



Città di ROSETO DEGLI ABRUZZI

Provincia di TERAMO

SETTORE I - GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

SERVIZIO I - GOVERNO DEL TERRITORIO

UFFICIO URBANISTICA

VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEMANIALE MARITTIMO COMUNALE
ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 50 DEL 13/10/2025

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

SCHEDA OSSERVAZIONI

Il Progettista

Arch. Paolo Taraschi
f.to digitalmente

Il Dirigente del Settore I

Ing. Riccardo Malatesta
f.to digitalmente

OSS n. 1_1	Istanza n. 1: Prot. n. 238 del 07/01/2026		
	Proponente: Associazione Guide del Borsacchio APS		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 40

Oggetto: Divieto ombrelloni, pergole e ombreggi in materiali sintetici o non biodegradabili

Estratto dell'osservazione

TESTO DELL'OSSERVAZIONE DA INSERIRE

«È fatto divieto di installare, su spiagge libere e in concessione, ombrelloni, pergole o sistemi di ombreggio realizzati in plastica, materiali sintetici o comunque non biodegradabili, ivi compresi i cosiddetti "ombrelloni hawaiani".

Sono ammessi esclusivamente sistemi di ombreggio realizzati con materiali naturali, riciclabili o certificati a basso impatto ambientale.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di inserimento del divieto di installazione di ombrelloni e sistemi di ombreggio in plastica o materiali sintetici non biodegradabili, ammettendo esclusivamente materiali naturali, riciclabili o certificati a basso impatto ambientale.

Parere tecnico

L'integrazione proposta risulta coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale perseguiti dal Piano, nonché con gli indirizzi comunali in materia di riduzione dell'utilizzo della plastica e con quanto previsto dall'art. 43 delle NTA in tema di gestione ecosostenibile degli stabilimenti balneari.

Tuttavia, l'applicazione integrale e immediata del divieto, estesa indistintamente a tutte le concessioni in essere, determinerebbe rilevanti effetti sulle strutture e sulle dotazioni attualmente installate, imponendo una sostituzione generalizzata delle attrezzature.

Tale previsione potrebbe risultare non pienamente proporzionata rispetto agli obiettivi perseguiti, in quanto incidente su situazioni giuridiche consolidate e sull'affidamento dei concessionari, in assenza di un congruo periodo transitorio di adeguamento, in coerenza con i principi di proporzionalità e ragionevolezza dell'azione amministrativa.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione, prevedendo nelle norme:

- il divieto, per le nuove installazioni, di utilizzo di materiali plastici o sintetici non biodegradabili o comunque non riciclabili, ovvero privi di certificazione ambientale;
- la promozione dell'impiego di materiali naturali, riciclabili o certificati a basso impatto ambientale (es. introduzione di criteri preferenziali);
- l'introduzione di un congruo periodo transitorio per l'adeguamento delle concessioni in essere, pari a 36 mesi. Tale periodo non potrà in ogni caso eccedere la durata dei titoli concessori, attualmente prevista, secondo la normativa vigente, per settembre 2027, salvo eventuali proroghe o diverse disposizioni di legge, ed è definito in coerenza con quanto previsto per fattispecie analoghe (cfr. osservazione n. 22_6).

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 1_2	Istanza n. 1: Prot. n. 238 del 07/01/2026		
	Proponente: Associazione Guide del Borsacchio APS		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 43

Oggetto: Divieto di fumo su tutte le spiagge

Estratto dell'osservazione

TESTO DELL'OSSERVAZIONE DA INSERIRE

«Al fine di tutelare la salute pubblica, l'ambiente costiero e il decoro del litorale, è vietato fumare su tutte le spiagge del territorio comunale, sia libere che in concessione. I concessionari sono tenuti ad apporre idonea segnaletica informativa e a collaborare alla diffusione delle buone pratiche ambientali.»

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di inserimento del divieto di fumo su tutte le spiagge, sia libere che in concessione, con apposizione di idonea segnaletica.

Parere tecnico

L'osservazione è condivisibile nelle finalità di tutela della salute pubblica, dell'ambiente costiero e del decoro del litorale.

Tuttavia, la previsione di un divieto generalizzato di fumo costituisce disciplina comportamentale di carattere gestionale e regolamentare, eccedente i contenuti propri del piano demaniale comunale, quale strumento di pianificazione dell'assetto e dell'organizzazione funzionale delle aree demaniali marittime, e non di disciplina puntuale dei comportamenti degli utenti.

Si ritiene pertanto di poter accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente all'inserimento, tra le disposizioni generali del Piano, di un principio volto alla promozione della tutela ambientale dell'arenile e all'adozione di comportamenti sostenibili da parte dell'utenza e dei concessionari, demandando a successivi atti regolamentari o ordinanze dell'Amministrazione l'eventuale introduzione di specifiche limitazioni o divieti.

A tal fine, si propone l'inserimento delle seguenti disposizioni di carattere generale:

- Il Piano promuove la tutela dell'ambiente costiero, del decoro e della qualità dell'arenile, favorendo l'adozione di comportamenti responsabili e sostenibili da parte dell'utenza e dei concessionari.
- L'Amministrazione comunale può, con successivi atti regolamentari o ordinanze, introdurre specifiche misure, anche limitative, finalizzate alla tutela della salute pubblica e alla riduzione dell'inquinamento da rifiuti nelle aree demaniali marittime.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 1_3	Istanza n. 1: Prot. n. 238 del 07/01/2026		
	Proponente: Associazione Guide del Borsacchio APS		
	Tavola n. 8.C	Area n. 72	NTA Art. 7 - 21

Oggetto: Istituzione di area a tutela ambientale per protezione fauna e vegetazione autoctona

Estratto dell'osservazione

TESTO DELL'OSSERVAZIONE DA INSERIRE
«È istituita un'area di tutela ambientale nella spiaggia libera compresa tra il Lido 38 e il Lido Oasis, destinata alla protezione dello svernamento del Fratino (*Charadrius alexandrinus*), del Corriere piccolo e alla conservazione della vegetazione dunale autoctona. L'area è delimitata mediante pali e corde; sono vietati il posizionamento di attrezzature, il calpestio non autorizzato e il transito di mezzi. La gestione potrà essere affidata ad associazioni ambientaliste riconosciute.»

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di istituzione di un'area a tutela ambientale per protezione fauna e vegetazione autoctona, delimitata mediante pali e corde, con divieto di posizionamento di attrezzature, calpestio non autorizzato e transito di mezzi e gestione affidata ad associazioni ambientaliste riconosciute (zona compresa tra il Lido 38 e il Lido Oasis, corrispondente all'area n. 72).

Parere tecnico
L'osservazione, pur meritevole negli intenti di tutela ambientale, non risulta coerente con le previsioni del Piano per l'area in oggetto e con gli indirizzi di pianificazione definiti dall'Amministrazione comunale.

In particolare, il Piano destina l'area n. 72 a piazza a mare e a spiaggia libera attrezzata per animali d'affezione, funzioni che risultano difficilmente compatibili con l'istituzione di un'area di tutela ambientale finalizzata alla protezione dello svernamento del Fratino nonché alla conservazione della vegetazione dunale. La modifica di tale previsione risulterebbe comunque in contrasto con l'impianto pianificatorio adottato.

Tale scelta pianificatoria si inserisce nell'equilibrio complessivo delle destinazioni d'uso del litorale e nella definizione di spazi destinati alla fruizione organizzata delle aree demaniali marittime.

Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile.

È fatta salva, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare eventuali modifiche della previsione adottata, anche alla luce delle finalità evidenziate nell'osservazione.

Proposta di controdeduzione
Per le motivazioni espresse, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 1_4	Istanza n. 1: Prot. n. 238 del 07/01/2026		
	Proponente: Associazione Guide del Borsacchio APS		
	Tavola n. 8.B	Area n. 42	NTA Art. 13 - 41

Oggetto: Rinaturalizzazione arenile area Lido La Lucciola (area 42) in sostituzione della piazza a mare

Estratto dell'osservazione

TESTO DELL'OSSERVAZIONE DA INSERIRE
 «L'area di spiaggia antistante il Lido La Lucciola è destinata prioritariamente a interventi di rinaturalizzazione dell'arenile, mediante percorsi permeabili, impianto di specie dunali autoctone e sistemi di protezione della vegetazione, in sostituzione di superfici pavimentate o piazze a mare.»

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di destinare l'area di spiaggia antistante il Lido La Lucciola prioritariamente a interventi di rinaturalizzazione dell'arenile, mediante percorsi permeabili, impianto di specie dunali autoctone e sistemi di protezione della vegetazione, in sostituzione di superfici pavimentate o piazze a mare.

Parere tecnico

Il Piano prevede per l'area in oggetto la destinazione a zona per attrezzature pubbliche ("Piazza a mare"), in linea con gli indirizzi dello strumento urbanistico e con le finalità di riqualificazione e fruizione pubblica del litorale. L'eliminazione integrale di tale previsione risulterebbe in contrasto con l'impianto pianificatorio adottato.

Tuttavia, le finalità di rinaturalizzazione dell'arenile proposte dall'osservazione non risultano incompatibili con la destinazione prevista, potendo essere perseguite attraverso soluzioni progettuali che integrino la funzione di spazio pubblico attrezzato con interventi di mitigazione e valorizzazione ambientale.

Si ritiene pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione, integrando le NTA con specifici indirizzi progettuali finalizzati a:

- promuovere la permeabilità delle superfici;
- favorire l'inserimento di vegetazione dunale autoctona;
- garantire soluzioni a basso impatto ambientale;
- integrare la funzione di spazio pubblico attrezzato con interventi di mitigazione e rinaturalizzazione ambientale.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 2_1	Istanza n. 2: Prot. n. 1685 del 15/01/2026		
	Proponente: De Scisciolo Michele - Soc. Agricola Albachiara sas		
	Tavola n. 8.F	Area n. 125	NTA -

Oggetto: Correzione presunto errore cartografico e traslazione concessione demaniale in altra area

Estratto dell'osservazione

Il sottoscritto Michele De Scisciolo [...] Con la presente si chiede la traslazione della concessione demaniale "La Risacca" area n. 125 sull'arenile posto nei pressi dell'agriturismo e più precisamente sull'area individuata nella variante con il n. 120 [...].
Dalla Tav. n. 6F – Stadio di Fatto - Piano Demaniale Comunale Vigente, ambito "L" del PDM, si evince chiaramente che la concessione demaniale denominata "La Risacca" è attualmente una concessione per stabilimenti balneari con impianti fissi e mobili non essendo presente, nella cartografia negli elaborati grafici, il simbolo dell'ombrellino che individua le concessioni per le quali è prevista la sola balneazione.
In conclusione si chiede in primis l'eliminazione del simbolo dell'ombrellino che modifica la concessione demaniale da stabilimenti con impianti fissi e mobili a concessione solo per balneazione ed in secundis, la sua traslazione come da richiesta.

Sintesi dell'osservazione

La Soc. Agricola Albachiara s.a.s., titolare di agriturismo e concessionaria dell'area demaniale n. 125 denominata "La Risacca", entrambi in località Cologna spiaggia, chiede la traslazione della propria concessione demaniale (n. 125) sull'area n. 120 posta in zona più centrale e nelle vicinanze dell'agriturismo, invocando il comma 35 dell'art. 5 della L.R. 20/2015 che riconosce priorità ai titolari di strutture ricettive nell'ottenimento di concessioni di aree demaniali vicine alle proprie strutture.
Chiede inoltre l'eliminazione del simbolo dell'ombrellino (impianti mobili), in quanto sostiene trattarsi di un errore cartografico, non essendo presente nell'elaborato dello stato di fatto (Tav. 6.F).

Parere tecnico

La richiesta di traslazione della concessione demaniale n. 125 all'area n. 120, corrispondente a uno spostamento di circa 780 m, non può essere considerata una modifica di dettaglio circoscritta, configurando di fatto l'individuazione di una nuova area concessoria.
Il Piano Demaniale Comunale, nel recepire il comma 35 dell'art. 5 del PDMR approvato con verbale del Consiglio regionale n. 20/2015, prevede che la priorità sia esercitabile esclusivamente in sede di bando per l'assegnazione di nuove concessioni, riservata a titolari di strutture ricettive che non siano già concessionari di aree demaniali marittime. Poiché la Società istante è già titolare della concessione n. 125, non ricorrono i presupposti per l'applicazione della priorità invocata, né la norma regionale può essere interpretata come diritto automatico alla rilocalizzazione della concessione, anche alla luce della situazione attuale delle concessioni demaniali marittime in scadenza al 2027, ai sensi delle direttive eurounitarie.
Per quanto riguarda la richiesta di eliminazione del simbolo dell'ombrellino, si evidenzia che la discordanza riguarda esclusivamente la rappresentazione grafica contenuta nelle tavole dello Stato di Fatto del Piano 2014. Dall'Allegato 1 – Elenco concessioni del Piano 2014 e dall'atto concessorio risulta che la concessione "La Risacca" era già destinata alla sola balneazione con impianti mobili. La mancata rappresentazione grafica nelle tavole vigenti costituisce un mero errore materiale, privo di effetti sulla natura giuridica della concessione. La presente variante ha provveduto a correggere la rappresentazione cartografica in coerenza con la documentazione amministrativa.
L'eventuale accoglimento della traslazione determinerebbe un'alterazione distributiva delle concessioni così come prevista dal Piano adottato e coinvolgerebbe interessi privati di terzi, considerando che una piccola parte dell'area n. 120 è di proprietà privata non del richiedente. Pertanto, un eventuale accoglimento richiederebbe anche l'avvio di una nuova procedura di partecipazione mediante ripubblicazione.
Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione non è ritenuta accoglibile.
È fatta salva, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare eventuali modifiche della previsione urbanistica adottata.

Proposta di controdeduzione
Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 3_1	Istanza n. 3: Prot. n. 2265 del 19/01/2026		
	Proponente: Caserta Donatella e Pernice Maurizio		
	Tavola n. 8.F	Area n. -	NTA -

Oggetto: Riclassificazione proprietà privata, correzione errore materiale e ridefinizione tracciato ciclabile

Estratto dell'osservazione

A) [...] Si invita, perciò, Codesta Amministrazione a classificare la menzionata proprietà in modo coerente e omogeneo a quello delle proprietà confinanti; in via subordinata, qualora particolari esigenze richiedessero di mantenere tale classificazione, si invita a precisare, eventualmente in sede di NTA, che la proprietà dei sottoscritti ha le caratteristiche diverse sopra ricordate.

B) [...] Si invita, di conseguenza, Codesta Amministrazione a voler riportare correttamente nella Tav. 2a la linea demaniale alla distanza di tre metri dall'edificio posto nella parte est della proprietà, in modo parallelo all'edificio stesso per tutto il fronte est della proprietà medesima; proprietà del resto correttamente delimitata nel senso indicato nell'estratto catastale del 15 luglio 2025 riportato in Tav. 3b del Nuovo Piano Demaniale (All. 4)

C) [...] Il tracciato della pista ciclabile riportato nella Tav. 6-F del Nuovo Piano Demaniale Comunale (All. 5), per la parte che interessa il percorso da via Bozzino fino alla proprietà Caserta-Pernice, insiste su aree di proprietà dei frontisti gravate da servitù coattiva di passaggio pedonale e veicolare (All. 6) richiesta e ottenuta in esito al giudizio instaurato innanzi al Tribunale di Teramo dai sottoscritti per poter accedere al proprio immobile.

Analogamente, il tracciato della ciclabile nella parte che interessa l'immobile dei sottoscritti insiste su proprietà privata. Infatti, passa in aderenza al fabbricato posto nella parte est della proprietà dei sottoscritti e non alla distanza di tre metri come precisato al precedente punto B).

Di conseguenza, tenuto conto che ai sensi degli articoli 1.2 e 1.8 delle Norme Tecniche di Attuazione il Piano Demaniale Comunale "regola gli interventi e gli allestimenti di natura edilizia e infrastrutturale nonché le modalità d'uso delle aree del Demanio Marittimo ed è operativo unicamente nelle aree di proprietà del Demanio marittimo e del Comune di Roseto degli Abruzzi", si invita Codesta Amministrazione a procedere alle necessarie rettifiche.

Sintesi dell'osservazione

Punto A)
Riguarda la classificazione della proprietà degli istanti, costituita da due distinte unità immobiliari con giardino in area pertinenziale, destinata ad uso civile abitazione. Gli osservanti segnalano che nel Piano vigente (si deve supporre il P.R.G.) l'area è classificata come Agricola, mentre nel nuovo Piano Demaniale, alla Tav. 2° "Stralcio P.R.G.", risulta sottoposta al vincolo conformativo "F-6 Attrezzature Balneari". E' pertanto richiesti che l'Amministrazione classifichi la proprietà in modo coerente e omogeneo rispetto alle proprietà confinanti, oppure che precisi nelle NTA le caratteristiche specifiche della loro proprietà. Rilevano inoltre che alla classificazione "F-6 Attrezzature Balneari" non corrisponde alcuna espressa previsione nel testo delle NTA.

Punto B)
Viene segnalata l'errata individuazione della linea demaniale nella Tavola 2a del Piano in quanto, a seguito di accertamento effettuato con Capitaneria di Porto e Agenzia del Demanio nel 2016, il confine demaniale sarebbe posto a una distanza di tre metri dal muro perimetrale dell'edificio situato sul lato est della proprietà, mentre negli elaborati di piano la linea demaniale risulta tracciata in aderenza al fabbricato. Si chiede pertanto la rettifica della rappresentazione cartografica.

Punto C)
Gli osservanti rilevano che il tracciato della pista ciclabile indicato nella Tavola 6F interessa aree di proprietà privata e zone gravate da servitù di passaggio, oltre a risultare, a loro avviso, incoerente con la corretta posizione della linea demaniale. Si richiede quindi la modifica degli elaborati, evidenziando inoltre criticità progettuali del tracciato della ciclabile per il tratto interessato dalla proprietà.

Parere tecnico

Punto A)

La Tavola 2, denominata "Stralcio di Piano Regolatore", ha natura meramente ricognitiva e si limita a riportare la destinazione urbanistica delle aree prevista dal vigente PRG.

Il Piano Demaniale Marittimo Comunale costituisce uno strumento urbanistico attuativo e settoriale, operante esclusivamente sulle aree appartenenti al demanio marittimo o comunque destinate alla gestione delle attività balneari. Esso non modifica né sostituisce la disciplina urbanistica del PRG.

Nel progetto di Piano adottato l'area corrispondente all'abitazione degli istanti non è stata inclusa tra le aree oggetto di disciplina del Piano demaniale, con conseguente assenza di effetti conformativi sulla proprietà privata.

La richiesta di riclassificazione urbanistica dell'area, incidendo sulla disciplina del PRG, esula pertanto dall'oggetto e dalle

competenze del Piano demaniale e potrà eventualmente essere valutata nell'ambito di una futura variante allo strumento urbanistico generale.

Punto B)

Si prende atto della documentazione prodotta dagli osservanti e della delimitazione demaniale risultante dall'accertamento effettuato nel 2016 dalla Capitaneria di Porto e dall'Agenzia del Demanio, successivo all'approvazione del Piano demaniale del 2014 dal quale deriva la rappresentazione cartografica della Tav. 2a.

Si ritiene pertanto accoglibile l'osservazione limitatamente alla rettifica cartografica della linea demaniale, al fine di allineare gli elaborati del Piano alla delimitazione ufficiale risultante dagli atti amministrativi vigenti.

Tale aggiornamento ha carattere meramente ricognitivo, senza modificare l'assetto pianificatorio complessivo.

Punto C)

Il tracciato della pista ciclabile rappresentato nella Tavola 8.F (verosimilmente richiamata nell'osservazione) è espressamente qualificato in legenda come indicativo.

La rappresentazione grafica ha pertanto natura programmatica e non conformativa, essendo finalizzata esclusivamente a evidenziare la possibile continuità del sistema di mobilità ciclabile lungo il litorale.

La definizione puntuale del tracciato sarà demandata a successiva progettazione di opera pubblica, nell'ambito della quale dovranno essere effettuate tutte le necessarie verifiche tecniche, catastali e giuridiche, con particolare riferimento alla corretta delimitazione del demanio marittimo e al rispetto delle proprietà private eventualmente interessate.

