

REGIONE EMILIA ROMAGNA – PROVINCIA DI RIMINI

COMUNE DI RIMINI

PIANO DELL'ARENILE 2005

PIANO PARTICOLAREGGIATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 31.05.2002 N°9

N° 17

Oggetto RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data Aprile 2006

Progettista Arch. SANDRO VOLTA
Collaborazione alla progettazione Arch. Susanne Wettstein

Via Revere 16 – 20123 Milano tel+fax 0039 02 463819 email : sandro.volta@libero.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DEL
<<PIANO DELL'ARENILE DEL COMUNE DI RIMINI>>
REDATTO
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N° 9/2002

1 – PREMESSA	pag. 3
2 – LA REALTA' TERRITORIALE DELLA SPIAGGIA	pag. 4
3 – LA SPIAGGIA RIMINESE OGGI	pag. 5
A – STRUTTURA DELLE CONCESSIONI	pag. 5
B – STRUTTURE COPERTE, MANUFATTI ED IMPIANTI	pag. 6
C – PUBBLICI ESERCIZI	pag. 7
4 – CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI FATTO DELL'ARENILE	pag. 8
5 – L'ODIERNO QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO	pag. 9
6 – PROBLEMATICHE TERRITORIALI	pag. 10
7 – TIPOLOGIA DEL <<PIANO DELL'ARENILE>>	pag. 12
8 – MACROZONE	pag. 13
9 – CRITERI DI RIQUALIFICAZIONE – ACCORPAMENTO	pag. 14
10 – LO STABILIMENTO BALNEARE	pag. 16
11 – TIPOLOGIA DELLO STABILIMENTO BALNEARE	pag. 17
12 – COMPARTI D'INTERVENTO SPECIALI	pag. 18
13 – SPIAGGE LIBERE	pag. 19
14 – CENTRI NAUTICI E NOLEGGIO IMBARCAZIONI DA DIPORTO – PONTILI	pag. 20
15 – CRITERI DISTRIBUTIVI ED ARCHITETTONICI – MATERIALI	pag. 22
16 – CRITERI TIPOLOGICI – ARCHITETTONICI - AMBIENTALI	pag. 22
17 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 23
18 – PUBBLICITA'	pag. 24
19 – PROGETTI <<PILOTA>>	pag. 24
20 – ORDINANZA BALNEARE	pag. 24
21 – APPENDICE : ALLEGATI	pag. 25 – 41

1. PREMESSA

Nonostante una storia più che bi-millenaria caratterizzata da periodi di alto ed assoluto valore civile e culturale, da cento anni il nome della città di Rimini è indissolubilmente legato alla sua spiaggia ed al connesso turismo.

Anche oggi l'immagine di città turistico-balneare è assai riduttiva per Rimini essendo la città una realtà assai complessa connotata da molteplici attività in diversi settori economici, molti dei quali non connessi al turismo.

Il turismo permane comunque come pilastro dell'economia della città: l'arenile è non solo elemento primario strutturale della realtà geografica, ma anche della realtà economica e sociale.

La "qualità" della spiaggia è componente fondamentale della "qualità" dell'offerta turistica complessiva: non si possono disgiungere le problematiche dell'arenile dalle problematiche delle altre strutture turistiche, in particolare delle strutture ricettive.

L'arenile inteso come <<spiaggia attrezzata>> rientra quindi a pieno titolo nel processo evolutivo del mercato turistico pur nel limite che, essendo elemento geografico ed ambientale di primaria importanza, non può semplicemente e passivamente fungere da "vaso di espansione" o da "contenitore" per il soddisfacimento di esigenze e funzioni altrove lacunose od addirittura assenti.

Pianificare l'assetto e le trasformazioni dell'arenile significa quindi incidere sul tipo di offerta turistica che la città vuole offrire in prospettiva: pertanto le previsioni debbono essere correlate agli altri interventi nell'ambito delle strutture ed infrastrutture urbane e tenere conto delle possibilità e potenzialità di trasformazione dell'intero settore turistico.

Disegnare "naturalistiche" immagini suggestive proponendo assetti completamente avulsi dal contesto territoriale, sia storico che attuale, è positiva provocazione <<utopistica>>, ma non proposizione di un <<Piano dell'arenile>>.

Analogamente concentrare l'attenzione sulla tipologia e sull'estetica di singoli manufatti da collocarsi sulla spiaggia è sfuggire al reale problema funzionale e strutturale dell'arenile.

Mettendo alle spalle una ormai anchilosata e superata visione "burocratica" di rilascio e controllo delle <<concessioni>>, è possibile programmare un ulteriore miglioramento della "qualità" della <<spiaggia attrezzata>> nell'ambito di un rigoroso criterio di tutela dell'area, ed un diverso rapporto tra arenile e contesto urbano.

Pertanto il <<Piano dell'arenile>> deve essere uno strumento sostanzialmente urbanistico che, previo un'accurata analisi dello stato di fatto, prefiguri una trasformazione dell'assetto complessivo (morfologico e funzionale) attuabile sia sotto il profilo amministrativo che sotto il profilo economico e sociale, e compatibile con l'obiettivo primario di recupero dei fondamentali valori ambientali.

L'attuazione del <<Piano dell'Arenile>> e la sua gestione è quindi fattore indispensabile per il governo della città: oggi esistono gli strumenti giuridici per la gestione comunale delle aree demaniali marittime.

Ai sensi dell'articolo 10 della legge Regionale n° 9/2002 (e s.m.i.), l'approvazione di un <<Piano dell'arenile>> comunale è condizione necessaria per il completo conferimento delle funzioni delegate in materia di demanio marittimo.

2. LA REALTÀ TERRITORIALE DELLA SPIAGGIA

L'arenile di Rimini fa parte di un contesto costiero pressoché uniforme che si estende ininterrottamente da Cattolica a Cesenatico, caratterizzato da costa rettilinea sabbiosa e retrostanti insediamenti urbani praticamente continui.

Gli elementi di discontinuità sono costituiti dallo sbocco dei corsi d'acqua in mare, di cui il principale è sicuramente il porto canale di Rimini (fiume Marecchia); altri minori sono il torrente Conca (Cattolica), il porto canale di Riccione (rio Melo), il torrente Marano, il deviatore Marecchia, il porto canale di Bellaria (torrente Uso), il fiume Rubicone, il porto canale di Cesenatico.

La morfologia costiera pressoché uniforme ha determinato, o quanto meno condizionato, un parallelo uniforme processo di urbanizzazione nell'immediato retroterra.

L'urbanizzazione della fascia costiera è iniziata con la realizzazione di ville e villette a margine dell'arenile in prossimità degli insediamenti urbani e relative frazioni preesistenti: piccoli edifici residenziali, per la maggior parte "seconde case", gradualmente sostituite da strutture alberghiere di maggiore consistenza volumetrica.

Date le caratteristiche della costa particolarmente adatta alla balneazione in situazioni di sicurezza (mare basso, perfetta presidabilità, mancanza di pericoli imprevedibili) alla periferia dei nuovi insediamenti costieri (Misano, Riccione sud - foce Marano - Miramare, Marebello, Igea Marina) sono state realizzate prima e dopo la seconda guerra mondiale numerose <<colonie marine>> per bambini (soprattutto aziendali, di pubbliche amministrazioni, o di istituti religiosi) preferendo la localizzazione diretta sull'arenile, ove possibile, a posizioni più arretrate che comportavano l'attraversamento pedonale delle strade litoranee.

In questo caso le <<colonie marine>>, oggi in gran parte non più utilizzate (molte in rovinoso stato di abbandono) o riciclate per nuove funzioni, rappresentano altro elemento di discontinuità nella realtà dell'arenile, in quanto per tipologia e consistenza volumetrica interrompono il continuo tessuto alberghiero e/o l'omogeneità dimensionale e funzionale della spiaggia.

Ultimo ma fondamentale elemento di differenziazione della realtà della fascia costiera è il fenomeno della espansione e/o erosione dell'arenile legati al mutamento delle correnti marine o ad inopportuni interventi antropici: nell'ambito riminese la spiaggia di Marina Centro è in espansione, la spiaggia a nord di Rivabella è soggetta ad erosione (e comunque presenta una linea media di battigia fortemente instabile, modificabile anche solo a seguito di normali eventi meteorologici).

Il fenomeno ha fortemente influito sulla morfologia e sull'uso della spiaggia non solo in relazione alle mutate dimensioni dell'arenile.

Il fenomeno erosivo ha modificato il rapporto tra insediamento urbano e mare, comprimendo la spiaggia verso la zona edificata interrompendone a volte la continuità: ciò si è verificato soprattutto nella zona di Rivabella, Viserba, Viserbella e Torre Pedrera.

Pertanto, al di là di un'apparente continuità della morfologia costiera, *la realtà territoriale della spiaggia* è oggi articolata in due distinti assetti geo-morfologici:

a – **litorale nord** (compreso tra il confine comunale di Bellaria Igea Marina ed il deviatore Marecchia) caratterizzato da spiaggia di limitata profondità (benché discontinuamente variabile da zona a zona), con linea di battigia instabile e frontistanti frangiflutti; data l'erosione, la fascia d'arenile di proprietà demaniale si è ristretta ad una profondità di

pochi metri, ed in alcuni tratti, come Torre Pedrera, la fascia demaniale è oltre la linea di battigia.

Pertanto nel litorale nord predomina la proprietà privata della spiaggia, rimasta tale grazie alla strumentazione urbanistica (territoriale e comunale) di sostanziale vincolo. A questo tratto può essere associato il litorale di San Giuliano Mare (compreso tra il deviatore Marecchia ed il fiume Marecchia – porto canale), pure esso in passato soggetto ad erosione e difeso da analoghi frangiflutti;

b – **litorale sud** (compreso tra il fiume Marecchia – porto canale, ed il confine comunale di Riccione) caratterizzato da spiaggia ampia (seppure variabile) e linea di battigia sostanzialmente stabile, con leggera espansione nella parte più a nord (Marina centro); l'arenile della parte sud è esclusivamente di proprietà demaniale.

3. LA SPIAGGIA RIMINESE OGGI

Eccetto la più complessa attrezzatura dello “Stabilimento bagni” in prossimità del Grand Hotel, di cui esistono numerosi documenti fotografici, l'originaria attrezzatura di spiaggia era costituita da cabine in legno, pedane di accesso in legno, tende su palo (cui veniva cambiato l'orientamento durante l'intervallo meridiano) con sottostanti sedie a sdraio.

Il numero e la concentrazione delle attrezzature era in relazione al numero ed alla dimensione delle attività ricettive retrostanti; le concessioni riguardavano le sole aree corrispondenti a retrostanti aree urbanizzate.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie della fascia litoranea con vertiginoso aumento della ricettività turistica e residenziale permanente ha indotto ad un graduale processo di totale utilizzazione economica della spiaggia, e quindi di saturazione delle concessioni.

A parte le aree adiacenti le colonie, le puntuali concessioni sono divenute una struttura continua, indifferenziata, assai frammentata in modo disomogeneo: la dimensione delle concessioni varia da zona a zona, con differenze sostanziali tra litorale nord e litorale sud.

Le tabelle allegate in <<Appendice>> (**tabelle n° 1÷ n° 13**) presentano i dati analitici dell'attuale stato di fatto delle concessioni: su di esse è possibile sviluppare molteplici considerazioni. Le tabelle n° 14-15 sintetizzano i dati generali a livello comunale.

Ai fini della redazione del <<Piano dell'arenile>> è sufficiente sintetizzare i dati fondamentali rivelatori della situazione ed utilizzabili per la formulazione di proposte operative.

A – STRUTTURA DELLE CONCESSIONI

Il litorale riminese (ml. 14.813, di cui ml. 7.198 a nord del porto canale, e ml. 7.615 a sud di esso) è suddiviso in circa 250 segmenti.

