



Comune di Rimini

PA
2025

PIANO DELL'ARENILE

ai sensi dell'art.72 - L.R. 24/2017

Assunzione:

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

Adozione:

Delibera di C.C. n. 36 del 21/05/2024 e n. 47 del 13/06/2024

Approvazione:

Delibera di C.C. n. ___ del ___/___/___

Pubblicazione BURERT:

n. ___ del ___/___/___

G_DICHIARAZIONE DI SINTESI

Sindaco:

Jamil Sadegholvaad

Assessore al Territorio:

Valentina Ridolfi

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

Dichiarazione di sintesi

(ai sensi dell'art.17 comma 1, lettera b) del D.Lgs n.152/2006
e degli artt.18 comma 5 e art.46 comma 7 della LR 24/2017)

INDICE

Dichiarazione di sintesi.....	1
Premessa.....	2
1. Formazione del Piano e percorso di consultazione.....	2
Pareri e contributi da parte di altri enti.....	3
2. Assunzione del Piano dell'arenile.....	3
3. Variante alla strumentazione sovraordinata.....	4
4. Le osservazioni pervenute.....	5
La valutazione delle osservazioni.....	5
5. Evoluzione dei Temi e soluzioni alternative tra assunzione e adozione.....	8
6. Adozione e percorso di valutazione del CUAV.....	11
7. Sintesi delle posizioni finali espresse nel parere conclusivo dal CUAV.....	21
8. Adeguamento del Piano alle condizioni contenute nel parere del CUAV.....	23
9. Monitoraggio del Piano.....	31

Premessa

Il presente documento costituisce la "Dichiarazione di sintesi" prevista dall'art. 18 comma 5 della LR 24/2017 che stabilisce:

"L'atto con il quale il piano viene approvato dà conto degli esiti della Valsat, illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indica le misure adottate in merito al monitoraggio, attraverso un apposito elaborato denominato "dichiarazione di sintesi", di cui all'articolo 46, comma 1, secondo periodo, e comma 7, lettera b)."

Tale documento intende illustrare in linguaggio non tecnico gli esiti del processo di piano, dall'assunzione all'approvazione, di come si è tenuto conto delle osservazioni, degli esiti delle consultazioni e di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano oggetto di approvazione.

In tal senso, la presente dichiarazione di sintesi riprende e completa la "Relazione di Piano", con valenza di prima dichiarazione di sintesi che ha accompagnato l'adozione del PUG (Piano dell'arenile), illustrando sinteticamente come le considerazioni ambientali e territoriali presenti nel parere motivato del Comitato Urbanistico di Area Vasta (nel seguito CUAV) siano state integrate nel PUG stesso.

1. Formazione del Piano e percorso di consultazione

Il percorso che ha portato alla formazione del piano dell'arenile ha avuto inizio nel 2020 quando l'Amministrazione, avendo avviato il processo di trasformazione urbana dell'intera fascia turistica attraverso la realizzazione del "Parco del mare", ha riscontrato i limiti del Piano dell'arenile vigente che non ha saputo attivare processi di riqualificazione della spiaggia se non limitatamente agli stabilimenti privati. Tale percorso ha trovato il suo formale inizio con la predisposizione dell'"*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 da Regione Emilia Romagna, Provincia di Rimini e Comune di Rimini in data 21/01/2020, con il quale sono stati delineati gli obiettivi strategici di trasformazione dell'intero sistema arenile-lungomare e aree libere adiacenti ad esso, fino alla prima fascia edificata prospiciente il lungomare.

Con Delibera di G.C. n. 317 del 10/11/2020, il Comune di Rimini si è dotato di un "Ufficio di Piano", affinché potesse avviare, gestire e coordinare il percorso di formazione del nuovo P.U.G., degli Accordi Operativi e dei Piani Attuativi - tra cui il Piano dell'Arenile.

L'Ufficio di Piano ha provveduto immediatamente a delineare un percorso specifico per la raccolta di contributi utili alla definizione del Nuovo Piano dell'arenile, rivolto a cittadini, enti, organizzazioni, operatori ed ha provveduto ad attivare un programma di ascolto e confronto con i diversi attori coinvolti nella riqualificazione dell'arenile.

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, associazioni di categoria, associazione degli albergatori, società sportive, ordini professionali tecnici, associazioni animaliste, associazioni ambientaliste, consulta del porto, associazioni di tutela delle persone con disabilità, e altri portatori di interesse.

Il 07/10/2022 si è aperta la fase della Consultazione Preliminare, che si è svolta in 4 sedute ed è terminata in data 26/09/2023 con la quarta ed ultima seduta. In tale sede l'Ufficio di Piano ha presentato e condiviso con gli Enti e le Autorità ambientali le analisi del Quadro Conoscitivo e gli obiettivi strategici di Piano fino ad arrivare, attraverso un percorso condiviso, alla definizione del progetto di Piano.

All'interno della Consultazione Preliminare si è ritenuto opportuno aprire un Tavolo Tecnico (tre sedute), più ristretto, di confronto con Regione Emilia-Romagna, Soprintendenza e Provincia di Rimini, dove sono state affrontate nel dettaglio alcune tematiche progettuali di raccordo tra l'arenile e Parco del mare.

Pareri e contributi da parte di altri enti

Nel corso della consultazione preliminare, sono pervenuti all'Ufficio di Piano i pareri di SNAM, ARPAE, Agenzia del Demanio, HERA S.p.A. Aeronautica militare, Regione Emilia-Romagna.

2. Assunzione del Piano dell'arenile

La proposta di Piano è stata assunta con delibera di Giunta n.465 del 12/12/2023 ed è stata pubblicata nelle forme previste dall'art.45 della LR 24/2017, tra le quali sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dal 03/01/2024, e depositata per 60 giorni consecutivi sul sito istituzionale del Comune. Il periodo di pubblicazione è stato prorogato con DD 87/2024 di ulteriori 30 giorni sino alla data del 03/04/2024.

L'Amministrazione, nel periodo di deposito del Piano, ha attivato diverse modalità per divulgare la conoscenza del progetto e acquisire elementi utili alla conclusione del procedimento.

Per agevolare la lettura e la comprensione degli elaborati costitutivi del Piano dell'Arenile, l'Ufficio ha:

- predisposto sulla pagina dedicata nel sito web del Comune di Rimini, delle FAQ, aggiornate periodicamente in seguito alle richieste ricevute dai cittadini, una brochure esplicativa in due versioni (completa e lettura rapida) a libera consultazione denominata "Guida alla lettura" e un modello per la presentazione delle osservazioni;

- promosso tre assemblee pubbliche di presentazione del Piano rivolte alla cittadinanza, che hanno consentito di illustrare i contenuti dello stesso con tempi, modalità e forme comunicative non tecniche, anche ai non addetti ai lavori;
- istituito uno sportello per il ricevimento della cittadinanza presso gli Uffici Comunali, attraverso il quale il personale dell'Ufficio di Piano, per tutto il periodo in cui è stato possibile proporre osservazioni;
- fornito le informazioni necessarie ad agevolare la lettura del Piano e la conseguente formulazione di richieste o osservazioni al Piano stesso (56 incontri);
- organizzato incontri con gli ordini professionali, le categorie economiche e le associazioni ambientaliste (10 incontri);
- tenuto sedute tematiche con gli organi consultivi dell'Ente competenti per materia quali la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (in data 19/03/2024) e la 3^a Commissione Consiliare (in data 31/01/2024 e 21/02/2024);
- istituito un gruppo di lavoro intersettoriale coordinato dalla Direzione Generale che ha proposto all'Ufficio di piano contributi poi confluiti nell'osservazione d'ufficio.

Nonostante le iniziative aperte al pubblico, l'Amministrazione ha riscontrato difficoltà nell'intercettare i fruitori diretti della spiaggia, registrando presenze agli incontri e richieste solo da parte degli operatori economici interessati.

3. Variante alla strumentazione sovraordinata

Il perimetro del Piano dell'Arenile comprende gli ambiti dell'arenile e delle aree complementari all'arenile, costituite dalle dotazioni pubbliche necessarie all'attività turistica tra le quali rientra anche l'edificio denominato Ex Colonia Enel. Questo edificio è attualmente classificato da P.T.P.R. e P.T.C.P. come edificio di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico e conseguentemente classificato nella strumentazione comunale come edificio storico-culturale e testimoniale; ravvisati profili di non correttezza in detta classificazione, il Piano dell'Arenile assunto ha previsto la variante della pianificazione regionale e provinciale al fine di modificare la tutela impressa da questi sulla colonia.

Per facilitare e anticipare l'avvio dei processi amministrativi dell'Assemblea Legislativa regionale e del Consiglio provinciale, il Consiglio comunale, con la delibera n. 36 del 21/05/2024, ha adottato, in anticipo e separatamente rispetto al Piano dell'Arenile, tutti gli elaborati relativi alla variante e alle controdeduzioni riguardanti le due richieste sulla Colonia Ex Enel, che nello specifico sono:

- VAR_COLONIA ENEL_ *Relazione – Relazione di Variante al P.T.P.R. e P.T.C.P.*;
- VAR_COLONIA_ENEL_ValSAT – *Valutazione ambientale strategica della Variante al P.T.P.R. e P.T.C.P.*;

- *D1_NTA_All.D_Aree interessate da vincolo espropriativo.*

La Regione Emilia Romagna si è espressa favorevolmente sulla variante alla classificazione dell'Ex Colonia Enel con DGR n. 954 del 27/05/2024 e l'assemblea legislativa regionale con DAL 177 del 27/6/24 ha approvato la proposta di declassificazione della Colonia Enel.

La Provincia, a sua volta, ha espresso l'intesa alla proposta di variante ai sensi dell'art.52 LR 24/2017 con deliberazione di Consiglio Provinciale n.13 del 13/06/2024.

Il Comitato urbanistico di area vasta in ottemperanza al comma 4 dell'art.52 ha provveduto con il parere motivato prot.261926 del 28/07/2025 a prendere atto delle suddette intese acquisite degli enti titolari dello strumento variato.

4. Le osservazioni pervenute

Nel periodo di deposito e pubblicazione sono pervenute n. 339 osservazioni entro il termine. Fuori termine sono pervenute 4 osservazioni.

Le osservazioni pervenute possono essere riassunte come di seguito elencato:

- *Osservazione Ufficio di Piano (1 osservazione)*

A seguito del processo partecipativo post assunzione del provvedimento sono emersi numerosi contributi rilevanti ai fini dell'elaborazione del Piano dell'Arenile, che l'Ufficio di Piano ha rappresentato in un'osservazione d'ufficio finalizzata alla migliore traduzione degli stessi.

- *Osservazioni altri Uffici dell'Ente (2 osservazioni)*

Sono pervenuti contributi anche da altri uffici comunali, quali:

- Ufficio Patrimonio;
- Ufficio Qualità Ambientale.

- *Osservazione della CQAP (1 osservazione)*

- *Osservazioni dei privati (339 osservazioni)*

L'ufficio ha provveduto a sviluppare un'applicazione software in ambiente Microsoft Access per far fronte alla gestione delle Osservazioni. In prima analisi gli Uffici hanno proceduto all'archiviazione digitale di tutte le osservazioni e successivamente le singole osservazioni sono state scomposte in richieste specifiche. Si è provveduto a sintetizzare i contenuti dell'osservazione e a valutare le singole richieste.

In definitiva sono state controdedotte 712 richieste, corrispondenti alle 342 osservazioni pervenute (entro e fuori termine) ad eccezione di quella dell'Ufficio di Piano che è stata valutata in uno specifico documento separato.

La valutazione delle osservazioni

Le osservazioni pervenute al Comune sono state valutate dal gruppo di lavoro dell'Ufficio di Piano tenendo in considerazione gli obiettivi generali della Strategia di Piano che hanno guidato l'elaborazione del Nuovo Piano dell'Arenile.

Le osservazioni sono state suddivise in due macrogruppi:

Gruppo 1 – Tematiche: osservazioni che contengono tematiche generali che richiedono una trattazione più ampia;

Gruppo 2 – Specifiche: osservazioni presentate da privati o enti, associazioni, che è possibile ricondurre a richieste che si riferiscono a tematiche puntuali.

Ogni osservazione è stata scomposta in richieste che riferendosi a tematiche ed elaborati differenti, sono state classificate in base al gruppo di elaborati di piano al quale si riferiscono:

- Quadro conoscitivo (QC) (n. Richieste 9)
- Strategia (ST) (n. Richieste 64)
- Progetto Norma (PN) (n. Richieste 411)
- Progetto, grafici (P) (n. Richieste 224)
- Valsat (VS) (n. Richieste 2)
- Repertorio (RP) (n. Richieste 0)

Tutte le richieste sono poi state suddivise in Temi, riconducibili agli obiettivi della Strategia, affinché ogni quesito potesse essere relazionato, **per prevalenza**, ad esso. Ogni Tema è stato declinato in Tipi, riconducibili a loro volta alle azioni della Strategia di Piano.

Le richieste sono state classificate prendendo in considerazione la questione prevalente e di tipo generale e non gli aspetti particolari.

Mediante l'attribuzione del Tema e del Tipo è stato possibile definire i criteri specifici necessari per la formulazione di proposte di controdeduzione omogenee e coerenti. Per ogni Tema e Tipo è stato definito un criterio di accoglimento basato su:

- coerenza con gli strumenti sovraordinati e con le normative vigenti;
- coerenza con obiettivi e azioni della Strategia del Piano, così come aggiornata con le azioni proposte attraverso l'osservazione dell'Ufficio di Piano;
- coerenza con gli interventi realizzati e con gli atti approvati dall'Amministrazione.

La valutazione ha tenuto conto del fatto che la Strategia ha attribuito il medesimo peso a tutti gli obiettivi e azioni di Piano. Sono state valutate quindi accoglibili le richieste coerenti con l'obiettivo e azione prevalente.

L'esame delle 712 richieste corrispondenti a tutte le osservazioni pervenute (ad eccezione di quella dell'Ufficio di Piano controdedotta separatamente), ha portato al seguente esito:

- 108 accolte
- 152 accolte parzialmente
- 452 non accolte (di cui 2 non controdeducibili).

4.1 Richiesta di accertamento su una osservazione già controdedotta in sede di adozione

Nel periodo conseguente all'adozione del piano, prima della conclusione del procedimento, è pervenuta con nota prot. 452175 del 23/12/2024, la segnalazione del legale rappresentante del Bagno n. 7 di Rivabella (All. 6), facente riferimento all'osservazione al Piano dell'Arenile assunto nr. 91, la quale è risultata, all'esito dell'esame delle osservazioni: "Accolta, in quanto la modifica proposta risulta migliorativa ai fini della permeabilità visiva". Con tale richiesta si chiede che:

- vengano apportate modifiche agli *".... elaborati di progetto del Piano adottato, conformandoli al contenuto dell'osservazione al Piano approvata con Delibera di C.C. n. 47/2024, inserendo la spiaggia libera, di ml 15 di fronte, tra i bagni SBN7 e SBN8, ricavandola decurtando un'area, di pari dimensione di ml 7,50 a ciascuno di essi;*

Inoltre, l'istante aggiunge alla precedente una richiesta da valutare in via subordinata e finalizzata a dotare lo stabilimento balneare di un pubblico esercizio accessorio con annesso chiringuito; questa, risultando pervenuta in una fase successiva a quella di deposito post assunzione del provvedimento (art. 45 comma 5 della LR 24/2017) risulta non accoglibile;

In fase di controdeduzione alle osservazioni, l'accoglimento delle richieste riguardava la questione prevalente e di tipo generale, che risultava coerente con l'obiettivo della strategia rispetto al quale era stata classificata e non la questione particolare. La richiesta in esame, classificata con il Tema "Permeabilità visiva" ed il Tipo "Concentrare le superfici in campi edificatori" veniva "Accolta" in quanto la domanda prevalente, ovvero la richiesta della modifica della micro-aggregazione, risultava coerente con l'obiettivo della strategia rispetto al quale era stata classificata (Permeabilità visiva).

Inoltre, la richiesta specifica di avere una spiaggia libera interposta tra il bagno SBN 7 e SBN 8, per la quale è utile sottolineare che il disegno di Piano non avrebbe potuto essere diverso da quello adottato, in quanto il nuovo disegno delle micro-aggregazioni coinvolte, per perseguire l'obiettivo primario della permeabilità visiva, attraverso l'accorpamento dei campi edificatori ha dovuto collocare la spiaggia libera su un lato della micro-aggregazione. Il progetto del piano adottato è stato altresì condizionato dall'osservazione d'ufficio, che ha opportunamente distinto il concetto di spiaggia libera dal varco, prevedendo una distinta trattazione dei due temi;

Tale scelta, operata dal Piano adottato per lo stabilimento SBN 7 ha apportato per lo stesso un miglioramento rispetto alla scelta operata dal Piano assunto, sia in termini di fronte assegnato, che in termini di superficie.

In virtù di quanto precisato si conferma la correttezza dell'esito della controdeduzione alla richiesta di cui all'osservazione n. 91, ma non risulta valutabile l'ulteriore richiesta,

sopraggiunta dopo l'adozione del provvedimento, espressa nella segnalazione di cui al prot. 452175 del 23/12/2024.

5. Evoluzione dei Temi e soluzioni alternative tra assunzione e adozione

Il Piano è stato incentrato sui seguenti obiettivi fondamentali, in parte derivanti dalla pianificazione sovraordinata, contenuti nella SQUEA e di seguito riassunti:

- a) mantenimento del numero delle concessioni (Stabilimenti balneari e Pubblici esercizi di spiaggia);
- b) accorpamento delle superfici e incremento della permeabilità visiva;
- c) incremento del fronte delle spiagge libere e creazione di varchi;
- d) riduzione del 10% delle superfici presenti sull'arenile e qualificazione del patrimonio edilizio;
- e) destagionalizzazione;
- f) potenziamento delle concessioni con il Parco del Mare e con la città;
- g) arretramento delle strutture costruite sull'arenile e protezione dall'allagamento costiero.

Questi obiettivi strategici hanno guidato le scelte progettuali, sia in fase di predisposizione della prima versione assunta sia in fase di controdeduzione alle osservazioni, in cui sono stati il riferimento principale per le modifiche apportate.

Il piano assunto, per **rafforzare il collegamento tra parco del mare e arenile (f)**, sceglie di non riassegnare le concessioni antistanti le piazze del parco del mare realizzando altrettanti percorsi di accesso al mare affiancati da aree destinate a **spiaggia libera (c)**. Per mantenere **invariato il numero delle concessioni (a)** vengono frazionate quelle con fronte più ampio.

Le sollecitazioni provenienti dal percorso partecipativo (le spiagge libere sono ridotte a mera funzione residua e la loro dimensione le rende difficilmente gestibili, le spiagge frazionate non sono economicamente sostenibili) hanno evidenziato alcune criticità legate alla soluzione proposta inducendo ad esplorare soluzioni alternative.

