



Nomisma

COMUNE DI CATTOLICA: Piano dell'Arenile

DISCIPLINA

GIUGNO 2021- revisione dicembre 2022

solo testo

Progetto

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)
PIANO DELL'ARENILE

sviluppato per:

COMUNE DI CATTOLICA



COMUNE DI CATTOLICA

COMUNE DI CATTOLICA

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

PIANO DELL'ARENILE

Commissionato da:

Comune di Cattolica



COMUNE DI CATTOLICA

Redazione a cura di

NOMISMA - SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.p.A.

Strada Maggiore, 44

40125 Bologna, Italia

tel. +39 (051) 6483301

fax +39 (051) 223441

nomosmi@nomisma.it

www.nomisma.it



Gruppo di lavoro Nomisma

Salvatore Giordano

Marco Marcatili

Barbara Da Rin

Mauro Baioni

Georg Frisch

Graziano Pini

Andrea Giura Longo

Alessandro Abaterusso

Paola Piccioni

Letizia Cremonini

Francesca Vignoli

Elaborazioni GIS

Ilaria Morelli

Monica Cerulli

Integrazioni e rielaborazioni a cura dell'Ufficio di piano del Comune di Cattolica

Indice

Titolo I. Disposizioni generali.....	3
Art. 1. Oggetto e ambito di applicazione.....	3
Art. 2. Elaborati costitutivi.....	3
Art. 3. Funzioni ammesse. Criteri ambientali e regole, strategie per gli interventi.....	4
Art. 4. Concessioni demaniali marittime.....	5
Titolo II. Organizzazione.....	7
Capo I. Articolazione dell'ambito di piano.....	7
Art. 5. Suddivisione in zone.....	7
Art. 6. Zona libera lungo la battigia.....	7
Art. 7. Zona ad uso ombreggio.....	7
Art. 8. Zona delle attrezzature da spiaggia.....	8
Art. 9. Zona di connessione urbana.....	9
Art. 10. Aree soggette a limitazioni d'uso.....	10
Capo II. Accessibilità.....	11
Art. 11. Accessibilità.....	11
Art. 12. Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali.....	12
Art. 13. Barriere architettoniche.....	12
Capo III. Attrezzature.....	13
Art. 14. Postazioni di salvataggio.....	13
Art. 15. Attrezzature per il soccorso.....	13
Art. 16. Attrezzature per la nautica.....	13
Art. 17. Pontili.....	13
Titolo III. Disciplina degli interventi.....	15
Art. 18. Manufatti e attrezzature degli stabilimenti balneari.....	15
Art. 19. Ristoranti, bar e chioschi.....	17
Art. 20. Indirizzi per la gestione eco-compatibile degli stabilimenti.....	18
Art. 21. Finiture e arredo.....	20
Titolo IV. Attuazione.....	22
Art. 22. Modalità di attuazione.....	22
Art. 23. Intervento su concessione singola.....	22
Art. 24. Intervento unitario convenzionato.....	23
Art. 25. Ambiti a trasformazione strategica.....	24

1. Disposizioni generali

Art. 1. Oggetto e ambito di applicazione

1. OGGETTO

Il presente piano ha come oggetto la regolamentazione dell'uso e delle trasformazioni dell'arenile di Cattolica e delle costruzioni ivi esistenti, nonché l'individuazione delle dotazioni delle aree per servizi pubblici e per tutte le attrezzature necessarie per l'attività turistica. È approvato con le procedure di cui agli articoli 43, 44, 45, 46 e 47 della legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio n. 24/2017 ed è redatto in conformità alle direttive di cui all'articolo 2, comma 2, della legge regionale 31 maggio 2002, n. 9 (Disciplina dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone di mare territoriale) recate dalla DCR 468/2003.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

Le aree che rientrano nella disciplina del piano sono delimitate negli elaborati cartografici e corrispondono all'arenile vero e proprio, ai pontili e ad alcune porzioni di territorio urbano immediatamente attiguo, di cui il piano dell'arenile tiene conto, ai sensi dell'art. 6.1.6 delle direttive regionali. Le aree di demanio idrico sono stralciate dall'ambito di applicazione.

Il territorio così delimitato è articolato in due ambiti:

- a) Ambito di Levante: darsena – Kursaal – pontile centrale
- b) Ambito di Ponente: pontile centrale – Ventena – Conca

Art. 2. Elaborati costitutivi

1. ELABORATI

Il piano dell'arenile è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di testo

- Relazione geologica
- Quadro conoscitivo ambientale e della pianificazione-Valsat-Relazione/SQUEA (strategia per la qualità urbanistica, ecologica ed ambientale dell'arenile)
I tre documenti sono raggruppati in unica veste grafica per la loro connessione ed interdipendenza.
- Disciplina (norme)
- Sintesi non tecnica della Valsat

Elaborati cartografici

- Tav.01 Atlante cartografico (scala 1:7500)
- Tav.02 Schema direttore (scala 1:5000)
- Tav.03a Assetto dell'Arenile. Riviera di Levante (scala 1:1000)
- Tav.03b Assetto dell'Arenile. Riviera di Ponente (scala 1:1000)

Art. 3. Funzioni ammesse. Criteri ambientali e regole, strategie per gli interventi

1. PRESCRIZIONI

Nell'ambito del piano dell'arenile sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito elencate per categoria funzionale.

Categoria funzionale direzionale

U 16: Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo limitate a

- a. attrezzature per la balneazione senza pertinenze coperte (depositi, campi gioco)
- b. attrezzature per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre
- c. spazi espositivi e museali
- d. discoteche e sale da ballo

Categoria funzionale commerciale

U 5: Commercio al dettaglio, limitato a:

- esercizi di vicinato, compreso l'artigianato alimentare e servizi ricreativi

U 11: Attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande

- a. accessorio alla struttura per la balneazione
- b. esercizio principale non annesso

U 8: Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche

Categoria funzionale speciale (o attrezzature del territorio)

ECO L: Parchi territoriali e giardini

2. CRITERI AMBIENTALI E REGOLE, STRATEGIE PER GLI INTERVENTI

Per il mantenimento del sistema ambientale:

- a. deve essere assicurata la possibilità di accesso alla fascia balneare favorendo il collegamento visuale tra l'entroterra e il mare, l'interruzione della continuità edilizia con elementi naturali, la fruizione di spazi verdi per le attività per il tempo libero.

