



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

# PIANO DELL'ARENILE

## 1. RELAZIONE

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**

**RELAZIONE**

## **PREMESSA**

La pianificazione comunale relativa all'arenile è stata innovata nella nostra Regione dalla LR 31 maggio 2002 n.9 "Disciplina dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone di mare territoriale" che all'art. 3 stabilisce che i Comuni approvano, con le procedure della LR urbanistica 20/2000 "un piano dell'arenile costituente piano operativo comunale(POC)".

Il Comune di Cattolica, in attesa di conformarsi alle suddette norme, ha attuato il proprio Piano particolareggiato della Spiaggia fino alla data della sua scadenza (estate 2011).

## **IL NUOVO PIANO DELL'ARENILE**

Con il presente Piano dell'Arenile si dà corso quindi a detto adeguamento, ed in particolare:

- il Piano dell'Arenile recepisce la disciplina regionale vigente introdotta con LR 9/2002, riordina le disposizioni comunali e si conforma alle norme e disposizioni regionali e nazionali di tutela paesaggistica ed ambientale sulla base di un costante confronto con la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;
- il Piano è espressione della volontà di soddisfare le esigenze e le aspettative degli operatori che sono stati interpellati per mezzo di appositi questionari e sentiti in numerosi incontri, da cui sono venuti contributi ed osservazioni orali e scritte nei quali hanno espresso i loro punti di vista. La consultazione ha coinvolto naturalmente tutte le associazioni in rappresentanza degli interessi dell'intera comunità locale, oltre alla Capitaneria di Porto e i protagonisti politico-istituzionali di riferimento.
- il Piano aggiorna la cartografia dello stato di fatto modificato dai fenomeni erosivi e dagli interventi di ripascimento della linea media di battigia che hanno alterato, nel corso degli ultimi decenni, la conformazione dell'arenile comunale, con implicazioni anche consistenti sul dimensionamento e le superfici delle singole concessioni, oltre che con la creazione di nuovi tratti di costa;
- il Piano avanza alcune nuove proposte che rispondono all'esigenza di innovare i contenuti dell'offerta turistica mantenendo una attenzione costante alla visualità marina, puntando sull'elevata qualità delle sistemazioni dell'arenile e degli spazi urbani immediatamente contigui.

Alla luce di queste considerazioni, delle criticità e richieste segnalate dagli operatori dell'arenile, ed a seguito di una ricognizione delle modifiche subite dallo stato di fatto per effetto

dell'attuazione dello strumento precedente, si è proceduto alla redazione del presente Piano dell'Arenile, disegnato su supporto informatizzato e georeferenziato.

Ai fini delle disposizioni e degli adempimenti di cui alla L.R. 19/2008 si attesta che il presente Piano dell'Arenile non introduce nuove previsioni edificatorie, né nuove aree edificabili rispetto a quanto previsto dal previgente Piano particolareggiato di spiaggia approvato con delibera di CC n.80 del 10/12/1997, anzi riduce, in alcuni casi, le previsioni edificatorie previgenti.

## **I CONTENUTI DEL PIANO DELL'ARENILE**

Il Piano dell'Arenile è concepito per associare ad una visione "regolamentare" di singoli interventi (a sua volta articolata in due livelli di possibile integrazione e complessità attuativa) una prospettiva che, come esplicitamente richiesto dalla L.R. 9/2002, lo inserisce in un contesto di pianificazione urbanistica che "tiene conto dell'organizzazione dell'arenile anche in relazione al territorio urbano immediatamente attiguo"; definisce al contempo le condizioni affinché gli interventi di breve periodo non compromettano una possibile evoluzione progettuale in grado di affrontare in modo strutturale alcune tematiche strategiche per l'ulteriore qualificazione della fascia di territorio costituita dall'arenile e dai tessuti urbani ad esso prospicienti.

