

# PIANO PARTICOLARE REGGIATO DELLE SPIAGGE DI MAROTTA



*Tommaso Fabi*  
30/29

## PROGETTISTI

### CAMBONI ARCHITESTUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

Arch. LUCIO CAMBONI Arch. MARZIA CAMBONI Arch. ALBERTO IACCARINO  
P. IVA 01078560412  
tel 0721/222909-403253 email ufficio@architestudio.com  
via Martelli, 72 sc. C/III 110 CENTRO DIREZIONALE BENELLI  
61121 PESARO



### COLLABORATORI

Arch. MARCO FABI

P. IVA 02654920111  
MI 3041205017 email marco.fabi@fabifabi.com  
via Acquisti 38  
61121 PESARO

### LANDESIGN

PROGETTAZIONE VERDE E CONSULENZE AMBIENTALI

Arch. Paesaggista SABINA FILIPPI Arch. Paesaggista ALBERTO GIANGOLINI  
P. IVA 02006330415

tel 0721/404855 email info@landesign.it  
via Belvedere, 48  
61121 PESARO



Arch. Paesaggista MINERVA CIARONI

P. IVA 02697300414  
tel 340/7770329 email minerva.ciaroni@ciaroni.com  
via Brigaglia 2  
61121 PESARO

## ART.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti disposizioni sono normativa del Piano Particolareggiato delle Spiagge in variante al PRG vigente (art. 26). Il perimetro di tale Piano Particolareggiato delle Spiagge comprende le zone destinate ad attrezzature balneari (così come quello precedente contenente una zona la cui definizione rimanda al P.P. "Battimelli" approvato con D.C.C. n.126 del 09.05.1983 e variante D.C.C. N. 113 del 12.12.1991) e inserimento della zona Nord che in passato ricadeva nel comune di Fano.

Sono regolamentate dalla presente normativa le opere e le infrastrutture di servizio alla spiaggia, di seguito elencate:

a) Opere pubbliche al servizio della spiaggia:

percorsi carrabili, pedonali e ciclabili;

reti tecnologiche;

attrezzature pubbliche e aree eventi (Molo-Arena), alberature, arredo urbano, parcheggi;

b) Strutture di servizio:

-capanni centrali, servizi igienici e cabine spogliatoio anche per disabili, docce e depositi, aree ecologiche.

c) Strutture di ristoro e ricreative:

chiosco bar, impianto di gioco all'aperto, ombrelloni, verde attrezzato, e club nautici e velici.

Le opere previste al punto a) individuate nella cartografia di piano sono realizzabili attraverso progetti redatti dal Comune e approvati dagli Organi competenti previa nulla osta degli Enti preposti, sono pertanto ammesse lievi difformità dal presente P.P. previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Le attrezzature e gli impianti di cui ai precedenti punti b) e c) sono realizzabili attraverso progetti redatti dai concessionari ed eventualmente coordinati dal Comune, sempre in ogni caso con rilascio del Permesso di Costruire previo parere degli Enti e Servizi competenti.

Tutte le strutture pubbliche e private presenti nelle zone interessate dal piano dovranno rispettare quanto previsto dalla legge 05.02.1992 n. 104 "*Legge quadro per l'assistenza sociale ed i diritti delle persone handicappate*" nonché indirizzi e criteri fissati dalla Regione Marche in attuazione dell'art. 23 della citata legge e recepiti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 235 del 30.01.2001, sulla visitabilità ed accessibilità degli stabilimenti balneari da parte dei portatori di handicap.

## ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Fanno parte integrante del Piano:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione tecnica illustrativa
- ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO
  - 01\_TAV. S01: Stato di fatto – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – scala 1:2000
  - 01\_TAV. S01/a: Stato di fatto – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – Macrozona 1 – Marotta Nord – scala 1:1000
  - 01\_TAV. S01/b: Stato di fatto – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – Macrozona 2 – Marotta Centro – scala 1:1000
  - 01\_TAV. S01/c: Stato di fatto – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – Macrozona 3 – Marotta Sud – scala 1:1000
  - 02\_TAV. S02/a: Stato di fatto – SERVIZI ESISTENTI – Macrozona 1 – Marotta Nord – scala 1:1000
  - 02\_TAV. S02/b: Stato di fatto – SERVIZI ESISTENTI – Macrozona 2 – Marotta Centro – scala 1:1000
  - 02\_TAV. S02/c: Stato di fatto – SERVIZI ESISTENTI – Macrozona 3 – Marotta Sud – scala 1:1000
  - 03\_TAV. S03/a: Stato di fatto – VERDE E PAESAGGIO – Macrozona 1 – Marotta Nord – scala 1:1000
  - 03\_TAV. S03/b: Stato di fatto – VERDE E PAESAGGIO – Macrozona 2 – Marotta Centro – scala 1:1000
  - 03\_TAV. S03/c: Stato di fatto – VERDE E PAESAGGIO – Macrozona 3 – Marotta Sud – scala 1:1000
  - 04\_TAV. S04/a: Stato di fatto – TIPOLOGICI ESISTENTI – Macrozona 1 – Marotta Nord – scala 1:1000

- 04\_TAV. S04/b: Stato di fatto – TIPOLOGICI ESISTENTI – Macrozona 2 – Marotta Centro – scala 1:1000
- 04\_TAV. S04/c: Stato di fatto – TIPOLOGICI ESISTENTI – Macrozona 3 – Marotta Sud – scala 1:1000
- ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI PROGETTO
  - 05\_TAV. P01: Stato di progetto – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – scala 1:2000
  - 06\_TAV. P02/a: Stato di progetto – LIMITI E FASCE DI RISPETTO – Macrozona 1 – Marotta Nord – scala 1:1000
  - 06\_TAV. P02/b: Stato di progetto – LIMITI E FASCE DI RISPETTO – Macrozona 2 – Marotta Centro – scala 1:1000
  - 06\_TAV. P02/c: Stato di progetto – LIMITI E FASCE DI RISPETTO – Macrozona 3 – Marotta Sud – scala 1:1000
  - 07\_TAV. P03/a: Stato di progetto – PROGETTO DI PIANO – Macrozona 1 – Marotta Nord – scala 1:1000
  - 07\_TAV. P03/b: Stato di progetto – PROGETTO DI PIANO – Macrozona 2 – Marotta Centro – scala 1:1000
  - 07\_TAV. P03/c: Stato di progetto – PROGETTO DI PIANO – Macrozona 3 – Marotta Sud – scala 1:1000
  - 08\_BOOK 01: Stato di progetto – LINEE GUIDA PER PROGETTAZIONE NUOVI MANUFATTI, AMPLIAMENTO MANUFATTI ESISTENTI, TIPOLOGIE ARREDI, ABACO DEI MATERIALI, ABACO DELLE PAVIMENTAZIONI, ABACO DEI COLORI, ABACO DELLE ESSENZE VEGETALI, INDICAZIONI PROGETTUALI