- b. nelle operazioni di riordino insediativo deve essere favorito il mantenimento dei varchi a mare e, dove possibile, il loro ampliamento privilegiando gli sbocchi a mare dei corsi d'acqua e delle strade che adducono al mare.
- c. all'interno delle aree del territorio comunale facenti parte dell'arenile, secondo quanto indicato all'art. 32 comma 9 della LR 24/2017, le strutture per la balneazione sono organizzate sulla base di progetti complessivi di cui all'art. 3 comma 2 della LR 9/2002. La disciplina del tessuto prevede la razionalizzazione delle strutture esistenti promuovendo operazioni di accorpamento e di arretramento rispetto alla linea della battigia e il riuso delle strutture edilizie esistenti.
- d. è favorita la pedonalizzazione del lungomare per permettere la continuità fra la spiaggia e l'edificato retrostante.
- e. gli interventi di difesa dai fenomeni erosivi e di ingressione marina devono essere rivolti a conferire una maggiore flessibilità alle variazioni indotte dalla dinamica costiera al fine di evitare interventi di protezione della spiaggia ad elevato impatto ambientale comportanti effetti negativi dal punto di vista paesaggistico e della qualità delle acque di balneazione e la mitigazione dell'erosione in porzioni dell'arenile non protette.
- f. è ammessa la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazione, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.
- g. è ammessa la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché di modeste piste di servizio, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di garantire le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
- i. le opere di cui alle lettere f) e g) non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

Per il riordino del sistema insediativo costiero e per il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie:

- a. le previsioni relative ad attrezzature e impianti di interesse sovracomunale devono essere coerenti con gli obiettivi di qualificazione e decongestionamento della fascia costiera e contemplare nuove realizzazioni ove siano direttamente finalizzate a tali obiettivi;
- b. deve essere perseguito il decongestionamento della fascia costiera favorendo la riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso interventi di recupero e reperimento al suo interno degli standard per servizi, arredo e realizzazione di parchi urbani;
- c. deve essere promosso e favorito il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela, in special modo delle colonie marine, nonché degli spazi liberi di loro pertinenza, con la definizione di destinazioni d'uso che privilegino le attività culturali e per il tempo libero.
- d. Strutture portuali, commerciali e/o industriali di interesse nazionale, e le attrezzature e gli impianti ad esse connesse, possono essere realizzate nel rispetto delle leggi e dei piani vigenti in materia.

e. La valorizzazione del sistema del porto di interesse regionale di Cattolica, il potenziamento e la riorganizzazione dell'offerta della portualità turistica e delle attrezzature connesse, devono avvenire prioritariamente mediante l'adeguamento del porto esistente, evitando le opere suscettibili di provocare ulteriori fenomeni di erosione ed in ogni caso in coerenza con le future disposizioni del PUG e con la pianificazione e la programmazione di settore.

Nell'ambito del sistema costiero, la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature comprese fra quelle appresso indicate è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali o, in assenza, alla VIA secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, nonché la sottoposizione a VIA delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali:

- a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche di tipo metropolitano, idroviaria, nonché aeroporti, porti commerciali ed industriali, strutture portuali ed aeroportuali di tipo diportistico, attrezzature connesse;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

La subordinazione alle determinazioni di tipo pianificatorio di cui al precedente comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti.

Le disposizioni del presente articolo sono volte a promuovere la riqualificazione ambientale della costa e la restituzione all'arenile degli spazi che gli sono propri attraverso il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- il miglioramento dell'immagine turistica e della qualità ambientale della costa;
- la conservazione di elementi naturali relitti nonché la loro ricostituzione e fruizione;
- il trasferimento e distanziamento dalla battigia, l'accorpamento e la qualificazione architettonica dei volumi edilizi esistenti;
- il riordino tipologico e distributivo delle strutture per la balneazione funzionali all'apparato ricettivo turistico anche attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante l'arenile da usi ed elementi incongrui.

Sono ammesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie limitatamente al perseguimento degli obiettivi definiti al precedente comma e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a. la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In

tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;

b. gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di adeguamento a requisiti di legge. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua (così come definita alla precedente lettera a), al fine del miglioramento della qualità architettonica e percettiva, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, ristrutturazione edilizia, accorpamento di due o più edifici purché lo stesso non comporti un aumento del volume complessivo e a condizione che determini una permeabilità visiva del fronte mare superiore alla somma dei varchi visivi preesistenti;

Il riordino e la qualificazione delle strutture per la balneazione si attua nel rispetto degli obiettivi del presente articolo. In particolare deve essere perseguita:

- a. la riconoscibilità dei caratteri distintivi locali mediante adeguate tipologie di intervento;
- b. la permeabilità visiva tra la spiaggia e l'edificato retrostante;
- c. il riordino della spiaggia attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante le strutture per la balneazione da usi ed elementi incongrui.

Deve essere perseguito l'accorpamento dei manufatti temporanei esistenti dedicati alla balneazione ed il loro distanziamento dalla battigia prevedendo la riduzione della superficie coperta in una percentuale pari almeno al 10% dell'esistente, escludendo dall'obbligo chi abbia ottemperato la riduzione del coperto RISPETTO ALL'ESISTENTE DEL 1989 in esecuzione di ristrutturazioni precedenti.

Art. 4. Concessioni demaniali marittime

Nel territorio del Comune di Cattolica non esistono zone di arenile attribuibili in concessione per stabilimenti balneari oltre a quelle già concesionate. Allo stato non sono quindi rilasciabili ulteriori nuove concessioni demaniali per stabilimenti balneari.

Le concessioni esistenti ad uso stabilimento balneare possono estendersi verso mare fino al limite a monte della zona di battigia e verso monte fino al limite della zona di connessione urbana. In corrispondenza dei punti di ubicazione delle attività di noleggio di scooter acquatici, il limite mare delle concessioni degli stabilimenti deve essere arretrato di 5 m.

L'ubicazione, le funzioni insediabili e le caratteristiche delle concessioni vengono indicate dall'Amministrazione comunale in sede di individuazione dei concessionari.

E' previsto il divieto di vendita di alimenti e bevande, anche con distributori automatici, per i gestori degli stabilimenti balneari, fatta salva, nei casi previsti, la realizzazione di un chiosco temporaneo nella zona dell'ombreggiamento per la vendita di gelati e bevande (Chiringuito).

Il mancato rispetto delle funzioni previste comporta la decadenza della concessione ai sensi dell'articolo 47 del "Codice della Navigazione Marittima".

2. Organizzazione

Articolazione dell'ambito di piano

Art. 5. Suddivisione in zone

1. ARTICOLAZIONE

Il piano prevede la suddivisione dell'arenile nelle seguenti zone funzionali:

- Zona di libero transito lungo la battigia
- Zona ad uso ombreggio
- Zona delle attrezzature da spiaggia (area polifunzionale)
- Zona di connessione urbana

Art. 6. Zona di libero transito lungo la battigia

1. DESCRIZIONE

La zona libera lungo la battigia interessa una fascia di 5 m, misurata a partire dalla linea del battente marino in fase di medio mare. Eventuali variazioni della linea di costa, per effetto dell'erosione o di ripascimenti, non incidono sulla sussistenza della fascia di 5 m rispetto alle condizioni reali dell'arenile, fatto salvo quanto previsto con ordinanza balneare.

3. PRESCRIZIONI

Anche se fa parte a tutti gli effetti delle concessioni demaniali, la zona libera lungo la battigia deve essere mantenuta completamente sgombra da qualsiasi forma di attrezzatura e allestimento, nonché aperta al libero transito, ad esclusione di quanto previsto in merito all'attrezzatura per la nautica (Art. 16.).

