza massima dei tetti fotovoltaici deve essere contenuta nei limiti previsti al precedente punto 17.1.⁷

17.4 Tutte le unità dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni dettate dalla vigente normativa in materia di superamento e abbattimento delle barriere architettoniche:

- legge 05.02.1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate";
- D.P.R. 24.07.1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

⁵ Coordinato con art. 5, comma 33 Norme PDM

⁶ Coordinato con art. 5, comma 30 Norme PDM

⁷ Coordinato con art. 5, comma 34 Norme PDM

- 17.5** Per il tratto di litorale che si estende dalla direttrice di via B. Cellini alla Torre Cerrano è vietato realizzare manufatti sull'arenile demaniale ed espressamente si prevede che i servizi vengano ubicati sulla fascia retrostante l'arenile e precisamente su terreni che, secondo la previsione urbanistica sono soggetti a piano di dettaglio.
- 17.6** In particolare riguardo alle unità di intervento in prossimità della Torre di Cerrano e di cui all'art. 4 (art. 4.2 – lett. b), i servizi igienici dovranno essere ubicati nella preesistente struttura già destinata a “interesse generale e militare”, concessa all'Area Marina Protetta per fini istituzionali.

Art. 18. Requisiti generali comuni a tutti gli interventi⁸

- 18.1** Negli interventi di qualsiasi natura non sono consentiti modificazioni della giacitura dell'arenile eccedenti i cm. 50 oltre la normale quota media delle giaciture circostanti.
- 18.2** I canali di scolo esistenti, relativi ai tratti terminali delle reti cittadine di raccolta delle acque meteoriche, ove insistano su concessioni demaniali già in essere alla data di adozione del presente P.D.C., o di previsione, potranno essere canalizzati con collettori di sufficiente diametro che garantiscano la stessa capacità di deflusso del canale a cielo aperto. I tratti terminali dovranno essere ispezionabili al fine di garantire la continua efficienza ed essere rimossi alla chiusura della stagione balneare. Allo scopo dovrà essere prodotta al Comune specifica richiesta di autorizzazione corredata da elaborato tecnico e da relazione idraulica redatti da tecnico abilitato. E' vietato realizzare manufatti di qualsiasi natura sulla direttrice dei citati canali di scolo.
- 18.3** I nuovi manufatti da realizzare sulle aree demaniali dovranno essere collocati ad una distanza minima di mt 2,50 dal limite dell'arenile posto a monte delle concessioni e di mt. 3,00 tra i corpi staccati della medesima unità di intervento.
- 18.4** Le cabine spogliatoio e/o servizi igienici dovranno essere collocati in senso ortogonale la battigia.
- 18.5** Le passerelle di accesso al mare dovranno avere una larghezza di mt 1,20 ed essere realizzate in materiali riciclabili e non nocivi, compatibili con lo stato dei luoghi (legno, plastica riciclabile e simili) ed essere facilmente rimovibili semplicemente posati sulla sabbia, conformemente alle disposizioni di cui alla legge 05.02.1992, n. 104 “Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate” e al D.P.R. 24.07.1996, n. 503 “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”.