Ne consegue che la rappresentazione contenuta nel Piano non determina alcun vincolo diretto sulle aree private.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 4_1	Istanza n. 4: Prot. n. 2403 del 20/01/2026		
	Proponente: Ippoliti Valentina - Soc. Stella Polare		
	Tavola n. 8.F	Area n. 123	NTA -

Oggetto: Traslazione concessione demaniale in altra area

Estratto dell'osservazione

[...] Ora non essendo possibile allo stato attuale realizzare strutture fisse fino alla esecuzione delle opere di ripascimento, le quali sicuramente non saranno realizzati in tempi brevi, ed in considerazione che non esiste più la strada di accesso comunale (C.fr.2) la quale essendo un bene demaniale doveva essere preservata dall'Amministrazione Comunale e la sua assenza ha prodotto e produrrà danni all'attività, si chiede la traslazione della concessione nella zona centrale dove esistono tratti di spiaggia libera (C.fr.3).

Sintesi dell'osservazione

Il richiedente chiede la traslazione della concessione in zona centrale, in considerazione dell'impossibilità attuale di realizzare strutture fisse fino all'esecuzione delle opere di ripascimento e dell'impossibilità di accesso della strada comunale, circostanze che arrecano pregiudizio alla sua attività.

Parere tecnico

La richiesta di traslazione della concessione demaniale, corrispondente a uno spostamento di circa 250 m verso nord, non può essere considerata una modifica di dettaglio circoscritta né un mero adeguamento o rettifica cartografica, configurando di fatto l'individuazione di una nuova area concessoria.

Tale operazione presuppone una specifica previsione pianificatoria e non può tradursi nell'assegnazione diretta di una nuova area in favore dell'attuale concessionario, richiedendo l'espletamento di una procedura a evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di concorrenza, trasparenza e parità di trattamento previsti dalla normativa nazionale ed eurounitaria in materia di concessioni demaniali marittime.

Le criticità rappresentate dall'istante, relative alla mancata realizzazione delle opere di ripascimento e alle condizioni di accessibilità dell'area concessa, attengono alla gestione del rapporto concessorio e non incidono sull'assetto pianificatorio del Piano Demaniale Comunale. Tali circostanze, pertanto, non possono giustificare una rilocalizzazione della concessione in sede di approvazione del Piano.

L'eventuale accoglimento della richiesta determinerebbe un'alterazione dell'assetto distributivo delle concessioni previsto dal Piano adottato e comporterebbe il coinvolgimento di interessi privati di terzi, considerato che parte dell'area interessata risulta di proprietà privata. Ne conseguirebbe, inoltre, la necessità di attivare una nuova procedura di partecipazione mediante ripubblicazione.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione non è ritenuta accoglibile.

È fatta salva, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare eventuali modifiche della previsione urbanistica adottata.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 5_1	Istanza n. 5: Prot. n. 2839 del 22/01/2026		
	Proponente: De Gregoriis Fabrizio		
	Tavola n. 8.A	Area n. 1	NTA -

Oggetto: Modifica delimitazione PDMC - spostamento confine con Area Portuale

Estratto dell'osservazione

Si propone la modifica della "Tavola 8.A – Progetto – Preesistenze e nuove concessioni Ambiti "A-B"", come di seguito specificato: eliminazione della linea di "Delimitazione P.D.M.C." che individua il confine tra le aree di competenza dello stesso P.D.M.C. (Ambito "A") e l'Area Portuale. Inoltre, qualora tale delimitazione si reputasse necessaria (considerato che nel precedente Piano Spiaggia tale confine non era evidenziato e visto che tale delimitazione non è presente nella planimetria del SID), si chiede il suo spostamento a Nord, in coincidenza con il confine Sud dell'ultima concessione balneare (Lo Scoglio) prevista dal Piano adottato, posta all'estremità del litorale rosetano. In tal senso si propone la modifica di qualsiasi altro documento contenuto nell'adottata Variante al P.D.M.C., grafico e/o descrittivo che, eventualmente, prevedesse il confine tra le aree di competenza dello stesso P.D.M.C. (Ambito "A") e l'Area Portuale.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica della Tavola 8.A del Piano Demaniale Comunale per eliminare o, in subordine, spostare a Nord la linea di delimitazione tra le aree di competenza del PDMC (Ambito A) e l'Area Portuale, facendola coincidere con il confine Sud dell'ultima concessione balneare (Lo Scoglio). La modifica è finalizzata a consentire l'annessione alla struttura portuale "Marina Portorose" di una zona di avamposto necessaria per la sicurezza della navigazione e per l'attuazione del Piano di Sviluppo Portuale approvato con DGC n. 41/2016 e DCC n. 17/2016, nonché per la realizzazione dei lavori di ampliamento e messa in sicurezza del porto turistico finanziati con FSC 2021-2027.

Parere tecnico

La richiesta è volta alla modifica della linea di delimitazione tra l'ambito di applicazione del Piano Demaniale Marittimo Comunale e l'area portuale, al fine di consentire l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Sviluppo Portuale, con particolare riferimento alla realizzazione di una zona di avamposto funzionale alla sicurezza della navigazione e allo sviluppo del porto turistico.

Si rileva che la linea di "Delimitazione P.D.M.C." riportata negli elaborati grafici del Piano ha esclusivamente funzione ricognitiva, in quanto individua l'ambito di operatività del Piano stesso, senza costituire delimitazione giuridica del demanio marittimo né perimetrazione dell'area portuale.

La modifica dei confini del demanio marittimo o della perimetrazione dell'area portuale non rientra nelle competenze del Piano Demaniale Comunale, essendo tali determinazioni attribuite agli organi statali competenti e agli strumenti di pianificazione portuale.

Tuttavia, le esigenze rappresentate nell'osservazione risultano coerenti con gli indirizzi di sviluppo infrastrutturale del porto turistico e con gli atti di pianificazione e programmazione richiamati (Piano di Sviluppo Portuale approvato con DGC n. 41/2016 e DCC n. 17/2016, nonché interventi finanziati con FSC 2021-2027 – Delibera CIPESS n. 15/2024 e DGR n. 447/2024).

Si ritiene pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione, integrando le NTA con specifiche disposizioni volte a chiarire la compatibilità degli interventi portuali con le previsioni del Piano, e in particolare:

- nell'area posta in prossimità del limite dell'Ambito A, in corrispondenza della zona di interfaccia con l'infrastruttura portuale esistente, sono ammessi interventi pubblici finalizzati allo sviluppo, all'adeguamento funzionale e alla messa in sicurezza del porto turistico, ivi comprese eventuali opere di avamposto;
- tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto degli strumenti di pianificazione portuale vigenti, della normativa in materia di demanio marittimo e sulla base dei successivi livelli di progettazione e delle autorizzazioni degli enti competenti;
- resta ferma l'assenza di effetti modificativi sulla delimitazione del demanio marittimo e sulla perimetrazione dell'area portuale, che continuano a essere determinate dagli atti delle amministrazioni competenti.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 6_1	Istanza n. 6: Prot. n. 2881 del 22/01/2026		
	Proponente: Di Pietrantonio Eliseo - Garden Beach		
	Tavola n. 6.E e 8.E	Area n. 119	NTA -

Oggetto: Mancata individuazione concessione n. 20 e traslazione della stessa per erosione

Estratto dell'osservazione

Tanto ciò premesso, si rivolge istanza:

- 1) di individuare la Concessione n. 20 sugli elaborati della variante al PDMC, auspicando il ripristino del relativo tratto di arenile a seguito dei lavori programmati;
- 2) Di prevedere la possibilità di traslare in altra zona, l'attuale area demaniale marittima assentita, nel caso le condizioni post opera del tratto di arenile non siano adeguate a garantire l'utilizzo della medesima Concessione.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di individuazione della Concessione n. 20 (Garden Beach) negli elaborati della variante al Piano Demaniale Comunale, attualmente non individuata, e di prevedere la possibilità di traslazione in altra zona dell'area demaniale marittima qualora le condizioni post opera del tratto di arenile interessato da fenomeni erosivi non siano adeguate a garantire l'utilizzo della concessione.

Parere tecnico

Per quanto concerne il punto 1) dell'osservazione, si rileva che la mancata individuazione della concessione n. 20 negli elaborati grafici della variante al Piano Demaniale Comunale è riconducibile a mero errore materiale di rappresentazione cartografica.

La concessione risulta infatti esistente e regolarmente assentita; pertanto, l'osservazione è accoglibile limitatamente alla rettifica degli elaborati grafici, al fine di riallineare la cartografia alla situazione concessoria vigente.

Tale aggiornamento assume carattere ricognitivo e non comporta modifiche sostanziali dell'assetto pianificatorio.

Per quanto riguarda il punto 2), l'osservazione non può essere accolta. La richiesta non attiene a una specifica traslazione puntualmente definita, ma alla previsione generale della possibilità di una futura rilocalizzazione della concessione, subordinata a condizioni allo stato non determinabili né valutabili (legate all'evoluzione dei fenomeni erosivi e agli esiti degli interventi di ripascimento).

Una previsione di tal genere non è compatibile con la natura e i contenuti del Piano Demaniale Comunale, in quanto la traslazione di una concessione in altra area del litorale comporterebbe comunque una modifica sostanziale dell'assetto pianificatorio, incidendo sulla localizzazione delle aree concedibili e sull'organizzazione funzionale degli ambiti demaniali.

Tale operazione configura l'individuazione di una nuova area concessoria, la cui eventuale assegnazione richiede una specifica previsione di Piano, fondata su motivazioni di interesse pubblico generale, nonché l'espletamento di procedura a evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di concorrenza, trasparenza e parità di trattamento previsti dalla normativa nazionale ed eurounitaria in materia di concessioni demaniali marittime.

Le criticità rappresentate dall'istante in merito ai fenomeni erosivi del tratto di arenile interessato attengono alla gestione del rapporto concessorio e alle condizioni morfologiche della costa e, pertanto, non incidono sull'assetto pianificatorio del Piano Demaniale Comunale.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione, limitatamente al punto 1) relativo alla rettifica cartografica della concessione n. 20.

OSS n. 7_1	Istanza n. 7: Prot. n. 3131 del 23/01/2026		
	Proponente: Santarelli Lucia – Lido Mediterraneo srl		
	Tavola n. 8.B	Area n. 48	NTA Art. 26.5

Oggetto: Estensione fascia edificabile - eliminazione varchi visivi art. 26.5

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra esposte si chiede di variare la Tav. n. 8B estendendo a tutto il fronte della concessione demaniale n° 48 la fascia edificabile e modificando l'art. 26.5 come di seguito riportato:
 26.5. La larghezza della fascia edificabile è da intendere estesa a tutto il fronte della concessione per tutte le concessioni previste nel piano, ad eccezione delle seguenti aree:

- Area n. 17 - Alaggio a gestione privata (come da grafici allegati);
- Area n. 18 - Alaggio a gestione privata (come da grafici allegati);
- Area n. 22 - Concessione per stabilimento balneare (come da grafici allegati);
- Area n. 30 - Concessione per stabilimento balneare (come da grafici allegati);
- ~~- Area n. 48 - Concessione per stabilimento balneare (come da grafici allegati);~~ **(eliminare)**
- Area n. 103 - Alaggio a gestione pubblica (come da grafici allegati);
- Area n. 104 - Alaggio a gestione pubblica (come da grafici allegati);

Le suddette concessioni dovranno attenersi alla larghezza della fascia edificabile esplicitate nelle tavole n. 8 degli ambiti di pertinenza e salvaguardare i varchi visivi, ove presenti.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede di estendere la fascia edificabile dell'area n. 48 all'intero fronte della concessione per uniformarsi alle altre concessioni ed evitare disparità di trattamento, eliminando le eccezioni previste all'art. 26.5 (varco visivo).

Parere tecnico

La limitazione della fascia edificabile dell'Area n. 48 deriva da una scelta pianificatoria già assunta con il Piano Demaniale Comunale approvato nel 2014, nell'ambito delle linee di indirizzo volte alla tutela degli assi visivi principali di accesso al lungomare, in corrispondenza dei sottopassi della S.S. Adriatica.

Tale previsione risponde all'esigenza di garantire la permeabilità visiva tra la città e il mare, preservando specifici varchi visuali lungo il fronte delle concessioni balneari.

La modifica richiesta comporterebbe l'eliminazione di uno dei varchi visivi individuati fin dal Piano vigente, incidendo su una scelta pianificatoria già consolidata; per tale motivo, sotto il profilo tecnico, non si ritiene di accogliere la richiesta.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali diverse determinazioni in ordine alla modifica della previsione adottata, considerato che la stessa non contrasta con disposizioni normative sovraordinate.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 8_1	Istanza n. 8: Prot. n. 3508 del 26/01/2026		
	Proponente: Di Felice Di Michele Federico - CONFAD		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 16.2 - 21.2

Oggetto: Aree speciali disabilità - personale qualificato per disabilità gravi e consultazione caregiver per bandi

Estratto dell'osservazione

In particolare, si osserva quanto segue:

1. L'assenza di un esplicito riferimento alla presenza di personale socio-sanitario qualificato e di operatori socio-educativi rischia di rendere le aree speciali difficilmente accessibili alle persone con disabilità grave, per le quali l'accessibilità strutturale, da sola, non è sufficiente. La presenza continuativa di tali figure rappresenta una condizione essenziale affinché le famiglie possano usufruire concretamente degli spazi, evitando che l'intero carico assistenziale ricada esclusivamente sui caregiver.
2. La mancata previsione di un coinvolgimento preventivo dei caregiver di persone con disabilità grave, o delle associazioni che li rappresentano, nella definizione dei bandi di assegnazione, può comportare una distanza tra i servizi programmati e i bisogni reali delle persone destinatarie. Il contributo delle famiglie, maturato attraverso l'esperienza quotidiana della disabilità complessa, costituisce una risorsa preziosa anche per l'Amministrazione, in termini di efficacia e sostenibilità degli interventi.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede di integrare le previsioni del Piano Demaniale prevedendo, nelle aree speciali destinate alle persone con disabilità, la presenza continuativa di personale socio-sanitario e socio-educativo qualificato per disabilità gravi. Si richiede inoltre di prevedere il coinvolgimento preventivo dei caregiver e delle associazioni rappresentative delle persone con disabilità nella definizione dei bandi di assegnazione.

Parere tecnico

Le integrazioni proposte risultano coerenti con gli obiettivi del Piano Demaniale Comunale, volti a favorire l'accessibilità universale del litorale e a garantire condizioni di fruizione inclusiva delle aree demaniali marittime, con particolare riferimento alle persone con disabilità.

L'introduzione di indicazioni relative alla presenza di personale qualificato a supporto delle persone con disabilità nelle aree dedicate, nonché al coinvolgimento dei caregiver e delle associazioni rappresentative nella definizione dei criteri di assegnazione delle concessioni, può costituire un utile indirizzo per la successiva fase attuativa del Piano, contribuendo a migliorare l'effettiva fruibilità dei servizi.

Tali previsioni, tuttavia, attengono prevalentemente a profili gestionali e organizzativi e, pertanto, risultano più propriamente demandabili ai successivi atti amministrativi (bandi di assegnazione e convenzioni di gestione), nei quali potranno essere definiti in modo puntuale i requisiti e le modalità operative.

Si ritiene pertanto di accogliere l'osservazione, prevedendo l'inserimento nelle Norme Tecniche di Attuazione di disposizioni di carattere generale sotto forma di indirizzi e criteri preferenziali.

A tal fine, si propone l'introduzione nelle norme di una formulazione del seguente tenore:

- Nelle aree destinate alla fruizione da parte delle persone con disabilità, il Piano promuove la presenza di personale qualificato per l'assistenza e favorisce il coinvolgimento delle associazioni rappresentative delle persone con disabilità e dei caregiver nella definizione dei criteri di assegnazione e gestione delle concessioni.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 9_1	Istanza n. 9: Prot. n. 3680 del 27/01/2026		
	Proponente: Colleluori Giuseppe - Soc. Colleluori srl		
	Tavola n. 8.B	Area n. 23	NTA -

Oggetto: Correzione fronte area n. 23 per errore di trascrizione preesistente

Estratto dell'osservazione

[...] Con l'esame delle osservazioni avvenuta con delibera di C.C. n.5 del 21.02.2014 (C.fr. all.n.4) tale osservazione fu accolta concedendo l'ampliamento per 20,00 mt. tutto a sud della concessione e di conseguenza l'area libera n.23 deve avere un fronte di mt. 50,00 e non di mt.60,00 come riportata nella Tav. n.8.B.
 [...]Per le considerazioni sopra esposte si chiede di variare la Tav. n. 8B modificando nell'area libera n. 23 la larghezza del fronte mare da mt. 60,00 ora riportati a mt. 50,00 come da osservazione accolta.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di correzione della Tavola 8.B del Piano Demaniale per ridurre il fronte mare dell'area libera n. 23 da 60 metri a 50 metri, già accolto con delibera C.C. n. 5/2014, non risulta correttamente rappresentato nella cartografia del nuovo Piano.

Parere tecnico
 Preso atto che la richiesta riguarda la mancata trasposizione cartografica di una modifica già accolta nell'ambito dell'iter di approvazione del Piano Demaniale Comunale del 2014 (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21/02/2014), si rileva che la rappresentazione attualmente riportata nella Tavola 8.B non risulta coerente con quanto stabilito in sede di approvazione del Piano.
 La difformità segnalata è riconducibile a mero errore materiale di rappresentazione grafica, derivante dalla mancata trasposizione negli elaborati cartografici della modifica già approvata.
 Si ritiene pertanto accoglibile l'osservazione, provvedendo alla rettifica della Tavola 8.B mediante la riduzione del fronte mare dell'area libera n. 23 da 60 m a 50 m, in conformità a quanto stabilito con la citata deliberazione consiliare.
 Tale aggiornamento ha carattere meramente ricognitivo e correttivo e non comporta modifiche sostanziali dell'assetto pianificatorio del Piano Demaniale Comunale.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 9_2	Istanza n. 9: Prot. n. 3680 del 27/01/2026		
	Proponente: Colleluori Giuseppe - Soc. Colleluori srl		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 6.6

Oggetto: Eliminazione limiti barriera visiva impianti mobili

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra esposte si propone di sostituire l'art. 6.6. lett. a) e b) nel seguente modo:
 6.6. Gli impianti mobili di cui all'art. 3 comma 3 del D.C.R. 20/4 e delle Ordinanze balneari devono rimanere contenuti entro i seguenti limiti:
 a) Nelle Concessioni per stabilimenti balneari, oltre il limite della barriera visiva definito all'art. 14.3, è ammessa l'occupazione per tutto il fronte con il rispetto delle distanze dal limite delle concessioni del lato nord e sud previste dall'art. 14.4 delle presenti norme.
 b) Nelle concessioni per servizi balneari, oltre il limite di dotazione minima di impianti fissi di cui all'art. 20.2 della presente normativa, è ammessa l'occupazione per tutto il fronte con il rispetto delle distanze dal limite delle concessioni del lato nord e sud previste dall'art. 14.4 delle presenti norme e con una superficie coperta e pavimentata massime di mq 50,00 ciascuno;

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica dell'art. 6.6 lett. a) e b) delle NTA per eliminare i limiti della barriera visiva agli impianti mobili ivi previsti (15% del fronte e massimo 7,50 metri), in quanto non espressamente previsti dalla normativa regionale (D.C.R. 20/4 del 2015) e dall'Ordinanza balneare regionale.

Parere tecnico

L'art. 12, comma 14, del D.C.R. Abruzzo n. 20/4 del 2015 attribuisce ai Comuni la facoltà di disciplinare, nell'ambito dei Piani Demaniali Marittimi Comunali, la tipologia e gli standard qualitativi e quantitativi degli impianti mobili.

La normativa regionale definisce i principi generali della materia, demandando agli strumenti di pianificazione comunale la regolamentazione di dettaglio, anche attraverso l'introduzione di disposizioni più puntuali o restrittive, finalizzate alla tutela dell'assetto paesaggistico e alla corretta organizzazione degli spazi dell'arenile.