Art. 7. Zona ad uso ombreggio

1. DESCRIZIONE

La zona ad uso ombreggio corrisponde alla fascia di arenile posta tra l'area delle attrezzature di spiaggia (area polifunzionale) e la battigia. È destinata agli ombrelloni, alle tende, ai percorsi di servizio. La relativa profondità, in ragione delle possibili modifiche della linea di battigia, è variabile lungo l'arenile.

2. PRESCRIZIONI

L'organizzazione della zona ad uso ombreggio avviene nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni previste nell'apposita ordinanza balneare emessa dagli organi preposti.

Nella zona ad uso ombreggio è ammessa l'installazione di ombrelloni ed altri sistemi di ombreggio limitatamente alla stagione estiva.

Le aree create a seguito di fenomeni di ripascimento naturale o artificiale verso il mare dell'arenile in concessione, che abbiano acquisito caratteri di stabilità, sono concedibili quale ampliamento della zona ad uso ombreggio delle concessioni esistenti.

3. FUNZIONI AMMESSE

Le funzioni ammesse sono differenziate per intervento singolo e intervento unitario:

- a) Intervento su concessione singola: d3.a (attrezzature per la balneazione);
- b) Intervento unitario convenzionato: d3.a (attrezzature per la balneazione) alle condizioni di cui all' art. 24 .

Art. 8. Zona delle attrezzature da spiaggia (area polifunzionale)

1. DESCRIZIONE

La zona delle attrezzature da spiaggia corrisponde alla fascia longitudinale adiacente alla zona di connessione urbana, nella quale sono collocati tutti i servizi connessi alle attività di balneazione.

2. PRESCRIZIONI

La zona delle attrezzature da spiaggia accoglie i manufatti destinati a servizi funzionali del bagno, le attrezzature per i servizi ricreativi offerti e i manufatti funzionali all'attività di bar-ristorante. Le disposizioni tipologiche, localizzative e dimensionali sono definite al successivo articolo 18. In accordo con specifiche disposizioni regionali e' consentito un eventuale ampliamento dell'area di ombreggio con utilizzo dell'area polifunzionale.

L'organizzazione dell'area deve essere congruente con gli schemi planimetrici allegati e deve formare obbligatoriamente un affaccio urbano ordinato e unitario verso la zona di connessione urbana. I manufatti devono essere posizionati a una distanza di almeno 2 metri dal limite della zona di connessione urbana, adottando soluzioni distributive planimetriche che garantiscano visuali libere dalla città verso il mare di larghezza minima pari a 3 metri.

In ogni nuovo intervento, la superficie coperta esistente deve essere ridotta di almeno il 10%, escludendo dall'obbligo chi abbia ottemperato la riduzione del coperto RISPETTO ALL'ESISTENTE DEL 1989 in esecuzione di ristrutturazioni precedenti.

In nessun caso, comunque, la superficie coperta può eccedere il 30% dell'area delle attrezzature da spiaggia, contando come superficie coperta la superficie lorda di pavimento dei manufatti e la proiezione a terra delle logge e delle tettoie fisse. Non sono incluse nella superficie coperta le attrezzature per il gioco e per lo sport.

La zona delle attrezzature da spiaggia può essere utilizzata come zona ad ombreggio secondo le disposizioni regionali.

3. FUNZIONI AMMESSE:

Le funzioni ammesse sono differenziate per intervento singolo e intervento unitario:

- Intervento su concessione singola: (attrezzature per la balneazione); (pubblico esercizio)
- Intervento unitario convenzionato: (attrezzature per la balneazione); (pubblico esercizio);
l'utilizzo dei lastrici solari alle condizioni di cui all' art. 21.

Nei soli comparti di intervento unitario con fronte mare >80 metri o che comprendano almeno due concessioni e' ammessa l'installazione di specchi d'acqua alle condizioni di cui all'art. 18.

Art. 9. Zona di connessione urbana

1. DESCRIZIONE

La zona di connessione urbana è una zona di interfaccia, destinata a garantire le connessioni con la città e l'accessibilità all'arenile ed e' esclusa dalla possibilità di concessioni. Accoglie la passeggiata pedonale a quota arenile, la passerella sopraelevata e le piazze per l'accesso al mare oltre ai servizi legati a detti spazi e percorsi.

2. PRESCRIZIONI

Gli interventi devono garantire il mantenimento della continuità dei percorsi pedonali e degli accessi e devono essere orientati a fornire un'immagine unitaria agli spazi pubblici, anche attraverso un progetto coordinato dei manufatti e degli arredi.

I tratti di passeggiata quota arenile hanno una profondità di norma di 5 metri e vengono realizzati a seguito di progetto per stralci funzionali. La manutenzione ORDINARIA della zona di connessione urbana è affidata ai concessionari ANTISTANTI. L'obbligo della manutenzione ORDINARIA è trascritto nella concessione stessa.

3. FUNZIONI AMMESSE

Sono ammesse:

- tutte le funzioni connesse alla mobilità, ~~da~~ quella pedonale e ciclopedonale
- le funzioni (pubblico esercizio), (commercio ambulante), localizzate e dimensionate in un progetto di sistemazione dello spazio pubblico, promosso dall'Amministrazione comunale.

Art. 10. Aree soggette a limitazioni d'uso

1. SPIAGGIA LIBERA

Le spiagge libere sono costituite dalle zone dell'arenile non attribuite in concessione. Sono riservate alla balneazione con libero accesso al pubblico, nonché all'eventuale accesso alla spiaggia dei mezzi di soccorso e dei mezzi di pulizia ordinaria e straordinaria.

Parte della spiaggia antistante l'ex-colonia marina "Le Navi", in concessione al Comune di Cattolica da parte della Regione Emilia-Romagna, è parzialmente utilizzata per lo svolgimento di attività promosse dal Comune che può realizzare i manufatti eventualmente necessari a servizio di dette attività.

Sulle spiagge libere è prevista unicamente la dotazione di servizi igienici e docce aperte, 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.

L'Amministrazione comunale è tenuta a garantire la pulizia della spiaggia.

Attraverso uno specifico progetto, l'Amministrazione comunale garantisce idonei collegamenti alla battigia prevedendo almeno un percorso pedonale, un 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 può riservare a sé o concedere a terzi l'utilizzo temporaneo e occasionale di una quota di spiaggia libera per lo svolgimento di manifestazioni culturali o sportive, senza comprometterne la funzione di balneazione libera.

2. AREA DI VALORIZZAZIONE NATURALISTICA

L'area di valorizzazione naturalistica è orientata alla tutela dell'habitat originario residuo, o in corso di ripristino, con finalità di diversificazione del paesaggio costiero.

Gli interventi devono essere funzionali alla ricostruzione di alcune peculiari caratteristiche naturali, quali i cordoni dunosi e la vegetazione litoranea, anche con l'inserimento delle appropriate essenze arboree e di sottobosco a consolidamento delle caratteristiche proprie dell'assetto naturale dell'area.

3. CANNOCCHIALE VISIVO

In corrispondenza dei più significativi punti di accesso al mare, il piano dell'arenile individua dei cannocchiali visivi, la cui funzione è quella di rendere più libera possibile la visuale da monte verso mare.

I cannocchiali visivi devono essere considerati nell'elaborazione dei progetti e nell'allestimento delle spiagge.