### **ART. 3 – DEFINIZIONI**

Ai fini delle presenti norme tecniche di attuazione si intende per:

Piano di Gestione Integrato delle aree costiere l'atto, adottato ai sensi dell'articolo 1 e 4 della legge regionale 14 luglio 2004, n. 15, con cui vengono fornite ai Comuni gli strumenti per la predisposizione dei propri Piani particolareggiati di spiaggia;

Piano delle Spiagge = il piano particolareggiato di utilizzazione delle aree pubbliche e private con il quale il Comune, nel rispetto del G.I.Z.C., individua le zone omogenee di intervento, e stabilisce, per ciascuna di esse, le tipologie di insediamento nonché il relativo standard sui servizi, con particolare riferimento alle aree da destinare alla balneazione ed ai servizi e alle attrezzature connesse all'attività degli stabilimenti balneari. Le concessioni demaniali marittime esistenti, rilasciate per uso turistico ricreativo, sono da ritenersi elementi costitutivi del Piano delle Spiagge, aggiornamenti delibera consiglio regionale n° 117 del 10/03/2009 e delibera consiglio regionale n°122 del 24/02/2015 e delibera di giunta regionale n° 1233 del 24/9/2018 (G.I.Z.C. adottato, ma in corso di osservazioni).

Spiaggia = Quando i limiti della spiaggia non sono chiaramente definiti, per essa si intende quella zona compresa tra la linea delle ordinarie mareggiate invernali e i confini delle proprietà vicine, sia pubbliche sia private. (fasce A, B, C art. 8 DGR n° 1233 del 24/9/2018)

Battigia = la fascia della spiaggia interessata dal movimento di flusso e riflusso delle onde;

Passaggio libero = la prima fascia, completamente libera, che partendo dalla battigia arriva all'area del soggiorno all'ombra, di seguito definita, con una profondità non inferiore ai 5 metri lineari, utilizzabile solo per il libero transito e per i mezzi di servizio e di soccorso (fascia A art. 8 DGR n° 1233 del 24/9/2018);

Soggiorno all'ombra = area demaniale o privata di profondità variabile, successiva all'area destinata al passaggio libero, e parallela al mare, destinata alla sistemazione di dispositivi di ombreggiatura (fascia B art. 8 DGR n° 1233 del 24/9/2018);

Corridoio di accesso al mare o corridoio a terra = percorso pedonale o carrabile di accesso al mare, perpendicolare alla battigia che mette in comunicazione aree limitrofe anche esterne al piano spiaggia con il mare. E' attivabile

previa specifica richiesta per specifiche esigenze e per motivi di pubblico interesse o di pubblica sicurezza.

Concessione demaniale marittima o CDM = il provvedimento amministrativo che legittima l'occupazione e l'uso, anche esclusivo, di beni demaniali marittimi per stabilimenti balneari o concessioni speciali ricadenti tra Spiaggia all'ombra e proprietà confinanti (fascia C art. 8 DGR n° 1233 del 24/9/2018);

Concessioni speciali = il provvedimento amministrativo che legittima l'occupazione e l'uso, di beni demaniali marittimi ad uso esclusivo per alcune categorie e/o attività specifiche, valutate sulla base di progetti presentati e valutati dalle istituzioni competenti;

Autorizzazione specifica attività = autorizzazione alle attività turistiche rilasciate dal Comune di Mondolfo, relativa a ciascuna specifica attività, previa verifica del rispetto delle norme in materia di edilizia e urbanistica, igiene e sanità pubblica, tutela della salute, ordine pubblico e sicurezza.

Opera stagionale = qualsiasi opera e/o manufatto presente, comprese le eventuali opere di fondazione, solamente dal 1° aprile al 30 settembre di ogni anno e quindi completamente rimossa/o al di fuori di tale periodo.

Impresa balneare a carattere stagionale =, l'impresa balneare che rimuove completamente ogni opera e/o manufatto al termine del periodo fissato dal comma 6 e rimette in pristino l'area oggetto di concessione.

Punto di ristoro = fermo restando quanto previsto dall'art. 4 comma 4 lettera c delle presenti norme e la larghezza attuale delle aree in concessione, si definiscono punti ristoro le aree demaniali sottoposte a concessione, su spiaggia libera, della dimensione massima di mq. 60, attrezzata con ulteriori manufatti a carattere stagionale (con la possibilità di essere chiusi lateralmente con tende, pannelli frangisole, comprensiva di servizi igienici, di area destinata esclusivamente a zona d'ombra completamente aperta verso l'esterno su almeno tre lati al fine di limitare l'impatto visivo. Il "punto di ristoro" può svolgere attività di somministrazione alimenti e bevande e piccolo intrattenimento compatibile con l'attività svolta. Resta inteso che il fronte mare del "punto di ristoro" non riduce la lunghezza del fronte utile della spiaggia rispetto della percentuale minima del 25% (art. 12 comma 1 DGR n° 1233 del 24/9/2018).

