COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Fausto Sanguanini
Documento Principale

Provincia di Rimini
SETTORE 4
Governo del Territorio
Servizio Pianificazione, Urbanistica

Via Dario Campana, 64
47922 Rimini
tel. 0541 716.266
f.sanguanini@provincia.rimini.it
pec@pec.provincia.rimini.it

Fascicolo 7.4.1

Al **Comune di Rimini**
Settore Urbanistica – Ufficio di Piano
c.a. Lorenzo Turchi
dipartimento3@pec.comune.rimini.it

Alla **Regione Emilia Romagna**
Servizio pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio
c.a. Ing. Marcello Capucci
urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it

e, p.c.

Al **Ministero della Cultura**
Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna
sr-ero@pec.cultura.gov.it

Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini
sabap-ra@pec.cultura.gov.it 2

Alla **Regione Emilia Romagna**
Serv. Aree Protette, Foreste e Sviluppo della Montagna
segrprn@postacert.regione.emilia-romagna.it

Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile (ARSTPC)
stpc.rimini@postacert.regione.emilia-romagna.it

Agenzia Prevenzione Ambientale Energia (ARPAE)
aoorn@cert.arpa.emr.it

Agenzia territoriale per i servizi idrici e rifiuti (ATERSIR)
dgatersir@pec.atersir.emr.it

All' **Azienda Ausl della Romagna**
azienda@pec.auslromagna.it

All' **Autorità di Bacino del Fiume Po**
protocollo@postacert.adbpo.it

Al **Consorzio di Bonifica della Romagna**
bonificaromagna@legalmail.it

Oggetto: PARERE MOTIVATO AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA LR 24/2017 SUL PIANO DELL'ARENILE DEL COMUNE DI RIMINI IN VARIANTE AL PTCP E AL PTPR ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024

Si trasmette, per gli adempimenti di competenza, il parere motivato in oggetto sottoscritto dai rappresentanti unici dei rispettivi enti partecipanti al CUAV.

Il Dirigente
ad interim
Ing. Fausto Sanguanini
(*documento firmato digitalmente*)

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20DA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

PROVINCIA DI RIMINI

COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA
(CUAV)

Oggetto: **PARERE MOTIVATO AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA LR 24/2017 SUL PIANO DELL'ARENILE DEL COMUNE DI RIMINI IN VARIANTE AL PTCP E AL PTPR ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024**

Visti:

- la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con particolare riferimento agli articoli 46 e 47, nonché il successivo atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 954/2018;
- la deliberazione di Consiglio provinciale n. 22 del 11/10/2018 di istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Rimini, designazione del rappresentante della Provincia di Rimini e di approvazione delle norme per il funzionamento dello stesso CUAV;
- il Decreto del Presidente n. 22 del 25/03/2020 di costituzione della struttura tecnica operativa (di seguito STO) ai sensi dell'art. 47, comma 2 lettera i) della L.R. n. 24/2017, dell'art. 1 co. 2, lett. b) e dell'art. 8 della DGR 954/2018 preposta all'effettuazione degli adempimenti per il funzionamento del CUAV, nonché all'espletamento dell'istruttoria preliminare degli strumenti di pianificazione sottoposti al parere di quest'ultimo;
- la determinazione del Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio n. 232 del 12/03/2021 con la quale si è provveduto alla modifica dei componenti della STO provinciale;

Preso atto che, per la valutazione del Piano dell'Arenile del Comune di Rimini, il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Rimini è composto da:

- Fabrizio Piccioni, consigliere provinciale e presidente pro-tempore del CUAV, ai sensi della Delibera di Consiglio provinciale n. 22 del 11/10/2018;
- Marcello Capucci, dirigente regionale, rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna, a ciò nominato con determina del Direttore generale cura del territorio e dell'ambiente della Regione Emilia-Romagna n. 20368 del 29/09/2023;
- Valentina Ridolfi, Assessore comunale e rappresentante unico del Comune di Rimini;

Precisato che nelle varie sedute del CUAV i rappresentanti unici designati si sono avvicendati come segue:

- alle sedute CUAV del 24/07/2024 la rappresentanza della Provincia e la presidenza del CUAV è stata assunta dalla Dott.ssa Maria Lamari;
- alla seduta CUAV del 24/07/2024 la rappresentanza del Comune di Rimini è stata assunta dall'assessore pro-tempore Roberta Frisoni, ai sensi della delibera di G.C. n. 238 del 02/07/2024, come risulta da nota comunale prot. n. 25026 del 11/07/2024, acquisita al protocollo provinciale n. 15234 del 11/07/2024;

Dato atto che per il procedimento in oggetto sono stati convocati i seguenti soggetti componenti del CUAV con voto consultivo:

- Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE)
- Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (ARSTPC) - Servizio area Romagna
- Regione Emilia-Romagna – Servizio Aree Protette, Foreste e Sviluppo della Montagna
- Azienda USL Romagna
- Autorità di Bacino del Fiume Po
- Consorzio di Bonifica della Romagna

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- Ministero della Cultura - Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna
- Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini
- Agenzia territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti (ATERSIR)

Premesso che:

- il Comune di Rimini con delibere di Giunta Comunale n. 317 del 10/11/2020 e n. 22 del 14/06/2022 ha istituito e successivamente rivisto l'Ufficio di Piano (U.P.), ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 24/2017, individuandolo come struttura intersettoriale nell'assetto organizzativo dell'Ente il cui responsabile è la figura apicale del Settore Governo del Territorio, con l'implementazione di professionalità specialistiche con competenze in materia giuridica, in materia di paesaggio, di ambiente ed economico-finanziaria;
- con la succitata delibera di G.C. 22/2022 si è stabilito che il Responsabile dell'Ufficio di Piano nomini, per ogni procedimento di pianificazione urbanistica, il garante della partecipazione di cui all'art. 56 della L.R. 24/2017;

Premesso inoltre che il Comune di Rimini è dotato di:

- PSC ed RUE adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 29/03/2011, approvati con deliberazione di Consiglio comunale n. C.C. n. 15 e 16 del 15/03/2016 ed in vigore dal 6/4/2016;
- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'Arenile, adottato con delibera di Consiglio comunale n. 95 del 6/8/2005, approvato con delibera di C.C. n. 64 del 28/03/2006, e modificato dalla Delibera di C.C. n. 9 del 27/01/2011;

Preso atto che:

- l'amministrazione comunale ha avviato la fase di consultazione preliminare del Piano dell'Arenile, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 24/2017, convocando le autorità competenti per la valutazione ambientale ed i soggetti competenti in materia ambientale, consultazione che si è svolta negli incontri del 20 ottobre 2022, del 18 maggio 2023, del 24 luglio 2023 e del 26 settembre 2023;
- a latere della consultazione si sono svolti tre tavoli tecnici ristretti, per approfondire tematiche specifiche e promuovere un confronto con alcuni attori istituzionali (Regione, Soprintendenza e Provincia) in data 16 dicembre 2022, in data 3 febbraio 2023 ed in data 22 marzo 2023;
- allo stesso tempo sono state promosse, a vari livelli, iniziative per l'informazione e la partecipazione della popolazione e delle categorie economiche, attraverso numerosi incontri pubblici nel periodo settembre 2022-settembre 2023, come si evince dalla Dichiarazione di sintesi prodotta ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017;
- con Delibera della Giunta Comunale n. 465 del 12/12/2023 la proposta di piano dell'arenile è stata assunta a norma degli artt. 19 e 45 della L.R. 24/2017 e che tale assunzione è stata comunicata all'Organo Consiliare con nota prot. n. 431199 del 18/12/2023;
- come esplicitato in tale atto deliberativo, l'assunzione è avvenuta, ai sensi dell'art. 52 della L.R. 2472017, in variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 12 del 23 aprile 2013 ed in variante al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vigente approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 1338 del 28/01/1993;
- con la medesima delibera di G.C. 465/2023 ha stabilito, a norma del combinato disposto degli articoli 45, comma 2 e 27, comma 2 della L.R. 24/2017, che gli effetti della salvaguardia decorressero dalla data di adozione del piano;
- la proposta di piano è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (B.U.R.E.R.T.) in data 03/01/2024 e depositata per la libera consultazione per 60 giorni sul sito web istituzionale, dando la possibilità agli interessati di presentare le proprie osservazioni sui contenuti della proposta di Piano entro il termine del 04/03/2024;
- con nota comunale acquisita al prot. n. 279 del 08/01/2024, la comunicazione di avvenuto deposito è stata trasmessa a questa Provincia quale autorità competente per la valutazione ambientale per la dovuta pubblicazione ed a tutti i soggetti coinvolti nella consultazione preliminare, così come indicato all'art. 45, comma 2, della L.R. 24/2017 e dell'art. 13 co. 5 del D.Lgs. 152/2006;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- con l'assunzione della proposta di Piano, il Comune di Rimini ha provveduto a comunicare l'avvio del procedimento espropriativo alla proprietà della porzione privata della Colonia ex Enel, ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R. 24/2017 e degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 37/2002;
- con determinazione dirigenziale n. 87 del 18/01/2024, a sua volta pubblicata sul BURERT n. 26 del 31/01/2024, è stata disposta una rettifica non sostanziale alla tavola D1_TAV3_S2 e disposta una proroga di cui all'art. 45 comma 5 della L.R. n. 24/2017, per ulteriori 30 (trenta) giorni rispetto all'originario termine di scadenza, stabilendo così il nuovo termine per formulare osservazioni al 03/04/2024;
- l'Amministrazione comunale, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 45 comma 8 della L.R. 24/2017 e per fornire una completa informazione e partecipazione sul progetto, ha:
  - promosso tre assemblee pubbliche di presentazione del Piano rivolte alla cittadinanza;
  - istituito uno sportello per il ricevimento della cittadinanza presso gli Uffici Comunali, attraverso il quale il personale dell'Ufficio di Piano ha fornito le informazioni necessarie ad agevolare la lettura del Piano e la conseguente formulazione di richieste o osservazioni al Piano stesso;
  - organizzato incontri con gli ordini professionali, le categorie economiche e le associazioni ambientaliste;
  - 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^ 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;
- entro il termine del periodo di deposito così come prorogato, cioè sino al giorno 03/04/2024, sono pervenute al protocollo del Comune n. 339 osservazioni, mentre successivamente (fino alla data del 09/04/2024) sono pervenute ulteriori 4 osservazioni "fuori termine", per un totale di 343 osservazioni;
- tutte le osservazioni pervenute sono state esaminate e sono state predisposte dall'Ufficio di Piano le relative valutazioni, raccolte in apposita tabella;
- per facilitare ed anticipare l'avvio dei processi amministrativi dell'Assemblea Legislativa regionale e del Consiglio provinciale da compiersi ai sensi dell'art. 52 L.R. 24/2014, l'Amministrazione comunale, attraverso l'Ufficio di Piano, ha preventivamente predisposto la "Controdeduzione alle richieste relative alla Colonia Ex Enel", Delibera di C.C. n. 36 del 21/05/2024 avente ad oggetto: "*Nuovo Piano dell'Arenile di Rimini ex art. 3 comma 2 L.R. 9/2002. Proposta all'Assemblea Legislativa di variante al piano territoriale paesistico regionale e piano territoriale di coordinamento provinciale ai sensi dell'art. 52 L.R. 24/2017 comportante apposizione di vincolo espropriativo ex art. 10 L.R. 37/2002 – approvazione delle controdeduzioni alle richieste relative alla Colonia Ex Enel e adozione parziale ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017*";
- la Delibera di C.C. n. 36 del 21/05/2024 ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017 ha formalmente adottato parte degli elaborati costituenti l'assunzione del piano, quali:
  – 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;
  delibera e relativi allegati che, con nota comunale prot. 186319 del 23/05/2024, sono stati formalmente trasmessi alla Regione Emilia Romagna ed alla Provincia di Rimini;
- la Giunta comunale, con atto deliberativo n. 191 del 31/05/2024, ha invece esaminato le osservazioni ed i contributi presentati e predisposto, ai sensi dell'art. 45 comma 9 della L.R. 24/2017, la proposta di decisione sulle stesse insieme alla conseguente proposta di piano da adottare;
- come previsto dall'art. 46 comma 2 della L.R. 24/2017 è stata predisposta una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi circa gli esiti delle consultazioni effettuate nel processo di formazione e delle osservazioni presentate nel periodo di pubblicazione e deposito;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 13/06/2024 sono state controdedotte le osservazioni pervenute e adottata la proposta di piano a norma dell'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- con la medesima delibera, il Comune di Rimini ha dato atto che ha dato atto che per il procedimento di che trattasi assume il ruolo di Garante della comunicazione e della partecipazione il Responsabile dell'Ufficio di Piano e Capo del Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale, Ing. Carlo Mario Piacquadio;

Visto che con nota comunale acquisita al protocollo provinciale n. 14179 in data 27/06/2024, il Comune di Rimini ha comunicato:

- l'adozione della proposta di Piano dell'Arenile
- l'avvenuta trasmissione al sistema di conservazione del polo archivistico regionale del Piano dell'Arenile adottato;
- reso disponibile, tramite apposito link, la documentazione costituente il Piano in oggetto, ai fini dell'espressione del parere motivato del CUAV di cui all'art. 46 della L.R. 24/2017, costituita dai seguenti elaborati:

A) Inquadramento
- A_REL - Relazione generale
- A0_TAV1_a-b – Tavola di inquadramento generale

B) Elaborati Quadro Conoscitivo

B1: Idraulica
- B1_Elenco Elaborati
- B1_REL– Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero- Relazione
- B1_TAV1N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Ortofoto Rimini Nord
- B1_TAV1S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Ortofoto Rimini sud
- B1_TAV2N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – LIDAR Rimini Nord
- B1_TAV2S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – LIDAR Rimini sud
- B1_TAV3N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Linea di costa 2022 Rimini Nord
- B1_TAV3S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Linea di costa 2022 Rimini sud
- B1_TAV4N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Evoluzione linea di costa 1943-2022 Rimini Nord
- B1_TAV4S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Evoluzione linea di costa 1943-2022 Rimini sud
- B1_TAV5N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti confronto alluvionamento costiero Rimini Nord
- B1_TAV5S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti confronto alluvionamento costiero Rimini sud
- B1_TAV6N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti LIDAR Rimini Nord
- B1_TAV6S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti LIDAR Rimini sud ANTE
- B1_TAV7N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 Rimini Nord
- B1_TAV7S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 Rimini sud
- B1_TAV8N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 2050 Rimini Nord
- B1_TAV8S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 2050 Rimini sud
- B1_TAV9N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 Rimini Nord
- B1_TAV9S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 Rimini sud
- B1_TAV10N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini Nord
- B1_TAV10S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- B1_TAV11N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- B1_TAV11S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- B1_TAV12N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini Nord
- B1_TAV12S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- B1_TAV13N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini Nord
- B1_TAV13S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

B2: Geologia - geomorfologia - idrogeologia
- B2_REL – Analisi geologica - geomorfologica e studio idrogeologico ed evoluzione storica della costa – Relazione
- B2_TAV1 – Analisi geologica - geomorfologica e studio idrogeologico ed evoluzione storica della costa

B3: Sismica
- B3_REL – Studio di risposta sismica locale, di microzonazione sismica, verifiche alla liquefacibilità – Relazione
- B3_TAV1 – Studio di risposta sismica locale, di microzonazione sismica, verifiche alla liquefacibilità

B4: Urbanistica
- B4_REL_Relazione quadro conoscitivo;
- B4_TAV1_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Individuazione del regime di proprietà delle aree dell'arenile e delle aree complementari …;
- B4_TAV2_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Individuazione delle concessioni demaniali attuali
- B4_TAV3_a - b – Analisi dei vincoli ambientali
- B4_TAV3.1 – Analisi dei vincoli ambientali – dettagli
- B4_TAV4_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG - Stato di attuazione del previgente Piano dell'arenile
- B4_TAV5 – Aggiornamento delle superfici coperte dello stato di fatto dell'arenile
- B4_TAV6_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Analisi delle funzioni presenti in arenile e nelle aree complementari all'arenile
- B4_TAV7 – Analisi della mobilità - fruizione della spiaggia per i residenti in provincia di Rimini
- B4_TAV8 – Analisi della mobilità – fruizione della spiaggia per i residenti in Comune e per turisti che alloggiano in albergo
- B4_TAV9 – Analisi della mobilità – la mobilità pubblica e di servizio.
- B4_TAV10_a e b – Condizionamenti ed opportunità (integrate con analisi aree complementari)
- B4_TAV11 – Schede di analisi dell'arenile

C) Strategia del Piano

C1: Urbanistica

- C1_REL - Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale
- C1_TAV1_a – Assetto Strategico per il Litorale Nord e San Giuliano mare
- C1_TAV1_b – Assetto Strategico per il Litorale Sud

C2: Idraulica

POST

- C2_Elenco Elaborati
- C2_TAV1N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- C2_TAV1S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- C2_TAV2N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050Rimini Nord
- C2_TAV2S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- C2_TAV3N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050Rimini Nord
- C2_TAV3S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- C2_TAV4N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100Rimini Nord
- C2_TAV4S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

POST CHIUSO

- C2_TAV5N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- C2_TAV5S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- C2_TAV6N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050Rimini Nord
- C2_TAV6S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- C2_TAV7N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050Rimini Nord
- C2_TAV7S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- C2_TAV8N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100Rimini Nord
- C2_TAV8S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

D) Elaborati di progetto

D1: Urbanistica

- 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_intervento singolo
- D1_NTA_All.B_intervento microaggregato
- D1_NTA_All.C_intervento macroaggregato
- D1_NTA_All.D_Aree interessate da vincolo espropriativo

E) Valsat

- E_Valsat – Valutazione ambientale strategica
- E1_Vinca – Valutazione di incidenza
- E2_Sintesi non tecnica

ALLEGATI – Elaborati comparativi ai fini della dimostrazione del rispetto dell'art.13 del PTPR

- E_ALL_TAV1_a/b – Distanziamento dalla battigia
- E_ALL_TAV2_a/b – Incremento della permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante
- E_ALL_TAV2.1_a/b – Permeabilità visuale (Confronto Stato di fatto e Progetto)
- E_ALL_TAV3 – Incremento delle spiagge libere
- E_ALL_TAV4_a/b – Atlante aree art.13 del PTPR escluse dal Piano
- E_ALL_TAV5_a/b – Riduzione della superficie coperta in una percentuale almeno del 10%

F) Repertorio

- F_Repertorio – Repertorio di soluzioni conformi

Z) Elenco Elaborati

Tenuto conto che il processo valutativo e di approfondimento tecnico tra gli Enti preposti alla valutazione del Piano si è svolto in sedute di CUAV e di Struttura Tecnico Operativa, come di seguito riportato:

- 24 luglio 2024 - I SEDUTA CUAV - Verifica preliminare della documentazione presentata e illustrazione della proposta di Piano;
- 3 settembre 2024 - I SEDUTA STO - Esplicitazione della metodologia utilizzata per gli approfondimenti sugli argomenti evidenziati in sede di CUAV;
- 30 settembre 2023 - II SEDUTA STO - Illustrazione della documentazione integrativa;
- 15 ottobre 2024 - III SEDUTA STO - Approfondimenti tecnici in merito a distanziamento dei manufatti dalla battigia e norme tecniche di attuazione;
- 5 novembre 2024 - IV SEDUTA STO - Illustrazione della documentazione integrativa predisposta per la correzione di incongruenze ed errori materiali;
- 15 gennaio 2025 - V SEDUTA STO - Approfondimenti tecnici vari;

i cui verbali sono allegati al presente per farne parte integrante e sostanziale (allegati sub A÷F).

Dato atto inoltre che:

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- in ragione delle esigenze palesate in sede di STO, il Comune di Rimini ha prodotto nuova documentazione, in parte modificativa degli elaborati adottati, in parte aggiuntiva e con funzione meramente esplicativa rispetto ai chiarimenti richiesti;
- in tale occasione il Comune ha altresì esplicitato l'esigenza di apportare alcune modifiche ai contenuti del Piano adottato alla luce di una serie di errori materiali (grafici e testuali) riscontrati (v. documento 'Elenco modifiche per incongruenze' allegato alla nota acquisita al prot. prov.le n. 22760 del 12/11/2024);
- la documentazione modificata ed integrata, sottoposto all'esame della STO e del CUAV, è quella di seguito riportata:

A) Inquadramento
- A_REL – Relazione generale
- A0_TAV1_a-b – Tavola di inquadramento generale

B) Elaborati Quadro Conoscitivo

B1: Idraulica
- B1_Elenco Elaborati
- B1_REL – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero- Relazione
- B1_TAV1N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Ortofoto Rimini Nord
- B1_TAV1S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Ortofoto Rimini sud
- B1_TAV2N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – LIDAR Rimini Nord
- B1_TAV2S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – LIDAR Rimini sud
- B1_TAV3N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Linea di costa 2022 Rimini Nord
- B1_TAV3S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Linea di costa 2022 Rimini sud
- B1_TAV4N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Evoluzione linea di costa 1943-2022 Rimini Nord
- B1_TAV4S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Evoluzione linea di costa 1943-2022 Rimini sud
- B1_TAV5N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti confronto alluvionamento costiero Rimini Nord
- B1_TAV5S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti confronto alluvionamento costiero Rimini sud
- B1_TAV6N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti LIDAR Rimini Nord
- B1_TAV6S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti LIDAR Rimini sud ANTE
- B1_TAV7N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 Rimini Nord
- B1_TAV7S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 Rimini sud
- B1_TAV8N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 2050 Rimini Nord
- B1_TAV8S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 2050 Rimini sud
- B1_TAV9N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 Rimini Nord
- B1_TAV9S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 Rimini sud
- B1_TAV10N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini Nord
- B1_TAV10S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- B1_TAV11N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- B1_TAV11S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- B1_TAV12N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini Nord
- B1_TAV12S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- B1_TAV13N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini Nord
- B1_TAV13S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

B2: Geologia - geomorfologia - idrogeologia
- B2_REL – Analisi geologica - geomorfologica e studio idrogeologico ed evoluzione storica della costa – Relazione
- B2_TAV1 – Analisi geologica - geomorfologica e studio idrogeologico ed evoluzione storica della costa

B3: Sismica
- B3_REL – Studio di risposta sismica locale, di microzonazione sismica, verifiche alla liquefacibilità – Relazione
- B3_TAV1 – Studio di risposta sismica locale, di microzonazione sismica, verifiche alla liquefacibilità

B4: Urbanistica
- B4_REL_Relazione quadro conoscitivo;
- B4_REL_ALL.1
- B4_TAV1_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Individuazione del regime di proprietà delle aree dell'arenile e delle aree complementari …;
- B4_TAV2_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Individuazione delle concessioni demaniali attuali
- B4_TAV3_a - b – Analisi dei vincoli ambientali
- B4_TAV3.1 – Analisi dei vincoli ambientali – dettagli
- B4_TAV4_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG - Stato di attuazione del previgente Piano dell'arenile
- B4_TAV5 – Aggiornamento delle superfici coperte dello stato di fatto dell'arenile
- B4_TAV6_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Analisi delle funzioni presenti in arenile e nelle aree complementari all'arenile
- B4_TAV7 – Analisi della mobilità - fruizione della spiaggia per i residenti in provincia di Rimini
- B4_TAV8 – Analisi della mobilità – fruizione della spiaggia per i residenti in Comune e per turisti che alloggiano in albergo
- B4_TAV9 – Analisi della mobilità – la mobilità pubblica e di servizio.
- B4_TAV10_a e b – Condizionamenti ed opportunità (integrate con analisi aree complementari)
- B4_TAV11 – Schede di analisi dell'arenile
- B4_TAV12 – Ricognizione superfici coperte aree complementari all'arenile

C) Strategia del Piano

C1: Urbanistica
- C1_REL – Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- C1_TAV1_a – Assetto Strategico per il Litorale Nord e San Giuliano mare
- C1_TAV1_b – Assetto Strategico per il Litorale Sud

C2: Idraulica

POST

- C2_Elenco Elaborati
- C2_TAV1N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- C2_TAV1S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- C2_TAV2N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050Rimini Nord
- C2_TAV2S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- C2_TAV3N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050Rimini Nord
- C2_TAV3S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- C2_TAV4N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100Rimini Nord
- C2_TAV4S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

POST CHIUSO

- C2_TAV5N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- C2_TAV5S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- C2_TAV6N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050Rimini Nord
- C2_TAV6S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- C2_TAV7N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050Rimini Nord
- C2_TAV7S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- C2_TAV8N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100Rimini Nord
- C2_TAV8S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

D) Elaborati di progetto

D1: Urbanistica

- 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_intervento singolo
- D1_NTA_All.B_intervento microaggregato
- D1_NTA_All.C_intervento macroaggregato
- D1_NTA_All.D_Aree interessate da vincolo espropriativo

E) Valsat

- E_Valsat – Valutazione ambientale strategica
- E1_Vinca – Valutazione di incidenza
- E2_Sintesi non tecnica

ALLEGATI – Elaborati comparativi ai fini della dimostrazione del rispetto dell'art.13 del PTPR

- E_ALL_TAV1_a/b – Distanziamento dalla battigia
- E_ALL_TAV2_a/b – Incremento della permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante
- E_ALL_TAV2.1_a/b – Permeabilità visuale (Confronto Stato di fatto e Progetto)
- E_ALL_TAV3 – Incremento delle spiagge libere
- E_ALL_TAV4_1 – 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)
- E_ALL_TAV5_2 – Riduzione della superficie coperta (tabelle)

F) Repertorio

- F_Repertorio – Repertorio di soluzioni conformi

Z) Elenco Elaborati

Documenti esplicativi

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

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Dato atto altresì che con nota prot. prov.le n. 2245 del 14/02/2025, è stata convocata per il giorno 05/03/2025 la 2^ e CONCLUSIVA SEDUTA del CUAV per la formulazione dichiarazioni di sintesi sulle criticità segnalate dalla Regione Emilia-Romagna e dalla Provincia di Rimini nei precedenti incontri e quindi per l'espressione del PARERE MOTIVATO;

Preso atto che in sede di CUAV conclusivo, il Comune ha espresso la volontà di concludere l'iter valutativo del CUAV sulla base dei documenti di Piano adottati, in deduzione rispetto alle valutazioni ed alle richieste formulate dal Comitato;

Valutato che, dall'esame degli atti, è emerso quanto segue:
- il Piano dell'Arenile del Comune di Rimini risulta formalmente completo degli atti tecnici e amministrativi richiesti dalla Legge;
- è stata, tuttavia, riconosciuta la necessità di apportare, preliminarmente all'approvazione, precisazioni e integrazioni al Piano, come puntualmente illustrato nel verbale conclusivo della 2^ seduta di CUAV;

Dato atto che sono non pervenuti i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, al di fuori dell'intervento della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì - Cesena e Rimini, che ha espresso le proprie considerazioni nella seduta CUAV del 05/03/2025, come riportato nel relativo verbale;

Visto il documento istruttorio sulla Valsat del Piano dell'Arenile redatto da ARPAE – SAC registrato agli atti provinciali prot. n. 25601 del 20/12/2024 (allegato al verbale CUAV del 05/03/2025) di cui si riporta un estratto:
"…Valutato che:
- *l'analisi di vulnerabilità e resilienza effettuata dalla Valsat rappresenta in modo chiaro gli aspetti di degrado/criticità e di opportunità/qualità, pertanto, si ritiene che la fase di diagnosi, sia stata condotta coerentemente con gli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata e della pianificazione ambientale generale; sulla base del quadro diagnostico e dall'analisi dei fattori di resilienza e vulnerabilità è stata elaborata la Strategia;*
- *l'analisi delle **ragionevoli alternative** nel raggiungimento di obiettivi e prestazioni e la motivazione della scelta adottata sono state condotte in maniera poco approfondita all'interno del documento di Valsat, salvo che per specifici casi che manifestano elementi di criticità, per i quali si è correttamente provveduto ad esaminare ipotesi alternative;*
- *nella valutazione complessiva degli effetti del Piano si condivide la priorità data alla verifica del rispetto delle disposizioni della pianificazione e il quadro di riferimento delle strategie sovraordinate, che definiscono gli obiettivi specifici del Piano volti prioritariamente a:*
  - *distanziamento di pubblici esercizi e stabilimenti balneari dalla battigia (arretramento);*
  - *accorpamento dei manufatti precari esistenti dedicati alla balneazione al fine di aumentare la permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante;*
  - *incremento delle spiagge libere;*
  - *riduzione della superficie coperta in una percentuale pari almeno al 10% dell'esistente;*
- *la valutazione di **coerenza esterna** delle azioni del Piano con gli obiettivi di sostenibilità assunti evidenzia che, complessivamente, il Piano contribuisce positivamente al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata; tuttavia, in alcuni puntuali condizioni, l'arretramento non è stato perseguito, ma piuttosto si riscontra un avanzamento; nel caso specifico si è provveduto a motivare la scelta alla luce delle alternative progettuali possibili, attraverso una schematica matrice, che, si ritiene, non riesce a considerare completamente la complessità e la scala di priorità degli obiettivi considerati, oltre a manifestare il noto problema del metodo utilizzato, riferibile al livello di soggettività insito nelle funzioni di qualità della matrice (-1,0,1); è da considerare, inoltre, che le direttive prese in esame si riferiscono alla prioritaria necessità di limitare l'impatto dei manufatti presenti sull'arenile, e pertanto è indubbio che la massima performance ottenibile è quella associabile all'assenza del manufatto;*
- *l'analisi della **coerenza interna** tra gli obiettivi specifici e azioni evidenzia una complessiva coerenza; si rileva tuttavia che la valutazione è stata condotta su azioni generali e non evidenzia gli aspetti conflittuali o di incoerenza che potrebbero generarsi nella declinazione delle strategie per i diversi scenari di riferimento e dalla specifica applicazione delle NTA. La valutazione tiene conto del contributo positivo al raggiungimento degli obiettivi specifici, escludendo in questo modo dalla valutazione tutti gli interventi potenzialmente non*