Nel caso di specie, i limiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione in relazione alla barriera visiva degli impianti mobili sono stati introdotti al fine di contenere l'impatto visivo delle strutture stagionali sulla fascia costiera e garantire un equilibrato rapporto tra spazi attrezzati e percezione libera del fronte mare.

Tali prescrizioni rientrano nell'ambito della potestà pianificatoria comunale e risultano coerenti con gli obiettivi di tutela paesaggistica e di qualità del litorale perseguiti dal Piano Demaniale Comunale.

Alla luce delle considerazioni esposte, non si ravvisano motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta e, pertanto, l'osservazione non è ritenuta accoglibile.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali diverse determinazioni in ordine alla modifica della previsione adottata.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni espresse, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 9_3	Istanza n. 9: Prot. n. 3680 del 27/01/2026		
	Proponente: Colleluori Giuseppe - Soc. Colleluori srl		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.1-14.2

Oggetto: Modifica deroghe superficie coperta e pavimentata

Estratto dell'osservazione
<p>Per le considerazioni sopra esposte si propone di modificare gli art. 14.1 Superficie coperta e 14.2. Superficie pavimentata delle NTA nel seguente modo:</p> <p>14.1. SUPERFICIE COPERTA Intesa come la proiezione verticale dei volumi, dei portici e delle tettoie. Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i cornicioni e gli aggetti, fino ad un massimo di mt 1,50; - le cabine spogliatoio, fino ad un massimo di n. 10 e comunque fino a mq 22,50; - I regolamentari servizi igienici per persone disabili; (AGGIUNGERE) - gli impianti mobili, nei limiti previsti all'art. 6.6. del presente Piano. <p>14.2. SUPERFICIE PAVIMENTATA Intesa come qualsiasi trasformazione del piano arenile. Comprende passerelle, piazzole, piscine, campi da gioco, zona scoperta della piattaforma del piano dello stabilimento. Non è consentita la realizzazione di pavimentazioni con sottofondo ma sempre e solo con elementi poggiati a secco sulla sabbia. Sono esclusi dal calcolo della superficie pavimentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il percorso di raggiungimento della battigia, posto in prossimità dell'ingresso delle concessioni; - le isole ecologiche nel limite di mq 5,00 20,00; - le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche, limitatamente al dimensionamento minimo richiesto dalla normativa vigente compreso i servizi igienici per persone disabili; - gli impianti mobili, nei limiti previsti all'art. 6.6. del presente Piano.

Sintesi dell'osservazione
<p>Richiesta di modifica degli artt. 14.1 e 14.2 delle NTA per: 1) includere espressamente tra le esclusioni dal computo delle superfici coperte e pavimentate i servizi igienici per disabili, come previsto dall'art. 5 commi 7-9 del D.C.R. 20/4; 2) aumentare la superficie delle isole ecologiche esclusa dal computo da 5 mq a 20 mq, in considerazione delle esigenze di raccolta differenziata per le attività di ristorazione.</p>

Parere tecnico
<p>Con riferimento alla richiesta di includere espressamente tra le esclusioni dal computo della superficie coperta e della superficie pavimentata i servizi igienici per persone con disabilità, si rileva che tale previsione risulta già contemplata negli artt. 14.15 e 42.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tuttavia, al fine di garantire maggiore chiarezza, coerenza sistematica e immediata leggibilità della disciplina, si ritiene opportuno richiamare espressamente tale esclusione anche negli artt. 14.1 e 14.2, senza che ciò comporti modifiche sostanziali all'impianto normativo del Piano.</p> <p>Per quanto concerne la richiesta di incremento della superficie delle isole ecologiche esclusa dal computo della superficie pavimentata da mq 5,00 a mq 20,00, si osserva che la soglia attualmente prevista costituisce già una deroga rispetto alla disciplina previgente, che non contemplava alcuna esclusione. L'ampliamento richiesto determinerebbe un incremento significativo delle superfici pavimentate non computate, risultando non coerente con gli obiettivi del Piano di contenimento dell'occupazione dell'arenile e di tutela dell'equilibrio tra superfici attrezzate e spazi naturali.</p> <p>Alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'osservazione si ritiene accoglibile limitatamente all'integrazione formale delle NTA, nei termini sopra indicati.</p>

Proposta di controdeduzione
<p>Per le motivazioni sopra esposte, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.</p>

OSS n. 9_4	Istanza n. 9: Prot. n. 3680 del 27/01/2026		
	Proponente: Colleluori Giuseppe - Soc. Colleluori srl		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.3

Oggetto: Eliminazione limiti barriera visiva per cabine spogliatoio

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra esposte si propone la sostituzione dell'art.14.3. riportando con modifiche quanto sancito dal comma 32 dell'art.5 del D.C.R. 20/4 e nel rispetto del precedente art. 6.6 delle NTA:

14.3 BARRIERA VISIVA
 Costituita dai volumi e dalle superfici accessorie coperte che superano l'altezza di Metri 1,50 da terra. La barriera visiva verso il mare deve essere contenuta entro i seguenti limiti:
 - il 25% del fronte mare in concessione, per le concessioni con fronte a mare superiore a mt.40;
 - il 30% del fronte mare in concessione, per le concessioni con fronte a mare inferiore ai mt. 40;
 Sono escluse dal fronte mare le superfici occupate dalle cabine spogliatoio e wc. per un massimo di mt. 4,00 (n.2 file di cabine). Gli impianti mobili possono essere collocati in deroga al fronte massimo nei limiti previsti nell'art. 6.6. del presente Piano. L'esistente legittimato è fatto salvo.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di integrazione dell'art. 14.3 delle NTA per indicare espressamente che dal computo della barriera visiva siano escluse le cabine spogliatoio per un massimo di 4 metri (2 file di cabine), come previsto dal Piano Demaniale Regionale.

Parere tecnico
 La disciplina della barriera visiva prevista dall'art. 14.3 delle Norme Tecniche di Attuazione costituisce una scelta pianificatoria già adottata con il Piano Demaniale Comunale approvato nel 2014, finalizzata a contenere l'impatto visivo dei manufatti lungo il fronte mare e a garantire una corretta percezione paesaggistica del litorale.

La normativa regionale richiamata (D.C.R. Abruzzo n. 20/4) stabilisce principi generali in materia di gestione del demanio marittimo, demandando ai Comuni la regolamentazione di dettaglio nei propri Piani Demaniali Comunali. In tale ambito, l'ente locale può legittimamente introdurre disposizioni più puntuali o restrittive, al fine di perseguire gli obiettivi di tutela paesaggistica e di equilibrio tra spazi attrezzati e spazi liberi dell'arenile.

L'esclusione dal computo della barriera visiva delle cabine spogliatoio, come proposta nell'osservazione, determinerebbe un incremento della superficie potenzialmente occupata lungo il fronte mare, riducendo l'efficacia della disciplina finalizzata al contenimento dell'impatto visivo delle strutture. La normativa vigente del Piano persegue invece l'obiettivo di favorire l'accorpamento dei manufatti e di limitarne la frammentazione lungo la linea di costa, garantendo un equilibrio tra esigenze funzionali delle concessioni e tutela della qualità paesaggistica del litorale.

Pertanto, non si ravvisano motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali determinazioni diverse in ordine alla modifica della previsione adottata.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni espresse, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 9_5	Istanza n. 9: Prot. n. 3680 del 27/01/2026		
	Proponente: Colleluori Giuseppe - Soc. Colleluori srl		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.15

Oggetto: Eliminazione limiti barriera visiva per cabine spogliatoio

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra esposte si propone di modificare l'art.14.15 nell'ultimo paragrafo nel quale si prevede che i locali accessori (cabine e servizi igienici) siano ricompresi nel limite del fronte mare di cui all'art.15.3 (barriera visiva).

14.15. DISPOSIZIONI VARIE

e. Per ogni concessione è possibile realizzare un solo stabilimento balneare che dovrà accorpate al manufatto principale i locali accessori e le varie attrezzature di spiaggia. Sono ammessi locali accessori staccati dal corpo principale, da posizionare all'interno della fascia edificabile, solo sui confini nord e sud della concessione, (nel rispetto di quanto stabilito dalla presente normativa, dalla normativa del Piano Demaniale Marittimo Regionale e dalle Ordinanze Balneari) perpendicolarmente all'arenile per una lunghezza massima di mt 10,00 in modo da consentire il posizionamento di cabine e servizi igienici. Il manufatto principale e gli eventuali locali accessori, compresi quelli staccati e posizionati con modalità sopra indicate ad eccezione il fronte occupato da cabine per un massimo di metri 4,00 (2 file di cabine), non potranno superare il limite del fronte mare in concessione definito alla precedente art. 14.3 (barriera visiva)

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica dell'art. 14.15 lett. e) delle NTA incide espressamente sul limite della barriera visiva. L'osservazione si aggiunge alle richieste fatte con l'osservazione 9_4 relativamente all'art. 14.3, chiedendo la modifica anche all'art. 14.15.

Parere tecnico

La modifica proposta mira ad inserire esclusioni dal computo della barriera visiva per le cabine spogliatoio e i servizi igienici, analogamente a quanto richiesto nell'osservazione n. 9_4 relativa all'art. 14.3.

La disciplina della barriera visiva prevista dagli artt. 14.3 e 14.15 delle Norme Tecniche di Attuazione costituisce una scelta pianificatoria finalizzata a contenere l'impatto visivo dei manufatti lungo il fronte mare e a tutelare la qualità paesaggistica del litorale. Tale disciplina, introdotta con il Piano Demaniale Comunale approvato nel 2014, favorisce l'accorpamento dei manufatti e limita la frammentazione delle strutture lungo la linea di costa.

La normativa regionale richiamata (D.C.R. Abruzzo n. 20/4) stabilisce principi generali in materia di gestione del demanio marittimo, demandando ai Comuni la regolamentazione di dettaglio nei propri Piani Demaniali Comunali. In tale contesto, il Piano può legittimamente prevedere limiti più puntuali o restrittivi per perseguire obiettivi di tutela paesaggistica e di equilibrio tra spazi attrezzati e spazi liberi dell'arenile.

L'introduzione delle esclusioni richieste determinerebbe un incremento della superficie potenzialmente occupata lungo il fronte mare, riducendo l'efficacia della disciplina attualmente prevista dal Piano. Pertanto, non si ravvisano motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali determinazioni diverse.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni espresse, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 9_6	Istanza n. 9: Prot. n. 3680 del 27/01/2026		
	Proponente: Colleluori Giuseppe - Soc. Colleluori srl		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 20.3

Oggetto: incremento superfici massime stabilimenti balneari

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra esposte si propone di modificare l'art. 20.3. come di seguito proposto, concedendo una maggiorazione di superficie pari al 10%:
 Omissis...

1) Negli ambiti "A"- "B"- "F"- "G"- "I"- "L":
 - superficie coperta non superiore al 20% dell'area in concessione e comunque con una superficie massima di 165,00 mq;
 - Superficie pavimentata non superiore al 20% dell'area in concessione e comunque con una superficie massima di 165,00 mq; -
 L'esistente legittimato è fatto salvo.

2) Negli ambiti "C"- "D"- "E":
 - superficie coperta non superiore al 20% dell'area in concessione e comunque con una superficie massima di 275,00 mq;
 - Superficie pavimentata non superiore al 20% dell'area in concessione e comunque con una superficie massima di 275,00 mq; -
 L'esistente legittimato è fatto salvo.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede la modifica dell'art. 20.3 delle N.T.A. mediante l'introduzione di disposizioni finalizzate all'incremento delle superfici coperte e pavimentate delle concessioni demaniali in funzione della densità abitativa e della capienza turistica. I contenuti normativi proposti risultano disciplinati dal Piano Demaniale Regionale ai commi 24 e 25 dell'art. 25.

Parere tecnico

La modifica proposta mira a incrementare le superfici massime coperte e pavimentate degli stabilimenti balneari negli ambiti individuati dal Piano, prevedendo una maggiorazione del 10%.

Tale intervento comporterebbe un incremento generalizzato delle superfici edificabili e pavimentate, incidendo direttamente sui parametri insediativi stabiliti dall'art. 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione. Questi parametri costituiscono un elemento strutturale del Piano Demaniale Comunale, definito al fine di garantire l'equilibrio tra spazi attrezzati e tutela dell'arenile, contenendo l'impatto delle strutture lungo la fascia costiera.

Pertanto, la modifica proposta configurerebbe una variante sostanziale allo strumento pianificatorio, non ammissibile nell'ambito della procedura di controdeduzione alle osservazioni.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni espresse, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 9_7	Istanza n. 9: Prot. n. 3680 del 27/01/2026		
	Proponente: Colleluori Giuseppe - Soc. Colleluori srl		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 37.2

Oggetto: installazione bombole GPL/metano

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra esposte si propone di modificare l'art. 37.2 come di seguito proposto:
 37.2. Per la fornitura di combustibili si dovrà ricorrere alle reti esistenti. Qualora non vi sia tale possibilità per mancanza della rete o tale possibilità sia molto onerosa per la distanza della stessa (rete) è consentito installare bombole-bomboloni contenenti g.p.l., metano.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica dell'art. 37.2 delle NTA per consentire l'installazione di bombole-bomboloni contenenti GPL o metano nelle aree prive di rete di distribuzione o in cui il collegamento risulti eccessivamente oneroso, in considerazione delle esigenze delle attività di ristorazione autorizzate negli stabilimenti balneari.

Parere tecnico

La proposta di consentire l'utilizzo di bombole o serbatoi di GPL o metano nelle aree non servite dalla rete di distribuzione risponde alle esigenze operative delle attività di somministrazione e ristorazione autorizzate negli stabilimenti balneari.

Tale possibilità può essere ammessa nei casi in cui non sia tecnicamente disponibile la rete di distribuzione o il collegamento alla stessa risulti non praticabile, fermo restando che il ricorso alle reti esistenti deve comunque costituire la soluzione prioritaria.

L'introduzione della previsione proposta deve tuttavia essere subordinata al rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti, prevenzione incendi e installazione dei serbatoi di combustibile, nonché alle eventuali autorizzazioni richieste dalle autorità competenti.

Si ritiene pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione, introducendo una formulazione normativa che consenta l'utilizzo di bombole o serbatoi di GPL o metano esclusivamente nei casi di assenza della rete di distribuzione e nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, secondo quanto già previsto in analogia nell'osservazione n. 25_3 ritenuta accoglibile.

Pertanto, si propone l'introduzione della seguente formulazione all'art. 37.2:

- Per la fornitura di combustibili dovrà essere privilegiato il collegamento alle reti di distribuzione esistenti. In assenza di tali reti o qualora il collegamento risulti tecnicamente non praticabile, con attestazione e dichiarazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, è consentita l'installazione di bombole o serbatoi contenenti GPL o metano, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti, prevenzione incendi e delle eventuali autorizzazioni richieste dalle autorità competenti.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 9_8	Istanza n. 9: Prot. n. 3680 del 27/01/2026		
	Proponente: Colleluori Giuseppe - Soc. Colleluori srl		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 9.2

Oggetto: Estensione deroga adeguamento integrale per tamponatura portici

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra esposte si propone di modificare l'art. 9.2 come di seguito proposto:
 9.2. Per le strutture esistenti regolarmente legittimate saranno possibili, senza l'obbligo della traslazione del manufatto dal sito di intervento (all'interno delle fasce edificabili previste) e senza l'obbligo degli adeguamenti sull'esistente regolarmente legittimato, "interventi di ristrutturazione edilizia" consistenti nella realizzazione di nuove aperture esterne, porte e finestre, atte a soddisfare l'eventuale accesso ai locali (ove non presenti o necessari per una maggiore funzionalità del manufatto), nonché il rispetto del rapporto aereo illuminante minimo previsto del Decreto Ministeriale Sanità 05/07/1975. la tamponatura dei portici delle sole strutture fisse regolarmente assentite, purché rispettino le superfici massime consentite ed ogni altro parametro delle N.T.A.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di modificare l'art. 9.2 delle NTA in materia di interventi di ristrutturazione edilizia sulle strutture esistenti derogati dall'obbligo di adeguamento integrale del manufatto. In particolare, si chiede di eliminare la possibilità di realizzare nuove aperture esterne (porte e finestre) e di sostituirla con la facoltà di tamponare i portici delle strutture fisse regolarmente assentite, purché siano rispettate le superfici massime consentite e gli altri parametri previsti dalle NTA

Parere tecnico
 La modifica proposta prevede l'estensione del regime derogatorio di cui all'art. 9.2 anche alla tamponatura dei portici delle strutture esistenti regolarmente assentite.

Tale intervento, ove qualificabile come ristrutturazione edilizia, comporterebbe una modifica della configurazione del manufatto e un incremento della superficie chiusa, determinando pertanto l'obbligo di adeguamento dell'intero fabbricato alle prescrizioni del Piano Demaniale Comunale.

Le deroghe all'adeguamento integrale previste dall'art. 9.2 sono state introdotte al fine di consentire esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e opere necessarie alla corretta conservazione e funzionalità dei manufatti esistenti, senza alterarne in modo significativo la consistenza edilizia.

L'estensione del regime derogatorio anche agli interventi di chiusura dei portici risulterebbe in contrasto con l'obiettivo del progressivo adeguamento degli stabilimenti esistenti alle previsioni pianificatorie del Piano, compromettendo la finalità di riordino e miglioramento dell'assetto complessivo del litorale.

Non si ravvisano pertanto motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni espresse, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 10_1	Istanza n. 10: Prot. n. 3960 del 28/01/2026		
	Proponente: Ciminà Domenico - Lido Aragosta sas		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.12

Oggetto: chiusure laterali a pacchetto in alluminio per protezioni provvisorie di portici e verande

Estratto dell'osservazione
<p>Testo Osservazione: I portici, le verande, le piattaforme coperte e le terrazze coperte da tettoie possono essere dotati di sistemi di protezione provvisori, costituiti da tende a pacchetti o a rullo AGGIUNGERE QUANTO SEGUE SOTTOLINEATO: <u>o chiusure laterali a pacchetto in alluminio</u>, con materiale trasparente che non impediscano la vista del mare, da utilizzare in condizioni meteorologiche avverse.</p>

Sintesi dell'osservazione
<p>Richiesta di installazione chiusure laterali a pacchetto in alluminio per protezioni provvisorie di portici e verande.</p>

<p>Parere tecnico L'integrazione proposta risulta coerente con la finalità dell'art. 14.12 delle Norme Tecniche di Attuazione, che consente l'installazione di sistemi di protezione provvisori per la tutela degli spazi coperti in presenza di condizioni meteorologiche avverse.</p> <p>L'introduzione della possibilità di utilizzare chiusure laterali a pacchetto in alluminio con materiale trasparente non impedisce la vista del mare e consente una maggiore funzionalità degli spazi coperti, mantenendo inalterata la permeabilità visiva del fronte mare.</p> <p>La tipologia "a pacchetto", per la sua natura amovibile e non permanente, non configura una chiusura stabile né è assimilabile a una tamponatura fissa, purché tali sistemi siano utilizzati esclusivamente come protezioni temporanee e non comportino la creazione di nuovi volumi o superfici utili.</p> <p>L'integrazione può pertanto essere accolta, fermo restando che tali sistemi dovranno avere carattere stagionale, amovibile e temporaneo, nel rispetto della normativa vigente.</p> <p>Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione si ritiene accoglibile con l'inserimento nelle norme di una formula del tipo:</p> <p><i>"I portici, le verande, le piattaforme coperte e le terrazze coperte da tettoie possono essere dotati di sistemi di protezione provvisori, costituiti da tende a pacchetto o a rullo o da chiusure laterali a pacchetto con struttura leggera e materiale trasparente, purché amovibili, non permanenti e tali da non impedire la vista del mare. Tali sistemi non devono determinare la creazione di nuovi volumi o superfici utili, nonché la modifica della destinazione d'uso degli spazi."</i></p>

<p>Proposta di controdeduzione Per le motivazioni espresse, si propone di accogliere l'osservazione.</p>

OSS n. 11_1	Istanza n. 11: Prot. n. 3961 del 28/01/2026		
	Proponente: Ciminà Domenico - Lido Aragosta sas		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.3

Oggetto: esclusione cabine e impianti mobili da limiti barriera visiva

Estratto dell'osservazione

Testo Osservazione:
14.3 BARRIERA VISIVA
 Costituita dai volumi e dalle superfici accessorie coperte che superano l'altezza di Metri 1,50 da terra AGGIUNGERE QUANTO SEGUE SOTTOLINEATO GIA' PRESENTE NEL PIANO DEMANIALE REGIONALE "con l'esclusione degli impianti mobili di cui al precedente art. 3 punto 3 del PDM Regionale e del fronte occupato dalle cabine spogliatoio per un massimo di mt. 4,00 (n. 2 file di cabine)". La barriera visiva verso il mare deve essere contenuta entro i seguenti limiti:
 - il 25% del fronte mare in concessione, per le concessioni con fronte a mare superiore a mt.40;
 - il 30% del fronte mare in concessione, per le concessioni con fronte a mare inferiore ai mt. 40;
 Gli impianti mobili possono essere collocati in deroga al fronte massimo nei limiti previsti nell'art. 6.6. del presente Piano. L'esistente legittimato è fatto salvo.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di integrazione dell'art. 14.3 delle NTA per specificare espressamente che dal computo della barriera visiva siano esclusi gli impianti mobili e le cabine spogliatoio per un massimo di 4 metri (2 file di cabine), come previsto dall'art. 5 comma 32 Piano Demaniale Regionale.