I cannocchiali visivi devono essere resi completamente liberi da qualsiasi forma di attrezzatura e allestimento, non solo edilizio ma anche provvisorio, o di deposito anche

temporaneo (fatta eccezione per quelle riservate ai servizi di salvataggio), garantendo un cono ottico di almeno 2,00 metri su ambo i lati dalla mezzeria del cannocchiale.

In corrispondenza del cannocchiale visivo può essere anche allestito l'ombreggio, a condizione che tra il palo di sostegno degli elementi per l'ombreggio e la mezzeria del cannocchiale visivo sia assicurata una distanza di almeno 1 metro.

2.1 Accessibilità

Art. 11. Accessibilità

1. INDIRIZZI

Il piano dell'arenile individua i seguenti sistemi per l'accessibilità che ricadono all'interno della zona di connessione urbana:

- Sistema dei percorsi ciclopedonali
- Sistema delle piazze di accesso al mare
- Sistema della viabilità carrabile

2. SISTEMA DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili è costituito dal percorso che costeggia il lungomare, nel quale si innestano gli ingressi agli stabilimenti balneari e dalla passerella sopraelevata nel sub-ambito a levante. Questo sistema è destinato unicamente alla mobilità dolce, è libero da barriere architettoniche ed è dotato di tutte le infrastrutture per la mobilità ciclabile.

Negli interventi sugli stabilimenti frontistanti il lungomare Rasi Spinelli dovrà essere prevista la necessità di lasciare libero da ogni tipo di manufatti una fascia di ampiezza di almeno DUE metri.

3. SISTEMA DELLE PIAZZE DI ACCESSO AL MARE

Lungo il percorso principale, in corrispondenza delle principali penetrazioni all'arenile dal tessuto urbano, sono individuate delle "piazze a mare". Esse possono rappresentare veri poli attrattivi, attrezzati con funzioni complementari a quelle degli stabilimenti balneari, utili alla fruizione dell'arenile anche fuori dalla stagione principale.

4. SISTEMA DELLA VIABILITÀ CARRABILE

L'accesso carrabile alla spiaggia può avvenire dal lungomare nel sub-ambito di levante oppure attraverso la viabilità a pettine, disposta lungo il sub-ambito a ponente. Gli accessi veicolari alla spiaggia devono essere sempre lasciati liberi e sono costituiti dagli ingressi carrabili che per le loro caratteristiche fisiche e funzionali consentono il transito di veicoli, di mezzi che svolgono il servizio di pulizia ordinaria e straordinaria della spiaggia, nonché il servizio di pubblica sicurezza e soccorso sull'arenile. Non è ammesso l'accesso veicolare a mezzi motorizzati privati.

Art. 12. Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali

1. PRESCRIZIONI

Nelle aree ricadenti nel piano dell'arenile le dotazioni territoriali e i parcheggi pertinenziali si intendono assolti attraverso il sistema di mobilità organizzato a monte, all'interno della città di Cattolica. Devono essere assicurati spazi idonei all'interno delle concessioni, allestiti con rastrelliere, per ospitare biciclette, nella misura di almeno 1 posto bici ogni 5 ombrelloni installati.

Art. 13. Barriere architettoniche

1. PRESCRIZIONI

Al fine di assicurare l'accessibilità dell'arenile anche alle persone con disabilità, deve essere garantito il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della normativa di riferimento.

Per garantire l'accesso in acqua e per rendere fruibili i servizi di spiaggia alle persone con disabilità motoria, il gestore dello stabilimento predispone apposite passerelle di larghezza minima pari a 100 centimetri, con piazzole di sosta lunghe almeno 2 metri e costituite con raddoppio della citata larghezza almeno ogni 30 metri di lunghezza del percorso, O IN ALTERNATIVA UNA CORSIA DI 120 CM DI LARGHEZZA.

Ogni stabilimento balneare mette a disposizione almeno un ausilio specifico per la balneazione delle persone a ridotta capacità motoria, ed in caso di riqualificazione devono essere previsti una doccia realizzata a filo pavimento ed almeno un gioco idoneo alla fruizione .

Non si computano nel limite del 30% della superficie coperta di cui all'articolo 8, le aree coperte da passerelle di deambulazione di cui al presente articolo.

2.2 Attrezzature

Art. 14. Postazioni di salvataggio

1. PRESCRIZIONI

Le postazioni per gli addetti alla sorveglianza in mare, realizzate in maniera uniforme, possono essere dotate di apposita torretta dimensionata in funzione al grado di visibilità dello specchio d'acqua di competenza; sono collocate in modo tale da non creare ostacolo lungo la fascia di battigia, in ferro e/o legno in struttura precaria e amovibile.

Art. 15. Attrezzature per il soccorso

1. INDIRIZZI

L'arenile di Cattolica è facilmente raggiungibile in ogni punto del perimetro di costa. Gli accessi dalla città devono essere tenuti sgombri per facilitare l'accesso ai mezzi di soccorso. Il piano dell'arenile individua un presidio di guardia medica.

Art. 16. Attrezzature per la nautica

1. PRESCRIZIONI

Si considerano attrezzature per la nautica i manufatti connessi al deposito imbarcazione, agli sport acquatici (sci nautico, windsurf, scuola vela, kitesurf, scooter acquatici), nonché al noleggio piccoli natanti.

Le ordinanze balneari vigenti e le disposizioni sulla navigazione e sicurezza in mare stabiliscono le modalità di individuazione e delimitazione dei corridoi di uscita e di atterraggio e la relativa disciplina.

L'ubicazione temporanea dei piccoli natanti (mosconi a remi, pedalò e canoe) è consentita nella zona della battigia. In condizioni meteo-mare avverse o per particolari esigenze di ordine pubblico, i piccoli natanti, ove possibile e previo diretto accordi con i concessionari retrostanti in merito al posizionamento dei natanti stessi, potranno essere temporaneamente rimessati sugli arenili in concessione.

Art. 17. Pontili

1. PRESCRIZIONI

Il piano dell'arenile non individua la localizzazione di nuovi pontili, oltre a quello già esistente. I pontili consentono di dotare l'arenile di poli attrattivi, che rappresentano un valore aggiunto e complementare ai servizi offerti dagli stabilimenti balneari.

Gli interventi finalizzati alla implementazione di quello esistente sono da attuarsi nell'ambito di progetti di particolare valorizzazione ambientale o proposte di intervento particolarmente qualificanti l'offerta turistica mediante permesso di costruire convenzionato, o mediante intervento di opera pubblica.

2. FUNZIONI AMMESSE

Attività di pesca, pubblico esercizio, manifestazioni pubbliche.

3. Disciplina degli interventi

ART. 18. MANUFATTI E ATTREZZATURE DEGLI STABILIMENTI BALNEARI

1. INDIRIZZI GENERALI

I manufatti e le attrezzature per la gestione delle attività dei bagni devono essere localizzati all'interno della zona delle attrezzature da spiaggia (fascia B-area polifunzionale).

I manufatti e le attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e riduzione del rischio sismico e devono rispettare il Codice della Navigazione Marittima che prevede che gli impianti mobili e fissi abbiano carattere precario e siano di facile rimozione.

