



Comune di Rimini

PA
2024

PIANO DELL'ARENILE

ai sensi dell'art.72 - LR 24/2017

Assunzione:

Delibera di G.C. n. 465 del 12/12/2023

Adozione:

Delibera di C.C. n. 00 del 00/00/0000

Approvazione:

Delibera di C.C. n. 00 del 00/00/0000

Pubblicazione BURERT:

n. 00 del 00/00/0000

A_REL

Relazione generale

Sindaco:

Jamil Sadegholvaad

Assessore al territorio:

Roberta Frisoni

Segretario Generale:

Diodorina Valerino

Responsabile Ufficio di Piano:

Carlo Mario Piacquadio

Responsabile del Procedimento:

Lorenzo Turchi

Garante della comunicazione e della partecipazione:

Carlo Mario Piacquadio

INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. IL PROCESSO DI PIANO..... | 1 |
| 1.1 Premessa..... | 1 |
| 1.1 Definizione dell'ambito di Piano..... | 1 |
| 1.2 La partecipazione alla formazione del piano..... | 3 |
| 2. LA STRUTTURA DEL PIANO..... | 8 |
| 2.1 Quadro Conoscitivo..... | 8 |
| 2.2 Strategia del piano..... | 8 |
| 2.3 Valsat..... | 8 |
| 2.4 Progetto..... | 9 |
| 3. I TEMI DI PROGETTO..... | 10 |
| 3.1 Accorpamento..... | 11 |
| 3.2 Il nuovo percorso pedonale sulla spiaggia..... | 11 |
| 3.3 Varchi e Spiagge libere..... | 12 |
| 3.4 Tipologia architettonica..... | 12 |
| 3.5 Il completamento del Parco urbano..... | 12 |
| 4. LA VERIFICA DEL DEGLI ARTT.13 E 14 DEL PTPR..... | 14 |
| 4.1 Aree disciplinate dall'art.13 del PTPR, escluse dall'ambito di Piano..... | 14 |
| 4.2 Permeabilità visuale..... | 16 |
| 4.3 Distanziamento dalla battigia..... | 17 |
| 4.4 Riduzione della superficie coperta..... | 18 |
| 5 I CONTENUTI DEL PIANO..... | 21 |
| 5.1 Ambiti e tratti della spiaggia..... | 21 |
| 5.2 Dimensionamento: le quantità minime inderogabili..... | 21 |
| 5.3 Le modalità attuative e le quantità di superficie coperta..... | 22 |
| 5.4 Criteri morfologici della spiaggia..... | 25 |
| 6 CONTRIBUTI DERIVANTI DALLE ANALISI CONOSCITIVE..... | 26 |
| 6.1 Analisi e studi di modellistica nell'ambito della definizione del pericolo di allagamento costiero..... | 26 |
| 6.2 Analisi geologiche..... | 31 |
| 6.3 Valutazioni dei contributi offerti dal percorso partecipativo..... | 31 |
| 6.4 L'analisi economico finanziaria..... | 33 |

1. IL PROCESSO DI PIANO

1.1 Premessa

La nuova legge urbanistica regionale 21 dicembre 2017 n. 24 disciplina, all'art.32 comma 9, le procedure per l'approvazione dei nuovi Piani dell'Arenile, di cui all'art.3 comma 2 della LR 9/2002 che riporta quanto segue: *"I Comuni approvano, con le procedure di cui agli articoli 43, 44, 45, 46 e 47 della legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio ed in conformità alle direttive regionali di cui all'articolo 2, comma 2, della presente legge, il Piano dell'arenile, avente ad oggetto la regolamentazione dell'uso e delle trasformazioni dell'arenile e delle costruzioni esistenti, nonché l'individuazione delle dotazioni delle aree per servizi pubblici e per tutte le attrezzature necessarie per l'attività turistica. Le previsioni del piano dell'arenile si attuano con intervento diretto."*

Il Piano dell'arenile, con la nuova legge urbanistica, assume un ruolo di piano urbanistico generale (PUG). Non è più un piano di dettaglio, come nella previgente normativa, che lo configurava come "piano particolareggiato".

Il Comune di Rimini con la predisposizione del nuovo piano dell'arenile, anticipa la formazione del PUG per l'intera città, elaborando un PUG "tematico" per l'arenile che porta difatti al superamento delle previsioni omologhe contenute nella disciplina vigente siano di PSC e RUE.

Attraverso il nuovo Piano dell'arenile il Comune di Rimini definisce gli obiettivi di piano, le azioni strategiche e regola le trasformazioni da attuare sull'arenile e sulle aree complementari ad esso.

1.1 Definizione dell'ambito di Piano

Il comma 9 dell'art. 32 della LR 24/2017 stabilisce la procedura generale di attuazione del Piano dell'arenile; l'iter amministrativo, che è stato unificato dalla LR 24/2017 per tutti gli strumenti generali; l'oggetto del piano ed infine i limiti territoriali entro cui i Comuni possono operare nella redazione del piano.

Tali limiti definiscono il campo di azione del Piano che può essere articolato in due parti: arenile e dotazioni pubbliche necessarie all'attività turistica.

L'arenile, ovvero, le aree libere scarsamente edificate destinate ad un utilizzo turistico-balneare con carattere stagionale, sono riconducibili, nella strumentazione sovraordinata, alle "zone di riqualificazione della costa dell'arenile", disciplinate dall'art.13 del PTPR, la cui perimetrazione è ben definita ed è stata solo parzialmente ritoccata, come riportato nella TAV.E_ALL_TAV.4, escludendo quelle aree già disciplinate dal PSC e RUE e come meglio chiarito nel successivo paragrafo 4.1.

Le dotazioni pubbliche complementari all'arenile, strettamente connesse ad esso, interessano una porzione delle aree disciplinate dall'art.14 del PTPR come "zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica".

La perimetrazione delle aree da destinare a tali attrezzature è affidata al presente piano, che ne disciplina la trasformazione.

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC) e gli atti di programmazione strategica vigenti avevano già individuato il Parco del Mare come dotazione pubblica verde di supporto all'arenile. Nello specifico l'«*Accordo territoriale per la valorizzazione ambientale della fascia di territorio compresa tra l'arenile e il margine della città costruita, finalizzata alla realizzazione del Parco del mare*» sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna, Provincia di Rimini e Comune di Rimini in data 21/01/2020, nell'ambito della cornice delineata dalla strumentazione sovraordinata, definisce gli obiettivi strategici di trasformazione dell'intero sistema arenile-lungomare e aree libere adiacenti ad esso, fino alla prima fascia edificata prospiciente il lungomare.

Arenile, lungomare e aree libere pubbliche adiacenti agiscono in sinergia alla realizzazione di un ampio parco urbano attrezzato con funzioni sportive, culturali e ricreative, libero dal traffico veicolare, e con caratteristiche tali da costituire, esso stesso, il presidio idraulico di difesa della città consolidata dagli allagamenti costieri.

Il Parco del mare contribuisce al rilancio e al rinnovo dell'offerta turistica innescando un processo di destagionalizzazione grazie alla realizzazione di una infrastruttura nella quale le due unità territoriali si spogliano delle distinzioni urbanistiche e concorrono a formare un unico spazio per la vita all'aria aperta.

Si citano in sintesi alcuni obiettivi che il progetto del Parco intende perseguire:

- a. piena integrazione degli spazi sia tra le diverse tipologie di aree pubbliche che con quelle private, nonché la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali;*
- b. il passaggio graduale dalla spiaggia all'urbanizzato mediante un'area verde attrezzata, di alto livello qualitativo, accessibile e fruibile e caratterizzata da semplicità ed economicità di gestione;*
- c. la riorganizzazione a favore della pedonalità e della ciclabilità della fascia litoranea con conseguente spostamento a monte della viabilità di scorrimento e la ri-collocazione in interrato o in aree dedicate a raso (anche se esterne alla perimetrazione del Parco) dei parcheggi pubblici esistenti*
- d. la promozione di mobilità sostenibile al fine di limitare il consumo delle risorse non rinnovabili e abbattere l'inquinamento atmosferico;*
- e. il miglioramento del microclima urbano attraverso la restituzione/ri-costituzione nonché conservazione degli elementi naturali costieri, con conseguente riqualificazione ambientale dell'arenile e del lungomare.*

In definitiva, considerato quanto premesso, il piano dell'arenile include quindi l'arenile ed il Parco del mare, costituito da tutte le aree pubbliche poste a mare del primo fronte costruito, utili alla realizzazione delle dotazioni pubbliche necessarie all'attività turistica e pertanto complementari all'arenile.

1.2 La partecipazione alla formazione del piano

Il percorso partecipativo del nuovo Piano dell'Arenile si è inserito in un processo di ascolto e coinvolgimento dei cittadini e stakeholders già avviato dall'Amministrazione comunale per la realizzazione del "Parco del mare".

Per l'approvazione del nuovo piano, però, è stato delineato un percorso specifico per la raccolta di contributi utili alla definizione del Nuovo Piano dell'arenile rivolto a cittadini, enti, organizzazioni e operatori.

Le diverse iniziative partecipative sono state finalizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- arricchire il Quadro conoscitivo con i contributi di stakeholders, altri enti territoriali, associazioni;
- condividere gli obiettivi strategici che si intendono perseguire e le scelte generali di piano;
- definire azioni condivise su alcuni temi quali: dimensionamento delle superfici, varchi a mare, servizi offerti, funzioni ai fini di una destagionalizzazione, ecc.;

Il percorso delineato può essere così sintetizzato:

1. Fase di elaborazione piano 2022/2023

- Incontri territoriali con associazioni, stakeholders, ordini professionali;
- Consultazione preliminare con enti territoriali e altri soggetti competenti per la valutazione ambientale (4 sedute nel 2022-2023)
- Tavolo tecnico di confronto con Regione Emilia Romagna e Soprintendenza e Provincia (3 incontri nel 2022 e 2023);

2. Fase di assunzione del piano (2023/2024)

- Presentazione pubblica del piano (3 assemblee pubbliche nel 2024);
- incontri aperti alla cittadinanza presso gli Uffici Comunali (56 appuntamenti);
- incontri specifici con associazioni economiche di categoria, associazioni ambientaliste, ordini professionali;
- riunioni intersettoriali interne tra gli uffici urbanistica, lavori pubblici, patrimonio, attività economiche e affari generali, edilizia;
- sedute di Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e della Commissione Consiliare Urbanistica;
- Raccolta, catalogazione e controdeduzione alle osservazioni al Piano (339 osservazioni).

3. Adozione del Piano

1. Fase di elaborazione

Nella fase di elaborazione del Piano, sono stati realizzati, negli anni 2022 e 2023, molteplici incontri tematici con gli stakeholder economici rappresentanti l'intera filiera turistica, tra i quali: attuali operatori di spiaggia più o meno rappresentati da associazioni di categoria,

associazione degli albergatori, società sportive, ordini professionali tecnici, associazioni animalisti, associazioni ambientali, consulta del porto, associazioni di tutela delle persone con disabilità, ecc..

