



**COMUNE DI CATTOLICA**  
(Provincia di Rimini)

# PIANO DELL'ARENILE

CONTRODEDUZIONI: Del. C.C. n. ... del .....

## 2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 14 del 08/04/2013

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

**Il Sindaco**

Piero CECCHINI

**L'Assessore alla qualità urbana e  
allo Sviluppo Urbano**

Giovanna UBALDUCCI

**Il Segretario Comunale**

Giuseppina MASSARA

### **Gruppo di progettazione**

Comune di Cattolica:

Arch. Fabio Tomasetti - Dirigente Settore 2

Arch. Luca Gamucci

Rag. Claudia Livi

Geom. Giuliana Sabatini

Geom. Paolo Turrini

V.A.S. - VALSAT:

Dott. Geol. Daniela Tonini

Attività preliminari e propedeutiche:

Ing. Roberto Farina - Oikos Ricerche

Arch. Adele Mancini

**COMUNE DI CATTOLICA - PIANO DELL'ARENILE****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****CONTRODEDUZIONI  
AI PARERI DEGLI ENTI  
ALLE OSSERVAZIONI****EMENDAMENTO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA  
DEL 30/10/2013****NORME ADOTTATE CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE**

Legenda:

~~testo barrato~~ = testo eliminato

testo sottolineato = testo aggiunto

~~testo doppia barra~~ = testo eliminato dall'emendamento

testo sottolineato corsivo = testo aggiunto dall'emendamento

NB. Ogni modifica ( ~~testo barrato~~, testo sottolineato) termina con un numero in apice che rimanda ad una nota a piè di pagina che contiene il Numero dell'Osservazione (ed eventuale punto della stessa) che, in quanto accolta o parzialmente accolta, ha generato la modifica.

**COMUNE DI CATTOLICA - PIANO DELL'ARENILE****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****SOMMARIO****TITOLO I – NORME GENERALI**

- Art. 1 – Disposizioni generali**
- Art. 2 – Ambito di applicazione**
- Art. 3 – Termine di validità**
- Art. 4 – Elaborati**
- Art. 5 – Eventuali difformità tra elaborati grafici e Norme Tecniche di Attuazione**
- Art. 6 – Modalità di attuazione e soggetti attuatori**
- Art. 7 – Interventi sull'esistente**
- Art. 8 – Spiagge libere**
- Art. 8bis – Spiaggia in concessione al Comune di Cattolica<sup>1</sup>**
- Art. 9 – Concessioni demaniali**

**TITOLO II – ORGANIZZAZIONE GENERALE DELL'ARENILE**

- Art. 10 – Suddivisione dell'arenile in fasce funzionali**
- Art. 11 – Concessione singola e regole di assetto**
- Art. 12 – Unità Minima di Intervento e regole di assetto**
- Art. 13 – “Aree progetto”**

**TITOLO III – PRESCRIZIONI TECNICO-ARCHITETTONICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 14 – Attrezzature di concessione gestite dai bagnini**
- Art. 15 – Prescrizioni tecnico-architettoniche per la realizzazione delle attrezzature gestite dai bagnini**
- Art. 16 – Attrezzature di concessione gestite dagli esercenti bar-ristoranti e prescrizioni tecnico-architettoniche per la loro realizzazione**
- Art. 17 – Prescrizioni relative all'utilizzo delle risorse naturali e altri aspetti gestionali**
- Art. 18 – Norme sulle insegne**

**Allegati: Scheda n.1, 2, ~~3~~, 3a, 3b, 3c, 3d, 4, ~~4a, 4b, 4c, 4d~~, ~~5~~.<sup>2</sup>**

---

<sup>1</sup> Oss. n.2

<sup>2</sup> Oss. n.25 punto 23

## TITOLO I – NORME GENERALI

### Art. 1 – Disposizioni generali

Il presente Piano dell'Arenile è redatto ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R. 31 maggio 2002 n.9, in conformità al capo VI delle "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone del mare territoriale, ai sensi dell'art.2 comma 2 della L.R.9/2002", approvate dal C.R. Emilia-Romagna con Del. 468 del 6 marzo 2003 e del P.R.I.T.(Piano Regionale Integrato dei Trasporti).

Il Piano dell'Arenile è approvato con le procedure di cui all'art.34 della L.R. 24 marzo 2000 n.20, in conformità con il P.S.C. vigente, e costituisce Piano Operativo Comunale (POC) avente ad oggetto le trasformazioni dell'arenile, delle costruzioni esistenti, la dotazione delle aree per servizi pubblici e per tutte le attrezzature in precario necessarie per l'attività turistica, nonché per l'individuazione dei pontili.

I contenuti e le disposizioni del RUE si applicano agli interventi disciplinati dal presente Piano dell'Arenile, ferma restando la prevalenza del Piano stesso nei limiti della propria competenza.<sup>3</sup>

Ogni soggetto, avente titolo ai sensi di legge, che intende intervenire sulle aree delimitate dal Piano dell'Arenile è tenuto al rispetto delle presenti Norme.

### Art. 2 – Ambito di applicazione

Il presente Piano dell'Arenile si articola in due ambiti territoriali e quattro sottoambiti:

- A - Settore di Levante:
  - sub-ambito Darsena - Kursaal
  - sub-ambito Kursaal - Pontile centrale
- B – Settore di Ponente:
  - sub-ambito Pontile centrale - Ventena
  - sub-ambito Ventena - Conca

Le aree che rientrano nella disciplina del presente piano sono delimitate negli elaborati e corrispondono all'arenile vero e proprio, ai pontili e a porzioni di territorio urbano immediatamente attiguo, di cui il Piano dell'Arenile tiene conto, ai sensi dell'art.6.1.6 delle Direttive regionali di cui alla Del.C.R.n.468/2003.

### Art. 3 – Termine di validità

Il presente Piano dell'Arenile ha validità ed efficacia per dieci anni dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di approvazione.