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

coerenti. Ci si riferisce, ad esempio, alla volontà di mantenere inalterato il numero di concessioni, per garantire la cosiddetta "tradizione", generando una parcellizzazione delle spiagge libere, il mancato arretramento dei manufatti dalla battigia, al fine di favorire altre azioni di Piano con finalità contrastanti (es: mantenimento di manufatti nel rispetto delle norme edilizie sulle distanze dagli edifici esistenti), o una poca aderenza agli obiettivi di sostenibilità ambientale di alcune soluzioni specifiche (es: realizzazione di Chiringuitos, anche aggiuntivi, fuori dal campo edificatorio e in prossimità della battigia, dimensione delle piscine, ampia fascia B nelle aree libere per attività sportive e spettacolo), che sfuggono quindi ad un'analisi dei possibili effetti ed efficacia nell'incremento di resilienza;

- *in merito allo scenario 3 "Spiaggia green" della Strategia, si rileva che le azioni sono principalmente volte alla qualificazione delle infrastrutture e ad aspetti gestionali, che non trovano sempre una corrispondenza nelle norme di Piano. Le **misure di sostenibilità** individuate al capitolo 8 della Valsat analizzano correttamente quali azioni di Piano rappresentano azioni volte alla sostenibilità ambientale.*
  Tuttavia alcuni requisiti e prestazioni per gli interventi sull'arenile previsti dallo scenario non trovano una specifica declinazione nella norma o attengono ad aspetti non di competenza del Piano. Ci si riferisce in particolare all'implementazione delle energie rinnovabili o agli impianti di recupero delle acque bianche e grigie, che non sono obbligatori (art.24.4), o lo sono con una certa flessibilità per gli interventi in forma macro-aggregata, e alle azioni di sensibilizzazione rivolte agli utenti per la protezione del mare, della spiaggia e iniziative di carattere culturale, la lotta alla plastica monouso e produzione di rifiuti, non di competenza del Piano. Gli obiettivi specifici dello scenario 3 della Strategia concretamente riferibili alle azioni del Piano, quindi, si riducono sensibilmente;
- *il progetto **Parco del Mare** assume una specifica rilevanza nell'analisi di sostenibilità e diagnosi del contesto in quanto rappresenta, secondo quanto stabilito nel documento di Valsat, un'area "filtro" di valorizzazione delle risorse naturali, vocata alla pedonalità e alla ciclabilità, e allo stesso tempo infrastruttura per la messa in sicurezza del territorio urbanizzato dal rischio di alluvionamento costiero;*
- *il parco del mare è concepito quale infrastruttura verde di collegamento tra il territorio urbano e la spiaggia; di fatto è assegnato al "Parco del Mare" l'incremento della presenza di elementi naturali attraverso la realizzazione di nuove aree verdi e zone alberate nel contesto prevalentemente artificializzato della fascia del lungomare. Nelle aree complementari sono previste numerose funzioni (percorsi ciclopedonali, riqualificazione delle piazze, integrazione delle attività di pubblico esercizio) mentre non paiono esplicitati gli interventi per aumentare la dotazione di verde. Si ritiene necessario definire specifici target e indicatori per monitorare il grado di efficacia delle disposizioni di piano sull'argomento "infrastruttura verde";*
- *in relazione a quanto disposto dall'art. 32 "**Parco speciale**" e in particolare alla previsione di prevedere la possibilità di realizzare parcheggi, anche sotterranei, per migliorare l'offerta del servizio, si condivide quanto affermato nel documento di Valsat, riguardo alla necessità di valutare l'impatto sul traffico tramite appositi studi al fine di comprendere gli effetti dei flussi veicolari e sosta sulle componenti ambientali; inoltre occorre considerare che per le zone interessate da tali previsioni, la pianificazione sovraordinata persegue gli obiettivi di riduzione della occupazione delle aree e valorizzazione delle aree libere residue, necessità da considerare al pari di quella di garantire il miglioramento del servizio di dotazione a parcheggio;*

Valutato inoltre che:

- *nel documento di Valsat si considerano le risultanze delle iniziative per implementare il percorso partecipativo nella definizione delle strategie, da cui si rileva un limitato interesse per gli aspetti di valorizzazione ambientale del Piano, mentre dall'analisi delle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione sul BURERT viene manifestato un forte interesse per alcuni temi che negli incontri non era emerso;*
- *in particolare, dall'esame del documento di controdeduzione alle osservazioni (allegato 2 alla Del. n.47 del 13/06/2024) emerge come le osservazioni che possono costituire un contributo alla valutazione ambientale del Piano riguardano sia alcune aree specifiche che disposizioni generali di Piano: si chiede di porre particolare attenzione al tema della rinaturalizzazione, nelle aree interessate dalla nidificazione del Fratino, l'area attigua al rio Pedrera-Fontanaccia, l'area della sorgente Surcion, e in generale si rileva la richiesta di attenzione a che non si incrementino le edificazioni sull'arenile e all'incremento ulteriore delle spiagge libere curandone la rinaturalizzazione;*

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- *per quanto attiene alla proposta di accoglimento di questa tipologia di osservazioni, riguardanti appunto l'attenzione agli aspetti di qualificazione ambientale del Piano, si ravvisa che i criteri di accoglimento adottati sono ben delineati e omogenei; il criterio alla base del non accoglimento di tali osservazioni si riferisce fondamentalmente al contrasto con la Strategia di Piano orientata a mantenere inalterato il numero e la posizione delle concessioni esistenti. In merito, preme sottolineare che se l'esame delle alternative fosse stato condotto fin dai presupposti stabiliti quale condizione imprescindibile nella definizione della Strategia, avrebbe potuto influire sulle scelte della Strategia stessa nel raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, prevedendo, ad esempio, un maggiore incremento delle spiagge libere, attraverso un ridimensionamento del numero di concessioni balneari ad oggi esistenti, oppure stabilendo una priorità di valorizzazione naturalistica di situazioni specifiche rispetto al mantenimento della posizione e del numero delle concessioni;*
- *si valuta positivamente la modalità di attuazione e gestione del Piano di monitoraggio così come definito nel documento di Valsat, e normato dall'art.39 delle NTA, che prevede dopo 3, 5 e 10 anni dall'approvazione del Piano la verifica dei target e l'eventuale attuazione di interventi correttivi, da rendere nota al pubblico attraverso il sito web dell'Amministrazione Comunale;*
- *si valuta positivamente la definizione puntuale degli indicatori in relazione alle principali azioni del Piano dell'Arenile; tuttavia si suggeriscono le seguenti modifiche: utilizzare lo schema proposto per il monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del PTPR, anche per il monitoraggio dell'attuazione delle azioni di Piano, prevedendo target secondo sulla base del dato atteso e non sulle possibilità date dal Piano di massimo raggiungimento (es: "mq fascia filtro con vegetazione" invece di "mq in cui è possibile installare vegetazione"; "mq dedicati a progetti di rinaturalizzazione" invece di "mq che possono ospitare progetti di rinaturalizzazione");*
- *considerato che il Comune ha approvato il Piano di Classificazione acustica con delibera di Consiglio Comunale n.15 del 15/03/2016, si ritiene necessaria la verifica della correlazione tra le strategie urbanistiche e le classi acustiche assegnate dal PCA;*
- *coerentemente con gli obiettivi di tutela dell'area di nidificazione del Fratino, Charadrius alexandrinus (specie tutelata dalla Direttiva 2009/147/CE), si condivide quanto stabilito nell'elaborato E1_Vinca, in relazione alla previsione di garantire di non alterare il grado di conservazione degli habitat di specie, escludendo interventi sull'arenile durante il periodo riproduttivo; in particolare è necessario:*
  - eseguire gli eventuali interventi al di fuori del periodo marzo-novembre;
  - non utilizzare per quanto possibile mezzi meccanici per la movimentazione delle sabbie;
  - evitare l'insediamento di fattori di disturbo legati ai grandi eventi estivi.

Ritenuto:

- *che sia da formulare il parere motivato positivo, relativamente al Piano dell'Arenile del Comune di Rimini, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006;*
- *che il parere motivato, espresso ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. 152/2006, ha valore e gli effetti della valutazione ambientale, ai sensi dell'art.19 della LR 24/2017;*
- *di svolgere la presente istruttoria tecnica affinché la Provincia di Rimini esprima il parere motivato relativamente alla proposta in oggetto;*

SI PROPONE di inserire nel Provvedimento della Provincia di Rimini la presente istruttoria sulla valutazione ambientale, e pertanto:

- *di esprimere **parere motivato positivo** relativamente alla proposta di **Piano dell'Arenile del Comune di Rimini** ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 152/2006 a condizione che si tenga adeguatamente conto delle prescrizioni dei soggetti competenti in materia ambientale in riferimento alle verifiche da eseguire in fase attuativa degli interventi e di quanto riportato ai punti successivi:*

1. *In merito al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata e delle prestazioni di carattere ambientale previsti dalla Strategia, tenuto conto degli elementi di criticità evidenziati nelle valutazioni condotte nella presente istruttoria rispetto all'efficacia delle azioni proposte, in fase di attuazione e monitoraggio del Piano dell'Arenile, nel caso in cui non siano conseguiti i target prefissati, si dovranno prevedere opportune azioni correttive.*
   Ci si riferisce, ad esempio, al rischio di parcellizzazione delle spiagge libere, il mancato arretramento dei manufatti dalla battigia, al fine di favorire altre azioni di Piano con finalità contrastanti (es: mantenimento di

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

manufatti nel rispetto delle norme edilizie sulle distanze dagli edifici esistenti), o una poca aderenza agli obiettivi di sostenibilità ambientale di alcune soluzioni specifiche (es: realizzazione di Chiringuitos, anche aggiuntivi, fuori dal campo edificatorio e in prossimità della battigia, dimensione delle piscine, ampia fascia B nelle aree libere per attività sportive e spettacolo). Con particolare riferimento al tema della necessità di incrementare le spiagge libere e di valorizzare il patrimonio naturale che esse rappresentano, le successive fasi di attuazione e di monitoraggio del Piano non potranno prescindere da un serio e concreto approfondimento che possa portare in futuro al potenziamento delle stesse spiagge libere attraverso un ridimensionamento del numero di concessioni balneari ad oggi esistenti;

2. *Il Parco del mare è concepito quale infrastruttura verde di collegamento tra il territorio urbano e la spiaggia; di fatto è assegnato al "Parco del Mare" l'incremento della presenza di elementi naturali attraverso la realizzazione di nuove aree verdi e zone alberate nel contesto prevalentemente artificializzato della fascia del lungomare. Nelle aree complementari sono previste numerose funzioni (percorsi ciclopedonali, riqualificazione delle piazze, integrazione delle attività di pubblico esercizio) mentre non paiono esplicitati gli interventi per aumentare la dotazione di verde. Si ritiene necessario definire specifici target e indicatori per monitorare il grado di efficacia delle disposizioni di Piano sull'incremento dell'"infrastruttura verde";*
3. *In relazione a quanto disposto dall'art. 32 "Parco speciale" e in particolare alla previsione di prevedere la possibilità di realizzare parcheggi, anche sotterranei, per migliorare l'offerta del servizio, nell'attuazione degli interventi si ritiene necessario valutare l'impatto sul traffico tramite appositi studi al fine di comprendere gli effetti dei flussi veicolari e sosta sulle componenti ambientali; inoltre occorre considerare che per le zone interessate da tali previsioni, la pianificazione sovraordinata persegue gli obiettivi di riduzione dell'occupazione delle aree e valorizzazione delle aree libere residue, obiettivi da considerare al pari della necessità di garantire il miglioramento del servizio di dotazione a parcheggio; nelle successive fasi di definizione degli interventi dovranno essere più approfonditamente verificati gli impatti generati dai flussi veicolari e dall'occupazione di aree libere residue e la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità definita dalla Strategia;*
4. *Nella definizione puntuale degli indicatori in relazione alle principali azioni del Piano dell'Arenile, si ritiene necessario effettuare le seguenti modifiche: utilizzare lo schema proposto per il monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del PTPR, anche per il monitoraggio dell'attuazione delle azioni di Piano, prevedendo target sulla base del dato atteso e non sulle possibilità date dal Piano di massimo raggiungimento (es: "mq fascia filtro con vegetazione" invece di "mq in cui è possibile installare vegetazione"; "mq dedicati a progetti di rinaturalizzazione" invece di "mq che possono ospitare progetti di rinaturalizzazione");*
5. *Considerato che il Comune ha approvato il Piano di Classificazione Acustica con delibera di Consiglio Comunale n.15 del 15/03/2016, si ritiene necessaria la verifica della correlazione tra le strategie urbanistiche e le classi acustiche assegnate dal PCA;*
6. *Coerentemente con gli obiettivi di tutela dell'area di nidificazione del Fratino, Charadrius alexandrinus (specie tutelata dalla Direttiva 2009/147/CE), e sulla base di quanto stabilito nell'elaborato E1_Vinca, si dovrà garantire di non alterare il grado di conservazione degli habitat di specie, escludendo interventi sull'arenile di carattere edilizio e qualsiasi attività durante il periodo riproduttivo; in particolare si stabiliscono le seguenti indicazioni:*
   - eseguire gli eventuali interventi al di fuori del periodo marzo-novembre;
   - non utilizzare per quanto possibile mezzi meccanici per la movimentazione delle sabbie;
   - evitare l'insediamento di fattori di disturbo legati ai grandi eventi estivi."

Preso atto che la Provincia di Rimini, individuata come Ente competente in materia ambientale, nel recepire l'istruttoria ARPAE-SAC sopra riportata nella seduta conclusiva del CUAV, ha espresso parere motivato positivo sulla ValSAT, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 19 L.R. n. 24/2017.

Preso atto, altresì delle valutazioni dell'Ufficio Urbanistica (nota prot. 3429 del 04/03/2025 allegata al verbale della seduta CUAV del 05/03/2025) nonché dell'Ufficio Geologico della Provincia di Rimini (prot. 3345 del 03/03/2025), comprensive del parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano dell'Arenile con le condizioni di pericolosità locale del territorio nelle quali è evidenziato, rispetto al PTCP vigente.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Considerato che dall'analisi dei suddetti pareri provinciali emerge quanto segue:

A) ARRETRAMENTO DEI MANUFATTI DALLA BATTIGIA

Al fine di garantire la conformità ai disposti degli artt. 1.3 comma 3 lett. c) e 5.6 comma 2 lett. d) e comma 4 lett. f) del PTCP, si invita l'Amministrazione comunale ad attuare tutti i seguenti accorgimenti:

1. mitigare l'avanzamento verso il mare nei tratti di Rimini nord tra Viserba e Rivabella evidenziati in E_TAV1_a, (dove è attualmente previsto di traslare le strutture verso la battigia per fare posto ad un nuovo percorso pedonale da interporre tra queste e l'ambito urbano consolidato retrostante), tenuto conto del contestuale perseguimento di altri obiettivi di riqualificazione e delle motivazioni di carattere edilizio;
2. limitare la collocazione di punti di vendita/somministrazione bevande (*chiringuitos* – art. 25.9 delle Norme) con annessa rete impiantistica in prossimità della battigia (non coerente con gli obiettivi di riqualificazione e rinaturalizzazione della linea di costa);
3. riconsiderare la localizzazione di attrezzature ludico-sportive (cd. 'installazioni rilevanti') nel caso di interventi micro-aggregati nel litorale sud (v. art. 10.2 B, comma 2, elab. D1_NTA), in quanto ciò implicherebbe un avanzamento di 8 m del limite dei fronti edificati;

B) AREE COMPLEMENTARI: NUOVI VOLUMI E DOTAZIONI TERRITORIALI

Al fine di garantire la conformità del Piano al PTCP e la sua coerenza con gli obiettivi dichiarati, si invita l'Amministrazione comunale a:

1) rettificare l'art. 30 delle NTA ed i corrispondenti paragrafi delle relazioni illustrative/conoscitive affinché sia precisato che:
   a) per ciascun intervento su porzioni del Parco attrezzato non attualmente insediate non sono ammessi nuovi volumi (stante l'assenza nel vigente PSC di aree considerate insediabili, ovvero libere di estensione territoriale > 8.000 mq);
   b) per le aree cosiddette del "Triangolone" e dell'"Avamposto", la volumetria realizzabile è rapportata a quella sussistente nelle stesse porzioni territoriali ed in caso di incremento volumetrico questo sia graduato proporzionalmente (fino al 20% di quella legittimamente esistente), in funzione del conseguimento progressivo di livelli-obiettivo, espressi dal PTCP in termini di:
      - riduzione della occupazione delle aree;
      - incremento della attuale superficie permeabile;
      - incremento di dotazioni territoriali e ambientali (quota di verde permeabile, quantità di alberature da porre a dimora, fasce-filtro, aree di rinaturalizzazione, ecc.);
   c) nel caso in cui sulle stesse aree di cui alla lett. b) si volesse operare un trasferimento volumetrico reimpiegando parte della volumetria della colonia ex Enel non ricostruita in loco, la disciplina di Piano dovrà subordinare le possibilità edificatorie incrementali alla verifica, per ogni intervento di trasformazione, di un rapporto tra aree insediate e aree per dotazioni territoriali riconducibile a quello di cui all'art. 5.7 comma 3 lett. c) del PTCP, al fine di evitare uno squilibrio tra zone investite dagli interventi e dotazioni territoriali;
2) integrare l'art. 30 comma 3, ultimo periodo, come segue: "È sempre ammessa la realizzazione di dotazioni territoriali ed attrezzature pubbliche, tra cui anche parcheggi pluripiano (da computare nella volumetria complessiva, fatti salvi quelli completamente interrati).";
3) garantire che le aree concesse ai privati, di cui all'art. 32, comma 3 delle NTA, mantengano i requisiti di uso pubblico esteso alla generalità dei cittadini, trasferendo in tale contesto i particolari contenuti degli artt. 35 commi 9 e 61 del RUE; in particolare, è necessario rivalutare l'art. 3, comma 3 delle NTA, in merito alla possibilità di ammettere, seppure in via precaria e provvisoria, la presenza di recinzioni e dislivelli nel soprassuolo delle aree concesse per finalità di parcamento alberghiero, affinché si possano assicurare livelli di fruibilità appropriati alle dotazioni territoriali.

C) ALTRI ASPETTI

4) in merito al campo di applicazione del piano, chiede di:
   - rendere maggiormente esplicativi gli elaborati grafici, ed in particolare la A0_TAV1, al fine di evidenziare gli scostamenti del nuovo Piano rispetto a quello previgente;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- garantire il coordinamento dell'art. 19 (Aree con funzioni non balneari) dell'elaborato D1_NTA con la cartografia, introducendo all'interno di tale articolo il riferimento alla tavola da cui è possibile individuare l'ambito applicativo;

5) al fine di ovviare alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo e garantire efficacia agli obiettivi della Strategia del Piano, in merito alle spiagge libere e varchi visuali, chiede di:
   - prevedere un adeguato incremento di aree da destinare a spiagge libere, riducendo conseguentemente quelle da assegnare in concessione;
   - prevedere, per le suddette spiagge libere, aree di dimensione idonea ad assolvere efficacemente alle esigenze di spazio per gli utenti, evitando la parcellizzazione; sotto questo aspetto, oltre ad un'estensione congrua, si chiede di stabilire un corretto rapporto tra larghezza e profondità delle aree previste lungo il tratto di litorale sud;
   - precisare gli indicatori qualitativi a presidio dei target di Piano, appurato che il solo dato relativo al numero di spiagge libere risulta un parametro non particolarmente significativo, a fronte della riscontrata parcellizzazione e ridotta qualità funzionale delle stesse;
6) ai fini di coerenza con l'art. 5.6 comma 4 lett. d) del PTCP, in tema di altezza dei manufatti, chiede di:
   - subordinare esplicitamente all'ottemperanza della citata disposizione di piano provinciale la previsione relativa ai timpani sommitali di cui all'art. 12 comma 5 dell'elaborato D1_NTA;
   - escludere nelle cosiddette terrazze fruibili, l'installazione di gazebo, pergolati, barriere frangivento, tende verticali avvolgibili, ed ogni altro manufatto idoneo a costituire barriera visiva;
7) affinché la previsione inerente alle piscine in spiaggia sia resa coerente con gli obiettivi di rinaturalizzazione dell'arenile e compatibile con una gestione più ecologicamente orientata e parsimoniosa della risorsa idrica, si chiede di:
   - ridurre il rapporto dimensionale con il fronte dell'intervento aggregato, al fine di contenere l'entità massima della superficie delle piscine;
   - limitare la possibilità di inserimento delle piscine al solo caso di intervento macro-aggregato che garantisca l'accorpamento delle concessioni demaniali coinvolte.
8) per quanto emerso in materia di avanzamento dei manufatti edilizi ed a prescindere dalle condizioni sopra espresse in termini di arretramento, l'esigenza di mitigazione del rischio idraulico e della pericolosità associata alle mareggiate, raccomanda di prevedere ogni soluzione atta a perseguire una maggiore difesa degli stessi manufatti, che, in ogni caso, dovranno avere carattere stagionale strettamente funzionale ad attività connesse con la balneazione.
9) per quanto emerso in tema di rischio idraulico e al fine di ovviare al contrasto con quanto prescritto dall'art. 2.5 comma 3 delle NTA del PTCP, in materia di superfici permeabili da mantenere nell'attuazione delle previsioni urbanistiche, si chiede di cassare il comma 3 dell'art. 35 (Protezione dal rischio idrogeologico) delle NTA di Piano. La norma sovraordinata, infatti, non persegue un principio di carattere idrogeologico, ma si riferisce al principio della mitigazione del rischio idraulico e ambisce ad un obiettivo ambientale in senso lato.

Richiamato integralmente il verbale della seduta conclusiva del CUAV del 05 marzo 2025 *(Allegato G, parte integrante e sostanziale del presente atto*), nel quale sono illustrati gli esiti valutativi conclusivi del medesimo Comitato in ordine ai profili di conformità/compatibilità al PTCP, al PTPR ed alla disciplina di settore, come meglio evidenziati nei documenti istruttori allegati al suddetto Verbale.

Dato atto che in merito alla proposta di declassificazione della ex colonia Enel, insita nel Piano dell'arenile adottato in variante agli strumenti di pianificazione territoriale, è stato espresso l'assenso dell'Assemblea Legislativa per la variazione al PTPR con deliberazione n. 177 del 27/06/2024 e del Consiglio Provinciale della provincia di Rimini per la variazione al PTCP con deliberazione n. 13 del 12/06/2024.

Atteso che il parere di cui all'art. 46, comma 2, L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. attiene, in particolare:

a) al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo, stabiliti ai sensi dell'articolo 6, e all'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35;
b) alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

c) alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano, con riferimento in particolare ai seguenti profili:
   1) come si è tenuto conto degli obiettivi di protezione ambientale e di qualità urbana pertinenti al piano, stabiliti dalla disciplina sovraordinata;
   2) la ragionevolezza delle scelte effettuate, rispetto alle alternative individuate dal documento di Val.S.A.T.;
   3) la corretta individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente e sul territorio che deriveranno dalle scelte di piano, l'idoneità delle misure previste ad impedire, ridurre o compensare tali impatti e l'adeguatezza delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici di cui è prescritta la realizzazione o l'ammodernamento;
   4) gli indicatori territoriali e ambientali prescelti, le modalità di svolgimento del monitoraggio e le modalità di informazione sugli esiti dello stesso.

Valutato che:
- l'esame del Piano dell'Arenile del Comune di Rimini da parte della Provincia si colloca in un momento nel quale l'ente ha avviato il processo di adeguamento della pianificazione territoriale provinciale generale ma non ha ancora approvato il Piano Territoriale di Area Vasta.
- allorquando il mosaico degli strumenti di pianificazione previsti dalla L.R. 24/2017 (revisione del PTR e nuovo PTAV) sarà definitivamente vigente, l'approccio istruttorio della Provincia di Rimini potrà essere effettuato alla luce del principio di competenza nel riparto delle funzioni pianificatorie contenuto nell'art. 24, commi 1 e 2, della legge regionale 21/12/2017, n. 24: "*Allo scopo di semplificare e qualificare il contenuto dei piani, superando il meccanismo della pianificazione a cascata, le funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica sono conferite dalla presente legge secondo il principio di competenza, secondo il quale ciascun strumento di pianificazione deve limitarsi a disciplinare esclusivamente le tematiche e gli oggetti che gli siano attribuiti dalla presente legge, in conformità alla legislazione statale e regionale vigente. In applicazione del principio di competenza di cui al comma 1, in caso di conflitto tra le previsioni di diversi strumenti di pianificazione, prevale quanto stabilito dal piano cui la regolazione di quella materia o di quella tematica è conferita dalla legge, senza la necessità di modificare le previsioni dei piani che esulano dalle loro competenze*.".
- fino ad allora, dal momento che non è vigente il PTAV né risulta compiuto il processo di adeguamento del PTR alla LUR, ci si deve attenere al fatto che le previsioni dei PTCP approvato ai sensi della legge regionale n. 20 del 2000 conservano sostanzialmente efficacia, come sancito dall'art. 76, commi 2 e 3, della legge regionale 21/12/2017, n. 24.

Richiamati i contributi della Regione come espressi nelle sedute di CUAV sopra citate.

Visto che, con nota prot. 155572 del 06/05/2025, acquisita al prot. provinciale n. 7696 in pari data, il Comune di Rimini ha trasmesso al CUAV la comunicazione del Settore Aree Protette, Foreste e Sviluppo Zone Montane Area Biodiversità della Regione Emilia-Romagna, quale soggetto competente in materia di Valutazione di Incidenza (VINCA), con la quale il suddetto Settore ritiene non necessaria l'effettuazione della suddetta valutazione ambientale sul Piano dell'Arenile di che trattasi.

Tutto ciò premesso e considerato

IL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

DELLA PROVINCIA DI RIMINI

ESPRIME

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE

sul Piano dell'Arenile del Comune di Rimini, adottato ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. con atti di Consiglio Comunale n. 36 del 21/05/2024 e n. 47 del 13/06/2024, con richiesta di recepimento rispetto a quanto di seguito riportato.

1) Arretramento dei manufatti dalla battigia

Dato atto che il Piano, nel suo complesso, si misura con l'obiettivo dell'arretramento prescritto dall'art. 13 del PTPR, non riuscendo tuttavia a pervenire, nei tratti di Rimini nord tra Viserba e Rivabella (evidenziati in E_TAV1_a), ad una sintesi che dia piena efficacia a tutti i molteplici obiettivi da conseguire, in tale tratto di

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

arenile si richiede di apportare quei perfezionamenti nella configurazione dell'assetto funzionali ad arretrare quanto più possibile i campi edificatori, senza demandare tale definizione ad una successiva fase attuativa. Si chiede inoltre che vengano introdotte nelle Norme modalità attuative che assicurino il non aggravamento del rischio: tramite la previsione dell'innalzamento complessivo sia dei manufatti che dell'intero percorso longitudinale e tramite limitazioni degli usi extra balneari e dell'utilizzo dei manufatti al di fuori della stagione balneare.

2) **Aree complementari: nuovi volumi e dotazioni territoriali**
Richiamato come il Piano dia attuazione agli obbiettivi che l'art. 14 del PTPR (e art. 5.7 del PTCP) si prefigge per le Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica, al fine di perfezionare la rispondenza delle previsioni che si esplicano sulle aree complementari alle finalità espresse dal PTPR, si prescrive di modificare gli artt. 29 e 30 delle Norme, affinché sia specificato che non incidono sul volume totale realizzabile nelle aree complementari esclusivamente i parcheggi pubblici che risultino integralmente collocati sotto lo spazio pubblico alla quota di progetto di 2,85 mt.

Si dà atto, in conclusione che, pur avendo espresso una valutazione favorevole all'approvazione del Piano alle condizioni sopra indicate, permangono alcuni elementi rispetto ai quali il Comitato non è giunto ad una posizione condivisa, e segnatamente quelli evidenziati dalla Provincia alla voce di premessa "*Considerato*".

- - -

Il parere motivato esprime l'assenso dei Rappresentanti Unici in C.U. della Regione Emilia-Romagna e della Provincia di Rimini in merito alla proposta di variante cartografica al PTCP/PTPR relativamente alla classificazione della Colonia ex ENEL di Rimini, tramite il procedimento previsto dall'art. 52 della L.R. 24/2017, dando atto che, al fine di acquisire l'intesa dell'ente titolare del Piano da variare, ovvero Regione Emilia-Romagna per il PTPR e Provincia di Rimini per il PTCP, è stato espresso l'assenso dell'Assemblea Legislativa per la variazione al PTPR con deliberazione n. 177 del 27/06/2024 e del Consiglio Provinciale della provincia di Rimini per la variazione al PTCP con deliberazione n. 13 del 12/06/2024.

Il CUAV evidenzia infine che, così come disciplinato dall'art. 46, comma 9, della L.R. n. 24/2017, copia integrale del Piano dovrà essere trasmessa alle strutture regionali competenti al fine di provvedere alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione e per aggiornare il sistema informativo territoriale.