A tutti gli incontri hanno partecipato referenti politici dell'Amministrazione comunale oltre a dirigenti, tecnici e consulenti dell'ufficio di Piano del Comune di Rimini.

Durante gli incontri sono state condivise le linee strategiche di innovazione e riqualificazione degli assetti turistici dell'arenile, ascoltati i bisogni del sistema privato e, successivamente, esaminato azioni di semplificazione e di supporto agli operatori al fine di supportare il loro contributo al processo di innovazione in atto.

I principali temi oggetto di confronto con i partecipanti sono stati:

Dimensionamento delle superfici coperte, in funzione delle superfici di ombreggio.

Il tema è stato presentato in una fase di elaborazione del Piano durante la quale si proponeva la distribuzione della superficie coperta in funzione dei mq di superficie ad ombreggio, fissando comunque un minimo inderogabile per lo svolgimento della funzione.

I partecipanti fanno notare che:

- i servizi minimi in spiaggia sono sottodimensionati rispetto a quelli realmente necessari (valutato che la media delle spiagge di Rimini sud ha una superficie di ombreggio sui 2500 mq, superfici pari a 65mq non risultano sufficienti);
- le dimensioni considerate per alcuni servizi sono state sottostimate (es. il magazzino del bagnino, le cabine standard, le cabine-deposito per i clienti);
- è possibile ridurre la fascia A, considerato che la funzione che avrebbe dovuto svolgere oggi è stata "sostituita" dal lungomare;

I partecipanti evidenziano, inoltre, la necessità di ridefinire i parametri del dimensionamento, in modo tale che possano tener conto delle diverse realtà territoriali e dei diversi tipi di utenza: spiagge fruite da turisti e spiagge fruite dai residenti; si chiedono maggiori superfici negli stabilimenti maggiormente utilizzati dai riminesi (bagno 1-100) che tradizionalmente sono abituati ad utilizzare le cabine.

Prevalentemente la richiesta è orientata, sia sul litorale nord che su quello sud, al riconoscimento di una maggiore superficie rispetto a quanto proposto.

Varchi a mare.

Il disegno di piano propone in questa fase la creazione di varchi/spiagge libere in corrispondenza delle piazze del parco del mare, non mettendo a bando queste concessioni.

I partecipanti agli incontri hanno mostrato molta preoccupazione per il fatto che i varchi previsti ricadono su spiagge che non saranno rimesse a bando.

Vengono, dunque, suggerite diverse possibili soluzioni:

- creare altre concessioni, dimezzando altre molto più ampie;
- garantire un equilibrio "limando" due concessioni in maniera proporzionale per poi procedere per accorpamenti;

- inserire i varchi nei processi di macro-aggregazione. In questo modo lo spazio sarebbe pubblico, ma verrebbe gestito dai privati.

Modalità attuative degli interventi

Vengono presentate le modalità di attuazione previste dal Piano, e le relative premialità in caso di microaggregazione e macroaggregazione. In questa fase si prevedono micro e macro-aggregazioni definite dal piano.

I partecipanti, rispetto a tale impostazione, fanno notare che i motivi di fallimento del vecchio piano sono stati dovuti proprio all'imposizione delle aggregazioni tra bagni. Per cui, gli accorpamenti dovrebbero avvenire in maniera naturale a seconda delle esigenze dei concessionari. Si mostrano favorevoli alla creazione di schemi tipologici di indirizzo, ma con la possibilità di adottare altri schemi laddove si presenti la necessità. Si consiglia di non imporre le aggregazioni, ma puntare sulla premialità, incentivando i bagnini ad unirsi e creare situazioni nuove ma senza essere indotti da un "obbligo".

Incremento dei pubblici esercizi sul litorale nord

I partecipanti segnalano la carenza di pubblici esercizi nella zona di Rimini nord, soprattutto nelle zone periferiche che risultano sotto dotate di servizi anche nelle zone limitrofe all'arenile. Viene sottolineata la necessità di garantire dimensioni adeguate ai servizi di bar e ristorazione per offrire servizi di supporto anche al turismo alberghiero.

In merito alla possibilità, proposta dal piano, di consentire agli stabilimenti privati di realizzare nuovi bar con le economie delle superfici dello stabilimento, ma comunque nel rispetto delle superfici minime richieste per lo svolgimento delle funzioni balneari, i partecipanti mostrano molti timori per un livello di concorrenza non sostenibile. Sarebbero orientati verso un'uniformità di trattamento tra gli operatori su area privata e gli operatori su aree pubbliche.

Predisposizione di un Abaco

Vien condivisa con i partecipanti la possibilità di allegare al piano un abaco tipologico, previa approvazione della soprintendenza. L'abaco viene visto come una limitazione alla progettazione.

Accessibilità

I partecipanti agli incontri evidenziano la scarsa accessibilità delle spiagge riminesi. Si chiede che nei bandi di assegnazione delle nuove concessioni siano previste delle linee guida obbligatorie per la creazione di spiagge accessibili a tutti, oltre ad assegnare punteggi extra a coloro che propongono progetti innovativi legati all'inclusività.

Si chiede che le spiagge abbiano più spazio per parcheggiare carrozzine e deambulatori e più spazi tra gli ombrelloni, che siano dotate di un servizio di assistenza (eventualmente su prenotazione) che sia garantita: assenza di barriere architettoniche, sollevatori a soffitta, passerelle, bagni attrezzati, barelle doccia, colonnina per ricaricare ausili salvavita, corrimani, docce accessibili. Infine si propone la creazione di un'applicazione con la quale gli utenti possano conoscere i servizi dei quali è dotato lo stabilimento per consentire alle persone con disabilità di sceglierlo ciò che risponde alle loro necessità.

Altri contributi

E' emersa la necessità di prevedere spiagge pet-friendly innovative per avere servizi superiori a quelli minimi richiesti dall'AUSL. Si evidenziano inoltre conflitti tra spiagge petfriendly e nidificazione della specie protetta del fratino.

Si chiede tal proposito che la spiaggia libera antistante la Bolognese non venga utilizzata per i concerti, ma per creare un'oasi per fratini. A tutela del fratino viene chiesto, inoltre, di vietare l'accesso ai cani sulle spiagge in concessione della zona sud dal bagno 140 al 151 e per spiagge libere antistanti le colonie Sacro Volto, Bresciana e Bolognese.

Si evidenzia la necessità di un'innovazione dei prodotti, al fine di incentivare un incremento dell'offerta turistica balneare grazie ad una nuova attrattività, non solo della spiaggia (tramite, ad esempio, la realizzazione di aree "attrezzate" per vivere la spiaggia in libertà grazie ad aree pic-nic, giochi etc) ma anche dal mare (ad esempio integrando attrezzature e servizi per gli sport d'acqua). A tal fine, risulta fondamentale uniformare la qualità dei servizi, incentivare azioni coordinate tra spiaggia, servizi e comparto alberghiero, anche privilegiando spiagge specializzate o tematiche. Viene, infine, evidenziato che negli anni è cresciuta e si è consolidata la richiesta da parte degli ospiti di avere servizi in spiaggia alternativi alla balneazione in mare. Da qui la richiesta di prevedere all'interno del nuovo piano la possibilità di realizzare piscine in spiagge.

Si chiedono chiarimenti sulle motivazioni per le quali il Piano non ammetta l'intervento di ristrutturazione edilizia, laddove il PTCP ed il PTPR lo consentono.

2. Fase di assunzione

A seguito dell'assunzione del Piano dell'Arenile del comune di Rimini, avvenuto con deliberazione di Giunta Comunale n. 465 del 12/12/2023, il processo partecipativo è proseguito attraverso percorsi di spiegazione, ascolto e ricalibrazione del Piano stesso. Oltre ad incontri pubblici di presentazione del piano alla cittadinanza, gli uffici si sono resi disponibili per richieste di informazioni e chiarimenti tramite recapiti telefonici diretti, modulistica compilabile sul sito dell'ente o con incontri presso il Comune; sono inoltre state predisposte delle FAQ, aggiornate periodicamente a seguito delle richieste ricevute dai cittadini, ed una brochure esplicativa in due versioni (completa e lettura rapida) a libera consultazione.

Entro il termine del 03/04/2023 sono inoltre pervenute n. 339 osservazioni, suddivise in:

- n.3 osservazioni d'ufficio (Ufficio di Piano, Ufficio Patrimonio, Ufficio Qualità Ambientale);
- n.1 osservazione della CQAP;
- n.335 osservazioni di privati cittadini.

Le osservazioni pervenute sono quindi state analizzate singolarmente e scomposte a loro volta in "richieste", al fine di meglio valutarne la coerenza e l'apporto al piano, anche a seguito di confronti intersettoriali, per la definizione di un documento quanto più condiviso.

I temi più discussi con il pubblico sono stati:

- numero e dimensione delle concessioni, in particolare è stata richiesta una variazione al progetto di piano che permettesse il mantenimento delle concessioni in essere nel loro posizionamento originale, trovando quindi una diversa soluzione nell'individuazione delle spiagge libere/varchi a mare;
- spiagge libere e varchi, sottolineando la preoccupazione dei concessionari limitrofi sui temi del degrado e della sicurezza dei luoghi lasciati a libera fruizione;
- permeabilità visiva, in cui i proprietari di strutture direttamente affacciate su arenile hanno richiesto di porre particolare attenzione su altezze e manufatti ammessi sulla spiaggia, in modo da non precludere la visibilità del mare;
- maggiore libertà di scelta di modalità attuativa e tipologia di intervento da realizzare, lasciando un margine di discrezionalità sull'utilizzo delle superfici.

Verificati gli effetti potenziali sul territorio, al fine di perseguire con coerenza gli obiettivi e le scelte di fondo del Piano dell'Arenile, sono state quindi elaborate soluzioni che tenessero conto delle osservazioni della cittadinanza quali apporti collaborativi alle scelte pianificatorie, con conseguente adeguamento dei documenti normativi e cartografici del piano stesso.

2. LA STRUTTURA DEL PIANO

Il Piano si articola nelle seguenti sezioni:

Quadro conoscitivo, Strategia del Piano, Valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale, Progetto, Abaco per la qualità degli interventi.

2.1 Quadro Conoscitivo

Il documento è costituito da diverse tavole che sintetizzano gli aspetti che sono stati indagati sia per il tratto di costa oggetto di studio "Arenile" che per le aree poste a monte dell'arenile, ma strettamente connesse ad esso "Aree complementari all'arenile".

Le elaborazioni intendono fotografare lo stato di fatto, molto complesso, delle aree oggetto di indagine e costruire uno strumento di supporto alla fase di progetto.

Gli approfondimenti conoscitivi hanno riguardato i seguenti temi: stato patrimoniale delle aree dell'arenile, morfologia costiera e stato erosivo, vulnerabilità al rischio di alluvionamento costiero, vulnerabilità geologica e sismica, patrimonio edilizio, stato di attuazione del previgente piano, servizio offerto, qualità ambientale e paesaggistica, mobilità.