⁸ Coordinato con art. 5 Norme PDM

- 18.6** Per ogni concessione è fatto obbligo di consentire il libero e gratuito accesso e transito per il raggiungimento della battigia per l'intero arco dell'anno. Il corridoio d'accesso dovrà essere adeguato alla eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi delle normative citate nel precedente punto 17.4.
- Per le sequenze di concessioni con fronte mare inferiore ai mt. 50,00 il corridoio di libero transito per il raggiungimento della battigia potrà essere garantito in forma comune ogni frazione pari a mt. 60,00.
- Per le concessioni contigue, in sede di allestimento della spiaggia con le attrezzature balneari (ombrelloni e sedie), dovrà essere lasciato uno spazio libero di almeno ml. 3,00 (spazio minimo per evitare l'accavallamento dell'attrezzatura balneare), a carico di entrambi per ml. 1,50 ciascuno, misurato dalla proiezione del lato esterno del cappello dell'ombrellone e/o attrezzatura di ombreggio. Le concessioni con fronte mare inferiore ai mt. 20,00 sono derogate dall'osservanza di quanto innanzi.
- 18.7** Nel rispetto di quanto dettato dall'art. 5, comma 32 delle norme del P.D.M. così come modificate, per tutti gli interventi previsti dalle presenti norme dovrà essere verificato che la barriera visiva, limitatamente agli impianti fissi, costituita da volumi e superfici accessorie coperte che superino l'altezza di mt. 1,50 da terra, con l'esclusione degli impianti mobili e del fronte occupato dalle cabine spogliatoio per un massimo di mt. 4,00 (n. 2 file di cabine), non può superare il 25% del fronte concesso per le concessioni con fronte a mare superiore a mt. 40,00 e del 30% per le concessioni con fronte a mare inferiore ai mt. 40,00. L'esistente, legittimato con concessioni edilizie o permessi di costruire ordinari o in sanatoria, è fatto salvo.
- 18.8** E' consentita la recinzione, con materiale trasparente e facilmente rimovibile, con finalità di protezione e salvaguardia delle strutture esistenti e regolarmente autorizzate, limitatamente al perimetro del manufatto e per il solo periodo invernale, con divieto assoluto di recintare l'intera concessione. La realizzazione di tali recinzioni, ancorché di carattere provvisorio e temporale deve essere preventivamente sottoposta al preposto servizio Comunale e all'Agenzia delle Dogane.
- 18.9** Le concessioni demaniali per gli impianti di balneazione ed i loro rinnovi sono subordinati alla visitabilità degli impianti ai sensi del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 in attuazione della legge 09 gennaio 1989, n. 13 ed alla definitiva possibilità di accesso al mare delle persone diversamente abili mediante passerelle in legno o materiale eco-compatibile, che permettano di raggiungere agevolmente la spiaggia ed il mare, in rispetto della 05.02.1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i

diritti delle persone handicappate” e al D.P.R. 24.07.1996, n. 503 “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”.

- 18.10** Nella parte sottostante la superficie copribile, nel caso in cui la stessa sia posta ad una quota superiore rispetto al piano dell'arenile, possono essere ricavati locali tecnici/rimesse attrezzature balneari di altezza utile massima di mt. 2,20 con l'impiego di sistemi costruttivi a basso impatto ambientale.⁹
- 18.11** Le concessioni possono essere dotate di un locale tecnico della superficie massima di mq. 9,00, nell'ambito delle previsioni di cui al punto precedente (parte seminterrata) da adibire all'alloggiamento di centrali, motori, serbatoi, autoclavi (centrali tecnologiche) e quant'altro necessario per il funzionamento degli impianti di servizio, al fine di evitare superfetazioni superficiali impattanti e/o aspetti poco decorosi con l'ambiente circostante.¹⁰

Art. 19. Articolazione delle concessioni per stabilimento balneare

- 19.1¹¹** Le concessioni per stabilimento balneare sono costituite da fasce parallele al mare: fascia per servizi, fascia per talassoterapia (attrezzatura balneare) e fascia per libero transito:
- a)** la “fascia per servizi” si estende dal confine posto ad ovest del demanio marittimo per una profondità definita sugli elaborati in relazione alla conformazione del territorio costiero. La “fascia per servizi” è destinata esclusivamente per la installazione/mantenimento degli impianti fissi e mobili nelle entità e modalità stabilite nei precedenti artt. 15 e 16;
- b)** la “fascia per talassoterapia (attrezzatura balneare)” si estende dal limite definito nel precedente punto **a)** alla zona di battigia riservata al libero transito. La “fascia per talassoterapia (attrezzatura balneare)” è destinata esclusivamente alla installazione delle attrezzature balneari (ombrelloni e sedie) ed, in deroga, dove non è possibile utilizzare la fascia per servizi, per l'installazione di aree giochi. Nelle zone con ridotta profondità a causa di fenomeni erosivi e/o per conformazione naturale della costa, l'attrezzatura balneare – in deroga a quanto innanzi previsto – potrà essere posizionata nella “fascia per servizi” di cui al precedente punto **a)**, compatibilmente con lo stato dei luoghi;
- c)** la “fascia per il libero transito” si estende dal limite definito nel precedente punto **b)** fino al bagnasciuga con una profondità minima non inferiore ai mt. 5,00; la fascia di libero transito, laddove superiore ai mt. 5,00 dovrà rimanere al libero uso senza stazionamento fisso per fini talassoterapeutici. In deroga possono essere installate le postazioni (torrette) di salvamento.