Escludendo il tratto di San Giuliano Mare (ml. 750 circa), sul litorale riminese insistono n° 233 concessioni ad operatori privati (concessioni “numerate”, cioè i classici <<bagnini>>), cui sono da aggiungere n° 22 concessioni “non numerate” per usi vari (spiagge libere, colonie, istituti, circoli ed associazioni, ecc.).

Le spiagge “non numerate” sono assai differenti tra loro per origine storica dell'uso, dimensione, grado di utilizzazione, per cui debbono essere esaminate specificatamente una per una e non si prestano ad analisi statistiche sintetiche.

Considerando quindi esclusivamente le classiche spiagge “numerate” le n° 233 concessioni sono suddivise in n° 72 poste a nord, e n° 161 poste a sud.

Appare evidente che la disomogenea distribuzione delle concessioni (30 % al nord, 70 % al sud) è legata alla diversa configurazione geo-morfologica dell’arenile (profondità) e che, stante la pressochè equivalente lunghezza del litorale (48,5 % a nord, 51,5 % a sud), le concessioni a nord hanno un fronte medio doppio di quelle a sud (ml. 81,57 a nord, contro ml. 39,91 a sud; media a livello comunale – puro dato statistico – ml. 52,79).

Disaggregando i dati per macrozona (vedere successivo punto 8 e tabella n° 0) si può evidenziare una netta prevalenza (quasi due terzi, cioè 63,9 %) delle concessioni con fronte compreso tra ml. 51 e ml. 100 nelle macrozone n° 1-2-3-4 (nord), mentre prevalgono le concessioni con fronte compreso tra ml. 21 e ml. 50 nelle macrozone n° 6-7-8-9-10-11-12 (sud), ove esse rappresentano più dei tre quarti del totale (78,3 %).

Del totale di n° 16 concessioni con fronte superiore a ml. 101, n° 14 sono localizzate nel litorale nord; le n° 9 concessioni con fronte inferiore a ml. 20 sono tutte localizzate a sud.

La macrozona con un fronte medio di concessione maggiore è la n° 4 – Rivabella (nord) con ml. 98,00; la macrozona con fronte medio minore di concessione è la n° 10 – Marebello (sud) con ml. 34,42.

B – SUPERFICI COPERTE, MANUFATTI ED IMPIANTI

La totale utilizzazione economica della spiaggia ha indotto ad un processo di trasformazione degli originari singoli <<bagni>>.

Le piccole cabine e le pedane in legno sono gradualmente aumentati di numero e dimensione e sostituiti da manufatti prefabbricati in cemento; successivamente ad essi sono stati aggiunti “gazebi”, pergolati, tende, campi sportivi recintati, ecc.

L’intenso carico d’uso ha indotto all’aumento di dotazione di servizi igienici e di numerosi chioschi-bar; attività, quest’ultima, soggetta a concessione differenziata (come pure i noleggiatori di natanti, cioè i <<mosconari>>).

Il risultato di questo intenso aumento di localizzazione sull’arenile di corpi edilizi, manufatti ed impianti è stato, soprattutto a sud, la progressiva realizzazione di una cortina continua compresa tra battigia e strada litoranea, con conseguente drastica riduzione, fino a scomparsa, della permeabilità visiva tra città e mare.

Analizzando i dati relativi alle singole “concessioni” ed, in mancanza di essi, i dati dei rilievi in sito, le <<superfici coperte>> (cioè le aree dei corpi edilizi fissi – non stagionali – come definite dall’articolo 31 delle N.T.A.) esistenti sull’arenile riminese sono in totale mq. 47.459 che, se moltiplicati per un’altezza media di ml. 2,50, corrispondono a circa mc. 120.000. A questi sono da aggiungere i manufatti stagionali, non sempre stagionalmente rimossi.

Nella parte nord dell’arenile sono localizzati mq. 10.515 di superfici coperte, pari a circa il 22 % del totale; mq. 36.944, pari al 78 % del totale, sono localizzati nell’arenile sud.

Anche in questo caso si evidenzia una notevole differenza tra parte nord e parte sud dell’arenile: in questo caso la differenza non deriva semplicemente dalla geo-morfologia della spiaggia, ma anche dalla differente densità e dal tipo della struttura urbana e ricettiva dell’immediato entroterra, e dalle caratteristiche della clientela.

I dati relativi alle singole macrozone sono estremamente significativi.

Considerando il rapporto tra <<superficie coperta>> esistente e <<fronte>> delle concessioni, pur tenendo presente che la profondità media della spiaggia a nord è in un rapporto variabile tra un terzo ed un mezzo rispetto alla profondità media della spiaggia sud, si ottiene una densità media di 1,46 mq./ml. a nord, e 5,24 mq./ml. al sud (esclusa la macrozona n° 13 – Novarese, perchè atipica).

Ovviamente esistono notevoli differenze tra macrozona e macrozona, così come esistono densità assai diverse tra le singole concessioni, anche adiacenti.

La zona a minore densità di superfici coperte è <<Viserba>> (1,30 mq./ml.), mentre le altre zone poste a nord variano tra 1,60 e 1,80 mq./ml.

La zona a maggiore densità di superfici coperte è <<Tripoli>>, con un indice pari a 6,79 mq./ml, seguita da <<Marina Centro>> (6,10 mq./ml.); le altre zone poste a sud hanno un indice variabile tra 5,70 mq./ml. (<<Rivazzurra>>) e 3,71 mq./ml. (<<Bellariva>>).

Sempre relativamente alle densità di superfici coperte, vi sono differenze abissali tra le concessioni: si varia tra un **minimo** di **0,69** mq./ml. (a Viserba) ad un massimo di 4,61 mq./ml. (a Torre Pedrera), per il litorale nord; e si varia da un minimo di 2,38 mq./ml. (a Pascoli-Lagomaggio) ad un **massimo** di **8,16** mq./ml. (a Tripoli), per il litorale sud. ((■))

((■)) – Dati riferiti non a singole concessioni, ma a gruppi di concessioni (n° 2 ÷ 4) secondo le proposte di aggregazione, di cui al successivo punto 9.

C – PUBBLICI ESERCIZI

Prescindendo dalla densità di <<superfici coperte>>, anche le concessioni dei pubblici esercizi (<<chioschi>>) sono distribuite in modo disomogeneo.

Nella parte sud del litorale sono stati rilevati n° 69 bar: la zona di maggiore concentrazione è <<Tripoli>>, con n° 15 esercizi ad una distanza media reciproca di ml. 71,0; la zona di minore concentrazione è <<Bellariva>>, con n° 6 esercizi ad una distanza media reciproca di ml. 155,0. Le zone di <<Rivazzurra>> e <<Miramare>>, rispettivamente con n° 8 e n° 12 esercizi, hanno anch'esse una notevole concentrazione di bar, con una distanza media reciproca di ml. 82,50.

Data la differente situazione urbanistica nella parte nord del litorale l'analisi della situazione dei pubblici esercizi è assai più complessa.

L'esistenza di numerosi edifici sul lato mare della litoranea, molti dei quali esercizi alberghieri o plessi plurifunzionali, direttamente adiacenti all'arenile e da esso direttamente accessibili, rende impossibile una sintesi sistematica della situazione.

Sono stati rilevati n° 15 bar localizzati sulla spiaggia e direttamente al servizio di essa. A questi occorre però aggiungere n° 5 esercizi (bar e/o ristoranti) localizzati sull'arenile a diretto contatto con la strada litoranea, da cui traggono ulteriore potenziale clientela.

Occorre incrementare ulteriormente il dato con i pubblici esercizi che, seppure per motivi di strumentazione urbanistica sono esclusi dall'area sottoposta al presente <<Piano>>, sono tuttavia direttamente accessibili dall'arenile. Essi sono almeno n° 4.

In questo caso non è possibile stabilire una distanza media reciproca tra esercizi: si può tuttavia rilevare che la zona a minore concentrazione è senz'altro <<Torre Pedrera>>.

Complessivamente si può affermare che la dotazione di pubblici esercizi sull'arenile di Rimini è quantitativamente sufficiente, anche se la distribuzione geografica è assai disomogenea e quindi l'equidistanza media è assolutamente variabile: vi sono zone di forte concentrazione (sud) e zone quasi prive di esercizi (nord).

4 – CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI FATTO DELL'ARENILE

Per anni la gestione della spiaggia ha obbedito al solo criterio di aumento quantitativo delle attrezzature di ogni singola concessione, senza porsi il problema di differenziazione dell'offerta o di miglioramento del livello qualitativo.

Al di là di un'apparente uniformità della morfologia costiera, riferita quanto meno ai due lunghi segmenti a nord ed a sud del porto canale, questo criterio di autosufficienza delle singole concessioni ha portato a notevoli squilibri nel carico d'uso e nell'assetto dell'arenile: squilibri strettamente connessi non alla differenziazione dell'offerta, ma alle diverse realtà delle strutture urbane adiacenti.

Molteplici fattori (quali la dilatazione a livello mondiale del mercato turistico "economico", l'evolversi di nuove esigenze e nuove richieste, la stasi o la recessione del numero di presenze) hanno indotto anche gli operatori ad una riflessione relativa all'offerta turistica prodotta dalle loro attività.

Appare evidente che è assai problematico, per non dire impossibile, formulare ipotesi di nuova offerta turistica e nuovo assetto di spiaggia considerando imm modificabile la variegata geografia e geometria delle concessioni; d'altra parte l'attuale struttura concessoria, cui è connessa un'importante e variegata attività economica, non può essere ignorata

Nella predisposizione del <<Piano dell'arenile>> occorre quindi temperare le esigenze di carattere ambientale, concretizzate dal <<quadro giuridico di riferimento>>, con le emergenti e pressanti richieste del mercato turistico, tenendo nel dovuto conto l'attuale realtà amministrativa e gestionale della spiaggia: ciò non è tanto una considerazione di tipo teorico, ma un imperativo dettato dall'esigenza che il <<Piano dell'arenile>> non rimanga uno sterile documento programmatico, non attuato.

5. L'ODIERNO QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO

Il <<Piano Territoriale Paesistico Regionale>> (P.T.P.R.) approvato dalla Regione Emilia Romagna ha introdotto per la prima volta criteri e prescrizioni generali territoriali per gli interventi in ambito costiero e sull'arenile.

Gli articoli 12 – 13 –14 –15 –16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) definiscono gli ambiti di analisi e di intervento in relazione alla maggiore o minore antropizzazione, enunciano gli obiettivi da perseguire e dettano le relative prescrizioni.

Il << Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale>> (P.T.C.P.) approvato dalla Provincia di Rimini vigente, ha recepito i criteri e le prescrizioni territoriali regionali, dettagliando ulteriormente obiettivi e prescrizioni di intervento.

In particolare l'articolo 24 delle N.T.A. (<<Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile>>), al comma 4 recita:

“Il riordino e la riqualificazione dei servizi e delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia si attua mediante la redazione degli strumenti urbanistici comunali – strutturali, operativi ed attuativi – preferibilmente riferiti all'intero ambito comunale e comunque ad ambiti sufficientemente estesi e significativi rispetto alle caratteristiche del tessuto urbano retrostante, che perseguono anche l'integrazione fra arenile, strutture per la mobilità litoranea e primo fronte costruito, 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 visuale libera della battigia e del mare dalla prima infrastruttura per la mobilità, carrabile e/o pedonale, parallela alla battigia stessa;*
- c. il riordino della spiaggia anche attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante le strutture per la balneazione da usi ed elementi incongrui;*
- d. contenimento al massimo dell'altezza dei manufatti;*
- e. l'accorpamento dei manufatti esistenti destinati a servizi ed attività connesse alla balneazione ed alla vita di spiaggia, il loro distanziamento dalla battigia, la riduzione della superficie attualmente coperta di almeno il 10 %;*
- f. la realizzazione di interventi di diversificazione e riqualificazione dell'offerta di attrezzature e servizi balneari e per la vita di spiaggia innovativi e di congrua dimensione e capacità attrattiva ed al servizio di ampie porzioni di arenile e delle aree ad esse connesse.*

In assenza degli strumenti di cui al presente comma è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria delle strutture esistenti (ecc.)