Riassumendo quanto sopra:

- Area in concessione pari a mq. 250 complessivi suddivisa come di seguito riportato;
- 70 mq. lato mare della medesima larghezza della concessione da utilizzare solo con strutture leggere quali tavoli, sedute e ombrelloni;
- 180 mq. in cui è ammissibile organizzare gli spazi prevedendo 60 mq. massimi di manufatto; la restante metratura di area copribile con strutture ombreggianti in PVC, che possono essere tamponate lateralmente con soluzioni provvisorie e temporanee prive di infissi finalizzate alla protezione dagli agenti atmosferici e realizzate con tessuti o PVC trasparente;

Gazebo =, struttura architettonica coperta, di fattura leggera e amovibile, aperta verso l'esterno su tutto il perimetro (sono ammessi tende in tessuto e pannelli frangisole frangisole laterali la cui estensione non può superare la metà di ogni lato del perimetro stesso del gazebo).

Spiaggia libera =, area demaniale marittima comprensiva dello specchio acqueo antistante, sulla quale non vengono rilasciati titoli concessori, disponibile liberamente e gratuitamente all'uso pubblico in modo continuato.

Minimizzazione dell'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale =, con riferimento a manufatti con fondazioni che minimizzino l'interferenza con l'equilibrio idrodinamico del litorale (es. costruzione su "pilotis") e la cui quota di imposta dell'estradosso del primo solaio sia ad una quota s.l.m.m. non inferiore a quella del Tr 100 (2,45 metri s.l.m.m.) maggiorata di un franco di 0,75 metri.

Stabilimenti balneari = le strutture, poste su aree oggetto di concessione demaniale marittima o privata, e attrezzate per la balneazione con ombrelloni, sedie sdraio, lettini con capanno centrale;

Parcheaggio imbarcazioni = la struttura, posta su area oggetto di concessione demaniale marittima o privata, e

attrezzata per l'ormeggio, il guardianaggio, la custodia ed il posteggio di unità da diporto di piccole dimensioni;

Club nautico = la struttura, posta su area oggetto di concessione demaniale marittima o privata, gestita da circoli o società sportive dilettantistiche senza scopo di lucro, affiliate o non affiliate a federazioni nazionali ed attrezzate per il posteggio di piccole imbarcazioni; è ammessa la realizzazione di "Capanno per il Rimessaggio" e "Punto ristoro" come definiti nelle presenti norme.

Capanno centrale di stabilimenti in concessione = manufatto annesso allo stabilimento balneare, adibito alla gestione dello stabilimento stesso che può contenere l'ufficio di direzione, il deposito delle attrezzature, i servizi igienici, il bagno per portatori di handicap ed il punto di ristoro che può svolgere attività di bar e somministrazione alimenti e bevande esclusivamente durante gli orari di apertura della spiaggia; è altresì consentito il piccolo intrattenimento compatibile con l'attività svolta;

Capanno per il rimessaggio = manufatto annesso al parcheggio imbarcazioni adibito alla gestione del parcheggio imbarcazioni che contiene l'ufficio di direzione, il magazzino di rimessaggio delle attrezzature ed i servizi igienici;

Presidio Croce Rossa = concessione speciale, adibita al primo soccorso ed emergenze medico sanitarie, presieduta **da personale medico e paramedico dedicato**. L'indicazione riportata nelle planimetrie può essere soggetta a variazione a seconda del progetto presentato che deve essere sottoposto al vaglio della Giunta Comunale;

Servizi di spiaggia = l'insieme delle strutture e attrezzature connesse all'attività dello stabilimento balneare, quali: capanno centrale, cabine, spogliatoio, servizi igienici e docce, frangisole e sistemi di ombreggiamento e ogni altro tipo di servizio assimilabile conformi all'abaco materiale previsto;

Area ecologica = presente all'interno di ogni concessione/ spiaggia libera a servizio del capanno di riferimento, con dimensioni adeguate al previsto smaltimento dei rifiuti (vedi schema dimensioni minime), con accesso verso la strada verso la spiaggia, visivamente schermate (vedi abaco);

#### **ART. 4 – CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE SPIAGGE.**

1. I Piani particolareggiati di spiaggia disciplinano gli interventi sulle aree demaniali, nel rispetto delle norme concernenti la Gestione Integrata delle Zone Costiere

2. I Piani particolareggiati di spiaggia:

a) indicano le linee della costa e della dividente demaniale sulla base dei dati forniti dal sistema informativo demanio (SID);

b) evidenziano i vincoli derivanti dalle leggi vigenti e dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;

c) prevedono e individuano la tipologia d'uso e di gestione delle aree con l'indicazione di quelle:

- oggetto di concessione;

- libere;

- private;

- adibite allo svolgimento di manifestazioni ricreative e sportive a carattere temporaneo.

d) individuano le aree destinate in via esclusiva al rimessaggio dei natanti per la nautica da diporto;

e) individuano le aree destinate in via esclusiva al rimessaggio delle unità di pesca professionale. Per motivi di sicurezza le aree di cui alla presente lettera sono interdette a qualsiasi altro uso;

f) tengono conto degli eventuali vincoli imposti dalla presenza delle infrastrutture ferroviarie;

g) individuano le aree a rischio idrogeologico presenti all'interno del demanio marittimo o in prossimità dello stesso, da sottoporre a limitazioni;

h) individuano le aree destinate alla piccola pesca di cui all'art. 16 delle presenti NTA.

3. I Piani particolareggiati di spiaggia stabiliscono criteri uniformi per la realizzazione e l'arredo delle strutture poste sull'arenile, per salvaguardare il decoro dello stesso e qualificare l'immagine del litorale.