⁹ Coordinato con art. 5, commi 26-27-28 Norme PDM

¹⁰ Coordinato con art. 5, commi 26-27-28 Norme PDM

¹¹ Coordinato con art. 5, commi da 15 a 20 Norme PDM

19.2 Nella zona retrostante la “fascia per servizi” (come da elaborato di riferimento **n. 7**), è possibile ottenere titolo, senza carattere di insistenza, per l’occupazione di una zona immediatamente a ridosso della struttura principale mediante sedie e tavoli destinati alla ristorazione, da delimitare con apposizione di termini provvisori, senza impedire il pubblico passaggio e mediante adeguamento del canone e del titolo concessorio da parte del preposto Servizio Demanio comunale.

Dette zone sono, in via generale, individuate in asse alla struttura principale costituente lo stabilimento balneare e avente lunghezza pari al fronte mare concesso e comunque non superiore a mt. 40,00 e profondità massima di mt. 15,00 misurati verso ovest dalla linea di delimitazione dell’arenile demaniale.

In relazione all’area concessa, la stessa dovrà essere destinata per 3/4 a dislocazione di attrezzature (sedie e tavoli) per la ristorazione e per 1/4 alla dislocazione di attrezzature per giochi bimbi (scivoli, altalene, giostrine, ecc.) e similari (ad es. tavoli da ping-pong e altre attrezzature di svago e posteggi per biciclette con rastrelliere). Dette attrezzature dovranno essere dotate delle opportune certificazioni delle ditte fornitrici e relativi collaudi, volti al rispetto delle normative in materia di sicurezza e incolumità, pena l’immediata rimozione in caso di verifica e/o segnalazione ad esito negativo.

Art. 20 . Zone per alaggio imbarcazioni

20.1 Le zone per alaggio imbarcazioni di cui al punto f) del precedente art. 6, sono individuate con apposita campitura sugli elaborati progettuali del presente Piano Demaniale Comunale elencati nel precedente art. 3 e si suddividono in:

- zone per alaggio libere;
- zone per alaggio in concessione.

Le modalità di concessione ed utilizzo di dette zone sono contenute nell’allegato Regolamento d’uso del Demanio Marittimo.

Art. 21. Zone ed oggetti di interesse generale e militare

21.1 Il manufatto individuato a sud della Torre di Cerrano nelle immediate vicinanze della concessione esistente denominata “Itaca” è riservato all’Organo Militare Marittimo per fini inerenti l’attività di competenza di sorveglianza della costa e delle acque o per altre finalità di uso pubblico riferite all’attività dell’Area Marina Protetta “Torre del Cerrano”. Tale manufatto avrà un fronte mare asservito di lunghezza non inferiore a mt. 20.

Art. 22. Zona di protezione naturalistica

- 22.1** La Zona di Protezione Naturalistica è riservata alla conservazione dell'habitat originario residuo, o in corso di ripristino, della spiaggia, con finalità di osservazione scientifica e didattica e di diversificazione dell'attuale paesaggio costiero.
- 22.2** In tali zone deve essere vietata ogni modificazione dei suoli, anche precaria e devono essere delimitate *zone di rispetto* atte a garantire la conservazione di tale ambiente contro ogni rischio di degrado legato soprattutto alle attività antropiche. Per quanto riguarda la pressione antropica, specialmente nel periodo estivo, è fondamentale la protezione delle dune costiere, in particolar modo per il tratto che si estende dalla località Foggetta fino alla Torre di Cerrano che verranno protette con l'impiego di delimitatori naturali realizzati con paletti in castagno e cordoni di funi di marineria.
- In tali zone, la pulizia del litorale deve essere eseguita senza l'utilizzo di mezzi meccanici ovvero a mano, evitando quindi di asportare anche elementi vegetali preziosissimi per la salvaguardia e conservazione della duna che rappresenta l'unico mezzo naturale di difesa del litorale. Per la residuale fascia dell'arenile e fino alla battigia è consentito l'uso di pezzi meccanici di piccola portata per la pulizia superficiale.
- 22.3** Occorre sottolineare con forza che, in considerazione del delicatissimo equilibrio biologico dell'ecosistema – duna deve essere bandito il passaggio – calpestio indiscriminato.
- 22.4** Al fine di garantire una corretta protezione e promozione della duna è prevista l'installazione di cartelli informativi e percorsi obbligati.
- 22.5** Le zone definite di "salvaguardia dunale" sono identificate sulle planimetrie del P.D.C. con apposita campitura e identificate sulle tavole n. 5 e n. 6 riportante la zonizzazione delle aree.
- Le aree interessate dalla presenza di dune sono generalmente così geograficamente definite e caratterizzate:
- a) fascia litoranea dell'arenile della zona sud del Comune di Pineto, compresa trasversalmente in direzione est-ovest tra la battigia e la pineta e longitudinalmente nel tratto compreso tra la direttrice di via Cellini dell'abitato di Corfù e la direttrice all'altezza della concessione demaniale "Bar Eucaliptus", caratterizzata dalla presenza ad ovest di pineta litoranea di *pini d'aleppo* e *pinus pinea* della larghezza media di mt. 45-50, impiantata – *medio tempore* – agli inizi degli anni '50;
 - b) fascia litoranea dell'arenile dalla direttrice all'altezza della concessione demaniale "Bar Eucaliptus" al confine nord dell'area di pertinenza della "Torre di Cerrano",