Le N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Rimini non dettano specifiche ulteriori prescrizioni per l'arenile: l'articolo 24.11 (<<Arenile>>) rimanda alla disciplina del P.T.P.R., e quindi praticamente alle N.T.A. del Piano Provinciale (P.T.C.P.).

La Legge Regionale n° 9/2002 e s.m.i. (<<Disciplina dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone di mare territoriale>>) prevede che le funzioni delegate ai comuni sia completamente conferite a seguito dell'approvazione da parte di questi del <<Piano dell'arenile>> esteso a tutto il territorio costiero comunale.

Il <<Piano dell'arenile>> costituisce "Piano Operativo Comunale" per i Comuni dotati di "Piano Strutturale", ovvero costituisce "Piano particolareggiato" di iniziativa pubblica per i Comuni, come Rimini, i cui P.R.G. non sono ancora adeguati alla L.R. n° 20/2000.

Le <<Direttive>> previste dalla suddetta Legge Regionale n° 9/2002 ed emanate dal Consiglio Regionale (deliberazione 06/03/2003 n° 468 – capo VI) prescrivono i contenuti ed i criteri cui attenersi nella redazione del <<Piano dell'arenile>> e dispongono le relative procedure di approvazione; esse contengono inoltre l'obiettivo di accorpamento ed unificazione delle concessioni e di dotazione di <<spiagge libere>> (20% a livello regionale) ed i criteri per la loro individuazione.

6. PROBLEMATICHE TERRITORIALI

Relativamente all'arenile, gli strumenti pianificatori sovraordinati (P.T.P.R. / P.T.C.P.) perseguono l'obiettivo di modificare l'esistente rapporto ambientale e funzionale tra città e spiaggia, auspicando la redazione di strumenti urbanistici comunali estesi ad ambiti sufficientemente vasti tali da incidere strutturalmente negli attuali equilibri urbani.

Obiettivo culturalmente ed amministrativamente ineccepibile, esso si pone però in contraddizione con le finalità e le urgenze temporali fissate dalla L.R. n° 9/2002.

Viste le vicende pianificatorie ed amministrative riminesi, conclusesi dopo lungo periodo con l'approvazione del P.R.G. oggi vigente (1999), ampliare oggi l'ambito di previsione del <<Piano dell'Arenile>> oltre i limiti zonizzativi fissati dal P.R.G. stesso significherebbe riaprire il dibattito politico ed amministrativo su buona parte, non marginale, del territorio comunale, con un processo temporale non facilmente prevedibile.

D'altra parte gli obiettivi di carattere territoriale non possono essere ignorati.

Per queste ragioni l'area sottoposta al <<Piano dell'Arenile>> viene fatta coincidere con l'area individuata dal vigente P.R.G.; nel contempo però la struttura previsionale del <<Piano>> ipotizza e presuppone un diverso rapporto funzionale ed ambientale tra città e spiaggia la cui attuazione, per quanto detto, viene demandata a separati successivi atti pianificatori.

Considerato il grado di antropizzazione dell'arenile e delle aree urbane ad esso adiacenti, sono sostanzialmente tre gli elementi che possono determinare l'auspicato diverso rapporto tra città e spiaggia:

- a – il ruolo dell'arenile,
- b – l'accessibilità all'arenile;
- c – l'assetto ambientale complessivo.

a - Il ruolo dell'arenile

Il ruolo dell'arenile è il parametro fondamentale attorno al quale ruotano tutte le altre ipotesi di modifica dell'assetto attuale.

Indiscutibile la valenza turistica, il ruolo fondamentale dell'arenile è e deve rimanere l'elioterapia e la balneazione; data l'aumentata e diversificata richiesta di servizi ed attività da parte dell'utenza, alle funzioni fondamentali possono aggiungersi funzioni complementari compatibili con questo primario bene ambientale, suffragando le lacune di servizi ed attrezzature delle strutture turistiche alberghiere senza tuttavia trasformarsi passivamente in un contenitore di funzioni assenti e/o non più realizzabili altrove.

Il ruolo dell'arenile deve quindi essere fissato prioritariamente in sede di <<Piano>>: la determinazione sulla ammissibilità – o meno – di funzioni ed il loro dimensionamento sono il presupposto per la formulazione delle altre ipotesi. (vedere successivo punto 10)

b – L'accessibilità dell'arenile

Finchè il mare era considerato solo un potenziale pericolo, tutti gli insediamenti urbani, sia i principali che le frazioni, erano arretrati rispetto alla linea litoranea; alla spiaggia si accedeva tramite una rete stradale distribuite a pettine rispetto alle dorsali longitudinali interne: viale Principe Amedeo, viale Tripoli, via Pascoli, via Lagomaggio, viale Rimembranze, ecc. nella parte a sud, ed analogamente nella parte nord.

La constatazione che il mare non era solo un potenziale pericolo, ma una straordinaria potenzialità economica, produsse l'inizio e lo sviluppo del turismo balneare e la

conseguente trasformazione urbanistica della fascia litoranea, con progressiva realizzazione di insediamenti dapprima attestati nelle adiacenze degli sbocchi a mare delle strade <<a pettine>>, poi con successiva graduale saturazione dell'intera fascia costiera. Ne conseguì la realizzazione di strade litoranee a servizio dei nuovi insediamenti, poste a ridosso della prima fila di edifici adiacenti la spiaggia.

Con la realizzazione nella parte sud della linea ferroviaria Rimini – Riccione, cui si affiancò la costruzione del "lungomare" nel tratto riminese, la strada litoranea costruita a servizio degli insediamenti diventò sia asse di accesso alla spiaggia che asse di collegamento tra i diversi capoluoghi comunali, facendo perdere importanza alle originali strade <<a pettine>>. La presenza delle linee ferroviarie (Bologna – Ancona, Rimini – Ravenna) a poca distanza dalla fascia litoranea, e la difficoltà di realizzazione di sottopassi ad esse, ha accentuato, sia nella parte nord che nella parte sud, l'importanza delle strade litoranee.

Oggi l'entità del traffico privato ha posto in crisi l'uso contestuale delle strade litoranee come assi di accesso alla fascia turistica e come assi di transito: il traffico veicolare rappresenta uno degli elementi che influisce più negativamente sulla qualità di vita negli insediamenti costieri (inquinamento atmosferico ed acustico, pericolo, ecc.).

La funzione delle strade litoranee e la relativa regolamentazione del traffico non può essere oggetto del <<Piano dell'Arenile>>: tuttavia le ipotesi del "ruolo", dell'accessibilità, della sistemazione e gestione dell'arenile debbono essere coerenti con le ipotesi di trasformazione e sviluppo della mobilità del territorio comunale.

Il Comune di Rimini ha predisposto un documento programmatico (<<Piano della mobilità urbana>>) in cui viene proposta la modifica dell'attuale accessibilità alla fascia turistica litoranea.

Coerentemente con i parametri di formazione storica della realtà costiera, si ipotizza la <<circolazione a stanze>> lungo la fascia litoranea, cioè l'originaria accessibilità con strade <<a pettine>> ed il ridimensionamento funzionale delle strade litoranee, ricondotte a strade di servizio degli ambiti locali: ciò consente di prevedere, in prospettiva, anche la trasformazione fisica degli assi stradali (completa trasformazione, riduzione dimensionale, pedonalizzazione, ecc.).

Il <<Piano dell'Arenile>> recepisce la suddetta ipotesi.

c – L'assetto ambientale complessivo

L'urbanizzazione della fascia costiera è iniziata, come detto, attorno ai terminali a mare delle strade <<a pettine>>, per proseguire successivamente sui due lati delle strade litoranee, su cui prospettavano, e prospettano, i "fronti" principali degli edifici.

La successiva realizzazione del lungomare nella parte sud non ha modificato l'assetto edilizio; l'erosione della spiaggia, nella parte nord, ha trasformato la parte della strada litoranea priva di edifici in lungomare, e la parte edificata in incongrue urbanizzazioni dell'arenile.

Pertanto, osservando l'assetto urbano dalla spiaggia, si nota immediatamente che Rimini è priva di un <<fronte a mare>> tipico dell'urbanistica ottocentesca (Napoli, Nizza, ecc.), bensì, al contrario, la città volta le spalle alla spiaggia esponendo i retri degli edifici.

Il lungomare, a sud, e la strada litoranea, a nord, segnano una netta cesura fisica e funzionale tra città ed arenile, delimitando in modo artificioso il lato a monte della spiaggia. L'assetto ambientale complessivo è pertanto del tutto insoddisfacente e necessitante di interventi di modifica e, ove possibile, di trasformazione.

Intervenire sul tessuto e sul patrimonio edilizio comporta una complessità di valutazioni e decisioni pianificatorie ed amministrative di difficile prospettiva economica e temporale, ed esula dalle finalità e dai contenuti del presente <<Piano>>.

Recependo la prospettiva di trasformazione fisica e funzionale delle strade litoranee (precedente punto "b") il <<Piano dell'Arenile>>, prospettando una diversa sistemazione della spiaggia, pone le condizioni affinché sparisca la rigida delimitazione dell'arenile e l'area di trasformazione del fronte a mare della città assuma uno spessore capace di incidere positivamente sull'assetto ambientale della fascia litoranea.

Come accennato al precedente punto 2, gli strumenti urbanistici vigenti (territoriali e comunali) tutelano sufficientemente l'arenile. Ferme restando le possibilità di intervento diretto da parte del Comune di Rimini connesse all'approvazione del <<Piano dell'Arenile>> (sia come "piano operativo comunale" che come "piano particolareggiato" di iniziativa pubblica) ed alla mancata attuazione delle previsioni, non sono previsti interventi prioritari sulla struttura proprietaria esistente nel litorale nord (prevalenza di proprietà private rispetto alla proprietà demaniale) in quanto molte delle proprietà private sono state recentemente acquisite dai medesimi operatori delle corrispondenti ed adiacenti concessioni demaniali, ed il regime giuridico delle aree è problema marginale rispetto agli obiettivi di riqualificazione dell'arenile.

7. TIPOLOGIA DEL <<PIANO DELL'ARENILE>>

Le prescrizioni relative al sistema costiero ed agli arenili, contenute nel Piano Paesistico Territoriale Regionale (P.T.P.R.), sono finalizzate alla salvaguardia, alla valorizzazione od al recupero di un primario bene ambientale pubblico, a prescindere dal grado di antropizzazione degli elementi naturali originari e dall'esatto ambito amministrativo comunale.

Dette prescrizioni, recepite dal P.T.C. Provinciale e sinteticamente riportate al precedente punto 5, sviluppate nel successivo punto 6, sono necessariamente le basi per la redazione del <<Piano dell'Arenile>> di Rimini: arenile fortemente antropizzato dal confine nord con Bellaria – Igea Marina, al confine sud con Riccione: solo le due estremità del tratto comunale hanno un ridotto carico d'uso.

Il quadro giuridico vigente e la situazione dell'arenile evidenziano come il nuovo <<Piano dell'arenile>> debba essere sostanzialmente uno strumento urbanistico che prefiguri le condizioni per una graduale trasformazione dell'attuale assetto verso una sistemazione più rispettosa dell'ambiente, e comunque compatibile con esso.

Impostare un nuovo <<Piano dell'arenile>> come sommatoria di soluzioni tipologiche ed architettoniche dei corpi edilizi, dei manufatti e degli impianti sarebbe semplice operazione di <<re-styling>>, estranea ed ininfluyente rispetto ai problemi strutturali che hanno originato l'attuale situazione.