2.2 Strategia del piano

L'analisi dei dati conoscitivi ha consentito di formulare una diagnosi dell'attuale sistema arenile-aree complementari all'arenile e definire una nuova Visione per la spiaggia di Rimini esplicitata nel documento della Strategia, che viene sintetizzato in una tavola di carattere ideogrammatico. La tavola riporta gli obiettivi strategici aventi carattere prevalente.

A partire dalla nuova visione di spiaggia il Piano definisce e sviluppa 4 scenari: La spiaggia accogliente, la spiaggia sicura, la spiaggia green e la spiaggia smart.

Gli scenari si traducono in obiettivi. Il Piano affida il raggiungimento degli obiettivi alla disciplina del Piano, articolata in tavole di progetto e norme tecniche di attuazione.

2.3 Valsat

Il documento di VALSAT riporta la sintesi del processo di dialogo e coordinamento tra i diversi fattori ambientali, territoriali, sociali, attraverso il quale è stata elaborata la visione della nuova spiaggia, la costruzione degli scenari, individuazione degli obiettivi e azioni del piano.

Valuta la sostenibilità delle trasformazioni nel tempo, attraverso l'individuazione di indicatori di monitoraggio dell'efficacia delle azioni e degli effetti ambientali prodotti.

2.4 Progetto

Il Piano si è dotato di un Progetto che definisce le condizioni per l'attuazione delle trasformazioni sull'arenile e sulle aree complementari all'arenile. La disciplina si articola in tavole di progetto e Norme di attuazione.

Le tavole riportano il disegno:

- delle aree da assegnare in concessione;
- della spiaggia nelle modalità di attuazione, intervento singolo e intervento con microaggregazione;

Le norme di attuazione contengono tutte le disposizioni in materia edilizia.

3. I TEMI DI PROGETTO

Il progetto della nuova spiaggia di Rimini nasce dalla necessità di rafforzare l'attrattività e la competitività dell'arenile, migliorandone la qualità insediativa ed ambientale e connettendolo sempre più all'infrastruttura verde urbana e alla città.

La strategia è stata sviluppata partendo dai seguenti macroobiettivi:

- la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio dell'intera costa riminese nonché la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e sociale;
- il miglioramento dell'offerta turistica mediante la proposta di servizi maggiormente variegati e qualitativamente superiori;
- un incremento qualitativo e quantitativo degli spazi pubblici, sia liberi che privati;
- il miglioramento delle condizioni di accessibilità;
- l'aumento della destagionalizzazione della attività esistenti;
- lo sviluppo della mobilità sostenibile;
- il miglioramento del benessere ambientale;
- l'incremento della resilienza del sistema insediativo, rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.

L'idea sulla quale si basa la strategia per il nuovo piano è quella di creare una spiaggia rinnovata, ridisegnata, accogliente, accessibile a tutti, che diventi la naturale estensione del Parco del mare e che sia fortemente connessa alla città. Una spiaggia che sappia rispondere alle nuove richieste dell'utenza con servizi innovativi, diversificati e presenti tutto l'anno ma che al tempo stesso sia in grado di adattarsi ai cambiamenti climatici.

La strategia, declinata differentemente nei vari contesti dell'arenile in base alle specifiche caratteristiche morfologiche, insediative e giuridiche, si è tradotta in un disegno di piano che è stato il risultato di un difficile equilibrio tra i diversi obiettivi, continuamente ricalibrati anche a seguito dei risultati del percorso di partecipazione e del panorama normativo in materia di assegnazione delle concessioni.

Il progetto del nuovo Piano, **partendo dalla condizione imprescindibile della demolizione completa dei manufatti di spiaggia**, a seguito della riassegnazione delle concessioni demaniali, ha calato nella realtà, e tradotto in modo differente, in base alle caratteristiche specifiche della spiaggia, i principi espressi dalla strumentazione sovraordinata, lasciandosi così guidare nella progettazione, che si è spinta fino ad una progettazione di dettaglio.

La progettazione del piano è stata fortemente condizionata da alcuni aspetti: regime patrimoniale delle aree dell'arenile, stato di attuazione e obiettivi perseguiti dal parco del mare e completamento del sistema di difesa dagli alluvionamenti costieri, quota del waterfront perseguita, connessione diretta lungomare - arenile o in alternativa presenza di edificato sulla spiaggia profondo o poco profondo, presenza di varchi nell'edificato da tutelare o impossibilità di eliminare manufatti costituenti barriera visiva, distribuzione attuale delle superfici e servizi e nuove esigenze emergenti dalle trasformazioni indotte dal parco del mare.

Per una accurata lettura delle logiche del nuovo Piano non vanno dimenticati inoltre altri due aspetti: il periodo storico nel quale è stato pensato il progetto, e l'estensione dell'ambito d'intervento (15 km di spiaggia circa).

Tutti gli aspetti sopra menzionati hanno fatto emergere necessità e opportunità che il piano ha cercato di interpretare e tradurre in volontà specifiche che possono essere condensate in cinque principali temi sviluppati: Accorpamento, Nuovo percorso pedonale sulla spiaggia, Varchi, Tipologia architettonica, Completamento del Parco urbano.

3.1 Accorpamento

Visto che permane un'incertezza in merito alle modalità di assegnazione delle concessioni e considerato quanto emerso dall'esperienza pregressa sul piano dell'arenile previgente, rimasto inattuato per aver imposto una modalità attuativa per comparti, questo piano ha orientato le proprie scelte verso il conseguimento di un obiettivo primario, quello della riqualificazione dell'arenile, affidando quindi il perseguimento degli obiettivi strategici di piano, permeabilità visiva e qualità architettonica, anche all'intervento del singolo operatore.

Per ottenere questo risultato il progetto di piano, indipendentemente dalla modalità attuativa, definisce un perimetro "Campo edificatorio" all'interno del quale aggregare tutti i manufatti che possano ostruire la visibilità del mare.

Il progetto tenta di convogliare le superfici delle spiagge lungo i percorsi di penetrazione verso mare, accettando un edificato più compatto in corrispondenza degli accessi, a vantaggio di un fronte realmente libero da manufatti impattanti.

3.2 Il nuovo percorso pedonale sulla spiaggia

La creazione di un percorso pedonale longitudinale continuo sulla spiaggia nasce dalla necessità di rendere fruibile la stessa anche durante la stagione invernale, in un'ottica di valorizzazione del paesaggio e ad integrazione del Parco del Mare. In considerazione delle peculiarità dei tratti di arenile nord e sud, il percorso viene trattato in maniera differenziata: mentre a Rimini sud, dove non ci sono problemi di fruizione del parco, il percorso serve a rafforzare il concetto di pedonalizzazione e di destagionalizzazione, sul litorale nord diventa essenziale, in corrispondenza di quella porzione di lungomare riqualificato che ha conservato la percorribilità carrabile, affinché sopperisca agli obiettivi di pedonalizzazione e consenta di scaricare il parco del mare anche nella stagione estiva. Il nuovo percorso pedonale sempre sul litorale nord, in corrispondenza dell'abitato di Viserba, assume un ruolo fondamentale anche per recuperare una visibilità del mare dalla spiaggia, laddove il mare non è visibile dal lungomare per la presenza di una cortina edilizia continua.

3.3 Varchi e Spiagge libere

Il progetto tenta di rafforzare la connessione tra arenile e infrastruttura verde urbana, realizzando percorsi pedonali attrezzati pubblici in corrispondenza delle piazze, in modo da

creare varchi che costituiscano la naturale prosecuzione della piazza verso il mare, tentando di attuare uno sfondamento della città verso il mare.

In aggiunta ai varchi come spazi alla libera fruizione e privi di manufatti, il piano si propone di implementare la quantità di spiagge libere, anche prevedendone una adeguata attrezzatura per consentirne una miglior fruizione da diverse tipologie di utenti. Il progetto prevede quindi di incrementare il dimensionamento delle spiagge libere esistenti in modo da garantirne un dimensionamento appropriato e di ottimizzarne gestione e manutenzione.

3.4 Tipologia architettonica

In considerazione delle diverse conformazioni e dimensioni delle concessioni dei litorali nord e sud, si è reso necessario stabilire principi compositivi chiari, al fine di garantire una unitarietà degli interventi pur lasciando il giusto grado di flessibilità per potersi meglio adattare alle diverse esigenze. Il piano ha quindi provveduto alla costruzione di una raccolta di tipologie edilizie più adatte alla spiaggia per litorale nord, San Giuliano e litorale sud. L'elaborato F_Repertorio riporta le linee guida per la progettazione di tutti gli elementi del progetto per forma, tipologia e materiale.

3.5 Il completamento del Parco urbano

Il progetto di Piano, per le aree complementari all'arenile, cioè per le aree pubbliche poste a mare del primo fronte costruito, ha lavorato prevalentemente sul tema del Parco urbano che è stato sviluppato e approfondito in linea con quanto già previsto dall'Accordo Territoriale del parco del mare.

In particolare, si prevede il completamento ed il mantenimento del Parco, in quanto si tratta di aree prevalentemente trasformate o in corso di trasformazione, incluse in progetti di opera pubblica, già in linea con la strategia del presente piano perché ispirati ai principi dell'Accordo Territoriale del Parco del mare e conformi al "Booklet" del Parco del mare. Nello specifico, per il litorale sud, il parco urbano dovrà garantire il completamento dell'innalzamento del waterfront alla quota di sicurezza fissata a 2,85 m s.l.m.m. dal piano. Per il litorale nord, il Piano prevede il coordinamento tra gli interventi sull'arenile e il lungomare, quale condizione imprescindibile per poter risolvere quei punti critici dove si riscontrano difficoltà per il raggiungimento della quota di 2,14 m s.l.m.m., fissata per la riduzione del rischio dagli alluvionamenti costieri.

Il Piano, nell'ambito del Parco urbano, individua le aree non ricomprese nei progetti di opera pubblica che potrà destinare alla collocazione di parcheggi interrati da concedere in diritto di superficie ai privati.

L'elemento di novità del Piano è rappresentato da quello che viene definito "Parco attrezzato" che include le aree delle piazze e del cosiddetto Triangolo.

Si tratta di aree per le quali la trasformazione è affidata all'intervento pubblico e dove il tema del parco viene sviluppato e assume connotazioni diverse, in base al contesto urbano nel quale agisce la trasformazione.

Il Piano inoltre individua un altro spazio, fortemente vocato a tale destinazione. Si tratta dell'area dell'ex colonia Enel, per la quale avvia il percorso di declassificazione, per poi poterla acquisire con esproprio, demolire e riqualificarne lo spazio per la creazione di una nuova piazza.