Parere tecnico
 La modifica proposta mira a escludere dal computo della barriera visiva sia gli impianti mobili sia il fronte occupato dalle cabine spogliatoio, richiamando le previsioni contenute nel Piano Demaniale Marittimo Regionale.

La normativa regionale richiamata stabilisce principi generali in materia di gestione del demanio marittimo, demandando tuttavia ai Comuni la disciplina di dettaglio nell'ambito dei propri Piani Demaniali Comunali. In particolare, l'art. 12, comma 14, del D.C.R. Abruzzo n. 20/4 del 2015 attribuisce espressamente ai Comuni la facoltà di regolamentare tipologia e standard qualitativi e quantitativi degli impianti e delle strutture presenti nelle concessioni demaniali.

Nel caso di specie, i limiti alla barriera visiva previsti dall'art. 14.3 delle Norme Tecniche di Attuazione costituiscono una scelta pianificatoria finalizzata al contenimento dell'impatto visivo dei manufatti lungo il fronte mare e alla tutela della qualità paesaggistica del litorale.

La normativa del Piano vigente risponde inoltre all'esigenza di favorire l'accorpamento dei manufatti e di limitarne la diffusione frammentata lungo la linea di costa, garantendo un equilibrio tra esigenze funzionali delle concessioni e tutela della percezione paesaggistica del litorale.

L'introduzione delle esclusioni richieste determinerebbe un incremento della superficie potenzialmente occupata lungo il fronte mare, riducendo l'efficacia della disciplina attualmente prevista dal Piano. Pertanto, non si ravvisano motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali determinazioni diverse.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni espresse, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 12_1	Istanza n. 12: Prot. n. 4007 del 28/01/2026		
	Proponente: Cicconi Nedo		
	Tavola n. 8.E	Area n. 102-106	NTA -

Oggetto: Richiesta di inversione ordine aree demaniali da 102 a 106

Estratto dell'osservazione

Con la presente OSSERVAZIONE siamo a chiedere un cambio ed inversione delle AREE dalla n.102 alla n.106, partendo da SUD verso NORD con il seguente ordine, a partire dal confine con la riserva del Borsacchio:

1. AREA 102 lasciarla invariata come prima area da SUD verso NORD come prima area;
2. AREA 106 come seconda area in ordine da SUD verso NORD;
3. AREA 103 come terza area in ordine da SUD verso NORD;
4. AREA 105 come quarta area in ordine da SUD verso NORD; 5. AREA 104 come quinta area in ordine da SUD verso NORD.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica della sequenza di numerazione delle aree demaniali n. 102-106 nell'Ambito I (Cologna Spiaggia zona sud), invertendo l'ordine da sud verso nord secondo la seguente progressione: Area 102 (invariata), Area 106, Area 103, Area 105, Area 104. La richiesta è motivata dalla necessità di garantire viabilità di accesso alla strada e prossimità della rotonda alla prima spiaggia libera per accoglienza turisti, seguendo lo schema di alternanza tra concessioni, spiagge libere e aree speciali, con collocazione dei natanti a motore più a sud per ridurre distanza con il bagnasciuga e facilitare trasporto nel periodo invernale.

Parere tecnico

La proposta riguarda esclusivamente la modifica della sequenza di numerazione e collocazione delle aree demaniali comprese tra le aree n. 102 e n. 106, adiacenti e ubicate tutte nello stesso ambito di localizzazione, senza incidere sulle destinazioni funzionali previste dal Piano Demaniale Comunale.

La variazione proposta non comporta modifiche alle tipologie di utilizzo delle singole aree né altera l'equilibrio complessivo del Piano, che mantiene l'impostazione prevista in termini di alternanza tra concessioni demaniali, spiagge libere e aree speciali.

La diversa disposizione delle aree può inoltre favorire una migliore organizzazione dell'accessibilità e della fruizione delle spiagge, nonché una più funzionale localizzazione delle attività connesse alla nautica e al rimessaggio dei natanti, senza determinare effetti negativi sull'assetto pianificatorio complessivo.

Si ritiene pertanto accoglibile l'osservazione.

Proposta di controdeduzione
Per le motivazioni espresse, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 13_1	Istanza n. 13: Prot. 4090 del 29/01/2026		
	Proponente: D'Ambrosio Massimiliano - Fernando's srl		
	Tavola n. 8.F	Area n. 127	NTA -

Oggetto: Richiesta fascia edificabile a ridosso fascia di rispetto e uniformazione destinazione area demaniale fluviale

Estratto dell'osservazione

a) Prevedere una fascia edificabile a ridosso della fascia di rispetto al pari delle altre concessioni demaniali. b) Uniformare la destinazione dell'area demaniale fluviale al demanio marittimo a completamento delle operazioni di riconfinamento senza che ciò costituisca variante al piano demaniale comunale.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica del Piano Demaniale per l'area n. 127 (concessione n. 21) al fine di:
a) prevedere una fascia edificabile a ridosso della fascia di rispetto, analogamente alle altre concessioni demaniali;
b) uniformare la destinazione dell'area demaniale fluviale (oggetto di proposta di rettifica linea demaniale con delibera C.C. n. 10 del 14.03.2013) al demanio marittimo, completando le operazioni di riconfinamento senza che ciò costituisca variante al Piano.

Parere tecnico
PUNTO a)
L'area n. 127 risulta già disciplinata dal Piano Demaniale Comunale approvato nel 2014 come area destinata alla sola balneazione, senza previsione di fascia edificabile.
La presenza di eventuali manufatti esistenti regolarmente assentiti è fatta salva nei limiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, ma non costituisce presupposto per l'individuazione di nuove fasce edificabili.
Si evidenzia inoltre che l'area è ubicata in prossimità della foce del fiume Tordino e ricade nell'ambito delle fasce di tutela previste dalla normativa vigente in materia di tutela dei corsi d'acqua. Tali disposizioni prevedono specifiche limitazioni all'edificabilità nelle aree limitrofe agli argini fluviali, finalizzate alla salvaguardia delle condizioni idrauliche e geomorfologiche del territorio.
Alla luce di tali elementi non risultano sussistenti le condizioni per introdurre una fascia edificabile nell'area in oggetto, che resta pertanto destinata alla sola balneazione secondo le previsioni del Piano.

PUNTO b)
La richiesta di uniformare la destinazione dell'area demaniale fluviale al demanio marittimo, nell'ambito delle operazioni di riconfinamento del demanio, esula dalle competenze del Piano Demaniale Comunale.
Le operazioni di delimitazione e riconfinamento del demanio pubblico rientrano infatti nella competenza degli enti statali preposti alla gestione del demanio, in particolare dell'Agenzia del Demanio e delle altre autorità competenti.
Il Piano Demaniale Comunale può disciplinare esclusivamente le modalità di utilizzo e organizzazione delle aree appartenenti al demanio marittimo, ma non può modificare la natura giuridica dei beni demaniali né procedere alla ridefinizione dei relativi confini.

Proposta di controdeduzione
Per le motivazioni espresse, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 14_1	Istanza n. 14: Prot. n. 4178 del 29/01/2026		
	Proponente: Angelini Marco		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 18.2

Oggetto: Ampliamento platea soggetti gestori aree spiaggia libera

Estratto dell'osservazione

Che l'Articolo 18, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione venga modificato in sede di approvazione definitiva come segue:
 Testo Attuale: "L'Amministrazione Comunale potrà, eventualmente, utilizzare cooperative sociali per svolgere in dette aree i servizi di pulizia, di controllo e di salvamento."
 Testo Modificato Proposto: "L'Amministrazione Comunale potrà, eventualmente, utilizzare cooperative sociali, società o altri operatori economici idonei per svolgere in dette aree i servizi di pulizia, di controllo e di salvamento."

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica dell'art. 18.2 delle NTA per ampliare la platea dei soggetti cui l'Amministrazione può affidare i servizi di pulizia, controllo e salvamento nelle aree di spiaggia libera, includendo oltre alle cooperative sociali anche società e altri operatori economici idonei, al fine di garantire maggiore concorrenza, efficienza ed economicità nella gestione.

Parere tecnico
 La modifica proposta consente di ampliare la platea dei soggetti cui l'Amministrazione comunale può affidare i servizi di pulizia, controllo e salvamento nelle aree di spiaggia libera, includendo, oltre alle cooperative sociali, anche società e altri operatori economici idonei.

Tale integrazione non modifica le finalità della norma, ma consente all'Amministrazione di individuare, attraverso le procedure previste dalla normativa vigente, i soggetti maggiormente qualificati per l'esecuzione dei servizi, garantendo maggiore flessibilità organizzativa, concorrenza e potenziale miglioramento dell'efficienza gestionale.

Resta fermo che l'affidamento dei servizi dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici e delle disposizioni applicabili ai servizi di salvamento e sicurezza della balneazione.

Si ritiene di poter accogliere l'osservazione con introduzione di una disposizione normativa:

- L'Amministrazione Comunale potrà affidare i servizi di pulizia, controllo e salvamento nelle aree di spiaggia libera a cooperative sociali, società o altri operatori economici idonei, individuati nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 15_1	Istanza n. 15: Prot. n. 4179 del 29/01/2026		
	Proponente: Angelini Marco		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 18

Oggetto: Centro Operativo di Soccorso e Coordinamento Balneare su spiagge libere

Estratto dell'osservazione

Art. 18.9 - Centro Operativo di Soccorso e Coordinamento Balneare"

1. Al fine di potenziare la sicurezza nelle spiagge libere, il Comune favorisce l'installazione di Presidi Fissi di Coordinamento e Salvataggio. Tali strutture sono destinate prioritariamente a: infermeria di primo intervento, sala radio/coordinamento, custodia dotazioni di soccorso e punto di riferimento per l'assistenza ai disabili.

2. Il manufatto, di tipo amovibile ai sensi dell'Art. 14.13, avrà una superficie coperta massima di mq 25.

3. A esclusiva copertura dei costi del servizio pubblico offerto (salvataggio, pulizia arenile, servizi igienici, assistenza disabili), all'interno del presidio è autorizzato lo svolgimento di attività commerciali accessorie e funzionali alla balneazione, nel rispetto della completa libera fruizione dell'arenile.

4. In considerazione della preminente finalità di pubblico servizio e sicurezza, e in analogia con l'Art. 14.1 e l'Art. 14.15 lett. c), non concorrono al calcolo della superficie coperta massima (25 mq) i volumi tecnici strettamente necessari a: Servizi igienici obbligatori (Uomo/Donna e Disabili); Locali spogliatoio per il personale di salvataggio e medicheria; Depositi specifici per attrezzature di soccorso ingombranti (es. Sedia Job, pattini di salvataggio)."

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di integrazione dell'art. 18 delle NTA con un nuovo comma 18.9 per disciplinare l'istituzione di Centri Operativi di Soccorso e Coordinamento Balneare nelle spiagge libere, con manufatti amovibili fino a 25 mq destinati prioritariamente a infermeria, coordinamento, custodia attrezzature di soccorso e assistenza disabili. Si propone di autorizzare attività commerciali accessorie per l'autofinanziamento del servizio pubblico e di escludere dal computo della superficie coperta i volumi tecnici per servizi igienici, spogliatoi personale e depositi attrezzature di soccorso.

Parere tecnico

La proposta di introdurre presidi operativi per il coordinamento delle attività di salvataggio e di assistenza nelle spiagge libere è coerente con le finalità di sicurezza della balneazione e con gli obiettivi di miglioramento dei servizi di pubblica utilità previsti dal Piano Demaniale Comunale. Si ritiene pertanto accoglibile la previsione di strutture amovibili destinate a funzioni di soccorso e coordinamento, quali infermeria di primo intervento, punto di coordinamento delle attività di salvataggio, custodia delle attrezzature di soccorso e supporto all'assistenza delle persone con disabilità, nel rispetto delle caratteristiche di temporaneità e amovibilità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione. È altresì condivisibile l'esigenza di prevedere spazi tecnici strettamente funzionali allo svolgimento delle attività di soccorso e assistenza, quali servizi igienici, locali per il personale addetto al salvataggio e depositi per le attrezzature di emergenza, che possono essere esclusi dal computo della superficie coperta nei limiti strettamente necessari allo svolgimento del servizio.

Non si ritiene invece accoglibile la previsione di attività commerciali accessorie all'interno di tali presidi. L'introduzione di funzioni commerciali in strutture collocate su spiagge libere potrebbe risultare incompatibile con il principio di libera e gratuita fruizione dell'arenile non in concessione e con la natura pubblica dei servizi di sicurezza e soccorso che tali strutture sono chiamate a garantire. Per un eventuale recepimento, si ritiene possibile inserire nelle norme una formulazione:

"Al fine di migliorare la sicurezza della balneazione, il Comune può prevedere l'installazione di presidi amovibili destinati al coordinamento delle attività di soccorso e assistenza nelle spiagge libere. Tali strutture sono destinate esclusivamente a funzioni di servizio pubblico (infermeria di primo intervento, coordinamento del salvamento, custodia attrezzature di soccorso e assistenza alle persone con disabilità) e non possono ospitare attività commerciali."

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 17_1	Istanza n. 17: Prot. n. 4208 del 29/01/2026		
	Proponente: Di Bonaventura Lucia - Lido La Vela		
	Tavola n. 8.B	Area n. 30	NTA Art. 26.5

Oggetto: Estensione fascia edificabile - eliminazione varchi visivi art. 26.5

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra esposte si chiede di variare la Tav. n. 8B estendendo a tutto il fronte della concessione demaniale n° 30 la fascia edificabile e modificando l'art. 26.5 come di seguito riportato:
 26.5. La larghezza della fascia edificabile è da intendere estesa a tutto il fronte della concessione per tutte le concessioni previste nel piano, ad eccezione delle seguenti aree:

- Area n. 17 - Alaggio a gestione privata (come da grafici allegati);
- Area n. 18 - Alaggio a gestione privata (come da grafici allegati);
- Area n. 22 - Concessione per stabilimento balneare (come da grafici allegati);
- ~~- Area n. 30 - Concessione per stabilimento balneare (come da grafici allegati);~~ **(eliminare)**
- Area n. 48 - Concessione per stabilimento balneare (come da grafici allegati);
- Area n. 103 - Alaggio a gestione pubblica (come da grafici allegati);
- Area n. 104 - Alaggio a gestione pubblica (come da grafici allegati);

Le suddette concessioni dovranno attenersi alla larghezza della fascia edificabile esplicitate nelle tavole n. 8 degli ambiti di pertinenza e salvaguardare i varchi visivi, ove presenti.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede di estendere la fascia edificabile dell'area n. 30 all'intero fronte della concessione per uniformarsi alle altre concessioni ed evitare disparità di trattamento, eliminando le eccezioni previste all'art. 26.5 (varco visivo).

Parere tecnico

La limitazione della fascia edificabile dell'Area n. 30 deriva da una scelta pianificatoria già assunta con il Piano Demaniale Comunale approvato nel 2014, nell'ambito delle linee di indirizzo volte alla tutela degli assi visivi principali di accesso al lungomare, in corrispondenza dei sottopassi della S.S. Adriatica.

Tale previsione risponde all'esigenza di garantire la permeabilità visiva tra la città e il mare, preservando specifici varchi visuali lungo il fronte delle concessioni balneari.

La modifica richiesta comporterebbe l'eliminazione di uno dei varchi visivi individuati fin dal Piano vigente, incidendo su una scelta pianificatoria già consolidata; per tale motivo, sotto il profilo tecnico, non si ritiene di accogliere la richiesta.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali diverse determinazioni in ordine alla modifica della previsione adottata, considerato che la stessa non contrasta con disposizioni normative sovraordinate.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 22_1	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 7.1

Oggetto: Modifica articolo 7.1 lettera s) NTA - tipologie di insediamento

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 1 (modificativa)
Art. 7 – TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTO
il comma 7.1, lettera s), è sostituito dal seguente: "Aree attrezzate per Enti del Terzo Settore che operano in favore delle persone con disabilità"

Sintesi dell'osservazione

Si chiede di modificare l'art. 7, comma 7.1, lettera s), sostituendo la dicitura attuale con "Aree attrezzate per Enti del Terzo Settore che operano in favore delle persone con disabilità".

Parere tecnico

L'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione individua le tipologie di insediamento ammesse nel Piano Demaniale Comunale, riprendendo le categorie già previste dal Piano Demaniale Marittimo Regionale. Tale articolo ha pertanto una funzione meramente ricognitiva e sistematica delle tipologie di utilizzo ammesse dalla normativa sovraordinata.

La disciplina puntuale relativa alle aree speciali destinate alle persone con disabilità è già contenuta nel successivo art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, che ne definisce modalità di utilizzo, finalità e criteri di gestione.

La modifica proposta, incidendo su una disposizione di natura ricognitiva e non regolativa, non determinerebbe effetti sostanziali sulla disciplina applicabile alle aree in questione.

Non si ravvisano pertanto motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 22_2	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 16.2

Oggetto: Aree speciali disabilità - criteri bando e consultazione caregiver

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 2 (modificativa)
 Art. 16 – FASCE ORTOGONALI AL MARE.
 al comma 16.2, lettera d), nel secondo periodo, dopo le parole "Nei bandi per l'assegnazione di tali aree", sono aggiunte le parole: "da definirsi mediante consultazione con le associazioni di settore e i caregiver di persone con disabilità grave/gravissima,", e dopo le parole: "ai fini dell'aggiudicazione", è aggiunta la parola: "anche"

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 16.2 lett. d) prevedendo che i bandi per l'assegnazione delle aree destinate a servizi per persone con disabilità siano definiti mediante consultazione con le associazioni di settore e i caregiver e che le misure di premialità per le imprese sociali costituiscano un criterio aggiuntivo ("anche") e non esclusivo ai fini dell'aggiudicazione.

Parere tecnico
 L'integrazione proposta è coerente con le finalità del Piano Demaniale Comunale di promuovere l'accessibilità e l'inclusione delle persone con disabilità nella fruizione delle aree demaniali marittime.

La previsione di un coinvolgimento delle associazioni di settore e dei caregiver nella fase di definizione dei bandi per l'assegnazione delle aree destinate ai servizi per persone con disabilità può costituire un utile strumento di consultazione dei soggetti portatori di interesse, contribuendo a orientare i criteri di assegnazione verso soluzioni maggiormente rispondenti ai bisogni delle persone con disabilità e delle loro famiglie.

Parimenti, la precisazione secondo cui le misure di premialità per le imprese sociali costituiscono un criterio applicabile "anche" ai fini dell'aggiudicazione consente di chiarire la natura non esclusiva di tale parametro, mantenendo la flessibilità nella definizione dei criteri di valutazione nei futuri bandi.