Pur essendo estremamente importante, l'aspetto formale (ambientale ed architettonico) complessivo può essere solo conseguenza di una precisa impostazione strutturale, e non già la banale ripetizione di medesimi prototipi.

Ciò non significa che il <<Piano>> non possa contenere normative e schemi atti ad indirizzare le trasformazioni verso obiettivi morfologici ben precisi.

Ai sensi degli articoli del Titolo IV della Legge Regionale n° 20/2000, non essendo il vigente P.R.G. del Comune di Rimini adeguato alla suddetta Legge Regionale, il <<Piano dell'arenile>> si configura a tutti gli effetti come <<Piano Particolareggiato>> di iniziativa pubblica, di cui agli articoli 20-21-22 della previgente Legge Regionale n° 47/1978.

8 – MACROZONE

Come già detto, al di là di un'apparente costante morfologia (costa sabbiosa rettilinea), la realtà dei singoli tratti varia in relazione alle caratteristiche degli adiacenti insediamenti, in quanto la spiaggia, intesa come risorsa economica, è sempre stata elemento complementare dello sviluppo e delle trasformazioni urbanistiche dell'immediato entroterra.

Stabilite le finalità di carattere generale, primo punto non eludibile del <<Piano>> è l'individuazione degli ambiti, per quanto possibile omogenei, di cui è composta l'intera realtà costiera, che da ora in poi saranno chiamate <<macrozone>>.

I parametri per l'individuazione delle <<macrozone>> vengono desunti sia dalla realtà geografica che dagli strumenti pianificatori comunali.

Un primo parametro deriva dal fatto che il litorale riminese è caratterizzato da una toponomastica articolata che denomina i vari tratti costieri facendo riferimento ad originarie frazioni, ovvero ad ambiti accumulati da medesima strada di accesso da monte.

La continua urbanizzazione costiera priva di particolari puntuali connotazioni fa sì che oggi i diversi ambiti toponomastici vengono individuati solo dalla cartellonistica, (a parte San Giuliano a Mare, geograficamente delimitato dal fiume Marecchia e dal suo deviatore), oltre che dalle abitudini consolidate.

Alle varie località fa anche riferimento un differente mercato turistico, in quanto la densità delle strutture ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere) ed il loro livello qualitativo varia sostanzialmente da zona a zona.

Un secondo parametro è costituito dall'analisi delle previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, soprattutto per quanto concerne viabilità e dotazione di servizi ed attrezzature.

Un terzo parametro concerne la "Organizzazione della circolazione sulla rete principale per l'accesso al centro urbano ed alla zone turistiche" prevista dal Piano Generale del Traffico Urbano e della Mobilità (P.G.T.U.) predisposto dal Comune di Rimini.

L'introduzione della circolazione <<a stanze>> (di cui al precedente punto 6.b), lo sviluppo longitudinale costiero dei singoli tratti ed i relativi assi di penetrazione ed uscita sono ipotesi fondamentali per verificare l'individuazione delle zone sotto il profilo della omogeneità di accesso da monte (e più in generale di relazione con il resto della città e con il territorio circostante) e di sistemazione della mobilità locale.

L'analisi e la combinazione dei vari parametri suggerisce l'individuazione delle <<macrozone>>: occorre precisare che possono esistere marginali differenze tra l'individuazione effettuata e la toponomastica "consolidata", specie se riferita alle concessioni di spiaggia.

La tabella n°0 allegata in << Appendice>> elenca e definisce le n° 13 <<macrozone>> individuate.

I parametri per l'individuazione delle <<macrozone>> contengono già gli elementi per evidenziare differenze e caratteristiche specifiche dei singoli ambiti: ciò significa che il <<Piano>> non può contenere previsioni uguali e ripetitive per l'intero territorio comunale, ma essere articolato in relazione agli ambiti individuati per meglio corrispondere alle necessità ed alle esigenze delle singole zone.

9 – CRITERI DI RIQUALIFICAZIONE – ACCORPAMENTO

La spiaggia è parte integrante e sostanziale dell'offerta turistica; l'offerta turistica evolve in relazione alle continue modificazioni delle richieste od esigenze degli utenti legate a più ampi fenomeni economici, sociali e culturali, spesso difficilmente prevedibili: alle nuove richieste od esigenze possono corrispondere assetti dell'arenile assai diversi.

Il <<Piano>>, avente una proiezione temporale almeno decennale, deve tenere conto della dinamica del mercato turistico e non può prefissare contenuti ed assetti definiti e definitivi, immodificabili per almeno un decennio: il <<Piano>> non può quindi essere costituito da una sommatoria di "progetti", seppure articolati e differenziati per <<macrozone>>.

Nel rigoroso rispetto delle finalità generali, il <<Piano>> stabilisce regole e parametri per la ristrutturazione e la riqualificazione delle attrezzature e degli assetti della spiaggia, ivi comprese le destinazioni d'uso non ammesse, senza tuttavia prefigurare le nuove forme ed architetture.

L'estrema frammentazione delle concessioni, originate dal processo di progressiva utilizzazione economica dell'arenile, ha in passato generato un'immagine riconoscibile e vincente della "spiaggia riminese", ove era noto il rapporto consolidato tra gestore ("bagnino") e cliente. Nel contempo la mentalità di autosufficienza di ogni singolo operatore ed il meccanismo di reciproca "omologazione" hanno prodotto un assetto pressoché indifferenziato ed ormai saturo.

La ristrutturazione e riqualificazione della spiaggia non può quindi avvenire facendo riferimento alle singole concessioni, alcune delle quali di dimensione veramente minima.

La prescrizione di accorpamento delle superfici coperte (P.T.P.R. = P.T.C.P.) implica l'individuazione di ambiti spaziali più ampi rispetto alle singole concessioni: implica cioè l'individuazione di "comparti di intervento" comprendenti gli ambiti di più concessioni. Essi costituiscono le "unità minime di intervento" prescritte dalle "Direttive" del Consiglio regionale E.R. relative alla L.R. n° 9/2002.

La sostituzione delle singole "concessioni" con "comparti di intervento" come entità di riferimento per la riqualificazione dell'arenile ha conseguenze economiche e sociali, e modifica l'esistente tipologia del "bagno".

Il "comparto di intervento" comporta il contestuale intervento di più operatori per l'attuazione di un unico progetto, evidentemente condiviso.

Se il <<Piano>> individuasse "comparti di attuazione" rigidi seguendo criteri esclusivamente *progettuali*, difficilmente le previsioni sarebbero attuabili in quanto accordi basati su strumenti coercitivi sono praticamente impossibili: potrebbe generarsi un processo di sostituzione degli operatori (vendita delle concessioni), ovvero di reciproci condizionamenti o ricatti, tanto più fosse alto il numero dei concessionari compresi nel "comparto".

Al contrario il <<Piano>> deve individuare gli ambiti per la ristrutturazione e la riqualificazione della spiaggia seguendo criteri regolamentari e parametrici connessi e paralleli alle regole ed ai parametri stabiliti per l'attuazione delle previsioni, lasciando agli operatori la possibilità dell'esatta individuazione dei "comparti": evidentemente vengono stabilite delle norme che impediscano l'isolamento e l'esclusione di singole concessioni dall'attuazione degli interventi.

Altra conseguenza dell'attuazione delle previsioni tramite "comparti di intervento" è il superamento della struttura <<bagno>> e la sostituzione con l'entità <<stabilimento>>: stabilimento inteso come accorpamento condiviso di più concessioni, ivi compresi i "chioschisti" (le cui concessioni sono intercluse tra quelle dei "bagnini"), capace di offrire alla clientela una molteplicità di servizi.

Nonostante l'elasticità "controllata" e "parametrata", l'accorpamento di più concessioni per la realizzazione delle previsioni del <<Piano>> può comunque incontrare l'ostilità – preconcepita o motivata – di parte degli operatori: le norme di attuazione contengono i dispositivi di tutela per l'attuazione del <<Piano>>, ferma restando la legislazione statale e regionale vigente in materia.

In sintesi la tipologia del <<Piano dell'arenile>> è quella di uno strumento di gestione che prevede interventi di ristrutturazione e riqualificazione della spiaggia nel rispetto e nel ripristino dei caratteri ambientali dell'area; che articola le previsioni in relazione alle varie differenti situazioni locali (macrozone); che non prescrive l'attuazione di progetti predefiniti, ma indica regole e parametri per la definizione dei nuovi assetti da attuarsi non singolarmente, ma previo costituzione di <<comparti>>; che perimetra <<comparti>> indicativi, variabili in relazione alle aggregazioni che verranno a costituirsi, stabilendo comunque una dimensione minima consentita.

L'attuazione delle previsioni porterà ad una graduale sostituzione degli attuali numerosissimi <<bagni>> con un numero più ridotto di <stabilimenti>> balneari pluriattrezzati.

Quanto detto è la regola di base del <<Piano dell'arenile>>.

Occorre ricordare tuttavia che esistono alcune situazioni peculiari dovute al contesto geografico od urbanistico che richiedono soluzioni particolari: in questi casi il << Piano>> perimetra le aree "atipiche" e le sottopone a normative specifiche, ovvero prevede la presentazione di progetti assimilabili a piani particolareggiati, in coerenza con il vigente P.R.G. o, se necessario, in variante ad esso. (vedere successivo punto 12)

Essendo il presente il primo <<Piano dell'Arenile>> che prevede il superamento delle singole concessioni di spiaggia e l'accorpamento, è previsto un periodo (cinque anni) entro il quale possono essere presentati i progetti dei nuovi <<stabilimenti>> da parte degli attuali concessionari: la disposizione è finalizzata a garantire una continuità nella gestione di spiaggia, evitando inopportune e non volute sostituzioni parziali o totali degli attuali operatori che potrebbero verificarsi in virtù delle vigenti leggi nazionali in materia (<<offerte in concorrenza>>).

La mancata attuazione dell'accorpamento comporta la non modificabilità dei perimetri delle concessioni demaniali in atto e la sola "manutenzione ordinaria" per i manufatti esistenti; inoltre essa comporta l'impossibilità di installazione di nuovi manufatti <<stagionali>> ovvero il mancato rinnovo delle relative <<autorizzazioni ambientali>> oltre i cinque anni dalla prima installazione.

10. LO STABILIMENTO BALNEARE

Il nuovo <<stabilimento>> balneare non può essere inteso come semplice sommatoria delle precedenti <<concessioni>> singole: facendo un paragone con l'edilizia residenziale, non può essere concepito come un insieme di "case a schiera".

Lo stabilimento è un insieme organico di attrezzature e servizi organizzato in modo razionale, capace di offrire un'immagine unitaria, conforme al sito e riconoscibile: comprende servizi ed attrezzature contenuti e/o compresi entro superfici coperte, spazi scoperti attrezzati per il gioco, lo sport od altre attività di svago; aree per il soggiorno in spiaggia (lettini, sedie a sdraio, ombrelloni, ecc.); eventuali altri elementi leggeri e removibili di arredo; spazi connettivi piantumati o comunque sistemati rispettando le caratteristiche ambientali del sito.

Dato il continuo evolvere del mercato turistico e delle connesse richieste ed esigenze, il <<Piano>> non può prefissare le destinazioni d'uso ammesse negli stabilimenti, in quanto un eventuale elenco preventivo sarebbe senz'altro una mera elencazione di quanto oggi esistente e/o prevedibile, pertanto soggetto ad una continua revisione ed aggiornamento: è più corretto stabilire quali funzioni non sono ammesse nell'ambito dell'arenile, quali ad esempio il commercio, l'artigianato, od altre attività comportanti un carico ed un tipo d'uso estranei alle caratteristiche dei luoghi.