### Art. 4 – Elaborati

Il presente Piano dell'Arenile è costituito dai di<sup>4</sup> seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Norme Tecniche di Attuazione

---

<sup>3</sup> Oss. n.25 punto 1

<sup>4</sup> Oss. n.25 punto 2

### 3. VAS - Valsat – Valutazione di sostenibilità ambientale territoriale

Tavola 1	Perimetrazione dell'area disciplinata dal piano: ortofoto – estratto catastale - CTR
Tavola 2a	Stralci cartografici PTCP
Tavola 2b	Stralci cartografici PSC
Tavola 2c	Stralci cartografici RUE
Tavola 3a	Documentazione fotografica settore di ponente
Tavola 3b	Documentazione fotografica settore di levante
Tavola 4a	Stato di fatto: planimetria generale Settore di ponente scala 1:1000
Tavola 4b	Stato di fatto: planimetria generale Settore di levante scala 1:1000
Tavola 5	Stato di Progetto: planimetria generale con individuazione dei sub-ambiti e delle aree progetto scala 1:2000
Tavola 6a	Progetto: SUB-AMBITO A-1 LEVANTE – Darsena - Kursaal scala 1:1.000
Tavola 6b	Progetto: SUB-AMBITO A-2 LEVANTE - Kursaal - Pontile centrale scala 1:1.000
Tavola 6c	Progetto: SUB-AMBITO A-3 PONENTE – Pontile centrale - Ventena scala 1:1.000
Tavola 6d	Progetto: SUB-AMBITO A-4 PONENTE – Ventena – Conca scala 1:1.000

#### **Art. 5 – Eventuali difformità tra elaborati grafici e NTA.**

In caso di difformità tra i diversi elaborati grafici che compongono il presente Piano dell'Arenile prevalgono le disposizioni e previsioni rappresentate alla scala di maggior dettaglio.

In caso di difformità tra le presenti Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi NTA) e gli elaborati grafici prevalgono le presenti NTA.

#### **Art. 6 – Modalità di attuazione e soggetti attuatori.**

Il presente Piano dell'Arenile si attua attraverso tre distinte modalità:

- l'intervento edilizio diretto tramite S.C.I.A. DIA <sup>5</sup> o Permesso di costruire rilasciato al concessionario per tutti gli interventi di adeguamento al presente Piano dell'Arenile che interessano una sola ed unica concessione. La comunicazione di Inizio lavori dovrà essere trasmessa con un anticipo di almeno 10 giorni anche a: Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna – Via Belle Arti 52 – 40126 Bologna.<sup>6</sup>
- l'Intervento Unitario Convenzionato (IUC di cui art.99 del RUE, per quanto applicabile) per tutti gli interventi che coinvolgono ed interessano tre o più concessioni riunite in una Unità Minima di Intervento (UMI). Il soggetto attuatore dovrà essere una società che sottoscriverà apposita Convenzione.
- PUA pubblico o privato con inserimento nel Piano Operativo Comunale per l'attuazione di una delle "Aree Progetto" individuate nella tav.7 5<sup>7</sup>, promosso dall'Amministrazione comunale con la partecipazione dei concessionari interessati e di altri soggetti interessati a svolgere attività economiche correlate.

<sup>5</sup> Oss. n.25 punto 3

<sup>6</sup> Oss. Enti n.9

<sup>7</sup> Oss. n.25 punto 4

## **Art. 7 – Interventi sull'esistente**

Ad esclusione dei concessionari di stabilimenti balneari e bar-ristoranti che hanno dato attuazione al previgente Piano particolareggiato della Spiaggia,<sup>8</sup> fino alla realizzazione degli interventi attuativi del presente Piano di cui all'articolo precedente è consentita l'utilizzazione delle cabine, dei depositi, dei bar ecc., attualmente in uso e sulle strutture esistenti possono essere attuati solo interventi di manutenzione ordinaria. La sostituzione delle attuali attrezzature di concessione con quelle previste nel progetto di adeguamento al presente Piano potrà avvenire per iniziativa pubblica o privata, attraverso interventi singoli o interventi unitari associati e aggregati, anche attraverso interventi-stralcio, a condizione che l'intervento parziale costituisca uno stralcio funzionale dell'intervento complessivo previsto dal progetto.

Prima di qualsiasi intervento dovranno essere eseguiti nuovi rilievi con relative picchettazioni da tecnici abilitati.

## **Art. 8 – Spiagge libere**

Sono costituite dalle zone dell'arenile non attribuite in concessione.

Le spiagge libere devono essere mantenute tali, cioè sgombre da attrezzature e/o manufatti.

Sulle spiagge libere è prevista unicamente la dotazione di servizi igienici e docce aperte a norma della L.n.13/89 e succ. modifiche, nella misura valutata opportuna in relazione alla potenziale affluenza di pubblico e idonei punti attrezzati (info-point) per la sicurezza e l'informazione turistica.

In caso di mancanza o carenza di servizi igienici e docce aperte nelle spiagge libere, i concessionari confinanti sono tenuti a renderli utilizzabili gratuitamente ai fruitori delle spiagge libere.

Attraverso uno specifico progetto il Comune dovrà inoltre garantire idonei collegamenti alla battigia prevedendo la dotazione minima di un percorso pedonale, il prescritto servizio di salvataggio e la salvaguardia del decoro e della pulizia.

Salvo i casi previsti dall'ordinanza balneare emessa annualmente dalla Regione Emilia-Romagna, i concessionari confinanti con le spiagge libere non possono occupare nemmeno in parte le medesime.

Il Comune potrà riservare a sé o concedere a terzi l'utilizzo temporaneo ed occasionale della "Fascia B – Area multifunzionale" delle spiagge libere per lo svolgimento di manifestazioni di vario genere, ad esclusione dell'uso balneare da parte dell'utilizzatore.

## **Art. 8bis - Spiaggia in concessione al Comune di Cattolica**

Il Comune di Cattolica, concessionario da parte della Regione Emilia-Romagna di gran parte della spiaggia antistante l'ex-colonia marina "Le Navi" utilizza detto arenile per lo svolgimento delle proprie attività realizzando gli eventuali manufatti necessari a servizio di dette attività.