caratterizzata dalla presenza ad ovest di pineta litoranea come da precedente punto a);

- c) fascia litoranea dell'arenile dell'intero fronte longitudinale dell'area di pertinenza della "Torre di Cerrano", caratterizzata ad ovest dalla presenza di giardino botanico;
- d) fascia litoranea dell'arenile compresa tra il confine sud dell'area di pertinenza della "Torre di Cerrano" e il confine territoriale con il Comune di Silvi, caratterizzata ad ovest da viabilità in rilevato per l'accesso alla "Torre di Cerrano", nonché dalla presenza di struttura turistico-ricettiva (camping).

In generale, tale area interessa l'arenile demaniale avente una larghezza media di mt. 40-45, di cui una fascia a vegetazione dunale naturale.

Art. 22-bis. Segnalazione aree di nidificazione con presenza di vegetazione¹²

22-bis.1 Le aree rientranti nella perimetrazione di cui al precedente art. 22 sono parimenti segnalate quali aree di nidificazione con presenza di vegetazione psammofila.

Per dette aree, ferme restando le limitazioni di cui al precedente art. 22, ai fini della preservazione dell'habitat naturale si prescrive la pulizia a mano e l'accesso attraverso varchi naturali appositamente segnalati.

La delimitazione riportata sulle tavole di piano, relativa alle fasce dunali, è meramente indicativa e non vincolante ai fini dell'uso dell'arenile demaniale alla stregua delle presenti norme.

Art. 23. Caratteri strutturali e tipologici delle costruzioni

23.1 Tutte le costruzioni ammesse nell'arenile ai sensi dei precedenti articoli devono presentare i caratteri della precarietà.

23.2 Tale concreta caratterizzazione strutturale può ritenersi soddisfatta con il requisito della facile rimozione attuabile con tecniche di prefabbricazione, tenuto sempre conto che il territorio comunale risulta classificato "zona sismica di III categoria" e va salvaguardato il rispetto della normativa di prevenzione del danno sismico.

¹² Inserito ex art. 7, comma 3.- lett. e) norme PDM

Art. 24. Elementi di finitura e di arredo

- 24.1** Tutte le opere di tinteggiatura e rivestimento da eseguirsi su edifici e manufatti dovranno essere preventivamente autorizzate ed essere realizzate secondo le tonalità dei seguenti colori base: bianco, giallo, azzurro; è ammessa la pannellatura in legno.
- 24.2** Eventuali corpi captanti per il riscaldamento dell'acqua dovranno essere collocati sulla copertura delle costruzioni, nelle posizioni meno visibili da terra.
- 24.3** E' consentito il tamponamento di portici mediante installazione nel periodo estivo di elementi mobili scorrevoli trasparenti, nel rispetto di tutti i necessari requisiti di sicurezza strutturali delle realizzazioni e delle norme di sicurezza sulle vie di esodo (D.L. 626/94 e D.M. 10/03/98), mediante integrazione del canone annuo nella misura stabilita per dette opere.

Art. 25. Premialità

- 25.1** Al fine di conseguire le finalità del P.D.C., per gli interventi riguardanti le strutture ricomprese sia nello stato di fatto che di previsione ai sensi degli specifici articoli che precedono, le presenti norme hanno lo scopo di perseguire obiettivi di particolare pregio con l'applicazione di criteri ambientali al sistema di sviluppo turistico del territorio. Lo sviluppo turistico che scommette sulla qualità totale: qualità del territorio, qualità dell'impresa turistica, qualità delle politiche di promocommercializzazione e accoglienza e dell'offerta turistica, qualità ambientale intesa come capacità di coniugare performances economiche e sociali nel rispetto dell'ambiente.