L'integrazione proposta può pertanto essere accolta in quanto non altera l'impianto pianificatorio del Piano ma introduce un elemento di maggiore partecipazione e chiarezza procedimentale.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 22_3	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 21.2

Oggetto: Aree speciali disabilità - previsione professionalità qualificate

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 3 (modificativa)
 Art. 21 – AREE SPECIALI.
 Al comma 21.2, secondo capoverso, dopo le parole: "i concessionari hanno l'obbligo di dotarsi ", aggiungere le parole: "di professionalità specifiche e qualificate che favoriscano l'accessibilità, l'autonomia, la comunicazione, l'integrazione sociale, nonché,"

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 21.2, secondo capoverso, prevedendo che i concessionari delle aree riservate ad Enti del terzo settore per persone con disabilità abbiano l'obbligo di dotarsi non solo di attrezzature e arredi accessibili, ma anche di professionalità specifiche e qualificate che favoriscano l'accessibilità, l'autonomia, la comunicazione e l'integrazione sociale.

Parere tecnico
 L'integrazione proposta risulta coerente con le finalità del Piano Demaniale Comunale di favorire la piena accessibilità e inclusione delle persone con disabilità nella fruizione delle aree demaniali marittime.
 La previsione dell'obbligo per i concessionari delle aree speciali di dotarsi non solo di attrezzature e arredi accessibili, ma anche di professionalità specifiche e qualificate, rappresenta un elemento utile per garantire un'effettiva fruibilità dei servizi da parte delle persone con disabilità, favorendone l'autonomia, la comunicazione e l'integrazione sociale.
 Tale integrazione incide esclusivamente sui requisiti gestionali delle aree speciali e non modifica l'assetto pianificatorio del Piano, contribuendo piuttosto a rafforzare la qualità dei servizi previsti per queste tipologie di insediamento.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 22_4	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 21.2

Oggetto: Aree speciali disabilità - criteri bando e consultazione caregiver

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 4 (modificativa)
 Art. 21 – AREE SPECIALI.
 Al comma 21.2, ultimo capoverso, dopo le parole "Nei bandi per l'assegnazione di tali aree", sono aggiunte le parole: "da definirsi mediante consultazione con le associazioni di settore e i caregiver di persone con disabilità grave/gravissima", e dopo le parole: "ai fini dell'aggiudicazione", è aggiunta la parola: "anche,"

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 21.2 prevedendo che i bandi per l'assegnazione delle aree destinate a servizi per persone con disabilità siano definiti mediante consultazione con le associazioni di settore e i caregiver e che le misure di primarietà per le imprese sociali costituiscano un criterio aggiuntivo ("anche") e non esclusivo ai fini dell'aggiudicazione. Trattasi di coordinamento normativo con quanto richiesto anche nell'osservazione 22_2 tra gli artt. 16.2 e 21.2 della NTA.

Parere tecnico
 La modifica proposta è coerente con quanto già previsto in relazione all'osservazione n. 22_2 e mira a garantire un coordinamento tra le disposizioni degli artt. 16.2 e 21.2 delle Norme Tecniche di Attuazione in materia di aree destinate ai servizi per persone con disabilità.

L'introduzione della previsione relativa alla consultazione delle associazioni di settore e dei caregiver nella fase di definizione dei bandi per l'assegnazione delle aree speciali costituisce uno strumento utile di coinvolgimento dei soggetti portatori di interesse, contribuendo a orientare i criteri di assegnazione verso soluzioni maggiormente rispondenti ai bisogni delle persone con disabilità e delle loro famiglie.

Parimenti, la precisazione secondo cui le misure di primarietà per le imprese sociali costituiscono un criterio applicabile "anche" ai fini dell'aggiudicazione consente di chiarire la natura non esclusiva di tale parametro, mantenendo la flessibilità nella definizione dei criteri di valutazione nei futuri bandi.

L'integrazione proposta può pertanto essere accolta, in quanto non modifica l'assetto pianificatorio del Piano ma introduce elementi di maggiore chiarezza procedimentale e di partecipazione nella gestione delle aree speciali.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 22_5	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 6.6

Oggetto: Previsione di ombrelloni hawaiani esclusivamente in fibra naturale

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 5 (aggiuntiva)
ART. 6 – IMPIANTI E ATTREZZATURE INSISTENTI SULL'ARENILE.
Al comma 6.6. lettera a), dopo le parole "ombrelloni hawaiani", aggiungere le parole: "in fibra naturale"

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 6.6 lett. a) specificando che gli ombrelloni hawaiani ammessi tra gli impianti mobili nelle concessioni per stabilimenti balneari debbano essere realizzati in fibra naturale.

Parere tecnico
La specificazione proposta, volta a prevedere che gli ombrelloni di tipologia "hawaiana" siano realizzati esclusivamente in fibra naturale, risulta coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale perseguiti dal Piano Demaniale Comunale.
L'integrazione proposta favorisce infatti l'utilizzo di materiali naturali ed ecocompatibili, contribuendo alla riduzione dell'impatto ambientale delle attrezzature insistenti sull'arenile e risultando in linea con gli indirizzi di gestione ecosostenibile previsti dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione.
La modifica riguarda esclusivamente una specifica tipologia di impianti mobili e non incide sui parametri dimensionali o sull'assetto pianificatorio del Piano.
La previsione si inserisce inoltre nel quadro delle politiche ambientali promosse dall'Amministrazione comunale, tra cui il riconoscimento "Plastic Free", e contribuisce a rafforzare l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale nelle strutture balneari.
L'istante, con successiva osservazione, ha richiesto che per gli stabilimenti esistenti venga proposto un termine di adeguamento di 36 mesi dall'entrata in vigore del Piano.

Proposta di controdeduzione
Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 22_6	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 40

Oggetto: Divieto ombrelloni in materiale plastico inquinante con adeguamento a 36 mesi per l'esistente

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 6 (aggiuntiva)
 Art. 40 – ATTREZZATURE OMBREGGIANTI.
 Dopo il comma 40.2 sono aggiunti i commi 40.3 e 40.4:
 40.3. E' vietata l'installazione di ombrelloni in rafia sintetica o, comunque, di materiale di plastica che rilasci filamenti che inquinano l'ambiente, fermo restando che l'installazione di ombrelloni di tipo "hawaiani" in fibra naturale è sempre consentita.
 40.4. Le nuove concessioni sono tenute all'immediata applicazione di quanto stabilito nel comma che precede mentre quelle esistenti hanno l'obbligo di adeguarsi entro 36 mesi dalla data di entrata in vigore del presente piano.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 40 con due nuovi commi (40.3 e 40.4) che vietino l'installazione di ombrelloni in rafia sintetica o materiale plastico che rilasci filamenti inquinanti, confermando invece la possibilità di utilizzare ombrelloni hawaiani in fibra naturale. Per le concessioni esistenti è previsto un termine di adeguamento di 36 mesi dall'entrata in vigore del Piano.

Parere tecnico
 L'integrazione proposta risulta coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale perseguiti dal Piano Demaniale Comunale e, in particolare, con quanto previsto dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione in materia di gestione ecosostenibile degli stabilimenti balneari.
 La previsione del divieto di installazione di ombrelloni realizzati in rafia sintetica o in altri materiali plastici suscettibili di rilasciare filamenti inquinanti contribuisce alla riduzione dell'impatto ambientale delle attrezzature insistenti sull'arenile e alla tutela dell'ecosistema costiero.
 La disposizione si coordina inoltre con quanto previsto dall'osservazione n. 22_5 relativa all'art. 6.6, che promuove l'utilizzo di ombrelloni di tipologia "hawaiana" realizzati in fibra naturale ed .
 Il termine di adeguamento di 36 mesi previsto per le concessioni esistenti appare congruo e proporzionato, in quanto consente agli operatori balneari di sostituire progressivamente le attrezzature attualmente in uso senza determinare oneri immediati e sproporzionati.
 L'integrazione proposta non incide sull'assetto pianificatorio del Piano, ma introduce una misura di carattere ambientale finalizzata alla progressiva riduzione dell'utilizzo di materiali plastici potenzialmente inquinanti nelle attrezzature balneari.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 22_7	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.15

Oggetto: Divieto plastica monouso e divieto di fumo in specifiche aree

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 7 (aggiuntiva)
 Art. 14. DEFINIZIONI - REQUISITI GENERALI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI E NORME URBANISTICHE.
 Al comma 14.15 "DISPOSIZIONI VARIE", sono aggiunte le seguenti lettere j), k e l):
 j) ai concessionari è vietata la vendita di bevande in bicchieri di plastica usa e getta e la distribuzione ai clienti sia di bicchieri sia di cannucce in plastica usa e getta, fermo restando che è consentito vendere bevande in bicchieri di carta monouso o di materiale compostabile monouso, nonché distribuire ai clienti bicchieri e cannucce monouso di carta o di materiale naturale o, comunque, compostabile;
 k) a seconda della tipologia di bicchieri e cannucce monouso eventualmente utilizzati nel punto vendita dei concessionari, i concessionari stessi devono farsi carico di comunicare adeguatamente alla clientela la tipologia del materiale (se carta o compostabile) e, nel caso, di collocare negli spazi comuni dell'attività contenitori per il corretto conferimento dei rifiuti;
 l) i concessionari devono adottare ogni misura atta a far rispettare il divieto di fumo nella fascia di libero transito adiacente alla battigia, nello specchio acqueo dedicato alla balneazione e nei pressi delle aree giochi per bambini, nonché nelle zone destinate alle attrezzature balneari (ombrelloni, sedie, lettini ..);

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 14.15 "Disposizioni varie" con tre nuove lettere (j, k, l) che introducano il divieto di vendita e distribuzione di bicchieri e cannucce in plastica usa e getta, l'obbligo di comunicazione alla clientela sulla tipologia di materiali monouso utilizzati e di predisposizione di contenitori per il corretto conferimento dei rifiuti e l'obbligo per i concessionari di far rispettare il divieto di fumo nella fascia di libero transito, nello specchio acqueo e nelle aree giochi.

Parere tecnico

Le disposizioni proposte perseguono finalità condivisibili di tutela ambientale, riduzione dell'utilizzo di materiali plastici monouso e promozione di comportamenti responsabili nella fruizione delle aree demaniali marittime.

Tuttavia, le prescrizioni relative al divieto di utilizzo di specifici materiali monouso, alla gestione dei rifiuti da parte degli utenti e alla disciplina del divieto di fumo attengono prevalentemente a profili di gestione e regolamentazione dell'attività balneare.

Tali materie esulano in parte dalla natura e dalle finalità proprie del Piano Demaniale Comunale, che costituisce uno strumento di pianificazione dell'assetto e dell'organizzazione funzionale delle aree demaniali marittime.

Le disposizioni proposte troverebbero pertanto più appropriata collocazione nell'ambito di atti amministrativi di natura regolamentare o gestionale dell'Amministrazione comunale, quali l'Ordinanza balneare stagionale o eventuali ordinanze sindacali in materia di tutela ambientale e decoro del litorale.

Inoltre, il piano già disciplina la materia all'articolo n. 43 delle NTA.

Si ritiene pertanto di accogliere l'osservazione limitatamente al riconoscimento dei principi di sostenibilità ambientale e di corretta gestione dei rifiuti nelle attività balneari, comunque già contenuti nell'art. 43 delle NTA, demandando a successivi atti regolamentari dell'Amministrazione l'eventuale introduzione di specifiche misure e divieti.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 22_8	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 44.2

Oggetto: Divieto fuochi d'artificio in spiaggia e in mare

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 8 (aggiuntiva)
 ART. 44. NORME TRANSITORIE E FINALI.
 Dopo il comma 44.2 è aggiunto il comma 44.2.2:
 44.2.2. nelle spiagge e in mare sono vietati i fuochi d'artificio professionale di cui all'art. 3 del D.Lgs. 29.7.2015, n. 123 e s.m.i. che presentano un rischio potenziale elevato (categoria F4) e gli altri articoli pirotecnici (Categoria P2) che sono destinati alla manipolazione o all'uso esclusivamente da parte di persone con conoscenze specialistiche, al fine di garantire la sicurezza pubblica e prevenire incendi e danni ambientali anche alla fauna marina;

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 44 con un nuovo comma 44.2.2 che vieti nelle spiagge e in mare i fuochi d'artificio professionale di categoria F4 e gli articoli pirotecnici di categoria P2 di cui al D.Lgs. 123/2015, al fine di garantire la sicurezza pubblica e prevenire incendi e danni ambientali alla fauna marina.

Parere tecnico
 La proposta persegue finalità condivisibili di tutela della sicurezza pubblica, prevenzione degli incendi e salvaguardia dell'ambiente costiero e della fauna marina.

Tuttavia, la disciplina relativa all'utilizzo di articoli pirotecnici nelle aree demaniali marittime attiene prevalentemente a profili di sicurezza pubblica e di ordine pubblico che esulano dalla natura e dalle finalità proprie del Piano Demaniale Comunale, il quale costituisce uno strumento di pianificazione dell'assetto e dell'organizzazione funzionale delle aree del demanio marittimo.

La regolamentazione dell'uso dei fuochi d'artificio e degli articoli pirotecnici trova più appropriata collocazione nell'ambito di atti amministrativi di natura regolamentare o gestionale dell'Amministrazione comunale, l'Ordinanza balneare stagionale o specifiche ordinanze sindacali adottate anche in coordinamento con le autorità competenti in materia di pubblica sicurezza.

Si ritiene pertanto di accogliere l'osservazione limitatamente al riconoscimento dell'esigenza di tutela della sicurezza e dell'ambiente costiero, demandando a successivi atti regolamentari dell'Amministrazione l'eventuale introduzione di specifici divieti relativi all'utilizzo di articoli pirotecnici nelle spiagge e nello specchio acqueo antistante.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 22_9	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.15

Oggetto: Postazioni pronto intervento in deroga ai parametri edificatori

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 9 (aggiuntiva)
 Art. 14 - DEFINIZIONI - REQUISITI GENERALI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI E NORME URBANISTICHE.
 Al comma 14.15 "DISPOSIZIONI VARIE", è aggiunta la seguente lettera m):
 m) la realizzazione da parte dei concessionari di una postazione di pronto intervento in struttura prefabbricata della superficie massima di 10 mq, dotata di bagno e passerelle di accesso al mare per le persone con disabilità, è autorizzata con procedimento istruttorio ordinario considerandola al di fuori e oltre la superficie coperta e pavimentazione realizzabile, nei limiti dimensionali stabiliti dall'art. 12, c. 17 PDM. La postazione deve essere munita di dotazioni mediche specifiche (lettino ed accessori per medicazioni) ed essere gestita da personale formato all'uso di attrezzature sanitarie e procedure di primo soccorso.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 14.15 "Disposizioni varie" con una nuova lettera m) che preveda la possibilità per i concessionari di realizzare una postazione di pronto intervento in struttura prefabbricata di superficie massima di 10 mq, dotata di bagno e passerelle di accesso al mare per persone con disabilità, da considerarsi al di fuori dei limiti di superficie coperta e pavimentata realizzabile. E' inoltre previsto che la stessa sia munita di dotazioni mediche specifiche e gestita da personale formato.

Parere tecnico

La previsione proposta risulta conforme a quanto stabilito dall'art. 12, comma 17, del Piano Demaniale Marittimo Regionale (D.C.R. n. 20/4 del 24.02.2015), che consente la realizzazione di postazioni di pronto intervento e di assistenza a servizio della balneazione.

L'integrazione proposta consente di disciplinare espressamente nel Piano Demaniale Comunale tale possibilità, fornendo ai concessionari indicazioni più chiare sulle modalità di realizzazione delle postazioni di pronto intervento e sulle relative caratteristiche funzionali.

La previsione risponde inoltre a finalità di sicurezza della balneazione e di miglioramento dell'accessibilità delle strutture balneari, in particolare per quanto riguarda l'assistenza alle persone con disabilità.

La limitazione dimensionale della struttura (superficie massima di 10 mq) e la sua natura prefabbricata e funzionale al servizio pubblico consentono di considerare tale manufatto in deroga ai parametri ordinari di superficie coperta e pavimentata, senza incidere sull'assetto pianificatorio complessivo del Piano.

Si ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione con l'inserimento di una disposizione normativa:

- La realizzazione di postazioni di pronto intervento, costituite da strutture prefabbricate o amovibili di superficie massima pari a 10 mq, destinate esclusivamente a funzioni di primo soccorso e assistenza alla balneazione, è consentita in deroga ai limiti di superficie coperta e pavimentata previsti dal presente Piano, nei limiti di quanto stabilito dall'art. 12, comma 17, del Piano Demaniale Marittimo Regionale.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 22_10	Istanza n. 22: Prot. n. 4554 del 02/02/2026		
	Proponente: Ciancaione Rosaria - Gruppo consiliare "Liberi Progressisti"		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 16.2

Oggetto: Riferimento linea di costa 2014 per richieste misure compensative anti-erosione

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 10 (modificativa)
 Art. 16 – FASCE ORTOGONALI AL MARE.
 Nel comma 16.2, lettera b), dopo le parole "fino al 50%", sono aggiunte le parole "tenendo conto della linea di costa 2014 riportata nelle tavole 8 del PDMC"

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione propone di integrare l'art. 16.2 lett. b) specificando che l'ampliamento del fronte mare fino al 50% per fenomeni erosivi debba essere calcolato tenendo conto della linea di costa 2014 riportata nelle tavole 8 (progetto) del PDMC.