Il Comune potrà affidare a terzi la "Fascia B – Area multifunzionale" di detto arenile per l'organizzazione e lo svolgimento di attività di vario genere, ad esclusione di quelle al servizio della balneazione. La relativa convenzione dovrà specificare tipologie e quantità degli allestimenti e dei manufatti precari e di facile rimozione da realizzare.<sup>9</sup>

## **Art. 9 – Concessioni demaniali**

<sup>8</sup> Oss. n.25 punto 5

<sup>9</sup> Oss. n.2, n.7, n.17

A seguito dell'esatta individuazione delle spiagge libere contenuta nel presente Piano dell'Arenile è stato verificato che nel territorio del Comune di Cattolica non esistono zone di arenile attribuibili in concessione oltre a quelle già concesionate.

Allo stato non sono quindi rilasciabili ulteriori nuove concessioni demaniali aventi ad oggetto porzioni di arenile ubicate nel territorio comunale.

Tuttavia, ove si rendessero disponibili nuove concessioni, la domanda di rilascio deve essere presentata, in conformità a quanto previsto dall'art.8.2.1 delle Direttive regionali di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n.468 del 3 giugno 2003, utilizzando il Modello D1 del Sistema informativo Demanio in regola con l'imposta di bollo.

## TITOLO II – ORGANIZZAZIONE GENERALE DELL'ARENILE

### Art. 10 – Suddivisione dell'Arenile in fasce funzionali

Nelle Tavole n. 6a, 6b, 6c e 6d del presente Piano dell'Arenile sono rappresentate le fasce funzionali parallele al mare, che hanno le seguenti caratteristiche:

**Fascia A – Passeggiata quota arenile.** Questa fascia è destinata a passeggiata longitudinale, sia nelle parti già realizzate (a ponente: tratto Kursaal – Ventena) sia in quelle di progetto a levante (tratto passeggiata sopraelevata-Kursaal) e nel tratto Ventena - Parco Navi.

Gli interventi di adeguamento al Piano dell'Arenile dovranno essere conformi alle indicazioni planimetriche di cui alle succitate tavole, garantendo il mantenimento della continuità dei percorsi pedonali longitudinali e degli accessi, ed in particolare i progetti di intervento dovranno essere valutati tenendo conto dell'esigenza di non compromettere la fattibilità degli interventi previsti nelle "aree progetto" finalizzati al completamento del disegno della passeggiata longitudinale a ponente e al possibile prolungamento verso ovest della passeggiata sopraelevata.

I nuovi tratti di passeggiata quota arenile dovranno essere realizzati secondo le indicazioni della scheda n.2) in appendice alle presenti NTA; in particolare la dimensione minima trasversale della fascia (m.5,00), del percorso pedonale (cm. 160), la pavimentazione in legno e la realizzazione di una fascia verde continua, con funzione di mitigazione e filtro nei confronti delle fasce attrezzate a mare (di cui alla Tav. 6a Darsena-Kursaal, Tav. 6b Kursaal-Pontile centrale e Tav. 6d Ventena-Conca) hanno una profondità minima di m.5,00 (metri cinque) e verranno realizzati a seguito di progetto pubblico nell'ambito delle relative Aree Progetto.

L'area ricompresa nella Fascia A resta in concessione agli operatori di spiaggia singoli o associati in UMI che ne cureranno la manutenzione.<sup>10</sup>

All'interno della fascia A potranno essere individuati elementi di arredo verde e limitati spazi accessori per la sosta delle biciclette e la raccolta differenziata dei rifiuti adeguatamente coperti e mimetizzati.<sup>11</sup>

Sui percorsi pedonali esistenti è vietata qualunque forma di deposito, anche temporaneo, di oggetti o materiali.

**Fascia B – Area multifunzionale.** In questa fascia -di norma profonda ml. 35,00- sono collocati e previsti:

- tutti i manufatti destinati a servizi funzionali all'attività di bagnino quali spogliatoi, cabine, chiosco del gestore, docce, servizi igienici, depositi, gazebo, fontanelle, giochi per bambini, vasche idromassaggio e similari, piscine ed altre attrezzature in base alle

<sup>10</sup> Oss. n.25 punto 6

<sup>11</sup> Oss. N.25 punto 7

disposizioni tipologiche, localizzative e dimensionali definite al successivo art.15 e indicate nelle schede n.1) e n.4 n.3<sup>12</sup> a-d) in appendice alle presenti NTA, adottando soluzioni distributive planimetriche che garantiscano quanto più possibile la visuale monte-mare.

- tutti i manufatti funzionali all'attività di bar-ristorante in base alle disposizioni tipologiche, localizzative e dimensionali definite al successivo art.16 e nella scheda n.3) n.2<sup>13</sup> in appendice alle presenti NTA.

In caso di attuazione del Piano dell'Arenile tramite UMI, il progetto IUC può prescindere dalle disposizioni localizzative contenute nelle schede, fermo restando che i manufatti previsti dovranno conformarsi alle disposizioni di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti NTA.

Sia in caso di intervento singolo, che in caso di UMI i manufatti funzionali all'attività di bagnino e quelli funzionali all'attività di bar-ristorante, dovranno essere posizionati ad almeno ml.2.00 dal confine fra la Fascia B e la fascia A.<sup>14</sup>

Una parte a confine con la Fascia C, potrà essere occasionalmente utilizzata ad uso ombreggio.

### **Fascia C – Area uso ombreggio**

E' la fascia, di profondità variabile, destinata agli ombrelloni, alle tende, ai piccoli gazebo ed<sup>15</sup> ai percorsi di servizio; è collocata immediatamente a mare dell'area multifunzionale, tra questa e la battigia.

L'organizzazione di tale fascia deve avvenire nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni previste nella apposita ordinanza balneare emessa dagli organi preposti.

## **Art. 11 – Concessione singola e regole di assetto**

La concessione singola è costituita dall'entità immobiliare e funzionale corrispondente:

- a) al singolo bagno con le proprie strutture di servizio e di ospitalità e con le relative pertinenze;
- b) al singolo pubblico esercizio di bar-ristorante con le proprie strutture di servizio e di ospitalità e con le relative pertinenze.