Obiettivo precipuo dell'introduzione di tali criteri è quello di migliorare la qualità ambientale della costa e del territorio anche attraverso il coinvolgimento dei privati secondo il concetto di responsabilità condivisa per una maggiore eco-compatibilità ed eco-gestione degli stabilimenti balneari sia per quanto riguarda la riqualificazione delle strutture che per quanto attiene l'attività gestionale e ricreativa.

Per rendere concreta l'attuazione di tutto ciò, è necessario introdurre fattori incentivanti all'innalzamento della qualità degli stabilimenti balneari, facendo leva su un sistema premiante indirizzato al riconoscimento di sgravi sulle principali imposte (TARSU e IMU) o alla creazione di un progetto di candidatura mediante valutazione e successiva attribuzione di punteggi, ad esempio un concorso per il riconoscimento di stabilimento eco-compatibile, che preveda la classificazione delle strutture balneari.

- 25.2 Elementi caratterizzanti lo stabilimento ecocompatibile**

1. **solare termico**: posto sul tetto del manufatto principale con la funzione di produrre acqua calda sanitaria da indirizzare alle docce. La resa dei collettori installati hanno una resa massima senza necessità di installare boiler e centrali per il riscaldamento dell'acqua;
2. **recupero acque piovane**: per diminuire il consumo di acqua può essere interrata una cisterna per lo stoccaggio dell'acqua piovana da utilizzare per l'innaffiamento delle eventuali aree verdi annesse alla concessione e per il lavaggio delle aree comuni esterne;
3. **riutilizzo acque grigie**: per diminuire il consumo di acqua si considera il riutilizzo per taluni scopi dell'acqua proveniente dalle docce; viene interrato un impianto per il filtraggio composto da un desabbiatore, da un desaponatore e da una vasca di stoccaggio. Una pompa porta poi le acque grigie alle cassette dei wc utilizzandole per lo scarico; tali acque potranno essere utilizzate anche per la subirrigazione delle aree verdi;
4. **parete ventilata**: consiste in un rivestimento del fabbricato presente con doghe opportunamente distanziate dalla struttura a formare una parete ventilata utile all'isolamento termico della struttura durante il periodo estivo e contemporaneamente il rivestimento a doghe darebbe una nuova immagine allo stabilimento;
5. **fotovoltaico**: installato fino alla copertura dell'intero fabbisogno energetico dello stabilimento; l'impianto d'inverno continuerà a produrre energia elettrica che potrà essere immessa nella rete pubblica;
6. **raccolta differenziata**: chi sceglie lo stabilimento è chiamato a partecipare alla raccolta differenziata delle frazioni riciclabili (vetro, plastica, carta e cartone, alluminio, ecc.) utilizzando gli appositi contenitori posti direttamente sulla spiaggia;
7. **certificazioni ambientali**: l'adesione volontaria ai sistemi di gestione ambientale (ISO 14001, EMAS, ECOLABEL) ha lo scopo far prendere coscienza che le attività messe in atto dallo stabilimento producono un impatto sull'ambiente locale; il miglioramento delle proprie performance ambientali dimostrano la ferma volontà di dotarsi di un programma ambientale indirizzato al miglioramento continuo dei propri comportamenti;
8. **bioedilizia**: demolizione, ristrutturazione, ricostruzione, con l'utilizzo delle moderne tecniche di bioedilizia (materiali naturali come legno, metalli, murature realizzate con materiali naturali, ma anche utilizzo di materiali derivati dal riciclaggio e dal recupero delle materie);
9. **tecniche per il risparmio energetico**
10. **gpp (green public procurement)**: utilizzo di materiali biodegradabili e/o riciclati anche nella comune gestione dello stabilimento (es. nella somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
11. **barriere architettoniche**: miglioramento dell'accessibilità allo stabilimento (pedane per il transito di disabili, utilizzo di luci automatiche, ecc.);
12. **punto informativo**: consiste nell'allestimento di un punto informativo telematico che permette agli utenti di avere in tempo reale informazioni, dati e notizie utili su aspetti turistico-ambientali;
13. **trasporto sostenibile**: messa a disposizione e/o promozione all'uso di mezzi di trasporto sostenibili;
14. **informazione ed educazione ambientale**
15. **rete degli stabilimenti ecocompatibili**: adesione volontaria ad un sistema di stabilimenti ecocompatibili. Lo scopo è quello di creare una rete di stabilimenti che mettano in comune (con la tecnica dell'isola didattica) tutti i risultati ottenuti allo scopo di aumentare la sensibilità e l'interesse verso la qualità ambientale dei luoghi in cui viviamo, illustrando le metodologie di progettazione e funzionamento dei diversi sistemi impiegati;
16. **adotta una spiaggia**: un sistema di adesione volontaria che ha lo scopo di adottare, da parte di una concessione, una porzione di spiaggia libera confinante con la concessione stessa, allo scopo di mantenerla