Sono parte integrante formale e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:
ALL. A Verbale CUAV del 24/07/2024 - I SEDUTA
ALL. B Verbale STO del 03/09/2024
ALL. C Verbale STO del 30/09/2024
ALL. D Verbale STO del 15/10/2024
ALL. E Verbale STO del 05/11/2024
ALL. F Verbale STO del 15/01/2025
ALL. G Verbale CUAV del 05/03/2025 – II SEDUTA (CONCLUSIVA) e relativi sub-allegati

Letto, confermato e sottoscritto

Il delegato a sostituire e rappresentare il Presidente del CUAV della Provincia di Rimini
Fabrizio Piccioni

Il Rappresentante della Regione Emilia-Romagna
Marcello Capucci

Il Rappresentante del Comune di Rimini
Valentina Ridolfi

documento sottoscritto digitalmente
(il presente documento è composto di n. 15 facciate oltre agli allegati)

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Cappucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20DA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29
Allegato A

PROVINCIA DI RIMINI

COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA (CUAV)

VERBALE
Seduta del 24 luglio 2024

ODG: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. N. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024.

Richiamate:

- la L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con particolare riferimento agli articoli 38 e 47, nonché il successivo atto di coordinamento tecnico DGR n. 954/2018, secondo i quali il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) è istituito quale organo collegiale, ai sensi dell'art. 47 della LR n. 24/2017, allo scopo di coordinare e integrare in un unico provvedimento:
  a) l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione;
  b) l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale;
  c) l'acquisizione dei pareri, nulla osta e atti di assenso, comunque denominati, richiesti alla legge per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
  d) le intese degli enti titolari del piano di cui lo strumento all'esame del Comitato Urbanistico ha il valore e gli effetti e l'intesa sulla variazione dei piani di altri livelli territoriali, di cui agli articoli 51, comma 4, e 52, comma 4;
- la deliberazione di Consiglio provinciale n. 22 del 11/10/2018 ad oggetto: "Legge regionale n. 24/2017, art. 47 – Istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (C.U.A.V.) della Provincia di Rimini e designazione del rappresentante della Provincia di Rimini nel Comitato Urbanistico Regionale (C.U.R.)", in allegato alla quale si sono approvate norme per il funzionamento dello stesso C.U.A.V.;
- il Decreto del Presidente n. 22 del 25/03/2020 ad oggetto: "Legge regionale n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i). Costituzione della struttura tecnica operativa a supporto del comitato urbanistico di area vasta della Provincia di Rimini e adempimenti organizzativi di cui alla D.G.R. n. 954 del 25/06/2018";
- la determinazione del Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio n. 232 del 12/03/2021 con la quale si è provveduto alla modifica dei componenti della Struttura Tecnica Operativa provinciale;

Dato atto che:

- con nota prot. n. 15314 del 12/07/2024 a firma del Presidente del CUAV *Jamil Sadegholvaad*, è stata convocata una seduta per la data odierna al fine di esaminare i seguenti procedimenti:
  1) Comune di Rimini. Piano dell'Arenile ex art. 3 comma 2 L.R. n. 9/2002, procedimento ex art. 46 L.R. n. 24/2017, adottato con delibere di Consiglio Comunale n. 36 del 21/05/2024 e n. 47 del 13/06/2024;
  2) Varie ed eventuali.
- quali componenti necessari del CUAV ai sensi dell'art. 47 comma 2 lett. b) della L.R. n. 24/2017, con la suddetta nota sono stati convocati i seguenti Enti:
  - Regione Emilia-Romagna - Area Territorio Città Paesaggio;
  - Comune di Rimini - Settore urbanistica, Ufficio di Piano;
- al fine di una consultazione complessiva del procedimento, sono stati inoltre convocati ai sensi dell'art. 47 comma 2 lett. e) della L.R. n. 24/2017 anche i seguenti Enti:
  - Regione Emilia-Romagna - Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile;
  - Regione Emilia-Romagna - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE) – Ufficio SAC;
  - Azienda AUSL della Romagna;
  - Autorità di Bacino del Fiume Po;
  - Consorzio di Bonifica della Romagna;
  - Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini;
- Regione Emilia-Romagna – Servizio Aree Protette, foreste e Sviluppo della Montagna;
- Agenzia territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti (ATERSIR).

Alle ore 14:45 del 24 luglio 2024, presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, sala riunioni del terzo piano, hanno avuto avvio i lavori del CUAV con l'esame del seguente argomento all'ordine del giorno: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024.

La seduta si tiene in modalità mista, ovvero in presenza e in modalità videoconferenza con collegamento al link: https://call.lifesizecloud.com/21913702.

Presiede la seduta del CUAV la dott.ssa Maria Lamari, Segretario Generale e Dirigente pro-tempore del Servizio Pianificazione, Urbanistica, coadiuvata dai componenti della Struttura Tecnico Operativa provinciale.

Il presidente prende atto che in ottemperanza alle indicazioni relative alle norme di funzionamento del CUAV, le Amministrazioni interessate hanno individuato e nominato i seguenti rappresentanti:

- Provincia di Rimini - Dott.ssa Maria Lamari, in veste di delegata a sostituire e rappresentare il Presidente della Provincia e del CUAV;
- Regione Emilia-Romagna - Ing. Marcello Capucci, in rappresentanza della Giunta Regionale, giusta determinazione del Direttore generale cura del territorio e dell'ambiente della Regione Emilia-Romagna n. 20368 del 29/09/2023;
- Comune di Rimini - Assessora Roberta Frisoni, designata quale rappresentante dell'Ente, giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 02/07/2024.

Alla seduta sono presenti i seguenti rappresentanti, delegati e accompagnatori:

Ente	Nominativo e modalità di partecipazione		Qualifica
Regione Emilia-Romagna	Marcello Capucci	(da remoto)	Dirigente – Responsabile Unico Regione
	Irene Evangelisti	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Lucia Lo Iacono	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Graziella Guaragno	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Luisa Perini	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Erica Lucchi	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Christian Morolli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
Provincia di Rimini	Maria Lamari	(in presenza)	Dirigente - Rappresentante Unico Provincia
	Giancarlo Pasi	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Massimo Filippini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Pietro Masini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Roberta Carlini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
Comune di Rimini	Roberta Frisoni	(in presenza)	Assessore – Rappresentante Unico Comune
	Carlo Mario Piacquadio	(in presenza)	Dirigente pianificazione e gestione territoriale
	Lorenzo Turchi	(in presenza)	Dirigente settore urbanistica
	Monica Assunto	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Maria Corvino	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Sirielle Campana	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Luca Bellani	(da remoto)	Funzionario settore urbanistica
	Giulia Dall'Agata	(da remoto)	Consulente qualità architettonica
	Valentina Ridolfi	(da remoto)	Consulente piano strategico
	Mara Bernardini	(da remoto)	Consulente economico
	Camilla Alessi	(da remoto)	Consulente Valutazione Ambientale Strategica

Il Presidente del CUAV, **dott.ssa Lamari**, verificata la presenza di tutti i componenti necessari e ringraziando gli intervenuti, passa subito la parola all'Assessora del Comune di Rimini, Roberta Frisoni, per una introduzione degli obiettivi che l'Amministrazione comunale si prefigge con lo strumento all'esame.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'**Assessora Frisoni** introduce il progetto del nuovo Piano dell'Arenile, richiamando la vocazione turistica della città di Rimini. In tal senso la filosofia del nuovo Piano dell'Arenile è volta creare una forte sinergia tra l'arenile e il lungomare, così come riqualificato, ed in parte in fase di riqualificazione, attraverso il Parco del mare.

Il processo di rigenerazione del *waterfront* è iniziato con il Piano Strategico proseguirà con la nuova strumentazione urbanistica, oggi in fase di redazione.

Il rinnovamento della spiaggia si colloca in un contesto storico legato alla direttiva europea che prevede di bandire entro l'anno le concessioni demaniali/balneari. Il precedente decreto Draghi (L. n. 118/2022), seppur decaduto per la mancata approvazione dei decreti governativi, è stato individuato dal Comune di Rimini come riferimento per il rinnovamento della spiaggia.

In riferimento al precedente Piano dell'Arenile occorre precisare che lo stato di attuazione è stato scarso, in quanto ci sono state poche sostituzioni anche a causa della incertezza della normativa nazionale.

Tema qualificante del nuovo Piano dell'Arenile è la sostituzione edilizia dei manufatti, tema dibattuto dalla cittadinanza, approvato in Giunta e poi assunto, così come prevede la normativa regionale. A seguito della pubblicazione sono pervenute numerose osservazioni, molte di queste hanno contestato proprio la sostituzione edilizia.

Va poi precisata la differente situazione patrimoniale delle spiagge tra le porzioni a nord del porto canale e quelle a sud: l'arenile nella parte nord è per metà in proprietà privata e per metà in concessione, mentre nella parte sud è tutta in concessione.

Il nuovo piano, pur mantenendo inalterato il numero delle concessioni in essere, promuove forme di accorpamento e sinergia attraverso diverse tipologie di aggregazione, anche al fine di consentire una maggiore permeabilità visiva della battigia e del mare dalle porzioni più arretrate rappresentate dal lungomare riqualificato, obiettivi che si intende perseguire con il presente progetto.

Altro obiettivo è la rigenerazione della spiaggia in tempi brevi, al fine di dare continuità ai servizi turistici.

Per quanto riguarda le spiagge libere la strategia è quella di aprire varchi in prossimità delle principali piazze. Il piano prevede infatti la possibilità di migliorare le attrezzature e l'accessibilità per tutti i tipi di utenza. Quindi spiagge pubbliche ben attrezzate con servizi.

Ulteriore novità, come già accennato, la sinergia tra la spiaggia e il Parco del mare, realizzato per circa il 75% nella porzione sud e interamente completato per la parte nord, prevedendo servizi integrati e complementari tali da assicurare una struttura unitaria viva tutto l'anno. Per il tratto di San Giuliano il progetto è già stato definito e sarà prossimo l'inizio dei lavori. Tra le porzioni non ancora realizzate vi è il tratto di Marebello sul quale è presente la ex colonia Enel, la cui classificazione è stata variata con il nuovo Piano dell'Arenile, al fine di realizzare sul sedime una piazza pubblica in una porzione di territorio praticamente priva di servizi, un'area di libera fruizione per cittadini e turisti.

L'intento dell'Amministrazione comunale è quello di approvare nel più breve tempo possibile il nuovo Piano dell'Arenile al fine di poter procedere con l'indizione dei bandi pubblici, sui quali si sta già lavorando. Il Piano dell'arenile è indispensabile ad assicurare certezze urbanistiche a tutti i partecipanti alle gare.

L'arch. **Turchi** ripercorre l'iter del progetto di riqualificazione del Piano dell'Arenile avviato a seguito del pronunciamento del Consiglio di Stato nel 2021, e approdato all'adozione conclusasi il 13 giugno scorso. A seguito dell'assunzione avvenuta nel dicembre 2023 sono pervenute 343 osservazioni dei cittadini.

Il Piano dell'arenile ricomprende due ambiti: l'arenile e le aree complementari. Le aree complementari all'arenile, che costituiscono la parte di dotazioni pubbliche necessarie all'attività turistica, si compongono delle aree interessate dal progetto, comunemente detto del "Parco del mare" (che ricomprende la porzione di San Giuliano), delle piazze che necessitano di riqualificazione e dell'area ubicata tra il porto canale e il Grand Hotel, le cui aree sono state acquisite al demanio comunale in epoche più recenti.

Il piano è articolato in: Quadro Conoscitivo, Strategia di Piano, Progetto e ValSAT.

Le analisi del Quadro Conoscitivo hanno evidenziato la complessità dell'arenile riminese sia in termini di estensione (circa 15 km di lunghezza divisa in parti pressoché uguali tra nord e sud), che di eterogeneità dovuta altresì al diversificato regime di proprietà delle aree: circa 220 stabilimenti balneari e 90 pubblici esercizi. Di questi, nella parte nord, 29 sono su aree private. Ciò ha indotto all'individuazione di tre differenti litorali: litorale nord, San Giuliano Mare e litorale sud.

L'arenile a nord è compreso tra il confine comunale di Bellaria-Igea Marina e il deviatore Marecchia. È caratterizzato da una limitata profondità, con una linea di battigia non rettilinea a causa della presenza di barriere frangiflutti. La spiaggia è

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

di proprietà privata ed è completata da un'area demaniale nata per effetto delle recenti operazioni di ripascimento. La modesta profondità dell'arenile determina la presenza di stabilimenti balneari molto estesi ma poco profondi, con servizi concentrati, e generalmente addossati ai fabbricati a monte, che non riescono a soddisfare le esigenze dell'utenza.

La morfologia della spiaggia di San Giuliano a Mare è condizionata dalla presenza del fiume Marecchia a nord e dalla darsena a sud, che la rendono isolata dal resto dell'arenile. Anche questo tratto di spiaggia è nato a seguito di un'opera di ripascimento dell'arenile contenuto tra l'argine orientale del deviatore Marecchia e il sistema di dighe della Darsena turistica.

Il litorale sud, compreso tra il porto canale e il confine comunale con Riccione, è caratterizzato da una spiaggia molto ampia ed interamente di proprietà demaniale, con una linea di battigia rettilinea sostanzialmente parallela al lungomare. L'ampia profondità della spiaggia determina la presenza di stabilimenti balneari con fronte molto ridotto, con una conseguente frammentazione dei servizi offerti. In relazione all'edificato retrostante si riscontra una maggior presenza di alberghi a Marina Centro e verso le frazioni sud (Rivazzurra-Marebello).

Il Quadro Conoscitivo dell'arenile nord è stato integrato, a seguito delle osservazioni pervenute dai cittadini, con la ricognizione degli edifici storici "villini" presenti sull'arenile.

La Strategia è stata sviluppata a partire dagli obiettivi espressi dagli artt. 13 e 14 del PTPR e dagli artt. 5.6 e 5.7 del PTCP, che perseguono l'accorpamento dei manufatti ed il loro distanziamento dalla battigia, la riduzione della superficie di almeno il 10%, ai quali si è aggiunta la riconnessione tra città costruita e spiaggia attraverso il Parco del mare.

La strategia del piano individua una visione futura della spiaggia declinata in quattro scenari: spiaggia accogliente, spiaggia sicura, spiaggia green, spiaggia smart. Ciascuno di questi temi persegue degli obiettivi specifici e delle azioni finalizzate al loro raggiungimento. La strategia è stata diversificata per le tre diverse tipologie di litorale: nord, sud e San Giuliano.

La strategia si è tradotta in un disegno di piano che è stato il risultato di un difficile equilibrio tra i diversi obiettivi, continuamente ricalibrati anche a seguito dei risultati del percorso di partecipazione e del panorama normativo in materia di assegnazione delle concessioni.

Il progetto di Piano essendo stato sviluppato in un particolare periodo storico, è partito dalla condizione imprescindibile della demolizione completa dei manufatti di spiaggia, confidando nel perseguimento del processo di riqualificazione attraverso il bando pubblico per il rinnovo delle concessioni; è infatti prevista la riconsegna delle concessioni previa demolizione delle strutture amovibili presenti sulla spiaggia.

Il piano si propone di implementare la quantità di spiagge libere, anche prevedendone una adeguata attrezzatura, per consentirne una miglior fruizione da diverse tipologie di utenti. Il progetto prevede quindi un incremento delle spiagge libere, attestandosi a circa il 10% delle spiagge attrezzate. L'incremento viene perseguito attraverso il potenziamento delle spiagge libere e la creazione dei varchi in corrispondenza delle piazze. In merito ai varchi a mare è necessario fare una precisazione. Il piano assunto sceglieva di non riassegnare 9 concessioni (di cui 2 a Rimini nord) antistanti le piazze, per la creazione dei varchi. Con l'adozione i varchi sono rimasti numericamente i medesimi, ma questi hanno assunto una connotazione differente. 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).

Il progetto di Piano intende inoltre perseguire l'obiettivo di incrementare la permeabilità visiva verso mare attraverso la definizione di campi edificatori che delimitano il perimetro all'interno del quale potranno essere collocati i manufatti di spiaggia e le strutture ingombranti. Tale azione è stata operata sia per le porzioni di arenile direttamente connesse al lungomare sia in corrispondenza di quei tratti di lungomare (Rimini nord) che presentano una cortina edilizia continua poco profonda che funge da barriera visiva, ma per i quali il piano prevede la realizzazione di un nuovo percorso pedonale sull'arenile a mare dei fabbricati esistenti. In corrispondenza di quei tratti di spiaggia del litorale nord, dove l'edificato, ben più importante dei soli manufatti balneari, occupa l'arenile quasi per la sua intera profondità, compromettendo quasi del tutto la vista del mare, il piano ha scelto di operare tutelando i coni visuali o le aree libere presenti nella barriera visiva.

Il Piano al fine di perseguire gli obiettivi, definiti della strumentazione sovraordinata, della riduzione delle superfici coperte esistenti in misura superiore al 10%, fissa l'ammontare della superficie di progetto da ridistribuire sulla spiaggia, in 44,414 mq (già ridotta del 10%). Questa superficie (fatta eccezione per coloro che già hanno operato la riqualificazione e per gli edifici aventi valore testimoniale, ai quali viene riservata una quota di superficie pari a quella esistente) viene redistribuita secondo un parametro che tiene conto del tratto di lungomare, dell'estensione del fronte dello stabilimento e della modalità d'intervento scelta. Le modalità d'intervento designate dal piano (singolo, micro e macro) prevedono premialità in termini

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

di superfici per incentivare interventi con fronte più ampi. In ogni caso, gli interventi maggiormente premianti, previsti dal piano, garantiscono il raggiungimento degli obiettivi previsti dalla strumentazione sovraordinata.

Il Piano articola l'arenile in aree funzionali: A area filtro: area di connessione tra l'ambito urbano e l'accesso all'arenile di integrazione funzionale al parco del mare; B area servizi: area destinata ad ospitare i manufatti edilizi per i servizi spiaggia, C area ombreggio. L'area filtro assume una dimensione ed un significato differente nelle diverse porzioni di litorale. A Rimini nord, dove il lungomare presenta ancora una viabilità carrabile e l'arenile ha una sezione ridotta, l'area filtro è stata pensata per accogliere il percorso pedonale a supporto del Parco del mare. Per orientare la definizione del progetto del percorso pedonale sarà elaborato un "progetto guida" di riferimento agli attuatori dei vari tratti, con la finalità di agevolare il coordinamento.

Nelle spiagge libere, a Rimini sud, l'area a servizi B ha una profondità maggiore rispetto agli altri stabilimenti, al fine di ospitare quote maggiori di attrezzature sportive e ricreative collegate al Parco del mare, da utilizzare anche nella stagione invernale.

A seguito degli studi effettuati per motivi di sicurezza idraulica il Parco del mare di Rimini sud è stato realizzato ad una quota di +2,85 metri slm, mentre per i pubblici esercizi ubicati sull'arenile è stata definita la quota di +1,91 metri slm a cui devono essere aggiunte misure passive compensative finalizzate al raggiungimento della quota di +2,14 metri slm, quota individuata anche per il Parco del mare di Rimini nord, per il quale non si è riusciti a garantire la più cautelativa quota di +2,85 metri slm.

Infine, il Piano è stato corredato di un repertorio delle soluzioni conformi che non ha però un valore prescrittivo, ma solo orientativo, per la definizione tipologica dei fabbricati di spiaggia.

Interviene **Morolli** della protezione civile di Rimini per chiarimenti sul tratto di arenile sud in relazione alla quota del percorso ubicato in fascia filtro, a mare delle dune di raccordo con il Parco del mare e se l'apparato dunale ha continuità anche in prossimità dei varchi a mare che tuttavia non appaiono carrabili in quanto interferenti con la duna, aspetto problematico in caso di interventi di protezione civile. Evidenzia la scarsità di accessi carrabili all'arenile sud, meno problematico l'accesso a Rimini nord.

Interviene **Perini** in relazione al tema dell'erosione costiera evidenziando che, a scala regionale, si assiste ad una grave carenza di apporti sedimentari di fondo da parte dei fiumi che potrebbe peggiorare in futuro, anche se, al momento, Rimini appare meno afflitto da questo problema rispetto ad altri siti. In tal senso chiede di effettuare approfondimenti per trattare meglio questo aspetto, evidenziando interventi o modalità di gestione delle spiagge che limitino le perdite di sabbia ed eventuali fonti di sedimento utili al ripascimento artificiale delle spiagge.

Più in generale, in merito alla sicurezza territoriale, rappresenta alcune considerazioni del *Settore Difesa del Territorio* ai documenti di Quadro Conoscitivo, con particolare riferimento alle 2 relazioni relative allo Studio Idraulico e all'Analisi Geologica

DOCUMENTO B1_REL_STUDIO_IDRAULICO_RISCHIO_ALLUVIONAMENTO

Il documento B1_REL esamina in modo dettagliato il 'Rischio da inondazione marina', anche tenendo conto dei possibili effetti legati ai cambiamenti climatici, fornendo gli elementi chiave per delineare una corretta strategia di piano. Al capito 6, inoltre, segnalano che saranno prodotte mappe di rischio e danno ed una zonizzazione specifica che consenta di redigere norme di piano dedicate a questa tipologia di rischio.

Diversamente, al capitolo 5 viene trattato il tema dell'erosione costiera unicamente riportando il quadro delle conoscenze regionali contenuto nella strategia GIDAC.

Come si evince da quanto riportato, in particolare nella scheda riassuntiva allegata al presente QC a pagina 61, anche questo settore di costa regionale vede tra i processi sedimentari dominanti l'importante riduzione dell'apporto di sedimento dai fiumi e la loro distribuzione lungo costa secondo le naturali dinamiche litoranee.

GESTIONE DELL'ARENILE

Questo aspetto deve essere adeguatamente considerato nella definizione della strategia del Piano dell'Arenile, tenuto conto che il deficit sedimentario è irreversibile almeno nel breve periodo e, per questo motivo, si adottano soluzioni come il ripascimento artificiale delle spiagge con sedimenti provenienti da fonti esterne al sistema spiaggia, come i giacimenti di sabbie relitti presenti sui fondali marini.

In futuro tale fenomeno potrebbe creare problematiche in termini di abbassamento della quota spiaggia e arretramento della linea di riva anche in zone attualmente stabili.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Per questo motivo è importante che il presente Piano tenga conto delle ripercussioni che questo deficit sedimentario potrà avere in futuro sull'uso dei litorali e adotti buone pratiche di contrasto o contenimento del fenomeno erosivo e di buona gestione delle spiagge. A tal proposito si rammentano le linee di indirizzo suggerite nel Documento di Strategia Gidac (https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/suolo-bacino/argomenti/difesa-della-costa/gidac/gidac-dicembre-2022) per la manutenzione e gestione delle spiagge, da considerare per i Piani dell'Arenile:

1) **Destinazione delle sabbie da scavi edili e infrastrutturali alla manutenzione e ripascimento delle spiagge**. Pur non costituendo volumi ingenti quanto quelli movimentati dai depositi off-shore, se opportunamente gestiti e destinati al ripascimento costiero questo tipo di risorse sabbiose rappresentano un'altra importante fonte di alimentazione delle spiagge con sedimenti altrimenti non disponibili nel sistema litoraneo, ai fini di operazioni di manutenzione invernale, realizzazione di argini invernali di protezione, o per la sistemazione dell'arenile ove necessario prima della stagione turistica.

Con riferimento al Documento di Strategia GIDAC, **Capitolo C.3.5** si segnalano da considerare:

AS-6.1 Introduzione nei Regolamenti edilizi dei Comuni costieri di disposizioni per il riutilizzo di materiali sabbiosi risultanti da scavi edili e infrastrutturali sul territorio comunale ai fini del ripascimento e manutenzione della costa.

AS-6.2 Prevedere negli strumenti dei Comuni costieri (PUG e Piano dell'Arenile) l'individuazione di aree di stoccaggio temporaneo in corrispondenza delle "spiagge libere" o comunque il più possibile prossime all'arenile, per i materiali sabbiosi risultanti da scavi edili e infrastrutturali, o da altre fonti e dalle operazioni di pulizia delle spiagge, per un loro utilizzo differito se non immediatamente conferibili alla manutenzione o ripascimento delle spiagge.

AS-6.3 Nel caso di materiali sabbiosi risultanti da operazioni di scavo nel territorio comunale, se idonei con riferimento alla normativa vigente, va posta come destinazione obbligatoria o privilegiata di tali materiali la manutenzione degli arenili e disposto il loro conferimento all'Amministrazione Comunale presso aree di stoccaggio temporaneo autorizzate, ai fini del loro utilizzo in operazioni di ripascimento, ove necessario, o per argini invernali di protezione, per gestione di fasi emergenziali per la difesa dall'ingressione marina, e/o di ripristino della spiaggia in avvio della stagione balneare.

2) **Trasporto solido lungo costa.** Altro tema importante da considerare nel Piano dell'Arenile riguarda le azioni volte a favorire il trasporto dei sedimenti lungo costa, in particolare in presenza di strutture aggettanti, come moli portuali o sistemi di difesa rigida dei litorali, che determinano ingenti accumuli sopraflutto alle strutture stesse a scapito dei tratti di litorale sottoflutto, che risultano in erosione a causa … condizione sotto- o per niente - alimentata.

Con riferimento al Documento di Strategia GIDAC, **Capitolo C.3.2** si segnala da considerare:

AS-3.5 Predisporre nei casi opportuni il by-pass di sedimenti in relazione all'applicazione di tecniche di movimentazione massiva (dragaggi) e/o all'applicazione di tecnologie per la gestione e controllo in continuo della sedimentazione a evitare il formarsi o riformarsi degli accumuli indesiderati, a favore dei tratti di litorali sottoflutto in erosione.

Con riferimento al Documento di Strategia GIDAC, **Capitolo C.5.1** si segnala da considerare:

AM-1.3 Applicazioni per il by-pass dei sedimenti in corrispondenza di opere lungo costa.

3) **Riduzione della vulnerabilità in ambito costiero.** Nelle aree costiere a rischio potenziale significativo (APSFR della Costa, PGRA dell'ADBPo), i piani urbanistici concorrono alla riduzione della vulnerabilità per fenomeni di erosione, alluvione e inondazione marina, in relazione agli eventi attesi, anche tramite interventi di riuso e rigenerazione urbana degli ambiti esposti al rischio. La conservazione delle morfologie costiere nelle aree meno interessate da processi di antropizzazione, la ricostituzione di elementi di naturalità e dell'apparato morfologico e vegetazionale del cordone dunoso – laddove possibile – nelle aree urbanizzate, la pedonalizzazione del lungomare con il trasferimento del traffico veicolare su tracciati alternativi, sono misure che contribuiscono alla riduzione della vulnerabilità e al rafforzamento della resilienza di questo ambito territoriale.

Con riferimento al Documento di Strategia GIDAC, **Capitolo C.4.2** si segnalano da considerare:

AA-2.1 Considerazione degli scenari di riferimento della pericolosità, mappati dal PGRA, più aggiornati nelle fasi della pianificazione urbanistica.

AA-2-2 Censimento degli elementi antropici localizzati sugli arenili e in aree ad elevata pericolosità.

AA-2.3 Incremento della resilienza dei territori rispetto ai fenomeni e agli effetti del cambiamento climatico.

AA-2.4 Pianificazione dell'ambito interessato dall'attività balneare (Arenile):

- **a)** il rafforzamento della funzione della spiaggia come prima struttura di difesa del territorio contro le mareggiate e inondazioni marine;
- **b)** la promozione di interventi di riqualificazione con mitigazione e riduzione dei rischi costieri sulle strutture presenti;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

c) la previsione di spazi destinati alle spiagge libere;
d) l'individuazione delle aree di spiaggia per eventi pubblici;
e) l'uso delle spiagge in stagioni diverse da quella balneare

AA-2.5 Aggiornamento dei Piani di Protezione Civile in relazione al cambiamento climatico.

4) **Allargamento e adeguamento altimetrico del sistema spiaggia**. In considerazione della funzione della spiaggia come prima struttura di difesa del territorio contro gli eventi di mareggiata e la tendenza di innalzamento del livello medio marino (funzione ecosistemica di "regolazione"), è da prevedere ove necessario un adeguamento strategico in ampiezza e quota del sistema spiaggia, con elementi strutturali artificiali o naturali ove possibile anche con ricostruzione del cordone dunoso, ed eventuale riposizionamento dei servizi di spiaggia. Tali azioni devono essere mirate a raggiungere un assetto che, oltre a concorrere ad una riduzione dell'esposizione e dei danni da mareggiata, conferendo alla spiaggia una maggiore capacità di dissipazione dell'energia ondosa durante gli eventi, favoriscano una migliore gestione degli arenili e aumentino il livello di sicurezza del territorio interno.

Con riferimento al Documento di Strategia GIDAC, **Capitolo C.4.4** si segnalano da approfondire**:**

AA-4.1 Valutazione dello stato di ampiezza e quota dei sistemi spiaggia.

AA-4.2 Definizione di una "spiaggia di progetto".

AA-4.3 Interventi di rigenerazione del "sistema spiaggia".

5) **Manutenzione ordinaria delle spiagge.** Ai fini della gestione ordinaria delle spiagge è opportuno operare attraverso un sistema integrato di gestione delle risorse di sedimenti disponibili lungo costa (presso moli, opere di difesa, bocche portuali, zone di convergenza dell'idrodinamica costiera), da scavi edili e infrastrutturali e da altre fonti terrestri in fascia litoranea (come definita dalla Strategia) per ripascimenti di manutenzione, e operando attraverso buone pratiche di gestione dei sedimenti di spiaggia (pulizia con vagliatura in sito, argini invernali di protezione, barriere frangivento) tese alla riduzione delle perdite dal sistema.

Con riferimento al Documento di Strategia GIDAC, **Capitolo C.5.1** si segnalano da considerare**:**

AM-1.4 Movimentazione dei sedimenti nei tratti interclusi fra barriere e battigia.

AM-1.5 Pulizia delle spiagge con vagliatura in loco.

AM-1.6 Gestione delle biomasse spiaggiate.

AM-1.7 Realizzazione di Barriere frangivento stagionali o permanenti

AM-1.8 Realizzazione di Argini invernali di protezione.