4. In particolare i Piani particolareggiati di spiaggia devono rispettare i seguenti criteri:

- a) la superficie pavimentata deve essere interamente amovibile e a carattere stagionale fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 13 comma 4 lettera a) e successive delle NTA del PGIZC;
- b) nelle aree in concessione demaniale e private per attività turistico-ricreative la percentuale di superficie pavimentata per piattaforme e piazzole non può superare complessivamente:
- il venti per cento nelle aree in concessione di superficie inferiore a 2.500 metri quadrati, fino al limite massimo di metri quadrati 350;
  - la percentuale è ridotta al quindici per cento nelle aree in concessione di superficie superiore a 2.500 metri quadrati, fino al limite massimo di 600 metri quadrati.
- c) nelle aree in concessione demaniale ad uso diverso da stabilimento balneare, le quali non possono superare i metri quadrati 250 complessivi, la superficie copribile con volumi e tettoie potrà essere utilizzata rispettando le seguenti indicazioni operative: se definite "*di facile sgombero*" le opere potranno essere realizzate con il montaggio di parti elementari costituite da strutture prefabbricate a scheletro leggero, con o senza muri di tamponamento, con copertura smontabile, nonché costruite, sia in fondazione discontinua che in elevazione, con tecnologie prefabbricate. Tali opere possono essere ricostruite altrove con semplice rimontaggio e senza che la rimozione comporti la loro distruzione totale o parziale; se definite "*semi-stagionali*" potranno essere realizzate opera e/o manufatto amovibili presenti solamente dal 1° aprile al 30 settembre di ogni anno e quindi completamente rimossa/o al di fuori di tale periodo, ad eccezione delle opere di fondazione e delle infrastrutture a rete/sottoservizi che potranno rimanere in sito. Tali opere e infrastrutture devono comunque risultare di facile sgombero come definito alla precedente lett. b); se definite "*stagionali*" si ritengono qualsiasi opera e/o manufatto presente, comprese le eventuali opere di fondazione, solamente dal 1° aprile al 30 settembre di ogni anno e quindi completamente rimossa/o al di fuori di tale periodo. Quanto sopra secondo quanto disposto dall'art. 3 comma 6 delle NTA del PGIZC approvato;
- d) nelle aree in concessione per stabilimento balneare, fermo restando il limite massimo dimensionale di mq. 250, la superficie copribile non può superare il venti per cento (20%) dell'area in concessione, con esclusione delle tende ombreggianti, dei gazebo e delle attrezzature e servizi come di seguito descritti: le cabine-spogliatoio, i servizi igienici, le docce, il deposito per le attrezzature di spiaggia, eventuali locali destinati al primo soccorso e gli spazi per il gioco relativi agli stabilimenti balneari;
- e) l'altezza massima dei manufatti non può superare i metri 4,00. L'altezza viene calcolata a partire dalla quota del piano di calpestio del manufatto, all'estradosso della copertura;
- f) i manufatti, fermo restando quanto previsto alla lettera d) del presente comma, possono avere una copertura piana praticabile da adibire a solarium, ove non può essere sistemata alcuna struttura o attrezzatura ombreggiante; detta copertura dovrà essere realizzata in conformità alle vigenti norme edilizie e delimitata, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, da parapetti o ringhiere di profilatura e consistenza leggere e comunque trasparenti. In tal caso la scala di collegamento verticale per accedere al piano terrazza dovrà essere scoperta e fuori dal sedime del manufatto principale;
- g) la larghezza della fascia C indicata all'articolo 8, comma 4 delle NTA del PGIZC approvato, non può superare il quaranta per cento (40%) dell'intera profondità del litorale calcolata dal limite della spiaggia demaniale alla linea di battigia medio-mare e, comunque, non può superare i metri 25 di larghezza.
- Nei casi in cui la spiaggia demaniale superi i 100 m di profondità, al limite massimo di 25 m di larghezza possono essere aggiunti ulteriori 15 m sui quali possono essere collocate le strutture di cui all'articolo 8, comma 4 NTA del PGIZC approvato, a condizione che, per motivi di sicurezza e salvaguardia dalle mareggiate invernali, le stesse siano realizzate a carattere stagionale e quindi completamente rimosse al termine della stagione estiva, comprese le eventuali opere di fondazione. Tali limiti non si applicano per gli spazi per il gioco non pavimentati.
- I Comuni competenti possono verificare prima dell'inizio di ogni stagione estiva se l'estensione effettiva della spiaggia consente la collocazione, in sicurezza, dei manufatti e la loro rimozione alla fine della medesima;
- h) Per quanto riguarda i "campi da gioco non pavimentati", l'area impegnata deve rispettare i seguenti limiti:
- non superi il 20% della superficie scoperta in concessione;
  - non occupi più del 50% della larghezza dell'area in concessione.
- i) i manufatti in sequenza, paralleli alla linea di battigia, sono realizzati rispettando quanto disposto dall'art. 13 comma 4 lett. i) delle NTA del PGIZC;
- j) l'accesso alle spiagge, ai diversamente abili, è favorito attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- k) le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 32 delle N.T.A. del P.P.A.R per i litorali marini.

5. I Piani particolareggiati di spiaggia sono approvati dai Comuni - secondo la procedura prevista dall'art. 30 della

LR 34/1992 e ss.mm.ii. - previa acquisizione del parere di conformità da parte della Regione alle disposizioni del presente Piano GIZC; tale parere di conformità, vincolante e obbligatorio ai sensi dell'art.36 della LR 34/1992, è espresso sulla versione definitiva della proposta di piano spiaggia.

6. Il parere di conformità di cui al comma 7 è rilasciato con la seguente procedura:

- a) l'istruttoria preliminare viene effettuata da parte della struttura organizzativa regionale competente in materia di demanio marittimo;
- b) la struttura di cui alla lettera a) può indire un incontro tecnico interno agli uffici regionali per effettuare l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti in relazione alle varie competenze regionali in materia;
- c) il parere di "conformità" o di "non conformità" viene adottato con decreto del dirigente dell'ufficio preposto ed ha valore vincolante.

7. Sono fatte salve le opere e/o manufatti esistenti e/o loro destinazione d'uso, già regolarmente autorizzate prima dell'entrata in vigore della presente normativa.

#### **ART. 5 - RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PIANO**

Ogni soggetto, pubblico o privato che intenda intervenire sulle aree delimitate dal presente Piano è tenuto al rispetto delle presenti norme e degli altri elaborati che costituiscono il Piano.

#### **ART. 6 - DURATA DEL PIANO**

La Variante al Piano ha una validità decennale a decorrere dalla data di approvazione definitiva.

Nel corso di tale periodo possono essere previste delle verifiche biennali sulla fruibilità dell'arenile, sulla base delle quali sarà possibile effettuare adeguamenti o varianti al Piano.