ed assicurare i comuni servizi (servizi igienici, spogliatoi, pulizia dell'arenile, sicurezza balneare, ecc.).

25.3 Valutazioni

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia è istituita una commissione di valutazione costituita da:

- Funzionario Responsabile dell'Area Urbanistica e Assetto del Territorio;
- Funzionario Istruttore dell'Area Urbanistica e Assetto del Territorio;
- Istruttore assegnato al Servizio Demanio;

allo scopo di procedere alla valutazione dei progetti tesi all'ottenimento di un attestato di qualità.

Per i soggetti attuatori che intendano dare avvio all'esecuzione di opere di cui agli artt. 14, 15 e 16 con conseguimento di attestazione di "premierità" sul manufatto da realizzare, devono incentivare l'attività progettuale propedeutica all'intervento secondo le specifiche che seguono:

- a) per interventi che contemplino la realizzazione di impianti di produzione di energia alternativa, è prevista l'attestazione di **classe "C"**;
- b) per interventi che contemplino, oltre a quanto previsto al precedente punto a), anche l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, è prevista l'attestazione di **classe "B"**;
- c) per interventi che contemplino, oltre a quanto previsto ai precedenti punti a) e b), anche il servizio di raccolta differenziata qualitativamente rilevabile e la realizzazione delle strutture e finiture interamente in struttura lignea, è prevista l'attestazione di **classe "A"**;
- d) per interventi che contemplino, oltre a quanto previsto ai precedenti punti a), b) e c), anche accessori e servizi migliorativi e qualificanti sotto il profilo turistico-ricettivo, è prevista l'attestazione di **classe "A+"**.

Le attestazioni di "premierità" saranno conferite con atto sindacale su proposta della commissione istruttoria, con contrassegno metallico da affiggere in modo visibile sull'esterno della struttura avente forma rettangolare delle dimensioni di cm. 30 x 20 e riportante: lo stemma araldico del Comune di Pineto, il logo turistico del Comune di Pineto, la denominazione dello stabilimento balneare, l'anno di conferimento e il numero dell'attestazione conferita.

25.4 Sgravi sulle principali imposte (TARSU e ICI)

In relazione agli sgravi di cui al precedente punto 24.1, in relazione alla classificazione che precede sono previste le seguenti riduzioni percentuali:

- per attestazione di **classe "A+"**: 35%;
- per attestazione di **classe "A"**: 25%;
- per attestazione di **classe "B"**: 15%;
- per attestazione di **classe "C"**: 10%.

Al fine della loro operatività, le riduzioni di cui sopra dovranno essere recepite nel vigente Regolamento Comunale di Contabilità.

Art. 26. Pontili, travocchi e centro informativo

26.1 Con il Presente P.D.C. è prevista la possibilità di realizzare pontili e travocchi come indicativamente previsti sugli elaborati di riferimento, previo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie degli Organi sovraordinati, sia ai fini turistici che per consentire l'attracco di motovedette dell'Organo Militare Marittimo al fine di consentire servizi per la sicurezza in mare.

La realizzazione dei pontili è riservata e di competenza della Pubblica Amministrazione e/o Organi sovraordinati in relazione a progetti a più larga scala territoriale, con la possibilità di ricorso a risorse economiche rivenienti da accordi pubblico/privato da convenzionarsi opportunamente.