Il piano adottato propone di dividere la funzione di accesso al mare da quella di spiaggia libera: gli accessi al mare, i cosiddetti "varchi", restano in posizione immutata mentre le nuove spiagge libere vanno ad ampliare quelle esistenti e assumono caratteristiche diverse anche in relazione alla loro collocazione (spiaggia a carattere naturale o sportivo). Questa operazione permette di evitare sia il frazionamento delle concessioni sia la non riassegnazione delle concessioni antistanti le piazze: lo spazio libero necessario all'incremento delle spiagge libere e alla creazione dei varchi viene ricavato riducendo proporzionalmente il fronte delle concessioni coinvolte nella modifica.

Le modifiche apportate non pregiudicano il perseguimento degli obiettivi di **permeabilità visiva (b)** (come meglio precisato in seguito), di **incremento di spiagge libere (c)** (il

loro fronte rimane invariato tra assunzione e adozione) e di **mantenimento del numero delle concessioni (a)**.

Per quanto riguarda invece la riduzione delle superfici presenti sull'arenile occorre fare alcune precisazioni.

Il nuovo Piano intende **riqualificare il patrimonio e ridurre le superfici (d)** attraverso la demolizione completa dei manufatti di spiaggia: l'obiettivo di riduzione del 10% equivale a poter ricostruire sulla spiaggia una superficie coperta totale di circa 44.500 mq.

Il piano stabilisce diverse modalità di intervento (singolo, micro e macro) a ciascuna delle quali attribuisce superfici differenziate: nel piano assunto l'obiettivo di riduzione del 10% delle superfici coperte risulta garantito dalla riqualificazione delle sole attività completamente in concessione (le uniche obbligate ad adeguarsi immediatamente al piano) a prescindere dalla modalità scelta.

Nel piano adottato è stato necessario apportare alcune correzioni a seguito dell'aggiornamento degli stabilimenti già riqualificati (che mantengono le superfici esistenti), dell'incremento delle superfici per i servizi delle spiagge libere (da 15 mq a 20 mq) e della redistribuzione delle superfici assegnate alle concessioni coinvolte nelle modifiche di varchi e spiagge libere sopra descritte. L'obiettivo di riduzione del 10% delle superfici coperte non viene più affidato ai soli interventi su aree completamente in concessione, ma vengono considerate tutte le riduzioni, comprese quelle derivanti dall'attuazione delle previsioni di piano da parte degli stabilimenti e dei pubblici esercizi costruiti su area privata. In sintesi il piano definisce la superficie coperta massima assegnabile, già ridotta del 10%. Tale superficie viene ridistribuita a tutte le tipologie di aree, aree in concessione, privati e riqualificati/storici. Inoltre, come meglio descritto in seguito, alcune modalità di intervento prevedono un margine di scelta progettuale ed imprenditoriale dal quale possono derivare ulteriori riduzioni. La superficie assegnata (44.500 mq) tiene conto dello scenario peggiore, in cui tutti gli operatori intervengono con la modalità che assegna loro più superficie.

Un altro elemento caratterizzante il piano è l'individuazione di un percorso pedonale parallelo alla battigia, alternativo a quello presente sul parco del mare, pensato per mettere in relazione tra di loro i varchi e contribuire al raggiungimento dell'obiettivo della **destagionalizzazione (e)**.

Il piano assunto individua tale percorso in maniera differente a seconda della conformazione del litorale:

- nel litorale nord è collocato a monte delle attrezzature di spiaggia e fornisce un supporto al lungomare esistente, passando a mare della cortina continua di edifici costruiti direttamente sull'arenile ed occupando l'area di distanziamento dagli stessi.

- nel litorale sud, in corrispondenza dei tratti 0, 1, 2 e 3 del parco del mare, si colloca tra gli stabilimenti e i pubblici esercizi, obbligando questi ultimi ad un cospicuo **arretramento (g)**;
- nei rimanenti tratti del litorale sud è collocato a mare dei manufatti.

Il confronto con gli altri uffici comunali ed i contributi esterni pervenuti con le osservazioni hanno evidenziato alcune criticità: gli operatori di spiaggia hanno richiesto una maggiore flessibilità nel posizionamento dei pubblici esercizi nei tratti 0, 1, 2 e 3 del parco del mare, manifestando la preferenza per un percorso pedonale da collocarsi a mare delle strutture, soluzione preferibile anche per la possibilità di illuminare la spiaggia ai fini della **sicurezza** (altro obiettivo strategico). Per tali tratti quindi, il piano adottato sposta il percorso verso mare, determinando un arretramento di tutte le strutture di spiaggia e non solamente dei pubblici esercizi: questi ultimi rimangono localizzati in prossimità del parco del mare nell'intervento singolo (massimo arretramento), mentre potranno scegliere una diversa collocazione all'interno del campo edificatorio in caso di intervento aggregato, a fronte di un sacrificio in termini di **superficie coperta (d)** in caso di minore arretramento.

Caratteristica distintiva del piano è inoltre la scelta di perseguire gli obiettivi di **accorpamento delle superfici e incremento della permeabilità visiva (b)** convogliando le superfici costruite di stabilimenti e pubblici esercizi adiacenti ai percorsi trasversali di penetrazione verso mare, definendo dei "campi edificatori" all'interno dei quali aggregare tutte le strutture che possano ostruire la visibilità del mare, accettando un edificio più compatto in corrispondenza degli accessi a vantaggio di un fronte realmente libero da manufatti impattanti.

Le modifiche apportate al posizionamento di varchi e spiagge libere illustrate in precedenza non comportano una riduzione complessiva del fronte libero: in corrispondenza dei varchi si riesce comunque a garantire un ampio fronte libero grazie al posizionamento dei campi edificatori delle concessioni confinanti in posizione decentrata, mentre l'individuazione di nuove spiagge libere affiancate a quelle esistenti incrementa la dimensione dello spazio non costruito.

Sul litorale nord, tra le costruzioni a diretto contatto con l'arenile, ci sono numerosi edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, i cosiddetti "villini". Nella sua stesura iniziale il piano non ha tenuto conto di tali presenze, viceversa molte delle osservazioni pervenute chiedono di affrontare il tema della relazione tra disegno di piano e "villini", in modo da non precludere loro la visibilità del mare. Riconoscendo valida tale puntualizzazione, il piano adottato ha modificato il disegno di progetto, mantenendo la logica del campo edificatorio ed 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 aggiunta alle modifiche finora descritte, che riguardano parti di territorio piuttosto ampie e che sul piano normativo comportano una revisione coordinata di più aspetti della disciplina, sono state apportate anche alcune modifiche puntuali, in gran parte in accoglimento di osservazioni di privati. Le osservazioni sono state valutate seguendo il medesimo criterio di coerenza con gli obiettivi di piano descritto nel paragrafo precedente.

6. Adozione e percorso di valutazione del CUAV

Il Piano è stato adottato con DCC 36 del 21/05/2024 e 47 del 13/06/2024 ed è stato pubblicato sul BURERT n.215 il giorno 03/07/2024.

Il Piano adottato, ai sensi dell'art.46 della LR 24/2017, è stato trasmesso al CUAV (Comitato urbanistico Area Vasta costituito da Regione, Provincia altri Enti chiamati ad esprimere intesa sul Piano) con prot.230306 del 26/06/2024.

Il CUAV è stato indetto con nota prot. 251595 del 12/07/2024.

Alla prima seduta di CUAV tenutasi il 24/07/2024, sono succedute 4 sedute di Struttura tecnica operativa (3/09/2024, 30/09/2024, 15/10/2024 e 05/11/2024), necessarie ad approfondire alcune tematiche di Piano. Per tale motivo il Comune di Rimini ha richiesto una proroga (prot. 374263 del 23/10/2024) per l'espressione del parere motivato. Il CUAV ha riscontrato tale richiesta disponendo la conclusione del procedimento al sessantesimo giorno successivo alla data di trasmissione della documentazione.

Alla conclusione delle 4 sedute di STO il Comune di Rimini ha provveduto a trasmettere al CUAV gli elaborati modificati (prot. 398208 del 11/11/2024) in recepimento dei rilievi emersi nelle sedute, prima della conclusione dei lavori, in modo tale che il CUAV potesse dare riscontro sulla base degli elaborati condivisi.

La Provincia di Rimini, a seguito di questa integrazione, ha ritenuto opportuno convocare una quinta seduta di STO, che si è tenuta il 15/01/2025, per condividere le modifiche apportate agli elaborati. In tale sede sono stati chiesti ulteriori chiarimenti che hanno reso necessaria un'ulteriore integrazione degli elaborati. Tali elaborati sono stati trasmessi con note: prot. 36788 del 31/01/2025, prot. 40151 del 04/02/2025, prot. 63771 del 21/02/2025.

La seconda e conclusiva seduta di CUAV si è tenuta il 5/03/2025, nella quale sono stati espressi i pareri di tutti i membri del CUAV e il parere ai fini VAS da parte della Provincia.

6.1 Sintesi delle problematiche affrontate

I principali temi che sono stati oggetto di approfondimento del CUAV e delle successive STO, e per i quali si è provveduto a fornire chiarimenti e a modificare gli elaborati prima dell'espressione del parere finale, sono stati i seguenti:

1) Erosione costiera e aspetti geologici

Il tema è stato trattato nella 1^a e 2^a seduta di STO, nelle quali è stato illustrato quanto già messo in atto dal Comune di Rimini per il riutilizzo delle sabbie derivanti dalla fasi di apertura dei by-pass del sistema fognario e dagli scavi edili. La discussione ha portato all'aggiornamento della Relazione generale A_Rel e all'inserimento nelle D1_NTA, art.42, di disposizioni specifiche in merito alle terre e rocce da scavo, con la finalità di introdurre l'obbligo di idonee valutazioni circa la possibilità di destinare a ripascimento o manutenzione delle spiagge, le terre derivanti da scavi edili oltre un determinato volume. Il PUG provvederà ad identificare idonei siti per lo stoccaggio. Si è provveduto altresì ad aggiornare la B2_Rel Relazione geologica introducendo il tema della salinizzazione dell'acquifero costiero.

2) Prescrittività degli elaborati

L'argomento è stato trattato nella 4^a seduta di STO. E' stato chiarito che gli elaborati aventi valore prescrittivo sono quelli della serie D1_Tav.2 e D1_Tav.3 relativi rispettivamente all'intervento singolo e microaggregato. Hanno valore indicativo gli elaborati della serie D1_Tav.1. La richiesta ha comportato una rettifica delle norme inserendo un nuovo comma 3 all'art. 2.

3) Dimensionamento e Riduzione della superficie coperta

Il tema è stato trattato nella 1^a, 2^a e 5^a seduta di STO. E' stato chiesto di esplicitare con maggiore chiarezza come il Piano soddisfi quanto richiesto dall'art.13 comma 3 del PTPR in merito alla riduzione della superficie coperta in una percentuale pari almeno al 10% dell'esistente; come è stata individuata la superficie esistente al momento dell'approvazione del PTPR, come le tre ipotesi di assetto proposte, comprensive delle relative premialità, assicurino una riduzione del 10% della superficie coperta; quale sia la quota parte di riduzione di superficie coperta affidata agli stabilimenti privati. In tali sedi è stata illustrata l'analisi delle superfici presenti sull'arenile al '93, alle quali viene applicata la riduzione del 10%, e la logica di redistribuzione della superficie, già ridotta, ai tre macrogruppi di aree: aree in concessione; privati; riqualificati e storici. La discussione ha portato all'aggiornamento dell'elaborato B4_Rel al quale è stato aggiunto l'ALL.1 che riporta un confronto, tratto per tratto, tra le foto del 1985, foto 1994 e rilievo dello stato di fatto del 2004.

E' stata aggiornata altresì la A_Rel nella quale sono sintetizzate le logiche di redistribuzione della superficie, B4_Tav.5 e alla redazione di un nuovo elaborato di Valsat E_ALL.Tav.5.1 e E_ALL.Tav.5.2 che mette a confronto le superfici assegnate e le relative riduzioni nei diversi scenari. Si è provveduto altresì ad aggiornare gli allegati alle NTA_ALL.A, B e C individuando i manufatti e le spiagge che insistono sulle aree private.

4) Rapporti con la strumentazione sovraordinata e con gli strumenti di pianificazione comunale

Il tema è stato trattato nella 2^a e 5^a seduta di STO dove è stato chiesto di chiarire i rapporti tra il nuovo Piano dell'arenile e art.13 e 14 del PTPR/PTCP e altresì tra Piano e PSC e RUE. Sono stati evidenziati i rapporti tra il nuovo Piano dell'arenile e art.13 e 14 del PTPR/PTCP. La discussione ha portato all'aggiornamento della A_Rel, degli allegati alla Valsat E_Tav.4.1 e E_Tav.4.2 e dell'art.1 comma 2 delle NTA.

E' stato evidenziato che, come disciplinato dall'art.1 delle D1_NTA, in attuazione delle disposizioni della LR 24/2017, *le previsioni del Piano dell'arenile, a seguito della sua approvazione, sostituiranno quelle contenute negli strumenti comunali previgenti e perderanno di efficacia le disposizioni dettate dal PSC e RUE negli ambiti trattati dal piano.* A tale proposito si è provveduto, ai soli fini di approfondimento della relazione che intercorre tra PdA e PSC/RUE, all'elaborazione di un documento di approfondimento che riporta l'ambito di Piano dell'arenile sul RUE e PSC. Il documento, prodotto solo ai fini conoscitivi, evidenziava 4 aree che non risultavano ricomprese nel perimetro del nuovo piano e al tempo stesso risultavano escluse dal perimetro del territorio urbanizzato. La discussione in STO ha portato alla decisione di includere le 4 aree nell'ambito di piano. Tale modifica è stata riportata in tutte le tavole di Piano.

5) *Aree complementari*

Il tema è stato trattato nella 2^a, 4^a e 5^a seduta di STO chiedendo di esplicitare con maggiore chiarezza come il Piano soddisfi quanto richiesto dall'art.14 comma 3 lettera d del PTPR, chiarendo i volumi legittimi ed i volumi insediabili e come l'assetto proposto risponda alle proporzioni in termini di superfici destinate alle dotazioni territoriali rappresentate nel medesimo articolo del PTPR. In tale sede sono stati mostrati i risultati della ricognizione delle superfici legittime presenti sulle aree complementari che viene sintetizzato nel nuovo elaborato B4_Tav.12. E' stato spiegato come l'assetto proposto dal Piano per le aree complementari risponda all'art.14 comma 3 lettera d del PTPR. Nello specifico è stato chiarito il volume esistente, il criterio di assegnazione del volume ed il criterio di occupazione delle aree non costruite. Le nuove volumetrie andranno ad occupare oltre alle aree già edificate, altre aree attualmente occupate da piazze e strade. In ogni caso, le nuove superfici occupate risultano inferiori al 40% delle aree non occupate da manufatti (dell'intera superficie territoriale del tratto di litorale considerato). Il tema ha comportato altresì la modifica della norma.

La discussione si è protratta in una fase successiva alle STO ed è stata descritta nel paragrafo conseguente al Parere Motivato.

6) *Distanziamento dei manufatti dalla battigia*

Il tema è stato trattato in tutte le sedute di STO. E' stato chiesto di chiarire come l'obiettivo di PTPR di assicurare l'arretramento dei manufatti di spiaggia venga perseguito nei diversi scenari di Piano nonché di valutare e verificare l'impostazione del piano laddove i manufatti si avvicinano al mare. E' stato evidenziato che l'obiettivo non può essere perseguito su tutto il litorale. In alcuni tratti del litorale nord, i manufatti

esistenti sono già collocati nella parte più arretrata della spiaggia, in una posizione che non può essere riconfermata per i seguenti motivi: l'obbligo di rispettare le distanze dagli edifici esistenti, che qui sono adiacenti alla spiaggia; la necessità di mantenere libera un'area di 10 m per non pregiudicare la futura realizzazione di sistemi di protezione dall'alluvionamento marino. In questi punti, quindi, è necessario un avanzamento dei manufatti che sarà contenuto al massimo. Gli eventuali effetti dovuti a fenomeni di alluvionamento saranno mitigati con l'incremento della quota di tutti i manufatti.

Due punti di avanzamento, presenti nel progetto adottato, sono stati risolti con una modifica dei campi edificatori.

Sul resto del litorale interessato, laddove possibile, è stato operato l'arretramento che ha dovuto comunque tener conto dei limiti fisici esistenti.

In sede di STO sono state fatte analisi più approfondite, schematizzate in uno specifico elaborato di approfondimento, in vista di possibili soluzioni alternative. In merito all'impossibilità di applicare una deroga alle distanze tra pareti finestrate si è provveduto a predisporre una "*Nota di approfondimento sul tema delle distanze*". Il tema ha comportato in questa fase ad un'integrazione della A_rel e alla modifica delle norme.

La discussione si è protratta in una fase successiva alle STO ed è stata descritta nel paragrafo conseguente al Parere Motivato.

7) *Permeabilità visiva*

Il tema è stato trattato nella 2^ seduta di STO. Si chiede di chiarire come venga perseguito l'obiettivo della permeabilità visiva nei diversi scenari di piano e in corrispondenza dei varchi dotati di servizi. In tale sede sono stati mostrati degli elaborati esplicativi di un tratto di arenile (Tratto 2 del Litorale sud), nella modalità singolo, micro e macro per chiarire come i diversi scenari di piano riescano a garantire la massima permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante e il contenimento delle altezze dei manufatti. Sono state mostrate altresì sezioni rappresentative nelle diverse modalità d'intervento per evidenziare l'altezza dei manufatti anche nel caso di piscine, terrazze e attrezzature gioco. In tale sede viene evidenziata anche la necessità di riportare negli elaborati di sintesi diagnostica il tema della preservazione della visuale dei villini storici. Il tema ha comportato la modifica dell'elaborato B4_Tav.10.

8) *Spiagge libere e Varchi*

Il tema è stato trattato nella 2^ e 5^ STO seduta di STO nella quale è stata chiarita la distinzione tra spiagge libere, varchi e spiagge libere attrezzate. È stato chiarito che le spiagge libere sono state ampliate in adiacenza a quelle esistenti per garantire una maggiore fruibilità. I varchi invece sono di dimensioni più contenute, sviluppano arredi e attività che sono diverse da quelle tipiche della balneazione, sono aree di passaggio senza servizi a differenza delle spiagge libere. È stato evidenziato che la scelta di non riconfermare la porzione a monte delle spiagge libere di Rimini nord individuate dal

piano previgente è stata dettata dalla proprietà privata delle stesse e che il piano non assegna superfici edificabili a servizio dei varchi. A tale scopo è stato predisposto uno specifico documento esplicativo che chiarisce quanto riportato ed è stata aggiornata la A_Rel.

9) *Altezza dei manufatti e Installazioni rilevanti.*

Il tema è stato trattato nella 2^a, 4^a e 5^a seduta di STO. Per chiarire il perseguimento dell'obiettivo di contenimento delle altezze dei manufatti, in relazione all'incremento della quota dei pubblici esercizi e, sul litorale nord, in relazione all'edificato retrostante, si è provveduto a elaborare una tabella esplicativa delle quote della spiaggia in corrispondenza dei pubblici esercizi e redigere delle sezioni in specifici punti. In tale sede viene chiesto di rettificare la norma utilizzando i parametri relativi alle altezze definiti dalle DTU. Si chiede inoltre che vengano minimizzati gli impatti dovuti agli ingombri dei manufatti come le installazioni rilevanti, pertanto si chiede che siano resi stagionali, permeabili e con altezze ridotte. Le richieste hanno comportato una modifica delle D1_NTA.