Il presente Piano Particolareggiato di Spiaggia è redatto nel rispetto delle disposizioni del Piano di Gestione Integrato delle aree costiere approvato dal Consiglio Regionale con delibera amministrativa n°169 del 2 febbraio 2005 e delibera di giunta regionale n° 1233 del 24/9/2018 (adottato, ma in corso di osservazioni).

#### **ART. 7 – SUDDIVISIONE DEL DEMANIO**

Il demanio marittimo, per una armonica gestione e la ricerca di un giusto equilibrio tra la salvaguardia della fascia costiera da un punto di vista ambientale e paesaggistico, per l'esigenza delle attività turistiche e ricreative nonché per la sua tutela quale proprietà pubblica, è suddiviso in tre fasce: fascia A, fascia B e fascia C.

Fascia A - Fascia di arenile compresa fra la linea di battigia ed il limite delle attrezzature di spiaggia, avente una larghezza non inferiore a cinque metri, al fine di permettere il libero transito delle persone non sono ammesse installazioni e attrezzature di alcun tipo e sono vietati i comportamenti e le attività che limitano o impediscono il passaggio delle persone e dei mezzi di servizio e di soccorso.

Fascia B - aree in concessione – Nell'area compresa fra la fascia di arenile di cui al comma 2 e quella adibita ai servizi di spiaggia di cui al comma 4 possono essere posti: torrette di avvistamento, ombrelloni, sdraie, sedie, campi da gioco non pavimentati ed altri arredi mobili.

Fascia C - aree in concessione – Nella fascia compresa tra l'area indicata al comma 3 ed il limite della spiaggia demaniale possono essere collocati, nel rispetto di quanto disposto dal successivo Titolo III delle presenti NTA:

- a) le cabine-spogliatoio, i servizi igienici, le docce, il deposito per le attrezzature di spiaggia, eventuali locali destinati al primo soccorso e gli spazi per il gioco relativi agli stabilimenti balneari;
- b) i locali, gli spazi e le attrezzature relativi alle attività indicate all'articolo 01, comma 1 del D.L. 5/10/93, n. 400 convertito, con modificazioni, dalla Legge n.494/1993;
- c) le opere pubbliche o di interesse pubblico.

5. Deve essere sempre e a chiunque consentito l'accesso libero e gratuito al mare attraverso le singole aree in concessione anche al di fuori della stagione turistico-balneare.

#### **ART. 8 – UTILIZZAZIONE DELL'ARENILE**

Sull'intero tratto di spiaggia vengono distinte le seguenti macrozone:

macrozona 1: tratto lato Nord delimitato dal confine con il comune di Fano e a sud dalla linea di proiezione Piazza Kennedy (bagni Cesare);

macrozona 2: tratto centrale delimitato a Nord dalla linea di proiezione Piazza Kennedy e a Sud dal residence “Le Vele”, la suddetta macrozona verrà ulteriormente suddivisa in macrozona 2-A e macrozona 2-B all’altezza di Via Togliatti, in quanto la parte centro-sud, ricade all’ interno di (area compresa la zona balneare) piano attuativo come indicato nel PRG vigente;

macrozona 3: tratto lato Sud delimitato a Nord dal residence “Le Vele” e a Sud dal confine con il comune di Senigallia.

La macrozona 1 comprende tratti alterni di spiaggia libera e spiaggia in conduzione, è presente anche il presidio della croce rossa traslato in posizione più facilmente raggiungibile dai mezzi di soccorso e con estensione planimetrica congrua alle esigenze del servizio.

La macrozona 2 comprende tratti alterni di spiaggia libera e spiaggia in conduzione.

All’ interno di tale zona saranno individuate concessioni speciali, in particolare l’individuazione di un’area a gestione comunale atta ad ospitare eventi, mostre etc. (Molo Arena);

La macrozona 3 comprende in parte aree private, in parte inserire nell’assetto di ricognizione demaniale del 2015. Il collegamento carrabile a tale zona rappresenta il più importante accesso carrabile alla zona balneare di Marotta e non confina con alcun edificio esistente (strada primaria a confine con asse ferroviario)

#### **ART. 9 – SPIAGGIA LIBERA**

La spiaggia libera è destinata a garantire il libero accesso e la sosta delle persone.

All’ interno di tale zona possono essere rilasciate concessioni demaniali esclusivamente per i punti di ristoro, e/o concessioni speciali delle dimensioni massime di 250 metri come descritte nei punti precedenti. Su un’area di spiaggia libera si prevede una zona espositiva meglio definita “Museo del Mare all’aperto”, e l’individuazione specifica della sua collocazione nella zona che ad oggi ospita il presidio della Croce Rossa è indicativa pertanto potrebbe essere ridefinita in sede di Consiglio Comunale ferma restando la possibilità di realizzare manufatti aventi una superficie massima di 60 mq..

Il piano individua le spiagge libere garantendo il rispetto dello standard minimo pari al 25% della fascia costiera destinata alla balneazione, in recepimento delle indicazioni di cui art. 12 del GIZC.

Nella spiaggia libera, con esclusione dei corridoi di accesso al mare o corridoi a terra e della fascia di passaggio libero, possono essere utilizzati ombrelloni, sedie a sdraio lettini che dovranno essere rimossi al tramonto.

Le aree devono essere attrezzate a cura del Comune o di altre Pubbliche Amministrazioni e/o da privati previo atto unilaterale d'obbligo, con docce, servizi igienici, strutture di facile rimozione, postazioni di salvataggio, punto di ristoro ed utilizzate per realizzare interventi connessi alla natura demaniale dei luoghi.

Il Comune garantisce su tutti i tratti di spiaggia destinati alla balneazione l’esistenza di un adeguato servizio di salvamento, secondo le specifiche emanate dall’Autorità Marittima.

In caso di oggettiva difficoltà il Comune provvederà ad installare dei cartelli monitori che avvertono della mancanza del servizio di salvamento.

Negli accessi alle spiagge libere il Comune provvederà alla installazione di cartelli monitori indicanti il divieto di occupazione della fascia destinata al libero transito dei mezzi di servizio e di soccorso e le relative sanzioni; E’ consentita la realizzazione di elementi di arredo (vedi abaco tipologici) quali panchine, fontanelle, spazi di sosta, alberature aiuole e n°1 doccia ogni 30 metri lineari di spiaggia.