### **Un Piano a due livelli.**

Il Piano si muove su due livelli che prevedono:

- 1) La disciplina urbanistica immediatamente operante (coordinata con i valori e le regole/istanze paesaggistiche, stante l'ambito di tutela su cui opera), per regolare gli interventi sulle aree in concessione e nelle spiagge libere, con la finalità di una progressiva realizzazione di un assetto equilibrato dal punto di vista della funzionalità delle attività turistiche, della qualità paesaggistica e ambientale e della integrazione degli interventi, della qualificazione del disegno urbano complessivo (continuità dei percorsi pedociclabili, materiali impiegati, impatto visivo) e della sostenibilità degli interventi e delle attività sotto il profilo gestionale
- 2) La prospettiva o visione strategica (non immediatamente cogente o applicabile) da declinare attraverso progetti integrati promossi dal Comune con la collaborazione dei soggetti pubblici e privati interessati individuando 3 aree meritevoli di un approfondimento per la loro riqualificazione di medio-lungo periodo (Aree progetto).

### **Più spazio alla diversificazione**

Volendo lasciare più spazio alla libera iniziativa dei concessionari e alle esigenze di innovazione dei servizi, è stata creata una unica fascia multifunzionale e sono state accolte le osservazioni degli operatori del settore, formulate attraverso i questionari distribuiti dall'Amministrazione e numerosi incontri e sopralluoghi collettivi, circa l'ampliamento della profondità della stessa, che aumenta significativamente dai 24 ml. del precedente Piano particolareggiato, ai 35 ml. dell'attuale Piano dell'Arenile, consentendo in tal modo una distribuzione meno impattante e più armoniosa degli accessori alla balneazione, quali strutture per wellness, giochi, attrezzature varie.

Il Piano si occupa anche della riqualificazione e migliore fruizione delle spiagge libere ed indica queste aree come le più idonee per realizzare Info-Point per la sicurezza e l'informazione turistica nonché spazi a disposizione per manifestazioni di vario genere.

Introduce inoltre apposite disposizioni per l'utilizzo e la valorizzazione della parte di arenile in concessione al Comune di Cattolica in corrispondenza della ex-colonia Le Navi.

### **Massimo sostegno alla aggregazione nelle UMI**

La comparazione tra il precedente Piano particolareggiato della spiaggia (scaduto nel 2011) ed il nuovo Piano dell'Arenile evidenzia la particolare importanza attribuita all'incentivazione delle aggregazioni tra concessioni; l'esperienza delle UMI e degli interventi di riqualificazione estesi a più concessioni già collaudata nella zona cd. di Ponente viene riproposta "rafforzata" nella zona di Levante che finora ha stentato a partire, anche perché caratterizzata da una marcata frammentarietà delle concessioni di spiaggia.

Va in questa direzione l'eliminazione nel presente Piano dell'Arenile, diversamente dal previgente Piano, di qualsiasi limite di dimensione del "fronte mare" per le aggregazioni che possono dar vita ad una UMI e la massima libertà progettuale negli interventi conseguenti a tale aggregazione, il cui unico limite reale è costituito dalla qualità architettonica dello stesso e dal rispetto delle norme sovraordinate.

Il Piano individua una serie di premialità correlate alla crescente ampiezza del fronte mare della UMI : per tutte le UMI libertà di progettazione; per UMI di 50 ml. previsione di maggiori spazi per attività integrative; per le UMI di 100 ml. possibilità di realizzare un nuovo pubblico esercizio (bar-ristorante) ed ampliare di ulteriori 10 metri la profondità della fascia multifunzionale, ed aumentando lo specchio d'acqua ad uso piscina.

### **Migliorare il paesaggio invernale della spiaggia e favorirne la fruizione**

Per migliorare l'immagine e il paesaggio invernale dell'arenile sono state inserite nuove disposizioni che regolamentano le chiusure invernali delle piscine e giochi d'acqua, la parte di arenile che deve essere completamente sgombra di ogni attrezzatura stagionale e fissano una linea sulla quale attestare ed allestire le strutture paravento e parasabbia a protezione dei bagni veri e propri, indicandone anche materiali.

Per incentivare la destagionalizzazione e riqualificazione delle attività insediate, sono state inserite disposizioni che consentono la possibilità di ampliare lo spazio a terra di bar-ristoranti in alternativa all'utilizzo della terrazza.