10) *Tavola Vincoli*

Il tema è stato affrontato nella 4^a seduta di STO. E' stata evidenziato la necessità di aggiornare la tavola dei vincoli con i tematismi "A - Sistema collinare - montano e dei crinali" e "B - Sistema costiero" che interessano l'ambito oggetto del piano. La delibera di approvazione del Piano dell'arenile provvederà ad apportare l'aggiornamento suddetto alla Tavola dei vincoli.

11) *Noleggjo natanti*

Si suggerisce di riportare nelle tavole di progetto le concessioni relative ai centri nautici e noleggjo natanti. Il tema ha comportato la modifica dell'elaborato D1_Tav.2.

12) *Fratino*

Si chiede di aggiornare la Valsat per quanto riguarda le aree di nidificazione del Fratino. Il Tema è stato affrontato altresì in una fase successiva alle STO ed è stata descritto nel paragrafo conseguente al Parere Motivato.

13) *Rilievo*

E' stato affrontato nella 4^a seduta di STO il tema del rilievo dell'arenile e del fronte edificato retrostante le concessioni demaniali, anche in merito al tema del distanziamento dalla battigia. Si chiarisce che il rilievo commissionato è finalizzato ad identificare le concessioni che saranno messe a bando. La discussione porta alla scelta di perfezionare, prima della definitiva approvazione, l'elaborato D1_Tav.1, Aree pubbliche - Schema delle nuove concessioni da assegnare, che non ha natura conformativa, affinché possa essere arricchito con la rappresentazione dei campi edificatori sul rilievo.

Con un successivo approfondimento del tema è stato deciso di procedere con l'elaborazione di un nuovo elaborato D1_Tav.4, in cui sono rappresentate le quote

topografiche dei campi edificatori e delle aree B di ciascuna UMI. Conseguentemente sono stati modificati anche gli allegati alla norma in quanto viene rimosso il dato relativo alla profondità della zona A.

14) Norme Tecniche di Attuazione

Sono stati illustrati ed esaminati nella 3^a seduta di STO alcuni aspetti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

15) Modifiche per errori ed incongruenze

Sono state discusse nella 4^a e 5^a seduta di STO le modifiche necessarie a correggere errori materiali negli elaborati. Sono state discusse anche le modifiche di contenuto, in particolare relative al dimensionamento per rettifica errori di calcolo e le modifiche alla norma rese necessarie per rendere più comprensibile e di facile applicazione la disciplina in fase di attuazione dello strumento.

Il Comune di Rimini, come sopra riportato, ha fornito durante le sedute aggiornamenti agli elaborati di piano ma anche ulteriori documenti esplicativi, aggiuntivi rispetto a quelli di piano, ai soli fini di approfondimento di alcuni temi di discussione (Allegati alla presente in coda).

Ulteriori correzioni sono state necessarie anche nella fase successiva alla chiusura del CUAV, tali errori non comportando modifiche sostanziali sono da ritenersi in continuità con quanto già eseguito in sede di CUAV.

6.2 Elaborati trasmessi e revisionati a seguito delle richieste espresse in sede di STO

Si riportano di seguito in sintesi le tematiche affrontate e le modifiche che hanno comportato ai documenti.

Tematica affrontata		Elaborato Modificato
Erosione costiera e aspetti geologici		A_Rel B2_Rel D1_NTA art.42
Prescrittività degli elaborati		D1_NTA art.2 comma 2 e 3
Dimensionamento e riduzione della superficie coperta		B4_Rel B4_Rel_ALL.1 A_Rel B4_Tav.5 E_Valsat_ALL.Tav.5.1 E_Valsat_ALL.Tav.5.2

		NTA_All.A, B e C
Rapporto con strumentazione sovraordinata		A_Rel E_Valsat_Tav.4.1 e 4.2 D1_NTA art.1 comma 2
Ambito di piano	Inclusione delle 4 aree escluse dal perimetro del territorio urbanizzato	A0_Tav.1
Aree complementari - Dimensionamento		B4_Tav.12 A_Rel D1_NTA artt. 29 comma 2 e 30 comma 1, comma 3, 4 e 7 E_Valsat
Distanziamento dalla battigia		A_Rel E_Valsat_All.Tav.1a e b D1_NTA art.23 comma 6
Permeabilità visiva	Visuale Villini	B4_Tav.10
Spiagge libere		A_Rel E_Valsat
Altezza manufatti, Installazioni rilevanti		D1_NTA art.4 co.2; art.12 comma 5 e 6; art.16.2 comma 4; art.24.2 comma 7; art. 29 comma 3
Fratino		E_Valsat D1_Tav.2_S4
Vincoli	Allineamento ad aggiornamento della Tavola dei vincoli	B4_Tav.3a e b
Errori materiali negli elaborati grafici	Correzione refusi	B1_Elenco elaborati C2_elenco elaborati
	Rettificato dato superfici esistenti al 2024	B4_Tav.5
	Modifica dicitura " <i>spiagge libere persistenti</i> " in " <i>spiagge libere</i> " e dicitura " <i>spiagge libere e varchi</i> " in " <i>varchi</i> "	D1_Tav.1_N1, N2, N3, N4, S1, S2, S3, S4

	Retino errato delle aree funzionali UMI PE R, PE Q	D1_Tav.2
	Disallinamento campo edificatorio e perimetro UMI PES 42, 84, 86, 86A, 89, 147	D1_Tav.2
	Allineamento perimetri UMI SBN51 e SBN52 alla tavola D1_Tav.1_N3	D1_Tav.2_N3
	Eliminazione retino zona B in corrispondenza SBN 42, fuori dal perimetro di piano	D1_Tav.2_N3
	Rettifica retino PE Q	D1_Tav.2_SG
	Rettifica estensione area C SLS7	D1_Tav.2_S4
	Inserimento etichetta SBN8	D1_Tav.3_N
	Modifica layout tavola, in quanto non rappresentata le UMI da SBS 73 a SBS 86 ^a . Le informazioni sono deducibili dall'allegato B.	D1_Tav.3_S2
	Modifica dei campi edificatori e/o concessioni di SBS 138, 140 e PEN1, per allineamento alla SICE	D1_Tav.2_S4
	Allineamento dato SICE a SCO	D1_NTA_All.A, All.B, All.C
	Rettifica perimetro del PEQ	D1_Tav.2_SG
	Inserimento accessi mancanti a SBS 151 e ZSN 5	D1_Tav.2 e D1_Tav.3
	Correzione legende	D1_Tav.2
	Inserimento delle aree di attenzione per fratino	D1_Tav.2
	Allineamento perimetro UMI SBN 22 a concessione	
	Rettifica dato SCO e SiCe spiagge libere	D1_NTA_All.A, B e C
	Rettifica dato SCO e SiCe errato perché non allineato a metodo di calcolo descritto in A_Rel per	D1_NTA_All.A, B e C
Modifica grafica	Ampliamento della zona B della	D1_Tav.2_S3

proposta	SLS 5 per consentire collocazione attrezzature di spiaggia	
Errori incongruenza della norma		D1_NTA art.1 co.2; art.3 co.2; art.9 co.3 e co.7; art.10.1 co.1 e co.5; art.10.2 co.2; art.10.3 co.5; 10.5 co.3; art.11.1 co.1 e co.7; art.11.2 co.2; art.11.3 co.8; art.16.2 co.3 e co.4; art.17 co.7; art.17.1 co.3 let.b); art.17.2 co.3 let.e); art.25 co.1; art.25.2 co.1 punto 4 e co.3; art.25.4 co.1, co.2 e co.3; art.25.10 co.1, art.30 co.2, co.3, co.5, co.6, co.7, co.9; art.31 co.2 e co.4; art.32 co.1 e co.3; art.34 co.2 e co.3; art.40 co.2
Rilievo	Rimosso dato relativo a profondità zona A si provvederà a predisporre elaborato specifico per individuazione zona A, B e campo edificatorio	D1_NTA_All.A, B

Avendo trasmesso al CUAV tutti gli elaborati costitutivi del Piano già in data 26/06/2024 con prot.230306, di seguito si riporta l'elenco dei soli elaborati di Piano revisionati e integrati con successive note: prot. 398208 del 11/11/2024; prot. 36788 del 31/01/2025; prot. 40151 del 04/02/2025; prot. 63771 del 21/02/2025, a seguito delle indicazioni ricevute e discusse durante le 5 sedute di STO.

Elaborato

A_REL_Relazione generale

A0_TAV1 – Tavola di inquadramento generale

B2_REL_ Analisi geologica- geomorfologica e studio idrogeologico - Relazione

B4_REL_Relazione quadro conoscitivo;

B4_TAV5 – Aggiornamento delle superfici coperte dello stato di fatto dell'arenile;

B4_TAV10_a e b – Condizionamenti ed opportunità

B4_TAV12 – Ricognizione superfici coperte aree complementari all'arenile

D1_TAV1_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG - Aree pubbliche - schema delle nuove concessioni da assegnare;

D1_TAV2_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG - Proposta di progetto - intervento singolo

D1_TAV3_N-S1-S2-S3-S4 - Proposta di progetto - intervento aggregato

D1_NTA - Norme di attuazione

D1_NTA_All.A, B, C Intervento singolo, micro e macroaggregato

E_ Valsat – Valutazione ambientale strategica

E1_ Vinca – Valutazione di incidenza

E2_ Sintesi non tecnica

E_ ALL_TAV1_a/b– Distanziamento dalla battigia

E_ALL_TAV4_1 – Aree art.13 del PTPR escluse dal Piano - (che sostituisce E_ALL_TAV4a/b – Aree art.13 del PTPR escluse dal Piano).

E_ALL_TAV4_2 – Arenile e aree complementari all'arenile - Relazioni con il PTPR.

E_ALL_TAV5_1 – Riduzione della superficie coperta (mappa) - (che sostituisce E_ALL_TAV5_a/b – Riduzione delle superfici coperte).

E_ALL_TAV5_2 – Riduzione della superficie coperta (tabelle)

Elaborati di aggiornamento della Tavola dei vincoli

Tavola Vin 1a

Tavola VIN 1b

Estratto scheda dei vincoli

Mappa interattiva per la consultazione di tutte le tavole dei vincoli

Documenti esplicativi

-  All.1.1_PArenile_stralcio T0-3-Sch. permeab.pdf
-  All.1.2_PArenile_stralcio T0-3-Sch. perm. SCO.pdf
-  All.5_PArenile_stralcio-arretramento.pdf
-  All.6.1_doc_esplicativo_a.pdf
-  All.6.2_doc_esplicativo_b.pdf
-  All.7.1_Piano quotatonord.pdf
-  All.7.2_Piano quotatosud.pdf
-  All.8_Nota approfondimento spiagge libere.pdf
-  All.9.1_Quote .pdf
-  All.9.2_Sezione completa.pdf
-  All.9.3_Sezione_PEN29.pdf
-  All.9.4_Sezione_PEN35.pdf
-  All.9.5_Sezione_SBN26.pdf
-  All.9.6_Sezione_SBN32.pdf
-  All.9.7_Sezione_SBN39.pdf
-  All.10_Piano quotato.pdf
-  All.11_Planimetria.pdf
-  Nota di approfondimento sul tema delle distanze tra fabbricati.pdf

7. Sintesi delle posizioni finali espresse nel parere conclusivo dal CUAV

Il Comitato Urbanistico di Area Vasta è un organo collegiale istituito presso la Provincia di Rimini e presieduto da quest'ultima a cui partecipano la Regione Emilia Romagna e il Comune di Rimini, al termine della sua attività il CUAV esprime un Parere Motivato sulle tematiche indicate dall'art. 46 comma 2 della LR 24/2017. Tale parere ha rilevanza esterna e non è necessario che altri organi lo formalizzino; ha carattere obbligatorio e vincolante tanto che in sede di approvazione del Piano i Comuni sono tenuti ad uniformarsi.

Come risulta dal Parere Motivato, rilasciato in data 261926 del 27/07/2025, gli Enti costituenti il CUAV per la valutazione del Piano dell'arenile hanno concluso la loro attività collegiale il 5/3/2025, gli enti costitutivi hanno espresso un parere favorevole alle condizioni contenute nel dispositivo, che di seguito si riassumono:

PRESCRIZIONE 1. Distanziamento dei manufatti dalla battigia: il tema riguarda l'arretramento dei manufatti di progetto in un tratto particolare di Rimini nord, esteso a circa 1 km di costa tra lo stabilimento 23 e il 43. Qui è stato riconosciuto un avanzamento delle strutture di balneazione. Si chiede di stabilire un nuovo assetto al fine di arretrare quanto più possibile, da applicare in fase di rilascio dei titoli abilitativi, senza comportare aggravio del rischio rispetto alla situazione attuale e tramite l'innalzamento complessivo delle strutture di progetto.

PRESCRIZIONE 2. Aree complementari: Si chiede di integrare la norma relativa alle aree complementari all'arenile per specificare che non incideranno sul volume totale i parcheggi pubblici collocati sotto spazi pubblici posti alla quota di sicurezza fissata a 2.85 m slmm.

La Provincia di Rimini, in qualità di ente cui compete la valutazione ambientale strategica di piani e programmi comunali che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ai sensi dell'art. 19 comma 3 della LR 24/2017, si è avvalsa del supporto tecnico di Arpae-SAC, che ha predisposto l'istruttoria tecnica ed ha emesso un parere richiamato nelle premesse del parere motivato.

ARPAE, nella propria relazione istruttoria, ha espresso parere positivo con alcune condizioni relativamente alle verifiche da eseguire nella fase attuativa degli interventi.

Le condizioni sono articolate in sei punti richiamati integralmente nella narrativa del parere motivato e citate dal dispositivo del suddetto parere ARPAE, sintetizzate come segue:

Condizione ARPAE

- 1. Azioni correttive**, si chiede di prevedere le eventuali azioni in caso di non raggiungimento dei target prefissati dal piano;
- 2. Aree complementari all'arenile**, si chiede di monitorare l'efficacia delle disposizioni sull'incremento dell'infrastruttura verde;
- 3. Parco speciale**, si chiede di valutare nella fase attuativa degli interventi l'impatto sul traffico;
- 4. Monitoraggio**, si chiede di prevedere target sulla base del dato atteso;
- 5. Piano di Classificazione acustica**, si chiede di verificare l'adeguatezza delle classi acustiche;

In merito al punto 6, Tutela fratisino, ove si chiede, sulla base di quanto stabilito nell'elaborato E1_Vinca, di non alterare il grado di conservazione degli habitat di specie, si segnala che la Regione, con propria nota del 29/10/2024 (prot. 381390), in qualità di Ente preposto alla valutazione di Incidenza ambientale (VINCA), ha comunicato la non necessità di effettuare la VINCA.

Con esito unanime, il Comitato è giunto dopo ampia trattazione al parere favorevole.

Nel corso dell'ultima seduta di CUAUV, la Provincia di Rimini ha espresso proprie valutazioni derivanti dalla loro fase istruttoria, tali valutazioni sono state riportate nelle premesse del parere e non risultano prescrittive, per completezza ne sintetizziamo il contenuto:

Condizioni PROVINCIA

A. Arretramento dei manufatti dalla battigia: il tema completa quanto contenuto nella prescrizione riassunta al precedente punto 1, chiedendo limitazioni alla collocazione dei chiringuitos e alle aree per attrezzature rilevanti collocate nel litorale sud a valle dei campi edificatori;

B (1, 2, 3). Aree complementari: nuovi volumi e dotazioni territoriali: il tema aggiunge ulteriori richieste a quanto già richiamato al precedente punto 2. In

particolare si segnalano prescrizioni derivanti dal PTCP per le aree urbanizzate in ambito costiero sia sulle aree libere che su quelle edificate; viene inoltre che i trasferimenti volumetrici tra aree edificate possano essere previsti dal Piano dell'arenile senza superare i limiti insediativi definiti per le aree libere superiori a 8000 mq; inoltre si richiede che le aree destinate a parco speciale per parcheggi interrati, dovranno in ogni caso mantenere i requisiti di uso pubblico esteso alla generalità dei cittadini;

C. Altri aspetti:

campo di applicazione del piano e riferimenti. Viene chiesto di rendere maggiormente evidenti le differenze tra l'approvando Piano dell'arenile e quello vigente. Inoltre si chiede di coordinare la disposizione di cui all'art. 19 con la tavola di riferimento.

spiagge libere. Si chiede di prevedere un incremento a discapito delle aree in concessione evitando la parcellizzazione e stabilendo un rapporto congruo tra larghezza e profondità; individuare indicatori qualitativi congrui.

Contenimento delle altezze dei manufatti di spiaggia. Si chiede di adeguare il piano riducendo al minimo le altezze dei timpani previsti escludendo le opere di arredo sulle terrazze.

Piscine. Si chiede di ridurre il rapporto proporzionale per contenere la superficie delle piscine, limitando la realizzazione ai soli casi di macroaggregazioni che determinino accorpamento delle concessioni.

Arretramento dei manufatti. In associazione a quanto indicato al punto 1, viene raccomandata la necessità di perseguire una maggiore difesa dei manufatti stagionali funzionali alla balneazione per contenere il rischio.

permeabilità dei suoli nelle aree complementari. Richiesta di eliminare il comma 3 dell'art. 35

8. Adeguamento del Piano alle condizioni contenute nel parere del CUAU

PRESCRIZIONI

1. Distanziamento dalla battigia si è provveduto ad adeguare il disegno di piano e la disposizione normativa per il tratto di litorale nord che va dallo stabilimento 23 allo stabilimento 43.

Confrontando più ipotesi progettuali si è provveduto a scegliere quella che trova un maggiore equilibrio tra i diversi obiettivi che la Strategia del Piano intende perseguire.

Il parere motivato ha rilevato nel tratto compreso tra Viserba e Rivabella (tratto di litorale nord che va dagli stabilimenti 23 al 43) il mancato rispetto dell'obiettivo di arretramento dei manufatti prescritto dall'art. 13 di PTPR, nell'approvanda proposta di Piano dell'arenile viene riformulata la progettazione conservando la medesima metodologia adottata nelle altre aree, consistente nel rappresentare i campi edificatori di progetto di ciascun stabilimento balneare o pubblico esercizio. Rispetto alla precedente versione quest'ultimi risultano

spostati ad una distanza di almeno 5 m dal confine monte, conservando tale area per la realizzazione del percorso pedonale longitudinale. L'attuazione degli interventi resta subordinata all'esecuzione di un rilievo degli edifici retrostanti, esterni al piano e che risultano regolati da altri strumenti urbanistici, affinché possa essere assicurato il rispetto dei 10 m tra pareti finestrate. Solo per superare il limite imposto dall'art.9 del DM 1444/1968 il campo edificatorio potrà essere incrementato della porzione di area necessaria a garantire la distanza minima tra fabbricati. Per tali stabilimenti il piano non prevede la possibilità di micro e macroaggregazione e impone la collocazione del percorso pedonale e di tutti i manufatti di spiaggia ad una quota di 1,91 m s.l.m.