26.2 E' parimenti demandata alla Pubblica Amministrazione la realizzazione di un "centro informativo" previsto sull'arenile demaniale in località Scerne di Pineto, con realizzazione di una torre di avvistamento di antica tradizione marinairesca. Tale struttura sarà oggetto di progettazione esecutiva ed approvazione con criteri e modalità riservati all'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 27. Norme transitorie e finali

27.1 E' facoltà dei Soggetti attuatori procedere ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di qualsiasi tipo preesistenti, purchè nel rispetto delle norme edilizie generali dettate dal vigente regolamento edilizio comunale e non in contrasto con le norme di carattere generale dettato dal piano demaniale marittimo.

A tal proposito costituiscono interventi che non comportano alterazione sostanziale al complesso della concessione quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi, su parti regolarmente autorizzate, sono soggetti a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ex art. 22 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

In particolare si intendono ricompresi i seguenti interventi:

- a. pulitura esterna, ripresa parziale di parti degradate di cornicioni, frontalini, senza alterazione di materiali e delle tinte esistenti e che non incidono sulle parti strutturali;
- b. pulitura, riparazione, sostituzione di parti degradate di tettoie, tende, di palificazioni infisse a secco nella sabbia, mediante opere che non comportino alterazione dei materiali, delle tinte e delle tecnologie preesistenti e non alterino l'aspetto estetico e che non incidono sulle parti strutturali
- c. pulitura, riparazione e/o parziale sostituzione dei manti impermeabilizzanti delle coperture, senza alterazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- d. riparazione e/o parziale sostituzione di grondaie, pluviali, canne fumarie, sfiati, tubazioni in genere, poste all'interno e/o esterno dei manufatti esistenti;
- e. riparazione e/o parziale sostituzione dei lastricati posizionati a secco sulla sabbia senza alterazione dei tipi di materiali originari o aumento delle superfici impermeabili e che non modificano l'area di sedime occupata;
- f. riparazione e/o parziale sostituzione dei manufatti di arredo che non comportino modifica del sedime originario, delle forme, dimensioni e colore;
- g. riparazione, ammodernamento e/o parziale sostituzione delle reti tecnologiche all'interno della concessione al fine di conservarle efficienti,
- h. manutenzione, livellamento e/o parziale sostituzione del fondo permeabile dei campi gioco bocce, senza modificarne la quota;
- i. manutenzione e/o parziale sostituzione delle recinzioni o cordolature degli spazi riservati alle attività sportivo-ricreative, muretti delimitanti aiuole, fontanelle, senza comportare modifica del sedime e delle caratteristiche preesistenti;
- j. manutenzione e parziale sostituzione delle parti degradate di insegne, portali e similari, nel rispetto delle originarie caratteristiche, forme, dimensioni, colorazioni e ubicazione;

27.2 In relazione alle funzioni amministrative demandate ai Comuni in materia di demanio marittimo di cui alla L.R. 17.12.1997, n. 141 e s.m.i., l'assegnazione delle nuove concessioni avverrà, in considerazione delle differenti tipologie di concessioni, mediante bando-tipo con modalità e termini da stabilire, successivamente la definitiva approvazione del Piano Demaniale Comunale, con opportuno atto amministrativo.

27.3 La realizzazione di interventi che presuppongono rilascio di titoli abilitativi, è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario per il rispetto delle

indicazioni del P.D.C., nonché delle altre norme di carattere generale contenute nel P.D.M. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 141/1 del 29.07.2004 e s.m.i. qualora non riportate nella presente normativa.

In particolare l'atto d'obbligo dovrà contenere apposita dichiarazione, da parte del concessionario, di esonerare il Comune di Pineto, da qualsiasi eventuale danno che dovesse verificarsi alle strutture, ivi compresi eventuali locali ed attrezzature siti al di sotto della superficie copribile di cui all'art. 18 (18.10 e 18.11) nel caso di eventi calamitosi straordinari di particolare intensità (venti, mareggiate e conseguenti fenomeni di erosione cui il litorale è criticamente sottoposto).

- 27.4** Le presenti Norme si intendono automaticamente integrate da eventuali prescrizioni tecniche che dovessero essere contenute nelle Ordinanze annuali emanate dall'Organo Marittimo e dal Servizio Regionale competenti in materia, nonché da nuove disposizioni rivenienti da modifiche alla normativa generale del Piano Demaniale Marittimo.

IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettisti

Ing. Marcello D'ALBERTO

Collaboratore Amministrativo

Dott. Stanislao D'ARGENIO

Geom. Paolo GABOLI