La tecnologia edilizia deve ispirarsi a uno specifico "design balneare" e perseguire un carattere di leggerezza attraverso l'utilizzo di materiali da assemblare a secco (legno, metallo, vetro O MATERIALI IN BIO-ARCHITETTURA). L'immagine complessiva dei fabbricati deve ispirarsi ai disegni allegati in scheda. L'altezza dei manufatti deve essere ridotta al minimo indispensabile, per ridurre più possibile la barriera visiva dalla città verso il mare, nei limiti stabiliti dalle ordinanze balneari.

I progetti per la nuova realizzazione o la ristrutturazione di strutture esistenti, devono essere presentati dal concessionario con le modalità di cui all'art. 23 se si tratta di interventi su concessione singola oppure con le modalità di cui all'art. 24 se si tratta di interventi unitari convenzionati.

2. MANUFATTI

Per manufatti per la gestione dei bagni si intendono tipicamente l'ufficio di gestione del bagno, le cabine, i depositi, i servizi igienici.

Nel caso di intervento su concessione singola, i manufatti devono uniformarsi alle tipologie indicate nelle schede allegate alla presente disciplina.

Nella nuova realizzazione o nella ristrutturazione dei manufatti è necessario attenersi alle seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta massima è pari al 30% della zona delle attrezzature da spiaggia (fascia B- area polifunzionale) e comunque in riduzione del 10% rispetto a quella esistente, escludendo dall’obbligo chi abbia ottemperato la riduzione del coperto RISPETTO ALL’ESISTENTE DEL 1989 in esecuzione di ristrutturazioni precedenti.
- l’altezza massima consentita è 3,50 metri, ridotta a 2,20 metri per cabine, depositi e servizi igienici e comunque non superiore alle altezze esistenti
- coperture a falde sono ammesse esclusivamente nel sub-ambito di ponente e a condizione che l’imposta della falda sia a non oltre 3 m dal suolo
- la distanza minima per corpi staccati all’interno della medesima unità d’Intervento è pari a 3 metri, fatta salva la possibilità di accorpare i manufatti
- non sono consentite velette o elementi strutturali o decorativi al di sopra del solaio di copertura, salvo parapetti del lastrico solare qualora accessibile
- eventuali corpi captanti finalizzati all’utilizzo di energie sostenibili devono essere collocati in copertura nelle posizioni meno visibili da terra
- nelle tecniche di ancoraggio al suolo si deve ricorrere ai materiali e alle componenti della costruzione a secco
- la finitura esterna è realizzata preferibilmente in legno verniciato
- gli infissi sono realizzati in legno o in altri materiali di qualità
- i colori delle superfici, degli infissi e di ogni altra componente dei manufatti sono approvati dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dalla Soprintendenza competente nel procedimento di autorizzazione paesaggistica

3. ATTREZZATURE

Le attrezzature per il gioco, lo svago, il benessere e l’animazione comprendono le seguenti attrezzature:

- strutture per il gioco dei bambini (altalene, scivoli, castelli, eccetera)
- aree ombreggiate da gazebi in legno o tende per attività di cura del corpo all’aperto, fitness, riposo, eccetera
- 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 devono essere rimossi nel periodo invernale QUALORA INUTILIZZATI
- vasche idromassaggio e piccoli specchi d’acqua, con il bordo posizionato a una quota massima di 40 cm rispetto al piano arenile CON SUPERFICIE DELLE VASCHE PARAMETRATA AL FRONTE DELLA CONCESSIONE NELLA MISURA DI 0,5 MQ PER ML DI FRONTE.

Le attrezzature non devono determinare un’impermeabilizzazione permanente dell’arenile, devono avere carattere temporaneo e, ad esclusione delle vasche idromassaggio e dei piccoli specchi d’acqua, devono essere completamente rimosse a fine stagione QUALORA INUTILIZZATE.

Le strutture per il gioco dei bambini devono occupare con la loro proiezione al suolo non più del 20% della zona delle attrezzature da spiaggia (fascia B- area polifunzionale) compresa nella concessione, ed essere posizionate in modo da garantire una visuale del mare pari ad almeno 2/3 della superficie di visibilità CONSIDERANDO LA LARGHEZZA DEL FRONTE MARE DELLA CONCESSIONE. I materiali devono garantire la sicurezza e il benessere degli utilizzatori ed essere esteticamente accettabili con idonea manutenzione e sostituzione delle parti degradate.

4. SPECCHI D'ACQUA

La realizzazione di specchi d'acqua con una superficie complessiva superiore a 10 m, è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- è ammessa la realizzazione di una piscina esclusivamente nell'ambito di un intervento unitario convenzionato, di cui all'art. 24, oppure nel caso di avvenuta demolizione di piscina che era stata autorizzata per un periodo di tempo limitato;
- la dimensione dello specchio d'acqua è proporzionato alla larghezza delle concessioni, pari a 1,1 mq per metro lineare di fronte mare;
- l'impianto può essere articolato in due vasche distinte, di cui una di tipo minore per il prevalente uso da parte dei bambini, deve essere realizzato con elementi naturali quali rocce, sassi o simili, senza l'utilizzo di cemento o materiali plastici, fatto salvo il fondale necessario per la ritenzione dell'acqua per il quale potranno essere utilizzati materiali plastici o in alternativa lignei o vetrosi comunque impermeabili.
- il bordo di finitura della piscina deve essere al massimo a quota di cm +40 rispetto alla quota media del terreno delle giaciture circostanti, la profondità della vasca non può essere superiore a cm 130 misurati dal bordo di finitura della piscina
- la piscina può essere dotata di una schermatura dal vento con elementi trasparenti rimovibili
- è consentita la protezione dello specchio d'acqua con chiusure temporanee ad elementi mobili a filo d'acqua

5. CHIUSURE E COPERTURE TEMPORANEE NEL PERIODO FUORI STAGIONE

Il progetto di intervento singolo o unitario deve indicare:

- a) la tipologia, la forma e i materiali per la copertura delle vasche idromassaggio, degli specchi d'acqua e delle 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 e 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 almeno un accesso libero alla battigia per ogni stabilimento. Allo scopo si devono utilizzare tessuti frangivento O ALTRI MATERIALI, adeguatamente fissati a telai ancorati al suolo. La struttura di protezione è collocata a circa 20 metri dalla zona di connessione urbana.

Art. 19. Ristoranti, bar e chioschi

1. INDIRIZZI

I manufatti e le sistemazioni esterne devono essere conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e riduzione del rischio sismico e devono rispettare il Codice della Navigazione Marittima che prevede che gli impianti mobili e fissi abbiano carattere precario e siano di facile rimozione.

La tecnologia edilizia deve ispirarsi a uno specifico “design balneare” e perseguire un carattere di leggerezza attraverso l’utilizzo di materiali da assemblare a secco (legno, metallo, vetro). Le altezze devono essere ridotte al minimo indispensabile, per ridurre più possibile la barriera visiva dalla città verso il mare.

I progetti per la ristrutturazione di strutture esistenti, devono essere presentati dal concessionario con le modalità di cui all’art. 23.