In tal modo il minimo avanzamento degli edifici risulta compensato: dalla maggiore riduzione delle superfici (si interviene infatti solo con intervento singolo pertanto gli interventi non godono più delle premialità di superfici legate agli interventi di microaggregazione e macroaggregazione); dall'incremento della permeabilità visiva verso mare dal percorso pedonale longitudinale continuo; dal preservare la permeabilità visiva dei villini storici da e verso mare; dall'eliminazione delle maggiori funzioni che incentiverebbero la destagionalizzazione in aree con maggiore pericolosità e dalla messa in campo di azioni di mitigazione che consentiranno di ridurre il rischio.

La nuova soluzione accoglie le indicazioni espresse, in quanto, le aree di progetto (campi edificatori) in questo tratto vengo poste al limite minimo consentito dalle diverse norme concorrenti, conservando la complessiva riqualificazione dell'arenile attuabile mediante la completa demolizione dei fabbricati esistenti. Tale modalità attuativa consente inoltre di rafforzare gli altri due obiettivi di PTPR/PTCP, di riduzione della superficie coperta e di permeabilità visiva commisurando il rischio, grazie alle misure di innalzamento dei suoli nonché di mitigazione e abbassando l'esposizione. L'adeguamento coinvolge non solo l'art. 23 delle NTA, ma anche l'art. 25.1, dove viene descritta una disciplina specifica anche per la realizzazione del percorso longitudinale continuo nel tratto in oggetto..

Si è provveduto in tal modo al sostanziale adeguamento alle direttive fissate dall'art. 5.4 comma 4 del PTCP, procedendo nel contempo a salvaguardare le disposizioni di legge inderogabili, come il DM 1444/68 e gli obiettivi promossi dalla Strategia di Piano.

L'accoglimento ha comportato modifica agli elaborati di progetto e alla Norma.

2. Aree complementari: nuovi volumi e dotazioni territoriali: Il parametro dimensionale di riferimento che deve essere assunto dal progetto è il volume e la prescrizione riportata nel dispositivo del parere motivato è finalizzata a stabilire la quota di progetto degli spazi pubblici sicuri (2,85 m slm), le volumetrie ospitanti i parcheggi pubblici realizzati al di sotto di tale quota possono pertanto essere scomutate. Tale tema, ampiamente discusso già nella seduta di STO del 15/1/2025, ha comportato la rettifica degli articoli e 29, 30 e 31 delle NTA. Tali rettifiche sono strettamente connesse anche a quelle relative alla classificazione delle aree in relazione all'art. 5.7 dei PTCP, le cui deduzioni sono state riportate di seguito.

L'accoglimento ha comportato prevalentemente modifica alla Norma di Piano.

CONDIZIONI ARPAE

1. Si è provveduto a ribadire nella Valsat (Par. 8.1.1 - Misure di sostenibilità per le trasformazioni - Arenile, e Par. 8.1.2 - Misure di sostenibilità per le trasformazioni - Aree Complementari), che già dava questa indicazione al Cap. 9 - MONITORAGGIO DEL PIANO (*"All'interno del processo di VAS, al sistema degli indicatori è lasciato il compito, a partire dalla situazione attuale, di verificare il miglioramento o il peggioramento del dato, in modo tale da aiutare ad interpretare e ad individuare non solo gli effetti delle singole azioni di piano, ma anche le opportune misure correttive (art. 18 D.Lgs. 152/06)"*) che, qualora in fase di attuazione e monitoraggio del Piano dell'Arenile non siano conseguiti i *target* prefissati, si dovranno prevedere opportune azioni correttive.
2. Si è provveduto ad inserire indicatori adeguati a monitorare l'incremento della presenza di elementi naturali e spazi verdi alberati, sia per le aree di Parco attrezzato che per il Parco urbano. Tali indicatori sono reperibili nella Valsat e conseguentemente nel Piano di Monitoraggio.
3. Si evidenzia che la Valsat al cap. 7.3.3 - Effetti delle strategie/azioni sui luoghi: Aree Complementari e al Cap. 8.1.2 - Misure di sostenibilità per le trasformazioni - Aree Complementari da indicazione di condurre studi del traffico adeguati a valutare l'impatto sul traffico, compresi gli effetti sulla sosta e la redistribuzione dei flussi, in relazione sia alle funzioni che si andranno ad insediare ed al relativo carico urbanistico che alla realizzazione dei parcheggi. Si è provveduto inoltre ad inserire nella disposizione normativa D1_NTA e, precisamente all'art. 32 delle NTA, l'obbligo di predisporre, in sede attuativa degli interventi, uno studio che analizzi gli effetti del flusso veicolare e della sosta sulle componenti ambientali.
4. Si è provveduto a modificare adeguatamente gli indicatori (si veda Valsat e Piano di monitoraggio).
5. Con il provvedimento di approvazione del Piano dell'arenile si dà mandato all'ufficio UO Qualità ambientale di valutare la correlazione tra lo strumento urbanistico e il Piano di Classificazione acustica (ZAC) di verificare la necessità di una eventuale variante.
6. L'Ufficio ha provveduto a trasmettere alla Provincia con prot.155572 del 06/05/2025 la nota Regionale con la quale è stata valutata la non necessità di procedere con la Valutazione di incidenza ambientale, da cui segue che l'elaborato E1_Vinca verrà escluso dalla proposta di approvazione del presente Piano. Si ritiene pertanto superato il riferimento alle indicazioni di Vinca richiamate da ARPAE nel proprio parere, in merito al quale si segnala comunque che l'area è destinata a spiaggia libera dove non è prevista attività edilizia. Sulla tutela del fraticello resta comunque valida la legge nazionale 11/2/1992 n. 157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio", che fissa tutele

sulle protezioni delle nidificazioni laddove accertate e quindi non vincolando in alcun modo ad aree predefinite.

CONDIZIONI PROVINCIA

A. Arretramento dei manufatti dalla battigia, si segnala che sia i chiriguitos che le installazioni a carattere rilevante regolati e descritti rispettivamente dall'art. 25.9 e dall'artt. 4 e 25.6 delle NTA hanno carattere stagionale e non permanente, non hanno rilevanza sul dimensionamento del piano (non comportano incidenza sulla Superficie coperta) e genericamente hanno una rilevanza più paesaggistica che edilizia.

B. Aree complementari: nuovi volumi e dotazioni territoriali:

1. Le aree complementari sono classificate dalla strumentazione sovraordinata come "zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica" regolate dall'art. 5.7 di PTCP. Le zone urbanizzate in ambito costiero al comma 3 del citato articolo sono distinte in 3 categorie: aree edificate, aree libere inferiori a 8.000 mq e aree libere superiori a 8.000 mq.

Il PSC, quale strumento strategico generale comunale, aveva già individuato le aree inedificate al di sopra degli 8.000 mq, quali aree private intercluse inutilizzate o scarsamente utilizzate che avrebbero potuto accedere a processi di urbanizzazione mediante il POC.

Il Piano dell'arenile, considerato quale PUG, non comprende aree superiori a 8000 mq già classificate come tali dal PSC. Infatti, le aree complementari sono aree pubbliche e orientate al completamento del Parco del mare come aree di riqualificazione e saranno progressivamente trasformate da infrastrutture grigie a verdi, ovvero, da strade a parco urbano. Per queste motivazioni, nonostante che siano per la maggior parte prive di edifici, siamo giunti a considerarle come aree edificate ai sensi dell'art. 5.7 comma 3 lettera a) e potranno ospitare i volumi esistenti eventualmente incrementati del 20%. Prevedendo un progetto di trasformazione su tutti i 15 KM della linea di costa, tale classificazione offrirà una maggiore flessibilità e funzionalità rispetto a quanto risulterebbe dalla mera conservazione delle volumetrie nella localizzazione attuale.

Si è ritenuto necessario modificare la disciplina agli artt. 30 e 31 per rendere espliciti i criteri specifici di progettazione che i progetti pubblici dovranno garantire. Nella Valsat e conseguentemente nel Piano di monitoraggio sono stati individuati opportuni indicatori per tenere monitorato il volume demolito e ricostruito, la superficie rigenerata del Parco attrezzato e del parco urbano e i relativi parametri di qualità ambientale, come la superficie occupata da strade, da dotazione a verde o altro, la superficie permeabile, la superficie occupata da percorsi pedonali e da manufatti.

2. Viste le modifiche apportate all'art. 29 e seguenti con indicazione di cosa s'intenda per parcheggio interrato e a quali condizioni sia scomputabile dal volume indicato, la richiesta

s'intende implicitamente recepita seppur non abbia determinato modifica dell'art. 30 comma 3 delle NTA.

3. I citati artt. di RUE non dettano limitazioni specifiche sulle recinzioni, dislivelli, ecc. In ogni caso il citato art. 32 comma 3 dispone già limiti per assicurare continuità tra aree in concessione e aree del parco.

C. Altri aspetti:

4. campo di applicazione del piano e riferimenti. Si segnala che gli elaborati del Quadro conoscitivo Serie B4 riportavano già dall'adozione del piano il confronto rispetto al vigente. Dato che nelle suddette tavole il progetto del piano distingue le aree dell'arenile da quelle complementari, non appare necessario fare ulteriori modifiche per adeguarci alla richiesta. Sin dall'adottato le aree con funzioni non balneari sono rappresentate nelle D1_Tav2 "Funzioni non balneari su area demaniale o su area privata", in ogni caso si riporta all'art. 19 il riferimento cartografico richiesto.

5. Spiagge libere. Il tema è stato ampiamente discusso durante le fasi delle STO si veda in tal proposito il verbale dell'ultima seduta, durante la quale la Regione ha chiarito la lettura della disposizione regionale. La DGR 468/2003 punto 6.2.3 dispone un obiettivo regionale di dotazione minima per le spiagge libere pari al 20% della linea di costa emiliano-romagnola che non è da valutare a scala comunale. Gli aspetti richiesti dalla Provincia non risultano pertanto in contrasto con disposizioni specifiche e sono classificabili come scelte progettuali sulle quali l'Amministrazione proponente ha piena autonomia.

Nelle tavole di Vasat le spiagge libere sono indicate e computate non solo come numero ma anche in base all'ampiezza del fronte. Gli incrementi indicati saranno automaticamente raggiunti alla rassegnazione delle concessioni, pertanto appare inutile il loro monitoraggio.

6. Contenimento delle altezze dei manufatti di spiaggia. Il tema è stato enunciato durante l'ultima seduta di STO, si veda in tal proposito il verbale seduta del 15/1/2025 e in seguito del quale sono state ridotte al minimo di legge le altezze degli elementi di copertura dei pubblici esercizi di cui all'art. 12 delle NTA. Il limite dei timpani sommitali posto a 1.50 m deve essere relazionato anche alla scelta progettuale indicata per gli edifici di Rimini nord dall'art. 24.2 che non deve mai superare il 30% di pendenza. Inoltre, la disposizione dell'art. 24.2 comma 5 specifica quali elementi siano ammissibili sulle terrazze, elementi amovibili (ombrelloni o tende a vela).

7. Piscine. Il tema è stato enunciato durante l'ultima seduta di STO, si veda in tal proposito il verbale seduta del 15/1/2025, la richiesta è finalizzata a condizionare una scelta progettuale di piano non in contrasto con disposizioni dettate da strumenti o leggi sovraordinate.

8. Arretramento dei manufatti. Le modifiche apportate all'art. 23 prevedono la necessità di predisporre uno studio idraulico finalizzato a dimostrare il non incremento del rischio rispetto alla situazione attuale.

9. Permeabilità dei suoli nelle aree complementari.

Si recepisce la richiesta di modifica dell'art. 35 comma 3, in quanto le misure di compensazione previste dallo stesso, finalizzate solamente a garantire un obiettivo di infiltrabilità equivalente, non si ritengono sufficienti per soddisfare pienamente l'art. 2.5 di PTCP. Si specifica comunque che la percentuale di superficie da mantenere permeabile in profondità (minimo 30%) indicata dal comma 2 dell'art. 35 viene riferita all'intera area d'intervento, che si intende l'area dell'intero parco attrezzato o parco urbano.

L'art 2.5 comma 3 di PTCP impone infatti, oltre alla realizzazione di opere di compensazione, che almeno il 30% della superficie territoriale debba essere mantenuta permeabile in profondità. Tale prescrizione dettata dal piano sovraordinato non persegue solamente un principio di carattere idrogeologico, ma è anche connessa alla mitigazione del rischio idraulico e ambisce ad un obiettivo di tutela ambientale in senso lato. Il monitoraggio del piano è stato elaborato affinché il parametro della permeabilità dei suoli sia tenuto sotto controllo per l'intero parco attrezzato e per il parco urbano del litorale sud e nord.

8.1 Elaborati revisionati a seguito del parere motivato

Si riportano di seguito in sintesi le tematiche affrontate e le modifiche che hanno comportato ai documenti.

Nella tabella vengono riportate altresì tutte le modifiche che sono state necessarie per riallineare gli elaborati alle tematiche che hanno comportato modifica, ma anche delle modifiche per incongruenze, che non sono state precedentemente riportate nella nota discussa in sede di STO (elenco modifiche per incongruenze prot. 398208 del 11/11/2024).

Tematica affrontata	Elaborato Modificato
Distanziamento dalla battigia	D1_TAV2 D1_TAV3 D1_ D1_NTA - Norme di attuazione art.16.1 co.12; art.23 co.6; 25.1 co.4 D1_NTA_All.A D1_NTA_All.B D1_NTA_All.C E_Valsat E_ALL.Tav1_a/b E_ALL.Tav2_a/b E_ALL.Tav2.1_a/b E_ALL.Tav5_1

		E_ALL.Tav5_2
Aree complementari		A_Rel D1_NTA artt. 29 comma 3; art. 30 co.1,2,3,4,5,6,7; art.31 co.1 E_Valsat
Condizione ARPAE		D1_NTA art. 32 co.1 E_Valsat H_Piano di Monitoraggio
Condizione Provincia		A_Rel D1_NTA art. 19 co.1; 30; 31; 35 co.3; E_Valsat H_Piano di Monitoraggio
Rilievo	Rappresentazione dei campi edificatori sul rilievo e individuazione della corretta collocazione della zona A e B	Introdotta nuovi elaborati D1_Tav.4_1 D1_Tav.4_2
Riallineamento Norma a seguito delle modifiche apportate per recepimento parere motivato		D1_NTA - Norme di attuazione art.2 co.3, co.4, art.4 comma 2 ultimo punto; art.10.1 A co.3, co.7;art. 10.2 B co.6; art.10.3 C co.8; art.10.4 D co.1; art.11 co.3; art.11.1 co.2; art.11.3 co.6; art.11; art.16.1 co.3; art.17 co.7; art.18 co.6; art. 26.2 co.4; art.29 co.1; art.30 co.2 e co.4; art.34 co.3; art.35 co.4; art.38 co.2;
Riallineamento Allegati alla Norma e elaborati grafici	Rettificato dato relativo alla dimensione di alcuni campi edificatori	D1_NTA_ALL_A, B
	Aggiornamento del riferimento all'art.23 comma 6	D1_NTA_ALL.A
	Adeguamento dimensione campi edificatori per necessità di arretramento	D1_Tav.2 D1_Tav.3

Modifiche incongruenza elaborati	per	Allineamento dato SICE a SCO	D1_NTA_All.A, All.B, All.C
	degli	Rettificato il dato relativo alla superficie del PEN1, da 100 mq a 50 mq, e di conseguenza aggiornato anche il campo edificatorio. L'incongruenza emersa durante la fase di STO, tra la superficie assegnata e la dimensione del campo edificatorio, non poteva essere risolta né ampliando il campo edificatorio a monte né a mare, a causa delle condizioni dello stato di fatto e del limite imposto dal distanziamento dei manufatti dalla battigia.	D1_Tav.2_N1 D1_NTA_ALL.A

8.2 Errori materiali

Il percorso del CUAV ha offerto la possibilità di revisionare tutti gli elaborati di piano e in tale sede è emersa la necessità di apportare alcune modifiche non sostanziali al fine di **Correggere refusi e/o errori materiali**, rilevati nei testi e nelle tavole di progetto, che, pur non incidendo sulla sostanza degli elaborati, potevano generare ambiguità interpretative o applicative.

Tali modifiche si configurano come modifiche di natura tecnico-formale, finalizzate a migliorare la coerenza, la leggibilità e la corretta applicazione dello strumento urbanistico senza alterarne i contenuti sostanziali. Si riporta l'elenco delle modifiche apportate:

Refusi/Errori materiali Norma		D1_NTA - Norme di attuazione art.4 co.1; art.11.5 bis co.1, co.3; art.16.1 co.7; art.17 co.8; art.18 co.15; art.22 co.3; art.23 co.5; art.25; art. 25.6 co.3; art.40 titolo.
Refusi/Errori materiali negli	Eliminazione retino Area filtro - A litorale San Giuliano	D1_Tav.2_SG

elaborati	Correzione etichetta errata in legenda San Giuliano	D1_Tav.2_SG
	Modificata dicitura "pertinenziale" in "accessorio"	D1_NTA_ALL.A
	Ampliamento della zona B della SLNA, SLNB e SLN1 per consentire collocazione attrezzature di spiaggia	D1_Tav.2 D1_Tav.3
	Modifica campo edificatorio errato SBS 104 a	D1_Tav.2
	Eliminazione Ditta catastale "Dalmazia Trieste spa"	D1_NTA_All.D

9. Monitoraggio del Piano

Come stabilito dall'atto di coordinamento tecnico, assunto ai sensi dell'art.49 della LR 24/2017, è prevista una fase finale di monitoraggio del Piano che ha lo scopo di verificare la corretta attuazione dello stesso e valutare la necessità di apportare eventuali modifiche e correzioni; il documento E_Valsat, parte integrante del Piano, riporta le tabelle degli indicatori necessarie a tali valutazioni. Il piano di monitoraggio del Piano dell'Arenile definisce i tempi e modalità per la raccolta delle informazioni necessarie alle valutazioni finora descritte, stabilendo: dove reperire i dati necessari (banche dati, sistemi informativi, ...) gli strumenti da utilizzare per la registrazione, la consultazione e la condivisione delle informazioni generate durante il processo di monitoraggio; i meccanismi in base ai quali correggere, se e quando necessario, obiettivi, azioni e strumenti di attuazione del Piano.

Prevede tre momenti principali durante i quali effettuare dette verifiche: 3, 5 e 10 anni che corrispondono orientativamente al momento della nuova assegnazione delle concessioni, la fine del cosiddetto "periodo transitorio" e una data "x" in cui potenzialmente le previsioni di piano saranno state completamente realizzate.