Il <<Piano>> stabilisce la superficie coperta ammessa per ciascuno stabilimento che, in ottemperanza alle prescrizioni del P.T.P.R. = P.T.C.P., non può essere superiore al 90% della somma delle superfici coperte preesistenti nelle concessioni (per *superfici coperte* si intendono le superfici occupate dall'ingombro planimetrico degli involucri edilizi fissi: le N.T.A. del <<Piano>> definiscono esattamente le *superfici coperte* in sintonia con le N.T.A. del vigente P.R.G.).

Considerata tuttavia l'assoluta disomogeneità dell'attuale distribuzione delle superfici coperte soprattutto tra litorale sud e litorale nord (ove le superfici coperte sono mediamente assai contenute), ma anche tra differenti concessioni della medesima zona (illustrate sommariamente al precedente punto 3.B), è stato introdotto un criterio di "perequazione" finalizzato a creare le condizioni affinché ovunque possano essere realizzati gli <<stabilimenti balneari>>; obiettivo altrimenti impossibile con l'applicazione passiva e generalizzata dell'abbattimento del 10 % delle superfici coperte.

Nel caso di superfici coperte superiori ad un certo limite quantitativo, ovvero superiori ad un certo indice, è previsto un abbattimento delle superfici coperte superiore al 10%; al contrario, qualora le superfici coperte siano inferiori ad un certo limite, è previsto il mantenimento della quantità esistente.

In particolare, considerata la diversa profondità dell'arenile tra parte nord e parte sud, i parametri di riferimento sono stati ipotizzati nel rapporto di 1 a 2. Analizzati il rilievo dello stato di fatto ed i dati disponibili, il tetto massimo autorizzabile per le superfici coperte è stato previsto in mq 3,0 mq/ml. di fronte dello stabilimento nella parte nord, e mq. 6,0/ml. di fronte dello stabilimento, nella parte sud: le superfici coperte eccedenti tali indici vengono ridotte sino a tali limiti. Gli indici minimi sono stati previsti rispettivamente in mq. 1,5 ml. (nord) e mq. 3,0/ml. (sud).

Chi si trova attualmente in posizione intermedia tra gli indici minimo e massimo, riduce le superfici coperte del 10 %; o meno, per non scendere sotto l'indice minimo. chi è sotto l'indice minimo, non riduce; chi è sotto l'indice di 1,0 mq./ml. può incrementare le superfici coperte sino a tale indice.

L'articolo 26 punto 4 delle N.T.A. regola le suddette "perequazioni".

Tale possibilità trova comunque riscontro nella compatibilità ambientale dei siti specifici e rimane nell'ambito degli obiettivi generali a livello comunale (abbattimento complessivo del 10 % delle superfici coperte).

All'interno di ciascuno stabilimento vengono fissate (in cifre assolute o percentuali) le quantità, in termini di superficie coperta, da destinarsi a funzioni legate alla vita di spiaggia (ufficio, custodia e deposito oggetti, servizi igienici, ecc.), a pubblici esercizi ed alle altre attività ammesse.

Nella "ridistribuzione" della superficie coperta tra le varie attività viene senz'altro ridotta la percentuale da destinarsi a cabine: attrezzature attualmente sovradimensionate in quanto non più centrali nella funzione balneare.

Vengono stabiliti requisiti qualitativi inderogabili, anche relativamente ad assenza di barriere architettoniche, *standard* quantitativi di servizi igienici (per la generalità degli utenti, per le categorie protette, per la puericoltura, per gli addetti); *standard* qualitativi per la distribuzione degli ombrelloni ed il calcolo delle capacità ricettive, e quant'altro necessario ad ottenere esercizi affidabili e sicuri.

L'organizzazione a <<stabilimento>> e la mancanza di elencazione preventiva di destinazioni ammesse è finalizzato a consentire una differenziazione tra le dotazioni delle nuove entità: differenziazione legata alle caratteristiche specifiche dei singoli siti (ampiezza dell'arenile, accessibilità, ecc.), al rapporto con il livello qualitativo e le dotazioni di attrezzature e servizi degli adiacenti esercizi alberghieri, od al quadro complessivo del mercato turistico.

11. TIPOLOGIA DELLO STABILIMENTO BALNEARE

Le prescrizioni degli strumenti territoriali sovraordinati (P.T.P.R. / P.T.C.P.) impongono, oltre che l'accorpamento dei volumi ed il contenimento (in riduzione) delle superfici coperte, l'apertura di varchi visivi tra prima strada litoranea (pedonale o veicolare), battigia e mare.

In effetti, attualmente la vista della battigia e del mare è preclusa, specie in estate, per la maggior parte dello sviluppo longitudinale dell'arenile.

Ciò comporta che i nuovi assetti siano organizzati per "nuclei" o gruppi ove vengano accorpati la maggior parte degli elementi costituenti *superficie coperta*, lasciando in tal modo aperti ampi varchi di superficie scoperta.

Al di là delle prescrizioni degli strumenti territoriali sovraordinati, tale tipo di distribuzione dei volumi corrisponde ad un uso della superficie dell'arenile più razionale rispetto a quello attuale: oggi le superfici scoperte non sono esito di programmazione, e quindi di preventiva idea o progetto di utilizzazione, ma spazi di risulta tra i vari corpi edilizi e manufatti progressivamente realizzati.

La consistenza e la dimensione dei "nuclei" e dei varchi dipenderà dalle dimensioni complessive dei comparti di attuazione, cioè dalle caratteristiche dei nuovi stabilimenti.

Il <<Piano>> prevede criteri distributivi delle attività e delle attrezzature anche in senso ortogonale alla precedente, cioè nel senso della profondità dell'arenile.

Di massima si possono prevedere quattro fasce:

a – una prima fascia <<filtro>> tra la strada litoranea (o gli edifici e relativa area di pertinenza, ove esistenti) e l'arenile: in essa vanno collocate sistemazioni ambientali

e non possono essere sistemate *superfici coperte* (se non specificatamente previste, o preesistenti).

La larghezza della fascia è in relazione alle caratteristiche dimensionali complessive dell'arenile;

- b – una seconda fascia è destinata ad ospitare i servizi e le attrezzature necessitanti di superfici coperte, cioè i suddetti “nuclei”; anche in questo caso la larghezza sarà in relazione alle profondità complessive dell'arenile;
- c – la terza fascia è destinata alla <<vita di spiaggia>> (zona ombreggio: ombrelloni, lettini, ecc.); per la parte più prossima alla battigia, tradizionalmente “libera” (zona <<cuscinetto>>), possono essere stabilite norme che consentano una distribuzione degli ombrelloni meno rigida rispetto all'attuale, e la collocazione di mini-chioschi (facilmente amovibili) per la sola vendita di bevande (<<primo servizio>> di spiaggia);
- d – la quarta fascia, adiacente la battigia, rimane esterna alle concessioni degli stabilimenti. In essa tuttavia insistono concessioni per noleggio natanti (<<mosconari>>) alle quali viene data una sistemazione per le piccole attrezzature legate all'attività.

Le prime tre fasce non possono avere larghezza costante in tutto il litorale riminese in quanto l'arenile ha una profondità variabile da zona a zona: occorre notare tuttavia che la profondità di una fascia non è una variabile indipendente rispetto alla profondità delle altre fasce.

Per evitare rigidi schematismi, è prevista la possibilità di sostituire le linee rette delimitanti le varie fasce, rappresentate sugli elaborati cartografici, con linee curve, purchè l'area complessiva delle singole fasce rimanga inalterata.

La profondità della fascia adiacente la battigia deve essere mantenuta di profondità non inferiore a quella storicamente esistente; tuttavia, data la dinamicità della linea di battigia (soprattutto nella parte nord), la definizione della esatta profondità della fascia viene demandata alla annuale <<Ordinanza balneare>>. (vedere successivo punto 19)

Gli elaborati cartografici e la normativa individuano esattamente la profondità delle varie fasce; le norme di attuazione articolano le prescrizioni quantitative e geometriche in relazione ai contesti (macrozone, ma anche gruppi o singoli stabilimenti).

12. COMPARTI D'INTERVENTO SPECIALI

Il <<piano dell'Arenile>> individua n° 12 comparti d'intervento <<speciali>>, cioè non destinati e non destinabili alla realizzazione di stabilimenti balneari.

I dodici tratti di arenile non soggetti a concessioni “numerate” si sviluppano per complessivi ml. 879,0 di fronte (5,93 % dell'intero arenile comunale), e sono localizzati per circa un quarto dello sviluppo nella parte nord (ml. 227 pari al 25,8 %), la maggior parte a sud (ml.652, pari al 74,8 %).

I comparti d'intervento speciali posti nella parte nord sono destinati per la maggior parte ad attività nautiche (centro nautico e darsena di Viserba); due comparti sono destinati o ad attività terapeutiche (“Sol et Salus”), o sociali (assistenza all'infanzia); un ultimo comparto costituisce l'unica spiaggia privata riminese, connessa ad esercizio alberghiero.

Per tutti questi comparti speciali sono previsti solo interventi di sistemazione senza aumento di carico edilizio e/o d'uso (corpi edilizi, manufatti od attrezzature).

I comparti d'intervento speciali posti nella parte sud presentano un'assoluta varietà di situazioni particolari.

A Marina Centro vi è la spiaggia in concessione al Grand Hotel con adiacente piccola spiaggia in "consegna" all'Aviazione Militare: esse costituiscono comparto d'intervento speciale date la specificità delle funzioni e la particolarità del sito.

La compresenza della foce del torrente Ausa e dell'edificio del bagno Nettuno (di proprietà demaniale) ha suggerito di costituire un comparto <<speciale>>, insieme alla interclusa concessione n° 28/A, al fine di prevedere un intervento coordinato per la sistemazione idraulica della foce (prolungamento dello scatolare con soprastante realizzazione di pontile), per la ristrutturazione della adiacente spiaggia ed il recupero e restauro del bagno Nettuno.

A Bellariva (macrozona n° 9) esiste un tratto di arenile in concessione ad una colonia (colonia Comasca), che si conferma, ed un tratto concesso al Patronato scolastico, che si prevede sia utilizzato per scopi sociali e sportivi.

La maggior parte di comparti speciali (ml. 350) è posta nella parte più a sud del litorale riminese (macrozona n° 13 "Novarese"): la spiaggia riservata all'istituto Talassoterapico, ad un Convitto di Suore, ed un'ulteriore "consegna" all'Aviazione Militare: per tutti questi si conferma l'attuale destinazione senza incrementi del carico esistente.

(vedere tabella allegata all'articolo 15 delle N.T.A.)

13. SPIAGGE LIBERE

L'entità e le dimensioni attuali delle spiagge libere è del tutto insoddisfacente, la loro distribuzione lungo il litorale è assai disomogenea.

Le attuali spiagge libere del litorale riminese sono un riflesso diretto delle vicende storiche legate alla spiaggia ed agli adiacenti tessuti urbani.

Nella parte nord, l'erosione dell'arenile ha sottratto alla spiaggia la quasi intera proprietà demaniale, per cui sull'attuale arenile, quasi interamente di proprietà privata, non esistono spiagge libere, se si eccettua uno scampolo (ml. 18) non concessionato, ma non utilizzato come spiaggia libera, posto in riva sinistra dell'argine del deviatore Marecchia.

Nella parte sud esistono due spiagge libere alle estremità del tratto: alla estremità nord (Marina Centro, a partire dal molo destro del porto canale: ml. 250), alla estremità sud, a confine con il territorio del comune di Riccione (ml. 210). In entrambe i casi a monte di queste spiagge non esistono praticamente esercizi alberghieri.

Sempre nella parte sud, oltre alle suddette spiagge libere ne esistono altre due di vecchia origine: in località Marebello (ml. 34) ed in località Miramare (ml. 14).

Complessivamente il fronte delle attuali spiagge libere del litorale riminese è di ml. 526, pari al 3,5 % della lunghezza totale.