2. PRESCRIZIONI

Il progetto deve adottare una tipologia basata su un modulo quadrato di 12 x 12 metri a un piano di altezza utile di metri 3,00. Le partizioni interne al piano terra sono ammesse purché conformi alla normativa sanitaria vigente.

La copertura deve essere piana e può, nei casi consentiti, essere anche praticabile e agibile al pubblico. Nel caso di utilizzo della terrazza di copertura possono essere realizzati arredi strutturali fissi o elementi che limitino in permanenza la visuale verso il mare (quali ad esempio parapetti e ringhiere) con una altezza massima di cm 120 non scalabili. Il vano extracorsa del montacarichi, delle dimensioni minime indispensabili (max 120 x 120 x 200 cm lordi) deve essere rimosso nel periodo non balneare; il vano scala è preferibilmente di tipo scoperto, o protetto con superfici trasparenti (tipo infisso vetrato).

In sede di progettazione definitiva per il rilascio del permesso di costruire possono 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.

Le strutture con regolare concessione, localizzate nella Zona ad uso ombreggio possono installare, nelle proprie aree di competenza, elementi di arredo aventi carattere precario e temporaneo e di facile rimozione. Tali elementi non devono determinare impermeabilizzazione permanente dell’arenile, devono essere completamente rimossi a fine stagione ed essere oggetto di idoneo titolo abilitativo.

Art. 20. Indirizzi per la gestione eco-compatibile degli stabilimenti

1. COMPATIBILITÀ ECOLOGICA DEGLI STABILIMENTI

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, anche prevedendo apposite premialità nelle procedure di rinnovo delle concessioni.

La gestione eco-compatibile degli stabilimenti balneari si realizza attraverso tre 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;
- la sottoscrizione di contratti di fornitura di energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili.

Dal punto di vista delle strutture, invece, si prescrive l'uso di sistemi costruttivi montati a secco (legno, metallo, vetro) o formati da materiali ecocompatibili a contenuto impatto ambientale. Le pavimentazioni devono essere realizzate preferibilmente con materiali che garantiscano la maggior permeabilità dei terreni e che siano semplicemente appoggiati al suolo.

2. RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA

Il risparmio della risorsa idrica può avvenire:

- attraverso il recupero delle acque grigie provenienti dalle docce e il loro riutilizzo, dopo idonea decantazione e filtrazione, in un impianto parallelo a quello principale che alimenti gli scarichi dei water e gli impianti di irrigazione e lavaggio superfici pavimentate;
- tramite l'installazione in tutte le docce di riduttori di flusso che consentano di abbattere i consumi nella misura di almeno il 50%;
- attraverso la divulgazione di materiale di informazione turistica degli strumenti adottati nell'impianto per la riduzione dei consumi e tramite l'organizzazione di attività ludico – ricreative dedicate ai bambini e alla loro sensibilizzazione.

3. RISPARMIO DELLE RISORSE ENERGETICHE

Il risparmio delle risorse energetiche può essere raggiunto non solo abbattendo i consumi ma anche e soprattutto cercando di sfruttare al massimo l'energia solare. Gli strumenti per conseguire il risparmio sono i seguenti:

- introduzione di pannelli solari – termici utilizzabili per riscaldare l'acqua destinata ai servizi igienici e alle docce;
- installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con la quale integrare quella fornita dalla rete;
- contenere i consumi attraverso l'uso di temporizzatori, dispositivi elettrici a basso consumo, eccetera;
- corretto dimensionamento delle chiusure opache verticali e orizzontali, in funzione della riduzione dell'irraggiamento solare estivo e della contemporanea esigenza di assicurare la dovuta illuminazione naturale;

- contenere i consumi attraverso l'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di inerzia termica dei manufatti;
- l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria.
- Implementazione di sistemi geotermici

Art. 21 Finiture e arredo

I progetti di intervento devono uniformarsi alle prescrizioni di cui al presente articolo.

1. MURETTI DI DELIMITAZIONE DI AIUOLE

I muretti di delimitazione delle aiuole non devono avere altezza superiore a 40 cm rispetto alla pavimentazione o al suolo attiguo.

2. PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni esterne devono essere limitate al minimo indispensabile rispetto alle esigenze funzionali delle attività previste, salvaguardando il fondo sabbioso e piccole aree di verde ornamentale coerente per essenze e tipologie, al contesto dell'arenile. È privilegiato l'uso di elementi semplicemente appoggiati al suolo e ad elevata compatibilità ambientale, realizzati preferibilmente in legno e suoi derivati.

Sono ammesse pavimentazioni nella zona ad uso ombreggio per la realizzazione di percorsi di distribuzione in senso monte/mare, alle seguenti condizioni:

- è consentito un collegamento trasversale
- per le disposizioni in materia di barriere architettoniche, la larghezza delle passerelle deve essere non inferiore a 100 cm e non superiore a 1,20 m, fermi restando eventuali ulteriori allargamenti per piazzole di sosta.

3. BARRIERE FRANGIVENTO

Le barriere frangivento sono realizzate in elementi mobili e trasparenti, l'altezza massima consentita è 2,3 metri, comprensivi di eventuale zoccolo emergente non oltre 30 cm dalla quota di arenile. Sono ammesse barriere frangivento nella zona ad uso ombreggio a condizione che siano realizzate entro 5 metri dal suo limite monte.

4. INSEGNE

Per ogni concessione sono ammesse non più di 2 insegne con la denominazione del bagno, una posta a lato mare e una lato monte, non luminose ma solo illuminate. L'insegna principale si uniforma a quella allegata in scheda. Le insegne minori devono essere del tipo a totem.

Per concessioni con fronte mare superiore a 25 ml le insegne vengono stabilite sulla base di un progetto.

5. GAZEBI E PERGOLATI

Sono ammessi gazebi e pergolati nella Zona ad uso ombreggio entro la distanza di m 5,00 dal suo limite monte, nel caso di interventi unitari convenzionati, a condizione che la loro proiezione a terra non superi complessivamente 1,5 mq ogni metro lineare di fronte mare.

6. SISTEMAZIONI A VERDE

Le essenze da mettere in opera devono essere PREFERIBILMENTE tipiche dell'arenile romagnolo e comunque devono essere scelte le varietà meno idroesigenti al fine di limitare i consumi idrici. L'ubicazione e la tipologia degli impianti arborei ed arbustivi da mettere in opera deve essere tale da incrementare i varchi visivi. Siepi verdi o fioriere non possono impedire la visibilità oltre la quota di 1,20 metri dal piano di pavimentazione. Per quanto non previsto si rimanda alla disciplina del regolamento per il verde comunale.

7. ATTREZZATURE SPORTIVE

L'installazione di attrezzature sportive su sabbia è consentita nella zona ad uso ombreggio per una profondità massima di m. 25 a partire dal limite monte della medesima.

8. PORTICI

È consentito il tamponamento di portici mediante installazione di elementi mobili scorrevoli trasparenti.