Parere tecnico
 La proposta di assumere la linea di costa riferita all'anno 2014 quale parametro fisso per il calcolo delle eventuali misure compensative connesse ai fenomeni erosivi presenta alcune criticità applicative.
 I fenomeni di dinamica costiera sono infatti caratterizzati da un'elevata variabilità nel tempo e nello spazio e non possono essere riferiti in modo uniforme ad una data convenzionale unica per tutte le concessioni demaniali.
 L'applicazione di un parametro fisso riferito alla linea di costa del 2014 potrebbe inoltre generare situazioni non coerenti con lo stato effettivo dei luoghi e con i titoli concessori vigenti. In particolare, un concessionario che abbia ottenuto la concessione in una fase successiva, quando l'arenile presentava già condizioni di arretramento rispetto alla linea di costa del 2014, non potrebbe invocare misure compensative per fenomeni erosivi pregressi al proprio rapporto concessorio.
 Si ritiene pertanto più corretto che l'eventuale applicazione di misure compensative sia valutata caso per caso, con riferimento allo stato di fatto e di diritto esistente al momento del rilascio della singola concessione demaniale e alle condizioni morfologiche effettive dell'arenile.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 23_1	Istanza n. 14: Prot. n. 4567 del 02/02/2026		
	Proponente: Lelli Maria Vilma, Lelli Mirella, Scarafone Francesca		
	Tavola n. 8e	Area n. 114/115	NTA -

Oggetto: Integrazione criteri tecnici NTA e prelazione per proprietari frontisti

Estratto dell'osservazione
<p>Si richiede che il Comune, in sede di redazione definitiva del Piano e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA), recepisca i seguenti criteri per garantire la coerenza urbanistica e la giustizia amministrativa del piano:</p> <p>1. Individuazione del "Lotto Funzionale Unitario". Si richiede che l'area demaniale antistante la particella 1390 sia classificata cartograficamente e normativamente come "Lotto Funzionale Unitario" inscindibile dal fondo privato retrostante. Tale configurazione tecnica è necessaria per garantire un'ordinata gestione del territorio, evitando che la frammentazione gestionale tra demaniale e proprietà privata renda impossibile una fruizione organica e sicura del sito.</p> <p>2. Inserimento di Criteri Premiali nelle NTA (Art. 37 Cod. Nav. e Dir. Bolkestein) In ottemperanza ai principi di concorrenza, ma nel rispetto della tutela del legittimo affidamento, si richiede di inserire nelle NTA criteri di valutazione oggettivi per l'assegnazione delle concessioni che attribuiscono un punteggio premiale specifico per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuità Gestionale: Soggetti che detengono la proprietà di aree confinanti direttamente incise da fenomeni erosivi. • Integrazione dell'Offerta: Progetti che garantiscano l'integrazione logistica e dei sottoservizi tra l'area demaniale e le strutture situate sul fondo privato retrostante. • Mitigazione del danno: Riconoscimento della posizione qualificata del proprietario frontista che ha subito la perdita di suolo privato a favore del demanio. <p>3. Rispetto del Principio di Proporzionalità e Ragionevolezza L'assegnazione di tale specifica porzione di spiaggia a soggetti terzi diversi da chi ne scriverà la continuità configurerebbe una violazione del principio di proporzionalità (art. 1 L. 241/90), in quanto determinerebbe un eccessivo sacrificio del diritto di proprietà privata a fronte di un vantaggio pubblico ottenibile altrettanto efficacemente affidando l'area a chi ne garantisce la continuità con il retrostante fondo.</p> <p>4. Richiesta di Prelazione Tecnica. Si richiede che, laddove il Piano preveda nuove aree in concessione in corrispondenza della linea di erosione della Part. 1390, venga espressamente riconosciuta alle scriventi una prelazione tecnica motivata dalla necessità di ricomposizione fondiaria e dalla salvaguardia dell'accessibilità al mare.</p>

Sintesi dell'osservazione
<p>Richiesta di integrazione delle NTA con criteri tecnici specifici per le aree interessate da erosione costiera, relativamente alla Particella 1390, Foglio 4. Si chiede: 1) individuazione dell'area demaniale antistante come "Lotto Funzionale Unitario" inscindibile dal fondo privato retrostante; 2) inserimento di criteri premiali per l'assegnazione delle concessioni che valorizzino continuità gestionale, integrazione dell'offerta e mitigazione del danno per i proprietari frontisti che hanno subito perdita di suolo privato; 3) rispetto del principio di proporzionalità nell'assegnazione; 4) riconoscimento di prelazione tecnica per le proprietarie in caso di nuove concessioni nell'area interessata da erosione.</p>

Parere tecnico
<p>1. Individuazione del "Lotto Funzionale Unitario"</p> <p>La richiesta di individuare l'area demaniale antistante la particella privata come "Lotto Funzionale Unitario" inscindibile dal fondo retrostante non trova riscontro nella normativa vigente in materia di demanio marittimo.</p> <p>Il Piano Demaniale Comunale disciplina l'assetto, la classificazione e le modalità di utilizzo delle aree appartenenti al demanio marittimo, ma non può introdurre vincoli di inscindibilità tra beni demaniali e proprietà private confinanti, né configurare rapporti funzionali obbligati tra i due ambiti.</p> <p>2. Inserimento di criteri premiali nelle NTA</p> <p>La previsione di criteri premiali basati sulla proprietà di aree private retrostanti o sulla continuità gestionale del soggetto richiedente non risulta compatibile con i principi di parità di trattamento, non discriminazione e concorrenza che regolano le procedure di assegnazione delle concessioni demaniali marittime.</p> <p>L'introduzione nelle NTA di criteri che valorizzino esclusivamente la posizione del proprietario frontista o di soggetti già operanti nell'area determinerebbe un vantaggio competitivo non giustificato rispetto ad altri operatori economici potenzialmente interessati.</p> <p>I criteri di valutazione delle istanze concessorie devono essere definiti nell'ambito delle procedure comparative previste dalla</p>

normativa vigente e non possono essere predeterminati dal Piano Demaniale con riferimento a specifiche situazioni proprietarie.

3. Rispetto del Principio di Proporzionalità

Le valutazioni relative al rispetto del principio di proporzionalità nell'assegnazione delle concessioni attengono alla fase di rilascio dei titoli concessori e alle procedure amministrative di affidamento, e non alla pianificazione demaniale.

Il Piano Demaniale Comunale ha infatti natura pianificatoria e non interviene nella disciplina delle singole procedure concessorie.

4. Richiesta di Prelazione Tecnica

La richiesta di riconoscere una forma di prelazione a favore dei proprietari frontisti non trova fondamento nella normativa vigente.

Il Codice della Navigazione e la normativa di settore non prevedono forme di prelazione automatica in favore dei proprietari di aree private confinanti con il demanio marittimo. L'introduzione di tale previsione nel Piano Demaniale Comunale risulterebbe pertanto priva di base normativa e incompatibile con i principi di concorrenza applicabili alle concessioni demaniali.

Per le ragioni esposte, si ritengono le osservazioni non accoglibili.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 24_1	Istanza n. 24: Prot. n. 4573 del 02/02/2026		
	Proponente: D'Ostillo Fabiano - F. & S. Academy srls		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 6.6

Oggetto: Eliminazione limiti barriera visiva impianti mobili

Estratto dell'osservazione

"Si propone di modificare l'art. 6.6 lettere a) e b) come sotto riportato:

6.6. Gli impianti mobili devono rimanere contenuti entro i seguenti limiti: a) Nelle Concessioni per stabilimenti balneari, oltre il limite della barriera visiva definito dall'art. 14.3, è ammessa l'occupazione di tutto il fronte rispettando le distanze dai confini come previsto dall'art. 14.4 delle presenti norme (5mt dai confini, dal lungomare e dalla battigia 3mt dai canali). b) Nelle Concessioni per stabilimenti balneari, oltre il limite di dotazione minima di impianti fissi di cui all'art. 20.2 della presente normativa, è ammessa l'occupazione di tutto il fronte con il rispetto delle distanze come previsto dall'art. 14.4 delle presenti norme (5mt dai confini, dal lungomare e dalla battigia 3mt dai canali);

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica dell'art. 6.6 lett. a) e b) delle NTA per eliminare i limiti dimensionali agli impianti mobili (15% del fronte e massimo 7,50 metri), ritenuti non previsti dalla normativa regionale (D.C.R. 20/4 del 2015) e in contrasto con le Ordinanze Balneari regionali che consentono l'installazione di strutture mobili stagionali senza tali limitazioni.

Parere tecnico

L'art. 12, comma 14, del Piano Demaniale Marittimo Regionale (D.C.R. Abruzzo n. 20/4 del 24.02.2015) attribuisce espressamente ai Comuni la facoltà di disciplinare, nell'ambito dei Piani Demaniali Comunali, la tipologia e gli standard qualitativi e quantitativi delle strutture e degli impianti mobili insistenti sull'arenile.

La normativa regionale stabilisce infatti i principi generali in materia di gestione del demanio marittimo, lasciando ai Comuni un margine di autonomia pianificatoria nella definizione delle modalità di utilizzo delle aree demaniali e nella regolamentazione delle strutture ammesse.

Nel caso di specie, i limiti dimensionali previsti dall'art. 6.6 delle Norme Tecniche di Attuazione (pari al 15% del fronte e comunque non oltre 7,50 m) sono stati introdotti nell'ambito delle scelte pianificatorie del Piano al fine di contenere l'impatto visivo delle strutture mobili lungo il fronte mare e garantire adeguati livelli di permeabilità visiva tra la città e il mare.

Tali limitazioni risultano coerenti con le finalità di tutela paesaggistica e di qualità percettiva del litorale perseguite dal Piano e non risultano in contrasto con la normativa regionale richiamata, che non preclude l'introduzione di discipline comunali più restrittive.

L'introduzione delle esclusioni richieste determinerebbe un incremento della superficie potenzialmente occupata lungo il fronte mare, riducendo l'efficacia della disciplina attualmente prevista dal Piano. Pertanto, non si ravvisano motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali determinazioni diverse.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 24_2	Istanza n. 24: Prot. n. 4573 del 02/02/2026		
	Proponente: D'Ostillo Fabiano - F. & S. Academy srls		
	Tavola n. 8.B	Area n. 25	NTA Art. 18.6

Oggetto: propone la pulizia gratuita della spiaggia libera area 25

Estratto dell'osservazione

Si propone di inserire anche l'area spiaggia libera n.25 in quanto è attraversata da un canale di scolo delle acque bianche, è perennemente sporca e di conseguenza l'affluenza di bagnanti è ridottissima. A tal proposito i titolari del Lido Ah!Mar potrebbero occuparsi della pulizia gratuita dell'area spiaggia libera n.25, come previsto dagli art. 18.6 e 18.7.;

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di inserimento dell'area spiaggia libera n. 25 tra le aree spiagge libere gestibili ai sensi degli artt. 18.6 e 18.7 delle NTA, al fine di consentire ai titolari del Lido Ah!Mar (area n. 26) di occuparsi della pulizia gratuita dell'area, attualmente in condizioni di degrado a causa dell'attraversamento da parte di un canale di scolo delle acque bianche.

Parere tecnico
 L'inserimento dell'area di spiaggia libera n. 25 tra le aree gestibili ai sensi degli artt. 18.6 e 18.7 delle Norme Tecniche di Attuazione appare coerente con le finalità del Piano Demaniale Comunale in materia di manutenzione e decoro delle spiagge libere.
 La gestione da parte del concessionario limitrofo, limitatamente alle attività di pulizia, manutenzione e sorveglianza dell'arenile, può contribuire al miglioramento delle condizioni di fruibilità dell'area, attualmente interessata dal passaggio di un canale di scolo delle acque bianche che determina condizioni di degrado e ridotta frequentazione.
 Tale modalità gestionale non comporta l'attribuzione di diritti esclusivi sull'area né limita la libera e gratuita fruizione dell'arenile da parte dell'utenza, configurandosi esclusivamente come attività di supporto alla manutenzione e valorizzazione della spiaggia libera.
 La modifica proposta risulta pertanto coerente con la disciplina delle spiagge libere gestibili prevista dal Piano e con le finalità di miglioramento della qualità ambientale e della fruibilità del litorale.
 Si ritiene di introdurre negli elaborati la seguente disposizione:
"area di spiaggia libera gestibile ai sensi degli artt. 18.6 e 18.7, senza attribuzione di diritti esclusivi e con garanzia della libera e gratuita fruizione dell'arenile."

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 24_3	Istanza n. 24: Prot. n. 4573 del 02/02/2026		
	Proponente: D'Ostillo Fabiano - F. & S. Academy srls		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.2

Oggetto: incremento deroga alla superficie per isole ecologiche fino a 10 mq

Estratto dell'osservazione

Si propone di raddoppiare la superficie massima delle isole ecologiche, che non concorre al calcolo della superficie pavimentata, in quanto nella stagione estiva, data anche la notevole presenza di villeggianti, vengono prodotti giornalmente una quantità ingente di rifiuti ed un'isola ecologica limitata in superficie potrebbe causare la formazione accumuli di rifiuti sviluppati in altezza. Si propone inoltre, di inserire la possibilità di realizzare piccoli manufatti ombreggianti a copertura delle isole ecologiche, al fine anche di evitare surriscaldamenti dei rifiuti e limitare il propagarsi di cattivi odori. Il tutto garantirebbe maggior ordine e decoro.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica dell'art. 14.2 delle NTA per: raddoppiare la superficie massima delle isole ecologiche esclusa dal computo della superficie pavimentata (da 5 mq a 10 mq); 2) consentire la realizzazione di piccoli manufatti ombreggianti a copertura delle isole ecologiche per evitare surriscaldamenti e propagazione di cattivi odori.

Parere tecnico

La disciplina vigente delle Norme Tecniche di Attuazione prevede già, all'art. 14.2, una deroga pari a 5 mq per le isole ecologiche che non concorrono al calcolo della superficie pavimentata, costituendo una agevolazione rispetto alla precedente disciplina che non prevedeva alcuna esclusione dal computo.

L'incremento richiesto fino a 10 mq comporterebbe un ampliamento significativo delle superfici sottratte ai limiti edificatori e pavimentati previsti dal Piano, alterando l'equilibrio dei parametri urbanistici stabiliti per le concessioni demaniali.

Le esigenze di raccolta differenziata e gestione dei rifiuti possono essere comunque soddisfatte mediante una diversa organizzazione degli spazi all'interno della superficie pavimentata consentita, senza necessità di introdurre ulteriori deroghe.

Per quanto concerne la possibilità di realizzare manufatti ombreggianti a copertura delle isole ecologiche, la proposta contrasta con l'esigenza di contenimento delle superfici coperte e dei manufatti sull'arenile, che costituisce uno degli obiettivi principali del Piano.

Tali esigenze possono essere soddisfatte mediante soluzioni tecniche alternative, quali l'utilizzo di contenitori idonei o sistemi mobili di copertura che non comportino la realizzazione di nuovi manufatti.

Pertanto, non si ravvisano motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 25_1	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 1

Oggetto: Salvaguardia opere previste dall'Ordinanza Balneare Regionale

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 1 (aggiuntivo)
 si chiede di aggiungere: all'Art. 1 "Contenuti e ambito di applicazione" "dopo il punto 1.11" (aggiungere il punto 1.12):
 1.12 Sono fatte salve le opere e le modalità di occupazione del suolo demaniale previste dall'Ordinanza regionale balneare stagionale, emanata annualmente.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di introduzione dell'art. 1.12, relativo alla salvaguardia delle opere e delle modalità di occupazione del suolo demaniale previste dall'Ordinanza regionale balneare stagionale.

Parere tecnico
 L'integrazione proposta costituisce una utile precisazione volta a garantire il corretto coordinamento tra le disposizioni del Piano Demaniale Comunale e quelle contenute nell'Ordinanza balneare regionale stagionale, emanata annualmente.
 L'inserimento della previsione consente infatti di chiarire che le opere e le modalità di occupazione del suolo demaniale previste dall'ordinanza balneare regionale restano applicabili nell'ambito delle attività balneari stagionali, nei limiti della disciplina pianificatoria stabilita dal Piano Demaniale Comunale.
 La disposizione contribuisce pertanto ad evitare possibili contrasti interpretativi tra le diverse fonti normative e a garantire una più chiara applicazione delle norme in materia di gestione dell'arenile.
 Accogliibile con la seguente formulazione del comma:
Sono fatte salve, nei limiti della disciplina del presente Piano, le opere e le modalità di occupazione del suolo demaniale previste dall'Ordinanza balneare regionale stagionale emanata annualmente.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 25_2	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 8

Oggetto: Titolo edilizio per installazione impianti mobili e opere accessorie

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 2 (aggiuntivo)
 si chiede di aggiungere: all'Art. 8. Interventi, al punto 8.6. dopo le parole "può essere effettuata previa S.C.I.A. al Comune competente" aggiungere il punto:
 8.7. L'installazione di impianti mobili, ombreggi e strutture accessorie, senza alcun vincolo permanente al suolo destinati alle attività di assistenza, servizi, a tutte le strutture balneari (compreso ombreggi, alaggi e "Bike to Coast"), in deroga ai parametri di cui all'art. 5 del P.D.M. Regionale come adeguato dalla D.C.R. 2004 del 24/02/2015 e della vigente normativa (comunale e sovraordinata), può essere effettuata in modo permanente per tutta la durata della concessione, purché inseriti nel titolo concessorio, previa S.C.I.A. al Comune competente.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di introduzione dell'art. 8.7 per consentire l'installazione di impianti mobili, ombreggi e strutture accessorie in modo permanente e per tutta la durata della concessione, purché previsti nel titolo concessorio, mediante S.C.I.A. edilizia.

Parere tecnico
 La disciplina relativa all'installazione degli impianti mobili e delle strutture accessorie sulle aree demaniali marittime è già regolata dal Piano Demaniale Marittimo Regionale e dalla normativa edilizia vigente, che individuano le modalità e i limiti entro cui tali strutture possono essere realizzate, nonché il relativo titolo edilizio.
 Il Piano Demaniale Comunale recepisce tale disciplina all'art. 8.6 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevedendo la realizzazione degli impianti mobili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), nel rispetto dei limiti e dei parametri stabiliti dalla normativa sovraordinata.
 La proposta di consentire l'installazione di impianti mobili e strutture accessorie in modo permanente per tutta la durata della concessione, nonché in deroga ai parametri previsti dal Piano Demaniale Regionale, risulta incompatibile con il quadro normativo vigente (D.P.R. 380/2001).
 Il Piano Demaniale Comunale non può infatti introdurre deroghe alla disciplina stabilita dal Piano Demaniale Regionale né modificare il regime giuridico delle strutture mobili, che per loro natura sono caratterizzate da temporaneità e amovibilità.
 L'introduzione della disposizione richiesta comporterebbe pertanto un contrasto con la normativa sovraordinata e con l'impianto regolatorio del Piano.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 25_3	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14

Oggetto: salvaguardia opere previste dall'Ordinanza Balneare Regionale

Estratto dell'osservazione
<p>Osservazione n. 3 (modificativo e aggiuntivo) si chiede di aggiungere: all'Art. 14. (Definizioni - Requisiti generali comuni a tutti gli interventi e norme urbanistiche),</p> <ul style="list-style-type: none"> – al punto 14.2. "SUPERFICIE PAVIMENTATA" modificare le parole: (nel limite di mq 5,00) con le parole (nel limite di 10 mq); – al punto 14.3. "BARRIERA VISIVA" Aggiungere: ", con l'esclusione degli impianti mobili di cui all'art. 3, comma 3, del PDM regionale e del fronte occupato dalle cabine spogliatoio per un massimo di m. 4,00 [n. 2 file di cabine]." – al punto 14.4. DISTANZE (modificativo) SOSTITUIRE CON: - 1,50 mt dai limiti della concessione e dal confine ovest del lungomare; - 5,00 mt dalla battigia - 3,00 mt dai canali. – al punto 14.10. "SISTEMAZIONI ESTERNE" aggiungere: (ad esclusione di manti erbacei sintetici esistenti che dovranno essere rimossi entro tre anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme tecniche di attuazione) – al punto 14.15. DISPOSIZIONI VARIE. Dopo la lettera "a. bis" aggiungere possibilità installazione serbatoi GPL completamente interrati; – alla lettera f AGGIUNGERE: N1 Cabina allestita per postazioni di primo soccorso delle dimensioni fino a mq 10; – dopo la lettera i), aggiungere lettera l) e possibilità deposito invernale attrezzature per concessioni interessate da erosione.

Sintesi dell'osservazione
<p>Richiesta di modifiche multiple agli artt. 14.2, 14.3, 14.4, 14.10 e 14.15 delle NTA per: 1) incrementare superficie isole ecologiche da 5 a 10 mq; 2) escludere impianti mobili e cabine dal computo barriera visiva; 3) ridurre distanze minime dai confini da 5 a 1,50 mt; 4) prevedere regime transitorio triennale per manti erbacei sintetici esistenti; 5) consentire serbatoi GPL interrati; 6) includere cabina primo soccorso fino a 10 mq e deposito invernale attrezzature per concessioni soggette a erosione..</p>

Parere tecnico
<p>Le modifiche proposte riguardano numerosi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione e incidono su differenti aspetti della disciplina urbanistica e funzionale delle concessioni demaniali. Si ritiene pertanto opportuno valutarle distintamente.</p> <p>Non si ritengono accoglibili le seguenti richieste:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Incremento della superficie delle isole ecologiche da 5 mq a 10 mq (art. 14.2). La deroga attualmente prevista di 5 mq costituisce già un'agevolazione rispetto alla disciplina previgente, che non prevedeva alcuna esclusione dal computo della superficie pavimentata. L'incremento richiesto comporterebbe un ampliamento non giustificato delle superfici sottratte ai limiti urbanistici stabiliti dal Piano. – Esclusione degli impianti mobili e delle cabine spogliatoio dal computo della barriera visiva (art. 14.3). La disciplina attuale, più restrittiva rispetto alla normativa regionale, rientra nella potestà pianificatoria del Comune ed è finalizzata alla tutela della qualità paesaggistica e della permeabilità visiva del litorale. – Riduzione delle distanze minime dai confini delle concessioni a 1,50 m (art. 14.4). Tale modifica determinerebbe una eccessiva densificazione sull'arenile, con potenziale compromissione della fruibilità degli spazi e dell'equilibrio urbanistico previsto dal Piano. <p>Si ritengono invece accoglibili le seguenti richieste:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Regime transitorio triennale per la rimozione dei manti erbacei sintetici esistenti (art. 14.10), che consente agli operatori di programmare gradualmente l'adeguamento alle nuove disposizioni. – Possibilità di installazione di serbatoi GPL completamente interrati (art. 14.15), soluzione compatibile con le esigenze di sicurezza e con la tutela paesaggistica, subordinatamente al rispetto della normativa vigente e all'acquisizione dei necessari nulla osta degli enti competenti. – Previsione di una cabina adibita a postazione di primo soccorso fino a 10 mq (art. 14.15), misura coerente con le esigenze di sicurezza della balneazione.