### a) Singolo bagno

Le regole di assetto per l'intervento sulla concessione singola sono definite nelle schede n.1) e n.4 n.3<sup>16</sup> a-d) in appendice alle presenti NTA.

Ogni intervento che interessa l'intera concessione deve realizzare una riduzione del 20% (ventipercento) della superficie coperta pre-esistente sull'arenile. Detta riduzione non è richiesta nel caso in cui lo stato di fatto presenti un rapporto tra la Superficie coperta esistente (in mq.) e l'ampiezza del fronte della concessione (in ml.) minore o uguale a 2.00.<sup>17</sup>

Il progetto di intervento dovrà contenere tutti gli elaborati richiesti dal RUE con particolare cura ai seguenti elaborati:

- Planimetria quotata della concessione demaniale;
- Adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto;

<sup>12</sup> Oss. n.25 punto 8

<sup>13</sup> Oss. N.25 punto 9

<sup>14</sup> Oss. n.3 FT punto 3

<sup>15</sup> Oss. n.19 punto 11, n.2 FT punto 4

<sup>16</sup> Oss. n.25 punto 10

<sup>17</sup> Oss. n.1 punto 3, n.20



- Rilievo dello stato di fatto e descrizione dettagliata degli usi e delle strutture presenti nell'arenile, quantificando la superficie coperta e quella pavimentata;
- Definizione degli spazi di relazione pedonale, degli accessi pubblici all'arenile, del sistema delle rampe, dei punti attrezzati di sosta per i pedoni ed i cicli, del verde di arredo e mitigazione;
- Localizzazione dei servizi igienici, docce, depositi, spogliatoi e degli eventuali locali per il primo soccorso;
- Posizionamento dell'attrezzatura destinata al gestore dello stabilimento balneare;
- Ubicazione dei percorsi pedonali e di servizio, e della segnaletica
- Localizzazione e caratteristiche Individuazione dell'area dedicata e delle caratteristiche dimensionali, quantitative e qualitative <sup>18</sup> delle attrezzature all'aperto per lo sport e il tempo libero, nonché delle attrezzature per la cura del corpo, degli eventuali elementi di arredo , giochi d'acqua e fontanelle, nel rispetto dei limiti di tutela paesaggistica e visibilità del mare;<sup>19</sup>
- Localizzazione e caratteristiche di eventuale vasca idromassaggio, gioco d'acqua o mini-piscina: complessivamente dette attrezzature potranno raggiungere una superficie massima di mq. 6,50; specchi d'acqua così come definiti e quantificati dal successivo Art. 15; <sup>20</sup>
- Schema di posizionamento degli ombrelloni;
- Elementi e dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche;

#### b) Singolo bar-ristorante

~~Le regole di assetto per l'intervento sulla concessione singola sono definite nelle schede n.3) in appendice alle presenti NTA.~~

~~Qualora il progetto di adeguamento del singolo bar-ristorante esistente al Piano dell'Arenile comporti, ai fini della riqualificazione una modifica dell'area in concessione, il Comune provvede alla ridefinizione dei confini delle concessioni interessate.~~

L'intervento del singolo bar-ristorante si sviluppa entro i confini della concessione demaniale ~~vi-~~ ~~gente~~<sup>24</sup>. Con l'accordo dei concessionari confinanti interessati si può procedere ad una ridefinizione delle concessioni stesse per ampliare la concessione demaniale del bar-ristorante.

I bar-ristoranti che non hanno attuato il ~~previgente~~ Piano particolareggiato della spiaggia potranno ampliarsi fino a raggiungere una SC massima di 60 mq.

I bar-ristoranti ricompresi nel Settore di Levante Sub-ambito Darsena-Kursaal non potranno utilizzare il terrazzo di copertura. <sup>22</sup>

Il progetto di intervento dovrà contenere tutti gli elaborati richiesti dal RUE con particolare cura ai seguenti elaborati:

- Planimetria quotata della concessione demaniale;
- Adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Rilievo dello stato di fatto e descrizione dettagliata degli usi e delle strutture presenti, quantificando la superficie coperta e quella pavimentata;

<sup>18</sup> Oss. n.11 punto 3, n.13 punto 5, n.22 punto 5

<sup>19</sup> Oss. n.25 punto 11

<sup>20</sup> Oss. n.25 punto 12

<sup>21</sup> Emendamento CC

<sup>22</sup> Oss. n.3 FT punto 2

- Definizione degli spazi di relazione pedonale, degli accessi, del verde di arredo e mitigazione;
- Progetto edilizio dell'intervento completo in ogni sua parte e contenuto.

## **Art. 12 – Unità Minima di Intervento (UMI) e regole di assetto**

Tre o più concessionari di spiaggia, compreso o meno un concessionario di bar-ristorante, possono predisporre congiuntamente una proposta di Unità Minima di Intervento (UMI) da attuarsi tramite un Intervento Unitario Convenzionato (IUC) con un progetto esteso alle concessioni facenti parte della UMI, senza limiti minimi né massimi di dimensione del fronte-mare interessato.

Il progetto sarà redatto secondo le disposizioni del RUE e del precedente Art.11 lettera a) comma 3.<sup>23</sup>

### **Premialità:**

La proposta progettuale unitaria potrà differire dagli schemi aggregativi e tipologici contenuti nelle schede in appendice alle presenti NTA, a condizione che il progetto presenti le seguenti caratteristiche:

- preveda la gestione unitaria delle parti comuni, individuando i servizi, le aree e le attività a gestione consorziata o societaria<sup>24</sup>, da regolamentare tramite Convenzione;
- preveda una razionalizzazione nella distribuzione e organizzazione dei manufatti destinati a servizi funzionali all'attività di bagnino quali spogliatoi, cabine, chiosco del bagnino, docce, servizi igienici, depositi, gazebo, fontanelle, giochi per bambini, vasche idromassaggio e similari, piscine ed altre attrezzature, realizzando una complessiva riduzione della superficie coperta esistente del 10% (dieci per cento), ed evitando la ripetitiva duplicazione di servizi ed attrezzature di uso comune. La riduzione non è richiesta ai concessionari che si sono già adeguati al previgente Piano spiaggia.<sup>25</sup>
- sia particolarmente curato e limitato l'impatto visivo e ambientale, e preveda soluzioni di pregio dal punto di vista delle sistemazioni a verde, dei percorsi pedonali, della trasparenza percettiva dalla passeggiata pedonale verso il mare.