AM-1.9 Accessibilità dell'arenile per le operazioni di manutenzione.

AM-1.10 Uso della spiaggia in corrispondenza di opere o interventi di ripascimento.

DOCUMENTO B2_REL ANALISI GEOLOGICA – GEOMORFOLOGICA, STUDIO IDROGEOLOGICO ED EVOLUZIONE STORICA DELLA COSTA

Aspetti Idrogeologici

Si riportano alcuni commenti distinti in 2 categorie:

- Revisioni necessarie dovute a una scorretta interpretazione della bibliografia:
  - A pagina 3 nell'elenco della documentazione di riferimento mancano diverse cose che poi vengono citate.
  - A pagina 8 la frase in giallo è scorretta "I diversi acquiferi sono quindi disconnessi dalla superficie e acquisiscono tutti condizioni di artesianità";
  - A Pagina 10 la frase in giallo è scorretta "il bedrock geologico rappresentato dal substrato plio-pleistocenico (Unità idrostratigrafica "C" rappresentate in loco dalle Sabbie Gialle di Imola "IMO" e dalla Formazione delle Argille Grigio-azzurre "FAA") coinvolto negli accavallamenti che rappresentano le strutture tettoniche sepolte…;
  - A pagina 13 la frase in giallo è sbagliata "Dal punto di vista geologico l'area di indagine ricade nel territorio di affioramento della formazione del Pleistocene superiore - Olocene denominata "a4s" (sabbie e ghiaie delle spiagge attuali) nella Carta Geologica d'Italia. La carta Geologica della Regione Emilia-Romagna inquadra l'area nel Subsistema di Ravenna (AES8; Pleistocene superiore - Olocene)," non è la carta della RER, ma d'Italia (foglio geologico 256);
  - A pagina 13 la frase in giallo è sbagliata "Più in profondità (generalmente oltre i -15.0/-25.0 m dal piano di campagna) tali terreni si alternano a ghiaie e sabbie ghiaiose permeabili depositatesi in fasce arginali

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

e di paleoalveo del fiume Marecchia con rielaborazione parziale e/o totale da parte del moto ondoso" quando si sono depositate le ghiaie sotto i 15 – 25 metri il mare non era in questo settore della costa, ma molto spostato verso est.

- A pagina 16 la frase in giallo è concettualmente sbagliata "La falesia, composta da depositi limo-argillosi recenti", la falesia è una forma non un deposito;
- A pagina 17 e 18 oltre alle sezioni geologiche riportate (figura 10) sarebbe stato opportuno riportare la sezione geologica pubblicata nella carta di superficie del foglio Rimini.

- Aspetti più significativi:
  - A pagina 20, commentando la subsidenza si analizza il monitoraggio APRAE del 2018 relativo al periodo 2011-2016 e non il successivo 2016-2021, già disponibile al momento della redazione di questa Relazione (novembre 2023)
  - In tutto il paragrafo 3.3 Idrogeologia non si parla mai di salinizzazione degli acquiferi.
  - A pagina 28 non si capisce se sono stati considerati i dati del livello dei piezometri della rete regionale dell'acquifero freatico costiero (https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/geologia/geologia/acque/risorse-idriche-pianura/monitoraggi)
  - A pagina 29 viene citato un report di monitoraggio dell'acquifero A1 relativo al 2014 fatto dall'AGSS, ma ne sono stati fatti annualmente altri fino al 2023 (https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/geologia/geologia/acque/risorse-idriche-pianura/la-ricarica-della-conoide-alluvionale-del-fiume-marecchia/la-ricarica-artificiale-della-conoide-del-fiume-marecchia)
  - A pagina 29 la frase "una situazione di soggiacenza minima pari a -1/+1 mt e, pertanto, si presenterebbe come fluente in superficie soprattutto nei periodi di massima ricarica stagionale" riferita all'acquifero A1 è concettualmente sbagliata. Trattandosi di un acquifero confinato la soggiacenza deve essere considerata in modo virtuale, non come una realtà fisica come viene detto.

Valutazione della pericolosità sismica

Gli elaborati di sintesi degli studi condotti per la valutazione della pericolosità sismica sono presenti nel QC (B3 REL sismica e B3 TAV1) reso disponibile per l'Adozione (giugno 2024).

Tali valutazioni derivano dallo studio di microzonazione sismica di terzo livello redatto dal Comune di Rimini negli anni 2021-2022 e validato dal DPC e dalla Regione nell'ottobre 2022.

Tali elaborati di QC e gli altri elaborati di MS del Comune di Rimini forniscono le necessarie conoscenze per scelte urbanistiche compatibili/sostenibili con la pericolosità sismica locale e per orientare gli interventi verso la minore vulnerabilità sismica.

In particolare, sulla base degli esiti dello studio di MS e degli elaborati di QC è possibile anche formulare indicazioni normative per la riduzione del rischio sismico, ai sensi del cap. 5 dell'Allegato A alla DGR 564/2021.

Gli elaborati per il Piano dell'Arenile sono stati discussi a suo tempo con i geologi autori dello studio. Anche lo studio MS del Comune è stato ampiamente discusso con il Comune e i professionisti incaricati.

Morolli evidenzia come la spiaggia è destinata a ridursi sia per l'innalzamento del livello marino sia per la scarsità di apporto sedimentario da parte dei fiumi. In tal senso si evidenzia come la spiaggia resta e diverrà sempre più un'area inondabile, almeno fino alle cabine, così come evidenziano già gli eventi di questi anni non più occasionali. Destagionalizzare significa usare l'arenile anche nel periodo dove è più probabile il verificarsi di allagamenti. Per questo la duna sulla spiaggia salvaguarda questi fenomeni dall'allagare le porzioni urbanizzate retrostanti.

L'Arch. **Turchi** evidenzia come l'innalzamento dei pubblici esercizi sulla spiaggia alla quota di +1,90 metri slm serve proprio a prevenire fenomeni di allagamento, quota che dovrebbe garantire una sicurezza almeno per i prossimi decenni

Ridolfi evidenzia come la destagionalizzazione è legata proprio al cambiamento climatico in atto che porta ad utilizzare la spiaggia per un periodo più lungo allungandosi il periodo della stagione stiva.

L'arch. **Guaragno** evidenzia come il Piano adottato disponga una differente valenza degli elaborati che lo costituiscono, rispetto all'assunto. Sembra necessario chiarire quali, tra questi, siano di valenza conformativa, parendo, se correttamente interpretato, che il Repertorio costituisca una raccolta di suggestioni progettuali non vincolanti e gli elaborati grafici di assetto (serie D1) non abbiano natura prescrittiva.

Tale chiarimento è funzionale, tra l'altro, a valorizzare l'efficacia delle politiche promosse per il conseguimento delle direttive che l'art 13 del PTPR affida ai Piani dell'Arenile.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

A seguire l'arch. **Lo Iacono** rappresenta alcune richieste di chiarimento relative al perfezionamento degli elaborati di Piano effettuato con l'adozione, rispetto ai quali si auspica di poter condividere un approfondimento in momenti di Struttura Tecnica Operativa dedicata.

RIDUZIONE SUPERFICIE COPERTA

Da una prima lettura, paiono necessari alcuni chiarimenti volti a definire come il Piano perverrà a soddisfare quanto richiesto dall'art 13 comma 3 PTPR in merito alla *riduzione della superficie coperta in una percentuale pari almeno al 10% dell'esistente.*

In particolare, parrebbe necessario esplicitare con maggiore chiarezza:

- in quale modo l'articolato ragionamento sviluppato nel corso della Consultazione Preliminare per individuare la superficie esistente al momento di approvazione del PTPR sia stato tradotto negli elaborati di Piano;
- come tutte e tre le ipotesi di possibile di assetto proposte dal Piano, comprensive delle relative premialità, assicurino una riduzione del 10% della superficie coperta esistente, verificando a tal fine una piena coerenza tra Allegati (A-B-C), NTA e Valsat. Nell'ipotesi della completa e sola attuazione dello scenario macro aggregativo, che opera la minima riduzione di superficie coperta, l'obbiettivo del 10% non risulterebbe infatti raggiunto. Pare utile evidenziare come solo a seguito di un pieno conseguimento dell'obbiettivo di riduzione del 10% della Superficie coperta, sarà praticabile l'assegnazione di eventuali superfici residue, finalizzate a promuovere le condivisibili politiche di Piano volte alla destagionalizzazione dell'arenile;
- quale sia la quota parte di riduzione di superficie coperta affidata agli stabilimenti privati. Infatti in *A_REL_Relazione generale* è rappresentato che "*alle strutture su proprietà privata (stabilimenti, pubblici esercizi e negozi) si confermano le superfici di progetto che il precedente piano aveva attribuito*", quindi senza riduzioni di superficie, assunto confermato anche dalle NTA, e che parrebbe pienamente coerente con quanto descritto nel quadro conoscitivo, nel quale queste strutture sono descritte come oggetto di recenti riqualificazioni, e quindi presumibilmente non passibili di nuovi interventi di radicale rinnovamento nei prossimi anni. Al contempo, se correttamente interpretato, risulterebbe che la quota parte di riduzione di superficie coperta affidata a questi manufatti possa essere superiore al 10% della SCO esistente degli stessi (Valsat).

Si invita a distinguere sia negli elaborati grafici di progetto, che negli Allegati (A-B-C), spiagge e manufatti che insistono su aree pubbliche e private, sui quali il Piano promuove differenti modalità di intervento.

Per una più immediata comprensione dei diversi assetti e dei meccanismi premiali, potrebbe essere utile esemplificare in una seduta di STO, sia i termini distributivi, che dimensionali, le diverse modalità in cui possono essere declinate le politiche di Piano, prendendo a riferimento un medesimo gruppo di stabilimenti / P.E., e illustrandone la trasformazione in forma singola, micro o macro aggregata.

Questa simulazione potrebbe risultare particolarmente significativa se corredata da elaborati grafici con sezioni ampie, che consentano di apprezzare come le politiche di Piano favoriranno la massima la permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante e il maggior contenimento possibile delle altezze dei manufatti.

AREE COMPLEMENTARI

Le trasformazioni nelle parti del territorio tutelate come *Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica* devono avvenire nel rispetto di quanto disposto dall'art. 14 del PTPR.

A tal fine, pare opportuno implementare la Valsat affinché questa espliciti come il Piano consegua quanto previsto dal PTPR, parallelamente a quanto già dettagliato per le aree oggetto di tutela ai sensi dell'art 13 del Piano Paesaggistico.

In particolare, partendo da un bilancio dei volumi legittimi, la Valsat dovrebbe riassumere i nuovi volumi insediabili, dentro e fuori terra, che andranno dedicati alle finalità e agli usi di cui all'art. 14 comma 3 lett. d del PTPR. A tal fine si chiede anche di chiarire quanto previsto dal Piano per i parcheggi interrati privati pertinenziali a servizio dei fabbricati esistenti, da realizzarsi nel Parco Speciale.

La Valsat dovrà altresì esplicitare come l'assetto proposto risponda alle proporzioni, in termini di superfici destinate alle dotazioni territoriali, rappresentate nel medesimo art. 14 comma 3 lett. d del PTPR.

ARRETRAMENTO DALLA BATTIGIA

Nel documento *"A_Rel_relazione generale*" è definito come il conseguimento del distanziamento dalla battigia venga graficizzato nel Piano "*nella condizione di arretramento peggiore (intervento singolo)*"; gli elaborati grafici di progetto parrebbero invece proporre un assetto di minor distanziamento dalla battigia, corrispondente allo scenario aggregativo.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Per chiarire questo aspetto, e dare conto delle modifiche introdotte in adozione, in particolare con la collocazione del percorso pedonale longitudinale, si suggerisce di valorizzare quanto già indagato nell'elaborato di Valsat *E_TAV1,* producendo un elaborato grafico su base catastale che riporti l'assetto di Piano proposto e dia quindi merito del distanziamento dalla battigia proposto.

Un ulteriore elemento di cui dare conto afferirà a come sarà presidiato il distanziamento dalla battigia nella casistica delle Macroaggregazioni, ove il Piano non propone uno schema distributivo di assetto.

In merito alle deroghe al distanziamento dalla battigia che il Piano dispone, parrebbero da implementare le motivazioni relativa ai tratti:

- nei pressi di SBS da 1 a 3;
- nei pressi di SBN 18-17;

Secondo quanto esplicitato nel monitoraggio di Valsat, il distanziamento dalla battigia viene conseguito da una ridotta porzione di manufatti (76 stabilimenti su 237 e 10 P.E. su 98). Per apprezzare pienamente le politiche di Piano, pare auspicabile che tale monitoraggio dia altresì conto dei manufatti per i quali viene previsto un avvicinamento alla battigia.

PERMEABILITÀ VISIVA

Il Piano adottato introduce il nuovo obbiettivo di assicurare "*un fronte libero in corrispondenza dei villini tutelati collocati direttamente sull'arenile".*

A tal fine pare utile coordinare i diversi elaborati di Piano, individuando i villini di cui il Piano valuta significativo preservare la tutela, sia negli elaborati diagnostici, che di Valsat, e qualificando nella scheda dei vincoli l'origine e lo specifico scopo della tutela.

L'esigenza di tutelare i villini, tramite preservazione di un cono visuale antistante gli stessi, potrebbe altresì essere esplicitamente rappresentata negli elaborati di sintesi diagnostica (B4_TAV10), onde esplicitare come il Piano risponda, tramite la preservazione della visuale, al valore identificato come da tutelare.

SPIAGGE LIBERE

Il Piano dispone un ampliamento del fronte dedicato a spiagge libere; appare però da esplicitare con maggior robustezza l'efficacia delle soluzioni distributive proposte, rispetto all'effettiva fruibilità delle aree non date in concessione.

In particolare, si segnalano due elementi sui quali si invita ad un'attenta ponderazione:

- il Piano affida parte del fronte dedicato a spiagge libere ai *varchi*, ovvero discontinuità nelle concessioni collocate in punti significativi, in corrispondenza dei principali assi di penetrazione nel tessuto urbano. Questi passaggi tra le concessioni dovranno ospitare un percorso pedonale e opere di arredo; pare utile chiarire come l'assetto progettuale assicurerà la funzione di libera balneazione, oltre alla positiva azione di penetrazione al mare da numerosi punti della città;
- viene prevista la collocazione di attrezzature sportive nelle spiagge libere; si invita a valutare puntualmente se in alcuni contesti questa istanza possa trovare pieno soddisfacimento nell'adiacente Parco del Mare;

CENTRI NAUTICI E NOLEGGIO NATANTI

Il Piano prevede di mantenere inalterato il numero e la collocazione di queste strutture rispetto all'esistente. Per una piena comprensione del disposto normativo (art. 11.8 NTA), si suggerisce di implementare la documentazione con una ricognizione dello stato di fatto e una rappresentazione nelle tavole relative allo schema di progetto.

L'arch. **Masini**, limitandosi ad alcune considerazioni sulla congruenza del Piano dell'Arenile con la strumentazione urbanistica comunale e sulla sua conformità alle disposizioni di PTCP relative agli ambiti di tutela in cui ricade territorialmente, rileva ciò che segue:

CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO E RAPPORTI CON LA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA

1) L'art. 1 delle Norme di attuazione non definisce un preciso ambito di applicazione del Piano dell'Arenile adottato, limitandosi a richiamare la sua definizione ai sensi della LR 9/2002 e delle relative direttive applicative. L'ambito di applicazione è tuttavia desumibile dalla cartografia, in particolare da alcuni elaborati del quadro conoscitivo e di progetto. Qui si individuano alcuni scostamenti tra la perimetrazione del Piano dell'Arenile vigente e quello ora adottato. Lo stesso art.1 recita "*il Piano dell'Arenile costituisce, altresì, il quadro di riferimento per l'esercizio delle funzioni di gestione delle aree complementari all'arenile*…". Il successivo art. 27 definisce le aree complementari, rinviando espressamente all'elaborato D1_TAV2. In vari documenti di Piano, questa porzione di territorio viene anche

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

denominata "Parco del Mare", lasciando intendere una sostanziale coincidenza tra le aree complementari suddette e quest'ultimo, anche se, ad una prima lettura, sfugge la prova di tale convergenza.
Pertanto, si ritiene opportuno fornire alcuni chiarimenti in merito:
- **agli scostamenti tra il campo di applicazione del Piano dell'Arenile in esame e quello vigente;**
- **alla congruenza di perimetrazione tra Parco del Mare ed aree complementari;**
- **all'efficacia delle disposizioni del Titolo 3 delle Norme di attuazione in relazione alle previsioni urbanistiche vigenti, specificando la valenza del concetto di "*quadro di riferimento*", considerato che in fase attuativa potrebbe porsi il problema di stabilirne l'effettivo livello di cogenza.**

2) Nel PSC vigente, la fascia compresa tra l'arenile e la città costruita viene individuata tra le "matrici morfologiche-ambientali portanti", anticipando una riprogettazione "in termini ambientali paesaggistici e per la fruizione turistica come Parco del Mare nei termini meglio descritti nel Piano Strategico, nel Masterplan Strategico e nella Relazione illustrativa del PSC" (v. art. 3.2 Norme di PSC). **Sotto questo profilo, occorre illustrare la coerenza delle previsioni del Piano dell'Arenile con quelle dei suddetti piani, progetti e strumenti.**

3) L'art. 5.3 comma 9 del PSC, dettando le direttive per gli ambiti a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T), stabilisce che spetta al POC programmare:
   - l'attuazione per stralci funzionali del "Parco del Mare", attraverso gli indirizzi forniti dal Masterplan strategico e dagli atti;
   - il Piano dell'Arenile, esteso alle aree appartenenti a tale comparto e ad aree complementari, che risultano comprese anche in territorio urbanizzato.

   Altri cenni al Parco del Mare sono contenuti nelle Norme di PSC (art. 3.2 c. 2, art. 5.3 c. 4-5-9-10 e art. 6.6bis c. 2) nonché all'art. 35, c. 9 delle Norme di RUE (quest'ultime in riferimento alle zone AUC.T4), benché gli elaborati di PSC e RUE non ne evidenzino una perimetrazione. Nella VALSAT, invece, a pag. 19, si asserisce che compete al Piano dell'Arenile stabilirne la perimetrazione e disciplinarne la trasformazione.
   Si chiede quindi:
   - **di circostanziare tale ultima affermazione con idonei richiami alla strumentazione urbanistica vigente, onde appurarne l'attendibilità;**
   - **di sovrapporre la perimetrazione contenuta nell'elaborato "A0_TAV1" del Piano dell'Arenile con la Tav. 1 del RUE, chiarendo quale rapporto intercorra tra il Piano dell'Arenile ed il perimetro del Territorio Urbanizzato o i singoli ambiti urbani consolidati coinvolti da esso e dalle aree complementari.**

4) Alla luce di quanto evidenziato al punto precedente e di una eventuale sovrapposizione di discipline tra RUE e Piano dell'Arenile, **si ritiene opportuno chiarire come si possa garantirne una congruenza o il loro reciproco coordinamento, considerate anche le modalità procedurali stabilite dalla LR 24/2017 per Comuni sprovvisti di PUG.**

In ragione di quanto evidenziato ai punti precedenti risulta utile un confronto tecnico più approfondito in sede di STO.

SPIAGGE LIBERE E VARCHI VISIVI

5) L'elaborato B4_TAV2 evidenzia uno stato di fatto caratterizzato dalla presenza di aree demaniali non date in concessione e classificate come "spiagge libere". L'assetto futuro, prefigurato con l'elaborato E_TAV3, denota una certa parcellizzazione delle spiagge libere. In qualche sporadico caso alcune aree non concessionate risultano non confermate come tali (come in prossimità del confine comunale nord) mentre sul Litorale sud la proposta progettuale individua nuove spiagge libere ma le configura con ampiezze talmente ridotte che potrebbero essere assimilate a semplici corridoi di accesso alla battigia.

   Al fine di verificare l'efficacia della Strategia (obiettivo specifico n. 1.3) e l'adeguatezza delle Norme di attuazione a sovvertire la criticità rappresentata dalla "modesta presenza di spiagge libere" (elab. C1_REL), **si chiede di:**
   - **esplicitare le ragioni che hanno condotto, da un lato, alla scelta di non confermare come spiagge libere talune porzioni di arenile attualmente non assegnate in concessione (in particolare a Torre Pedrera) che per dimensione possono assolvere efficacemente alle esigenze dei fruitori e, dall'altro, di parcellizzare le nuove spiagge libere nel tratto del litorale sud, chiarendone l'effettiva fruibilità e funzionalità;**
   - **documentare, con idonee simulazioni grafiche, come la necessaria dotazione di servizi nelle spiagge libere adiacenti ai varchi visuali (in corrispondenza delle piazze del Parco del Mare e dei principali assi viari), già di per sé caratterizzate da una larghezza particolarmente ridotta, non vadano ad inficiare una percezione del varco ancor più attenuata;**

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- **esprimere l'indicatore a presidio del target di Piano (pag. 136 della VALSAT) non solo in termini di numero di spiagge libere (parametro non particolarmente significativo, alla luce della riscontrata parcellizzazione) ma anche in funzione dell'estensione superficiale (mq) e del fronte mare (ml).**

RIDUZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE

6) L'elaborato E_TAV5 si propone di dimostrare la riduzione di superfici coperte ai sensi dell'art. 13 del PTPR e dell'art. 5.6 comma 4 lett. e) del PTCP.
La sintesi tabellare predisposta diversifica la verifica per aree (ambiti che concorrono in tempi certi, ambiti che concorrono in tempi non altrettanto certi, ambiti esentati dalla riduzione) e modalità di attuazione (intervento singolo, intervento micro-aggregato e intervento macro-aggregato).
Nel caso di intervento macro-aggregato si nota come la riduzione complessiva delle superfici coperte (-4.261 mq) non raggiunge l'obiettivo minimo previsto dalle norme sopra richiamate (-4.935 mq corrispondente al 10% delle SCO preesistenti), attestandosi sull'8,65%. **Occorre pertanto chiarire e/o adeguare tale discordanza, poiché l'obiettivo sovraordinato della riduzione della superficie attualmente coperta di almeno il 10% deve essere garantito dall'ipotesi di accorpamento alla quale il Piano assegna l'onere percentuale minore, vale a dire al caso in cui si attuassero solo interventi macro-aggregati, e non è sufficiente darlo per acquisito in base ad una semplice stima probabilistica**.
Inoltre, per gli ambiti in cui le riduzioni sono attuate in tempi non certi (aree private litorale Rimini Nord), la tabella pare contenere un refuso, in quanto la differenza tra superfici esistenti (5.700 mq) e quelle di progetto (4.971 mq) ammonta a 729 mq e non ai 1.008 mq indicati. **Si chiede di correggere tale refuso**.

7) L'elaborato D1_NTA (Norme di Attuazione) prevede la possibilità di realizzare al piano copertura dei pubblici esercizi una terrazza panoramica adibita ad area di somministrazione di alimenti e bevande (artt. 16.1 c. 7bis, 16.2 c. 2, 17.2 c. 6-7-8, 24.2 c. 7). Alcuni passaggi della Norma (artt. 11.2 c. 5, 18 c. 9) prevedono inoltre che le suddette terrazze di copertura non concorrano al calcolo della superficie coperta. A tal proposito si rammenta che, secondo il punto 12 delle DTU regionali, non incidono sul calcolo di tale parametro solo gli aggetti e gli sporti inferiori a 1,50 m.
Si chiede pertanto di precisare nei suddetti articoli che l'esenzione è garantita solo al verificarsi di tale condizione.

ALTEZZA DEI MANUFATTI

8) L'art. 5.6 comma 4 lett. d) del PTCP stabilisce l'obiettivo di "contenimento al massimo possibile delle altezze dei manufatti".
Il parametro dell'altezza massima è definito negli allegati A, B e C della Norma di piano, la quale prevede "altezze utili" nell'ordine di 3,2 ml per pubblici esercizi e di 2,70 o 3,00 ml per stabilimenti balneari. La stessa Norma dispone anche l'ammissibilità di parapetti delle terrazze panoramiche dei pubblici esercizi (contenuti entro 1,30 ml), di timpani e cordoli di occultamento dei manufatti tecnologici (artt. 12 c. 5, 24 c.7, 29 c. 3).
Sulle terrazze panoramiche è poi prevista la posa di ombrelloni e tende a vela, a discapito della visuale libera della battigia e del mare dalla prima infrastruttura per la mobilità, da perseguire in applicazione dell'art. 5.6 comma 4 lett. b) del PTCP. Il Piano ammette altresì l'installazione di attrezzature per gioco con altezza sino a 5,00 ml (v. art. 16 c. 4).
Considerato che i pubblici esercizi, per finalità di salvaguardia dell'edificato da fenomeni di allagamento costiero, verranno eretti ad una quota sopraelevata rispetto all'esistente e che per essi si prevedono altezze superiori a quelle minime fissate dalle norme igienico sanitarie, **si evidenzia che il combinato disposto delle suddette previsioni non risulta conforme all'obiettivo di contenimento al massimo possibile delle altezze dei manufatti del PTCP.**
Analoga constatazione vale per le altezze dei servizi di spiaggia e delle attrezzature per il gioco; sotto questo profilo si ritiene necessario corredare la documentazione di Piano con esemplificazioni che permettano un confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto, quali ad esempio 'sezioni trasversali tipo' collocate nei diversi ambiti territoriali e rendering distinti per modalità di attuazione;
In ogni caso, poiché il Piano disciplina l'altezza utile dei manufatti (cioè, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, di cui al punto 37 delle DTU), anziché quella lorda (punto 34 delle DTU) o quella del fronte (punto 35 delle DTU), sfuggono elementi alla effettiva valutazione percettiva dei risultati finali.
In conclusione, al fine di definire l'altezza massima dei manufatti risulta necessario utilizzare i parametri descritti ai punti 34 e 35 delle DTU, il cui impatto visivo è maggiormente valutabile, anche nel caso, ad esempio, di coperture a falde o munite di timpani. Occorre pertanto provvedere in merito.

ARRETRAMENTO DEI MANUFATTI DALLA BATTIGIA

9) Il Piano affida all'elaborato E_TAV1 la dimostrazione dell'arretramento dei manufatti dalla battigia, richiesto dall'art. 5.7 del PTCP. Tuttavia, dall'analisi di tale elaborato emerge che, in alcune situazioni, si verifica un avanzamento dei fronti:

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

ciò riguarda sia alcuni tratti di Rimini nord (specie tra Viserba e Rivabella), dove le strutture verrebbero traslate verso la battigia per fare posto ad un nuovo percorso pedonale da interporre tra queste e l'ambito urbano consolidato retrostante, sia a Rimini sud, dove i manufatti si avvicinerebbero al mare per via della creazione di una cordone dunoso alle loro spalle, anche a prescindere dalla presenza di una cortina edilizia adiacente.
Si chiede pertanto di meglio valutare e verificare tale impostazione, la quale, per quanto rappresentato, non appare conforme con quanto disposto dagli artt. 1.3 comma 3 lett. c) e 5.6 comma 2 lett. d e comma 4 lett. f) del PTCP. Peraltro, a rendere più complicata tale verifica di conformità, si aggiunge la possibilità di collocare punti di vendita/somministrazione bevande (art. 25.9 delle Norme) fuori dal campo edificatorio, ovvero in prossimità della battigia. Tali manufatti, sebbene previsti in forma stagionale, risultano poco sostenibili sotto il profilo ambientale/paesaggistico, oltre che esposti a mareggiate verificabili anche nel periodo estivo.

RIORDINO TIPOLOGICO E DISTRIBUTIVO, QUALIFICAZIONE EDILIZIA DEI MANUFATTI PER LA BALNEAZIONE

10) A pag. 14 della VALSAT, si evidenzia che una delle criticità dell'attuale assetto di spiaggia (tratto sud) è che le strutture pertinenziali degli stabilimenti balneari mostrano "le spalle" alla zona urbana e quindi al Parco del Mare, vanificando di fatto il processo di riqualificazione dello spazio pubblico già avviato.
In relazione a ciò, si chiede di:
- **esplicitare le azioni previste dal Piano per evitare che il suddetto assetto si riproponga, considerato anche che l'elaborato F (Repertorio di soluzioni conformi) allegato alla Disciplina non è più prescrittivo (come nella stesura assunta), ma risulta semplicemente definito "una raccolta di tipologie architettoniche";**
- **esemplificare la ricaduta attuativa del Piano attraverso opportune simulazioni grafiche che tengano conto delle molteplici variabili progettuali e delle varie forme di premialità, nell'ipotesi di applicazione meno virtuosa consentita dalla Norma.**

Al termine degli interventi si condivide la necessità di effettuare alcuni approfondimenti tematici in sede di STO, da fissare entro breve, in modo da rendere operativi gli interventi e trovare le necessarie soluzioni.

La dott.ssa **Lamari**, ringrazia i convenuti rinviando i lavori ad una successiva seduta, da indire dopo una trattazione più approfondita degli argomenti, demandata alla struttura tecnica operativa. La seduta CUAV termina alle ore 17:15.

Rimini, 24 luglio 2024

Letto, approvato e sottoscritto.