Data la situazione concessoria ed i connessi problemi economici e sociali, anche in caso di improbabili rinunce, revoche o sospensioni delle concessioni (tutte ri-concessionabili ai sensi del punto 6.2.3.2 della delibera C.R.E.R. n° 468/2003), è impossibile raggiungere l'obiettivo regionale di un minimo del 20 % di spiagge libere.

Il <<Piano>> tuttavia punta ad un aumento della dotazione ed ad una loro più equa e funzionale distribuzione sul territorio.

Nella parte nord si propone di definire spiagge libere un tratto di litorale posto al confine nord del territorio comunale (confine con Bellaria Igea Marina), di proprietà di adiacente "Casa di cura", sottoutilizzato per scopi teraspeutici e già oggi parzialmente usato come spiaggia libera, alla proprietà viene riconosciuto come <<comparto speciale>> un tratto, comprendente un edificio, sufficiente per gli scopi d'istituto.

Oltre al fronte demaniale di due spiagge "private" (cioè di uso riservato – residenza ed albergo – senza scopi sociali: anomalia nel litorale riminese), si definisce spiaggia libera un ampio tratto di arenile posto a mare di un edificio già Colonia marina.

Non vi sono concrete possibilità di individuazione di spiagge libere nelle macrozone di Viserba e Viserbella: tuttavia in tal modo nella parte nord vengono definiti ml. 414 di arenile aperti al libero uso pubblico.

E' prevista la realizzazione di una spiaggia libera con fronte di circa ml. 70,0 nell'ambito della ristrutturazione dell'arenile di San Giuliano Mare, in adiacenza alla nuova Darsena.

Oltre alla riconferma di quelle esistenti, nella parte sud vengono individuate come nuove spiagge libere l'attuale spiaggia riservata al "Circolo velico" (da trasferire), la spiaggia già in concessione alla colonia ENEL, la parte a mare della spiaggia adiacente il "Convitto suore": in totale ml. 679 di arenile pubblico.

Nella parte sud, stante la maggiore dinamicità economica della zona, è previsto che due tratti di litorale definiti spiagge <<libere>> possano essere oggetto di permuta con concessioni private (numerate) in atto in altre macrozone. In questo modo, verificandosi la permuta, vi è la possibilità di localizzare almeno una spiaggia libera per ogni macrozona del litorale sud: per questo motivo le norme tecniche di attuazione del <<Piano>> prevedono che le <<spiagge libere>> siano spiagge in concessione al Comune di Rimini con clausole concessorie che consentano tali operazioni.

Complessivamente il fronte delle spiagge libere comunali raggiunge in tal modo ml. 1.163, pari al 7,85 % del totale, ed un incremento pari a più del 100 % rispetto alla situazione attuale.

Le norme tecniche di attuazione del <<Piano>> stabiliscono caratteristiche e dotazione dei servizi per le spiagge aperte al libero uso dei cittadini.

(vedere tabella allegata all'articolo 16 delle N.T.A.)

14. CENTRI NAUTICI E NOLEGGIO IMBARCAZIONI DA DIPORTO – PONTILI

Sull'arenile riminese esistono oggi n° 9 <<Centri nautici>> e n° 55 <<noleggianti >> di imbarcazioni da diporto, tutti localizzati nella parte posta a sud del porto canale: l'attività è oggetto di concessione demaniale specifica, con localizzazione ma senza area di pertinenza.

Per evidenti ragioni economiche, l'attività di noleggiatore di imbarcazioni da diporto (storicamente i <<mosconi>> a remi, poi integrati da altri tipi di natanti) è gradualmente ma sostanzialmente diminuita negli anni, in parte sostituita dai <<centri nautici>> in grado di offrire una pluralità di servizi: scuola di nuoto, scuola di vela, scuola e noleggio di surf, ecc.).

Il tutto è avvenuto però senza programmazione, per cui l'attuale localizzazione sull'arenile è assolutamente disomogenea in quanto prodotta per negativo, cioè per mancato rinnovo delle concessioni di noleggiatore.

Lo <<stabilimento balneare>>, unità di riferimento della ristrutturazione dell'arenile di Rimini, in quanto entità erogatrice di molteplici servizi legati alla attività balneare sarebbe l'elemento di riferimento naturale per la riorganizzazione del settore.

Ciò viene previsto. Tuttavia in sede normativa non vi è alcuna prescrizione coercitiva in tal senso in quanto, essendo concessioni demaniali distinte con valori e potenzialità economiche assolutamente non equiparabili, in presenza di strumenti coercitivi si innescherebbe un processo di passivo assorbimento.

Il <<Piano>> prevede una ristrutturazione ed un accorpamento delle pregresse concessioni da attuarsi per ciascuna macrozona, al fine di ottenere una più omogenea distribuzione degli esercizi.

Si prevede che ogni <<Centro nautico>> sia costituito da un "centro", da localizzarsi uno per macrozona (od al massimo due) ad una distanza minima reciproca di ml. 600, e da più "punti noleggio" di imbarcazioni (massimo quattro per ogni "centro"), con distanza reciproca non inferiore a ml. 150.

Con queste prescrizioni i "centri", oggi n° 9, potrebbero essere da un minimo di n° 8 ad un massimo di n° 11, ed i punti noleggio, oggi n° 55, potrebbero essere compresi tra n° 24 e n° 44.

Vengono altresì previste strutture <<stagionali>> coperte di piccola dimensione, da collocarsi però contestualmente alla ristrutturazione delle concessioni.

L'uso della superficie marina per attività complementari ai <<Centri nautici>> non è stato previsto in quanto demandato alla <<Ordinanza balneare>>, ai sensi del punto 3.1.1 della Delibera C.R.E.R. n° 468/2003.

Il <<Piano>> prevede la possibilità di realizzazione di pontili per sole operazioni di imbarco e sbarco passeggeri, con esclusione di funzioni di sosta e ricovero di imbarcazioni.

I pontili previsti sono elementi funzionali "minimi", strutture costituite da materiali ecocompatibili, di facile rimozione, e tali da non interrompere la continuità di percorrenza longitudinale dell'arenile o da impedire od ostacolare eventuali operazioni di salvataggio.

Gli elaborati cartografici del <<Piano>> individuano i punti di possibile localizzazione: la scelta è stata operata privilegiando i siti di deflusso di acque interne necessitanti di prolungamento di canalizzazione verso l'esterno: in tale modo i pontili contribuiscono a mitigare l'impatto ambientale delle nuove canalizzazioni, e si collocano in tratti di litorale comunque interdetti alla balneazione.

15. CRITERI DISTRIBUTIVI ED ARCHITETTONICI – MATERIALI

Le <<direttive>> emanate del Consiglio Regionale E.R. puntano ad una *rinaturalizzazione* della spiaggia, per quanto possibile.

La finalità ha forti influenze sulle tipologie e sui materiali che possono essere utilizzati, sulle dimensioni dei volumi, sulla percentuale di impermeabilizzazione dei suoli e comunque sulle superfici complessive dei percorsi e dei lastrici.

Criterio fondamentale è la distinzione tra corpi edilizi e/o manufatti <<fissi>> e corpi edilizi, manufatti, impianti ed attrezzature <<stagionali>>: i primi possono essere collocati sull'arenile per tutto l'anno solare; i secondi possono essere collocati solo durante la <<stagione balneare>>, come definita dall'apposita <<Ordinanza balneare>>.

I materiali <<fissi>>, soggetti a "permesso di costruire", vanno collocati sulla seconda fascia (fascia dei "nuclei" degli stabilimenti), e sono inibiti in terza e quarta fascia (area ombreggio e battigia).

In prima fascia i materiali <<fissi>> sono ammessi solo marginalmente: attrezzature delle sistemazioni ambientali, giochi (limitati, ed a determinate condizioni), ed eventuali preesistenze confermate.

I manufatti, impianti ed attrezzature <<stagionali>>, soggetti ad "autorizzazione ambientale", sono collocabili nella seconda e terza fascia: qualora non modificati, è previsto per cinque anni il semplice rinnovo della prima "autorizzazione ambientale".

In sede di convenzione "urbanistica", è altresì prevista la possibilità di stabilire che parte limitate dei manufatti ed impianti <<stagionali>> possano essere lasciati annualmente in sito.

Comunque tutti i corpi edilizi, manufatti, impianti, attrezzature, ecc. che vengono collocati sull'arenile debbono essere di facile amovibilità, per cui vengono definite le caratteristiche tecniche che corrispondono a questo requisito: sono precisati i tipi di fondazione ed appoggio delle strutture, dando la preferenza a sistemi costruttivi costituiti da strutture in legno od in metallo essendo il calcestruzzo armato prefabbricato, anche se verniciato ed ora largamente utilizzato, non consono all'arenile per il forte intrinseco impatto ambientale.

Tutti i materiali collocabili sull'arenile, sia fissi che stagionali, sia appoggiati sulla sabbia (lastrici, pedane, ecc.) che in elevazione debbono essere per natura e tecnologia usata <<ecocompatibili>>, con preferenza al legno, al metallo, alle tele di materiali naturali.

16. CRITERI TIPOLOGICI – ARCHITETTONICI – AMBIENTALI

I nuovi volumi debbono essere comunque di dimensione contenuta sia in estensione che in altezza: pur accorpate, le nuove attrezzature non possono dare luogo a complessi architettonici che costituiscano barriere visive sia in larghezza che in profondità.

Per i nuovi corpi edilizi vengono fissati limiti per la dimensione complessiva (superficie), per l'altezza massima (ivi comprese le condizioni per l'eventuale utilizzo delle terrazze a copertura dei pubblici esercizi), per la larghezza massima del fronte (rispetto alla strada litoranea), per i materiali.

Uno dei problemi esistenti oggi sull'arenile è costituito dall'entità e dal tipo di pavimentazioni, per la quasi totalità costituite da lastre di cemento prefabbricate.

E' preferibile che i percorsi pedonali ed i lastrici, da contenersi entro basse percentuali di superficie complessiva (e comunque principalmente entro le prime due <<fasce>>), vengano realizzati in legno od altri materiali consoni all'ambiente.

Altre norme regolamentano le caratteristiche tecniche e morfologiche di tutti gli altri materiali la cui collocazione è ammessa sull'arenile.

Particolare attenzione viene posta all'impianto stabile di essenze vegetali: le sistemazioni debbono essere conformi al vigente <<Regolamento Comunale del verde privato e pubblico e delle aree incolte>>.

La parte di Norme Tecniche di Attuazione che comprende ed elenca le definizioni, i parametri numerici, le caratteristiche tecniche, le caratteristiche tipologiche, edilizie ed architettoniche dei corpi edilizi, dei manufatti, degli impianti e comunque degli interventi ammessi sull'arenile riveste precipua e fondamentale importanza <<ambientale>>, ma non riveste un ruolo strutturale urbanistico del <<Piano dell'Arenile>>.

Pertanto questa parte delle N.T.A. del <<Piano dell'Arenile>> potrebbe essere stralciata e divenire capitolo del Regolamento Edilizio comunale, ovvero del R.U.E. (Legge Regionale n° 20/2000), con più semplice e rapida possibilità di aggiornamento in relazione alle continue e molteplici novità in materia.

Qualora il testo venisse concordato con la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio (Ravenna), essa potrebbe divenire oggetto di specifica <<convenzione>> tra Soprintendenza e Comune di Rimini, con notevole semplificazione e riduzione di procedure e di tempi per il rilascio della necessaria <<autorizzazione ambientale>>.

17. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.) del <<Piano>> definiscono "opere di urbanizzazione primaria la sistemazione ambientale della fascia A (<<filtro>>) e la realizzazione dei sottoservizi a rete.

Di norma le opere di urbanizzazione primaria vengono realizzate dai soggetti attuatori; vista tuttavia la possibile difficoltà di coordinamento tra differenti comparti di attuazione, è previsto l'eventuale intervento sostitutivo del Comune con conseguente rivalsa dei costi sui soggetti attuatori.