#### **SPETTACOLI, INTRATTENIMENTI O EVENTI SPECIALI**

L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di utilizzare, una porzione di spiaggia libera(Molo Arena), per l’organizzazione di manifestazioni di pubblico spettacolo o intrattenimento o di eventi speciali in proprio o da parte di privati attraverso lo strumento della Concessione Demaniale Marittima previo stipula di apposita convenzione, anche con l’installazione delle necessarie strutture, da montare immediatamente prima della manifestazione e smontare subito dopo, assicurando il ripristino delle condizioni di normale fruibilità.

#### **CORRIDOIO DI ACCESSO AL MARE O CORRIDOIO A TERRA**

Il corridoio di accesso al mare o corridoio a terra deve essere lasciato libero da qualsiasi attrezzatura, fatta eccezione per le imbarcazioni di soccorso in mare.

Il limite sopra indicato deve essere segnalato a cura dei concessionari con paletti mobili e corde disposti ad una distanza di circa 2 metri uno dall'altro che dovranno essere rimossi al tramonto del sole.

La larghezza del corridoio non dovrà eccedere i limiti strettamente necessari all'uso a cui è destinato tenuto conto anche della larghezza della spiaggia libera che lo contiene al fine di garantire il massimo libero accesso e sosta delle persone.

In tutte e tre le macro-zone la strada comunale confina con la spiaggia pertanto è intesa come via di accesso al demanio.

#### **ART. 10– SPIAGGE IN CONCESSIONE**

In tali zone è consentita la gestione di un'attività ai fini turistico-ricreativo come stabilimento balneare o parcheggio imbarcazioni attraverso concessioni demaniali marittime o autorizzazione specifica attività.

##### STABILIMENTO BALNEARE

Negli stabilimenti balneari sono ammesse di norma:

FASCIA C-la realizzazione dei locali necessari alla gestione dell'impresa (Capanno centrale);

FASCIA C-le cabine spogliatoio, i servizi igienici, le docce, gli spazi per il gioco

FASCIA B-le zone d'ombra

FASCIA C-isole ecologiche.

Qualsiasi opera non può superare in profondità la quota zero a livello di calpestio, ad eccezione delle fondamenta delle opere permanenti e degli impianti tecnologici.

E' fatto obbligo al concessionario l'occupazione dell'intera area sia in lunghezza che in profondità fino a 5 metri dalla battigia (FASCIA A), pena la revoca della Concessione stessa.

Negli stabilimenti balneari gli accessi al mare devono essere espressamente indicati con segnali indicatori posti al limite dell'area.

Le strutture destinate ad attività sportive e ricreative dovranno essere rimosse a fine stagione.

A cura e spese degli stabilimenti balneari, nella linea compresa fra il passaggio libero ed il limite della zona destinata al soggiorno all'ombra in prossimità degli accessi al mare, sono posti cartelli bi-facciali che indicano il divieto di comportamenti e attività che limitano o impediscono il passaggio delle persone, dei mezzi di servizio e di soccorso.

Deve essere consentito l'accesso libero e gratuito al mare attraverso le singole aree in concessione.

Nelle spiagge in conduzione, sia pubbliche che private, il servizio di pulizia dell'arenile è garantito dal concessionario o dal privato.

Nelle aree verdi sono comprese anche le fioriere e le chiome degli alberi e delle siepi (vedi abaco essenze vegetali).

##### CAMPO DA BEACH VOLLEY

Nell'area indicata nelle tavole di piano apposita simbologia è destinata alla disciplina sportiva del beach volley.

Le misure dell'area sono di metri lineari 24 per metri lineari 16 da intendersi come dimensione massima.

#### **ART. 11– TIPOLOGIA DEI MANUFATTI A SERVIZIO DELLE SPIAGGE ATTREZZATE (MANUFATTI ESISTENTI SOGGETTI AD ADEGUAMENTO)**

I manufatti consentiti nelle specifiche aree di zonizzazione dell'arenile dovranno avere le seguenti caratteristiche:

##### CAPANNI CENTRALI (spiagge concessionate)

I capanni esistenti possono essere soggetti a ampliamento fino a una superficie massima consentita nel presente piano secondo gli schemi tipologici allegati, la parte di nuova costruzione dovrà rispettare le caratteristiche sottoelencate per le nuove costruzioni

Materiali: struttura portante in acciaio/alluminio verniciato/legno/cemento/PVC (secondo schema colori Ral elaborati allegati), tamponamento con pannelli prefabbricati o a secco con finitura di intonaco e verniciati (secondo schema colori RGB elaborati allegati), superfici trasparenti ovvero infissi in alluminio/pvc, e pannelli frangisole dello stesso materiale (secondo schema colori Ral elaborati allegati)

Superficie massima: mq. 60. La pavimentazione dovrà essere realizzata in legno, lolla di riso/bamboo, plastic wood/autobloccanti/mattonelle in cemento

Gli stessi dovranno avere carattere stagionale e realizzati con strutture leggere e smontabili comprese le pavimentazioni. Ciò non prevede l'obbligo della rimozione nel periodo invernale.

Altezza massima consentita: ml. 4.00 alla gronda (H max 4.75m)

Copertura: piana e calpestabile con installazione di pannelli fotovoltaici, con schermatura di frangisole h= 0.75 m. Le porzioni esistenti coperte a due falde, verranno inglobate nell'ampliamento (vedi schemi allegati) al fine di uniformare tutte le tipologie presenti.

Il capanno centrale a servizio delle spiagge in concessione, oltre ai servizi necessari alla conduzione balneare (direzione, depositi, bagni etc.) possono essere adibiti a punto di ristoro con le caratteristiche descritte nei punti precedenti.