La delegata a sostituire il Rappresentante unico della Provincia di Rimini
Maria Lamari

Il Rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna
Marcello Capucci

Il Rappresentante unico del Comune di Rimini
Roberta Frisoni

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Cappucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20DA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Allegato B

PROVINCIA
DI RIMINI

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA
(STO)

VERBALE
Seduta del 3 settembre 2024

ODG: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

Richiamate:

- la L.R 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con particolare riferimento agli articoli 38 e 47, nonché il successivo atto di coordinamento tecnico DGR 954/2018, secondo i quali il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) è istituito quale organo collegiale ai sensi dell'art. 47 della LR 24/2017, allo scopo di coordinare e integrare in un unico provvedimento:
  a) l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione;
  b) l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale;
  c) l'acquisizione dei pareri, nulla osta e atti di assenso, comunque denominati, richiesti alla legge per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
  d) le intese degli enti titolari del piano di cui lo strumento all'esame del CU ha il valore e gli effetti e l'intesa sulla variazione dei piani di altri livelli territoriali, di cui agli articoli 51, comma 4, e 52, comma 4;
- la deliberazione di Consiglio provinciale n. 22 del 11/10/2018 ad oggetto: "Legge regionale n. 24/2017, art. 47 – Istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Rimini e designazione del rappresentante della Provincia di Rimini nel Comitato Urbanistico Regionale (CUR)", in allegato alla quale si sono approvate norme per il funzionamento dello stesso CUAV;
- il Decreto del Presidente n. 22 del 25/03/2020 ad oggetto: "Legge regionale n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i). Costituzione della Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del comitato urbanistico di area vasta della Provincia di Rimini e adempimenti organizzativi di cui alla D.G.R. n. 954 del 25/06/2018";
- la determinazione del Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio n. 232 del 12/03/2021 con la quale si è provveduto alla modifica dei componenti della STO provinciale;

Dato atto che:

- con nota prot. n. 15314 del 12/07/2024 a firma del Presidente del CUAV *Jamil Sadegholvaad*, è stata convocata una seduta per il giorno 24/07/2024 al fine di esaminare il procedimento in oggetto;
- durante la seduta è emersa la necessità di effettuare approfondimenti in relazione ad alcune tematiche trattate dal Piano da rinviare alla STO;
- con nota prot. n. 16457 del 26/07/2024 a firma del Responsabile della Struttura Tecnica Operativa, Maria Lamari, è stato fissato un incontro di approfondimento tecnico per il 03/09/2024;
- al fine di effettuare i necessari approfondimenti sono stati invitati i seguenti Enti:
  - Regione Emilia-Romagna – Servizio pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio e Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica;
  - Comune di Rimini.

Alle ore 10:20 del 3 settembre 2024, presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, sala riunioni del terzo piano, si aprono i lavori dello STO con l'esame all'ordine del giorno ad oggetto: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

La seduta si tiene in modalità mista, ovvero in presenza e in modalità videoconferenza con collegamento al link: https://call.lifesizecloud.com/22065513

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Presiede la seduta della STO la dott.ssa Maria Lamari, Segretario Generale e Dirigente pro-tempore del Servizio Pianificazione, Urbanistica, coadiuvata dal personale individuato per lo svolgimento della stessa.

Alla seduta sono presenti i seguenti rappresentanti, delegati e accompagnatori:

Ente	Nominativo e modalità di partecipazione		Qualifica
Regione Emilia-Romagna	Lucia Lo Iacono	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Graziella Guaragno	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Roberto Montanari	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
Provincia di Rimini	Maria Lamari	(in presenza)	Dirigente - Rappresentante Unico Provincia
	Giancarlo Pasi	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Massimo Filippini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Pietro Masini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Roberta Carlini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
Comune di Rimini	Lorenzo Turchi	(in presenza)	Dirigente settore urbanistica
	Monica Assunto	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Maria Corvino	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Sirielle Campana	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Luca Bellani	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Camilla Alessi	(da remoto)	Consulente Valutazione Ambientale Strategica

L'arch. **Masini** rammenta che il Piano dell'arenile di Rimini è adottato ed è stato oggetto di CUAV dal quale è emersa la necessità di effettuare approfondimenti in relazione ad alcune criticità emerse in sede di comitato.

L'arch. **Turchi** descrive la metodologia che intende utilizzare per effettuare gli approfondimenti sugli argomenti evidenziati in sede di CUAV, in base quanto riportato nel verbale del 24/07/2024, coadiuvati dalle tavole di progetto, secondo il presente ordine: aspetti geologici, dimensionamento del piano, riduzione della superficie del 10%, distanziamento dalla battigia, permeabilità visiva e compatibilità con la strumentazione sovraordinata. Si ritiene necessario rimandare ad altra seduta gli aspetti inerenti alle aree complementari all'arenile.
Rileva la necessità di correggere alcuni errori materiali emersi successivamente all'adozione e approfondire il tema delle piscine in spiaggia, problematica emersa a seguito della stagione balneare appena trascorsa.
Evidenzia inoltre che, a seguito dell'adozione è stata aggiornata la tavola dei vincoli che ha ricadute anche per il piano dell'arenile.

Aspetti geologici: interviene il geol. **Bellani** che, in riferimento all'erosione costiera, ritiene necessario integrare la norma adottata introducendo un nuovo articolo che disciplini l'uso delle terre di scavo derivanti dagli interventi sull'arenile e sulle aree complementari. Questo vincolerebbe, in determinati casi, il loro utilizzo per interventi di manutenzione o di ripascimento dell'arenile.
In riferimento agli aspetti idrogeologici indica che, in accordo con i tecnici della RER, è stata integrata la relazione geologica introducendo il tema della salinizzazione dell'acquifero costiero.

Dimensionamento del piano: interviene l'arch. **Assunto** la quale chiarisce che per facilitare la lettura sono state inserite con colorazione rossa le integrazioni e con colorazione verde i chiarimenti.
Al fine di verificare la riduzione del 10% prevista dalla strumentazione sovraordinata occorre definire la superficie esistente sull'arenile. In riferimento a tale dato è stata presa la superficie rilevata nel 2004 utilizzata perla realizzazione del piano dell'arenile approvato nel 2005 (piano vigente) a cui è stata aggiunta la superficie di san Giuliano, all'epoca non rilevata perché facente parte del progetto della darsena.

Riduzione della superficie del 10%: la superficie assunta come dato di partenza è risultata pari a 49.349 mq e pertanto la superficie da riassegnare sulla spiaggia risulta pari a 44.414 mq (riduzione del 10%).
La riassegnazione è avvenuta secondo il seguente criterio: una parte della superficie è stata riconfermata per gli edifici storici esistenti (6.025 mq) e per gli immobili sull'arenile privato (4.692 mq), mentre la restante parte è stata assegnata in misura proporzionale alla larghezza del fronte dello stabilimento balneare. Ciò detto risulta verificato, anche nella condizione peggiorativa, corrispondente all'intervento di "macro-aggregazione", il rispetto della superficie massima assegnabile.

L'arch. **Guaragno** precisa che, nonostante la chiarezza del grafico a torta che esplicita la riduzione complessiva, è necessario descrivere in forma più esplicita come avviene la riduzione delle superfici sulle proprietà private e come, e se, si intende utilizzare la maggiore riduzione di superficie, rispetto al minimo previsto (10%) anche in relazione alla preconizzata valorizzazione di tali riduzioni nell'ambito di progetti di destagionalizzazione.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Arretramento: l'arch. **Assunto** precisa che non per tutte le porzioni di arenile è possibile perseguire l'arretramento previsto dalla normativa sovraordinata. Questa impossibilità, prevalentemente presente nei tratti di Rimini nord, ha due motivazioni, derivanti anche dalle specifiche caratteristiche territoriali: la prima è conseguente alla presenza di edifici (o delle relative recinzioni) che seppur in parte su aree demaniali, essendo aree pertinenziali a fabbricati edificati su suoli privati sono esterni al presente piano perché già classificati nel territorio urbanizzato e regolati da altri strumenti urbanistici generali (PSC e RUE) che costringono ad un avanzamento delle strutture di spiaggia al fine di garantire il rispetto delle distanze (e le visuali) dagli edifici stessi; la seconda motivazione deriva dall'attuazione del processo di rigenerazione urbana che il piano intende promuovere, che prevede: la demolizione completa delle strutture esistenti, la loro ricostruzione con i parametri dimensionali ridotti ai sensi del PTPR e PTCP, in campi edificatori accorpati, a quote consone con la messa in sicurezza e alle distanze coerenti con le disposizioni di cui all'art. 9 del DM 1444/1968. Tali incipit determinando un avanzamento delle strutture edificate e in tale spazio il progetto prevede di realizzare un percorso pedonale prossimo al lungomare, al fine di dotare il Parco del mare di un camminamento dedicato alla viabilità dolce capace migliorare la vista verso il mare.
Come indicatore è stato utilizzato il numero di stabilimenti balneari che perseguono l'arretramento, in quanto non è risultato possibile definire l'arretramento in termini di metri lineari perché in alcuni limitati casi, si hanno degli avanzamenti per le motivazioni già menzionate.

L'arch. **Pasi** evidenzia tuttavia che la norma prevede l'arretramento, pertanto, nei casi in cui lo stesso non possa essere perseguito, non appare necessaria la sostituzione con nuovi manufatti.

Dello stesso avviso è **Montanari** della RER che ricorda che l'arretramento è previsto anche per motivi di sicurezza idraulica, in quanto l'avvicinamento causa un maggior rischio; pertanto, se non si può arretrare non è comunque il caso di avanzare. Ad ogni modo è bene valutare la situazione specifica per ogni situazione che varia a seconda della profondità della spiaggia.

La dott.ssa **Bertuccioli** evidenzia che alla luce di quanto è emerso in STO la valutazione ambientale non ha approfondito questi temi. Si invita pertanto ad integrare il documento sviluppando e distinguendo le diverse soluzioni che sono state introdotte e che giustificano la soluzione per alcune situazioni conflittuali.

I temi della permeabilità visiva e della compatibilità con la strumentazione sovraordinata saranno oggetto della prossima STO.

Alle ore 13:10, si dichiarano quindi conclusi i lavori della odierna seduta di Struttura tecnica Operativa.

Il segretario verbalizzante
Roberta Carlini
(*documento firmato digitalmente*)

Il Responsabile della STO
Maria Lamari
(*documento firmato digitalmente*)

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261902/2024 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20DA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Allegato C

PROVINCIA
DI RIMINI

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA
(STO)

VERBALE
Seduta del 30 settembre 2024

ODG: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

Dato atto che:

- durante la prima seduta di Struttura Tecnica Operativa, tenutasi in data 03/09/2024, è emersa la necessità di proseguire gli approfondimenti in relazione ad alcune tematiche trattate dal Piano;
- con nota prot. n. 19017 del 11/09/2024 a firma del Responsabile della Struttura Tecnica Operativa dott.ssa Maria Lamari, è stata convocata una seconda seduta per il giorno 30/09/2024 al fine di proseguire l'esame del procedimento in oggetto;
- al fine di effettuare i necessari approfondimenti sono stati invitati i seguenti Enti:
  - Regione Emilia-Romagna – Servizio pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio e Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica;
  - Comune di Rimini.

Alle ore 9:40 del 30 settembre 2024, presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, sala riunioni del terzo piano, si aprono i lavori della seconda seduta di STO con l'esame all'ordine del giorno ad oggetto: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

La seduta si tiene in modalità mista, ovvero in presenza e in modalità videoconferenza con collegamento al link:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YWRkZjViYzYtMjNkNS00MTA2LWEyYjAtY2RmNmZhNDdjNzFi%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22a82c9ea8-1c7f-4451-bb06-b971270ea160%22%2c%22Oid%22%3a%223979b890-064c-4ce9-a6f1-101f85589d17%22%7d

In attesa dell'arrivo del Responsabile della STO, dott.ssa Maria Lamari, Segretario Generale e Dirigente pro-tempore del Servizio Pianificazione, Urbanistica, introduce la seduta l'arch. Giancarlo Pasi, coadiuvato dal personale individuato per lo svolgimento della stessa.

Alla seduta sono presenti i seguenti rappresentanti, delegati e accompagnatori:

Ente	Nominativo e modalità di partecipazione		Qualifica
Regione Emilia-Romagna	Lucia Lo Iacono	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Graziella Guaragno	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Roberto Montanari	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Olga Sedioli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Christian Morolli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
Provincia di Rimini	Maria Lamari	(in presenza)	Dirigente - Rappresentante Unico Provincia
	Giancarlo Pasi	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Massimo Filippini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Pietro Masini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Roberta Carlini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
Comune di Rimini	Lorenzo Turchi	(in presenza)	Dirigente settore urbanistica
	Monica Assunto	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Maria Corvino	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Sirielle Campana	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0024362 del 04-12-2024 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

	Luca Bellani	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Camilla Alessi	(da remoto)	Consulente Valutazione Ambientale Strategica
ARPAE Rimini	Monica Bertuccioli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO

L'arch. **Masini** premette che, dati i tempi ristretti, non è stato possibile esaminare nel merito il materiale integrativo inviato in via informale. Chiede pertanto ai rappresentanti del Comune di illustrare in dettaglio le modifiche introdotte.

L'arch. **Turchi** evidenzia che, con la trasmissione integrativa dei giorni precedenti, sono stati inviati gli elaborati aggiornati con le modifiche richieste dagli Enti. Questo al fine di contenere i tempi di istruttoria. Restano da valutare ulteriori altre richieste di integrazione. Inoltre, la revisione delle tavole ha fatto emergere alcuni errori materiali che necessitano di correzione, modifiche che verranno puntualmente descritte. Propone quindi di affrontare la seduta con una disamina delle seguenti tematiche.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E RIDUZIONI SUPERFICI COPERTE

L'arch. **Assunto** procede con l'illustrazione del tema ponendo in evidenza che nella relazione di quadro conoscitivo sono state aggiunte, in grassetto, le integrazioni per la riduzione della superficie coperta, assumendo in partenza la superficie esistente al 1993 (cfr. B4_Rel), derivanti dal precedente Piano dell'arenile. La tavola B4_Tav. 5 di QC individua gli stabilimenti già riqualificati, ai quali nel nuovo piano sarà assegnata una superficie di progetto pari a quella esistente già riqualificata. Inoltre, sono state aggiunte le superfici dell'arenile di San Giuliano e del "Bar Royal" che non erano presenti nel precedente piano dell'arenile. Nella tavola "C" (allegata alla Valsat) è stato esplicitato il dimensionamento del piano, suddiviso tra "superfici esistenti" e "superfici di progetto" e tra aree in concessione, aree riqualificate e storiche e private con una parte in concessione (solo per l'ombreggio). Per quanto riguarda i tratti di spiaggia pubblica, si evidenzia che nessuno degli stabilimenti esistenti è mai stato riqualificato mentre per quanto riguarda gli stabilimenti qualificati si precisa che non tutti hanno avuto una riduzione del 10% perché il precedente piano non prevedeva una riduzione "lineare".
L'obiettivo generale viene comunque mantenuto prevedendo una riduzione complessiva di 4.935 m².

L'arch. **Guaragno** fa notare che la tabella non risulta allineata con i valori del grafico a torta in quanto riporta valori differenti.

L'arch. **Assunto** precisa che tale disallineamento è dovuto al fatto che la riduzione è maggiore di quella minima prevista dalla strumentazione sovraordinata pari al 10%, anche nel "caso peggiore", cioè di minore riduzione, corrispondente alla macro-aggregazione.

DISTANZIAMENTO DALLA BATTIGIA

L'arch. **Assunto** fa notare che (v. All. 9.1_E_Tav_1a) a Rimini nord sono stati evidenziati due tratti critici oggetto di approfondimento nel documento di Valsat. Per Rimini sud è stata redatta una carta che mostra l'arretramento anche su un piano quotato, il che mette in luce quali siano le zone più critiche, cioè quelle che hanno un rischio di allagamento maggiore. Questo è stato tradotto in un maggior arretramento per le zone con maggiore rischio (Marina Centro). Andando più a sud le quote della spiaggia aumentano. In alcuni casi di minor rischio è stato previsto un avanzamento.

L'arch. **Pasi** evidenzia come l'avanzamento non sia previsto dalla normativa sovraordinata. Nei casi di minor rischio si può proporre, eventualmente, il mantenimento delle distanze esistenti.

L'arch. **Turchi**: precisa che tale scelta è stata guidata dalla volontà di privilegiare l'aspetto della visuale libera.

Guaragno: ricorda che il PTPR richiede l'arretramento dei manufatti dalla battigia; anche se tale normativa non è da prendere alla lettera, l'eventuale mancato assolvimento di questa disposizione, per taluni specifici tratti di costa, va valutato approfonditamente con riferimento alle specifiche caratteristiche dei tratti di spiaggi interessati e il loro livello di pericolosità rispetto al rischio di mareggiate e il livello di sicurezza assicurato alle strutture, aspetto che la norma del PTPR considera e fa proprio in termini paesaggistici.

Montanari: comprende l'esigenza della visuale libera ma ritiene che la sicurezza sia un elemento più rilevante e quindi condivide la scelta di non avanzare indicata dalla pianificazione sovraordinata e, se nella situazione particolare in esame non sia possibile in alcun modo arretrare, suggerisce di impegnarsi a mantenere la posizione esistente di distanza dalla battigia per tutte le strutture, di nuova edificazione o da ristrutturare, dei pubblici esercizi.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0024362 del 04-12-2024 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'arch. **Turchi:** precisa che ai fini della sicurezza, tutti i pubblici esercizi saranno innalzati alla quota di 1,91 m. Per Rimini nord si potrebbe disporre la riprofilatura della spiaggia fino alla quota di 1,91 m in modo continuativo, questo in conseguenza della minima distanza tra un pubblico esercizio all'altro.

La dott.ssa **Alessi**: dalla Valsat emerge che per una parte significativa dell'arenile non è possibile perseguire l'arretramento. Si è cercato di mettere a sistema le diverse azioni e gli obiettivi da perseguire attraverso una griglia che ha dato come risultato migliore, per Rimini nord, la soluzione che, pur avanzando, consente di ottenere una migliore visuale.

L'arch. **Turchi**: la normativa sovraordinata non specifica le modalità dell'arretramento per cui è stato usato lo stesso criterio della riduzione del 10%, in una sorta di compensazione tra diverse zone.

Il dott. **Montanari**: i valori attribuiti alle componenti della griglia non hanno in realtà la stessa pesatura, il peso maggiore dovrebbe essere attributo ad un obiettivo di sicurezza, sia dell'arenile e delle strutture presenti, sia per la funzione che l'arenile svolge per la difesa l'immediato retrospiaggia dall'ingressione marina. L'avanzamento della linea di strutture edificate sull'arenile non è funzionale ad un obiettivo di sicurezza in questo settore già ad elevata pericolosità e rischio (con riferimento alle indicazioni del PGRA), o almeno a un non peggioramento dello stato di esposizione a rischio. La spiaggia nel tratto in esame oltre che essere molto bassa è anche molto stretta e la quota di 1,91 m, stabilita per altri tratti di arenile, qui può non essere sufficiente contenere l'azione del mare anche per mareggiate non particolarmente severe che andrebbero a danneggiare gli edifici ristrutturati o realizzati ex novo a quella quota. Si suggerisce pertanto di valutare quote maggiori (intorno a 2,50 m) come quota d'imposta per la fascia dei pubblici esercizi nel settore in esame e di valutare la possibilità in questo settore di ridurre o non prevedere di estendere l'ampiezza dei varchi visivi, fra gli stabilimenti o fra i raggruppamenti di stabilimenti, in modo da sfruttare maggiormente gli spazi in linea laterale per il posizionamento dei pubblici esercizi, senza avanzare.

Alle ore 10:58 entra la dottoressa Lamari.

L'arch. **Lo Iacono**: si ritiene necessario coordinare le diciture dell'elaborato 9.1 con l'elaborato 3 in riferimento alle "installazioni non rilevanti" che vengono anche chiamate "elementi a servizio" che potrebbero generare dubbi sull'uso delle aree con possibile avanzamento dei servizi di spiaggia.

PERMEABILITÀ VISIVA

L'arch. **Assunto** precisa che è stato redatto specifico elaborato finalizzato a mettere in evidenza il miglioramento della permeabilità visiva, nei diversi scenari ipotizzati, intervento singolo micro e macro. Si chiarisce che la permeabilità visiva non è compromessa in corrispondenza dei varchi dalla collocazione di manufatti da destinare a servizio di spiaggia, in quanto i varchi in corrispondenza delle piazze sono essenzialmente costituiti da camminamenti, privi di superficie, che non interferiscono con la visuale.

L'arch. **Masini**: chiede di esemplificare, con alcune sezioni trasversali, quei tratti di arenile dove è previsto l'avanzamento, per avere informazioni aggiuntive ovvero una maggiore contezza della proposta.

ALTEZZA DEI MANUFATTI

L'arch. **Masini** precisa che la norma sovraordinata (art. 5.6, comma 4 lett. d, del PTCP) impone di contenere al massimo possibile le altezze dei manufatti: questo deve valere sia per i pubblici esercizi (ove invece si contemplano altezze interne superiori a quelle minime ammesse ai fini igienico-sanitari) che per i servizi di spiaggia quali spogliatoi, bagni e depositi, ove si prevedono altezze interne di 3,00 mt, ben superiori rispetto agli attuali (2,40 mt se non inferiori). L'aspetto più problematico per i pubblici esercizi riguarda la fruizione dei lastrici solari, ove si contempla la realizzazione di scale esterne, parapetti (1,30 mt) e la posa di tavolini ed ombreggiature quali ombrelloni, tende o quant'altro inibisca ulteriormente la visuale monte-mare.
Tutto ciò lascia presagire risultati non coerenti con quelli attesi dalla norma di PTCP, tesa alla mitigazione degli impatti antropici ovvero alla minimizzazione percettiva degli ingombri dei manufatti.

L'arch. **Assunto** evidenzia che la possibilità di realizzare terrazze è riservata solo a casi particolari, come le macro-aggregazioni o i micro-aggregazioni speciali.

CONFORMITÀ ALLA STRUMENTAZIONE SOVRAORDINATA

L'arch. **Assunto** precisa che sono state escluse dal Piano dell'arenile le aree ricadenti in artt. 5.3, 5.5, 5.7 e 5.9, peraltro già esclusi dal PSC in quanto riguardano gli ambiti consolidati.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0024362 del 04-12-2024 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Le tavole di dettaglio (All.B_2 e Tav.2_a) illustrano le aree dell'arenile e quelle complementari all'arenile, suddivise a sua volta in tre porzioni: parco urbano (dotazione territoriale), parco attrezzato (piazze) e parco speciale (parcheggi interrati), che ricadono in art. 13 e 14 del PTPR.
La tavola mette in evidenza che alcune aree disciplinate dall'art.13 di PTPR non rientrano nell'ambito dell'arenile. Si tratta di aree già oggetto di riqualificazione con il progetto del Parco del mare o come accade a Rimini nord di strade di accesso all'arenile (già realizzate) per le quali si conferma la destinazione di parco urbano, compatibile con la norma dell'art.13. Solo a San Giuliano viene inclusa nell'ambito dell'arenile un'area disciplinata dall'art.14 PTPR e art.5.7 c.3 del PTCP.
Tutte le aree complementari all'arenile sono disciplinate dall'art.14 di PTPR.
Inoltre, è stato riportato l'ambito del Piano dell'arenile sulle tavole di PSC e RUE, così come richiesto, al fine di verificare la corretta complanarità delle previsioni e del territorio urbanizzato. La verifica ha fatto emergere alcuni casi di sovrapposizione di perimetri e quattro casi di "buchi", cioè di aree escluse sia dal Piano dell'arenile sia da territorio urbanizzato. Tali aree si trovano tutte a Rimini nord e sono tutte pertinenze di fabbricati, di cui tre demaniali ed uno privato.
Una soluzione per tali aree potrebbe essere quella di inserirle nel Piano dell'arenile in attesa di essere ri-pianificate con il PUG (e successiva variante al Piano dell'arenile).

MATERIALI DI SCAVO E ARGINI INVERNALI

Il dott. **Montanari**: in merito al riutilizzo dei materiali di scavo derivanti dagli interventi su territorio comunale ed il loro conferimento alla pubblica amministrazione verrebbe disciplinato dalle norme di Piano solo per gli scavi superiori a 300 mc. Sarebbe opportuno non mettere soglie, perché si rischierebbe di perdere materiale utile da tutti gli scavi sottosoglia. Resta un argomento da approfondire, considerando ad esempio la possibilità di aggiungere la verifica, da indagini geognostiche (esistenti e/o effettuate preliminarmente agli interventi) anche per scavi di entità inferiore ai 300 mc, della presenza di materiale sabbioso e prevedere approfondimenti di indagine sulle sue caratteristiche qualora se ne verifichi una presenza uguale o superiore ad una certa percentuale (es. 50%) del materiale da scavare.
In merito agli argini invernali propone di specificare meglio da dove si intende reperire il materiale da accumulare in quanto la "battigia", richiamata nella norma, rappresenta una fascia specifica della spiaggia, emersa e sommersa, particolarmente delicata che non va modificata nel suo equilibrio e pendenza per mantenere la sua capacità di smorzamento dell'onda battente. Si propone di individuare quindi la "battigia" come parte dell'arenile che si estende fino a circa 15 m verso terra dalla linea di riva, nella quale specificare il divieto di prelievo del materiale sabbioso, e più correttamente parlare di "arenile" nello specificare che la sabbia per la realizzazione degli argini invernali può essere movimentata dalla fascia di arenile a partire da 15 metri dalla linea di riva verso terra (cfr. anche "Parere generale argini invernali" dell'UT-Arstpc Rimini, 2023).

AREE COMPLEMENTARI

L'arch. **Turchi** illustra come la relazione generale sia stata integrata con i dati (superficie esistente e volume) inerenti al cosiddetto "triangolone". Spiega come l'assetto proposto dal Piano per le aree complementari risponda all'art.14 comma 3 lettera d del PTPR. Nello specifico chiarisce che le superfici del parco attrezzato e parco speciale, unici ambiti che prevedono realizzazione di volumetrie ammontano al 32% dell'intero ambito del litorale sud pertanto inferiore al 40%.

L'arch. **Pasi** rimarca il fatto che, ai sensi dell'art. 5.7 del PTCP, l'individuazione delle aree libere intercluse aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq oggetto di nuova edificazione andava specificata nelle previsioni del PSC approvato. Pertanto, la previsione di realizzare nuovi manufatti per una superficie massima pari al 32% va verificata alla luce del richiamato disposto normativo.

L'arch. **Lo Iacono** esprime che il tema dei parcheggi pertinenziali in art. 5.7 andrebbe approfondito come focus puntuale assieme agli altri aspetti non ancora trattati.
Si rammenta che le integrazioni inviate informalmente dovranno essere trasmesse formalmente anche al fine di inviarle agli Enti preposti per il rilascio dei pareri di competenza.

La dott.ssa **Bertuccioli** chiede di inviare il materiale con un congruo anticipo rispetto all'ultima seduta di CUAV al fine di consentire un altrettanto congruo tempo di istruttoria per l'espressione del parere motivato.

L'arch. **Turchi** precisa che resta ancora da affrontare il tema della Disciplina di Piano per il quale è necessaria una ulteriore seduta di STO.
In riferimento alla zonizzazione acustica, precisa che si è pensato di mettere in classe IV le aree adiacenti al lungomare (fasce A e B del Piano) e mettere in III classe le aree (fascia C) dedicate all'ombreggio.

SPIAGGE LIBERE

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0024362 del 04-12-2024 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'arch. **Assunto** ricorda che le spiagge libere si suddividono in tre sottogruppi: quelle libere in senso stretto, i varchi con servizi minimi e le spiagge con servizi sportivi. Per questa ultima tipologia si prevede la manutenzione delle attrezzature a carico dei soggetti che proporranno micro-aggregazioni.
La riduzione delle spiagge libere a Rimini nord è conseguenza del fatto che a nord il piano vigente aveva incluso nelle spiagge libere numerose spiagge private. Un caso a parte si ha per la spiaggia della casa di cura "Sol et Salus" per la quale è in corso di definizione un accordo pubblico-privato che prevede un uso pubblico delle aree a monte e l'individuazione di spiaggia libera per le aree pubbliche frontistanti.
Nei varchi sono previsti arredi da attuarsi attraverso un progetto di opera pubblica, con l'inserimento di un camminamento, panchine e tavolini da gioco.

L'arch. **Masini** rammenta che l'interpretazione di "spiaggia libera" data dal Piano dell'Arenile all'esame non è esattamente quello prefigurato dalla norma regionale, né quello comunemente inteso e che si vorrebbe garantito per finalità elioterapiche. Le aree definite spiagge libere devono poter consentire di fruire della spiaggia senza eccessive sovrastrutture e arredi, fatta salva la dotazione di servizi igienici e docce, ove necessari.
La proposta di Piano denota una estrema parcellizzazione delle spiagge libere di dimensione ridotta. Queste aree, inoltre, sono conformate come "corridoi" di larghezza esigua (15 mt) che – specie se occupati da camminamenti ed altre attrezzature – non consentono una fruizione qualitativamente accettabile. Spiagge libere così conformate rischiano quindi di essere percepite come aree interstiziali rispetto agli stabilimenti.

L'arch. **Corvino** evidenzia che, in linea generale, in molti casi sono state ampliate le spiagge libere esistenti e solo dove è stato possibile ne sono state introdotte di nuove: i cosiddetti "varchi" che, per ampiezza, inibiscono la tipica vita di spiaggia.

Alle ore 13:25, si dichiarano quindi conclusi i lavori della odierna seduta di Struttura Tecnica Operativa.

Rimini, 30 settembre 2024

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0024362 del 04-12-2024 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261902/2024 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Cappucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20DA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29
Allegato D

PROVINCIA
DI RIMINI

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA
(STO)

VERBALE
Seduta del 15 ottobre 2024

ODG: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

Dato atto che:

- durante le sedute di Struttura Tecnica Operativa, tenutesi rispettivamente in data 03/09/2024 e 30/09/2024, è emersa la necessità di proseguire gli approfondimenti in relazione ad alcune tematiche trattate dal Piano;
- con nota prot. n. 20628 del 04/10/2024 a firma della Responsabile della Struttura Tecnica Operativa dott.ssa Maria Lamari, è stata convocata una terza seduta per il giorno 15/10/2024 al fine di proseguire l'esame del procedimento in oggetto;
- al fine di effettuare i necessari approfondimenti sono stati invitati i seguenti Enti:
  - Regione Emilia-Romagna – Servizio pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio e Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica;
  - Comune di Rimini.