- Possibilità di deposito invernale delle attrezzature per concessioni interessate da fenomeni erosivi, limitatamente al periodo non balneare e previa valutazione dell'Amministrazione, purché non siano compromessi il decoro e la fruibilità dell'arenile.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 25_4	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 16.2

Oggetto: Ampliamento fronte mare per erosione e previsione di clausola a tutela dei diritti concessori

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 4 (aggiuntivo)
 all'art. 16 punto 16.2. lettera a) dopo le parole: "per le concessioni già esistenti aventi un fronte inferiore," Inserire:
 Per le Concessioni per servizi balneari esistenti, con fronte mare di metri 30, interessate da forte erosione e possibile, su richiesta degli interessati, l'aumento del fronte mare fino ad un massimo di 50 metri "come stabilito dalla L.R. 17/12/1997, n. 141, Art. 2 – Adozione del Piano Demaniale Marittimo (PDM), D.C.R. 204 del 24.02.2015, art. 5 comma 11 Criteri generali per la redazione dei piani demaniali comunali". Fatta eccezione laddove un altro concessionario chieda ampliamento per causa erosione nel medesimo tratto di spiaggia libera, per cui l'ampliamento del fronte concessionario come sopra specificato leda il diritto ad altro concessionario di richiedere ampliamento a causa di erosione subita.
 Inoltre All'art. 16 al punto 16.2. dopo la lettera b) aggiungere: la lettera (b bis) "Le deroghe e le misure di compensazione previste dal presente Piano, relative al fenomeno di erosione, si riferiscono esclusivamente allo stato di fatto e di diritto esistenti alla data di rilascio della concessione demaniale e non agli aggiornamenti successivi della linea di costa, anche se effettuati nell' ambito di varianti al Piano Demaniale ".

Sintesi dell'osservazione

1-Ampliamento del fronte mare per erosione: consentire alle concessioni per servizi balneari esistenti con fronte di 30 metri, interessate da forte erosione, di richiedere l'aumento del fronte fino a 50 metri, salvo conflitti con altre richieste analoghe nello stesso tratto.
 2-Aggiungere una clausola che limiti le deroghe e misure di compensazione per erosione esclusivamente allo stato esistente al momento del rilascio della concessione, escludendo che i successivi aggiornamenti della linea di costa derivanti da varianti al Piano ne precludano la possibilità.

Parere tecnico
 La prima parte dell'osservazione non è accoglibile. Il Piano Demaniale Comunale disciplina già all'art. 16.2, lett. b), le modalità di ampliamento del fronte delle concessioni in presenza di fenomeni erosivi, prevedendo la possibilità di incrementi entro il limite del 50% del fronte esistente e nel rispetto delle disponibilità delle aree limitrofe.
 La previsione proposta risulta pertanto superflua, in quanto la fattispecie è già compiutamente regolata dalla disciplina vigente del Piano.
 La seconda parte dell'osservazione è accoglibile. L'inserimento di una specificazione secondo cui le deroghe e le misure compensative connesse ai fenomeni erosivi debbano essere valutate con riferimento allo stato di fatto e di diritto esistente al momento del rilascio della concessione demaniale contribuisce a garantire maggiore certezza nell'applicazione della disciplina. Tale precisazione consente infatti di evitare che meri aggiornamenti cartografici della linea di costa, eventualmente intervenuti nell'ambito di varianti o aggiornamenti del Piano, possano incidere retroattivamente sulle condizioni di applicazione delle misure compensative previste dalla normativa.
 L'integrazione proposta appare pertanto coerente con l'esigenza di assicurare stabilità e chiarezza nella gestione dei rapporti concessori.
 Si propone pertanto l'accoglimento parziale dell'osservazione limitatamente all'inserimento della lettera (b bis) all'art. 16.2.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 25_5	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 17.1

Oggetto: Nuove attività consentite, servizi di pronto soccorso e servizi Bike to Coast

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 5 (aggiuntivo)
 ATTESO CHE nelle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, all'art. 17 (Attività consentite) al punto 17.1. alla lettera b), tra i "servizi di supporto all'attività balneare quali pronto soccorso", si rende necessario che tutte le concessioni demaniali, in deroga ai parametri edificatori, siano dotate di una apposita Cabina allestita per il pronto soccorso delle dimensioni fino a mq 10;
 Pertanto si chiede:
 all'art. 17 punto 17.1. lettera a) dopo le parole "- attività sportive," inserire: "servizi di supporto all'attività balneare quali pronto soccorso", "e attività di supporto e assistenza alla pista ciclabile "Bike to Coast".
 Inoltre all'art. 17 punto 17.1. lettera b) dopo le parole "- attività sportive," inserire: "attività di supporto e assistenza alla pista ciclabile "Bike to Coast".

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede l'integrazione dell'art. 17 (Attività consentite) per:
 - servizi di pronto soccorso, anche per le concessioni per servizi balneari (lettera a);
 - attività di supporto "Bike to Coast" per entrambe le tipologie di concessione (lettere a e b).

Parere tecnico
 Le integrazioni proposte risultano coerenti con le finalità del Piano Demaniale Comunale di migliorare la qualità dei servizi connessi alla fruizione del litorale e alle attività balneari.
 In particolare, la previsione della possibilità di dotare le concessioni demaniali di una cabina destinata al pronto soccorso, entro il limite dimensionale indicato, risponde a esigenze di sicurezza della balneazione e di assistenza all'utenza, risultando compatibile con le funzioni di supporto all'attività balneare già previste dal Piano.
 Parimenti, l'introduzione delle attività di supporto e assistenza alla pista ciclabile "Bike to Coast" appare coerente con il ruolo del litorale quale ambito di integrazione tra le attività balneari e la mobilità cicloturistica lungo la costa, contribuendo a migliorare i servizi a favore degli utenti della ciclovie.
 Le modifiche proposte non incidono sull'assetto pianificatorio del Piano né alterano i parametri urbanistici previsti per le concessioni demaniali, configurandosi come integrazioni relative ai servizi accessori consentiti.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 25_6	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 20.2

Oggetto: Dotazioni minime, inserimento cabina di primo soccorso per tutte le concessioni

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 6 (aggiuntivo)
 Atteso che Il Piano demaniale regionale consente la deroga alle superfici coperte e pavimentate per postazioni di primo soccorso fino a mq 10, si chiede, all'art. 20 "Aree per concessioni balneari", al punto 20.2. (Concessioni per servizi balneari) dopo le parole "fatta eccezione delle seguenti dotazioni minime:" AGGIUNGERE:
 -N. 1 Cabina allestita per postazioni di primo soccorso delle dimensioni fino a mq 10;
 Inoltre al punto 20.3. dopo le parole "Le dotazioni minime dei servizi da realizzare sono le seguenti:" AGGIUNGERE:
 -N. 1 Cabina allestita per postazioni di primo soccorso delle dimensioni fino a mq 10.

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede di aggiungere all'art. 20 (Aree per concessioni balneari) la cabina per primo soccorso (fino a 10 mq in deroga ai parametri edificatori) tra le dotazioni minime obbligatorie sia per:
 - concessioni per servizi balneari (punto 20.2);
 - concessioni per stabilimenti balneari (punto 20.3).

Parere tecnico
 La deroga ai parametri edificatori per la realizzazione di postazioni di primo soccorso fino a 10 mq risulta ammissibile in quanto prevista dall'art. 12, comma 17, del Piano Demaniale Marittimo Regionale (D.C.R. n. 20/4 del 24.02.2015).
 Tuttavia, l'inserimento della cabina di primo soccorso tra le dotazioni minime obbligatorie di cui all'art. 20 delle NTA comporterebbe la trasformazione di una facoltà prevista dalla normativa regionale in un obbligo generalizzato per tutti i concessionari, introducendo un onere aggiuntivo non previsto dal quadro normativo sovraordinato.
 Si ritiene pertanto più coerente con la disciplina regionale e con il principio di proporzionalità degli oneri amministrativi mantenere tale previsione come facoltà rimessa alla libera iniziativa del concessionario, eventualmente disciplinata tra le disposizioni generali relative alle attrezzature e ai servizi di supporto all'attività balneare, senza configurarla quale dotazione minima obbligatoria.
 Per tali ragioni, pur ritenendo condivisibile la finalità di potenziare i presidi di primo soccorso sull'arenile, si propone di accogliere l'osservazione limitatamente alla previsione della possibilità di installare cabine di primo soccorso fino a 10 mq in deroga ai parametri edificatori, con diversa collocazione normativa rispetto a quanto richiesto.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 25_7	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 27.3

Oggetto: Regime transitorio di 3 anni per rimozione manti erbacei sintetici esistenti

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 7 (aggiuntivo)
all'art. 27, "Fascia di rispetto" al punto 27.3., alla fine dell'intero punto, dopo le parole "sistemazione esterna con manti erbacei sintetici" aggiungere: (ad esclusione di manti erbacei sintetici esistenti che dovranno essere rimossi entro tre anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme tecniche di attuazione).

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede di aggiungere all'art. 27.3 (Fascia di rispetto) una clausola transitoria che consenta il mantenimento temporaneo dei manti erbacei sintetici già esistenti, prevedendone la rimozione obbligatoria entro tre anni dall'entrata in vigore delle NTA.

Parere tecnico
La modifica proposta introduce una disciplina transitoria limitata alle situazioni preesistenti, consentendo il mantenimento temporaneo dei manti erbacei sintetici già installati e prevedendone la rimozione entro un termine definito di tre anni dall'entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tale previsione risulta coerente con gli obiettivi del Piano di progressiva riduzione dell'utilizzo di materiali artificiali sull'arenile, garantendo al contempo un adeguato periodo di transizione che consenta ai concessionari di programmare la rimozione delle sistemazioni esistenti senza determinare effetti retroattivi immediati sugli interventi già realizzati.

La disposizione non incide sulla disciplina generale del Piano, che continua a non consentire la realizzazione di nuove sistemazioni esterne mediante manti erbacei sintetici, ma si limita a regolare in via temporanea le installazioni già esistenti.

Proposta di controdeduzione
Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 25_8	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 37.6

Oggetto: Tipologia energie rinnovabili e tutela boiler a vista esistenti

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 8 (modificativo e aggiuntivo)
"Art. 37. Impianti tecnologici". Al punto 37.6. dopo le parole: "l'utilizzo di solare termico con boiler non a vista". Aggiungere le parole: (o altri sistemi di energie rinnovabili, fatto salvo l'esistente).

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede di integrare l'art. 37.6 (Impianti tecnologici) estendendo la previsione di altri sistemi di energie rinnovabili e garantendo la salvaguardia degli impianti preesistenti (boiler a vista) regolarmente autorizzati.

Parere tecnico
L'integrazione proposta consente di estendere la previsione dell'art. 37.6 anche ad altri sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili, oltre al solare termico, quali ad esempio impianti fotovoltaici, pompe di calore e sistemi tecnologici equivalenti, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di efficientamento energetico perseguiti dal Piano.
La previsione della clausola "fatto salvo l'esistente" appare altresì condivisibile in quanto consente di salvaguardare gli impianti tecnologici già realizzati e legittimamente autorizzati, evitando effetti retroattivi sulle installazioni preesistenti.
Resta fermo che l'installazione di nuovi impianti dovrà comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia edilizia, paesaggistica e di sicurezza, nonché delle prescrizioni tecniche del presente Piano, con particolare riferimento all'inserimento paesaggistico degli impianti e al contenimento dell'impatto visivo.

Proposta di controdeduzione
Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 25_9	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. 8.D	Area n. 77	NTA -

Oggetto: Eliminazione nuova spiaggia libera “Attrezzata per sport e tempo libero”

Estratto dell’osservazione

Osservazione n. 9 (modificativo)
 Atteso che nella tavola grafica “(8.D) ELABORATO DI PROGETTO - ABITO F” “AREA n. 77” CONTRASSEGNA CON SIMBOLO “(SP) Attrezzata per sport e tempo libero” essendo tale area ubicata nella zona soggetta ad erosione ed al fine di non arrecare danni alle concessioni confinanti e di consentire agli stessi aventi diritto di richiedere l’ampliamento per l’erosione, si chiede: di eliminare tale previsione di piano “(SP) Attrezzata per sport e tempo libero” e di conservare tale area n. 77 con la simbologia ad “Aree per spiagge libere”.

Sintesi dell’osservazione

L’osservazione chiede di eliminare la previsione “(SP) Attrezzata per sport e tempo libero” dall’area n. 77 nella tavola 8.D, mantenendo la destinazione a “Aree per spiagge libere”, considerato che l’area è ubicata in zona soggetta ad erosione e per evitare interferenze con le richieste di ampliamento delle concessioni confinanti.

Parere tecnico

La previsione dell’area n. 77 come spiaggia libera attrezzata per sport e tempo libero (SP) costituisce una scelta pianificatoria del Piano Demaniale Comunale finalizzata ad ampliare e qualificare l’offerta di spazi pubblici destinati ad attività sportive, ricreative e di fruizione collettiva del litorale.

La circostanza che il tratto di costa sia interessato da fenomeni erosivi non costituisce elemento idoneo a giustificare la modifica della destinazione prevista dal Piano. Le misure compensative eventualmente riconoscibili alle concessioni demaniali per effetto dell’erosione costiera hanno infatti carattere eccezionale e derogatorio, da valutarsi caso per caso secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dalle disposizioni del Piano, e non possono incidere sulle scelte strutturali di pianificazione del litorale.

L’osservazione appare inoltre finalizzata a tutelare un interesse riferibile alle concessioni confinanti, volto a preservare eventuali margini di ampliamento delle stesse. Tale interesse non può prevalere sulle scelte di pianificazione generale del Piano Demaniale Comunale, che devono essere orientate al perseguimento dell’interesse pubblico generale e alla corretta organizzazione funzionale dell’arenile.

Si evidenzia infine che l’eventuale ampliamento delle concessioni per fenomeni erosivi è disciplinato dalle specifiche disposizioni normative e non risulta automaticamente subordinato alla destinazione delle aree limitrofe.

Pertanto, non si ravvisano motivazioni idonee a giustificare la modifica richiesta.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell’organo consiliare di valutare, nell’esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali determinazioni diverse in ordine alla modifica della previsione adottata.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l’osservazione.

OSS n. 25_10	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. 8.B	Area n. 22 - 23	NTA Art. 26.5

Oggetto: Estensione fascia edificabile (eliminazione varchi visivi art. 26.5) e correzione fronte area n. 23 per errore di trascrizione del Piano del 2014

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 10 (modificativo)
 Atteso che nella tavola grafica "(8.B) ELABORATO DI PROGETTO - ABITO "C-D" "AREA n. 22" la fascia edificabile di tale area è stata limitata a soli 18 m. di fronte arenile, al fine di uniformarsi alle concessioni limitrofe ed evitare disparità di trattamento si chiede di: (estendere la fascia edificabile all'intero fronte della concessione medesima.). Inoltre si chiede di correggere l'estensione del fronte di arenile dell'area 23 erroneamente trascritta di m. 60 in quanto la misura reale del fronte arenile è di m. 50

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede di estendere la fascia edificabile dell'area n. 22 (attualmente limitata a 18 m di fronte) all'intero fronte della concessione per uniformarsi alle concessioni limitrofe ed evitare disparità di trattamento, eliminando le eccezioni previste all'art. 26.5 (varco visivo). Inoltre, richiede di correggere l'estensione del fronte dell'area n. 23 da 60 metri a 50 metri, per correzione di errore di trascrizione del Piano vigente.

Parere tecnico
 La limitazione della fascia edificabile in corrispondenza di tale area deriva da una scelta pianificatoria già introdotta con il Piano del 2014, nell'ambito delle linee di indirizzo finalizzate alla tutela degli assi visivi principali di accesso al lungomare, in corrispondenza dei sottopassi della S.S. Adriatica.
 Tale previsione risponde all'esigenza di garantire la permeabilità visiva tra la città e il mare, preservando specifici varchi visuali lungo il fronte delle concessioni balneari.
 La modifica richiesta comporterebbe l'eliminazione di uno dei varchi visivi individuati fin dal Piano vigente, incidendo su una scelta pianificatoria già consolidata; per tale motivo, sotto il profilo tecnico, non si ritiene di accogliere la richiesta.
 Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali diverse determinazioni in ordine alla modifica della previsione adottata, considerato che la stessa non contrasta con disposizioni normative sovraordinate.
 Per quanto riguarda invece la richiesta di correzione dell'estensione del fronte dell'area n. 23 da metri 60 a metri 50, preso atto che trattasi di mero errore materiale derivante dalla mancata trascrizione grafica di un'osservazione accolta nell'ambito dell'iter di approvazione del Piano del 2014, la richiesta può essere accolta mediante aggiornamento degli elaborati cartografici.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.

OSS n. 25_11	Istanza n. 25: Prot. n. 4576 del 02/02/2026		
	Proponente: Ariano Martella - Soc. Balneatori Pineto e Roseto		
	Tavola n. 8.E	Area n. 115	NTA Art. 44.2

Oggetto: Differimento assegnazione nuova concessione (area n. 115) per fenomeni erosivi

Estratto dell'osservazione

Osservazione n. 11
 Atteso che nella tavola grafica "(8.E) ELABORATO DI PROGETTO-ABITO "I" e stata prevista una nuova area da assegnare ("AREA n. 115) la quale risulta attigua alle zone di arenile soggette a forte erosione, la medesima area e data in concessione all'intestatario dell'area n.118 fin dal 2023, al fine di non danneggiare l'attuale fruitore si chiede di aggiungere all'art. 44 ("Norme transitorie e finali"), alla fine del punto 44.2. aggiungere: "Al fine di tutelare le concessioni limitrofe interessate da fenomeni erosivi, i termini per l'assegnazione dell'area di nuova individuazione n. 115 sono differiti fino alla conclusione degli eventuali interventi antierosione e alla verifica dei relativi effetti, e comunque per un periodo massimo di 36 mesi dall'entrata in vigore del presente Piano".

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede di aggiungere all'art. 44.2 delle NTA una disposizione che differisca l'assegnazione dell'area di nuova individuazione n. 115 (attualmente concessa dal 2023 al titolare dell'area n. 118 per compensazione erosiva) fino alla conclusione degli eventuali interventi antierosione e alla verifica dei relativi effetti, per un periodo massimo di 36 mesi dall'entrata in vigore del Piano, al fine di tutelare le concessioni limitrofe interessate da fenomeni erosivi.

Parere tecnico

La previsione dell'area n. 115 quale nuova area concedibile costituisce una scelta pianificatoria del Piano Demaniale Comunale finalizzata all'organizzazione funzionale dell'arenile e all'equilibrio tra aree in concessione e spiagge libere.

La richiesta di differire l'assegnazione dell'area per un periodo massimo di 36 mesi, subordinandola alla realizzazione e alla verifica degli interventi di difesa della costa, risulta motivata dalla volontà di tutelare le concessioni limitrofe interessate da fenomeni erosivi. Tuttavia, le misure compensative per erosione previste dal Piano hanno carattere eccezionale e derogatorio e devono essere valutate caso per caso secondo le disposizioni dell'art. 16.2 delle NTA, che già consente l'eventuale ampliamento del fronte concessorio mediante utilizzo delle porzioni di spiaggia libera limitrofe.