Per il "Triangolone", area strategica per il completamento del Parco, inteso in tutte le sue accezioni, anche come barriera nei confronti degli alluvionamenti costieri, il tema del Parco attrezzato viene ulteriormente sviluppato e assume una dimensione più urbana. In quest'area i temi funzionali di gioco, pedonalità e ciclabilità, sport, spettacolo, sosta e pubblico esercizio, si intersecano per rispondere alla principale finalità di fruizione e aggregazione. Le trasformazioni sono orientate alla riprogettazione degli spazi aperti e degli spazi occupati da manufatti, prevedendo una riduzione dell'occupazione delle aree e l'inserimento di funzioni accattivanti e destagionalizzate.

4. LA VERIFICA DEL DEGLI ARTT.13 E 14 DEL PTPR

Il PTPR con l'art.13 definisce la perimetrazione delle "zone di riqualificazione della costa dell'arenile" e stabilisce al comma 3 gli obiettivi da perseguire nella redazione dei "piani degli arenili", che possono essere sintetizzati come segue:

- accorpamento dei manufatti precari esistenti dedicati alla balneazione al fine di aumentare la **permeabilità visuale** tra la spiaggia e l'edificato retrostante;
- il loro **distanziamento dalla battigia**;
- **riduzione della superficie coperta** in una percentuale pari almeno al 10% dell'esistente.

All'art.14 comma 2 definisce gli obiettivi da perseguire per le trasformazioni consentite nelle zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica che possono essere sintetizzate come segue:

- riduzione della occupazione delle aree;
- valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la qualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana;
- diversificazione degli usi e delle funzioni;
- realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000;
- realizzazione di spazi e di percorsi pedonali in continuità con le aree di pertinenza dell'arenile e con il sistema ambientale di penetrazione con l'entroterra.

Il Piano ha fatto propri questi obiettivi e li ha tradotti in un disegno urbanistico.

Il Piano nella sezione E (tavole dalla 1 alla 5), è corredato di tavole specifiche che provano a dimostrare in modo analitico il perseguimento di questi obiettivi e di giustificarne il mancato perseguimento laddove non è stato possibile farlo.

4.1 Aree disciplinate dall'art.13 del PTPR, escluse dall'ambito di Piano

Il Piano, nel rispetto della disciplina dell'art. 13 del PTPR, compie delle esclusioni che riguardano porzioni di territorio che, per tipologia architettonica, posizione e funzioni d'uso sono assimilabili agli ambiti urbani consolidati. Tali esclusioni sono rappresentate e giustificate negli elaborati E tav.4a/b. Le esclusioni si suddividono in due gruppi:

1. edifici ricadenti in aree incongrue: così come definite dalla strumentazione sovraordinata rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e che il PSC classifica in Ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T) - art. 5.3 PSC. Gli edifici ricadenti in tale ambito sono sottoposti alla norma di RUE per gli ambiti AUC_T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 64) sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, ristrutturazione edilizia, che nel caso in cui sia non conservativa il fronte edificato non dovrà essere superiore al 50% del fronte esistente al

fine di aumentare la permeabilità visiva verso il mare. Fanno parte di tali esclusioni anche gli edifici delle colonie marine Bolognese, Villa Margherita, Sacro Volto e Bianca e il complesso termale denominato Talassoterapico.

2. edifici ed aree a monte del parco del mare: il complesso ospedaliero Sol et Salus, il campeggio di Rivabella e la porzione di territorio di Miramare a confine con Riccione, compreso tra la prima strada parallela alla battigia, via Cavalieri di Vittorio Veneto e la Ferrovia con la colonia Novarese e area di pertinenza.

Trattasi in parte di aree edificate aventi funzioni di servizio e turistico-ricettive ed in parte aree prevalentemente non edificate o scarsamente edificate sulle quali deve essere perseguito il miglioramento dell'immagine turistica a partire dalla valorizzazione naturalistica-ambientale e storico-culturale prioritariamente connessa con l'ambito consolidato urbano piuttosto che all'arenile e ai servizi balneari. Il PSC, infatti, classifica le aree in Ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T) - art. 5.3, Colonie - art. 2.13, Ambiti da riqualificare (AR) - art. 5.5, Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) - art. 5.7 e Territorio Rurale - art. 5.9-5.10-5.11.

Inoltre nello specifico, il complesso ospedaliero Sol et Salus è sottoposto a piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con Del di CC n. 60 del 28/03/2011 (scadenza 11/04/2029) per l'ampliamento della struttura ospedaliera di una superficie di circa 10.000 mq e la riqualificazione dell'arenile prospiciente alla struttura in proprietà.

Il campeggio di Rivabella, oggi Club del Sole, è stato recentemente riqualificato nel rispetto della normativa di RUE per gli Ambiti già destinati a campeggi (art. 62), assoggettato ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, ristrutturazione edilizia e interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento degli edifici a parità di volume e superficie complessiva.

La Colonia Novarese e sua area di pertinenza, è sottoposta dal RUE alla Categoria di tutela (A) del restauro scientifico dato il complessivo pregio architettonico del bene. Sulla Colonia Novarese e il complesso termale Talassoterapico è tuttora vigente un accordo di programma approvato con Decreto del Sindaco prot. 87822 del 16/05/2008, pubblicato sul BUR n. 93/2008, per la riqualificazione urbana e turistica di Miramare attraverso il recupero della colonia e sue aree di pertinenza, il miglioramento degli standard di servizio sanitario del talassoterapico e riqualificazione dell'arenile antistante il complesso termale.

Le restanti aree prevalentemente non edificate o scarsamente edificate dovevano essere, nelle previsioni di PSC, regolate dal Piano Operativo Comunale (POC), strumento di cui l'amministrazione comunale non si è dotata, per progetti di riorganizzazione urbanistica al fine di migliorare la qualità ambientale dello spazio urbano e l'incremento delle dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi.

4.2 Permeabilità visuale

L'obiettivo dettato dall'art.13 del PTPR di incrementare la permeabilità visuale viene perseguito attraverso azioni che differiscono in base alla morfologia della spiaggia e al rapporto tra spiaggia e contesto urbano retrostante e possono essere sintetizzate in: accorpamento dei manufatti lungo il percorso verso mare; tutela dei coni visuali; incremento di varchi e spiagge libere.

Il piano ha stabilito che il punto di vista privilegiato, dal quale misurare la permeabilità visiva verso mare, non può che essere collocato sulla passeggiata pedonale, sia che si tratti di lungomare riqualificato, sia che si tratti di nuovo percorso pedonale sulla spiaggia. Ha quindi agito, per perseguire un incremento significativo dei ml di fronte libero, prevalentemente attraverso l'accorpamento dei manufatti lungo il percorso di accesso verso mare e quindi definendo un disegno dei campi edificatori che delimitano il perimetro all'interno del quale potranno essere collocati i manufatti di spiaggia e tutte le strutture ingombranti. Tale azione è stata operata sia per le porzioni di arenile direttamente connesse al lungomare sia in corrispondenza di quei tratti di lungomare (Rimini nord) che presentano una cortina edilizia continua poco profonda che funge da barriera visiva, ma per i quali il piano prevede la realizzazione di un nuovo percorso pedonale sull'arenile a mare dei fabbricati esistenti. In questi tratti il disegno del campo edificatorio ha tenuto conto sia della necessità di accorpare i nuovi manufatti, sia di lasciare liberi i pochi punti dai quali è possibile vedere il mare dal lungomare esistente, punti definiti come coni visuali. Il progetto, nell'individuare il campo edificatorio nel tratto nord, ha infine tenuto in considerazione la presenza di edifici di valore storico architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati a mare del Parco del Mare, organizzando le trasformazioni in modo da non pregiudicare le peculiarità dei manufatti vincolati, che comprendono anche collocazione ed inserimento paesaggistico, con la visuale da e verso mare libera da barriere.

In corrispondenza di quei tratti di spiaggia del litorale nord, dove l'edificato, ben più importante dei soli manufatti balneari, occupa l'arenile quasi per la sua intera profondità, compromettendo quasi del tutto la vista del mare, il piano ha scelto di operare tutelando i coni visuali o le aree libere presenti nella barriera visiva. In queste aree il progetto non definisce un perimetro entro il quale concentrare i nuovi manufatti, ma disegna prevalentemente una fascia orizzontale poco profonda, all'interno della quale distribuire i fabbricati nel rispetto dei pochi varchi presenti, imponendo un "cono visivo" di mt 15 liberi da qualsiasi tipo di attrezzature.

L'obiettivo di incrementare la permeabilità visiva viene perseguito inoltre con la creazione di nuove spiagge libere dall'edificato e varchi, definiti dal piano in corrispondenza degli assi viari esistenti e delle piazze del Parco del Mare ed ampliando il fronte delle spiagge libere esistenti. I varchi, quali elementi di discontinuità, dovranno essere progettati in coerenza e continuità con le porzioni di parco attrezzato posti a monte, andando a proseguire il percorso pedonale del Parco del Mare fino alla battigia per garantire il miglioramento dell'accessibilità alla spiaggia e

prevedendo opere di arredo compatibili con le attività di spiaggia e coerenti con il disegno complessivo dell'area.

Il Piano ha elaborato delle tavole specifiche per dimostrare il perseguimento di questo obiettivo. In particolare l'elaborato E_Tav 2a/b - "Incremento della permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante" sintetizza le modalità attraverso le quali si intende perseguire l'obiettivo e l'elaborato E_Tav 2.1a/b - "Permeabilità visuale - confronto stato di fatto e progetto" mette a confronto i campi edificatori "fittizi" dello stato di fatto con i campi edificatori di progetto.

Per la definizione del campo edificatorio esistente è stata utilizzata la stessa logica utilizzata per la definizione di quello di progetto. Il perimetro del campo edificatorio ricomprende tutti gli edifici che nello stato di fatto sono notevolmente frammentati e sparsi. Edifici posti ad una distanza inferiore a 10 m sono considerati pieni e quindi equivalenti al campo edificatorio di progetto. Esclusivamente per la restituzione grafica, si è scelto di estendere graficamente il campo edificatorio "pieno" fino alla linea di battigia.

4.3 Distanziamento dalla battigia

L'obiettivo espresso dal PTPR di incrementare il distanziamento dalla battigia a Rimini nord non è del tutto soddisfatto. La verifica del perseguimento dell'obiettivo dell'arretramento dei manufatti di spiaggia viene riportata nell'elaborato E_Tav 1a/b - "Distanziamento dalla battigia", dove viene graficizzato il limite degli edifici esistenti sulla spiaggia ed il limite definito dal piano per i pubblici esercizi e per gli stabilimenti balneari, che equivale al limite dei "campi edificatori" definiti nel piano, nella condizione di arretramento peggiore (intervento singolo).