Nel caso in cui la UMI ricomprenda un bar-ristorante esistente questo potrà essere ampliato fino ad una superficie massima di mq. 144 con la possibilità di utilizzare la terrazza di copertura.<sup>26</sup>

Nel caso di aggregazione di tre o più concessionari di spiaggia che raggiungano un fronte mare di almeno ml. 50,00 la proposta progettuale potrà prevedere:

- 1) un'area attrezzata, eventualmente coperta con struttura temporanea di facile rimovibilità, ~~di massimo mq. 60,00~~, di una superficie pari a 1 mq. (un metroquadro) per ogni metro lineare di ampiezza fronte mare della UMI, e comunque con un minimo di mq.60,00 ed un massimo di mq.100,00 per ogni UMI.<sup>27</sup> per la cura del corpo, attività complementari, integrative e diversificative della vita di spiaggia (ad esempio: sauna, solarium, fitness, massaggi, attività ludiche ecc.<sup>28</sup>).

Nel caso di aggregazioni di tre o più concessionari di spiaggia che raggiungano un fronte mare di almeno ml. 100,00 la proposta progettuale potrà prevedere:

<sup>23</sup> Oss. n.25 punto 13

<sup>24</sup> Oss. n.25 punto 14

<sup>25</sup> Oss. n.11 punto 1, n.22 punto 3

<sup>26</sup> Oss. n.25 punto 15

<sup>27</sup> Emendamento CC

<sup>28</sup> Oss. n.11 punto 2, n.13 punto 4, n.21 punto 4, n.22 punto 4

- 1) un nuovo bar-ristorante di mq. 144 da localizzare ad una distanza minima di ml 80,00, su ambo i lati, dai bar-ristoranti esistenti sull'arenile;  
tale premialità non si applica al Sub-ambito A-2 Kursaal-Pontile centrale;<sup>29</sup>  
in alternativa all'utilizzo della terrazza del bar-ristorante si potrà destinare un massimo di ~~mq.40,00 (quaranta)~~ mq.60,00(sessanta)<sup>30</sup> della superficie coperta complessiva realizzabile nella UMI per ampliare l'area del bar-ristorante stesso a quota arenile.<sup>31</sup>
- 2) un'area attrezzata, eventualmente coperta con struttura temporanea di facile rimovibilità, ~~di massimo mq. 60,00,~~ di una superficie pari a 1 mq.(un metroquadro) per ogni metro lineare di ampiezza fronte mare della UMI, e comunque con un minimo di mq.60,00 ed un massimo di mq.100,00 per ogni UMI.<sup>32</sup> per la cura del corpo, attività complementari, integrative e diversificative della vita di spiaggia (ad esempio: sauna, solarium, fitness, massaggi, attività ludiche ecc.<sup>33</sup>).
- 3) un aumento della fascia B – area multifunzionale, di metri 10,00 realizzabile a condizione che il progetto dei manufatti preveda una riduzione del ~~35% (trentacinqueper cento)~~ 30% (trentaper cento), da limitare al 20% (ventiper cento) in caso di concessionari che si sono già adeguati al previgente Piano spiaggia<sup>34</sup>, della superficie coperta esistente e la realizzazione di ampi varchi visuali dalla passeggiata verso il mare,

### Art. 13 – “Aree progetto”

Le “Aree progetto” individuate nella Tav. 5 rappresentano ambiti nei quali l'Amministrazione Comunale predisporrà un approfondimento progettuale con la partecipazione dei concessionari e di operatori interessati alla attuazione degli interventi e alla gestione delle attività. Quanto previsto nelle “Aree progetto” in esito di detta attività di approfondimento sarà attuabile solo previa variante al presente Piano dell'arenile o predisposizione di altro idoneo strumento di pianificazione urbanistica.

Prima dell'approvazione della suddetta variante o altro idoneo strumento urbanistico, per le concessioni ricomprese nell'“Area progetto” valgono le disposizioni del presente Piano relative a tutte le concessioni.

All'interno delle “Aree progetto” b) e c) sono individuati due pontili, quello centrale di impianto storico con piattaforma adibita a pubblico esercizio, e quello di ponente da recuperare e riqualificare.

## TITOLO III - PRESCRIZIONI TECNICO-ARCHITETTONICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 14 – Attrezzature di concessione gestite dai bagnini

Le attrezzature di concessione gestite dai bagnini insistono sulla **Fascia B – Area multifunzionale**.

<sup>29</sup> Oss. n.25 punto 16

<sup>30</sup> Emendamento CC

<sup>31</sup> Oss. n.21 punto 2

<sup>32</sup> Emendamento CC

<sup>33</sup> Oss. n.11 punto 2, n.13 punto 4, n.21 punto 4, n.22 punto 4

<sup>34</sup> Oss. n.3 FT punto 4

Le attrezzature di concessione gestite dai bagnini che insistono su detta fascia riguardano i servizi primari quali: l'ufficio, il deposito, il portico, le cabine, le docce, i servizi igienici, lo spogliatoio comune e una zona che nelle ore notturne della sola stagione balneare può diventare un deposito all'aperto delimitato da due cancelli.

Dette attrezzature adibite ai servizi primari dovranno collocarsi, di norma, nella parte più arretrata – rispetto alla battigia – della fascia B, come indicato nella scheda n.4 n.3<sup>35</sup> a-d) in appendice alle NTA, ed i manufatti dovranno essere posizionati adottando soluzioni distributive planimetriche che garantiscano quanto più possibile la visuale monte-mare.