Il monitoraggio permetterà di rendersi conto di eventuali ritardi nel processo di rinnovamento delle strutture e valutare se tali ritardi siano dovuti ad una errata pianificazione o a fattori esterni e di portata più ampia (nuova normativa nazionale o regolamenti comunitari).

Gli indicatori già individuati in fase di Valsat vengono quindi declinati in schede differenti in relazione all'obiettivo specifico della Strategia del Piano cui fanno riferimento, ricalibrandoli in base a requisiti fondamentali quali la reperibilità del dato e la misurabilità dello stesso: non tutti gli indicatori individuati sono risultati misurabili e pertanto non vengono riportati all'interno delle schede. Per ciascun indicatore sono è stato individuato un target che dia

indicazione dell'obiettivo da raggiungere (in alcuni casi un vero e proprio valore da raggiungere, in altri casi una tendenza in aumento o diminuzione verso cui puntare);

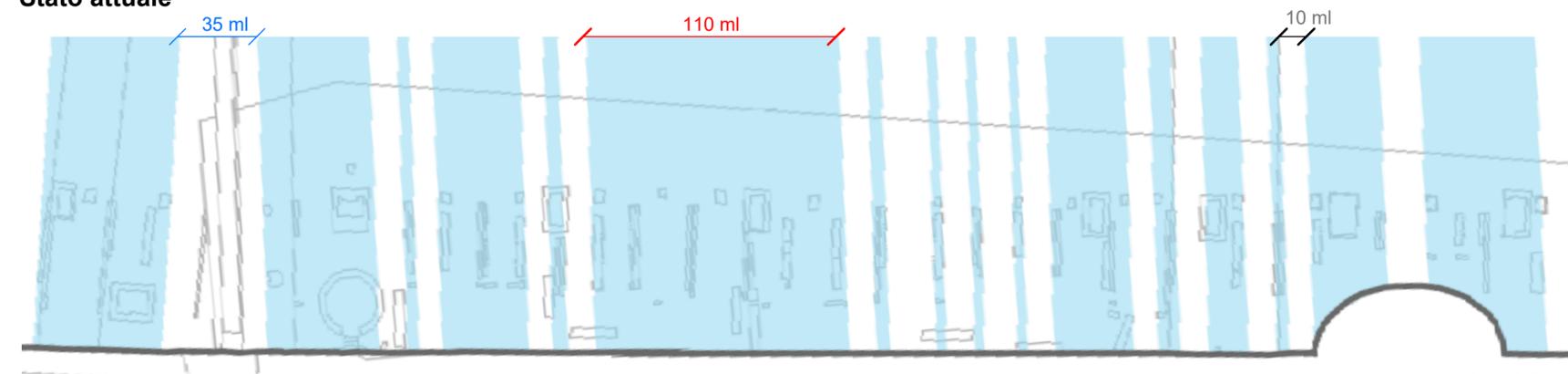
Inoltre, ciascuna scheda riporta le azioni di piano relative all'obiettivo analizzato, specificando se tale azione sia già stata tradotta dal piano stesso o se rientra all'interno di una progettualità più complessa che verrà attuata successivamente all'approvazione del Piano e con modalità specifiche; le azioni che troveranno risposta nel corso del periodo di attuazione del piano andranno a loro volta monitorate dal punto di vista della loro effettiva traduzione o meno.

Il documento di monitoraggio del piano con il relativo set di indicatori andrà quindi aggiornato ed eventualmente modificato nel tempo. I dati relativi al monitoraggio saranno pubblicati sul sito web del comune di Rimini, nella sezione relativa al Nuovo Piano dell'Arenile denominata "Monitoraggio del Piano"

Schemi di confronto tra modalità di intervento TRATTO 2

Confronto permeabilità visiva: si considerano come fronti liberi solo quelli con una ampiezza di minimo 10,00 ml, quindi la parte colorata indica il fronte considerato come occupato da manufatti edilizi

Stato attuale



Nello stato attuale la maggior parte del fronte risulta occupato dai manufatti edilizi lasciando poca visuale libera che, nel tratto 2 qui considerato, raggiunge al massimo un'ampiezza di 36 ml.

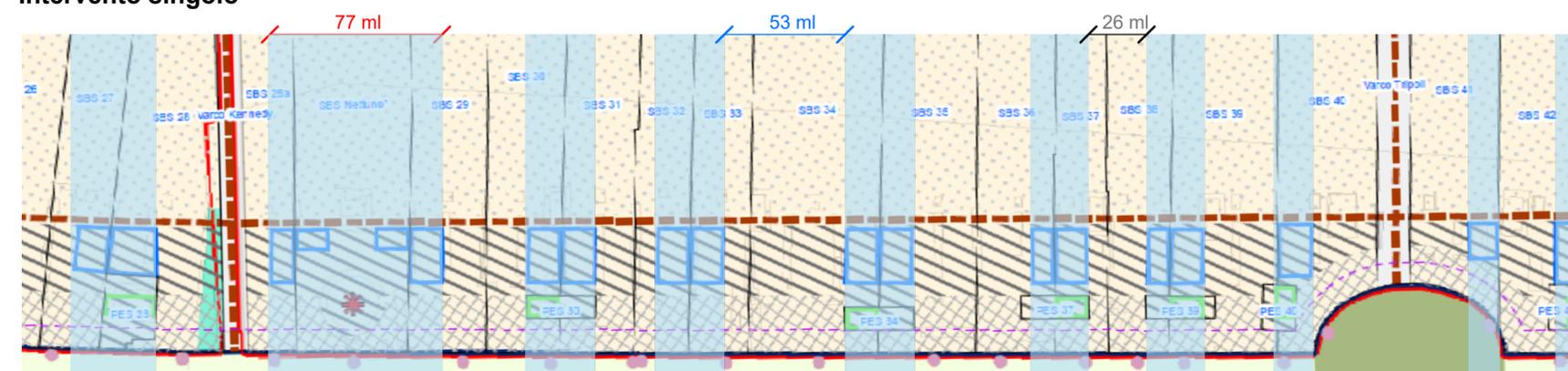
Stato attuale tratto 2:

Max fronte occupato: 110 ml

Max fronte libero: 35 ml

Min fronte libero: 10 ml

Intervento singolo



Il disegno del nuovo Piano accorpa i manufatti edilizi in modo da lasciare più spazio alla visuale libera verso il mare, diminuendo comunque l'ampiezza massima dei fronti occupati in maniera ininterrotta (77 ml a fronte dei 110 ml dello stato attuale) ed aumentando anche la dimensione del fronte libero (il più piccolo ha lunghezza di 26 ml a fronte dei precedenti 10 ml).

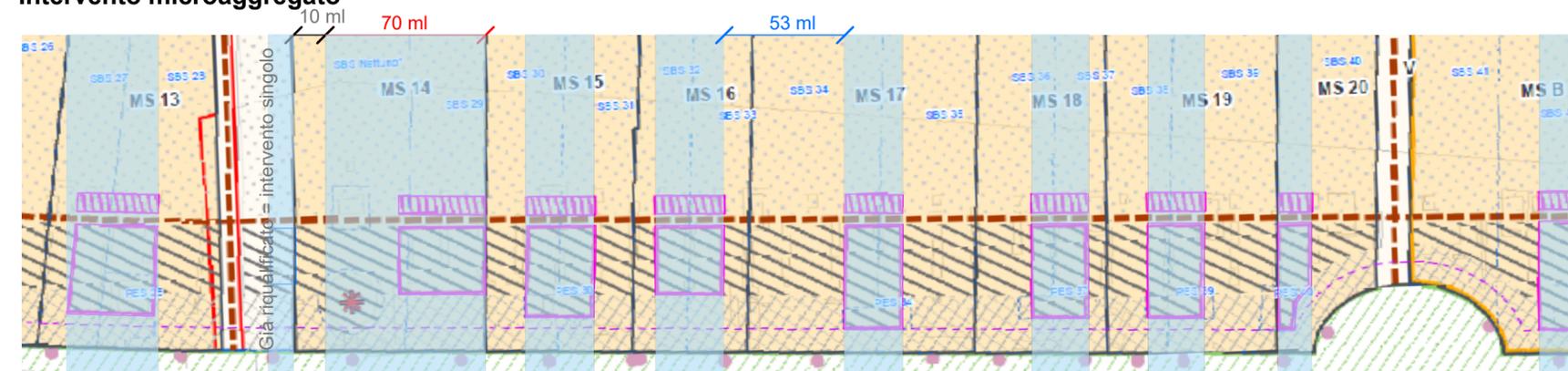
Intervento singolo tratto 2:

Max fronte occupato: 77 ml

Max fronte libero: 53 ml

Min fronte libero: 26 ml

Intervento microaggregato



L'intervento micro-aggregato ripropone quanto già stabilito per l'intervento singolo salvo lievi differenze dovute a presenza di strutture già riqualificate (per le quali l'intervento micro non è previsto) o piccoli riallineamenti (non presenti nel tratto qui considerato).

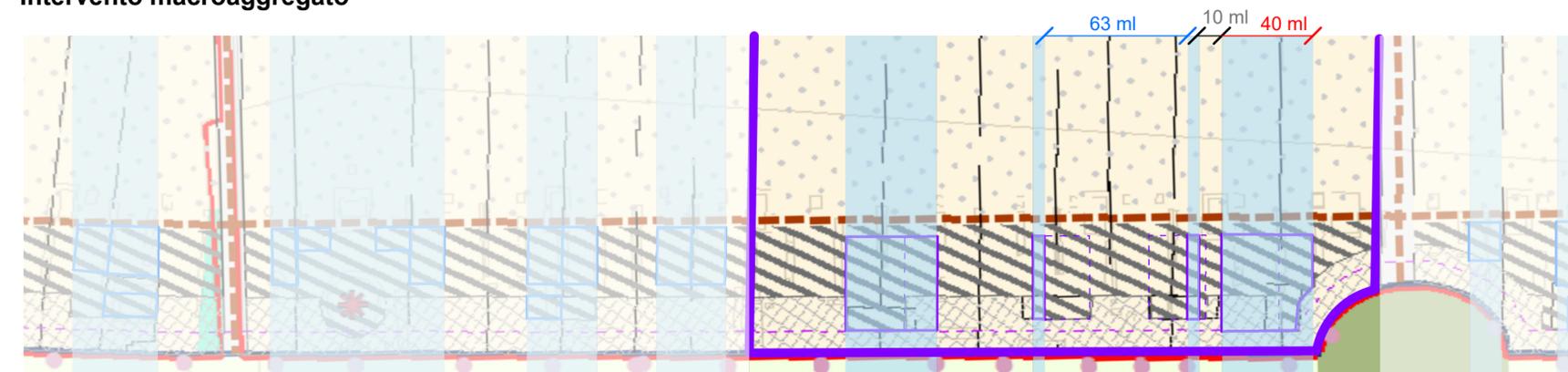
Intervento micro-aggregato tratto 2:

Max fronte occupato: 70 ml

Max fronte libero: 53 ml

Min fronte libero: 10 ml

Intervento macroaggregato



L'intervento macro-aggregato prende come punto di partenza i campi edificatori degli interventi singoli e micro-aggregati, modificando l'ampiezza dei fronti rispettando i limiti stabiliti all'art. 18 co.8 secondo punto: "10,00 ml di fronte libero minimo e di 40,00 ml di fronte costruito massimo, purché sia garantito, per ogni campo edificatorio individuato negli elaborati sopra indicati, un minimo di superficie nei limiti definiti dall'art. 11 co. 3" (SCO min di 20,00 mq; se PE "di spiaggia" SCO min di 30,00 mq).

Intervento macro-aggregato tratto 2 (SBS 34-40):

Max fronte occupato: 40 ml

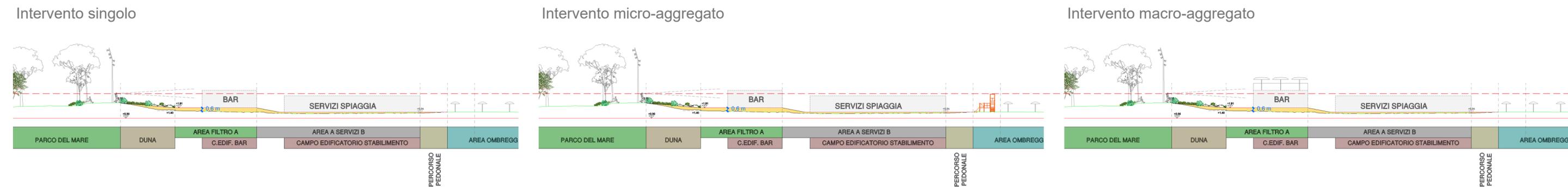
Max fronte libero: 63 ml

Min fronte libero: 10 ml

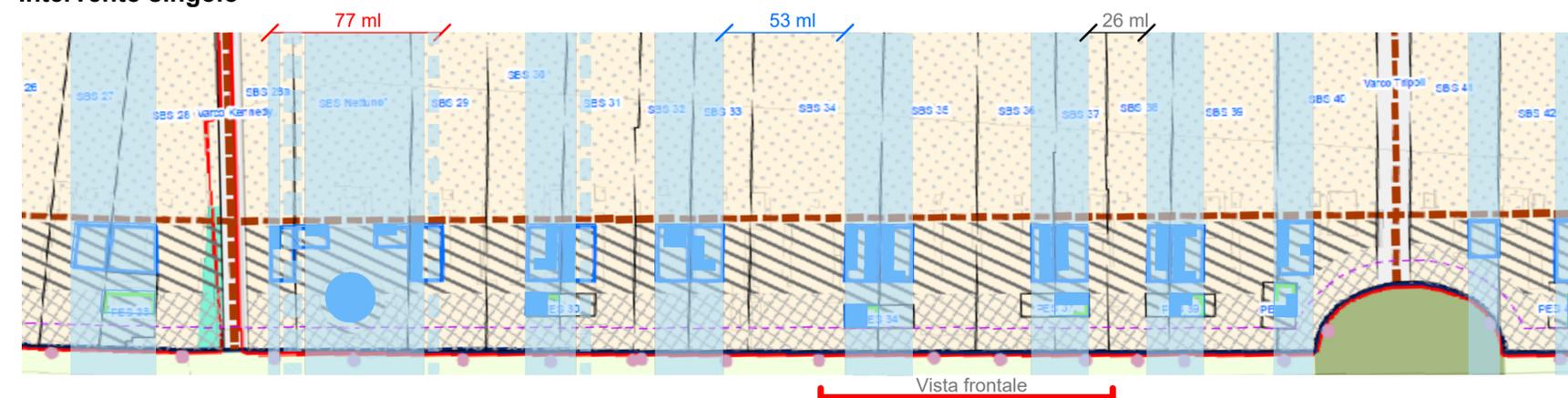
Schemi di confronto tra modalità di intervento TRATTO 2

Confronto permeabilità visiva: si considerano come fronti liberi solo quelli con una ampiezza di minimo 10,00 ml, quindi la parte colorata indica il fronte considerato come occupato da manufatti edilizi

Sezione longitudinale - Transetto 4 (SBS 31)