Alle ore 14:50 del 15 ottobre 2024, presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, sala riunioni del terzo piano, si aprono i lavori della terza seduta di STO con l'esame all'ordine del giorno ad oggetto: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

La seduta si tiene in modalità mista, ovvero in presenza e in modalità telematica attraverso l'applicativo *Microsoft Teams*, con accesso stanza virtuale per mezzo di specifico *link* inviato ai partecipanti in prossimità dell'orario della seduta.

Introduce la seduta la Responsabile della STO, dott.ssa Maria Lamari, Segretario Generale e Dirigente pro-tempore del Servizio Pianificazione, Urbanistica, la quale dichiara di non poter proseguire l'incontro e delega a sostituirla l'arch. Pietro Masini del Servizio Pianificazione, Urbanistica.

Alla seduta sono presenti i seguenti rappresentanti, delegati e accompagnatori:

Ente	Nominativo e modalità di partecipazione		Qualifica
Regione Emilia-Romagna	Lucia Lo Iacono	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Graziella Guaragno	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Luisa Perini	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Christian Morolli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
Provincia di Rimini	Maria Lamari	(in presenza)	Dirigente - Rappresentante Unico Provincia
	Massimo Filippini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Pietro Masini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Roberta Carlini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
Comune di Rimini	Lorenzo Turchi	(in presenza)	Dirigente settore urbanistica
	Monica Assunto	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Maria Corvino	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Sirielle Campana	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Luca Bellani	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Camilla Alessi	(da remoto)	Consulente Valutazione Ambientale Strategica
ARPAE Rimini	Monica Bertuccioli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'arch. **Masini** dopo una breve introduzione cede la parola all'arch. Turchi il quale definisce l'ordine dei lavori in riferimento all'approfondimento dei quattro temi restanti e lascia che i suoi collaboratori dettaglino nel merito le argomentazioni da trattare.

Il primo argomento oggetto di approfondimento è il DISTANZIAMENTO DEI MANUFATTI DALLA BATTIGIA e viene trattato dall'arch. **Assunto**, la quale evidenzia che nell'arenile del tratto nord non è stato possibile arretrare i manufatti esistenti in quanto, in tale ambito, non è presente il lungomare ed il territorio urbanizzato lambisce la spiaggia. In siffatte condizioni i fabbricati privati sono a ridosso dell'arenile ed i nuovi campi edificatori sono stati posti a 10 m dal confine di proprietà, limite che ha comportato il loro permanere nella stessa posizione dell'esistente.

L'arch. **Masini** evidenzia che in tale contesto si potrebbero invocare le disposizioni normative del DPR 380/2001 riguardanti la ristrutturazione edilizia che ricomprendono, oggi, interventi demolizione e ricostruzione sul sedime preesistente. Tale modalità, applicata ai due tratti del litorale di Rimini nord in cui è previsto l'avanzamento dei manufatti, garantirebbe invece soluzioni insediative conformi alle disposizioni della pianificazione territoriale. Inoltre, un rilievo topografico sovrapposto alle mappe catastali consentirebbe di verificare meglio le posizioni giuridiche (anche rispetto all'invocata necessità di rispetto dei 10 metri da pareti finestrate) e quindi se le previsioni di avanzamento sono effettivamente tutte necessarie e giustificate dalla situazione materializzata in loco. Questo livello di approfondimento garantirebbe, in prospettiva, impatti più contenuti rispetto a quelli prefigurati estensivamente su un tratto di costa di circa 1 km, perché limiterebbe l'avanzamento allo stretto indispensabile (sia in termini di distanze che di casi).

L'arch. **Turchi** ricorda, tuttavia, che la consultazione con i cittadini è stata chiusa con la definizione attuale del progetto e definire oggi una situazione diversa risulta complicato, anche alla luce di alcune sentenze che non sono di questo avviso.

La geol. **Perini** ricorda, comunque, che in alcune particolari situazioni l'alternativa potrebbe essere non prevedere alcun intervento edificatorio sulle aree. Evidenzia inoltre che lo spostamento della linea di costa verso mare è la conseguenza della realizzazione delle barriere artificiali e degli interventi di ripascimento, ma chiede di adottare particolare cautela poiché l'attuale equilibrio, anche frutto dell'intervento antropico, è instabile, in quanto ci troviamo in un contesto di grave carenza di apporti di sedimenti dai fiumi e lungo costa.

L'arch. **Turchi** ricorda che le valutazioni hanno riguardato unicamente l'aspetto paesaggistico e non anche quello dell'alluvionamento.

La geol. **Perini** sottolinea che le mappe dell'alluvionamento mostrano che oggi i fabbricati sono in P2 e che il progetto di piano propone di posizionarli in P3, e quelli che sono già oggi in P3, nella situazione prefigurata si avvicinano alla riva. Entrambe le cose non vanno bene.

L'arch. **Guaragno** fa notare che questo tratto di costa ha la certezza che quegli edifici insistono su un tratto di spiaggia allagabile.

L'arch. **Assunto**, di contro, osserva che è previsto un innalzamento di quota a 1,91 m s.l.m. per i pubblici esercizi e a 1,60 m per i servizi si spiaggia (cabine). Questo porterà a una riprofilatura della spiaggia per tutta l'estensione del fronte mare, a vantaggio della sicurezza.

L'arch. **Turchi** interviene riassumendo che tutte le nuove costruzioni verranno realizzate ad una quota di sicurezza ulteriormente incrementata da dispositivi di sicurezza indiretti (impiantistici ed edilizi), al fine di dare garanzie in caso di eventuali allagamenti.

L'arch. **Lo Iacono** evidenzia come il perseguimento dell'obbiettivo di destagionalizzazione dell'arenile, in particolare nel tratto in argomento, debba essere contemperato con il conseguimento degli obbiettivi di sicurezza territoriale; richiama come le NTA prevedano l'introduzione di usi extra balneari come premialità in caso di aggregazioni.

L'arch. **Turchi** precisa invece che queste attività sono tutte legate agli stabilimenti e seguono la stagionalità.

La geol. **Perini** aggiunge che va considerato come, in caso di eventi estremi, i riporti di sabbia siano soggetti ad erosione ed esite in concreto problema del reperimento del materiale che, considerando la lunghezza del litorale, non è un fattore trascurabile.

L'arch. **Turchi** afferma che non tutti i tratti di costa hanno esigenze di riporti importanti, ad esempio per il tratto 7 di Rimini sud si ha necessità di un riporto di circa 3 centimetri. Inoltre, buona parte del materiale sarà recuperato dal materiale di scavo dei parcheggi interrati, se le tempistiche lo permettono.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Il geol. **Filippini** ritiene che l'esigenza di arretramento di cui si parla oggi sia una problematica esclusivamente paesaggistica in quanto il pericolo di allagamento è già stato trattato in separata sede e risolto con la definizione delle quote di progetto da raggiungere.

Il dott. **Morolli** aggiunge che quanto evidenziato da Filippini è condivisibile, anche se è necessario comunque precisare che manufatti, pur trovandosi alla quota di sicurezza di 1,91 m s.l.m., sono previsti in posizione più avanzata, ovvero la proposta progettuale di avanzamento alla battigia li sottopone ad un rischio maggiore. Questo potrebbe avere come conseguenza la realizzazione di manufatti che alla prima mareggiata avranno le fondazioni "scoperte" a seguito dell'erosione. Deve essere chiaro che si stanno realizzando fabbricati in luoghi ad alto rischio.

L'arch. **Turchi** ricorda che nelle porzioni subito a ridosso sono presenti fabbricati ubicati all'interno del territorio urbanizzato.

Il secondo argomento in trattazione riguarda l'apparato normativo: le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Piano.

Introduce l'argomento l'arch. **Turchi**, il quale specifica che la quota del lungomare per Rimini nord è mediamente 2,20 m s.l.m. (in alcuni punti anche meno) ed è stato introdotto un articolo per portare tutto alla quota di sicurezza in occasione della riqualificazione conseguente le concessioni in scadenza.

L'arch. **Turchi** prosegue illustrando che tutti i percorsi sono in legno, poggiati su telai senza platea di fondazione. Per quanto riguarda i manufatti è stata definita una percentuale di superficie pavimentata attorno agli stessi e stabilito un parametro per il quale la superficie permeabile deve essere il doppio di quella impermeabile.

L'arch. **Lo Iacono** auspica venga condotta una valutazione complessiva della variazione della superficie permeabile a seguito del nuovo assetto di arenile e aree complementari, che illustri come il Piano traduca l'obbiettivo di riduzione delle superfici impermeabilizzate.

L'arch. **Turchi** riferisce che un valore sulla stima dell'esistente non è stato possibile, in quanto non si ha contezza di come siano oggi i camminamenti di collegamento tra stabilimenti e i percorsi interni. In tal senso vi era l'intenzione anche di proporre prescrizioni su tecnologie e materiali con il fine di migliorare questo aspetto.

L'arch. **Masini** sottolinea come sarebbe opportuno effettuare una stima, anche se non del tutto precisa, delle de-sigillazioni al fine di avere un ordine di grandezza di quanto si vuole approntare.

L'arch. **Lo Iacono** richiede un chiarimento anche per quanto riguarda il meccanismo finalizzato alla realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali a servizio dei fabbricati esistenti, all'interno del Parco speciale, di cui all'art 32 delle NTA.

L'arch. **Turchi** sostiene che il meccanismo è il medesimo messo in atto per il progetto del Parco del mare, quando sono state acquisite le aree demaniali statali. Tali aree sono state date in gestione ai privati (per lo più come aree di pertinenza degli alberghi) al fine di utilizzarle come aree di parcamento privato, non avendo le strutture alberghiere aree di pertinenza private. La formula individuata con il Parco del mare prevede la possibilità di concedere in diritto di superficie queste aree per 50 o 99 anni. Allo stesso modo è stato previsto un bando per dare in gestione ai privati aree pubbliche per realizzare parcheggi pertinenziali privati.

L'arch. **Masini** sostiene che un altro modo di gestire gli aspetti più critici poteva essere affrontandoli alla stregua di quanto approntato con la colonia Enel, cioè attraverso una variante esplicita al PTCP/PTPR. Poiché tale scelta non è stata fatta, oggi non rimane che verificare la fattibilità di quanto proposto rispetto agli articoli di riferimento della strumentazione sovraordinata.

La dott.ssa **Bertuccioli** interviene affermando che un altro aspetto critico, da approfondire, è quello inerente alla previsione che vedrebbe, in caso di macro-aggregazioni, la possibilità di realizzare piscine fino a 300 mq di superficie e chiringuitos "aggiuntivi".

L'arch. **Turchi** riscontra affermando che è stata una scelta legata alle esigenze della spiaggia. Considerate le temperature che negli ultimi anni vengono raggiunte durante le ore diurne, la spiaggia ha iniziato ad essere frequentata al tramonto, cioè in orari che fino a qualche anno fa erano quelli in cui veniva lasciata. Da qui l'esigenza di ampliare l'offerta di punti di refrigerio e ristoro.

Il dott. **Morolli** afferma che i chiringuitos in riva al mare hanno le stesse problematiche di cui abbiamo parlato fino ad ora in relazione alle condizioni meteo-marine avverse, che negli ultimi anni si sono verificate anche in estate o nei periodi di prolungamento della stagione balneare. In tali circostanze si potrebbero verificare le stesse problematiche dette a proposito delle cabine e dei pubblici esercizi.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"

Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

La dott.ssa **Bertuccioli** interviene chiedendo se vi sono in previsione progetti o zone speciali dedicate alla tutela del Fratino e suggerisce di valutare se è opportuno un approfondimento al pari delle aree oggetto di ri-naturalizzazione.

L'arch. **Turchi** sottolinea che vi sono funzioni in alcune zone del piano che potrebbero essere compatibili con le zone di tutela del Fratino. Ad ogni modo, al fine di introdurre le ultime modifiche e apportare le correzioni necessarie, chiede la possibilità di fissare una ulteriore seduta di STO per il 29 ottobre o per il 5 novembre per la definizione della quale verranno valutate congiuntamente le disponibilità.

Alle ore 18:30, si dichiarano quindi conclusi i lavori dell'odierna seduta di Struttura Tecnica Operativa.

Il segretario verbalizzante
Roberta Carlini
(*documento firmato digitalmente*)

Il Responsabile della STO
Maria Lamari
(*documento firmato digitalmente*)

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Cappucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20DA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Allegato E

PROVINCIA
DI RIMINI

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA
(STO)

VERBALE
Seduta del 5 novembre 2024

ODG: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

Dato atto che:

- durante le sedute di Struttura Tecnica Operativa, tenutesi rispettivamente in data 03/09/2024, 30/09/2024 e 15/10/2024 è emersa la necessità di proseguire gli approfondimenti in relazione ad alcune tematiche trattate dal Piano;
- con nota ns. prot. n. 21963 del 29/10/2024 a firma della Responsabile della Struttura Tecnica Operativa dott.ssa Maria Lamari, è stata convocata una quarta seduta per il giorno 05/11/2024 al fine di proseguire l'esame del procedimento in oggetto;
- al fine di effettuare i necessari approfondimenti sono stati invitati i seguenti Enti:
  - Regione Emilia-Romagna – Servizio pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio e Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica;
  - Comune di Rimini.

Alle ore 14:45 del 5 novembre 2024, presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, sala riunioni del terzo piano, si aprono i lavori della terza seduta di STO con l'esame all'ordine del giorno ad oggetto: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

La seduta si tiene in modalità mista, ovvero in presenza e in modalità telematica attraverso l'applicativo *Microsoft Teams*, con accesso stanza virtuale per mezzo di specifico *link* inviato ai partecipanti in prossimità dell'orario della seduta.

Introduce la seduta la Responsabile della STO, dott.ssa Maria Lamari, Segretario Generale e Dirigente pro-tempore del Servizio Pianificazione, Urbanistica.

Alla seduta sono presenti i seguenti rappresentanti, delegati e accompagnatori:

Ente	Nominativo e modalità di partecipazione		Qualifica
Regione Emilia-Romagna	Lucia Lo Iacono	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Graziella Guaragno	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
Provincia di Rimini	Maria Lamari	(in presenza)	Dirigente - Rappresentante Unico Provincia
	Giancarlo Pasi	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Massimo Filippini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Pietro Masini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Roberta Carlini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
Comune di Rimini	Carlomario Piacquadio	(da remoto)	Dirigente Urbanistica
	Lorenzo Turchi	(in presenza)	Dirigente
	Monica Assunto	(in presenza)	Funzionario
	Sirielle Campana	(in presenza)	Funzionario
	Luca Bellani	(in presenza)	Funzionario
	Camilla Alessi	(da remoto)	Consulente Valutazione Ambientale Strategica
ARPAE Rimini	Monica Bertuccioli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'arch. **Masini** introduce l'incontro chiedendo al Comune di redigere una relazione, che tenga traccia e dia contezza delle modifiche apportate al progetto adottato, al fine di agevolare l'espressione del parere di competenza. Inoltre, per perseguire le stesse finalità istruttorie, rammenta come sia stata disattesa la richiesta di accorpare le tavole per consentire una visione più generale l'istruttoria.

L'arch. **Lo Iacono** chiede la possibilità di condividere in modo ufficiale gli elaborati trasmessi alla Provincia, poiché necessita di rendere partecipi i diversi uffici regionali tenuti ad esprimersi.

L'arch. **Turchi** anticipa la trasmissione di un nuovo link dal quale accedere a tutto il materiale prodotto, compreso l'elenco delle modifiche apportate. Per quanto riguarda l'accorpamento delle tavole, allo stato attuale risulta difficoltoso poter dar seguito alla richiesta, in quanto il lavoro che consente di ottenere il risultato è lungo e incompatibile con i tempi di consegna previsti.

L'arch. **Assunto** rammenta che l'oggetto dell'odierna seduta di STO è l'approfondimento sulle incongruenze rilevate dagli uffici comunali successivamente all'adozione. Un primo gruppo riguarda gli errori grafici.
Tali incongruenze sono meri errori materiali, come la reimpaginatura di una tavola per inserire una porzione di spiaggia che erroneamente non era stata rappresentata, retini saltati, etichette sbagliate, ecc… Non ci si dilunga su queste incongruenze grafiche perché non sono rilevanti.
Altro gruppo sono le modifiche di contenuto.
Nel fare la revisione degli allegati, ci si è resi conto che i dati non erano sempre allineati. Ad esempio, per il dimensionamento si è riscontrata una errata determinazione delle superfici assegnate agli stabilimenti, dato che quindi è stato corretto. Tali correzioni non incidono sul dimensionamento complessivo ma sono un affinamento dei parametri all'interno degli allegati A e B delle NTA. Questi errori si sono trascinati anche nel conteggio della superficie coperta e superficie impermeabile, che quindi sono stati ugualmente rettificati.
Un'altra modifica apportata ad uno stabilimento balneare di Rimini nord (Bagno 22), dove si è verificato un errore tra la versione assunta e quella adottata conseguente al ridisegno della UMI che ha incluso una porzione di giardino pubblico nell'area di pertinenza privata.
Ultima modifica grafica è la spiaggia libera in zona Bellariva (elab. D1 Tav.2), in prossimità della colonia Enel, dove si è resa più profonda la spiaggia per le attrezzature.
Altro gruppo di modifiche, quello più corposo, riguarda più specificatamente le norme.
Le modifiche normative sono state inserite per chiarire alcuni aspetti a seguito del confronto con altri uffici comunali, oltre a quelle derivanti dagli argomenti trattati in sede di STO/CUAV e dalle relative richieste di correzione.
Alcuni esempi: art. 1, comma 2, in merito alle aree complementari è stata modificata la norma per chiarire meglio il significato di tali aree; all'art. 2, comma 3 è stato chiarito quali elaborati di piano sono prescrittivi e quali non lo sono. In particolare, gli elaborati della serie D1_Tav.2 e D1 Tav. 3 hanno valore prescrittivo perché incidono e regolano gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.

L'arch. **Masini** rileva che la modifica inserita all'art. 2 comma 3, risultante nella bozza di revisione del 29/10/2024, comporterebbe la necessità di apportare variante ogni qualvolta si intervenga sulla riqualificazione dello stabilimento. Va quindi ancora affinata e precisata al fine di scongiurare un processo iterativo di correzioni.

L'arch. **Turchi** afferma al riguardo che sono state simulate delle trasformazioni e verificato che tale eventualità è solo residuale.

L'arch. **Assunto** continuare con l'illustrazione delle modifiche asserendo che è stato:
- corretto il riferimento all'altezza massima dei fabbricati, a seguito della richiesta in sede di precedente STO;
- chiarito che le terrazze non possono costituire aggetto rispetto al perimetro del manufatto;
- trattato il tema dei percorsi (permanenti e stagionali), introducendo le modifiche suggerite, uniformando la norma, e allineando i contenuti nei vari punti in cui tale argomento è presente. Per Rimini sud il percorso permanente è quello longitudinale continuo, da cui si partono i percorsi stagionali di accesso agli stabilimenti. Diverso per Rimini nord non è stato possibile realizzare un percorso longitudinale continuo permanente a causa della mancanza di spazio. In tal senso è stato meglio chiarita la tipologia dei percorsi e la diversa funzionalità.

L'arch. **Turchi** precisa che, per quanto riguarda i percorsi stagionali, resta la problematica che gli accessi alla spiaggia. Questi accessi sono stati realizzati con il progetto del Parco del mare e spesso non coincidono con quelli di ingresso agli attuali stabilimenti balneari. Inoltre, al fine di garantire la possibilità di raggiungere la battigia anche nel periodo invernale, durante il quale è prevista l'installazione di barriere a protezione della parte costruita in caso di mareggiate, è stato previsto il mantenimento anche di alcuni accessi di penetrazione (fino alla zona B), che quindi saranno permanenti.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'arch. **Masini**, in considerazione del fatto che questi percorsi sono permanenti, chiede ancora una volta che il Piano verifichi le quote permeabilità esistenti e di progetto.

L'arch. **Turchi** afferma che tali percorsi sono direttamente appoggiati sulla sabbia, senza sottofondo, pertanto, ciò che influisce è la sola doga in legno, situazione totalmente differente dalla situazione attuale. Inoltre, le superfici impermeabili sono all'interno dei campi edificatori, la cui dimensione è mediamente il doppio di quella edificabile, quindi facilmente controllabili.

L'arch. **Assunto** continua l'illustrazione affrontando il tema degli esercizi commerciali presenti sull'arenile privato a Rimini nord. E' stato chiarito che sono in tutto 5 o 6 edicole esistenti.

L'arch. **Turchi** aggiunge che tali esercizi, come i circa 12 bar-ristoranti, si trovano sull'arenile ma sono più attinenti alla città costruita che non alla spiaggia. Sono tutti piccoli bar poi nel tempo trasformati in ristorantini che necessitano di avere maggior agio per poter esercitare la funzione. Al fine di consentire il loro ampliamento è stata incentivata la demolizione degli esercizi commerciali, non più ammessi come destinazione sulla spiaggia, le cui aree si prevede diventino pubbliche e libere e le superfici accorpate ai pubblici esercizi esistenti per renderli più funzionali.

L'arch. **Assunto** inoltre rende noto che è stata rivista la norma sulle tende.

L'arch. **Turchi** entra ne dettaglio asserendo che, sostanzialmente, sono stati previsti tre tipi di tendaggi: il pergolato legato ai pubblici esercizi, le tende a bracci che, anche se impermeabili sono previste come attività edilizia libera purché retrattili e insistenti sul campo edificatorio e in ultimo le pergo-tende la cui normativa non è stata modificata rispetto la versione adottata.

L'arch. **Masini** prendendo spunto dal cenno ai tendaggi, chiedendo quali caratteristiche sono previste invece per le superfici porticate.

L'arch. **Assunto**, afferma che i portici sono normati all'art. 17 e sono altra cosa rispetto a quanto descritto poc'anzi. Prima si chiamavano superfici accessorie poi con la modifica sono state chiamate superfici porticate.

L'arch. **Turchi** precisa che queste superfici sono correlate ai pubblici esercizi, che a Rimini sud sono circa 68-69 pari a quelli oggi esistenti. A seguito delle osservazioni e con lo spostamento del percorso longitudinale verso mare, ci è stato chiesto di prevedere il pubblico esercizio dislocato più vicino al mare. Per l'intervento singolo è stata mantenuta la medesima norma adottata, mentre per le micro-aggregazioni si è data la possibilità di dividere il pubblico esercizio, collocato nel campo edificatorio, in parte a monte e in parte verso mare. A tal proposito, il SUAP ha fatto presente che la suddivisione avrebbe comportato la necessità di avere una nuova licenza commerciale, cosa che l'Amministrazione non è intenzionata a concedere. Per tale motivo è stata trovata una soluzione che prevede la parziale dislocazione del pubblico esercizio, come portico, verso mare, ma sempre all'interno del campo edificatorio. Tale portico risulta una struttura che va conteggiata nella superficie coperta ma è di fatto un chiringuito sotto un porticato.

L'arch. **Assunto** prosegue col tema delle aree complementari. Alle previsioni inerenti tali aree sono state apportate modifiche a seguito di richiesta del settore LLPP tesa ad introdurre la possibilità di realizzare attività sportive nel "Triangolone": per questo è stata aggiunta la funzione ricreativa. Altra modifica riguarda la tipologia di intervento (art. 30, co. 4) che è affidata al pubblico ma anche ad un partenariato pubblico-privato.
Inoltre, riguardo alla norma di PTCP di cui all'art. 5.7 co. 3 lett. c), che stabilisce un preciso rapporto (40%-60%) tra superficie destinata agli interventi e dotazioni territoriali, per la zona di Rimini sud ci si è accorti che alcune piazze contenevano ancora il riferimento impostato sulle singole aree (singola piazza) mentre come Comune vorremmo che tale rapporto si riferisca a tutto il parco attrezzato. Per adeguarci a quanto richiesto nella precedente seduta, fatto 100 l'area complessiva del Parco del mare, è stato verificato che il Parco urbano, assimilabile alle dotazioni, è pari al 60% del totale mentre il Parco attrezzato, quale area su cui sarà concentrata la volumetria edificabile, non supera il 40% (più esattamente raggiunge il 32%) rispettando così quanto previsto dalla normativa sovraordinata.

L'arch. **Turchi** quindi l'ambito di riferimento è composto dalla sommatoria del Parco urbano e del Parco attrezzato. La superficie investita dagli interventi è all'interno del 40% del parco attrezzato ed interessa una superficie inferiore al 40% del totale. Il Parco speciale si trova all'interno del Parco urbano. Questo conteggio è esplicitato nella documentazione allegata al progetto. A questo conteggio sono state decurtate le aree già edificate: colonia Enel e 'Triangolone'.

L'arch. **Assunto** continua l'elencazione delle modifiche citando l'inserimento di un nuovo articolo, l'art. 42, richiesto per regolamentare il tema delle terre di scavo e utilizzare la sabbia ricavata per il ripascimento delle spiagge.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'arch. **Masini,** in riferimento a quanto integrato all'art. 30 co. 4 in merito al partenariato pubblico-privato, ritiene un po' ridondante la specifica. Allo stesso modo, qualora sia suffragato quanto sopra precisato ai sensi dell'art. 5.7 co. 3 lett. c del PTCP, l'ulteriore alinea del comma, ancora riferita al 40%, risulta superflua.

L'arch. **Turchi** concorda sulla ridondanza dei riferimenti al partenariato: è una richiesta partita dai LLPP che non necessita di un dettaglio e verrà tolta, così come il riferimento al 40% del secondo alinea.

L'arch. **Assunto** passa in rassegna un altro articolo modificato, il 23, oggetto di integrazione a seguito dell'arretramento dei manufatti di spiaggia, il quale ora impone a tutti coloro che realizzano gli interventi edilizi in aree soggette ad alluvioni frequenti P3 l'imposta di una quota di sicurezza per tutti i manufatti (quindi non solo per i pubblici esercizi) pari a 1,91 metri s.l.m., secondo quanto emerso dagli studi idraulici.

L'arch. **Turchi** sul tema espone che nelle precedenti STO non è stato chiarito a sufficienza che la quota di sicurezza per i manufatti è 2,85 m s.l.m. Pertanto, tutto quello che si trova ad una quota inferiore è comunque soggetto a rischio allagamento. Di fatto l'analisi definisce tre battenti: il primo ad una quota di 1,91 m, il secondo ad una quota a 2,14 m con proiezione a 50 anni ed un terzo alla quota di 2,85 m con tempi di ritorno a 100 anni. Quindi con l'innalzamento ci si mette al riparo fino a 1,91 m mentre chiediamo di mitigare il rischio attraverso una serie di adeguamenti sul fabbricato che possano mettere in sicurezza l'edificio fino alla quota di 2,14 m. Questa condizione è stata sviluppata per tutti gli edifici sul territorio e deve essere rispettata, con la modifica apportata, anche a tutti gli edifici che si trovano in zona P3 di PGRA siano essi pubblici esercizi o servizi di spiaggia.
La parte retrostante che, per Rimini nord, dista circa 10 m dalle aree dei fabbricati prospicienti è un'area che nelle tavole viene rappresentata con una linea viola tratteggiata e individua una fascia sulla quale l'Amministrazione si riserva di intervenire per la messa in sicurezza del territorio retrostante. Si tratta di un'ipotesi, che non è perseguita dal presente piano, sulla quale attualmente è previsto un percorso a raso ma che in futuro potrebbe essere trattata per un riporto di materiale come invece realizzato sin d'ora sul tratto sud. Per la spiegazione di questo concetto si veda l'art. 34. Questa fascia è collegata all'attuale quota stradale che si trova a circa 2,14÷2,20 metri s.l.m. Questo significa che nemmeno la quota stradale riesce a costituire una barriera di sicurezza per l'edificato retrostante quindi per questa porzione di territorio un intervento lo si dovrà prevedere. La previsione della barriera occupa uno spazio, così come già verificato per Rimini sud, di circa 6-8 metri. Per questo motivo è stato lasciato uno spazio di circa 10 m dalle pareti finestrate, che di fatto spinge gli edifici ad avanzare.

Il geol. **Filippini** chiede di illustrare meglio come si relaziona la fascia (futura barriera) con l'esigenza di creare una passeggiata parallela alla costa.

L'arch. **Turchi** chiarisce ulteriormente che per ora la camminata viene fatta a raso ma nulla vieta che in un futuro la camminata possa essere fatta alla quota di 2,85 m s.l.m. Il piano non si pone l'obiettivo di mettere in sicurezza l'edificato retrostante. Questo aspetto è stato rimandato in quanto ci sono tratti per i quali non si è ancora trovata una soluzione di chiusura. Quindi di fatto per ora ci si è dati come obiettivo di piano per Rimini nord il raggiungimento della quota di 2,14 m per il territorio urbanizzato. Le azioni da perseguire saranno tese a raggiungere quella quota, oggi non presente.

L'arch. **Pasi** puntualizza che gli edifici presenti sull'arenile avanzano, per creare questa fascia di 10 m, anziché mantenere almeno la distanza attuale.

L'arch. **Turchi** interviene per ribadire che su queste aree di Rimini nord ci sono una serie di problematiche: questa della barriera è una ma ce ne sono anche altre. Abbiamo anche la problematica della distanza dei 10 m dalle pareti finestrate. La somma di tutto questo genera quel tipo di progetto, anche se la Regione ci ha già evidenziato le sue perplessità sull'avanzamento di quelle strutture.

L'arch. **Pasi** afferma che anche per gli uffici provinciali l'avanzamento dei manufatti, specie nella fascia di Rimini nord, è un problema di conformità col PTCP.