Per quanto riguarda il litorale nord, le spiagge sono poco profonde e non consentono sempre di perseguire un arretramento. In particolare nei tratti di arenile di Torre Pedrera, gran parte di Viserbella e Rivabella, viene riconfermato il limite degli edifici esistenti, e solo in limitati casi, i manufatti si arretrano sensibilmente. La parte più a sud di Viserbella e il tratto di Viserba invece, dove la cortina edilizia continua, caratterizzata da edifici che superano i 10 m di altezza, si interpone tra la città e l'arenile, vede un "avanzamento" dei manufatti previsti sull'arenile, dovuto alla necessità di rispettare le distanze tra edifici. (tratto rosso nell'elaborato E_TAV1_a). Tale condizionamento è stato tradotto dal piano nell'opportunità di utilizzare questo spazio per la creazione del nuovo percorso pedonale ad integrazione del Parco del Mare. La necessità di dare continuità al percorso richiede quindi che anche più a sud, dove la cortina edilizia scompare, un lieve avanzamento dei manufatti di spiaggia (tratto verde nell'elaborato E_TAV1_a).

Per quanto riguarda i manufatti di spiaggia del litorale sud, l'arretramento è più accentuato sui tratti 0, 1 e 2 mentre si attesta sul limite dell'edificato esistente nei tratti 3, 4 e 5 e nella parte in cui non è presente il lungomare carrabile (tratti 6, 7, 8 e 9). Vale la pena soffermarsi sul posizionamento dei pubblici esercizi sul litorale sud: si è detto che la condizione di arretramento peggiore si ha nell'intervento singolo, in quanto alle aggregazioni si richiedono

maggiori sacrifici a fronte di possibilità aggiuntive di trasformazione; non è il caso dei pubblici esercizi dei tratti 0, 1 e 2 di Rimini sud, in cui nell'intervento singolo si ha un maggiore distanziamento, con conseguente avvicinamento al Parco del Mare e possibilità di destagionalizzazione del servizio, mentre questo è a discrezionalità dell'attuatore nel caso in cui si optasse per un intervento aggregato. In caso di intervento aggregato comunque, i pubblici esercizi potranno al più allinearsi agli stabilimenti balneari, contribuendo anch'essi, sebbene in misura minore rispetto all'intervento singolo, al distanziamento dalla battigia (elaborato E_TAV1_b).

Il piano in definitiva, come è evidente dalle tabelle di monitoraggio, affida il perseguimento di questo obiettivo a 84 stabilimenti balneari e a 23 pubblici esercizi.

4.4 Riduzione della superficie coperta

Il Piano intende perseguire la riduzione "delle superfici attualmente coperte" in misura superiore al 10%, di cui all'art. 13 di PTPR e art. 5.6 di PTCP, facendo riferimento alle superfici risultanti dal rilievo piano dell'arenile 2005, che fotografa le consistenze al novembre 2004.

In sintesi, è stata assunta una superficie coperta totale sulla spiaggia pari a 49.349 mq che consistono in: 47.761 mq rilevati dal piano dell'arenile previgente ai quali si sommano i 1.588 mq derivanti dal rilievo della spiaggia di San Giuliano precedente alla riqualificazione.

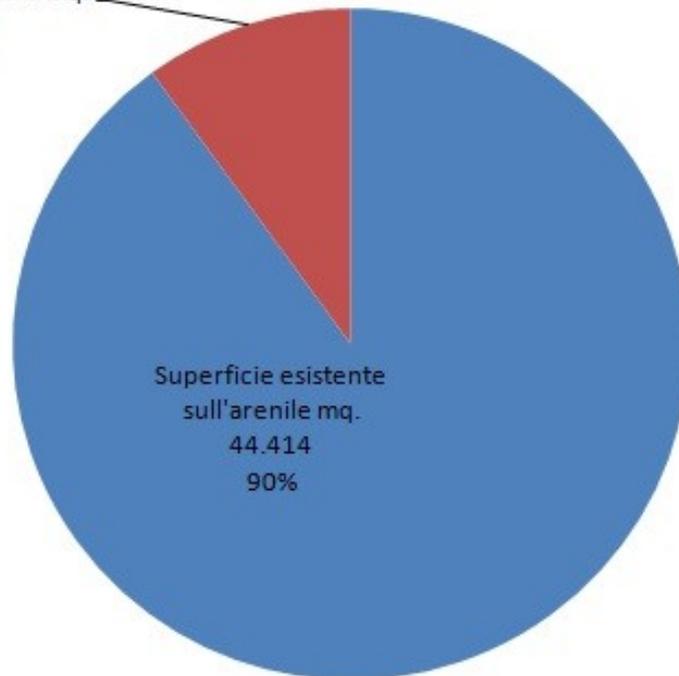
Pertanto, l'obiettivo di riduzione del 10% equivale a poter ricostruire sulla spiaggia 44.414 mq.

Il calcolo, a garanzia di una maggiore riduzione, non tiene conto delle riduzioni che ci sono già state nel periodo di vigenza del piano, derivanti dall'attuazione del piano (attualmente sulla spiaggia sono presenti 49.251 mq).

Il grafico sotto riportato indica la superficie di riduzione, in conformità al PTPR, in funzione delle superfici attualmente esistenti sulla spiaggia:

Superficie da ridurre in
conformità al PTPR mq.
4.935
10%

Totale mq. 49.349



Come già anticipato sopra, volendo perseguire l'obiettivo di una effettiva innovazione dell'arenile, il piano coglie con favore la spinta determinata dai nuovi bandi di assegnazione delle concessioni balneari che obbligheranno alla demolizione delle strutture pertinenziali esistenti per riassegnare le sole aree, e quindi dispone che gli operatori (proprietari o concessionari) possano operare in qualsiasi modalità, singolarmente o in forma aggregata, ma in ogni caso mediante un intervento riconducibile alla nuova costruzione.

Faranno eccezione alle modalità d'intervento descritte, gli edifici di valore storico testimoniale e gli edifici che sono già stati riqualificati in attuazione del previgente piano.

Le modalità d'intervento designate dal piano (singolo, micro e macro) stabiliranno riduzioni differenziate, ma in ogni caso l'obiettivo di riduzione del 10% delle superfici coperte verrà affidato principalmente alla riqualificazione delle sole spiagge pubbliche, essendo quelle che attueranno sicuramente le previsioni del piano e che lo faranno in tempi certi.

Per poter perseguire l'obiettivo di riduzione del 10% della superficie, il piano ha quindi ridistribuito le superfici come segue:

- una superficie che va dai 28.348 ai 33.265 mq agli stabilimenti su aree in concessione, a seconda della modalità attuativa scelta; questi stabilimenti hanno l'obbligo di adeguamento al piano;
- una superficie di 4.692 mq agli stabilimenti su area privata, a fronte dei 5.700 mq attuali; da notarsi che, pur essendo state messe in campo azioni per incentivare le trasformazioni, non è detto che queste avvengano;

- una superficie pari a 6.025 mq agli edifici di interesse storico e testimoniale e alle strutture riqualificate ai sensi del piano dell'arenile 2005; in questo caso le superfici esistenti coincidono con quelle previste dal piano, senza riduzioni.

La riduzione minima del 10%, corrispondente alla ricollocazione di 44.414 mq e affidata solamente agli stabilimenti pubblici, risulta possibile solamente se gli attuatori non intervengono tutti in modalità macro-aggregata, ipotesi altamente improbabile tenuto conto del fallimento delle aggregazioni promosse dal piano precedente e dal tenore dei contributi pervenuti delle associazioni di categoria nella fase post assunzione. Il presente piano indirizza le premialità soprattutto verso interventi di micro-aggregazione, le quali potrebbero garantire il raggiungimento dell'obiettivo previsto.

Più probabile comunque è lo scenario opposto, quello in cui la maggior parte degli stabilimenti pubblici intervengano in modalità singola e soltanto alcuni si aggregino; l'esperienza legata al Piano dell'Arenile 2005, inoltre, mostra invece come le trasformazioni sulle aree in proprietà privata siano risultate preponderanti rispetto a quelle pubbliche: in questa proiezione dunque si riesce ad ottenere una riduzione se non maggiore, almeno pari al 10% auspicato.

La tabella sotto riportata (estrapolata dall'elaborato E_Valsat) evidenzia, quindi, come le superfici assegnate dal nuovo piano dell'arenile permettono il raggiungimento dell'obiettivo di riduzione.

| | SUPERFICIE ESISTENTE SULL'ARENILE | SUPERFICIE DA RIDURRE IN CONFORMITA' ALL'ART. 13 DEL PTPR | OBIETTIVO DI PIANO |
|--|---|--|--------------------|
| Ambiti che concorrono all'obiettivo di riduzione del 10% delle superfici esistenti (stabilimenti in concessione) | 37.526 mq | Min riduzione (solo macro): 4.261mq Max riduzione (solo singoli): 9.178mq | 32.689mq* |
| Ambiti che non concorrono all'obiettivo di riduzione del 10% delle superfici esistenti (stabilimenti privati) | 5.700 mq | Min riduzione (nessun intervento): 0mq Max riduzione (tutti si adeguano): 1.008mq | 5.700mq** |
| Ambiti che mantengono le superfici esistenti (edifici di interesse e riqualificati) | 6.025 mq | 0 | 6.025mq |
| Totale | 49.251 mq (tot PA2005= 49.349) | | 44.414mq |

* obiettivo non pienamente raggiunto considerando tutti gli interventi come macro-aggregati, caso poco probabile come già al paragrafo sopra

** trasformazioni non certe e quindi contributo prudenzialmente considerato pari a 0; il piano precedente evidenzia però una tendenza dei privati a dare attuazione alle trasformazioni, partecipando quindi alla riduzione delle superfici

Negli elaborati E_Tav 5 allegati alla Valsat è riportata la distribuzione delle superfici massime realizzabili.

Le tabelle del monitoraggio (Valsat) riportano nelle diverse fasi di attuazione del piano come viene perseguito l'obiettivo della riduzione della superficie sulla spiaggia.

5 I CONTENUTI DEL PIANO

5.1 Ambiti e tratti della spiaggia

La spiaggia è distinguibile nei seguenti tre ambiti geomorfologici:

- Litorale nord, compreso tra il confine comunale di Bellaria e il deviatore del fiume Marecchia;
- Litorale sud, compreso tra il porto canale e il confine comunale di Riccione;
- Litorale di San Giuliano Mare, compreso tra il deviatore del fiume Marecchia e la darsena turistica.

Ogni ambito a sua volta è suddiviso in tratti, per il litorale nord e per San Giuliano i tratti prendono il nome della frazione o località mentre per il litorale sud la denominazione dei tratti segue la suddivisione del Parco del Mare in corso di realizzazione:

a) Tratti Litorale nord:

Rivabella – SLN1 / SBN10
Viserba – SBN11 / SBN38
Viserbella – ZSN1 / SBN57
Torre Pedrera – SLN2 / SLN5

b) Tratto Litorale San Giuliano Mare:

SBSG – spiaggia compresa tra il deviatore Marecchia e la darsena turistica

c) Tratti Litorale sud:

0 – SLS1/ ZSS3
1 – Varco Fellini / SBN28
2 – SBN28A / SBN40
3 – Varco Tripoli / SBN56
4 – Varco Croce / SBN83
5 – SBN84 / SBN87
6 – Varco Gondar / SLS3
7 – SBN99 / SBN130
8 – SBN131 / SBN145
9 – SBN146a / SLS9

5.2 Dimensionamento: le quantità minime inderogabili

Sulla base delle analisi conoscitive e delle disposizioni igienico sanitarie vigenti, il Piano, prima di procedere all'assegnazione delle superfici agli stabilimenti balneari e ai pubblici esercizi, ha provveduto a stabilire i limiti dimensionali minimi per ottenere un intervento di qualità.