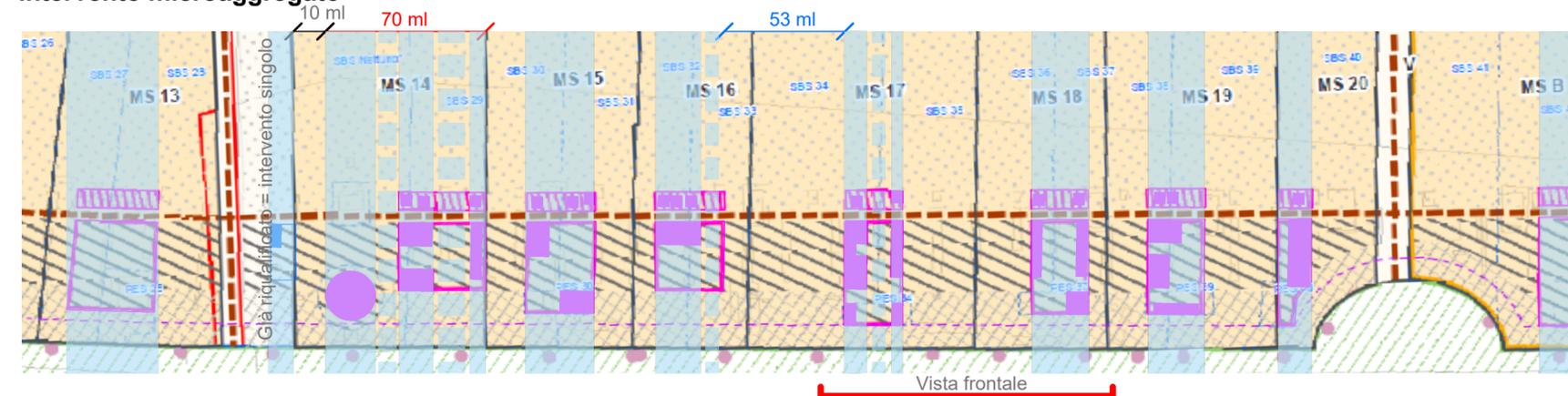
Intervento singolo



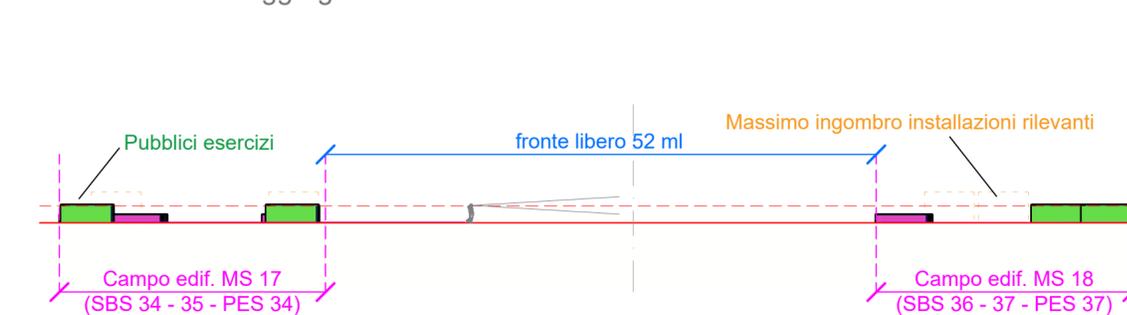
Vista fronte mare dal Parco del Mare



Intervento microaggregato



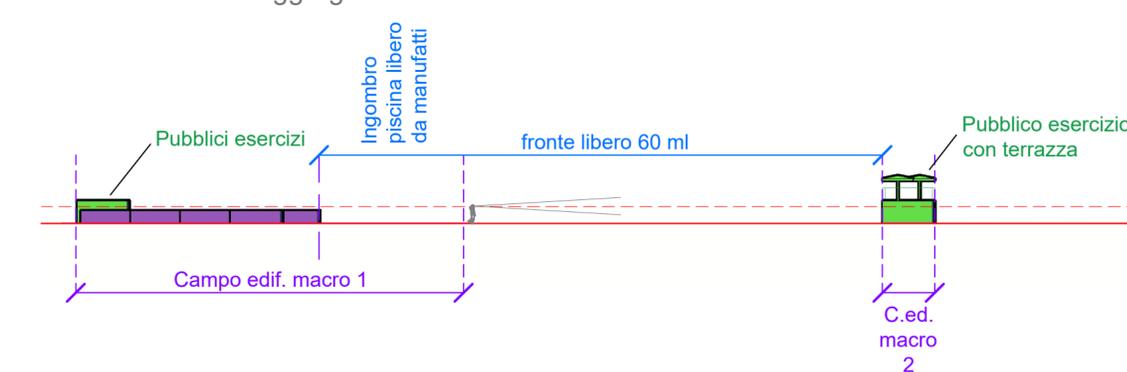
Intervento micro-aggregato



Intervento macroaggregato



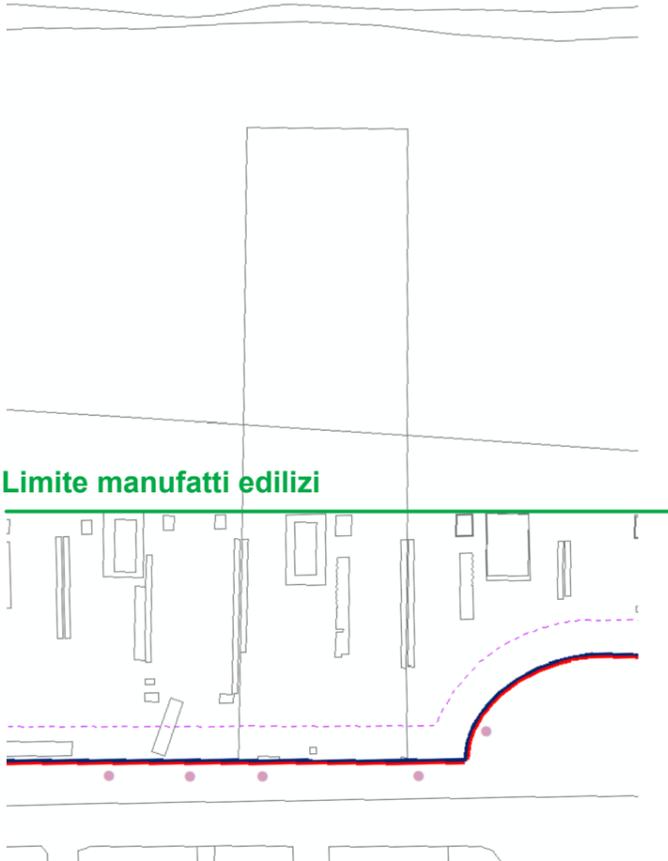
Intervento macro-aggregato



Schemi di confronto tra modalità di intervento

Confronto arretramento

Stato attuale



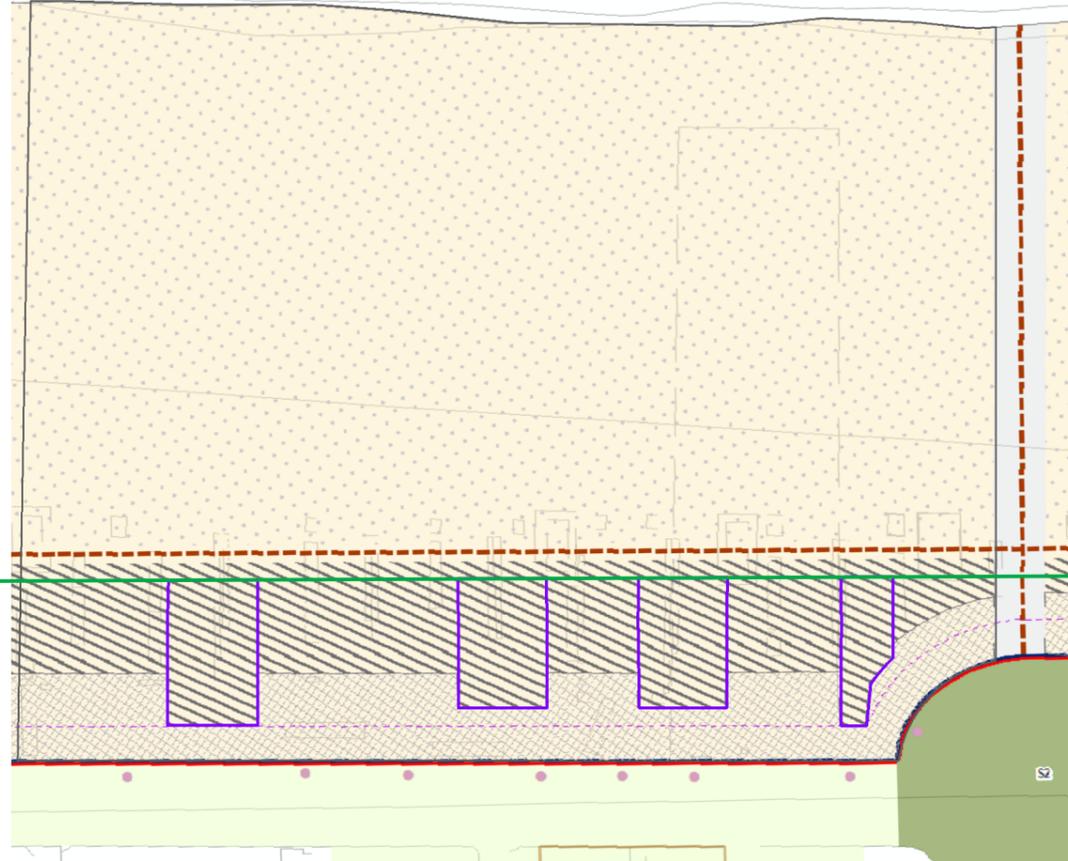
Intervento singolo e microaggregato

I manufatti vengono arretrati rispetto all'esistente indipendentemente dalla scelta di modalità di intervento singolo o microaggregata.
L'intervento microaggregato prevede un'area aggiuntiva per le installazioni rilevanti (no manufatti edilizi)



Intervento macroaggregato (sud)

Nel solo litorale sud i manufatti vengono arretrati di ulteriori 5,00 ml rispetto agli interventi singoli o microaggregati (art.18 co.7 punto a).
Nel solo litorale nord l'arretramento è lo stesso degli interventi singoli e micro.
Non è prevista area aggiuntiva (art.10.2 co.2 ultimo periodo)



Legenda

- Limite dell'arenile
- - - Limite edifici esistenti
- Area di massimo ingombro servizi
- Area di massimo ingombro bar

Layer

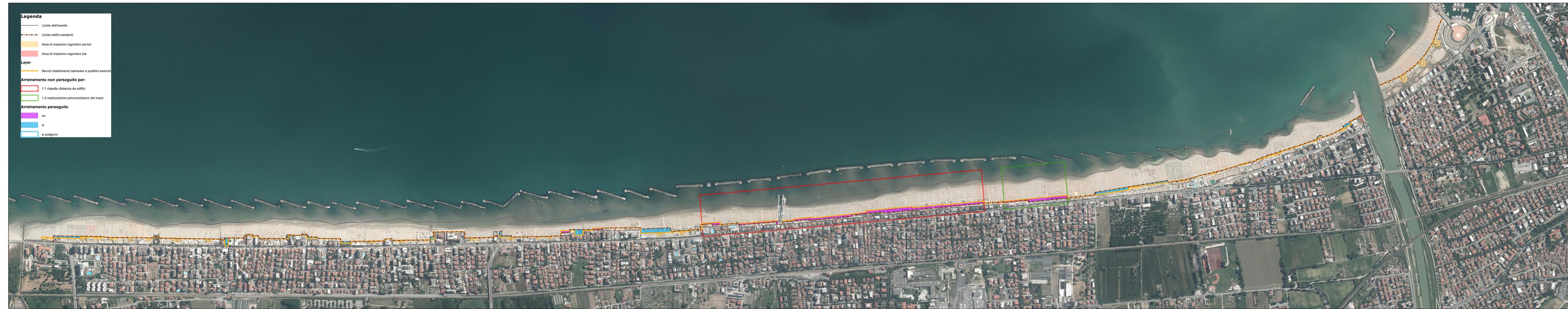
- Servizi stabilimento balneare e pubblici esercizi

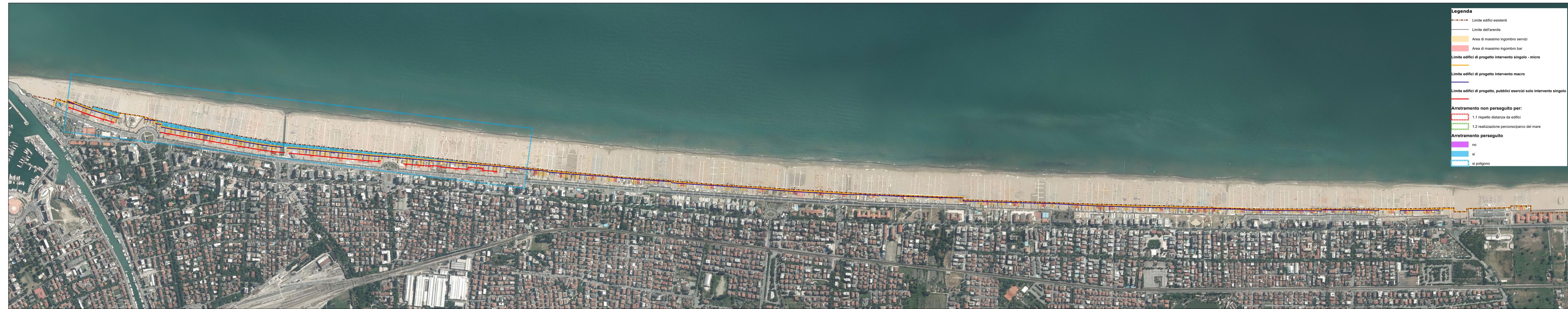
Arretramento non perseguito per:

- 1.1 rispetto distanza da edifici
- 1.2 realizzazione percorso/parco del mare

Arretramento perseguito

- no
- si
- si poligono





Legenda

- Limite edifici esistenti
- Limite dell'arenile
- Area di massimo ingombro servizi
- Area di massimo ingombro bar
- Limite edifici di progetto intervento singolo - micro
- Limite edifici di progetto intervento macro
- Limite edifici di progetto, pubblici esercizi solo intervento singolo

Arretramento non perseguito per:

- 1.1 rispetto distanza da edifici
- 1.2 realizzazione percorso/parco del mare

Arretramento perseguito

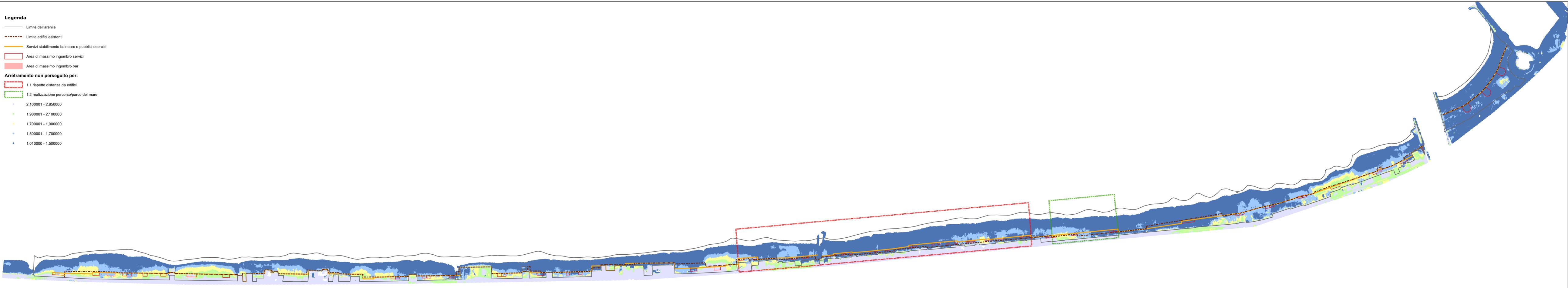
- no
- si
- si poligono

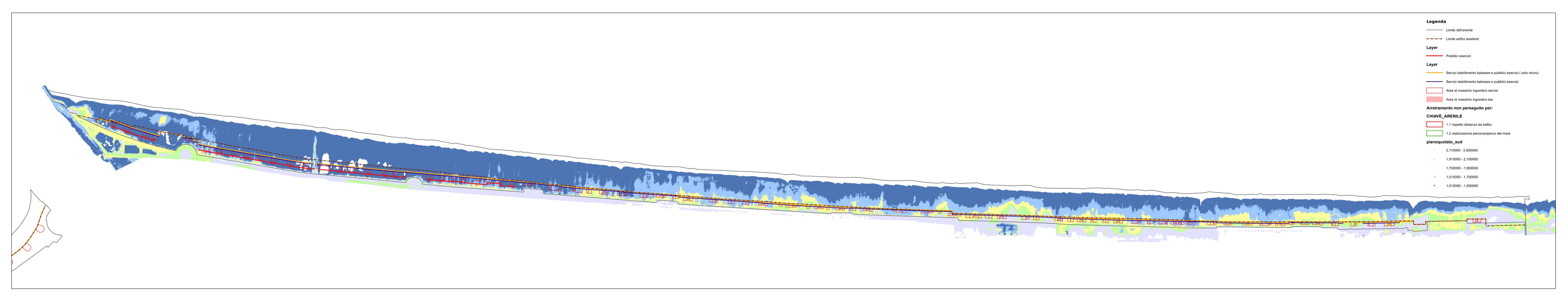
Legenda

- Limite dell'arenile
- - - Limite edifici esistenti
- Servizi stabilimento balneare e pubblici esercizi
- Area di massimo ingombro servizi
- Area di massimo ingombro bar

Arretramento non perseguito per:

- 1.1 rispetto distanza da edifici
- 1.2 realizzazione percorso/parco del mare
- 2,100001 - 2,850000
- 1,900001 - 2,100000
- 1,700001 - 1,900000
- 1,500001 - 1,700000
- 1,010000 - 1,500000





Legenda

— Limite dell'arenile

- - - Limite edifici esistenti

Layer

— Pubblici esercizi

Layer

— Servizi stabilimento balneare e pubblici esercizi (solo micro)

— Servizi stabilimento balneare e pubblici esercizi

□ Area di massimo ingombro servizi

□ Area di massimo ingombro bar

Arretramento non perseguito per:

CHIAVE_ARENILE

□ 1.1 rispetto distanza da edifici

□ 1.2 realizzazione percorso/parco del mare

pianoquotato_sud

• 2,110000 - 2,850000

• 1,910000 - 2,100000

• 1,700000 - 1,900000

• 1,510000 - 1,700000

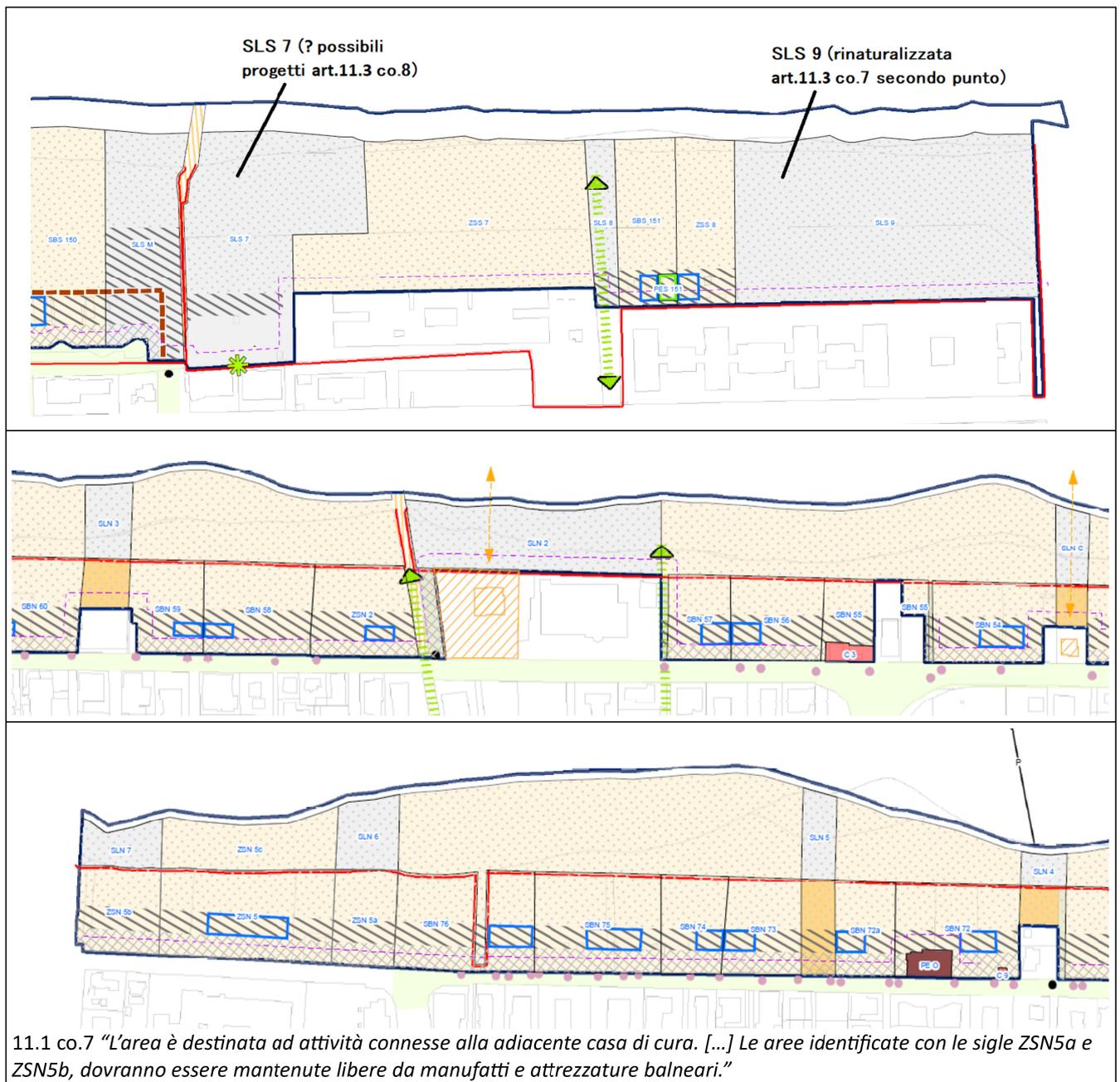
• 1,010000 - 1,500000

art. 11.3 "Spiagge libere"

Sulle spiagge libere è possibile:

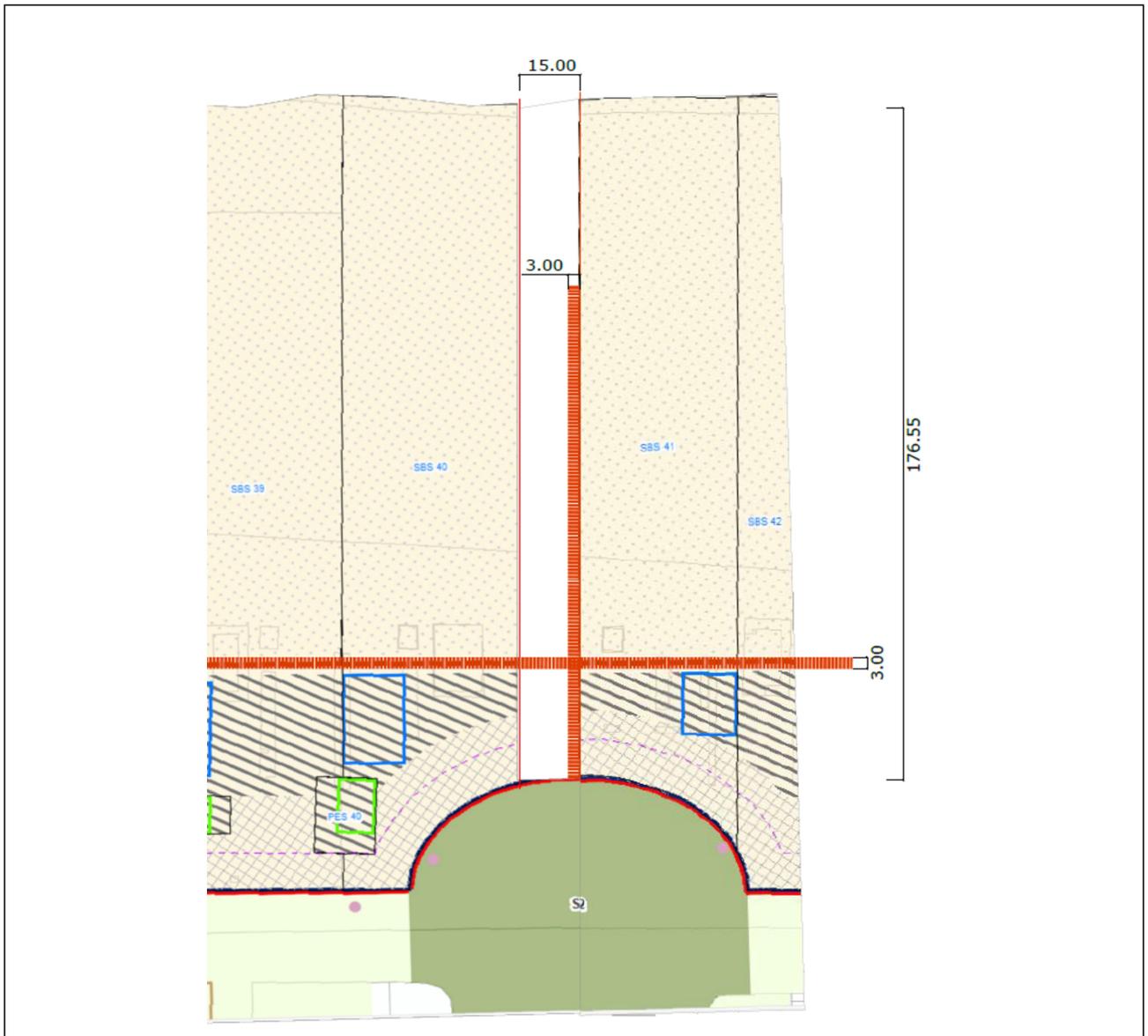
- all'interno dell'area a servizi B:
 - o realizzare strutture per servizi minimi (servizi igienici, docce) per un massimo di 20 mq di SCO
 - o la collocazione di attrezzature sportive (da definizione art. 4 prive di pavimentazione) a libera fruizione
- posare camminamenti stagionali a mare;
- installare giornalmente ombrelloni, sedie, lettini, ecc. al di fuori dell'area di libero transito D, con rimozione serale;

NON HANNO area a servizi B varchi, SLS 9, SLS 7 e le spiagge libere di Rimini nord che vanno dalla SLN C alla SLN 7: queste ultime non hanno visto la riconferma della porzione a monte come spiaggia libera per lo stato di proprietà delle stesse (spiagge private art. 11.4 evidenziate in giallo)



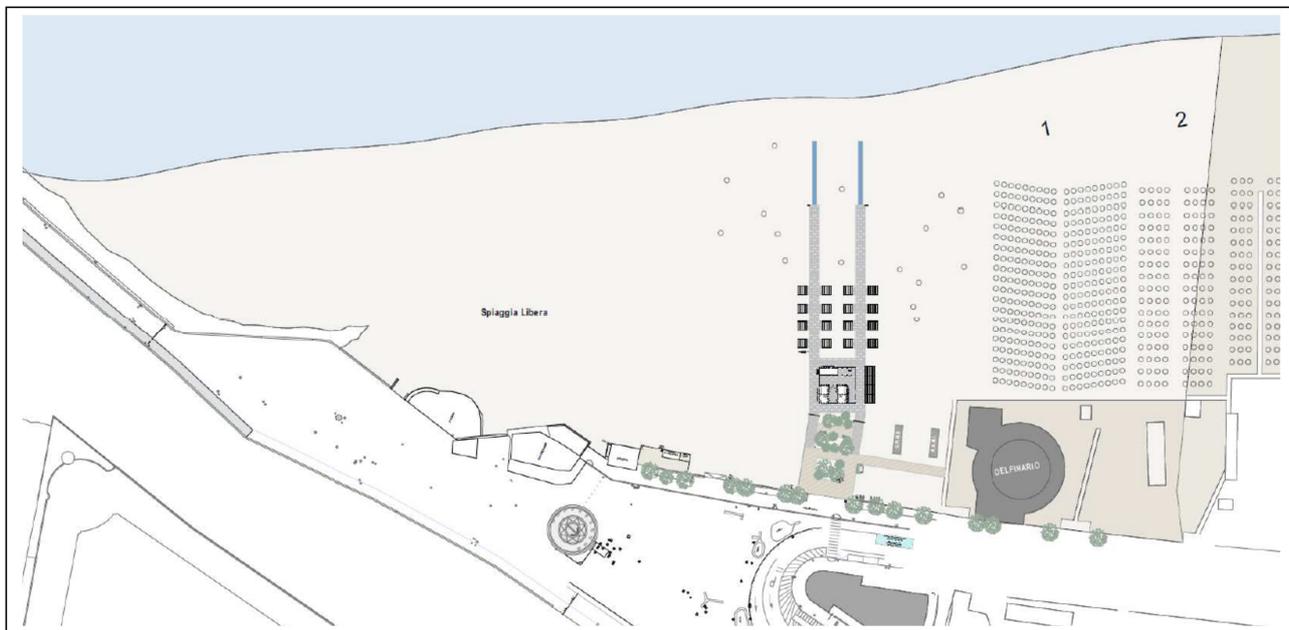
Il varco è quindi una tipologia di spiaggia libera a parte, vocato a garantire il miglioramento dell'accessibilità alla spiaggia, anche fuori stagione. Il varco ospiterà un percorso pedonale ed opere di arredo urbano. La porzione più a mare del varco, libera dal percorso per la realizzazione della duna invernale, sarà lasciata alla libera fruizione, pur

garantendo l'area di libero transito. Inoltre, a seconda del posizionamento del percorso verso mare è possibile ottenere ulteriore spazio da adibire a spiaggia libera in senso classico.



Spiagge libere con specifiche particolari

- art.11.3 co.7, primo punto
“una porzione della spiaggia libera individuata come SLS1, che è destinata ad ospitare il progetto pubblico di fattibilità tecnico-economica “Rimini Spiaggia Libera Tutti”, approvato nell’ambito dell’Accordo di Partenariato tra la Regione Emilia-Romagna e i Partner di progetto al fine di rendere maggiormente accessibile la spiaggia e dotarla di impianti e servizi “effettivamente accessibili” a tutti, in un’ottica di “guest experience for all”. ”



- art.11.3 co.7, secondo punto
“la spiaggia libera SLS9 che dovrà essere interessata da interventi di riqualificazione anche a tutela della specie protetta “fratino” e ricostituzione del cordone dunale con tecniche di ingegneria naturalistica. L’Amministrazione Comunale potrà assegnare una porzione di spiaggia libera con un fronte massimo di 20,00 ml per promuovere progetti di riqualificazione della colonia marina di pregio adiacente.”



- art.11.3 co.8
“Progetti specifici, previa presentazione di PdCC, potranno prevedere una diversa collocazione degli stabilimenti individuati negli elaborati della serie D1, per il solo tratto di spiaggia che va dallo scolo consorziale Roncasso al confine con il Comune di Riccione. Salvaguardando le superfici complessive di spiaggia libera e mantenendo inalterate le aree di ombreggio in capo al concessionario e definite dall’elaborato D1_Tav2, il PdCC potrà ricercare una differente integrazione tra queste e l’area a servizi B, da attuarsi anche mediante una diversa geometria delle aree, che non necessariamente dovrà essere continua in direzione monte mare.

Il progetto, che dovrà essere esteso all'intero tratto o a significative porzioni di esso e comprendere un adeguato tratto di spiaggia libera, dovrà prevedere un idoneo accesso a tutti i fruitori della spiaggia e definire i rapporti con gli edifici esistenti, i sistemi di ingegneria naturalistica previsti, le aree da dedicare alla tutela delle specie protette, la riduzione dei parametri edilizi assegnati. La convenzione dovrà disciplinare gli impegni assunti dal concessionario per l'attuazione e per la manutenzione delle opere di progetto.”



- Art. 17.2 “Intervento in forma micro-aggregata “speciale” ”

Le micro-aggregazioni speciali adiacenti a varchi e spiagge libere avranno obblighi (e incentivi in termini di possibili funzioni all'interno delle proprie concessioni) in cambio di:

- realizzazione e manutenzione varco
- manutenzione e pulizia spiaggia libera

La realizzazione dei servizi minimi e gli stessi varchi e spiagge libere non saranno oggetto di concessione e rimarranno in capo all'amministrazione. Rimane invariato che:

- il varco NON ha SCO
- le attrezzature sportive (da definizione art. 4 prive di pavimentazione) possono essere realizzate solo in area a servizi B e devono essere a fruizione libera

Rimini nord

Si prende come riferimento il rilievo quotato redatto per il QC

C:\Users\m08475\OneDrive - Comune di Rimini\Ufficio_Pianificazione\da
H_NuovoPIANOARENILE\x_backupM\2ArenileCdSPx20231204\shape\da
bagli\per_progettazione\pianoquotato_sud_2m.shp

i PE privati

PArenile		
descrizione	etichetta	quotaslm
Altamarea 8	PE A	1,4
Mexico	PE B	2
Mozli	PE C	2
Mosa	PE D	1,8
Bar Rosa	PE E	1,8
ex Delfino/Pirata	PE F	2,41
Royal	PE G	2,81
Mirage	PE H	2,1
Altamarea 67	PE I	2,1
Nido	PE L	2,1
Tortuga	PE M	2,35
Maraviglia	PE O	2,1
B&B 39	PE P	2
Laura	PE Q	1,4
bar ?	PE R	2

I Pubblici esercizi sono tutti collocati ad una quota superiore a 1,91 (79% del totale), fatta eccezione per i PE D e PE E che dovranno alzarsi di 11 cm e il PE Q che dovrà alzarsi di 51 cm

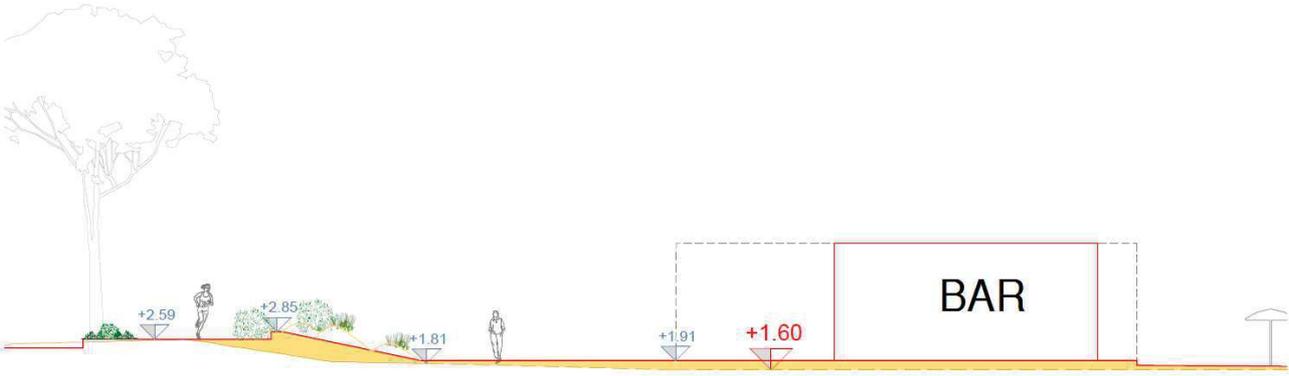
PE di spiaggia rimini nord

PCampiEdificatoriSingoli	
descrizione	quota slm
▶ PEN 1	1,4
PEN 2	1,6
PEN 20	1,6
PEN 21	1,5
PEN 26	1,5
PEN 29	1,4
PEN 30	1,4
PEN 35	1,4
PEN 38	1,4

L'incremento di quota va da un minimo di 31 cm (22%) ad un massimo di 51 cm (55%)

Sezione Transetto 3_PEN 20

quota attuale 1,60



PE di spiaggia rimini sud

PCampiEdificatoriSingoli	
descrizione	quota slm
PES 5	1,4
PES 3	1,4
PES 5/1	1,4
PES 7	1,2
PES 12	1,6
PES 14	1,6
PES 18	1,4
PES 24	1,2
PES 27	1,2
PES 28	1,2
PES 30	1,4
PES 34	1,4
PES 37	1,4
PES 39	1,4
PES 40	1,4
PES 42	1,4
PES 44	1,6
PES 46	1,4
PES 47	1,4
PES 49	1,6
PES 51	1,4
PES 53	1,4
PES 55	1,4
PES 57	1,4
PES 61	1,4
PES 63	1,4
PES 65	1,6
PES 67	1,4
PES 69	1,6
PES 72	1,6
PES 75	1,6
PES 79	1,6
PES 84	1,6
PES 86	1,8
PES 86a	1,8

PCampiEdificatoriSingoli			
descrizione	quota slm	ordine	
PES 89	1,6	36	
PES 93	1,6	37	
PES 95	1,6	38	
PES 98	1,6	39	
PES 99	1,6	40	
PES 102	1,8	41	
PES 105	1,8	42	
PES 106b	1,8	43	
PES 109	1,6	44	
PES 112	1,8	45	
PES 114	1,8	46	
PES 117	1,8	47	
PES 120	1,6	48	
PES 124	1,6	49	
PES 125	1,6	50	
PES 126	1,6	51	
PES 127	1,6	52	
PES 130	1,8	53	
PES 132	1,8	54	
PES 134	1,8	55	
PES 137	1,6	56	
PES 138	1,8	57	
PES 139	1,8	58	
PES 140	1,8	59	
PES 142	1,8	60	
PES 144	1,8	61	
PES147	1,8	62	
PES 148	1,8	63	
PES 149	1,8	64	
PES 151	2	65	

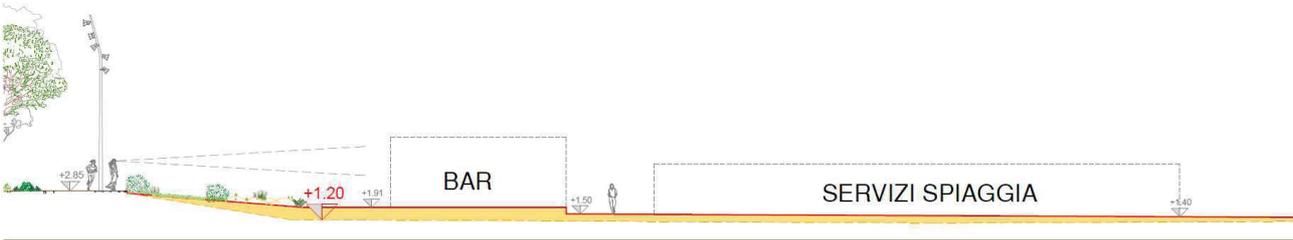
Le quote si riferiscono alle aree in concessione per i singoli PE.

Le microaggregazioni possono realizzare i pubblici esercizi in un punto qualsiasi del campo edificatorio assegnato, in questa ipotesi i pubblici esercizi di rimini sud fino al PES55 potrebbero scegliere di collocarsi più vicini al mare dove le quote sono mediamente più basse di circa 20 cm.