La soluzione progettuale terrà conto della effettiva larghezza della concessione, con i necessari adattamenti progettuali e funzionali da proporre in sede di richiesta di Permesso di costruire.

Le altre attrezzature di concessione gestite dai bagnini che insistono sulla stessa fascia riguardano la qualità e diversificazione dell'offerta come: le attrezzature per il tempo libero (giochi per bambini, mini piscine, bocce, tennis tavolo, pallavolo, tende e gazebo aperti per ombreggiamento in animazione, ecc.) e quelle per il benessere (piscine, vasche idromassaggio, aree-relax, fitness, ecc.).

~~La Giunta Comunale può esprimere parere favorevole su soluzioni tipologiche atipiche a fronte di proposte innovative e riqualificanti di elevato pregio estetico/funzionale e di corretto impatto ambientale.<sup>36</sup>~~

In ogni caso il progetto deve garantire il rispetto di distacchi minimi tra i manufatti dei bagnini ed i bar, pari ad almeno 200 cm., e un passaggio libero circostante i bar pari ad almeno 150 cm., salvo diversi accordi tra gli operatori interessati, approvati dal Comune, per parziali costruzioni a secco.

## **Art. 15 – Prescrizioni tecnico-architettoniche per la realizzazione delle attrezzature gestite dai bagnini**

### **1) Manufatti**

Tutti i manufatti dovranno essere conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e riduzione del rischio sismico, ed in quanto installati su area demaniale in concessione dovranno rispettare il Codice della Navigazione Marittima il quale stabilisce che nelle aree demaniali in concessione d'uso, accordata per licenza, possono essere installati impianti mobili e fissi purchè aventi carattere precario e di facile rimozione.

Conseguentemente nella realizzazione ed installazione dei manufatti con carattere di serialità (cabine, ufficio, depositi, wc, docce, ecc) si utilizzeranno le tecniche di ancoraggio al suolo ed i materiali e componenti della prefabbricazione.

I manufatti (cabine, ufficio, depositi, wc, docce, ecc) dovranno uniformarsi alle tipologie indicative previste nelle schede n.4 n.3<sup>37</sup>a-d) in appendice alle presenti NTA; l'altezza massima dei nuovi manufatti non potrà superare quella dello stato di fatto, rappresentato nelle tavole allegate alla richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo, della stessa tipologia fatto salvo il rispetto dei minimi previsti dalle norme igienico-sanitarie.

La finitura esterna di detti manufatti dovrà essere realizzata in legno trattato e colorato.

~~La copertura dovrà essere piana con manto realizzato con i seguenti materiali:~~

La copertura dei manufatti nella parte di arenile denominata "Sub-Ambito A-1 Levante Darsena-Kursaal" dovrà essere piana.

<sup>35</sup> Oss. n.25 punto 17

<sup>36</sup> Oss. n.25 punto 18

<sup>37</sup> Oss. n.25 punto 19

Tutte le coperture dovranno essere realizzate con i seguenti materiali:

- struttura a vista con rivestimento di guaine e/o vernici applicate direttamente sulla struttura;
- lamierino metallico grecato verniciato in colori chiari;
- rame;

-pannelli fotovoltaici integrati:

-pannelli per il solare termico integrati.<sup>38</sup>

Gli infissi delle cabine e dei magazzini potranno essere realizzati in legno o in altri materiali di qualità (acciaio, PVC) verniciati.

Le coloriture delle superfici rivestite in legno possono ricomprendere tutte le tinte naturali del legno, o le colorazioni ottenute mediante trattamenti superficiali del legno con anilina all'alcool.

Le pavimentazioni interne alle cabine ad ai depositi potranno essere realizzate con diversi materiali e tipologie, e dovranno rispondere a criteri di igienicità, resistenza e compatibilità con l'ambiente.

## **2) Pavimentazioni esterne**

Le pavimentazioni esterne devono essere limitate al minimo indispensabile rispetto alle esigenze funzionali delle attività previste, privilegiando e salvaguardando il fondo sabbioso e/o piccole aree di verde decorativo/ornamentale coerente per essenze e tipologie, al contesto dell'arenile e potranno essere realizzate in legno e suoi derivati, autobloccanti in cemento da definire nel progetto, lastre di cemento o graniglia colorata di dimensioni variabili da 40 x 40 cm. a 100 x 100 cm.

I passaggi pedonali pavimentati al servizio delle cabine dovranno avere larghezza compresa tra 150 cm. e 180 cm.

## **3) Insegne**

Le indicazioni tipologiche per la realizzazione delle insegne nelle diverse parti dell'arenile sono fornite nella scheda n.5) 4<sup>39</sup> in appendice alle presenti NTA.

## **4) Chiusure e coperture temporanee nel periodo invernale**

Il progetto di intervento singolo o UMI dovrà indicare:

- a) la tipologia, la forma ed i materiali per la copertura delle vasche idromassaggio, piscine e attrezzature similari per evitare il ristagno di acqua e garantire il decoro, la pulizia e la sicurezza di dette attrezzature nella stagione invernale;
- b) la tipologia, la forma ed i materiali per la protezione della parte attrezzata del bagno dall'accumulo di sabbia causato dai venti marini garantendo la massima visibilità dell'arenile e un sufficiente numero di accessi liberi alla battigia. Allo scopo si dovranno utilizzare tessuti frangivento, teli in pvc trasparente o materiali di maggior pregio, adeguatamente fissati a telai ancorati al suolo. Detta struttura di protezione sarà collocata a circa m.20,00 (ventimetri) dal confine tra Fascia A e Fascia B.