L'arch. **Turchi** commenta il processo di confronto intercorso su questo tema, sostenendo che il Comune, per quanto possibile, ha tentato di revisionare il progetto sulla scorta dei rilievi formulati mentre non ha ritenuto opportuno modificare nella fase (post osservazioni) il progetto in misura così profonda per non porre limiti diversi che non tenessero conto della distanza di 10 m tra pareti finestrate.

L'arch. **Masini**, asserisce che al riguardo potrebbe venire in soccorso il rilievo dell'arenile commissionato purché coinvolga anche il fronte edificato retrostante alle concessioni demaniali sull'arenile, il quale potrebbe consentire un aggiornamento delle tavole di Piano per Rimini nord affinché sia svolta, quanto meno, una più puntuale verifica delle necessità rispettare i 10 m tra pareti finestrate nei due tratti evidenziati.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'arch. **Turchi** sostiene che il rilievo è finalizzato ai bandi, quindi, riguarda il solo arenile e lo stato concessorio attuale. Esso verrà poi incrociato con il progetto per verificare la reale consistenza degli oggetti che verranno messi a bando. Inoltre, il topografo non ha possibilità di accedere ad aree private perché esegue un rilievo strumentale, sul posto, pertanto, non si ha l'esatta consistenza di quei fabbricati privati. Se dobbiamo prevedere una elasticità del progetto affinché possa essere individuata, qualora possibile, una distanza inferiore, si potrebbe vanificare la messa in sicurezza del territorio retrostante. Ci sono tecniche di parziale sovrapposizione dell'apparato dunale che consentono il deflusso delle acque ma non l'ingresso; tuttavia, di queste tecniche non abbiamo contezza degli spazi necessari alla loro realizzazione e l'arretramento potrebbe pregiudicare questa possibilità.

L'arch. **Lo Iacono** alla luce dell'illustrazione delle NTA modificate fatta oggi, chiede conferma se sia stata prevista l'eliminazione degli usi extra balneari in caso di aggregazioni, limitatamente al tratto di Rimini Nord, chiesta nella precedente STO. Per ogni altra determinazione in merito all'assetto proposto dal Piano per il tratto di Viserba, si rimanda alla valutazione delle integrazioni da parte dei Servizi regionali nell'ambito del Gruppo Interdirezionale, non appena verranno trasmesse.

L'arch. **Turchi** conferma che l'invocata modifica alla norma non è stata effettivamente inserita.

La dott.ssa **Guaragno** anticipa che la Regione si esprimerà a seguito della consegna del materiale definitivo e sentiti i vari uffici, anche quelli competenti in materia di difesa del suolo, oggi non presenti. Tuttavia, anche da incontri informali recenti sono emerse perplessità sempre in merito all'avanzamento dei manufatti perché il livello di rischio non dipende solo dalle quote a cui ci si pone ma è anche dalla forza della mareggiata che è più forte man mano che ci si avvicina alla battigia. Si sofferma su una serie di altre considerazioni sulla fattibilità o opportunità di interventi più complessi, come la fascia libera per realizzare la futura barriera. Se, da un lato, si riconosce che la realizzazione dell'apparato dunale potrebbe avere anche una funzione di messa in sicurezza dell'edificato, dall'altro non è chiarita la concreta possibilità di reperire tutta la sabbia necessaria perché questo avvenga.

Inoltre, il suggerimento già dato al Comune per i tratti così a rischio è stato anche quello di non insediare manufatti che prevedono una destagionalizzazione. Ad ogni modo verrà fatta una valutazione congiunta che terrà conto degli elementi presentati che potrà essere messa a verbale.

L'arch. **Lo Iacono** riferisce degli scambi dei shapefile relativi a tutele e vincoli paesaggistici intercorsi tra Regione e Comune, e rappresenta che la Regione si esprimerà esclusivamente sulla porzione di territorio oggetto di Piano, il cui perimetro deve pertanto essere rappresentato nella Tavola dei Vincoli. Nell'ambito delle verifiche effettuate sugli shapefile relativi all'aggiornamento della Tavola dei Vincoli, si sono riscontrate alcune difformità inerenti tanto i perimetri dei vincoli che delle tutele paesaggistiche, rispetto alle quali si rappresenta la massima disponibilità a un confronto, prendendo a tal fine contatti con i colleghi d'Area, per addivenire, prima del CUAV conclusivo, a perfezionare tale elaborato.

L'arch. **Turchi**, sostiene che la correzione degli errori inerenti i vincoli presenti nel Piano dell'arenile potrebbe essere effettuata in sede di approvazione definitiva dello strumento.

L'arch. **Masini** chiede di chiarire, a proposito di colonie, quali sono le previsioni per la colonia Enel a seguito della demolizione perché in alcune occasioni si è prefigurato l'utilizzo per spazi pubblici ma non è chiarito in normativa cosa si intende realizzare.

L'arch. **Turchi** riferisce che sull'area della colonia si prevede di realizzare un parco attrezzato, una piazza di connessione tra l'arenile e il territorio adiacente, più una struttura ludico sportiva con piscina nella stagione estiva. Evidenzia inoltre che le modifiche presentate oggi hanno comportato anche una modifica della Valsat.

La dott.ssa **Alessi** espone che la parte più sostanziale delle integrazioni sono inerenti all'esplicitazione delle difficoltà di arretramento per la porzione di arenile di Rimini nord, finalizzata alla messa in sicurezza dell'edificato retrostante. Ci sono altri due punti: il primo riguarda le aree complementari, per le quali è stato aggiunto un paragrafo che rende conto del perseguimento degli obiettivi del PTCP e PTPR; un altro aspetto riguarda il dimensionamento, dove a seguito delle modifiche sul ricalcolo è stata aggiornata la Valsat che illustra il percorso dell'accertamento delle consistenze al '93 e il ri-assegnamento delle superfici nel rispetto della riduzione del 10%. Poi c'è un ultimo punto, oggetto di discussione della precedente STO, che riguarda l'aggiornamento di una sezione della sintesi del QC all'interno della Valsat riferito alle colonie del Fratino, che nidifica nella zona sud dell'arenile, nell'ambito della quale si è inserito un paragrafo che aggiorna i dati reperiti, dando atto che allo stato attuale non si è riscontrata la presenza della colonia che aveva nidificato negli ultimi 12 anni. Nel caso vengano apportate ulteriori modifiche al piano, sarà allineata anche la Valsat

Alle ore 16:45, si dichiarano quindi conclusi i lavori della odierna seduta di Struttura Tecnica Operativa.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

Il segretario verbalizzante
Roberta Carlini
(*documento firmato digitalmente*)

Il Responsabile della STO
Maria Lamari
(*documento firmato digitalmente*)

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Cappucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20DA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29
Allegato F

PROVINCIA
DI RIMINI

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA
(STO)

VERBALE
Seduta del 15 gennaio 2025

ODG: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

Dato atto che:

- durante le sedute di Struttura Tecnica Operativa, tenutesi rispettivamente in data 03/09/2024, 30/09/2024, 15/10/2024 e 5/11/2024 è emersa la necessità di proseguire gli approfondimenti in relazione ad alcune tematiche trattate dal Piano;
- con nota prot. n. 225531 del 20/12/2024 a firma della Responsabile della Struttura Tecnica Operativa dott.ssa Maria Lamari, è stata convocata una quinta seduta per il giorno 15/01/2025 al fine di proseguire l'esame del procedimento in oggetto, seguita poi dalla nota prot. 568 del 13/01/2025 finalizzata all'anticipazione degli orari per impegni sopraggiunti dei componenti della STO;
- al fine di effettuare i necessari approfondimenti sono stati invitati i seguenti Enti:
  - Regione Emilia-Romagna – Servizio pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio e Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica;
  - Comune di Rimini.

Alle ore 9:00 del 15 gennaio 2025, presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, sala riunioni del terzo piano, si aprono i lavori della terza seduta di STO con l'esame all'ordine del giorno ad oggetto: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. APPROFONDIMENTI TECNICI.

La seduta si tiene in modalità mista, ovvero in presenza e in modalità telematica attraverso l'applicativo *Microsoft Teams*, con accesso stanza virtuale per mezzo di specifico *link* inviato via e-mail ai partecipanti alla seduta.

Introduce la seduta la Responsabile della STO, dott.ssa Maria Lamari, Segretario Generale e Dirigente pro-tempore del Servizio Pianificazione, Urbanistica, lasciando la parola all'arch. Pietro Masini del Servizio Pianificazione, Urbanistica.

Alla seduta sono presenti i seguenti rappresentanti, delegati e accompagnatori:

Ente	Nominativo e modalità di partecipazione		Qualifica
Regione Emilia-Romagna	Lucia Lo Iacono	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Graziella Guaragno	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Luisa Perini	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Roberto Montanari	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Olga Sedioli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
	Christian Morolli	(da remoto)	Funzionario – Componente STO
Provincia di Rimini	Maria Lamari	(in presenza)	Dirigente - Rappresentante Unico Provincia
	Giancarlo Pasi	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Massimo Filippini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Cristian Maffei	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Pietro Masini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
	Roberta Carlini	(in presenza)	Funzionario – Componente STO
Comune di Rimini	Lorenzo Turchi	(in presenza)	Dirigente settore urbanistica
	Monica Assunto	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
	Maria Corvino	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Carlo Lisi	(in presenza)	Funzionario settore urbanistica
Sirielle Campana	(da remoto)	Funzionario settore urbanistica
Luca Bellani	(da remoto)	Funzionario settore urbanistica

L'arch. **Masini** dopo una breve introduzione evidenzia che manca l'aggiornamento del documento di Valsat e che non vi è una precisa rispondenza tra il perimetro del Piano dell'arenile e il perimetro del territorio urbanizzato, il che comporta che alcune aree sono escluse da entrambi gli strumenti e verrebbero così ad assimilarsi ad aree 'bianche', cioè prive di pianificazione, in contrasto con gli obblighi di legge.

L'arch. **Turchi** riconosce che le "aree bianche" (prive di pianificazione) sono quattro e sono, di fatto, aree libere (porzioni di particelle catastali) che per loro conformazione sono pertinenze di strutture ricettive, erroneamente inserite nel Piano dell'arenile; tuttavia, ad oggi sono escluse dal territorio urbanizzato. Una modifica del TU comporterebbe, tra l'altro, variante al RUE, cosa che ad oggi non è più possibile fare.

L'arch. **Lo Iacono** richiama come in fase di consultazione preliminare, anche in ragione dell'entità delle aree in argomento, si fosse valutato che il Piano dell'Arenile non apportasse modifiche al perimetro del territorio urbanizzato.

L'arch. **Masini** chiede comunque di sistemare gli elaborati per chiarire cosa sta dentro e cosa fuori dal Piano dell'arenile.
Altra questione da approfondire è il distanziamento dei manufatti dalla battigia per ottemperare ad uno specifico obiettivo di PTPR/PTCP. L'obiettivo è stato declinato nella generalità dei casi (tavola E ALL_TAV1_a/b) in un non avanzamento, mantenendo, come fronte massimo da dedicare alla parte edificata, l'attuale posizione delle cabine, tranne in alcuni casi a Rimini nord, dove si ha invece un avanzamento per far posto ai percorsi longitudinali e per motivi di rispetto delle distanze tra pareti finestrate. Il Comune ha mantenuto fermo questo intendimento, non recependo quanto già evidenziato negli incontri precedenti in relazione ai contenuti della strumentazione regionale e provinciale. Per tale motivo si reitera la richiesta di arretramento. Stessa considerazione viene fatta anche per gli altri manufatti previsti dal piano, quali i chiringuitos in prossimità della battigia. Tralasciando motivi di sicurezza idraulica, sotto il profilo paesaggistico resta un punto dolente. Si chiede pertanto che il Piano dell'arenile non contempli questa possibilità come pure di non individuare campi edificatori a mare dei percorsi pedonali o in posizioni più avanzate rispetto alla linea dei fronti precedenti. E' il caso di quei manufatti che sono stati definiti "installazioni irrilevanti" (attrezzature di carattere ludico).
Passando al tema della riduzione delle superfici coperte, Masini evidenzia come con la documentazione integrativa siano state recepite le precedenti osservazioni ed è stata chiarita la logica che sta dietro alla riassegnazione per raggiungere l'obiettivo di riduzione del 10%. Il dato fornito oggi soddisfa quanto previsto dal PTCP/PTPR. Restano tuttavia delle incongruenze in tabelle e negli elaborati. Resta da chiarire anche quanto indicato nelle due colonne della tabella a pag. 28 dell'elaborato A_REL che parla, da una parte, di massima superficie assegnata, e dall'altra di obiettivi di piano: non è del tutto chiaro a cosa ci si riferisce, anche in ragione della terminologia che viene usata in altri passaggi documentali.
Altro tema un po' più delicato riguarda invece la narrazione volta ad accertare la congruenza tra le superfici esistenti e quella rilevata nel 2005, posto che tutto il ragionamento fatto in fase di consultazione preliminare è stato abbandonato e sostituito da una più stringata definizione. Sarà quindi richiesto un *excursus* (anche con sovrapposizione di immagini satellitari) finalizzato alla verifica delle superfici esistenti. Qualora emergano discrepanze con il dato assunto vi chiederemmo di prevedere qualche dispositivo volto a ridurre proporzionalmente le superfici da riassegnare.
Nel merito delle Spiagge libere e varchi visuali, invece, il QC (ma anche la Valsat) indica come fattore di criticità la scarsità di spiagge libere. Per questa ragione il Piano prevede di risolvere la criticità con l'inserimento di nuove spiagge libere. Se ne prevedono due a Rimini nord ed una serie, in corrispondenza delle piazze, a Rimini sud. Per il tratto sud le nuove spiagge libere hanno delle dimensioni troppo esigue per essere definite tali e non assolvono alle esigenze dell'utenza che non vuole ricorrere all'affitto di lettini e ombrelloni. Anche per questo aspetto vi chiederemo di rivedere l'impostazione perché l'aumento numerico delle spiagge libere non è sufficiente a dimostrare che quella scelta si dimostra efficace al raggiungimento dell'obiettivo e a risolvere la criticità iniziale. Si chiede pertanto di ampliare l'ampiezza delle spiagge libere, almeno a 30 metri, rispetto ai 15 metri previsti, in quanto, per un fattore di forma (larghezza ridotta e profondità elevata, oltre 100 metri), la presenza di percorsi, di manufatti, di aree verdi, non risultano idonee ad assolvere la funzione loro attribuita. Restano poi da capire, rispetto al 20% di spiagge libere imposto dalla normativa regionale (espresso in termini di fronte mare) quale sia il dato di partenza e quale *gap* si intende colmare. Non sembra che questo tema venga affrontato, pertanto se ne chiede l'approfondimento.
Per quanto riguarda l'altezza dei manufatti, al di là dell'aumento di quota per i motivi di sicurezza idraulica, si era già evidenziato in precedenza che i manufatti dovranno attestarsi sull'altezza minima prevista dalle norme igienico-sanitarie. La questione delle altezze interne è collegata anche alle terrazze dei pubblici esercizi, che si prevedono fruibili, comportando la necessità di realizzare scale, impianti di sollevamento, parapetti, strutture ombreggianti (ombrelloni,

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

tende, ecc.). Tutte questi elementi rischiano di occultare la visuale del mare, inficiando così l'obiettivo richiesto dalla norma sovraordinata. Anche in questo caso, nel corso degli incontri sono stati richiesti chiarimenti ma non sono stati fatti passi significativi e risolte tutte le incongruenze. In particolare, alcuni elaborati fanno ancora riferimento all'altezza utile piuttosto che all'altezza totale (ad esempio, questo parametro pare sia stato modificato solo in nell'allegato A alle Norme e non anche negli allegati B e C).

Per quanto concerne le direttive regionali (delibera di Consiglio Regionale n. 468/2003), si evidenzia che tale fonte normativa assume un carattere cogente, così come confermato dalla legge di riforma L.R. n. 9/2002, ed in particolare dall'art. 2. Non sembra essere presente all'interno della documentazione quella compiuta trattazione dei vari punti (requisiti) previsti dalle direttive. In particolare, si rammentano le disposizioni sull'accorpamento delle concessioni e sulle spiagge libere. Sotto il profilo del numero delle concessioni, il Piano dichiara apertamente di mantenere il numero delle concessioni esistente e non sembrano esserci obiettivi volti al raggiungimento del risultato auspicato dalla Direttiva. Anche nel caso delle micro-aggregazioni, unico esempio che cita l'argomento, il Piano prevede la possibilità, non l'obbligo, di andare a ridurre il numero delle concessioni. Con il progetto unitario i concessionari avranno la facoltà di chiedere l'accorpamento delle concessioni, facoltà tutta lasciata in capo ai privati che potranno tranquillamente (prevedibilmente) non perseguire, disattendendo gli obiettivi dettati dalla norma sovraordinata. Si chiede pertanto che l'aggregazione diventi un obbligo nel caso degli interventi di micro o macro-aggregazione, escludendo comunque gli interventi singoli, sui quali sarebbe comunque possibile intervenire attraverso il bando, concedendo punteggi aggiuntivi da assegnare ai candidati qualora vi sia l'impegno di fondere le concessioni.

Un ulteriore aspetto che si intende osservare è rivolto alle installazioni rilevanti (così qualificate perché creano barriera visiva ovvero ostruzione della vista mare) per le quali si chiedono una serie di precisazioni: la prima riguarda le pavimentazioni sottostanti, chiedendo se potranno insistere su sottofondo permeabile o impermeabile, la seconda se siano manufatti permanenti o stagionali, infine se sia previsto o meno il contenimento massimo delle altezze, visto che attualmente si contemplano alte sino a 5 metri.

Sulle piscine è stata effettuata una simulazione: nel caso in cui tutti i nuovi concessionari facessero ricorso ad interventi di macro-aggregazione, si verrebbero a determinare circa 60-70 piscine. In termini quantitativi, questo è un aspetto che merita approfondimenti perché impatta dal sotto il profilo paesaggistico, in quanto la presenza di un così alto numero di piscine di dimensione fino a 300 mq, anche se a scapito di superfici coperte, può far sorgere qualche dubbio di coerenza con gli invocati obiettivi di ri-naturalizzazione dell'arenile.

Sulle aree complementari che sono per lo più aree di proprietà pubblica in prossimità (a monte) delle concessioni demaniali il Piano le declina in tre sottospecie: Parco attrezzato, Parco urbano e Parco speciale. Il Parco attrezzato – è stato detto – è l'unico ambito in cui è possibile realizzare attrezzature incidenti sul volume. Il Parco attrezzato coincide sostanzialmente con le aree individuate dal RUE in ambito AUCT_4. Una di queste aree è quella del "triangolone" sul quale si prevedono le più consistenti quote di edificazione. La documentazione trasmessa non fornisce tutti gli elementi utili ad una valutazione. Innanzitutto, l'art. 30 delle NTA non esprime chiaramente la dimensione delle singole aree, e questo dato è necessario per capire se sulle stesse sussistono, secondo le disposizioni sovraordinate, possibilità di intervento. Se la superficie è minore di 8.000 mq l'area è sostanzialmente inedificabile, se maggiore di 8.000 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione su una quota pari al 40% della superficie territoriale. Alcune di queste aree sono già edificate ma la stessa norma non indica per ciascuna il volume esistente (dato assai importante in quanto il PTCP prevede la possibilità di incrementare lo stesso del 20%). Quindi i 32.000 mc di volume che si prevede di insediare non si capisce se rispettano questo requisito. Il Comune ha invece già chiarito che i 16.000 mc previsti nel "triangolone" sono un 'di cui' rispetto ai 32.000 mc ma sarebbe opportuno che venissero esplicitati i criteri di ripartizione della volumetria nelle varie aree. Ad esempio, dalle relazioni si evince che una parte della volumetria della colonia Enel si intende conservarla in loco ma non vengono forniti valori, nemmeno come ordine di grandezza.

Nel caso del Parco speciale, caratterizzato da aree pubbliche (ex demaniali) di fronte alle strutture alberghiere, già date in concessione agli operatori turistici, si prevede di concederle in diritto di superficie per finalità di parcamento privato a servizio delle strutture ricettive medesime. Queste previsioni replicano in parte quelle di RUE, strumento che tuttavia prevede il mantenimento di quote di permeabilità, l'assenza di recinzioni e di dislivelli al fine di garantire la fruizione pubblica. Tali disposizioni non sembrano tutte confermate nella norma del Piano dell'arenile. Si chiede quindi di riportare anche nel Piano dell'arenile le stesse specifiche contenute della norma di RUE.

Tornando al parco attrezzato, l'arch. Masini segnala come l'art. 30 delle NTA del Piano adottato preveda che è sempre ammessa la realizzazione di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche, tra cui i parcheggi pluripiano, che non saranno computati nella volumetria complessiva. Pur non volendo entrare nel merito delle norme edilizie di dettaglio e quindi rimanendo a scala sovracomunale, si segnala che la volumetria complessiva che il PTCP intende regolamentare (+20% di incremento), non distingue la natura dell'ingombro; quindi, tiene conto anche dei volumi derivanti dalla realizzazione di parcheggi fuori terra.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

L'arch. **Lo Iacono** condivide quanto affermato da Masini e cioè che risulta corretto conteggiare tutti i volumi di quanto verrà realizzato fuori terra, compreso il volume dei parcheggi. Ad ogni modo sembra ci siano ampi margini di superficie in gioco che consentono di non compromettere le previsioni di progetto del Piano per le aree complementari.

Il geol. **Montanari** afferma di non aver niente da aggiungere a quanto già detto sulle aree a rischio di Rimini nord. Preannuncia l'elaborazione di un parere in sede di CUAV.

L'arch. **Lo Iacono** ribadisce la posizione già espressa anche sugli altri punti evidenziati dalla Provincia, molti dei quali sono già stati oggetto di rilievi anche da parte nostra sia in sede di CUAV che di STO, rimandando per le determinazioni conclusive al parere motivato di CUAV

L'arch. **Turchi** controdeduce alle osservazioni sin qui fatte partendo dal dimensionamento. Su questo, il Comune ha fatto un lavoro di verifica sul dimensionamento, fattore che detta le regole principali delle trasformazioni sulla spiaggia. Il Piano particolareggiato dell'arenile approvato nel 2006, ai sensi della L. 47/78 ha avuto un parere da parte della Provincia, di cui vi è stata trasmessa informalmente l'istruttoria allegata alla delibera di Giunta Provinciale nella quale vengono ripetuti e analizzati i dati volumetrici del Piano dell'arenile. Per questo motivo si fa riferimento a quel dato perché era quello assentito nell'ambito dell'approvazione. Ci sembrava un dato certo da cui partire anche perché era quello più vicino alla istituzione della norma regionale. Poi si possono sempre fare sovrapposizioni con le cartografie regionali o foto aeree dell'epoca. Questo lavoro aggiuntivo può essere di conforto ma non sposta da quanto deciso con il precedente strumento. Se le verifiche dovessero dimostrare dati differenti verrebbero messi in discussione anche i dati precedentemente approvati. L'arenile è una porzione di territorio estremamente complessa, come dimostrano quotidianamente le verifiche dei controlli edilizi e come emerge dagli approfondimenti effettuati negli anni.

Il geom. **Lisi** esprime che la questione della definizione delle superfici presenti sull'arenile è già stata affrontata negli anni '90, anche con la partecipazione di funzionari e dirigenti della Provincia. La necessità di verificare le superfici presenti sulla spiaggia è iniziata negli anni 1970/71 per l'esigenza di incrementare i servizi di spiaggia a seguito del boom del turismo di massa. All'epoca il Comune demandò all'Azienda Autonoma di Soggiorno la gestione della spiaggia di Rimini. Il compito era quello di verificare le strutture esistenti sulla spiaggia, quelle che necessitavano di sostituzione perché obsolete e quelle che invece dovevano essere realizzate perché la spiaggia non reggeva più l'afflusso turistico di massa di quegli anni (70.000 posti letto). Quella licenza edilizia dava la possibilità di realizzare nuove superfici compresi i pubblici esercizi soprattutto nella zona sud da piazza Pascoli fino al Comune di Riccione. Le superfici realizzate con questa licenza, che sono la maggioranza delle superfici realizzate, sono state oggetto della successiva ricognizione degli anni 80-90 di cui parlava prima Turchi, figlia della precedente ricognizione. Decaduto il piano a settembre del 1990 sulla spiaggia si poteva solo fare manutenzione ordinaria o straordinaria per questo è venuta l'esigenza di approvare il successivo piano del 2005. La prima cosa chiesta è stato il rilievo (effettuato nel 2004). Pertanto, tra il 1990 e il 2005 sulla spiaggia non c'era pianificazione e quindi non si poteva realizzare nuova superficie. Le eventuali modifiche sono state realizzate abusivamente, ancora oggi oggetto di monitoraggio da parte dei controlli edilizi, abusi che hanno riguardato non tanto le cabine ma prevalentemente i bar, nati come tali e poi trasformatisi in ristoranti. Dal 2005 in avanti la strumentazione urbanistica sovraordinata ha manifestato l'esigenza inversa di ridurre le superfici sulla spiaggia attestandosi su quelle superfici che la storia ci racconta dal 1971 ad oggi.

L'arch. **Turchi** sottolinea che il parere rilasciato dalla Provincia nel 2006 avvalla l'analisi fatta dal Comune derivante dal rilievo dello stato di fatto delle superfici presenti sull'arenile. Le eventuali sovrapposizioni non porteranno a nulla di più di quanto abbiamo già individuato.

L'arch. **Masini** precisa che il problema non è accertare ora per allora la legittimità degli interventi edilizi. La questione è che il nuovo piano non è stato impostato in modo tale da demandare la verifica della legittimità delle superfici attualmente presenti sull'arenile al momento della riassegnazione o della richiesta di edificazione riducendole poi del 10%. Dietro l'impostazione data dal nuovo piano c'è la volontà di "tirare una riga" e dare per buono tutto quello che c'è stato in mezzo. Ad ogni modo non è questo l'oggetto di critica ma, piuttosto, quello che merita di essere ripristinato è il ragionamento fatto in precedenza, e che qui viene un po' a mancare, sulla coerenza delle volumetrie del 1993 con quelle censite nel 2005. Al di là della istruttoria provinciale alla variante al Piano dell'arenile che può essersi soffermata o meno sulle volumetrie esistenti, si chiede semplicemente di avvalorare il ragionamento fatto fino a un paio di mesi fa che argomentava su questa continuità attraverso la sovrapposizione cartografica di cui si parlava prima. Questo per fugare ogni dubbio, anche nei confronti di terzi, che i dati che riportati trovino fondamento e certezza, non tanto a livello di metro quadro per singolo stabilimento ma come ordine di grandezza generale.

L'arch. **Turchi** rileva che per le norme di piano succedutesi dal 1990 al 2005 non ammettevano altro che la manutenzione straordinaria. Questa considerazione mette al riparo da ipotesi di ulteriori incrementi di volume. Se dalla

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

sovrapposizione cartografica dovessero essere evidenziati scostamenti in difetto o in eccesso si dovrebbe tenere per buono il dato "empirico" derivato dalla sovrapposizione.

L'arch. **Assunto** fa rilevare che se una sovrapposizione di immagini storiche può essere agevole per Rimini sud risulta più difficile per Rimini nord dove l'ombra dei fabbricati presenti sulla spiaggia non rende ben visibile gli oggetti addossati ai fabbricati. Per questo motivo l'analisi iniziale effettuata sui voli del 1978 e 1985 non è stata estesa a tutto l'arenile, in quanto non forniva un dato attendibile.

L'arch. **Masini** osserva che, per alcune porzioni di territorio, la coerenza del dato potrebbe essere ottenuta anche verificando con l'Azienda Autonoma di Soggiorno la documentazione presente nei loro archivi. In sostanza quello che si chiede è di avvalorare il ragionamento che definisce quella superficie coperta, per dimostrare che quanto "preso per buono" ha una sua ragion d'essere.

L'arch. **Pasi** afferma che la verifica di questo dato servirà anche allo stesso Comune per meglio gestire le future concessioni.

L'arch. **Turchi** ribadisce che questo metterebbe comunque in discussione il dato assunto nel 2006 perché non è più un legittimo affidamento quello che ha creato il piano precedente ma è un dato che deve essere ri-verificato. Osserva a sua volta che in fase di consultazione preliminare questa problematica non era insorta con la Regione.
In tema di scostamenti tra Piano dell'arenile e territorio urbanizzato, Turchi ribadisce quanto già evidenziato in precedenza sulle quattro aree escluse.
Per quanto riguarda le spiagge libere è necessario comprendere la definizione di spiaggia libera e a quale legge si fa riferimento perché il piano individua come spiaggia libera tutto ciò che non è dato in concessione o tutto ciò che è gestito dalla Amministrazione comunale. La scelta di dove e come metterle è tutta in capo alle scelte dell'Amministrazione comunale.

L'arch. **Masini** precisa che la definizione di spiaggia libera non ha uno specifico riferimento normativo è tutto ciò che per definizione è sgombra da manufatti eccezione fatta per quelli finalizzati a garantire i servizi igienici o docce e assolve le esigenze di quegli utenti che non vogliono ricorrere al noleggio di lettini ed ombrelloni. La scelta fatta non pare voglia sopperire alla dichiarata carenza di spiagge libere. Non è una questione di numero ma di superficie. Se il dato di partenza è deficitario, spetta agli Enti valutare come il progetto di Piano ha inteso migliorare la carenza rilevata in partenza. Il Piano dovrebbe esplicitare meglio le azioni strategiche. Ad esempio, se la volontà è un raddoppio di superfici esistenti e se la scelta è efficace. Al riguardo rileva come le stesse superfici vengono dislocate: se sono accorpate e soddisfano l'esigenza dei fruitori (non interpellati). Qui la previsione pare quella di soddisfare un mero dato quantitativo senza entrare nel merito del fatto che il realizzare una quantità di frustoli non determina necessariamente il soddisfacimento di bisogno dell'utenza. Rileva che le porzioni di spiaggia individuate, così come conformate, non sono idonee ad essere fruite come spiagge libere ma di semplici corridoi di accesso alla battigia. Probabilmente sarà raggiunto l'obbiettivo di voler incrementare il numero complessivo di spiagge ma va verificato anche se è raggiunto l'obiettivo dichiarato in merito al bisogno dell'utenza.