A Rimini sud l'incremento di quota va da un massimo di 61 cm (6%) a un minimo di 11 cm (29%)

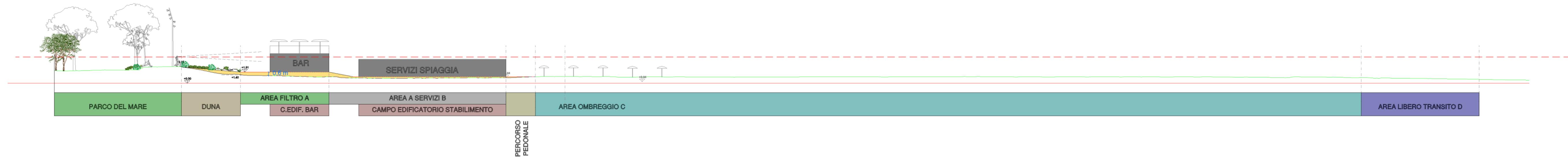
Sezione Transetto 3_PES 24

quota attuale 1,20



Sezione longitudinale - Transetto 4 (SBS 31)

Intervento macro-aggregato



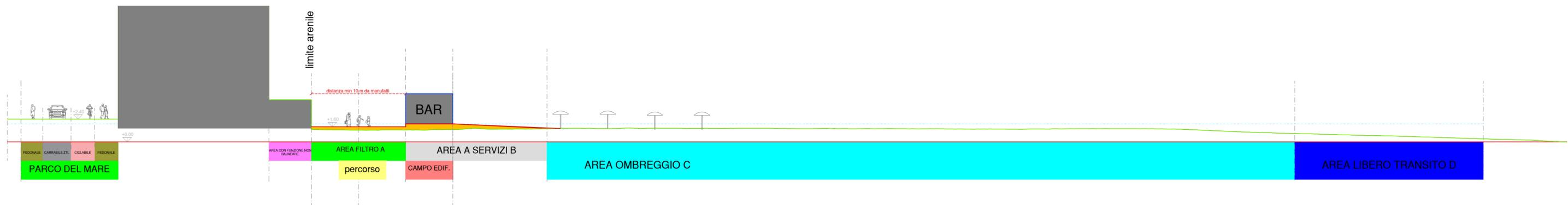
TRANSETTO 10 - NORD

sezione in corrispondenza di PEN 29 - STATO DI FATTO



TRANSETTO 10 - NORD

sezione in corrispondenza di PEN 29 - STATO ADOTTATO



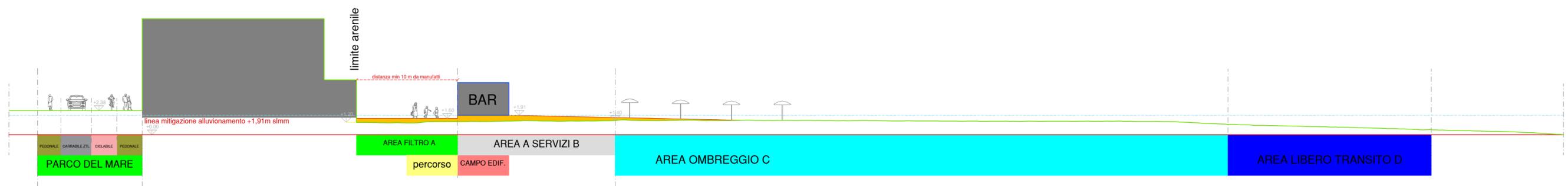
TRANSETTO 11 - NORD

sezione in corrispondenza di PEN 35 - STATO DI FATTO



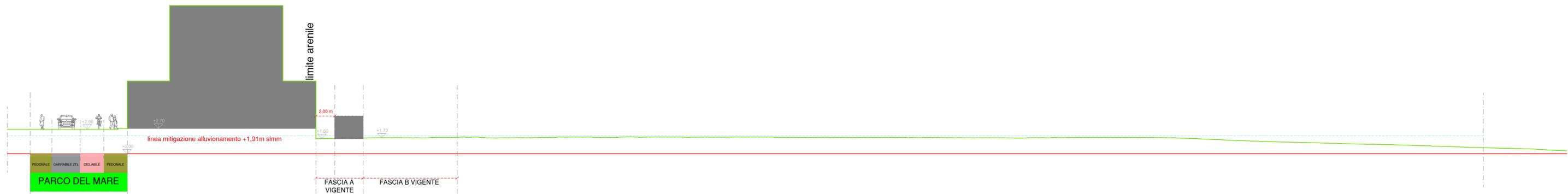
TRANSETTO 11 - NORD

sezione in corrispondenza di PEN 35 - STATO DI PROGETTO



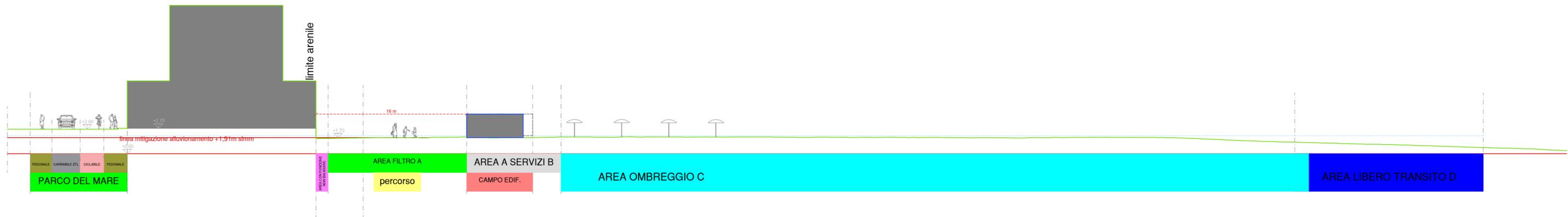
NORD

sezione in corrispondenza di SBN 26 - STATO DI FATTO



NORD

sezione in corrispondenza di SBN 26 - STATO ADOTTATO



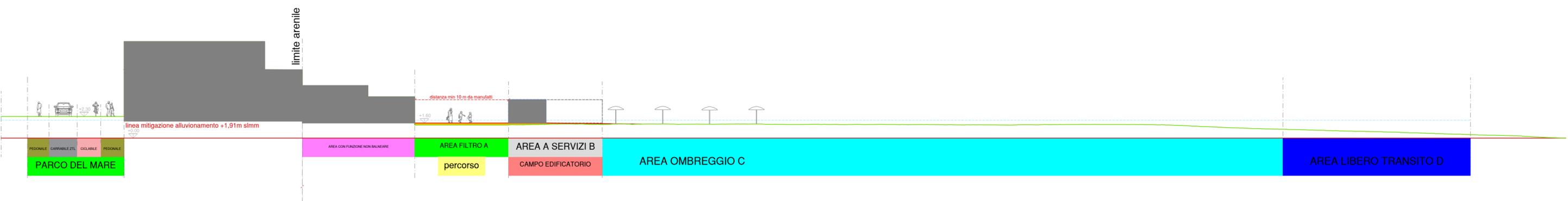
NORD

sezione in corrispondenza di SBN 32-2 - STATO DI FATTO



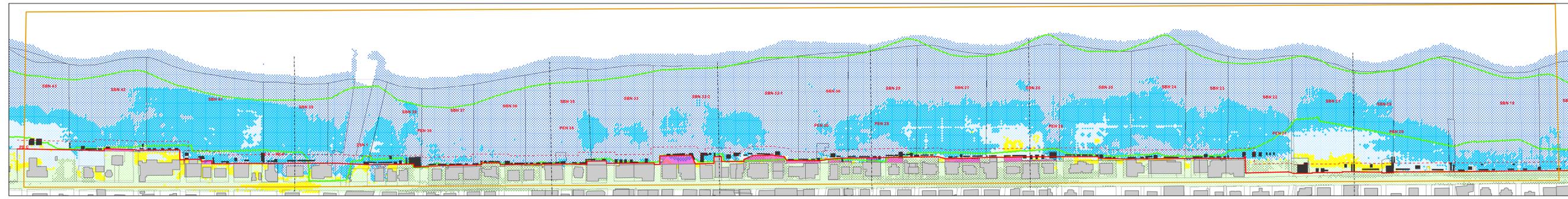
NORD

sezione in corrispondenza di SBN 32-2 - STATO ADOTTATO



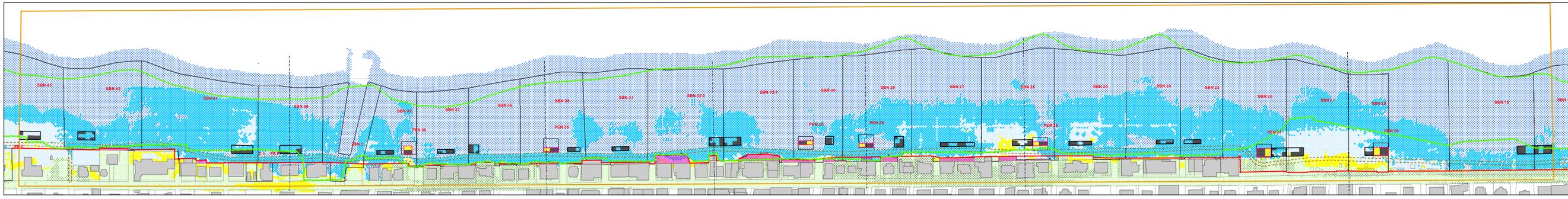
Quote stato di fatto

- limite monte della spiaggia
 - - - limite fascia inedificabile
 - manufatti da demolire
 - aree demaniali (altre concessioni)
- quota sul livello del mare
- 0,00000 - 1,40000
 - 1,40000 - 1,60000
 - 1,60000 - 1,80000
 - 1,80000 - 2,00000
 - 2,00000 - 2,45000
 - 2,45000 - 2,70000
 - 2,70000 - 14,00000
- sezione
- ambito di avanzamento
- Direttiva Alluvioni 2022 - ACM - Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H4/3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno 10 anni - elevata probabilità)



Quote stato di progetto

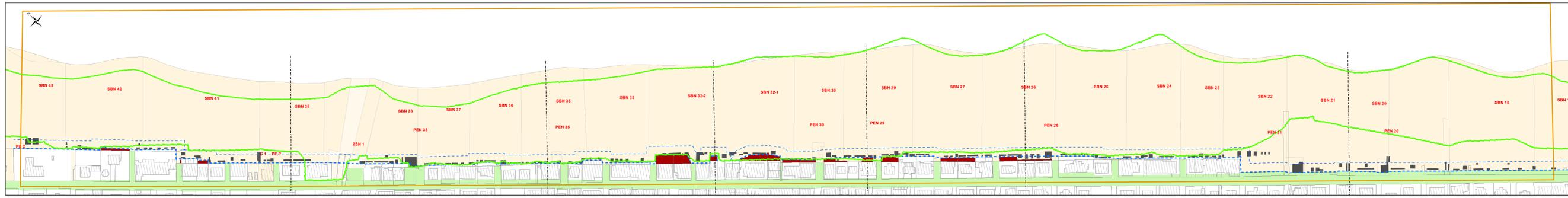
- limite monte della spiaggia
 - aree demaniali (altre concessioni)
 - campo edificatorio dello stabilimento balneare
 - manufatti
- quota sim di progetto
- 0,00000 - 1,40000
 - 1,40000 - 1,60000
 - 1,60000 - 1,80000
 - 1,80000 - 2,00000
 - 2,00000 - 2,45000
 - 2,45000 - 2,70000
 - 2,70000 - 14,00000
- sezione
- ambito di avanzamento
- Direttiva Alluvioni 2022 - ACM - Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H4/3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno 10 anni - elevata probabilità)



Stato di fatto - Interferenze con il tema del rispetto delle distanze dalle pareti finestrate

Piano dell'arenile

- aree complementari all'arenile
- arenile
- aree demaniali (altre concessioni)
- limite monte della spiaggia
- limite fascia inedificabile
- manufatti da demolire
- sezione
- ambito di avanzamento
- Direttiva Alluvioni 2022 - ACM - Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H-P3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno 10 anni - elevata probabilità)

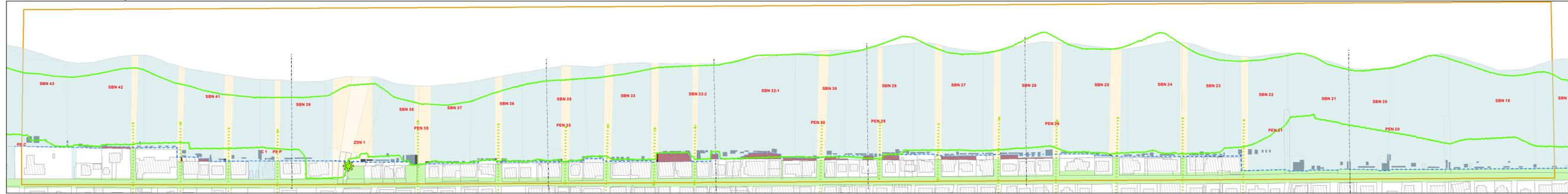


Stato di fatto - Interferenze con il tema della permeabilità visiva

Visibilità dal parco del mare

- aree complementari all'arenile
- arenile
- aree demaniali (altre concessioni)
- limite monte della spiaggia
- manufatti da demolire
- coni visuali da spazi aperti da tutelare
- coni visuali dal parco del mare
- visuale occultata
- sezione
- ambito di avanzamento
- Direttiva Alluvioni 2022 - ACM - Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H-P3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno 10 anni - elevata probabilità)

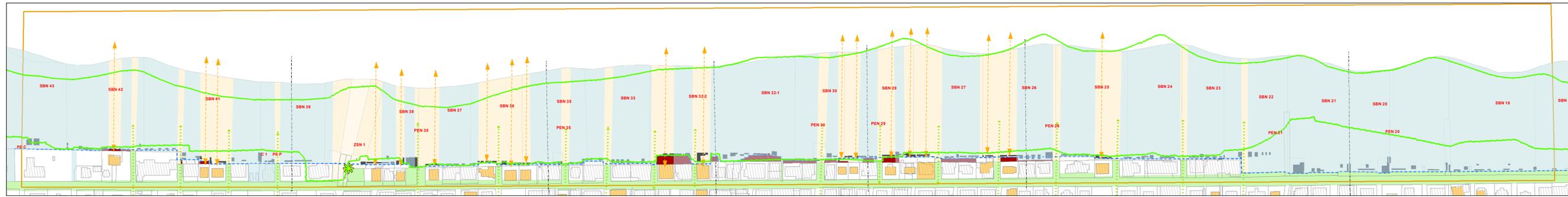
Le visuali libere sono limitate alle strade di accesso e alle aree inedificate



Visibilità dagli edifici

- aree complementari all'arenile
- arenile
- aree demaniali (altre concessioni)
- limite monte della spiaggia
- manufatti da demolire
- edifici storici
- coni visuali da spazi aperti da tutelare
- coni visuali degli edifici storici
- coni visuali dal parco del mare
- visuale occultata
- sezione
- ambito di avanzamento
- Direttiva Alluvioni 2022 - ACM - Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H-P3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno 10 anni - elevata probabilità)

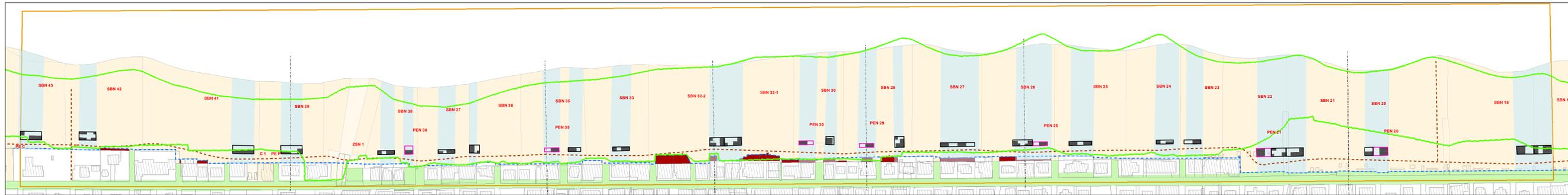
Alle visuali precedenti si aggiungono quelle dei villini



Stato di progetto

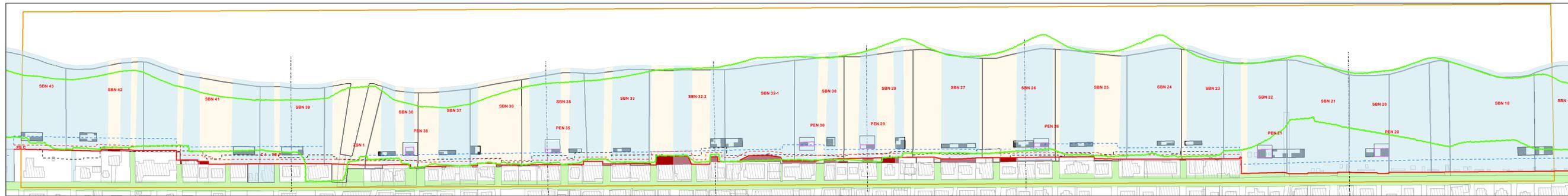
Progetto adottato

- aree complementari all'arenile
- arenile
- aree demaniali (altre concessioni)
- limite monte della spiaggia
- visuale occultata
- campo edificatorio del pubblico esercizio
- campo edificatorio dello stabilimento balneare
- manufatti
- percorso pedonale
- Direttiva Alluvioni 2022 - ACM - Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H-P3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno 10 anni - elevata probabilità)
- sezione
- ambito di avanzamento



Da valutare!

- aree complementari all'arenile
- arenile
- aree demaniali (altre concessioni)
- limite monte della spiaggia
- campo edificatorio del pubblico esercizio
- campo edificatorio dello stabilimento balneare
- manufatti
- 5 m x percorso
- 10 m dagli edifici
- limite fascia B PA2005
- aggregazioni
- fascia che se edificata preserva la visibilità da villini e vortici
- sezione
- ambito di avanzamento
- Direttiva Alluvioni 2022 - ACM - Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H-P3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno 10 anni - elevata probabilità)



Principi vigenti in materia di rispetto delle distanze tra pareti finestrate, indicazioni progettuali

Norma guida è il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, titolato “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967”.

In particolare, l'art. 9 (“Limiti di distanza tra i fabbricati”) al comma 1 prescrive che “Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12”.

Intendendosi, per “zone territoriali omogenee”, ai sensi dell'art. 2,

“A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B); D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati; E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C); F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale”.

La spiaggia, quale parte sostanziale del presente piano, non è riconducibile a nessuna delle zonizzazioni territoriali sopra descritte, mentre le aree complementari (parco del mare) essendo classificate in Ambito consolidato costiero a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T) sono ai sensi dell'art. 1.12 di PSC equiparate alle zone omogenee B del suddetto decreto.

A prescindere dalla classificazione formulata dai piani urbanistici, La distanza edificatoria minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate si applica alle “nuove costruzioni” (edifici costruiti ex novo), ovvero anche a ristrutturazioni o sopraelevazioni comportanti aumento di superficie o volume fuori dalla sagoma preesistente eppertanto suscettibili alla nozione di nuova costruzione (ex plur., Cass. 4009/2022, ord.; Cass. SS.UU. 16794/2007; Cons. Stato 3762/2022).

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale l’art. 9 D.M. 1444/1968, essendo stato emanato su delega della legge urbanistica (art. 41 quinquies legge 1150/1942), ha efficacia di legge dello Stato cosicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica (Cass. SS.UU. 14953/2011, Cass. 8987/2023 e 624/2021): la norma è integrativa della disciplina del Codice civile sulle distanze (art. 873 c.c. e segg.) e non è derogabile in sede locale (Cass. 1556/2005, 19554/2009 e 24471/2019); tutto ciò in quanto trattasi di norma imperativa, la quale predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza coerentemente al perseguimento di un interesse pubblico (Cons. Stato 707/2018).

Talchè, la deroga di cui all’art. 2 bis comma 1 DPR 380/2001, che dispone che “*le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ... nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali*”, è stata intesa dalla giurisprudenza in senso restrittivo, potendo essere praticata solo in sede di pianificazione particolareggiata avente definizione planivolumetrica con previsioni concernenti la realizzazione contestuale di una pluralità di edifici (C. Cost. 50/2017, 41/2017 e 231/2016, Cass. 29687/2019 e 27638/2018, Cons. Stato 2559/2021) al fine di conformare in modo omogeneo l’assetto di una specifica zona del territorio, con esclusione dei titoli abilitativi diretti per interventi edilizi singolarmente considerati (da ultimo, Cass. 9804/2024 ed anche Cass. 236/2024 - ord.): in sintonia, d’altronde, con la prescrizione dell’art. 9 comma 3 D.M. 1444/1968, secondo cui “*Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche*”, poiché la legittimità di tale deroga è strettamente connessa al governo del territorio e non, invece, ai rapporti fra edifici confinanti isolatamente intesi.

L’art. 2bis prevede inoltre, quale ulteriore deroga alle disposizioni dettate dall’art. 9 del DM 1444/1968, per gli interventi diretti, comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, le cui dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell’area di sedime per il raggiungimento dei limiti minimi tra edifici, che, la ricostruzione possa avvenire nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Preso atto di quanto sopra brevemente descritto, il Piano dell'arenile individua i campi edificatori di progetto di ciascun stabilimento balneare o pubblico esercizio, ad una distanza di almeno 10 metri dagli edifici prospicienti che risultano regolati da altri strumenti urbanistici e ricadenti in altre zone omogenee. Nel campo edificatorio tutti gli edifici previsti in progetto dovranno rispettare la distanza minima di 10 m dagli edifici frontistanti, ad eccezione degli edifici che ospitano le cabine spogliatoio.