Al fine di definire tali minimi sono state prese ad esempio strutture recentemente riqualificate. Per gli stabilimenti balneari è significativo il caso del 28A, ricostruito recentemente in seguito alle opere idrauliche previste dal Piano comunale per la Salvaguardia della Balneazione Ottimizzata (PSBO) per la messa in sicurezza del bacino dell'Ausa, il bagno, nel cuore di Marina Centro, la zona frequentata prevalentemente dai residenti, è stato ricostruito in attuazione del vigente piano arenile. Il progetto ha previsto di distribuire la superficie assegnata in due edifici, ospitanti, l'uno la cabina del bagnino e l'altro i servizi al cliente (3 bagni e 1 nursery) e un piccolo magazzino. Il bagno di complessivi 50 mq, nonostante la cospicua riduzione delle

superfici esistenti (38%), è entrato in esercizio nell'estate del 2019, dimostrando così la possibilità di fare impresa con ridotte superfici in uno dei tratti maggiormente antropizzati.

Tra i pubblici esercizi recentemente riqualificati privi di cucina si segnala il bar Iole sul porto canale di Rimini. Il bar ha una superficie di 50 mq e il servizio viene offerto completamente all'esterno della struttura su spazi in concessione. Entrato in esercizio nella stagione estiva 2022, dimostra di essere sostenibile dal punto di vista economico pur avendo dimensioni ridotte.

Per quanto riguarda i ristoranti o bar con cucina le dimensioni crescono fino a 100 mq nel caso di apertura stagionale e fino a 200 mq nel caso di apertura annuale, in questi casi la presenza della cucina nonché i servizi per il cliente e per il personale richiedono 50 mq in più rispetto al bar senza cucina mentre la sala da pranzo al chiuso, necessaria nel caso di apertura annuale, incide per altri 100 mq.

Tutto ciò premesso il Piano sceglie di fissare a 30 mq il parametro dimensionale minimo di qualità per i pubblici esercizi, mentre i servizi minimi inderogabili per i manufatti di spiaggia, comprendenti spogliatoi, docce, servizi igienici e locali di direzione, vengono fissati in 20,00: le stesse dimensioni, considerate necessarie alla realizzazione di servizi accessibili a tutti, saranno garantiti sulle spiagge libere.

5.3 Le modalità attuative e le quantità di superficie coperta

Il piano delinea una distribuzione di tutti i nuovi servizi di spiaggia secondo uno schema distributivo che consente l'accorpamento e l'arretramento delle strutture di due o tre concessioni vicine intorno ad un comune percorso di discesa a mare mentre forme e materiali vengono delineati all'interno della norma, il tutto mantenendo inalterato il numero delle concessioni degli stabilimenti balneari e dei pubblici esercizi, ma ridefinendone i confini in funzione del nuovo disegno.

Entrando nel merito delle concessioni è da notare che quelle di Rimini nord sono per la gran parte costituite dalle sole aree ad ombreggio, qui infatti i manufatti edilizi a servizio della spiaggia sono costruiti su aree private, mentre a Rimini sud, e in alcune parti di Rimini nord, tutte le aree in concessione ospitano anche i manufatti edilizi. Questa diversa condizione determina una diversa prospettiva di attuazione per il litorale nord, prevalentemente privato, rispetto al litorale sud, in concessione; infatti a sud, come a nord nelle aree totalmente in concessione, la gran parte delle strutture dovrà essere completamente demolita all'assegnazione delle nuove concessioni, fatta eccezione per le concessioni su cui insistono strutture di interesse testimoniale, che pertanto saranno sottoposte ad un regime conservativo. Per quanto riguarda le aree private, invece, le aspettative in merito alle trasformazioni sono affidate alle misure incentivanti introdotte dal piano.

Per quel che riguarda le modalità attuative, il piano prevede:

Intervento singolo

In tutte le aree interessate dal piano è possibile operare con questa modalità attuativa, negli elaborati di progetto D1_Tav_2 sono definite le singole unità minime di intervento (ad esempio concessioni, aree degli stabilimenti privati con le relative aree in concessione e le aree private con funzioni specifiche). Inoltre, nelle aree in concessione e sulle aree private degli stabilimenti balneari, sono individuati i campi edificatori delle singole concessioni in cui potranno essere realizzate le superfici assegnate.

Micro-aggregazione

Non sempre è possibile intervenire con questa modalità attuativa (l'intervento micro-aggregato non è previsto per le trasformazioni riguardanti le aree private di Rimini nord e i servizi che sono stati riqualificati in vigenza del PA 2005), nell'elaborato di progetto D1_Tav_3 sono definite le singole micro-aggregazioni che potranno essere attuate in alternativa all'intervento singolo. Le tavole individuano un unico campo edificatorio dove confluiscono le superfici assegnate a tutti i concessionari interessati. Rispetto all'intervento singolo ci si aspetta una distribuzione delle superfici in un disegno più organico e una più razionale organizzazione delle funzioni; per questo motivo, il progetto potrà distribuire liberamente le superfici assegnate tra le varie funzioni ammesse: nelle micro-aggregazioni dove il bar è già presente, esso potrà raggiungere la dimensione di mq. 200. Nelle micro-aggregazioni prive di chiosco bar, a Rimini nord, sarà consentito realizzare un pubblico esercizio accessorio rispetto alla funzione principale di mq 50.

Nello stesso elaborato di progetto vengono inoltre individuate delle micro-aggregazioni "speciali", limitrofe ad una spiaggia libera o ad un varco: a fronte della realizzazione del varco o della manutenzione della spiaggia libera, tali aggregazioni possono godere di premialità aggiuntive rispetto agli altri interventi micro-aggregati.

Macro-aggregazione

Si offre la possibilità alle singole concessioni o alle micro-aggregazioni di presentare un progetto unitario riguardante un fronte spiaggia continuo. In questo caso l'unione di più concessioni non è stabilita dal piano ma è lasciata all'iniziativa degli operatori.

La macro-aggregazione è consentita alle seguenti condizioni: le macro-aggregazioni dovranno avere almeno una estensione di fronte spiaggia superiore a 250 ml. La proposta di macro-aggregazione è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato in cui i contenuti della convenzione saranno valutati dall'A.C. al fine di garantire l'interesse pubblico dell'intervento.

In questo caso il progetto unitario riguarderà un tratto di spiaggia più ampio rispetto a quello della micro-aggregazione con conseguente diversificazione e miglioramento della qualità dei servizi offerti alla clientela. Così come già descritto nelle micro-aggregazioni, il progetto, nel rispetto dei limiti di superficie fissati per i servizi minimi e del numero dei pubblici esercizi concessi nella macro, potrà distribuire liberamente le superfici assegnate tra le varie funzioni ammesse.

E' il caso di notare che nel progetto lo schema distributivo delle superfici rimane inalterato: in tutte le soluzioni attuative le superfici coperte saranno concentrate in campi edificatori

raggruppati intorno ad un comune accesso alla spiaggia, cambierà invece la quantità di superficie assegnata ad ogni concessionario: infatti, ai concessionari che intervengono in forma micro-aggregata sarà attribuita una quantità che potrà aumentare, se la modalità attuativa sarà la macro-aggregazione, o diminuire, se la modalità attuativa sarà l'intervento singolo.

Stabilito che la superficie totale attribuibile dal presente piano ammonta a **44.414 mq** come descritto al precedente paragrafo 2.4, essa, indipendentemente dalla modalità attuativa e nel rispetto dei minimi dimensionali definiti al paragrafo 5.2, sarà distribuita secondo i seguenti criteri:

- alle **spiagge libere**, quando le caratteristiche della spiaggia lo permettono, vengono attribuiti 20 mq;
- agli **stabilimenti balneari e ai pubblici esercizi riqualificati**, e agli **stabilimenti balneari di valore testimoniale** si confermano le superfici esistenti;
- alle **strutture su proprietà privata** (stabilimenti, pubblici esercizi e negozi) si confermano le superfici di progetto che il precedente piano aveva attribuito;
- i **pubblici esercizi in concessione** e agli **stabilimenti balneari in concessione** vengono assegnate superfici diverse secondo la modalità di attuazione.

Ai **pubblici esercizi in concessione** vengono attribuiti:

- nell'intervento singolo, 100 mq nel caso in cui il PA 2005 attribuisse superfici maggiori, le stesse superfici di progetto del PA 2005 in caso di superfici minori;
- nell'intervento aggregato, 100 mq, ridotti a 50 mq in alcuni tratti di litorale nord di Viserba dove, nell'immediato intorno, sono già presenti numerosi pubblici esercizi di dimensioni importanti e la spiaggia poco profonda non sopporterebbe superfici maggiori; rimane la possibilità di ridistribuire le superfici assegnate alla singola aggregazione tra le diverse funzioni, fino ad un massimo di 200 mq ammesso per i pubblici esercizi di 100 mq ed un massimo di 100 mq ammesso per i pubblici esercizi di 50 mq.

Per gli **stabilimenti balneari in concessione** è necessario far riferimento alle superfici di progetto attribuite dal PA 2005, agli stabilimenti balneari di ogni tratto (senza considerare superfici di spiagge libere, speciali e riqualificate), al numero dei pubblici esercizi moltiplicato per la loro dimensione e alla lunghezza del fronte del tratto (sempre escludendo spiagge libere, speciali e riqualificate). Questa modalità di attribuzione della superficie garantisce una perequazione delle superfici tratto per tratto in relazione alla dimensione del fronte dello stabilimento. La riduzione minima viene attribuita all'intervento macro-aggregato, per poi ridurre ulteriormente le superfici assegnate agli interventi micro-aggregato e singolo, prima del 5% e poi del 10%, in modo da ricollocare sulla spiaggia meno superfici rispetto ai 44.414 mq di cui già al paragrafo 4.4.

In sintesi la superficie coperta massima assegnata (intervento macro-aggregato) viene definita secondo la seguente operazione:

$$\mathbf{SCOx} = \frac{SCOtn - (Nbar \times SCObar)}{TFr} \times FrB$$

Legenda:

SCOx = Superficie Coperta del singolo bagno

SCOtn = Superficie Coperta del tratto di appartenenza

Nbar = Numero dei bar del tratto di appartenenza

SCObar = superficie coperta del bar (100 o 50 mq)

TFr = Fronte totale del tratto di appartenenza

FrB = Fronte del singolo bagno

Si moltiplica x 0,95 nell'intervento micro-aggregato (ulteriore riduzione del 5%):

$$\mathbf{SCOx} = \frac{SCOtn - (Nbar \times SCObar)}{TFr} \times FrB \times 0,95$$

Si moltiplica x 0,90 nell'intervento singolo (ulteriore riduzione del 10% rispetto alla macro):

$$\mathbf{SCOx} = \frac{SCOtn - (Nbar \times SCObar)}{TFr} \times FrB \times 0,90$$

Nell'intervento singolo, inoltre, se il risultato di tale operazione restituisce un valore superiore rispetto a quanto precedentemente attribuito dal PA 2005, si assegna quest'ultimo, in modo da non applicare un aumento anziché una riduzione del costruito.