Sono consentiti i seguenti servizi:

- Impianti sportivi (beach volley, beach tennis, beach soccer...);
- Palestre attrezzate;
- Gallerie per mostre ed esposizioni;
- Aree dedicate alle attività per le varie fasce d'età infantili (tipo Mini club) con possibilità di organizzare eventi – aree gioco attrezzate;
- Strutture piscina e idromassaggio;
- Biblioteca;
- Palco per attività di gruppo;
- Aree gioco attrezzate;
- Commercio dedicato all'attività turistica (edicola, souvenir, abbigliamento da mare);

#### CABINE

Materiali: legno con possibilità di utilizzare cemento prefabbricato, con finitura liscia, tinteggiato; l'uso di altri materiali è consentito, purché tale scelta sia motivata da ricerche e mirata a migliorare la qualità architettonica ed estetica dei manufatti.

Dimensioni: cm. 200 x 140/150

Numero: variabile in relazione alle dimensioni della concessione ed alla tipologia di aggregazione scelta (massimo una ogni mq. 80 di concessione).

Altezza: cm. 210 alla gronda

Copertura: a due falde (è consentito realizzare un oggetto della copertura sul fronte per un massimo di cm. 100). Si ripropongono le tipologie esistenti a pianta rettangolare con tetto a due falde e con sistemi di aggregazione in relazione alle dimensioni e profondità dell'arenile (vedi schema allegato).

La tinteggiatura dei vari prefabbricati deve rispettare una valida scelta cromatica (secondo schema colori RGB elaborati allegati).

#### DOCCE

Le docce con separé e/o box acqua calda sono consentite in prossimità del capanno centrale e delle cabine. In riva al mare sono consentite docce sostenute da struttura "a palo".

#### ISOLE ECOLOGICHE

Aree destinate a raccolta e smaltimento dei rifiuti differenziati. Avranno un numero minimo di 6 bidoni di raccolta, corridoio centrale con doppio accesso (lato interno e lato strada) per la raccolta e lo smaltimento. (vedi schema e tipologia allegata)

#### **ART. 12 – ATTREZZATURE DI GIOCO E SVAGO**

Nelle spiagge in concessione sono inoltre ammesse attrezzature di gioco e di svago.

A supporto delle varie attrezzature di gioco e di svago sugli arenili in concessione è possibile posizionare gazebo e/o strutture per l'ombreggiamento. Gli stessi dovranno avere carattere stagionale e realizzati con strutture leggere e smontabili comprese le pavimentazioni (vedi abaco allegato). Ciò non prevede l'obbligo della rimozione nel periodo invernale.

#### **ART. 13 – SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Lo stabilimento balneare deve essere accessibile ai soggetti portatori di handicap. L'accessibilità deve essere

garantita dall'esterno alla concessione, e da questa al mare.

Ogni stabilimento dovrà contenere almeno un bagno per portatori di handicap, così come ogni capanno centrale delle spiagge libere.

#### **ART. 14 - TUTELA DELL'AMBIENTE COSTIERO**

Lo smaltimento delle acque di scarico delle costruzioni che insistono sulle aree del demanio marittimo deve avvenire attraverso la pubblica fognatura o idoneo sistema di smaltimento autorizzato, qualora sia accertata l'impossibilità all'allaccio.

Sono individuati nel piano gli scarichi a mare autorizzati, in corrispondenza dei quali è prevista una zona di rispetto di 5 m per lato per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Nella suddetta fascia di rispetto è vietata l'installazione di qualunque manufatto ad eccezione di pavimentazioni facilmente removibili.

La manutenzione ordinaria-straordinaria dei fossi, verrà eseguita fuori dal periodo di balneazione, ad eccezione di emergenze non prevedibili.

#### **ART 15 – COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI URBANISTICHE CON LE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO**

Per la corretta progettazione delle opere strutturali previste nel piano è necessario effettuare preventive indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, finalizzate alla caratterizzazione geo-meccanica dei terreni ed alla definizione degli orizzonti stratigrafici nonché al rilievo della falda e delle sue escursioni stagionali.

Gli interventi da eseguirsi sui corsi d'acqua dovranno essere preventivamente autorizzati dal Servizio.

Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nella normativa antisismica vigente.

#### **ART. 16 – OSSERVAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

PRIMA CONCESSIONE LATO NORD: concessione ricadente in parte nel comune di Fano e in parte nel comune di Marotta.

Constatando la minima estensione ricadente su Marotta e l'ubicazione del chiosco esistente sul territorio di Fano si ritiene opportuno che l'intera concessione sia sottoposta alla normativa del piano spiaggia vigente del comune di Fano.

AREA GIOCHI: si ritiene opportuno mantenere l'attuale area di sedime (concessione speciale) adibita a parco giochi. Tale sedime potrà subire variazioni planimetriche in seguito alla possibilità di installare giochi galleggianti sullo specchio d'acqua, in adeguamento alle attuali esigenze di mercato. Le aree giochi dovranno essere adeguatamente schermate con pannelli frangisole, fioriere.

WI-FI: il comune di Mondolfo aderisce al progetto WiFi spiagge della regione Marche (DGR 415 del 3/4/2018) Per n. 24 punti di accesso con impegno alle seguenti condizioni di servizio:

- a) la banda minima per ogni hot spot dovrà essere pari a 100 Mb
- b) rendere disponibile l'infrastrutturazione necessaria per la realizzazione dell'intervento (pali della luce, alimentazione elettrica, permessi, ecc.)
- c) garantire il servizio di WIFI gratuito per tutto l'anno solare
- d) assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per la continuità del servizio
- e) prevedere per ogni hot spot la realizzazione di un gateway verso il captive portal regionale, anche nel caso di infrastruttura WIFI già esistente o da integrare, allo scopo di garantire il funzionamento del sistema unico di autenticazione regionale (captive portal)
- f) assicurare l'inserimento e l'aggiornamento delle informazioni relative ai i punti di interesse e agli eventi rilevanti per il progetto (in italiano e inglese) e la loro geolocalizzazione utilizzando i sistemi di back office del Turismo della Regione Marche
- g) assicurare l'inserimento e l'aggiornamento delle informazioni rilevanti del territorio rappresentato sui canali social che verranno realizzati e messi a disposizione del progetto;

VENDITA PESCATO: nelle concessioni speciali di carattere ittico, con preesistente capanno centrale adibito alla

vendita in dettaglio del pescato, viene concessa la possibilità di adibire lo scoperto adiacente con area pavimentata e ombreggiata (vedi abaco).