Pertanto, la disciplina delle compensazioni per erosione non può condizionare le scelte pianificatorie strutturali del Piano, né determinare il differimento dell'assegnazione di nuove aree demaniali previste dallo strumento urbanistico.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà dell'organo consiliare di valutare, nell'esercizio della propria discrezionalità pianificatoria, eventuali diverse determinazioni in ordine alla modifica della previsione adottata.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 26_1	Istanza n. 26: Prot. n. 4579 del 02/02/2026		
	Proponente: Coppa Domenico - Orsa Minore sas		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 9.2

Oggetto: Estensione deroga all'adeguamento del piano per tamponatura dei portici

Estratto dell'osservazione

Per le considerazioni sopra espone si propone di modificare l'art. 9.2 come di seguito proposto:
 9.2. Per le strutture esistenti regolarmente legittimate saranno possibili, senza l'obbligo della traslazione del manufatto dal sito di intervento (all'interno delle fasce edificabili previste) e senza l'obbligo degli adeguamenti sull'esistente regolarmente legittimato, "interventi di ristrutturazione edilizia" consistenti nella realizzazione di nuove aperture esterne, porte e finestre, atte a soddisfare l'eventuale accesso ai locali (ove non presenti o necessari per una maggiore funzionalità del manufatto), nonché il rispetto del rapporto aero-illuminante minimo previsto del Decreto Ministeriale Sanità 05/07/1975. AGGIUNGERE la tamponatura delle sole strutture fisse regolarmente assentite, purché rispettino le superfici massime consentite ed ogni altro parametro delle NTA.

Sintesi dell'osservazione

Il richiedente propone di consentire la realizzazione di tamponature dei portici delle sole strutture fisse senza l'obbligo di adeguare l'intero fabbricato alle disposizioni del Piano, come invece previsto dall'art. 9.2, ampliando di fatto la portata derogatoria già contemplata dalla norma stessa.

Parere tecnico

La tamponatura dei portici delle strutture esistenti, ove comporti la chiusura di spazi originariamente aperti, configura un intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia, con conseguente modifica delle caratteristiche tipologiche e funzionali del manufatto e possibile incremento della superficie utile o del volume edilizio.

Ai sensi delle disposizioni del Piano, tali interventi determinano l'insorgenza dell'obbligo di adeguamento dell'intero fabbricato alle prescrizioni delle NTA, in quanto incidono sull'assetto edilizio dell'opera e non possono essere ricondotti agli interventi minori per i quali l'art. 9.2 prevede specifiche deroghe.

La norma richiamata ha infatti carattere eccezionale e limitato, consentendo esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e opere puntuali finalizzate alla funzionalità e alla conservazione del manufatto esistente, senza imporre l'adeguamento integrale alle previsioni del Piano.

L'estensione del regime derogatorio anche agli interventi di chiusura dei portici risulterebbe in contrasto con l'obiettivo del progressivo adeguamento degli stabilimenti esistenti alle previsioni pianificatorie del Piano, compromettendo la finalità di riordino e miglioramento dell'assetto complessivo del litorale.

Non si ravvisano pertanto motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra espone, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 27_1	Istanza n. 27: Prot. n. 4580 del 02/02/2026		
	Proponente: Coppa Domenico - Orsa Minore sas		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art.

Oggetto: Titolo edilizio per installazione impianti mobili

Estratto dell'osservazione

Nelle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 8 Interventi:
L'installazione di impianti mobili e strutture accessorie, senza alcun vincolo permanente al suolo e limitatamente al periodo della stagione balneare, in deroga ai parametri di cui all'art. 5 del P.D.M. Regionale come adeguato dalla D.C.R. 20/4 del 24/02/2015 e della vigente normativa (comunale e sovraordinata), può essere effettuata previa ~~CANCELLARE QUANTO SEGUE: S.C.I.A.~~ AGGIUNGERE QUANTO SEGUE SOTTOLINEATO: presentazione idonea documentazione, come da normativa vigente, al Comune competente.

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica dell'art. 8.6 riguardante il titolo edilizio necessario all'installazione di impianti mobili, eliminando S.C.I.A. edilizia originariamente prevista con "idonea documentazione come da normativa vigente".

Parere tecnico
La disciplina relativa all'installazione di impianti mobili e strutture accessorie sull'arenile è già compiutamente regolata dal Piano Demaniale Marittimo Regionale, che individua espressamente nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) il titolo edilizio necessario per l'installazione di tali opere.
Tale disposizione è stata puntualmente recepita dal Piano Demaniale Comunale all'art. 8.6 delle NTA.
La sostituzione del riferimento alla S.C.I.A. con la generica formulazione "presentazione di idonea documentazione come da normativa vigente" determinerebbe una indeterminatezza del titolo abilitativo richiesto, in contrasto con il principio di certezza dei procedimenti amministrativi e con la disciplina sovraordinata regionale che individua espressamente il titolo edilizio applicabile.
Pertanto, la modifica proposta non risulta ammissibile in quanto comporterebbe un contrasto con la normativa regionale vigente e con il principio di gerarchia delle fonti, eccedendo le competenze del piano comunale.

Proposta di controdeduzione
Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 28_1	Istanza n. 27: Prot. n. 4581 del 02/02/2026		
	Proponente: Coppa Domenico - Orsa Minore sas		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 14.6

Oggetto: Eliminazione obbligo di adeguamento del titolo concessorio

Estratto dell'osservazione

Nelle Norme tecniche di Attuazione all'art. 14.6 Coperture
 Le coperture degli impianti fissi (stabilimenti balneari) possono essere utilizzate a solarium o per attività turistico-ricreative mediante l'installazione di impianti mobili nei limiti previsti all'art. 6.6 delle presenti NTA *CANCELLARE QUANTO SEGUE* (~~fermo restando l'adeguamento del titolo concessorio~~ e limitatamente alla stagione balneare) e/o utilizzate per la installazione di tecnologie per la produzione di energie rinnovabili, quali solare termico e/o fotovoltaico. Detti impianti devono essere collocati in aderenza alla copertura e con la medesima pendenza

Sintesi dell'osservazione

Si propone di eliminare la frase "fermo restando l'adeguamento del titolo concessorio" dall'art. 14.6, che disciplina l'uso delle coperture degli stabilimenti balneari a fini turistico-ricettivi mediante installazione di impianti mobili.

Parere tecnico
 La previsione contenuta nell'art. 14.6 delle NTA, che subordina l'utilizzo delle coperture degli stabilimenti balneari per finalità turistico-ricreative all'adeguamento del titolo concessorio, è coerente con i principi che regolano l'uso del demanio marittimo.
 Ai sensi della normativa vigente in materia di concessioni demaniali marittime, l'utilizzo del bene pubblico deve essere conforme alle condizioni e alle modalità previste nel titolo concessorio, che individua le opere e le attività autorizzate nonché il relativo canone.
 L'eventuale utilizzo delle coperture per nuove attività o per l'installazione di ulteriori attrezzature comporta pertanto la necessità di verificare la coerenza con il contenuto della concessione demaniale, nonché l'eventuale aggiornamento del titolo e del relativo canone nei casi previsti dalla normativa vigente.
 L'eliminazione della clausola proposta determinerebbe di fatto l'introduzione di una deroga non prevista dalla normativa sovraordinata, consentendo utilizzi del bene demaniale non espressamente contemplati nel titolo concessorio.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 29_1	Istanza n. 29: Prot. 4589 del 02/02/2026		
	Proponente: Di Fabio Simona - FUN S.I.L. SAS DI DI FABIO SIMONA & C		
	Tavola n. 8.D	Area n. 96	NTA -

Oggetto: Richiesta di riportare sulla tavola 8.D l'ampliamento della concessione Area n. 96 ai sensi dell'art. 5 co. 22 PDM Regione Abruzzo

Estratto dell'osservazione

Di riportare sulla tavola 8.D la scritta ampliamento della concessione AREA n. 96 ai sensi dell'art. 5 co. 22 PDM Regione Abruzzo a destra della concessione stessa sull'AREA n. 95, perimetrando l'area con retino giallo (come fatto per l'AREA n. 100 della concessione Ciutti) e per una estensione del fronte mare di ml. 22,17 come riportato nella Concessione Demaniale n. 395 del 21/01/2022

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di integrazione grafica della tavola 8.D del Piano Demaniale Marittimo Comunale per rappresentare l'ampliamento della concessione Area n. 96 (Lido Moomba) già rilasciato con Concessione Demaniale n. 395 del 21/01/2022 ai sensi dell'art. 5 comma 22 del Piano Demaniale Marittimo Regionale, con estensione del fronte mare di ml. 22,17 sull'Area n. 95, utilizzando la medesima rappresentazione grafica (retino giallo) adottata per l'ampliamento dell'Area n. 100 (concessione Ciutti)

Parere tecnico

La richiesta ha natura meramente ricognitiva e di coordinamento cartografico, essendo finalizzata a rappresentare nella tavola 8.D del Piano Demaniale Marittimo Comunale un ampliamento della concessione già formalmente rilasciato con Concessione Demaniale n. 395 del 21/01/2022, ai sensi dell'art. 5, comma 22, del Piano Demaniale Marittimo Regionale della Regione Abruzzo.

L'integrazione grafica richiesta, consistente nella perimetrazione dell'area interessata dall'ampliamento mediante retino giallo, risponde inoltre a criteri di uniformità di rappresentazione cartografica, essendo stata adottata analoga modalità per l'ampliamento dell'Area n. 100.

L'accoglimento dell'osservazione non comporta alcuna modifica sostanziale delle previsioni del Piano, limitandosi a recepire cartograficamente un titolo concessorio già rilasciato e vigente alla data di adozione della variante al Piano Demaniale Marittimo Comunale.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere** l'osservazione.

OSS n. 30_1	Istanza n. 30: Prot. 4590 del 02/02/2026		
	Proponente: Di Fabio Simona - FUN S.I.L. SAS DI DI FABIO SIMONA & C		
	Tavola n. 8.D	Area n. 96	NTA -

Oggetto: Richiesta di estensione dell'ampliamento a tutta l'Area n. 95 per erosione costiera

Estratto dell'osservazione

Alla luce della persistente erosione che non permette, anche con l'ampliamento avuto con Concessione Demaniale 395/22, di usufruire della superficie in concessione iniziale di mq. 2137,50, si chiede di estendere l'ampliamento a tutta l'AREA n. 95 di mq. 1398, così da avere una superficie complessiva di mq. 2140 e di riportare sulla tavola 8.D la scritta 'ampliamento della concessione AREA n. 96 ai sensi dell'art. 5 co. 22 PDM Regione Abruzzo' a destra della concessione stessa sull'AREA n. 95, perimetrando l'area con retino giallo (come fatto per l'AREA n. 100 della concessione Ciutti).

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di ulteriore ampliamento della concessione Area n. 96 (Lido Moomba) mediante estensione a tutta l'Area n. 95 di mq. 1398, per complessivi mq. 2140, al fine di compensare la persistente erosione costiera che non consente di usufruire della superficie originaria di mq. 2137,50 nonostante l'ampliamento già concesso con Concessione Demaniale n. 395/2022 ai sensi dell'art. 5 comma 22 del Piano Demaniale Marittimo Regionale.

Parere tecnico

L'ampliamento delle concessioni demaniali marittime per fenomeni erosivi costituisce una misura eccezionale disciplinata dall'art. 5, comma 22, del Piano Demaniale Marittimo Regionale, finalizzata al raggiungimento degli standard minimi di superficie a servizio di strutture ricettive quali i campeggi.

Nel caso di specie, l'Amministrazione ha già rilasciato con Concessione Demaniale n. 395 del 21/01/2022 un ampliamento del fronte mare pari a ml. 22,17, proprio in applicazione della suddetta disposizione normativa.

L'ulteriore ampliamento richiesto comporterebbe l'occupazione dell'intera Area n. 95, attualmente destinata dal Piano a spiaggia libera, determinando una significativa riduzione delle superfici destinate alla libera fruizione dell'arenile, in contrasto con gli obiettivi di pianificazione del demanio marittimo e con il principio di equilibrio tra aree in concessione e aree di uso pubblico.

Si rileva inoltre che la richiesta non è corredata da idonea documentazione tecnica atta a dimostrare che l'ampliamento già concesso risulti insufficiente al raggiungimento degli standard minimi previsti dalla normativa regionale, né che la persistente erosione abbia determinato una situazione sopravvenuta tale da giustificare un'ulteriore deroga rispetto all'assetto pianificatorio vigente.

L'Area n. 95 costituisce pertanto porzione di arenile destinata alla fruizione collettiva, la cui conservazione risponde all'interesse pubblico alla garanzia di adeguate superfici di spiaggia libera lungo il litorale comunale.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 31_1	Istanza n. 31: Prot. n. 4591 del 02/02/2026		
	Proponente: Di Giuseppe Fernando - Lido Bora Bora		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 20.3

Oggetto: Incremento superfici edificabili di Piano per densità abitativa

Estratto dell'osservazione

Si chiede pertanto di modificare l'art. 20.3 delle N.T.A.:

AGGIUNGERE QUANTO SEGUE SOTTOLINEATO: La percentuale massima di superficie coperta rispetta i parametri di cui ai sopra scritti punti 1) e 2) per i comuni con densità abitativa e capienza estiva (residenti più diportisti per turismo) fino a 20.000 unità; per i comuni fino a 50.000 unità il parametro massimo di metri quadrati di superficie pavimentata è incrementato del 10 per cento; per i comuni fino a 100.000 unità il parametro massimo di superficie pavimentata è incrementato del 20 per cento; per i comuni oltre 100.000 unità il parametro massimo di superficie pavimentata è incrementato del 30 per cento. L'esistente legittimato è fatto salvo. Nelle zone urbanizzate, per quelle concessioni che svolgono attività per l'intero corso dell'anno, che abbiano almeno dieci dipendenti con una consistenza minima dell'arenile di almeno 4.000 metri quadrati è concessa una razionalizzazione di superficie coperta pari al 25 per cento in più oltre l'esistente legittimato, con una superficie coperta massima pari a metri quadrati 500, mediante l'utilizzo esclusivo di sistemi costruttivi in bioarchitettura e materiali eco-compatibili a bassissimo impatto ambientale compatibili con l'ambiente circostante

Sintesi dell'osservazione

L'osservazione chiede la modifica dell'art. 20.3 delle N.T.A. mediante l'introduzione di disposizioni finalizzate all'incremento delle superfici coperte e pavimentate delle concessioni demaniali in funzione della densità abitativa e della capienza turistica. I contenuti normativi proposti risultano disciplinati dal Piano Demaniale Regionale ai commi 24 e 25 dell'art. 25.

Parere tecnico

L'osservazione propone l'introduzione di nuovi parametri urbanistici finalizzati all'incremento delle superfici coperte e pavimentate delle concessioni demaniali sulla base della densità abitativa e della capienza turistica del Comune.

L'incremento richiesto determinerebbe un aumento significativo delle superfici potenzialmente occupabili, alterando gli equilibri complessivi del Piano. Si evidenzia inoltre che i limiti attuali costituiscono una scelta discrezionale dell'Amministrazione comunale, adottata nell'esercizio delle competenze attribuite ai Comuni in materia di gestione del demanio marittimo, nel rispetto dei principi della normativa regionale.

Pertanto, la modifica proposta configurerebbe una variante sostanziale allo strumento pianificatorio, non ammissibile nell'ambito della procedura di controdeduzione alle osservazioni.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 32_1	Istanza n. 32: Prot. n. 4596 del 02/02/2026		
	Proponente: Minnucci Patrizio		
	Tavola n. -	Area n. -	NTA Art. 9.2

Oggetto: estensione deroga all'adeguamento del piano per tamponatura dei portici con superfici vetrate

Estratto dell'osservazione

Si chiede pertanto di modificare l'art. 9.2 delle N.T.A.:
 "Per le strutture esistenti regolarmente legittimate saranno possibili, senza l'obbligo della traslazione del manufatto dal sito di intervento (all'interno delle fasce edificabili previste) e senza l'obbligo degli adeguamenti sull'esistente regolarmente legittimato, "interventi di ristrutturazione edilizia" consistenti nella realizzazione di nuove aperture esterne, porte e finestre, atte a soddisfare l'eventuale accesso ai locali (ove non presenti o necessari per una maggiore funzionalità del manufatto), nonché il rispetto del rapporto aero-illuminante minimo previsto del Decreto Ministeriale Sanità 05/07/1975" AGGIUNGERE oppure consistenti nella chiusura perimetrale di portici mediante superfici completamente vetrate."

Sintesi dell'osservazione

Il richiedente propone di consentire la realizzazione di tamponature dei portici mediante superfici vetrate senza l'obbligo di adeguare l'intero fabbricato alle disposizioni del Piano, come invece previsto dall'art. 9.2, ampliando di fatto la portata derogatoria già contemplata dalla norma stessa.

Parere tecnico

La chiusura perimetrale dei portici, anche se realizzata mediante superfici completamente vetrate, costituisce a tutti gli effetti un intervento di tamponatura di spazi originariamente aperti, riconducibile alla categoria della ristrutturazione edilizia, con conseguente modifica delle caratteristiche tipologiche e funzionali del manufatto.

Tali interventi comportano pertanto l'insorgenza dell'obbligo di adeguamento dell'intero fabbricato alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, in quanto incidono sull'assetto edilizio dell'opera e non possono essere ricondotti agli interventi minori per i quali l'art. 9.2 prevede specifiche deroghe.

La disposizione richiamata ha infatti carattere eccezionale e limitato, consentendo esclusivamente interventi puntuali di manutenzione straordinaria e opere finalizzate alla funzionalità e alla conservazione del manufatto esistente, senza imporre l'adeguamento integrale alle previsioni del Piano.

L'estensione del regime derogatorio anche agli interventi di chiusura dei portici risulterebbe in contrasto con l'obiettivo del progressivo adeguamento degli stabilimenti esistenti alle previsioni pianificatorie del Piano, compromettendo la finalità di riordino e miglioramento dell'assetto complessivo del litorale.

Non si ravvisano pertanto motivazioni tecniche idonee a giustificare la modifica richiesta.

Proposta di controdeduzione
 Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione.

OSS n. 33_1	Istanza n. 33: Prot. n. 4623 del 02/02/2026		
	Proponente: D'Eugenio Alessandro - Consorzio Mare Blu		
	Tavola n. 8.D	Area n. 93-94	NTA -

Oggetto: Richiesta di previsione di due nuove concessioni demaniali

Estratto dell'osservazione

LA MODIFICA URBANISTICA del PDMC adottato con la previsione di n. 3 CONCESSIONI DEMANIALI, in grado di soddisfare l'esigenza di attività balneari per le nuove costruzioni turistico ricettive in progetto nel comparto edilizio del Consorzio Mare Blu, invece della sola ed unica concessione prevista nel PDMC. Le tre concessioni N°1 da 50 m e N° 2 da 30 m, lasciando tratti di spiaggia libera tra le diverse concessioni così come riportato nell'elaborato planimetrico proposto in allegato."

Sintesi dell'osservazione

Richiesta di modifica del Piano Demaniale Marittimo Comunale per prevedere tre concessioni demaniali marittime (una di 50 metri e due di 30 metri) in luogo dell'unica concessione prevista nell'Area n. 93 in prossimità del Comparto edilizio del Consorzio Mare Blu.

Parere tecnico

L'osservazione propone di modificare la pianificazione dell'Area n. 93 prevedendo tre concessioni demaniali (una di 50 m e due di 30 m) in luogo dell'unica concessione originariamente prevista, al fine di servire le nuove costruzioni turistico-ricettive da realizzare nell'area limitrofa.

La proposta comporta una diversa articolazione funzionale dell'uso del demanio marittimo, passando da un modello concentrato a uno diffuso. Ciò comporta un minore impatto edilizio permanente, poiché esclude la realizzazione di strutture fisse stabili tipiche degli stabilimenti balneari, ma determina una maggiore estensione lineare delle aree in concessione e una possibile riduzione della continuità delle spiagge libere verso il lato nord dell'ambito di interesse, dove sono presenti elementi di sensibilità legati alla vicinanza della foce del Borsacchio.

La soluzione proposta può favorire uno sviluppo turistico più flessibile e un modello di fruizione dell'arenile a minore impatto strutturale, coerente con approcci stagionali e temporanei delle concessioni demaniali, senza determinare effetti negativi sull'assetto pianificatorio complessivo.

L'osservazione può essere accolta parzialmente, subordinando la sua attuazione a:

- verifiche puntuali sugli equilibri tra aree in concessione e spiagge libere;
- ottenimento del parere positivo da parte degli enti sovraordinati prima dell'approvazione definitiva.

Proposta di controdeduzione

Per le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione nei termini e con le modalità indicate nel presente parere tecnico.