9. LASTRICO SOLARE

Esclusivamente negli interventi unitari convenzionati nell'ambito di Ponente, dal pontile centrale fino al Ventena, è consentito l'uso dei lastrici solari e l'installazione di sistemi per l'ombreggio per una superficie massima pari al 30% della superficie del corpo principale ed è ammessa l'installazione di parapetti con altezza massima pari a 1,20 m, realizzati con soluzioni di massima "leggerezza" e trasparenza.

10. CHIOSCHI TEMPORANEI PER LA VENDITA DI GELATI E BEVANDE.

Esclusivamente negli interventi unitari convenzionati con fronte mare superiore agli 80 metri è ammessa l'installazione temporanea (max 120 giorni) di chioschi temporanei per la vendita di gelati e bevande di superficie massima di 10 mq nella zona ad uso ombreggio.

4. Attuazione

Art. 22. Modalità di attuazione

Il presente piano si attua attraverso le seguenti modalità:

- Intervento su concessione singola tramite SCIA o permesso di costruire, rilasciato al concessionario per gli interventi che interessano una sola e unica concessione.
- Intervento unitario convenzionato per tutti gli interventi che coinvolgono ed interessano due o più concessioni di spiaggia aggregati in un unico comparto di intervento. Il soggetto attuatore deve essere un soggetto giuridicamente costituito e deve sottoscrivere un' apposita convenzione.

In tutti i casi, la comunicazione di inizio lavori deve essere trasmessa, con un anticipo di almeno 10 giorni, anche alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.

Negli interventi sugli stabilimenti frontistanti il lungomare Rasi Spinelli dovrà essere prevista la necessita' di lasciare libero da ogni tipo di manufatti una fascia di ampiezza di almeno DUE metri.

Art. 23. Intervento su concessione singola

1. DESCRIZIONE

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

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

2. IL SINGOLO STABILIMENTO

Ogni intervento che interessa l'intera concessione deve conformarsi alle prescrizioni delle presenti norme, segnatamente a quelle in merito alle diverse zone funzionali e a quelle riguardanti la realizzazione di manufatti, servizi e arredi.

Il progetto di intervento deve garantire la riduzione della superficie coperta esistente almeno del 15%, la riduzione altresì della superficie complessiva e della volumetria esistente almeno del 15%, e la realizzazione di ampi varchi visuali dalla passeggiata verso il mare, con miglioramento della visuale libera pari ad almeno il 20% dell'ampiezza del fronte dello stabilimento.

Il progetto di intervento deve contenere i 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 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
- individuazione dell'area dedicata e delle caratteristiche dimensionali, quantitative e qualitative 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;
- schema di posizionamento degli ombrelloni;
- elementi e dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche;
- progetto edilizio dell'intervento completo in ogni sua parte e contenuto;
- relazione di verifica del progetto rispetto alle disposizioni dell' art. in merito all'utilizzo delle risorse naturali.

3. SINGOLO BAR-RISTORANTE

Gli interventi possono riguardare esclusivamente l'area individuata nella concessione demaniale. In accordo con i concessionari confinanti, tale area può essere modificata. La superficie coperta massima non può in nessun caso superare 144 mq. Le strutture ricomprese nell'Ambito di Levante non possono utilizzare il terrazzo di copertura.

Il progetto di intervento deve contenere i 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;
- 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;

- relazione di verifica del progetto rispetto alle disposizioni dell'art. 20 in merito all'utilizzo delle risorse naturali.

4. E' prevista la possibilità di rifunzionalizzare eventuali chioschi, precedentemente autorizzati, in attività di somministrazione (passaggio dalla funzione U5 a U11 come definite all'art 3 comma 1) qualora l'intervento preveda contestualmente opere di miglioramento dal punto di vista urbanistico: la creazione di coni visuali liberi, la rinaturalizzazione della spiaggia, la riduzione dei corpi di fabbrica con la loro demolizione e l'incremento della superficie permeabile pari almeno alla superficie oggetto di cambio funzione.

Art. 24. Intervento unitario convenzionato

1. DEFINIZIONE

Due o più concessionari di spiaggia contermini possono unirsi in un unico soggetto giuridico, al quale possono partecipare anche concessionari di bar-ristorante, e predisporre in questa veste una proposta di intervento estesa all'insieme delle aree in concessione da attuarsi tramite intervento unitario convenzionato (IUC). L'intervento unitario convenzionato è finalizzato a garantire, attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione degli interventi a azioni o opere concordate con l'amministrazione comunale.

2. PRESCRIZIONI

La proposta progettuale può essere liberamente formulata nell'ambito delle previsioni di zona e delle caratteristiche architettoniche, e deve uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- gestione unitaria delle parti comuni, individuando i servizi, le aree e le attività a gestione consorziata o societaria, regolate contrattualmente tra le parti;
- razionalizzazione nella distribuzione e organizzazione dei manufatti destinati a servizi funzionali all'attività di bagnino, realizzando una complessiva riduzione della superficie coperta esistente o ammessa per la concessione singola attraverso la soppressione di duplicazione di servizi ed attrezzature;
- sostituzione delle strutture fisse a favore di strutture amovibili, privilegiando l'utilizzo di materiali eco-compatibili a basso impatto ambientali, il miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati e il loro allontanamento dalla battigia;
- previsione di soluzioni di pregio dal punto di vista delle sistemazioni a verde e dei percorsi pedonali, con uno spazio antistante il bagno di larghezza minima di 5 metri, sistemato a piazza verde di ingresso; di conseguenza, la larghezza delle zone delle attrezzature da spiaggia è portata a 40 metri;
- apertura di una o due visuali dalla città verso il mare, per una larghezza complessiva minima di un terzo del fronte mare.

3. PREMIALITÀ

Per la formazione di interventi unitari convenzionati sono previsti le seguenti premialità:

a) Nel caso in cui l'intervento unitario convenzionato ricomprenda un bar-ristorante esistente questo potrà essere ampliato fino ad una superficie massima di 144 mq con la possibilità di utilizzare anche la terrazza di copertura, se localizzato nell'Ambito di Ponente

b) Nel caso l'aggregazione raggiunga un fronte mare di almeno 50 metri, la proposta progettuale potrà prevedere:

un'area attrezzata, eventualmente coperta con struttura temporanea di facile rimovibilità, di una superficie massima pari a 1 mq per ogni metro lineare di ampiezza fronte mare fino a una superficie massima di 100 mq, con funzione U 16 lett. A,b,c,d. Tali strutture potranno permanere nel periodo invernale solo a seguito di approvazione di specifico progetto c.d. "Mare d'inverno" presentato da parte degli operatori di spiaggia. Per l'installazione della struttura temporanea in questione dovrà procedersi alla preventiva demolizione di manufatti per una superficie coperta pari a quella della struttura temporanea e dovrà essere garantita la realizzazione di ampi varchi visuali dalla passeggiata verso il mare, con miglioramento della visuale libera pari ad almeno il 20% dell'ampiezza del fronte dello stabilimento nascente dall'intervento unitario.

c) Nel caso l'aggregazione raggiunga un fronte mare di almeno 80 metri la proposta progettuale può prevedere inoltre:

1. rimodulazione della zona delle attrezzature da spiaggia, considerando una superficie massima pari a un terzo dell'area complessiva di concessione e una larghezza massima, in ogni punto, mai superiore al 40% della profondità dell'area di concessione, a condizione della riduzione della superficie coperta esistente almeno del 10%, la riduzione altresì della superficie complessiva e della volumetria esistente almeno del 10%, e la realizzazione di ampi varchi visuali dalla passeggiata verso il mare.