La concessione speciale in oggetto è comunque soggetta a parere preventivo degli enti preposti.

**INSEGNE:** le insegne di identificazione degli stabilimenti balneari si ritiene debbano avere la possibilità di personalizzazione (scritta e logo), si aggiunge la prescrizione che ogni stabilimento balneare abbia affissa una piastrella identificativa della zona di Marotta (contente il logo turistico "Marotta-Mondolfo") con indicato il proprio numero identificativo e il nome dei bagni che dovrà essere coordinato tra gli stabilimenti da concordare e approvare dalla Giunta Municipale.

Per quanto riguarda altre indicazioni necessarie all'interno degli stabilimenti ci si dovrà attenere alla tipologia concordata con il Comune di Mondolfo, e tutte le strutture presenti all'interno del piano spiaggia dovranno uniformarsi.

**ARREDO URBANO:** Per quanto riguarda l'arredo urbano del lungomare si prevede una fascia a cavallo del muretto esistente che divide la passeggiata dall'arenile (70 cm per lato) al fine di permetterne un uso bi frontale senza divisione netta tra passeggiata lungomare, servizi e uso degli stabilimenti retrostanti. A tale scopo si allegano schemi specifici nell'intento di uniformare e personalizzare l'immagine del lungomare di Marotta. Gli oggetti di arredo urbano descritti sono indicativi e non prescrittivi. Lo schema indicativo comprende anche isole d'ombra pubbliche da porre all'interno delle spiagge libere.

**SOSTENIBILITA' AMBIENTALE:** si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici per ogni capanno centrale, nell'ottica del risparmio energetico, e utilizzazione di alimentazione a Led.

I corpi illuminanti di forma e dimensione a scelta del privato se non ricadenti negli elementi di arredo urbano dovranno essere alimentati a Led.

**PUNTI DI PARCHEGGIO BICI:** in considerazione che il percorso lungomare pedonale è interamente affiancato da pista ciclabile denominata "ciclovía-adriatica" (in parte già realizzata) è previsto che per ogni ingresso alla spiaggia apposito alloggio biciclette (vedi schemi di arredo urbano).

**WINDSURF CENTER MAROTTA A.S.D.:** nell'area identificata con il n. 16 nelle tavole di progetto riconducibile al circolo titolare della concessione demaniale marittima n. 9, è ammessa la chiusura con vetrate fisse del porticato esistente, la realizzazione di un porticato di collegamento fra i due capanni esistenti, un nuovo capanno per il rimessaggio dell'attrezzatura (attualmente oggetto di autorizzazione annuale), realizzazione di doccia e fioriera al confine nord.

**CONCESSIONE DEMANIALE N. 1:** facendo seguito all'osservazione pervenuta in data 19/07/2021 prot. 20267, compatibilmente con le NTA del PGIZC approvato e con le condizioni di sicurezza dovute al tratto di spiaggia caratterizzato da una profondità esigua, si ritiene accoglibile la possibilità di spostare verso Fano il capanno entro una fascia di 15 metri misurati dalla facciata lato nord-ovest dell'attuale manufatto esistente.

## **ART. 17 – MACROZONA C:**

all'interno della macro-zona C descritta nell'articolo 8 della presente normativa, vista la particolare natura dei luoghi, la storia urbanistica, e la quasi totale assenza di manufatti esistenti si precisa quanto segue:

La zona a confine con il comune di Senigallia ad oggi edificata (camping "I girasoli"), sulla quale insiste un vincolo di esondazione si considera satura ed esclusa dalle previsioni del presente piano.

Qualsiasi intervento dovrà attenersi alla normativa in vigore (DGR n° 1233 del 24/9/2018), e dovrà tenere in considerazione quanto stabilito con Deliberazione Amministrativa Regionale n.149 del 02/02/2010 – Piano Regionale dei Porti.

La zona a confine con macro-zona 2 (mappale 26 foglio 10), sarà soggetto a concessione speciale, per indirizzo di tipo marittimo-turistico, per la realizzazione di un nuovo club nautico. Dimensioni massime corpo edilizio e superficie coperta massima, altezza massima e quant'altro necessario per la realizzazione dovranno essere

conformi a quanto disposto dalle NTA del PGIZC approvato.

La tipologia edilizia dovrà rispettare le caratteristiche indicate nell'abaco del presente piano (materiali, colori, infissi, schermature, pavimentazioni aree scoperte).

La zona su cui insiste un manufatto di civile abitazione compresa tra il subcomparto 1 e il subcomparto 2, sarà stralciato dalle previsioni del seguente piano particolareggiato, vengono comunque concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione edilizia in conformità al DPR 380/2001, oltre ad eventuali ulteriori incentivi volumetrici previsti dalle norme vigenti nell'ambito di un progetto che dovrà avere destinazione d'uso Turistico-Alberghiera secondo le definizioni di legge. Nell'eventuale intento di demolizione e ricostruzione il nuovo manufatto edilizio dovrà avere caratteristiche architettoniche dimensionali ed uso conformi a quanto previsto all'interno della fascia B nelle presenti norme.

La rimanente zona sarà suddivisa in due sub-comparti autonomi ove previsto il rilascio di nuove concessioni e realizzazione di manufatti in conformità al DGR n° 1233 del 24/9/2018 per dimensioni massime altezze e distanze dai confini. La tipologia edilizia dovrà rispettare le caratteristiche indicate nell'abaco del presente piano (materiali, colori, infissi, schermature, pavimentazioni aree scoperte). Le nuove concessioni dovranno rispettare le percentuali previste tra spiagge libere e concessionate come indicato nel DGR n. 1233 del 24/9/2018, sarà pertanto richiesta dimostrazione finale delle sopracitate percentuali comprendente tutto il litorale oggetto del presente Piano.

In ogni sub-comparto si prevede uno studio di approfondimento tramite Masterplan soggetto ad approvazione dell'Amministrazione Comunale previo pareri degli Enti Competenti.

Nel presente Piano si identifica la fascia di 25 m all'interno della quale potranno essere poste le nuove edificazioni e si fornisce un esempio di sviluppo planimetrico non prescrittivo.