## **5) Attrezzature per gioco, svago, benessere e animazione**

Le attrezzature per il gioco, lo svago, il benessere e l'animazione comprendono indicativamente le seguenti attrezzature, ad esclusione dei giochi gonfiabili:

- strutture per il gioco dei bambini (altalene, scivoli, castelli, ecc.);

<sup>38</sup> Oss. n.3, n.9, n.2 FT punto 9

<sup>39</sup> Oss. n.25 punto 20

- aree ombreggiate da gazebi in legno o tende per attività di cura del corpo all'aperto, fitness, riposo, ecc.;
- campi gioco: bocce, tennis tavolo, baby golf, beach volley, basket, da realizzare su fondo sabbioso o pannelli in legno, o su altro fondo idoneo e compatibile allo scopo; gli eventuali recinti dei campi gioco realizzati con pali alti e reti di protezione dovranno essere rimossi nel periodo invernale;
- vasche idromassaggio, mini-piscine e piscine con il bordo posizionato ad una quota max di cm.40 rispetto al piano arenile.

Tutte le attrezzature non dovranno determinare impermeabilizzazione permanente dell'arenile, avranno carattere temporaneo e, ad esclusione delle vasche idromassaggio e delle piscine, dovranno essere completamente rimosse a fine stagione, ed essere oggetto di idoneo titolo abilitativo.

Le strutture per il gioco dei bambini dovranno occupare con la loro proiezione al suolo non più del 20% (ventipercento) dell'area multifunzionale della concessione, ed essere posizionate in modo da garantire una visuale del mare pari ad almeno 2/3 (due terzi) dell'ampiezza del fronte mare della concessione. I materiali dovranno garantire la sicurezza ed il benessere degli utilizzatori ed essere esteticamente accettabili con idonea manutenzione e sostituzione delle parti degradate.

~~In ogni concessione si potranno realizzare vasche idromassaggio, mini-piscine, giochi d'acqua, per una superficie complessiva massima di mq. 6,50.~~

~~Le piscine potranno essere una per ogni concessione in caso di intervento singolo ed una di norma per ogni UMI, ed in entrambi i casi alle seguenti condizioni:~~

- ~~— dimensione minima dello specchio d'acqua: mq.20,00;~~
- ~~— calcolo della dimensione ammessa: 1 metroquadro di specchio d'acqua per ogni metrolineare di larghezza della concessione.~~

Sono considerati specchi d'acqua, che rientrano nel calcolo totale delle superfici ammissibili, vasche idromassaggio, mini-piscine, percorsi benessere e piscine, ad esclusione di giochi d'acqua e fontanelle.

La dimensione ammessa dello specchio d'acqua è la seguente:

- 1,00 metroquadro per ogni metrolineare di larghezza della concessione in caso di intervento singolo;
- 1,10 mq per ogni metrolineare di larghezza in caso di UMI.

La piscina deve avere uno specchio d'acqua di almeno mq.20,00.<sup>40</sup>

Le piscine potranno essere 1(una) per ogni concessione in caso di intervento singolo, 1(una) per ogni UMI, e massimo 2(due) per ogni UMI di almeno 100 ml di fronte-mare.<sup>41</sup>

## **Art. 16 – Attrezzature di concessione gestite dagli esercenti bar-ristoranti e prescrizioni per la loro realizzazione**

I concessionari dei pubblici esercizi bar-ristoranti di spiaggia, esistenti o da realizzare, che intendono sostituire i bar-ristorante o costruirli ex novo, sono tenuti al rispetto delle normative del

<sup>40</sup> Oss. n.6, n.14 punto 1, n.14 punto 5

<sup>41</sup> Oss. n.11 punto 6

presente Piano dell'Arenile. In caso di sostituzione o riqualificazione di struttura esistente con intervento singolo valgono le disposizioni del precedente art.11.

La tipologia prevista è un modulo quadrato di metri 12,00 x 12,00 ad un piano di altezza utile di metri 3,00. La copertura dovrà essere piana, anche praticabile ed agibile al pubblico per l'ampliamento della superficie a disposizione dell'esercizio, con manto realizzato nei seguenti materiali:

- pavimento praticabile;

- struttura a vista con rivestimento di guaine e/o vernici applicate direttamente sulla struttura;

- lamierino metallico grecato verniciato in colori chiari;

- rame;

-pannelli fotovoltaici integrati;

-pannelli per il solare termico integrati.<sup>42</sup>

In sede di progettazione definitiva per il rilascio del permesso di costruire potranno essere approvati lievi spostamenti dell'area di sedime esistente e modifiche tipologiche non sostanziali, nel rispetto della dimensione massima di 144 mq., qualora si caratterizzino per la qualità estetico-funzionale, le caratteristiche innovative, un corretto e contenuto impatto ambientale, anche come risultato di accordi fra concessionari limitrofi, al fine di rendere più efficace e funzionale la ristrutturazione delle singole aziende.

Gli obiettivi qualitativi da perseguire sono la leggerezza e uno specifico "design balneare", l'uso privilegiato di materiali quali legno, vetro od altri materiali trasparenti, il contenimento delle altezze al minimo indispensabile previsto dalle norme igienico-sanitarie.

~~Nel caso di utilizzo della terrazza di copertura, non potranno essere realizzati arredi strutturali fissi o elementi che limitino in permanenza la visuale verso il mare, salvo il vano extracorsa del montacarichi, delle dimensioni minime indispensabili (max 120 x 120 x 200 cm lordi) ed il vano scala, preferibilmente di tipo scoperto, o protetto con superfici trasparenti (tipo infisso vetrato).~~

*Nel caso di utilizzo della terrazza di copertura non potranno essere realizzati arredi strutturali fissi o elementi che limitino in permanenza la visuale verso il mare (quali ad esempio parapetti e ringhiere). Il vano extracorsa del montacarichi, delle dimensioni minime indispensabili (max 120 x 120 x 200 cm lordi) dovrà essere rimosso nel periodo non balneare; il vano scala sarà preferibilmente di tipo scoperto, o protetto con superfici trasparenti (tipo infisso vetrato).*<sup>43</sup>

~~Eventuali interventi di copertura e protezione anche con elementi di arredo delle terrazze finalizzati alla destagionalizzazione dell'attività del pubblico esercizio, dovranno essere realizzati garantendo la trasparenza, la permeabilità visiva, ed il pregio estetico della soluzione architettonica scelta. Gli elementi di chiusura verticale e orizzontale di protezione dagli agenti atmosferici avversi allestiti nel periodo invernale dovranno essere rimossi nel periodo della stagione balneare. La realizzazione di detti interventi è funzionale e finalizzata all'esercizio annuale dell'attività; dovrà essere autorizzata con adeguato titolo edilizio ed è subordinata alle seguenti condizioni:~~