2. la realizzazione di specchi d'acqua alle condizioni di cui all'art. 18 c. 4.

3. La realizzazione di un chiosco temporaneo (max 120 giorni) nella zona dell'ombreggiamento per la vendita di gelati e bevande (Chiringuito).

NEI COMPARTI DI INTERVENTO UNITARIO CHE COMPRENDANO ALMENO DUE CONCESSIONI E' AMMESSA L'INSTALLAZIONE DI SPECCHI D'ACQUA ALLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 18.

In tutti i casi previsti dalle lettere a), b) e c) l'intervento e' ammesso solo se garantisce la riduzione della superficie coperta esistente almeno del 10%, la riduzione altresì della superficie complessiva e della volumetria esistente almeno del 10%, ESCLUDENDO DALL'OBBLIGO CHI ABBA OTTEMPERATO LA RIDUZIONE DEL COPERTO RISPETTO ALL'ESISTENTE DEL 1989 IN ESECUZIONE DI RISTRUTTURAZIONI PRECEDENTI, e la realizzazione di ampi varchi visuali dalla passeggiata verso il mare.

4. PROCEDURA

La Giunta comunale approva la convenzione che fissa i contenuti tecnici ed economici dell'intervento e la parametrizzazione dei relativi impegni da sottoscrivere.

I documenti costitutivi dell'intervento unitario convenzionato sono i medesimi dell'intervento su concessione singola di cui all'art. 23, integrati dallo schema di convenzione urbanistica.

Entro i termini di legge, il responsabile del procedimento provvede:

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta comunale per l'approvazione;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di intervento unitario convenzionato ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

L'atto di approvazione dell'intervento e della proposta di convenzione non incide sui termini delle convenzioni. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore e alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto stesso.

Art. 25 - Ambiti a trasformazione strategica

Gli ambiti a trasformazione strategica rappresentano degli ambiti di intervento che, per la loro localizzazione o funzione rappresentano una potenzialità strategica nell'assetto complessivo dell'arenile. Si tratta, nell'insieme, di aree a cavallo fra l'arenile e la città e la loro trasformazione dovrà avvenire in collaborazione fra pubblico e privato attraverso gli strumenti dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica (Art. 38, LR 24/2017), in coerenza con la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG.

Gli ambiti di intervento individuati sono:

1. Waterfront di Levante
2. Kursaal
3. Piazza sul mare
4. Colonia Marina Ferrarese
5. Waterfront di Ponente
6. Zona Navi- Piazza Nazioni. IN QUESTA ZONA SI PREVEDE LA POSSIBILITA' DI INSEDIARE UN PARCO MARINO.

COMUNE DI CATTOLICA

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

PIANO DELL'ARENILE

Commissionato da:

Comune di Cattolica



COMUNE DI CATTOLICA

SCHEDE TIPOLOGICHE ALLEGATE

Redazione a cura di

NOMISMA - SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.p.A.

Strada Maggiore, 44

40125 Bologna, Italia

tel. +39 (051) 6483301

fax +39 (051) 223441

nomosmi@nomisma.it

www.nomisma.it

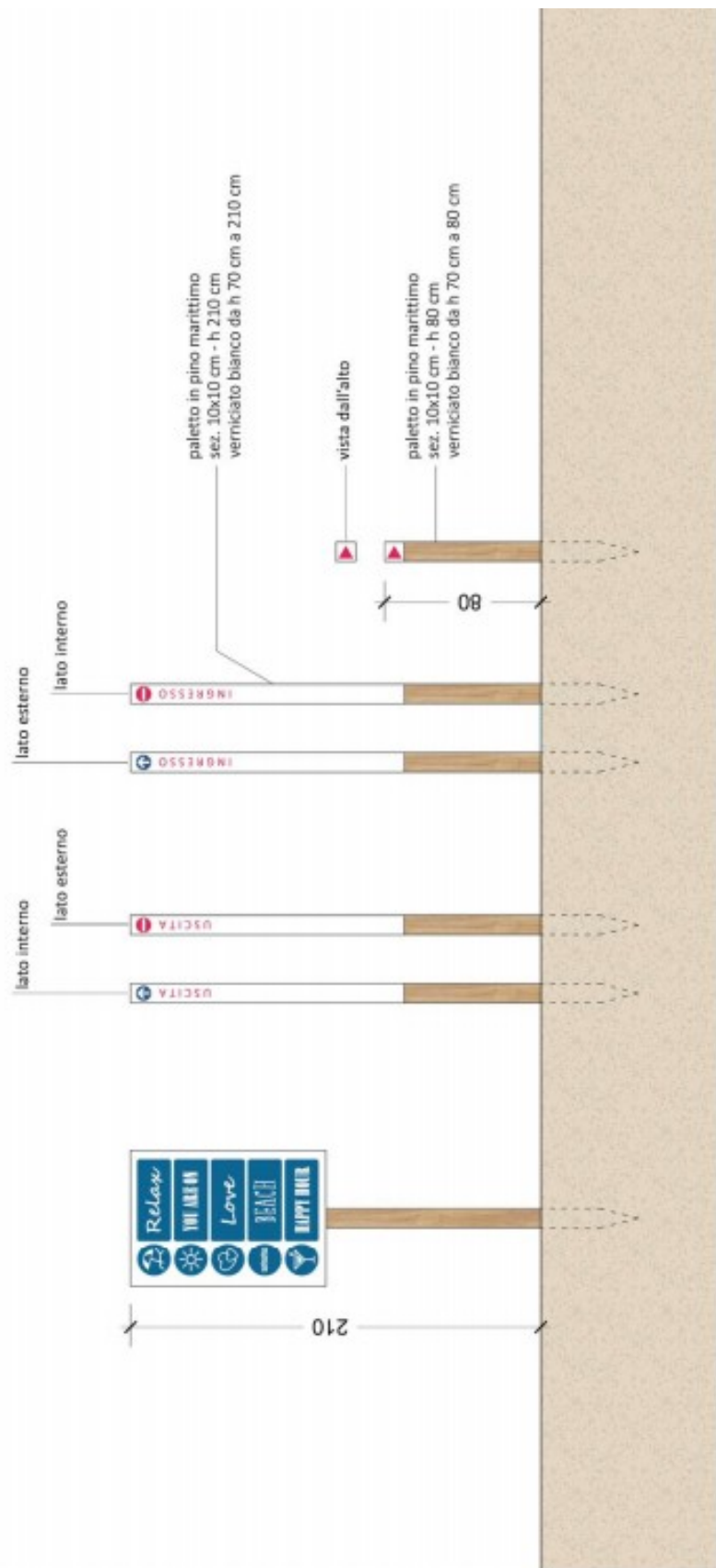


Immagine coordinata della spiaggia di Cattolica - Proposta