5.4 Criteri morfologici della spiaggia

Il piano suddivide l'arenile in aree funzionali:

- A area filtro: area di connessione tra l'ambito urbano e l'accesso all'arenile di integrazione funzionale al parco del mare, in tale area è presente la duna di protezione del territorio urbanizzato e si prevede un'area di ambientazione con l'impianto di essenze arboree, gli accessi agli stabilimenti e pubblici esercizi e posti bici;
- B area servizi: area destinata ad ospitare i manufatti edilizi per i servizi spiaggia, i pubblici esercizi, le attrezzature sportive, gli spazi gioco e gli allestimenti;
- C area ombreggio: area per soggiorno e riposo, destinata alla collocazione di ombrelloni e percorsi di servizio, in cui collocare attrezzature di tipo stagionale;
- D area di libero transito: area marginale di circa ml. 5 (su arenile nord) e ml 20 (su arenile sud) misurata dalla linea media di battigia, destinata al passeggio della generalità dei cittadini; tale area è priva di installazioni fisse di qualsiasi natura e tipo.

6 CONTRIBUTI DERIVANTI DALLE ANALISI CONOSCITIVE

La predisposizione del Piano è stata accompagnata dalle analisi conoscitive condotte su alcune tematiche specifiche, relazionate nel dettaglio negli elaborati di quadro conoscitivo. Le risultanze derivanti da tali analisi hanno guidato le scelte e supportato la predisposizione delle norme del Piano dell'arenile. Nei paragrafi successivi si riporta una sintesi dei risultati.

6.1 Analisi e studi di modellistica nell'ambito della definizione del pericolo di allagamento costiero

Il modello sviluppato per analizzare il fenomeno dell'allagamento costiero e conoscere quindi nel dettaglio i rischi idraulici all'interno della fascia di interesse dell'arenile, per gli scenari attuali e futuri prima ante operam, cioè prima dell'innalzamento della quota dei waterfront, è stato predisposto altresì per gli scenari post-operam, per riconoscere i limiti delle scelte operate ai fini idraulici e verificarne l'effettiva efficacia.

La simulazione ante-operam ha evidenziato che tutti gli scenari con RT 100, sia storici che proiettati al 2050, (Fig.4.1.1a e 4.1.1b) con ESL pari a 2,14 m s.l.m. determinano il completo allagamento dell'arenile e la propagazione dell'alluvione marina anche a monte, verso l'abitato, laddove la quota del waterfront è inferiore a 2,14 m s.l.m.



Figura 4.1.1a - Particolare della mappa di allagamento relativo alle aree di Rimini Nord (evento con RT=100 anni proiettato al 2050).

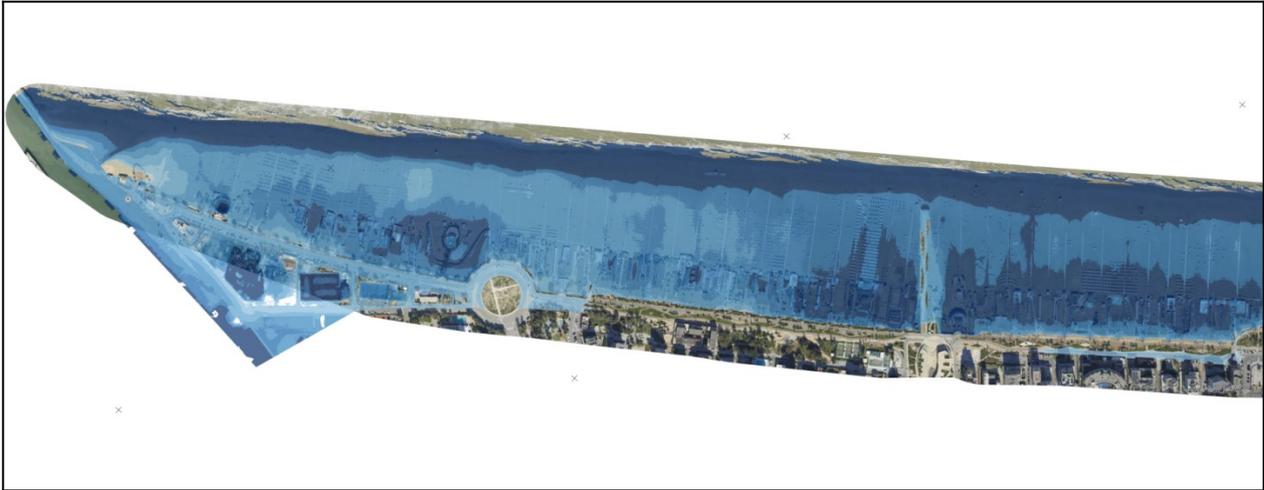


Figura 4.1.1b - Particolare della mappa allagamento relativo alle aree di Rimini Sud (evento con RT=100 anni proiettato al 2050).

Il Piano sceglie di assumere una quota di sicurezza pari a 2,85 m, che tiene conto di un valore di ESL pari a 2,77 m, assunto per uno scenario con RT 100 al 2100. Tale quota era stata già assunta quale "quota di sicurezza" per le porzioni di Parco del mare già realizzate a Rimini sud. Il Piano non riuscendo a perseguire l'obiettivo della messa in sicurezza dell'intero litorale fa scelte differenti per il litorale nord e per quello centro-sud, prevedendo differenti modalità d'intervento.

Nell'area di Rimini nord, infatti, la particolare conformazione dell'edificato non permette la sua completa messa in sicurezza, a meno che non si prevedano interventi sui fabbricati più prossimi alla spiaggia, che non rientrano nell'ambito di intervento di questo piano. Buona parte del lungomare riqualificato di Rimini nord è già alla quota di 2,14 m s.l.m. (C1_TAV1_a Assetto Strategico per il Litorale Nord e San Giuliano mare) e il raggiungimento di questa quota lungo l'intero tratto, attraverso interventi mirati, permette di far fronte ad uno scenario di allagamento proiettato al 2050 con RT 100. Seppur questo non consenta di ottemperare alle medesime condizioni di sicurezza stabilite per Rimini sud, il raggiungimento di tale limite è da considerarsi un primo passaggio per la sicurezza idraulica del litorale nord.

Inoltre, il piano, per non pregiudicare la possibilità che in futuro la quota di sicurezza di 2,85 m s.l.m possa essere raggiunta anche sul litorale nord, sceglie di collocare i manufatti di spiaggia degli stabilimenti balneari privati ad una distanza congrua a non pregiudicare la realizzazione di eventuali presidi idraulici.

In sintesi, gli interventi previsti per l'intero litorale sono:

- innalzamento delle quote dei waterfront:
 - 2,14 m s.l.m.m per il tratto di Rimini Nord;
 - 2,85 m s.l.m.m per il tratto di Rimini Sud e San Giuliano a completamento del progetto del Parco del mare già in parte attuato;
- riposizionamento dei pubblici esercizi alla quota 1,91 m;

- arretramento dei manufatti di spiaggia;
- riprofilatura della spiaggia in corrispondenza di depressioni;

Nel dettaglio il piano prevede che il posizionamento dei pubblici esercizi sull'arenile alla quota di imposta di 1,91 m s.l.m. sia associato ad una serie di accorgimenti e opere di mitigazione (scelta di materiali più resilienti da impiegare nella realizzazione delle opere, adeguata progettazione della rete impiantistica interna ed esterna, sistemi di sicurezza e di allertamento, ecc.), al fine di consentire il raggiungimento della quota di sicurezza di 2,14 m s.l.m. per compensazione.

Le simulazioni post-operam elaborate dallo studio idraulico di supporto al piano hanno evidenziato che per la zona nord l'elevazione completa e continua alla quota pari a 2,14 m s.l.m. (es. Fig. 4.1.2) consente di proteggere la città di Rimini, per lo scenario con RT 100 proiettato al 2050. Nel caso dello scenario più severo tra quelli considerati (RT = 100 anni e proiezione al 2100), il modello evidenzia invece che gli interventi ipotizzati non riescono a mettere in sicurezza i manufatti edilizi presenti a monte dell'arenile, per alcune porzioni di territorio.

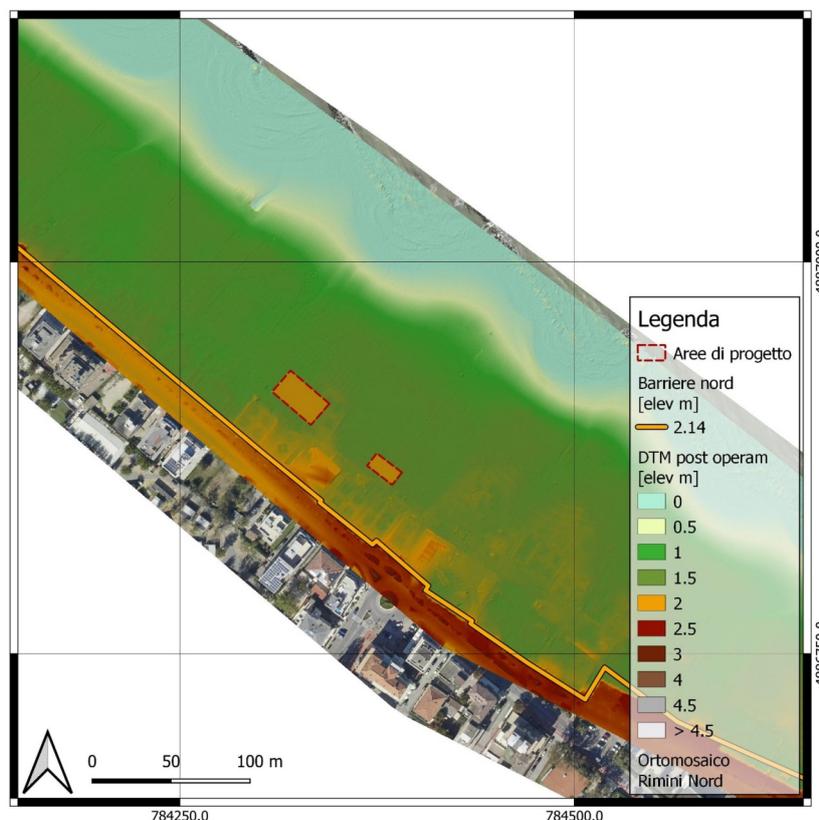


Figura 4.1.2 - Particolare Rimini nord con esempio aree di progetto a $Q=1.91$ m e barriera a $Q=2,14$

Per il litorale sud il modello adottato evidenzia che il completamento dell'innalzamento della quota del lungomare a 2,85 m s.l.m., oggi realizzato solo parzialmente, è in grado di proteggere la città di Rimini anche per lo scenario con RT 100 proiettato al 2100 e caratterizzato da un ESA pari a 2,77 m s.l.m.m. (Fig.4.1.3). Ovviamente il sistema di elevazione o barriera (barriere fisse o mobili) dovrà essere continuo e dovrà estendersi anche all'interno del porto canale. (fig.4.1.4).