- ~~a) ottenere idonea autorizzazione annuale all'esercizio;~~
- ~~b) sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo provvisto di idonea garanzia che impegna il richiedente a mantenere continuativamente in attività in tutti i mesi dell'anno il pubblico esercizio e a rimuovere nel periodo estivo gli elementi di chiusura verticale e orizzontale di protezione dagli agenti atmosferici avversi, allestiti nel periodo invernale.<sup>44</sup>~~

<sup>42</sup> Oss. n.21 punto 8, n.2 FT punto 9

<sup>43</sup> Emendamento CC

<sup>44</sup> Oss. n.8 punto 2, n.19 punto 10, n.22 punto 1, n.2 FT punto 12

Le partizioni interne al piano terra sono ammesse purché conformi alla normativa sanitaria vigente.

I bar-ristorante localizzati in ambito portuale e <sup>45</sup> concessionari di aree demaniali in fascia C del presente Piano potranno installare, su tali aree, elementi di arredo aventi carattere precario e temporaneo e di facile rimozione. Tali elementi non dovranno determinare impermeabilizzazione permanente dell'arenile, dovranno essere completamente rimossi a fine stagione ed essere oggetto di idoneo titolo abilitativo.

## **Art. 17 – Indirizzi relativi all'utilizzo delle risorse naturali e altri aspetti gestionali**

### **Promozione della gestione eco-compatibile**

Il Comune di Cattolica promuove la realizzazione di stabilimenti balneari eco-compatibili, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle attività turistiche, che consiste nella tutela dell'equilibrio ambientale, nel risparmio delle risorse naturali, e nel risparmio dei costi di gestione. Il Comune potrà promuovere la realizzazione di strutture con sistema tecnologico geotermico per il riscaldamento idrico-sanitario.

La gestione eco-compatibile degli stabilimenti balneari si realizza attraverso due tipi di interventi complementari:

- il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, attraverso la riduzione dei consumi e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- l'impiego di tecnologie sostenibili che modificano le modalità di gestione ed i servizi offerti.

I gestori degli stabilimenti che intendono adeguarsi al presente piano possono aderire al progetto "Il bagnino sostenibile" elaborato nell'ambito di Agenda 21 dalla Provincia di Rimini, modificando gli aspetti strutturali e organizzativi degli impianti gestiti al fine di introdurre tecniche e tipologie di elementi e di azioni mirate al raggiungimento degli obiettivi sopra citati. La sperimentazione di tecniche, materiali e modalità di gestione potrà avvenire anche in forma sperimentale, eventualmente facendo riferimento ad alcune ipotesi di intervento che si considerano idonee, e che vengono di seguito riportate.

### **Risparmio della risorsa idrica**

Il risparmio della risorsa idrica può avvenire attraverso:

- il riutilizzo dell'acqua di scarico delle docce, dopo idonea decantazione e filtrazione, in un impianto di alimentazione degli scarichi dei water-closet e degli impianti di irrigazione e lavaggio superfici pavimentate;
- l'installazione in tutte le docce di riduttori di flusso, che consentano una riduzione dei consumi pari ad almeno il 50%;
- attraverso varie forme di informazione e divulgazione ai turisti (e di specifiche iniziative dedicate ai bambini) finalizzate alla conoscenza dei provvedimenti adottati e ai comportamenti richiesti per un uso consapevole ed un risparmio della risorsa idrica.

### **Risparmio delle risorse energetiche**

Il risparmio delle risorse energetiche può avvenire attraverso:

- l'installazione di pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua destinata ai servizi igienici ed alle docce;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad integrazione di quella fornita dalla rete;

---

<sup>45</sup> Oss. n.25 punto 21



- il contenimento dei consumi attraverso l'installazione di temporizzatori, dispositivi elettrici a basso consumo, isolamento termico del chiosco del bagnino.

L'attuazione degli indirizzi del presente articolo non necessita di un progetto di adeguamento al Piano dell'Arenile in quanto comporta modifiche anche soltanto parziali a manufatti e impianti dello stabilimento balneare.

### **Aspetti gestionali dello stabilimento balneare**

Al fine di migliorare il bilancio ecologico delle attività legate alla balneazione sono auspicati alcuni provvedimenti da assumere da parte del gestore, finalizzati all'informazione dell'utente e al suo coinvolgimento attraverso una serie di servizi:

- raccolta differenziata delle tipologie di rifiuti di impiego più frequente (carta, lattine, vetro, plastica, pile, ...), con realizzazione di isole ecologiche costituite da piccoli contenitori colorati (da definire d'intesa con il soggetto gestore della raccolta rifiuti)
- creazione di info-point ove diffondere i dati forniti da ARPA su qualità delle acque di balneazione e informazioni meteo, nonché consigli per comportamenti più corretti per l'ambiente e per la salute
- forme di educazione ambientale attraverso iniziative (giochi didattici, percorsi-vita, ...) che rendano gli utenti più consapevoli dell'importanza di un uso sostenibile delle risorse naturali e del rispetto dell'ambiente.

### **Art. 18 – Norme sulle insegne**

Le insegne distintive delle ~~aziende~~ dei bagni <sup>46</sup>sull'arenile del Settore di Levante sono da realizzare come indicato nella scheda n.5) 4 <sup>47</sup>in appendice alle presenti NTA.

I bar-ristoranti di spiaggia possono installare insegne sui quattro lati della struttura in aderenza all'edificio. La superficie totale delle insegne non potrà superare i 6 (sei) metri quadri. <sup>48</sup>

Le insegne potranno essere illuminate ma non luminose. <sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> Oss. n.25 punto 22

<sup>47</sup> Oss. n.25 punto 23

<sup>48</sup> Oss. n.19 punto 12

<sup>49</sup> Oss. n.19 punto 13