L'eventuale difficoltà di coordinamento ed omogeneizzazione riguarda principalmente la fascia A (<<filtro>>).

Relativamente ai sottoservizi a rete, prevedendo il <<Piano>> un *non-aumento* (anzi, una riduzione) del carico urbanistico ed il mantenimento delle attuali funzioni, non si ritiene necessario un potenziamento degli impianti esistenti in relazione alle previsioni: le previsioni del <<Piano>> comportano esclusivamente una modesta modifica di posizionamento delle singole utenze, le cui esatte localizzazioni non sono predeterminate in quanto il piano particolareggiato, non essendo di tipo "architettonico", stabilisce esclusivamente parametri e criteri localizzativi.

Per tali ragioni non si è ritenuto necessario corredare il presente <<Piano>> con progetti specifici di impianti per servizi a rete.

18. PUBBLICITA'

L'obiettivo dichiarato dagli strumenti pianificatori sovraordinati (P.T.P.R. / P.T.C.P.) di migliorare l'assetto ambientale e di puntare ad una rinaturalizzazione degli arenili, compito affidato ai <<Piani dell'Arenili>> dalla L.R. n° 9/2002, implica che le spiagge non possono essere considerate luoghi di localizzazione di manufatti ed impianti destinati ai messaggi pubblicitari.

Tenendo conto della situazione esistente, il presente <<Piano>> prevede la possibilità di collocazione di spazi pubblicitari esclusivamente per prodotti acquistabili e/o consumabili in sito: possibilità prevista con limitati parametri localizzativi e dimensionali.

Precisi limiti vengono posti anche alle indicazioni relative agli esercizi alberghieri ed al loro rapporto con gli stabilimenti balneari, al fine di evitare forme di pubblicità diretta degli alberghi che usino come pretesto il valore di posizione della spiaggia.

19 – PROGETTI <<PILOTA>>

E' prevista la possibilità di redigere e presentare progetti <<pilota>> per la realizzazione degli stabilimenti balneari (art. 46 N.T.A.).

Nell'ambito dei progetti <<pilota>> possono essere derogate parte delle norme di attuazione del presente <<Piano>>, ferma restando l'inderogabilità dei principi e delle norme *strutturali* (parametri quantitativi, destinazioni d'uso, ecc.).

I progetti <<pilota>> seguono le procedure dei "piani particolareggiati di iniziativa privata" ai sensi degli articoli 25 e 49 della L.R. n° 47/1978 (e s.m.i.), ovvero dei P.U.A., ai sensi degli articoli 31 e 35 della L.R. n° 20/2000 (e s.m.i.).

20 – ORDINANZA BALNEARE

Vi sono aspetti anche importanti nella gestione dell'arenile il cui esatto contenuto non può essere stabilito nell'ambito di uno strumento sostanzialmente urbanistico (accessibilità dell'arenile in relazione ai problemi di ordine pubblico, gestione del salvataggio, uso della superficie marina, ecc.); oppure aspetti e parametri che, anche se connessi più strettamente ai contenuti del <<Piano>>, presentano variabilità e volatilità in relazione alle modifiche geometriche della linea di battigia, all'andamento delle stagioni balneari, all'esperienza di gestione maturata anno per anno, per cui, se inseriti nelle norme tecniche attuative, in caso di necessità di modifiche comporterebbero periodiche *varianti* al <<Piano>>.

La Delibera del Consiglio Regionale n° 468/2003, attuativa della L.R. n° 9/2002, al Capo III prevede il mantenimento della annuale <<Ordinanza balneare>>: ad essa il <<Piano>> rimanda per le determinazioni sui suddetti aspetti e parametri.

21 – APPENDICE

ALLEGATI

TABELLE

0 – INDIVIDUAZIONE DELLE MACROZONE	pag. 26
1 – Macrozona n° 1 – TORRE PEDRERA	pag. 27
2 – Macrozona n° 2 – VISERBELLA	pag. 28
3 – Macrozona n° 3 – VISERBA	pag. 29
4 – Macrozona n° 4 – RIVABELLA	pag. 30
5 – Macrozona n° 5 – SAN GIULIANO MARE	pag. 31
6 – Macrozona n° 6 – MARINA CENTRO	pag. 32
7 – Macrozona n° 7 – TRIPOLI	pag. 33
8 – Macrozona n° 8 – PASCOLI – LAGOMAGGIO	pag. 34
9 – Macrozona n° 9 – BELLARIVA	pag. 35
10 – Macrozona n° 10 – MAREBELLO	pag. 36
11 – Macrozona n° 11 – RIVAZZURRA	pag. 37
12 – Macrozona n° 12 – MIRAMARE	pag. 38
13 – Macrozona n° 13 – NOVARESE	pag. 39
14 – DATI RIASSUNTIVI DELLE MACROZONE	pag. 40
15 – DIMENSIONE DELLE CONCESSIONI	pag. 41

NOTE

CONCESSIONE N°	La numerazione è riferita alle concessioni per attività balneari (<<bagni>>), di cui ai titoli abilitativi demaniali presso i competenti uffici, con esclusione delle concessioni soggette agli articoli 15 e 16 della presente normativa (comparti speciali e spiagge libere).
ML / MQ	Metri lineari, metri quadrati: arrotondati all'unità di misura
XXX	Superficie coperta esistente sull'arenile demaniale
XXX*	Superficie coperta esistente parte sull'arenile demaniale, parte sull'arenile di proprietà privata
XXX**	Superficie coperta esistente completamente sull'arenile di proprietà privata
XXX	Superficie coperta esistente desunta dai <<titoli demaniali>>
(XXX)	Superficie coperta esistente stimata in sito
((XXX))	Superficie coperta esistente stimata in mappa
TOTALE MQ	(STATO DI FATTO / PROGETTO): totali riferiti alle sole concessioni/stabilimenti e <<zone speciali>>(art. 15); per le <<spiagge libere>> vedere articoli 16 e 30 della Normativa

TABELLE INDICATIVE: i dati contenuti nelle tabelle seguenti:

- **non annullano diritti e quantità ottenuti legalmente;**
- **non sanciscono diritti e quantità non ottenuti legalmente.**

PIANO DELL'ARENILE DEL COMUNE DI RIMINI

INDIVIDUAZIONE DELLE <<MACROZONE>>

TABELLA N° 0

1. TORRE PEDRERA (dal confine comunale a viale del Tritone)	ml. 2.110,00
2. VISERBELLA (da viale del Tritone a viale Bologna)	ml. 1.447,00
3. VISERBA (da viale Bologna a viale XXV Marzo 1831)	ml. 1.893,00
4 RIVABELLA (da viale XXV Marzo 1831 al deviatore Marecchia / riva sinistra)	ml. 998,00
5. SAN GIULIANO MARE – DARSENA (♦) (da deviatore Marecchia / riva destra a porto canale / riva sinistra)	ml. 750,00
6. MARINA CENTRO (♦) (da porto canale / riva destra a piazzale Kennedy)	ml. 1.376,00
7. TRIPOLI (da piazzale Kennedy a piazzale B. Croce)	ml. 1.065,00
8. PASCOLI – LAGOMAGGIO (da piazzale B. Croce a piazzale Toscanini)	ml. 1.231,00
9. BELLARIVA (da piazzale Toscanini a viale Siracusa)	ml. 928,00
10. MAREBELLO (da viale Siracusa a viale Lecce)	ml. 733,00
11. RIVAZZURRA (da viale Lecce a viale Latina)	ml. 656,00
12. MIRAMARE (da viale Latina a via Cavalieri di Vittorio Veneto)	ml. 1.002,00
13. NOVARESE (da via Cavalieri di Vittorio Veneto al confine comunale)	ml. 624,00

TOTALE ARENILE IN COMUNE DI RIMINI (calcolati in mappa C.T.R. 2000)

ml. 14.813,00

- MACROZONE N° 1 ÷ 5 = **NORD** (del porto canale): **ml. 7.198**
- MACROZONE N° 6 ÷ 13 = **SUD** (del porto canale): **ml. 7.615**

(♦) – IL <<PIANO DELL'ARENILE>> RECEPISCE LE PREVISIONI DI SEPARATI ATTI PIANIFICATORI

PER I CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DELLE <<MACROZONE>> VEDERE PUNTO 8 DELLA PRESENTE RELAZIONE

TABELLA N° 1

MACROZONA N° 1

TORRE PEDRERA

(tratto a nord del Porto – canale)

CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
---	150					Spiaggia libera
---	86	((80)**)		(80)**		Centro nautico
58	62	(64**)				
59	56	(70**)		(134**)		(Non ci sono bar)
---	36					Spiaggia privata
60	64	(69**)				
61	120	(538**)		(607**)		<i>E</i> : ristor. + f. abb.: mq 459 (♣)
62	125	(218**)				<i>E</i> .: negozio mq 59
63	116	(88**)		(306**)		(bar esterno/adiacente)
64	72	(168**)				<i>E</i> : negozio/distrib.: mq 87 (♣)
65	108	(191**)	(354**)	(713**)		<i>E</i> : edicola mq 75 ; (♣) <i>E</i> : bar mq 354 (♣)
66	86	(85**)	(47**)			
67	90	(425**)		(557**)		<i>E</i> : ristor. + box: mq 345 (♣)
68	100	(620**)				
69	48	(63**)		(683**)		<i>E</i> : rist.+bar+neg.: mq. 524(♣)
70	70	(83**)				
71	70	(73**)		(156**)		(Non ci sono bar)
---	33					Spiaggia privata
72	80	(376**)				<i>E</i> : ristor.+edicola: mq 304 (♣)
72/A	40	(86**)		(462**)		
---	22					Spiaggia privata (assistenza sociale)
73	50	(93**)				
74	42	(63**)		(206**)		(Non ci sono bar)
74/A	32	(50**)				
75	54	(75**)				(Non ci sono bar)
76	88	(139**)		(214**)		<i>E</i> : edicola mq 17 (♣)
---	43					Casa di cura "Sol et Salus"
---	33	((130**))		(130**)		Casa di cura "Sol et Salus"
---	134					Casa di cura "Sol et Salus"
Totale n° 21	2.110	3.847**	401**	4.248**		

E – Corpi edilizi esistenti nell'ambito dell'arenile, su area privata

TABELLA N° 2

MACROZONA N° 2

VISERBELLA(tratto a **nord** del Porto – canale)**CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO**

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
39	72	93	((275**))			
40/41	138	165		(618*)		
42	88	85				
43	80	(107*)	(131**)			
44/45	117	(225*)	(90**)	(638*)		
46	78	(85*)				
47	68	(56*)				
48	48	50		(544*)		
49	70	83				
50	108	(131*)	(224**)			<i>E : ristorante mq 224 (♠)</i>
51	151	(69*)				
52	96	(241**)		(500*)		<i>E : bar/negozio mq 180 (♠)</i>
53	83	(69**)	(121**)			
54	100	(116**)				
55	72	(184**)		(400**)		<i>E : negoz./edic.: mq 120 (♠)</i>
56	63	(62**)				
57	45	(38**)				(Non ci sono bar)
Totale n° 17	1.477	1.859*	841**	2.700*		

E – Corpi edilizi esistenti nell'ambito dell'arenile, su area privata

TABELLA N° 3

MACROZONA N° 3

VISERBA(tratto a **nord** del Porto – canale)**CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO**

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
11	60	35		159		(Non ci sono bar)
12	36	41				
13	68	43				
14	40	40				
16	156	110		211		(Non ci sono bar)
17	150	101				
18	100	((92))		(365)		
19	66	112				
20	46	82	(79)			
21	64	76	(138)			
22	80	82		(357)		
23	48	61				
24	62	85				
25	82	101		439		
26	83	120	33			
27	80	100				
29	76	125				
30	56	73	12	452		
31/32	166	242				
33	70	100		(491)		
35	80	(60)	(19)			
36	60	100				
37	60	62				
38	54	88	(62)			
---	50					
						Darsena Viserba
Totale n° 24	1.893	2.131	343	2.474		