Figura 4.1.3 - Particolare della mappa allagamento relativo alle aree di Rimini Sud nel caso di realizzazione delle barriere continue fino alla quota di 2,85 m s.l.m. (scenario post-operam dell'evento con RT=100 anni proiettato al 2100).



Figura 4.1.4 - Particolare della mappa allagamento nel caso di realizzazione delle barriere continue.

La figura 4.1.4 evidenzia infatti come solo la realizzazione di barriere continue lungo tutto il limite dell'arenile e lungo le banchine del porto consenta la protezione dell'intero dell'abitato a monte dell'arenile.

Tutte le simulazioni effettuate dallo studio idraulico sono riportate nel dettaglio dagli elaborati della Strategia di piano – C2_Idraulica.

6.2 Analisi geologiche

Le Analisi geologiche, geotecniche hanno consentito di definire che l'area in esame è caratterizzata da terreni sabbiosi che si presentano, in condizioni statiche, come discreti terreni di fondazione. Tuttavia, la significativa saturazione di tali depositi, il grado di permeabilità ed il loro comportamento in condizioni dinamiche determina la necessità di effettuare le opportune verifiche ai fini di identificare l'indice del potenziale di liquefazione (IPL) e i relativi cedimenti in condizioni sismiche. Tale tematica è stata trattata a livello pianificatorio nell'ambito dello specifico approfondimento di III livello di Microzonazione Sismica ed ha effettivamente messo in evidenza una significativa suscettibilità nei confronti della liquefazione dei depositi in questione (potenziale di liquefazione da alto a molto alto). Le valutazioni geologiche, geotecniche e di pericolosità sismica effettuate e riportate dettagliatamente nel Quadro conoscitivo, hanno quindi supportato la redazione delle norme di piano nella definizione della tipologia di fondazione più adeguata in base alla rilevanza dell'intervento ai fini sismici.

6.3 Valutazioni dei contributi offerti dal percorso partecipativo

Gli esiti del percorso partecipativo sono stati discussi e approfonditi durante l'elaborazione del Piano. Le indicazioni raccolte sono andate ad arricchire ed integrare le decisioni tecniche e in alcuni casi hanno portato alla definizione e valutazione di scelte progettuali alternative.

Di seguito si riportano le decisioni praticate in merito a certe tematiche.

Dimensionamento

Il Piano ha approfondito l'analisi sull'attuale distribuzione delle superfici presenti sulla spiaggia in relazione alla tipologia di utenza e alle diverse realtà territoriali. Ha effettivamente riscontrato che le superfici del previgente Piano dell'arenile tenevano già conto di una differenziazione tra il litorale nord e sud e nell'ambito dello stesso litorale tra i quartieri, oggi equivalenti ai tratti del Parco del mare. Pertanto il Piano, pur attuando la perequazione urbanistica delle superfici rilevate, ha scelto di ridistribuire le superfici di progetto sul singolo tratto in base all'estensione del fronte, come riportato al precedente paragrafo 3.3. Quindi, seppur il sistema garantisce agli stabilimenti aventi lo stesso fronte di avere una medesima attribuzione di superfici da destinare ai servizi, tale rapporto è comunque limitato al contesto urbano omogeneo in cui sono inseriti.

Varchi e Spiagge libere

Il piano ha accolto le osservazioni dei partecipanti agli incontri e quelle fatte pervenire ufficialmente, anche alla luce dell'obiettivo strategico di mantenere inalterato il numero delle concessioni esistenti, e ha scelto di non ricollocare le concessioni perse per la creazione dei varchi frazionando le concessioni più ampie, come era stato ipotizzato in fase di assunzione, se non in un unico caso specifico di Rimini nord. I varchi saranno invece ricavati distribuendo proporzionalmente una riduzione di fronte tra le concessioni limitrofe che, a fronte di questo sacrificio, avranno premialità aggiuntive qualora decidessero di aggregarsi e provvedere alla creazione del varco stesso. Seguendo l'esempio di Piazzale Kennedy, ogni varco sarà oggetto di specifico progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale, che preveda un percorso di collegamento tra il mare e le aree complementari all'arenile e un disegno coerente con le piazze e gli spazi retrostanti.

Le spiagge libere saranno ricavate in maniera analoga, andando ad implementare, dove possibile, quelle esistenti in modo da garantirne un dimensionamento ed una attrezzatura appropriati e di ottimizzarne gestione e manutenzione, quest'ultima oggetto di numerose segnalazioni in cui si chiedono soluzioni atte a contrastare il degrado e l'abbandono dei luoghi alla libera fruizione.

Permeabilità visiva

È stato fatto notare che il piano, nel definire i limiti degli interventi e disegnare i campi edificatori, non ha tenuto conto della presenza di edifici di valore storico architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, garantendo loro una adeguata permeabilità visiva. Tali strutture si concentrano maggiormente sul litorale nord e, in considerazione della presenza di un edificato quasi continuo in tali tratti, il piano ha deciso di inserire nel proprio Quadro Conoscitivo solamente quei manufatti definiti come A9 co.1 e A9 co.2 collocati a mare del Parco del Mare: per quelli collocati in posizione più arretrata infatti, le azioni del piano non sarebbero sufficienti a garantire una visuale libera. Il progetto delle trasformazioni è quindi stato adeguato in modo da non pregiudicare le peculiarità degli edifici attenzionati, che comprendono anche collocazione ed inserimento paesaggistico, con la visuale da e verso mare libera da barriere.

Modalità attuative degli interventi

Il Piano ha riconosciuto i limiti delle modalità attuative del Piano previgente che prescriveva l'aggregazione obbligatoria e pertanto ha elaborato un disegno dei campi edificatori tale da perseguire i propri obiettivi anche con l'intervento dei singoli operatori balneari. L'intervento micro-aggregato, seppur facoltativo, tiene conto di questo disegno che vede accorpati gli stabilimenti e quindi è fisso.

Il piano accoglie però la richiesta degli operatori di una macro-aggregazione libera e più rispondente agli accordi privati tra i bagnini, purché coinvolga un fronte minimo di spiaggia e purché questo fronte sia continuo.

Pubblici esercizi

Il piano accoglie la segnalazione di una carenza di servizi sul litorale nord, e pertanto prevede la possibilità per gli stabilimenti privati singoli (per i quali non è prevista la micro-aggregazione) e per alcune micro-aggregazioni la possibilità di utilizzare parte della superficie assegnata allo stabilimento per la creazione di un pubblico esercizio pertinenziale. L'obiettivo del nuovo piano non è incrementare il numero di pubblici esercizi, ma in generale, garantire i "servizi essenziali" agli utenti nelle zone sotto dotate e offrire un dimensionamento alle strutture adeguato al contesto.

Per la richiesta di una maggiore flessibilità nel posizionamento dei pubblici esercizi del tratto 0, 1 e 2 del litorale sud, inoltre, è stato trovato un compromesso imponendo il massimo arretramento, necessario ai fini del perseguimento dell'obiettivo di distanziamento dalla battigia imposto dal PTPR, solamente all'intervento singolo; in caso di intervento aggregato sarà invece possibile scegliere se perseguire l'obiettivo della destagionalizzazione ed utilizzare quindi la totalità delle superfici ammissibili a patto di avvicinarsi al Parco del Mare o se posizionare la struttura in continuità con i manufatti di spiaggia, accettando però di realizzare una minore superficie a compensazione del mancato distanziamento.

Richiesta di piscine

Il Piano non esclude la possibilità di ammettere la realizzazione di piscine sulla spiaggia, purché l'inserimento di questo servizio sia compensato da un miglioramento nel perseguimento degli obiettivi di piano di riduzione della superficie coperta assegnata, allontanamento dalla battigia, incremento della permeabilità visiva. Miglioramento che potrà essere perseguito solo nell'ambito di una macro-aggregazione.

Ristrutturazione edilizia

In merito alle osservazioni sollevate, si rileva che nella formazione dei Piani dell'Arenile siano da osservare i principi previsti dal PTPR e dal PTCP e le indicazioni sulle modalità d'intervento, definite invece all'art. 3.2 della LR n.9/2002 - che assoggetta le trasformazioni all'intervento diretto.

Ai fini del riordino e della qualificazione delle strutture per la balneazione, la strumentazione sovraordinata definisce gli obiettivi per le trasformazioni urbanistiche e gli usi ammissibili, senza disciplinare il singolo intervento edilizio.

In particolare, nel chiedere il perseguimento dell'accorpamento e della riduzione minima del 10% delle superfici esistenti, appare chiaro che il PTPR non faccia riferimento ai soli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente, ma si rivolga a tutte le categorie d'intervento diretto previste ed enunciate dal DPR 380/2001. Gli interventi conservativi sugli edifici esistenti (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) possono riguardare solo i singoli edifici ed eventualmente le loro pertinenze. Con la loro attuazione appare estremamente complesso perseguire la riorganizzazione dell'intero apparato e il miglioramento della permeabilità visiva.

6.4 L'analisi economico finanziaria

Ai fini dell'assunzione del Nuovo Piano dell'Arenile, si è ritenuto necessario effettuare un'analisi della sostenibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste dal piano per le aree da assegnare con concessioni demaniali, per valutarne la sostenibilità e stimare conseguentemente la durata dell'ammortamento. Dato che uno degli obiettivi di piano è quello di avviare un procedimento di revisione non solo dell'area, ma anche del servizio all'utenza, risultava importante determinare l'impatto economico che le previsioni del Piano avrebbero potuto avere sulle gestioni delle concessioni. Ciò anche nell'ottica di comprendere come i diversi concessionari avrebbero potuto contribuire al miglioramento complessivo del servizio, sia attraverso la compartecipazione alle spese per la gestione e manutenzione delle aree comuni o di connessione con il lungomare, sia mediante la gestione dei servizi di interesse trasversale che possono avere un ritorno per la collettività.

Pur non conoscendo quali saranno le tariffe ed i limiti temporali delle concessioni, le analisi hanno evidenziato che gli ammortamenti degli investimenti saranno diversificati in base alla localizzazione territoriale, alla capacità edificatoria insediabile ed alla modalità d'intervento scelta dal concessionario. In ogni caso per rientrare dagli investimenti previsti ed imposti dal piano si prefigurano delle concessioni pluriennali che in assenza della definizione statale in materia di ristori ed indennizzi ai concessionari uscenti, potranno essere orientativamente superiori ai 15 anni.