La filosofia del nuovo Piano dell'Arenile del Comune di Cattolica vuole essere, dunque, quella di puntare ad una spiaggia di qualità, che si offra al turista con una sua marcata connotazione innovativa ed ai residenti come un vero e proprio "parco urbano" in cui ritrovare la propria identità ed i propri momenti di relax, attraverso la cura degli interventi: in tal senso il piano vuole privilegiare progetti tematici che valorizzino il territorio e l'arenile, preservando quanto più possibile la visibilità del mare.

### **I pontili**

Il Piano individua infine 2 pontili esistenti seppure da riqualificare: quello centrale e quello al bordo della foce del Conca. I pontili costituiscono una straordinaria opportunità di ampliamento dell'offerta turistica basata sul concetto dell'ormeggio libero per gli scali di breve durata riservati ai diportisti che, in questo modo, potrebbero raggiungere Cattolica da altre località costiere. Questa modalità di mobilità turistica lungo la riviera è incentivata e prevista anche dal Piano Strategico di Rimini, che suggerisce di ampliarne l'utilizzo in tutta la Provincia.

Oltre a questo, costituiscono anche un'opportunità di ri-disciplinare i corridoi navigabili all'interno delle acque riservate al nuoto, offrendo la possibilità di delocalizzare l'imbarco di passeggeri sulle imbarcazioni a noleggio o per gite turistiche, limitando così la presenza di corridoi navigabili che taglino lo specchio d'acqua interno alle barriere.

Per facilitare ed incentivare investimenti finalizzati alla riqualificazione di queste strutture esistenti, il Piano propone di prevedere – all'interno di un'Area progetto- la possibilità di riqualificazione strutturale e funzionale di tali strutture e la possibilità di realizzare uno o più pubblici esercizi sui pontili stessi.

Nel caso del pontile al bordo del Conca si dovrà prevedere un intervento strutturale e funzionale di notevole peso; nel caso del pontile centrale si tratterebbe di riqualificazione ed arricchimento di strutture e funzioni esistenti.

### **Le “Aree progetto”**

Il Piano individua nella tav. 5 tre Aree progetto.

a) Lungomare Rasi-Spinelli: questo ambito è il tratto della tradizionale passeggiata estiva cittadina, esteso alla passeggiata quota arenile, ma anche l'ambito più frequentato anche nei restanti mesi dell'anno. Attualmente è senz'altro quello che richiede un più urgente intervento di trasformazione, nella direzione dell'allontanamento del traffico carrabile dall'arenile, nella previsione di una pista ciclabile, nell'allargamento della passeggiata, che potrebbe arricchirsi di “episodi” architettonici di significativo interesse, come punti di belvedere che, come terrazze a mare, consentano di affacciarsi al di sopra dei manufatti degli stabilimenti.

b) Kursaal e pontile centrale: l'affaccio a mare di questa struttura, che dovrebbe essere la facciata principale dell'edificio, si configura attualmente come un retro, tramite cui non è possibile neppure accedere allo spazio coperto che mette in comunicazione l'arenile con Piazza Primo Maggio. Va forse prevista in questo caso una sistemazione “radicale” di tale area in una visione composita ed armonica col progetto del Lungomare.

c) Ventena, Parco Navi e pontile: il primo obiettivo è quello dell'accorpamento e dell'organizzazione unitaria dello spazio in concessione privata, obiettivo già perseguibile con il presente Piano. In prospettiva invece l'obiettivo sarà la riorganizzazione della mobilità ciclo-pedonale al fine di unire le due sponde del Ventena e l'integrazione dell'arenile con l'area pertinenziale scoperta del complesso Le Navi e con l'area di sedime dell'ex Delfinario, in una continuità di passeggiata pedonale e di spazi tra la parte pubblica della spiaggia e le aree del Parco attrezzato.

## **ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI**

Il presente Piano dell'Arenile è costituito di seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Norme Tecniche di Attuazione
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

\_\_\_\_\_ ···· \_\_\_\_\_