MACROZONA N° 4

RIVABELLA

(tratto a nord del Porto – canale)

CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
--	18		(54**)	(54**)		Spiaggia libera
1	164	(71**)	(113**)			
2	190	(174**)		(358**)		
3	130	127				
4	50	95		222		(Non ci sono bar)
5	66	102				
6	80	97		(340*)		(Non ci sono bar)
7	70	(141*)				
8	64	(114*)	(133**)			
9	86	(153*)		(697*)		
10	80	(105*)	(192**)			
Totale n° 10	998	1.179*	492**	1.671*		

TABELLA N° 6

MACROZONA N° 6

MARINA CENTRO

(tratto a sud del Porto – canale)

CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
---	250					Spiaggia libera
Delfin.	(1)	((780))		(780)		Delfinario
1	69	150				
2	29	((94))		(834)		
3	63	((256))	((230))			
4	29	((104))				
5	58	169	(•) 219		□ 89/a	(•)Esist. n° 2 bar: 85+134 mq
6	42	(122)		(1.247)		
7	26	150	(211)			
8	35	376			■ 88/a	
G.H.	100	552	((180))			Grand Hotel
9/A	16	(97)		(829)		consegna Aviazione Militare
9/B	16	(55)				
10	34	155		(732)		
11	43	250				
12	29	184	(88)			
13	21	(155)				
14	42	242	(84)	(1.076)		
15	23	181				
16	53	(414)			□ 84/a	
17	20	131				
18	42	259	(89)	(989)	□ 83/a	
19	39	337				
20	28	173				
21	37	188				
22/23	31	(276)		1.077		
24	43	296	(84)		□ 81/a	
25	43	233				
26	41	157			□ 80/a	
27	30	176	(71)	833		
28	44	224	205			(ristorante)
Totale n° 27	1.376	6.156	1.461	8.397	■ n° 1 □ n° 5	

- ZONA SOGGETTA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO <<PARCO SPIAGGIA DI MARINA CENTRO>>

TABELLA N° 7

MACROZONA N° 7

TRIPOLI

(tratto a sud del Porto – canale)

CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
28 A Net tuno	32 50	81 77	90 371	619	□ 78/a	ristorante
29 30 31 32	32 34 32 25	214 235 262 138	155	1.004	□ 77/a ■ 76/a	
33 34 35	26 58 42	138 374 215	91	818	□ 75/a	
36 37 38 39	34 28 23 47	186 108 177 253	90 91	905	□ 73/a □ 72/a	
40 41 42	44 45 45	177 139 235	88 91	730	□ 70/a	
43 44 45 46	28 40 38 40	201 204 ((276)) (132)	91 (247)	(1.151)	□ 69/a □ 68/a	
47/48 49 50 51	61 40 39 26	(306) 176 181 (167)	88 (84) 84	(1.086)	□ 66/a □ 65/a	(n° 3 BAR)
52 53 54 55	36 43 23 54	148 186 129 (275)	(95) (84)	(917)	□ 64/a □ 63/a	
Totale n° 26	1.065	(5.390)	(1.840)	(7.230)	■ n° 1 □ n° 12	

TABELLA N° 8

MACROZONA N° 8

PASCOLI – LAGOMAGGIO
(tratto a sud del Porto – canale)**CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO**

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	GEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
56	36	214			□ 62/a	(Centro direzionale spiaggia)
57	34	195	(85)	(765)		
58	24	109			□ 61/a	
59	32	162				
60	35	186	92		□ 60/a	
61	22	116		(534)		
62	56	140			■ 59/a	
63	52	52	86		□ 58/a	
63/A	28	68		297		
63/B	20	91				
64	46	224			□ 57/a	
65	22	99	88	(606)		
66	56	(195)			□ 56/a	
66/A	32	59				
67	110	114	89	262		
68	40	155				
69	38	205	95	(590)		
70	32	(135)			□ 53/a	
71	24	100				
72	36	153	84	640		
73	32	133			□ 52/a	
74	36	170				
75	38	153	89		□ 51/a	
76	54	(195)		(617)	□ 50/a	
78	62	180				
79	46	192	84		□ 49/a	
80	50	180		627		
81	50	171			□ 48/a	
82	24	121				
83	48	105		424	□ 47/a	
84	48	114	84			
Totale n° 31	1.231	4.486	876	5.362	■ n° 1 □ n° 13	

TABELLA N° 9

MACROZONA N° 9

BELLARIVA

(tratto a sud del Porto – canale)

CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
85	48	250				
85/A	32	107		357	□ 46/a	(Non ci sono bar)
85/B	44	84				
86	74	150	83	317	■ 44/a	
Col.	48					Colonia Comasca
86/A	40	126	(85)			
87	38	152		(566)		
88	36	203			□ 43/a	
89	36	218	89		□ 42/a	
90	22	69		730		
91	28	149				
92	36	205				
93	48	133	(237)		■ 39/a	
94	52	127		(497)		
---	16	((60))				Circolo velico
95	84	123	84			
96	76	188		395		
97	58	167				
98	56	179	(155)	(501)	□ 35/a	
P. Sc.	56	((25))				Patronato scolastico
Totale n°17	928	2.715	733	3.448	■ n° 2 □ n° 4	

TABELLA N° 10

MACROZONA N° 10

MAREBELLO

(tratto a sud del Porto – canale)

CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ □ NOLEG. IMB. □	NOTE
99 100 101	40 34 36	109 156 145	160	570	□ 34/a □ 33/a	
102 103 104 104/A	32 16 32 20	(139) 95 140 72	163	(609)	□ 32/a	
104/C 105 105/A	18 42 44	70 144 128	84	426	■ 31/a	
---	34					Spiaggia libera
106/B 106 107	68 34 32	(190) 182 91	155	(618)	□ 30/a	<i>(tavola: bar in 106/B)</i>
Col.	45					colonia ENEL
108 109 110	32 34 32	116 164 176	(138)	(594)		
111 112 113	25 31 42	79 126 197	(168)	(570)	□ 26/a □ 25/a	
Totale n° 19	733	2.519	868	3.387	■ n° 1 □ n° 6	

TABELLA N° 11

MACROZONA N° 11

RIVAZZURRA(tratto a **sud** del Porto – canale)**CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO**

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ □ NOLEG. IMB. □	NOTE
114 115 116 117	44 34 36 36	212 166 158 125	179 (163)	(1.003)	□ 24/a □ 23/a	
118 119/20	36 78	122 223	200	545	■ 22/a □ 21/a	
121 122 123 124	42 24 36 32	154 118 144 153	158	727	□ 18/a	
124/A 125 126 127	24 28 28 44	61 88 144 (148)	142 147 150	(880)	□ 16/a	(n° 3 BAR)
128 129 130	42 52 40	(166) 155 157	106	(584)	□ 15/a	
Totale n° 17	656	2.494	1.245	3.739	■ n° 1 □ n° 6	

TABELLA N° 12

MACROZONA N° 12

MIRAMARE

(tratto a sud del Porto – canale)

CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ □ NOLEG. IMB. □	NOTE
131 132 133	42 48 50	167 228 146	164	705	□ 14/a ■ 12/a	
134 135 137	42 40 66	172 199 190	139 163	863	□ 11/a	
138/A 138 139	40 40 50	22 134 145	177 155	633	□ 10/a □ 9/a	
---	14					Spiaggia libera
140 141 142	40 20 50	161 62 205	147 155	730	□ 8/a	
143 144 145	40 42 38	121 158 147	86	512	□ 6/a	
146 146/A 147 148 148/A	49 10 45 50 10	85 51 128 193 43	165 169	834	■ 5/a □ 4/a	
149 150	102 74	145 167	173	485	□ 3/a □ 1/a	
Totale N 22°	1.002	3.069	1.693	4.762	■ n° 2 □ n° 9	

TABELLA N° 13

MACROZONA N° 13

NOVARESE(tratto a **sud** del Porto – canale)**CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO**

CONCESSIONE N°	FRONTE ML	SUP. COPERTA MQ	SUP. COPERTA CHIOSCO BAR MQ	SUP. COPERTA TOTALE MQ	CEN. NAUTICO ■ NOLEG. IMB. □	NOTE
---	110					Spiaggia libera
Talass.	200	((100))				Istituto Talassoterapico
151	64	(89)	(84)	(173)		
Av. Mil	40	((70))				consegna Aviazione Militare
---	210					Spiaggia libera
Totale n° 1	624	(259)	(84)	(343)		

TABELLA n° 14

DATI RIASSUNTIVI DELLE MACROZONE

CONCESSIONI DI SPIAGGIA : STATO DI FATTO 2004

MACROZONA CONCESSIONI N°	MEDIA FRONTI ML	SUP. COPERTA MQ	CENTRI NAUTICI N°	NOLEGGIO IMBARCAZIONI N°	NOTE
1 n° 21 + (8)	74,90	4.248	0	0	
2 n° 17 + (0)	86,88	2.700	0	0	
3 n° 24 + (1)	76,79	2.474	0	0	
4 n° 10 + (1)	98,00	1.671	0	0	
5 (*)					Macrozona esclusa dal presente P.P.
TOTALE LITORALE NORD n° 72 + (10)	81,57	11.093	0	0	
6 n° 27 + (2)	37,41	8.397	1	5	Macrozona soggetta al P.P. <<Marina centro>>
7 n° 27 + (1)	37,59	7.230	1	12	
8 n° 31 + (0)	39,71	5.362	1	13	
9 n° 17 + (3)	47,53	3.448	2	4	
10 n° 19 + (2)	34,42	3.387	1	6	
11 n° 17 + (0)	38,59	3.739	1	6	
12 n° 22 + (1)	44,91	4.762	2	9	
13 n° 1 + (3)	64,00	343	0	0	
TOTALE LITORALE SUD n° 161 + (12)	39.91	36.668	9	55	
TOTALE GENERALE LITORALE n° 233 + (22)	52,79	47.761	9	55	

(*) – CONCESSIONI (X) E MACROZONA N° 5: ESCLUSE DALLE MEDIE

TABELLA N° 15

DIMENSIONE DELLE CONCESSIONI**CONCESSIONI DI SPIAGGIA – STATO DI FATTO 2004**

LARGHEZZA FRONTE ml.	LITORALE NORD N° CONC.	LITORALE NORD N°.%	LITORALE SUD N° CONC.	LITORALE SUD N° %	TOTALE LITORALE N° CONC.	TOTALE LITORALE N° %
Superiore a ml. 101	14	19,4 %	2	1,2 %	16	6,9 %
Compreso tra ml. 100 e 51	46	63,9 %	24	14,9 %	70	30,0 %
Compreso tra ml. 50 e 21	12	16,7 %	126	78,3 %	138	59,2 %
Inferiore a ml. 20	0	0 %	9	5,6 %	9	3,9 %
TOTALE GENERALE	72	100 %	161	100 %	233	100 %

- Esclusa macrozona n° 5: San Giuliano Mare

DATI DISAGGREGATI PER MACROZONA

macrozona	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	totale
fronte ml. ↓ magg. 101 n°	4	4	3	3	(*)	0	0	1	0	0	0	1	0	16
100 ÷ 51 n°	12	11	17	6	(*)	4	3	5	6	1	2	2	1	70
50 ÷ 21 n°	5	2	4	1	(*)	21	24	24	11	15	15	16	0	138
min. 20 n°	0	0	0	0	(*)	2	0	1	0	3	0	3	0	9
totale n°	21	17	24	10	(*)	27	27	31	17	19	17	22	1	233

(*) – Area sottoposta a separato atto amministrativo

XX – Prevalenza della dimensione della concessione nella macrozona