La dott.ssa **Guaragno** conferma che il riferimento alla DGR è operante e viene valutato anche dalla RER. Il tema delle spiagge libere da disposizione regionale ha una quota di incremento minimo che deve essere previsto su tutto il litorale regionale che ha situazioni molto diversificate. L'arenile di Rimini ha oggi una scarsità di spiagge libere, il piano ha in previsione un incremento, contenuto ma c'è. L'altro aspetto è la fruibilità di queste spiagge che non riguarda in misura cogente il rispetto di una normativa specifica ma che, tuttavia, va preso in considerazione. Quanto espresso dalla Provincia in merito alla effettiva fruibilità delle spiagge libere deve essere preso in considerazione, è un invito a migliorare la qualità delle previsioni che il piano si pone.

L'arch. **Lo Iacono** richiama come in sede di primo CUAV l'ing. Capucci avesse sollecitato il Comune a potenziare la qualità delle implementate spiagge libere, articolando a tal fine valutazioni relative sia alla conformazione delle stesse, sia all'individuazione di possibili alternative per la collocazione dei manufatti per attività sportive. Prende atto di come siano state prodotte integrazioni per illustrare le scelte di Piano in merito alle spiagge libere.

L'arch. **Turchi** precisa che sono state individuate spiagge libere e varchi. 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. Se la richiesta è quella di portare la loro ampiezza a 30 m, questa condizione non prescritta da disposizione sovraordinata comporterebbe l'integrale ridisegno delle spiagge in concessione.

L'arch. **Masini** rileva che la stessa distinzione tra le spiagge libere e varchi rende difficoltosa la comprensione dell'effettiva funzionalità delle misure adottate nell'insieme. Le dimensioni ridotte delle spiagge libere impongono il

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

chiarimento sul tipo di servizio che intende offrire. Se non è possibile intervenire su un ulteriore incremento quantitativo si chiede almeno di unire accoppiando due varchi per dargli una dimensione di fruibilità.

L'arch. **Turchi** riscontra quanto rilevato per le aree complementari asserendo che è stato fatto un conteggio complessivo delle consistenze volumetriche riguardanti la ex colonia Enel e il triangolone. Su quest'ultimo c'è anche un'altra parte che non è stata conteggiata che quella dell'"avamposto". Complessivamente sono circa 45.000 metri cubi di volumetria esistente. Il piano prevede l'inserimento di circa 32.000 mc, con una concentrazione prevalente sul "triangolone", dove si prevede l'inserimento di almeno 16.000 mc, di fatto se ne potrebbe prevedere la quasi totalità in questa area. Resta da chiarire quanto poc'anzi contesto relativamente alla scelta di non conteggiare nelle volumetrie le dotazioni territoriali, ovvero i parcheggi fuori terra. Scelta dovuta all'incremento del costo dei parcheggi interrati e al il fatto che costituiscono comunque dotazioni pubbliche. Inoltre, nel caso specifico c'è una differenza di quota tra i due lati dell'area (tra via Colombo e il lungomare c'è 1,5 metri di dislivello) che il progetto prevede di riprofilare anche in conseguenza alle esigenze di innalzare, per motivi di sicurezza, la quota del lungomare fino alla quota di 2,85 m. Per tutti questi motivi ed essendo una dotazione territoriale il Comune pensava potesse essere esclusa dal conteggio della volumetria. Conteggiare i parcheggi pone problemi progettuali rilevanti perché vanifica tutta la volumetria a disposizione (45.000 mc).

L'arch. **Pasi** ribadisce che i volumi fuori terra non possono essere esclusi dal conteggio delle volumetrie di progetto. Il fatto che si innalzi la quota per motivi di sicurezza e si usi lo spazio che si viene a creare per realizzare parcheggi non fa sì che si possano considerare quei parcheggi alla stregua di parcheggi interrati e quindi escludibili dal conteggio delle volumetrie.

La dott.ssa **Guaragno** afferma che in relazione alla conformità dell'art. 14 del PTPR e a tutti i parametri di potenziale incremento massimo del volume esistente (20%) e di aree da dover mantenere libere il Piano presenta degli approfondimenti in cui vanno esplicitate le volumetrie fuori terra che possono derivare anche dalla realizzazione di questi parcheggi. Ritiene che ci sia, comunque, un ampio margine per considerare anche i parcheggi, considerato il conteggio volumetrico esistente dichiarato e quello di progetto proposto. Poiché anche l'attuazione progettuale potrebbe influenzare l'esito di questi parametri, si rende necessario inserire questi parametri anche all'interno del monitoraggio, con l'introduzione die indicatori dedicati, per avere contezza nel tempo del raggiungimento dell'obiettivo e dei *target* prestabiliti nella fase attuativa. Questo anche nell'ottica del futuro PUG, in cui verranno trattate tutte le aree ricadenti in art. 14 da riqualificare nel territorio costiero.

L'arch. **Turchi** a tal proposito si sofferma sul fatto che si voleva chiedere anche un chiarimento perché è stato considerato come dimensionamento massimo quello relativo agli immobili dismessi, di fatto pari a 37500 mc, ma sembra che la norma faccia distinzione tra le aree edificate e le aree libere. Sulle aree libere non è chiaro se è possibile operare il trasferimento (solo se hanno una dimensione superiore a 8.000 mq). Per questo motivo è stato considerato l'intero Parco del mare come un complessivo ambito di riqualificazione. A parere del Comune, o si considera tutto l'ambito del Parco del mare come un'area edificata, e quindi soggiace al rispetto dell'incremento del 20%, oppure se la si considera in parte edificata e in parte area libera, soggiace a due norme diverse. Sulle aree libere l'Amministrazione, in termini di pianificazione, potrebbe aggiungere delle consistenze.

L'arch. **Pasi** precisa che le aree libere, nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, sono già individuate nel PSC vigente e sono quelle con una continuità di superficie superiore a 8.000 mq. Il lungomare non è un'area libera, in quanto già edificato. Infatti, presenta strade, piazze, verde pubblico, ecc…

L'arch. **Turchi** rileva che, se sono aree edificate non soggiacciono, ai fini edificatori, al rispetto del rapporto 40-60%.

L'arch. **Pasi** ribadisce che le aree edificate hanno la propria norma di riferimento[1]. L'articolo 5.7 comma 3 lettera c) del PTCP vale esclusivamente per le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq.

L'arch. **Masini** fa notare che in assenza di una cartografia all'uopo predisposta che individui puntualmente le aree e le relative consistenze risulta fuorviante e mal interpretabile il concetto che si sta cercando di chiarire. Comunque, le aree del "triangolone" e l'area dell'ex colonia Enel si ritengono aree già edificate.

L'arch. **Turchi** afferma che le restanti aree sono state individuate tra Parco attrezzato (circa 40.000 mq per il litorale sud) e Parco urbano. Le aree edificabili sono quelle individuate come Parco attrezzato e sono, in tutto il lungomare sud, minori del 40% della superficie complessiva dell'intero Parco del mare. Ritiene pertanto di aver rispettato il parametro

[1] Art. 5.7 comma 3 lett. a) del PTCP (*n.d.r.*).

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

imposto per le aree libere. Ma se si fa riferimento alle aree libere non si capisce perché la limitazione edificatoria sia dovuta dal volume più il 20%.

L'arch. **Masini** rileva che l'impostazione che è stata data al progetto per le aree complementari pare piuttosto quella di aver unito due tipologie di aree: quelle libere e quelle edificate, la cui sommatoria è stata considerata ai fini del soddisfacimento del rapporto 60-40%. Ed è proprio questo il punto debole del ragionamento, in quanto le aree libere non possiedono i requisiti previsti dalla norma di PTCP per essere considerate appartenenti alla categoria di aree per le quali debba essere applicata la regola insediativa del 40-60%. Pertanto, quelle aree bisognerebbe stralciarle dal conteggio ed applicare la direttiva del più 20% alle sole aree edificate. Per le altre aree, come già evidenziato, non avendole individuate nel PSC come aree libere superiori a 8.000 mq, sono inedificabili.

L'arch. Assunto chiarisce che sono state preparate per questa seduta di STO delle elaborazioni, come la tabella che è stata mostrata, utili a chiarire il volume esistente, il criterio di assegnazione del volume ed il criterio di occupazione delle aree non costruite. Il volume esistente è pari a 37.500 mc. Il parco misura complessivamente circa 411.000 mq. Le aree edificate sono attualmente circa 57.000 mq. Le nuove volumetrie andranno ad occupare oltre ai 53.000 mq già edificati, altri 36.000 mq di aree attualmente occupate da piazze e strade. Le nuove superfici occupate risultano inferiori al 40% delle aree non edificate.

L'arch. Turchi dichiara che si provvederà ad integrare gli elaborati in tal senso affinché siano forniti tutti i chiarimenti necessari alle valutazioni.

L'arch. **Turchi** rileva che sul distanziamento dalla battigia si chiede di rivedere la filosofia del piano, prevedendo o interventi di demolizione senza ricostruzione. Nel caso di nuova costruzione, si è obbligati a sottostare alle diposizioni normative. Il Comune ha cercato di minimizzare l'avanzamento predisponendo una bozza di disposizione normativa che sottoporrà al CUAV.

Il geol. **Filippini** afferma che il proprio contributo da inviare al CUAV è inerente alla verifica della predisposizione delle attività propedeutiche alla riduzione del rischio sismico e della pericolosità idraulica. Su questo secondo punto, anche la Regione in precedenti STO aveva sollevato il problema che un avvicinamento delle opere e manufatti alla battigia comportava un incremento del rischio idraulico. Per i profili di competenza dell'Ufficio difesa del Suolo, questo incremento di rischio può essere mitigato attraverso opere di difesa passiva. La Regione dovrà valutarne l'efficienza e se ritenerle sufficienti.

Il dott. **Morolli** afferma di non avere contezza delle determinazioni assunte dai vertici degli Uffici regionali che potrebbero essere portate in sede di CUAV, ma ribadisce quanto detto personalmente in precedenza, ovvero che una riduzione del rischio potrebbe ottenersi anche intervenendo sulla riduzione del valore del bene esposto, sulla tipologia del bene, che dovrebbe essere di natura esclusivamente stagionale e strettamente balneare. Quindi andrebbe evitata la possibilità di destinare una funzione extra balneare in tutti i casi in cui, per norme non derogabili, è necessario prevedere l'avanzamento di strutture edilizie e manufatti. Non è opportuno prevedere la realizzazione di strutture in posizione avanzata rispetto all'attuale destinate a ristorazione (anche in periodi invernali), centri estetici o altre tipologie di servizi extra balneari. Per questi casi, in particolare, l'avanzamento verso la battigia, aumenta pericolosità, vulnerabilità ed l'esposizione dei beni ed andrebbe evitato l'avanzamento perché, in sintesi, aumenta il rischio. L'innalzamento della quota di calpestio è un modo per ridurre il rischio di allagamento ma, se le strutture avanzano, può non essere efficace (oltre all'ingressione marina occorre tenere conto anche dell'erosione costiera). Oltre all'innalzamento, sono fortemente auspicabili in generale, e per queste situazioni di più alto rischio per avanzamento delle strutture, anche interventi di difesa passiva.

La dott.sa **Guaragno** conferma che, sotto questo aspetto, ci sono criticità che sono emerse anche da parte dei colleghi degli uffici regionali della Difesa del suolo. Le previsioni di piano sotto questo profilo non sono soddisfacenti, non solo ai fini paesaggistici ma anche per motivi di sicurezza. Gli studi effettuati dimostrano che quelle sono aree a rischio e il piano deve ponderare con maggior attenzione gli interventi ammissibili. In sede di CUAV il rappresentante unico regionale presenterà la posizione conseguente agli approfondimenti fatti.

L'arch. **Turchi** precisa che le verifiche aggiuntive effettuate per la messa in sicurezza di queste aree hanno dimostrato che la quota di sicurezza pari a 1,91 m verrebbe raggiunta innalzandosi di 50-60 cm e pertanto si troverebbero in una condizione del tutto analoga alle restanti porzioni di territorio.

L'arch. **Masini** torna da ultimo sul Parco speciale, per il quale è stato dichiarato che si sovrappone al Parco attrezzato. Rileva che alcune tavole, tuttavia, hanno una parziale sovrapposizione al Parco urbano. Chiede quindi di verificate la coerenza delle rappresentazioni sulle diverse tavole di progetto.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Si concorda la conclusione degli approfondimenti in sede di STO e si fissa la seduta di CUAV prevista per venerdì 21/02 alle ore 9:00.

Il Comune si riserva la facoltà di aggiornare gli elaborati di piano e trasmetterli entro la fine del mese di gennaio.

Alle ore 11:30, si dichiarano quindi conclusi i lavori della odierna seduta di Struttura Tecnica Operativa.

Il segretario verbalizzante
Roberta Carlini
(*documento firmato digitalmente*)

Il Responsabile della STO
Maria Lamari
(*documento firmato digitalmente*)

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003368 del 03-03-2025 in partenza

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261907/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Cappucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20DA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Allegato G

PROVINCIA DI RIMINI

COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA (CUAV)

VERBALE
Seduta del 5 marzo 2025

ODG: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024. SEDUTA CONCLUSIVA.

Richiamate:
- la L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con particolare riferimento agli articoli 38 e 47, nonché il successivo atto di coordinamento tecnico DGR n. 954/2018, secondo i quali il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) è istituito quale organo collegiale, ai sensi dell'art. 47 della LR n. 24/2017, allo scopo di coordinare e integrare in un unico provvedimento:
  a) l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione;
  b) l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale;
  c) l'acquisizione dei pareri, nulla osta e atti di assenso, comunque denominati, richiesti alla legge per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
  d) le intese degli enti titolari del piano di cui lo strumento all'esame del Comitato Urbanistico ha il valore e gli effetti e l'intesa sulla variazione dei piani di altri livelli territoriali, di cui agli articoli 51, comma 4, e 52, comma 4;
- la deliberazione di Consiglio provinciale n. 22 del 11/10/2018 ad oggetto: "Legge regionale n. 24/2017, art. 47 – Istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (C.U.A.V.) della Provincia di Rimini e designazione del rappresentante della Provincia di Rimini nel Comitato Urbanistico Regionale (C.U.R.)", in allegato alla quale si sono approvate norme per il funzionamento dello stesso C.U.A.V.;
- il Decreto del Presidente n. 22 del 25/03/2020 ad oggetto: "Legge regionale n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i). Costituzione della struttura tecnica operativa a supporto del comitato urbanistico di area vasta della Provincia di Rimini e adempimenti organizzativi di cui alla D.G.R. n. 954 del 25/06/2018";
- la determinazione del Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio n. 232 del 12/03/2021 con la quale si è provveduto alla modifica dei componenti della Struttura Tecnica Operativa provinciale;

Premesso che:
- a seguito dell'adozione del Piano dell'arenile il Comune di Rimini con nota ns. prot. n. 14179 del 27/06/2024 ha trasmesso al CUAV competente, ai sensi dell'art. 46 comma 2 L.R. 24/2017, copia completa della proposta di Piano dell'Arenile adottato al fine dell'espressione del proprio parere motivato;
- con nota prot. n. 15314 del 12/07/2024 il presidente del CUAV *Jamil Sadegholvaad* ha convocato per il giorno 24/07/2024, presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, il comitato urbanistico per l'esame del Piano dell'arenile del Comune di Rimini;
- in data 24/07/2024 si è tenuta la prima seduta di CUAV al termine della quale si è condivisa la necessità di effettuare alcuni approfondimenti tematici in sede di Struttura Tecnica Operativa (STO) finalizzata a rendere operativi gli interventi e trovare le necessarie soluzioni;
- sono state effettuate cinque sedute di STO per trattare i necessari approfondimenti, tenutesi rispettivamente in data 03/09/2024, 30/09/2024, 15/10/2024, 5/11/2024 e 15/01/2025, alle quali sono stati invitati la Regione Emilia-Romagna – Servizio pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio e Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica, nonché il Comune di Rimini;
- con provvedimento prot. n. 22108 del 31/10/2024 il presidente della Provincia *Jamil Sadegholvaad* ha delegato a presiedere il CUAV e a ricoprire il ruolo di rappresentante unico dell'ente per i procedimenti ivi previsti il Dirigente del Servizio Pianificazione – Urbanistica *Maria Lamari*;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- a seguito della conclusione dei lavori di STO, con nota prot. n. 2445 del 14/02/2025 il Presidente delegato del CUAV *Maria Lamari* ha fissato per il giorno 05/03/2025 presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, il comitato urbanistico per l'esame del Piano dell'arenile del Comune di Rimini, così come integrato in conseguenza degli approfondimenti;
- con provvedimento prot. n. 3471 del 04/03/2025 il presidente della Provincia *Jamil Sadegholvaad* ha ritenuto necessario, data la complessità dell'argomento trattato e l'importanza territoriale, individuare quale delegato a presiedere il CUAV, limitatamente al procedimento che riguarda Piano dell'Arenile del Comune di Rimini, il Consigliere provinciale delegato all'Urbanistica *Fabrizio Piccioni*,

Alle ore 09:15 del 5 marzo 2025, presso la sede della Provincia di Rimini sita in Via Dario Campana n. 64, sala riunioni del terzo piano, è stato dato inizio alla seduta di CUAV con l'esame del seguente argomento all'ordine del giorno: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3 COMMA 2 L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024 E N. 47 DEL 13/06/2024.

La seduta si è tenuta in modalità mista, ovvero in presenza e in modalità videoconferenza con collegamento a specifico link sulla piattaforma Microsoft Teams.

Presiede la seduta del CUAV il Consigliere provinciale delegato all'Urbanistica *Fabrizio Piccioni*, coadiuvato dai componenti della Struttura Tecnico Operativa provinciale.

Il Presidente delegato prende atto che in ottemperanza alle indicazioni relative alle norme di funzionamento del CUAV, le Amministrazioni interessate hanno individuato e nominato i seguenti rappresentanti:

- Provincia di Rimini - il Consigliere provinciale delegato all'Urbanistica *Fabrizio Piccioni*;
- Regione Emilia-Romagna - Ing. Marcello Capucci, in rappresentanza della Giunta Regionale, giusta determinazione del Direttore generale cura del territorio e dell'ambiente della Regione Emilia-Romagna n. 20368 del 29/09/2023;
- Comune di Rimini - Assessora Valentina Ridolfi, designata quale rappresentante dell'Ente, nomina in sostituzione di assessora dimissionaria e ridistribuzione ambiti di attività di cui al prot. n. 4455 dell'08/01/2025 del Comune di Rimini, valevole in virtù di giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 02/07/2024.

Alla seduta sono presenti i seguenti rappresentanti, delegati e accompagnatori:

ENTE	NOMINATIVO	MODALITA' DI PARTECIPAZIONE	QUALIFICA
Regione Emilia-Romagna	Marcello Capucci	da remoto	Rappresentante unico delegato, Dirig. Area territorio, città, paesaggio
	Graziella Guaragno	da remoto	Funzionario Area territorio, città, paesaggio
	Lucia Lo Iacono	da remoto	Funzionario Area territorio, città, paesaggio
	Luisa Perini	da remoto	Funzionario Servizio difesa del suolo, della costa e bonifica
	Roberto Montanari	Da remoto	Funzionario Servizio difesa del suolo, della costa e bonifica
	Christian Morolli	da remoto	Funzionario Agenzia regionale sicurezza territoriale e protezione civile
Provincia di Rimini	Fabrizio Piccioni	In presenza	Rappresentante unico delegato, consigliere provinciale
	Maria Lamari	in presenza	Segretario generale e resp. servizio pianificazione, urbanistica
	Giancarlo Pasi	in presenza	Funzionario Servizio pianificazione, urbanistica
	Massimo Filippini	in presenza	Funzionario Difesa del suolo e riduzione del rischio sismico
	Pietro Masini	in presenza	Funzionario Servizio pianificazione, urbanistica
	Roberta Carlini	in presenza	Istruttore Servizio pianificazione, urbanistica
	Cristian Maffei	in presenza	Servizio pianificazione, urbanistica
Comune di Rimini	Valentina Ridolfi	in presenza	Rappresentante unico, assessore urbanistica, pianificazione territoriale
	Carlo Mario Piacquadio	in presenza	Direttore Dipartimento pianificazione e gestione territoriale
	Lorenzo Turchi	in presenza	Dirigente Settore urbanistica
	Monica Assunto	in presenza	Funzionario Settore urbanistica
	Maria Corvino	in presenza	Funzionario Settore urbanistica
	Luca Bellani	da remoto	Funzionario Settore urbanistica
	Camilla Alessi	da remoto	Consulente incaricato
Soprintendenza A.B.A.P - RA	Alessandra Del Nista	in presenza	Funzionario di zona per la tutela architettonica e paesaggistica

Il Presidente delegato del CUAV, **Fabrizio Piccioni**, verificata la presenza di tutti i componenti necessari al funzionamento del Comitato e ringraziando gli intervenuti, introduce la seduta comunicando che con la Regione Emilia-Romagna sono stati effettuati approfondimenti per analizzare i diversi aspetti del Piano dell'arenile di Rimini, a conclusione dei quali è stata trovata la sostanziale condivisione del progetto. Restano aperte due questioni che non hanno trovato compatibilità con il PTCP e il PTPR. Con la presente seduta si vuole in particolare verificare questi due aspetti, capire come gestirli e come uscire con un parere motivato che tenga conto di quegli elementi di contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati ma che consenta al Comune di Rimini di prospettare una modalità per superarli e consentirgli di andare in Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva del Piano dell'arenile.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Lascia quindi la parola ai tecnici della Provincia per approfondire questi due aspetti, poi alla Regione e agli altri soggetti partecipanti all'incontro, qualora abbiano rilievi rispetto a questi due punti in particolare, e infine al Comune di Rimini per concludere i lavori.

Prende la parola l'arch. **Pietro Masini** che richiama il parere tecnico formalizzato dall'ufficio urbanistica della Provincia, acquisito agli atti con prot. n. 3429 del 4/03/2025. Rispetto ai temi dibattuti nelle varie sedute di STO si è cercato di fare una sintesi, distinguendo quelli che sono gli elementi essenziali per conseguire la conformità.
Prima di dare lettura del parere tecnico su questi due punti, chiarisce che lo stesso è composto dalle due prescrizioni richiamate dal Presidente e da osservazioni, precisando che, per quanto riguarda la Provincia, ci sono anche altri contributi che sono quelli della ValSAT e quelli dell'ufficio Geologico. Il collega Filippini darà poi conto delle sue valutazioni.
Tralasciando le premesse e le altre considerazioni sull'andamento dei lavori di valutazione del Piano approfonditi in sede di STO, il parere istruttorio espresso chiede di subordinare il parere motivato positivo al recepimento di due prescrizioni.
La **prima prescrizione** riguarda l'arretramento dei manufatti in un tratto particolare di Rimini nord, esteso a circa 1 km di costa. Qui si riconosce un avanzamento delle strutture di balneazione che si accompagna a ulteriori aspetti previsionali, quali i *chiringuitos* a ridosso della spiaggia e le attrezzature rilevanti a valle dei campi edificatori, che benché si riferisca a strutture 'minori', costituisce ulteriore aggravio della problematica di avanzamento dei manufatti. L'ufficio chiede pertanto di soprassedere dagli avanzamenti per quel tratto di costa, perché non conforme agli artt. 1.3 e 5.6 del PTCP. Al contempo chiede di rinunciare alla previsione premiale dei *chiringuitos* a ridosso della battigia, anche perché caratterizzati dalla presenza di reti impiantistiche che andrebbero a confliggere con gli ulteriori obiettivi di rinaturalizzazione dell'arenile del PTCP. Analogamente si chiede di rinunciare alla localizzazione di attrezzature ludico-sportive rilevanti a mare del percorso longitudinale.
La **seconda prescrizione** riguarda le aree complementari e la trattazione dei volumi previsti su di esse, derivanti in parte dalla riqualificazione di superfici esistenti, in parte in incremento, come da opportunità che il PTCP riconosce al conseguimento di taluni obiettivi di miglioramento (riduzione delle superfici coperte e delle aree occupate da manufatti preesistenti, incremento delle superfici permeabili, creazione di barriere verdi alberate, accorpamento di volumi, ecc.). Il perseguimento di questi obiettivi non è stato riscontrato nelle valutazioni del Comune, sia nella strategia che nella disciplina; pertanto, la possibilità incrementale deve essere subordinata al concreto perseguimento di tali obiettivi. Ci sono poi aspetti di maggior dettaglio, compiutamente elencati nel parere citato. Tra questi, si ricorda quello che riguarda il computo dei volumi nel Parco attrezzato. In particolare, per quanto riguarda la possibilità di creare un parcheggio multipiano che si vorrebbe esentare dal calcolo dei volumi, rileviamo che non corrisponde ai criteri di minimizzazione degli impatti e di contenimento dei volumi stessi, oltre al fatto che potrebbe interessare l'intera area del cosiddetto "triangolone" e quindi non essere compatibile con gli obiettivi di riduzione delle superfici coperte/impermeabili e di accorpamento dei volumi sopra citati. In tal senso, la condizione di veder esentata dal conteggio delle superfici/volumi un intervento del genere per le motivazioni espresse inerenti alla salvaguardia e la sicurezza della costa, non è riconducibile agli obiettivi del piano sovraordinato né conforme alle disposizioni da esso impartite. La questione potrebbe essere risolta in sede progettuale/attuativa, raccordando la quota di copertura del parcheggio con le strade contermini attraverso una risagomatura dei suoli circostanti in modo tale da poter considerare il volume completamente interrato. In tal senso, chiederemmo di precisare che l'esclusione dal calcolo dei volumi sussiste nel caso in cui il manufatto in questione sia totalmente interrato. Tutto ciò deve essere compatibile con il raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati. Inoltre, qualora si voglia perseguire la delocalizzazione dei volumi tra aree, si chiede che siano garantiti criteri insediativi dal PTCP, tra cui la verifica del rapporto tra aree pubbliche inedificate (60%) e aree occupate da manufatti (40%).
Altro aspetto su cui ci si è soffermati nel parere istruttorio è relativo alla previsione di destinare porzioni del Parco del Mare a parcheggi pertinenziali interrati degli alberghi. Va tenuto conto che il PSC riconosce in questa parte di territorio comunale un deficit importante di dotazioni territoriali che prevede di colmare. E' pertanto necessario modificare le NTA affinché sia garantito che il soprassuolo venga qualificato come dotazione territoriale, cioè pienamente e liberamente accessibile dalla collettività, a prescindere dal fatto che il sottosuolo sia assegnato in diritto di superficie ai privati. Si dovrà soprassedere dalla possibilità di prevedere recinzioni, ancorché temporanee, e dislivelli di sorta che ne limitino la fruizione.
Il parere istruttorio tratta poi alcuni aspetti inerenti il campo di applicazione del piano, esprimendo la necessità di fare dei rimandi tra elaborati grafici e normativa.
Ci sono infine alcune **osservazioni**, quindi da non considerare alla stregua delle prescrizioni sopra delineate, in merito a:

- Spiagge libere. A nostro parere, andrebbero riconfigurate per garantire un migliore rapporto tra profondità e larghezza, per meglio rispondere alle esigenze dell'utenza che intende usufruire di questa tipologia di servizio e che il piano dovrebbe soddisfare per colmare le criticità esistenti dallo stesso rilevate;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- Altezza dei manufatti. Sul tema, abbiamo preso atto che ci sono state delle precisazioni in normativa. Ora le altezze dei fabbricati si attestano su quelle minime previste dalle norme igienico-sanitarie. Anche l'altezza dei parapetti è stata ridotta al minimo. Segnaliamo tuttavia la possibilità di escludere espressamente tutte quelle attrezzature in copertura ai pubblici esercizi previsti sull'arenile (pergolati, gazebo, barriere frangivento, tende ecc.…) in quanto costituiscono una barriera visuale verso il mare;
- Piscine. Rispetto all'obiettivo di rinaturalizzazione, che il piano dichiara di voler perseguire, consigliamo un dispiegamento più parsimonioso delle quantità massime occupabili dalle piscine, ad oggi previste nella misura di 300 mq (1 mq ogni metro lineare di fonte oggetto di progetto unitario). Consigliamo di rivedere questo limite massimo, individuando quantità più contenute.

Prende la parola il geol. **Massimo Filippini** il quale dichiara di aver formalizzato il proprio parere al CUAV. Gli aspetti di competenza sono stati affrontati durante le sedute di STO, specie in merito alle pericolosità. È stato fatto un accurato studio per la microzonazione sismica, in particolare per il terzo livello di approfondimento, che ha verificato il tema della liquefazione per l'ambito interessato dal Piano dell'arenile. Il piano ha inserito norme che prendono in considerazione questo elemento della riduzione del rischio. È stato fatto un approfondito studio, come richiede il PGRA, per quanto riguarda le dinamiche per il rischio da mareggiate, che interessa l'arenile, con valutazioni su come adeguare gli interventi edili per mettere in sicurezza gli edifici di nuova costruzione a seguito delle previsioni di innalzamento del livello del mare. Questi sono tutti approfondimenti positivi. L'unica riserva riguarda l'articolo 33, comma 3, delle Norme di Piano che prevede la possibilità di andare in deroga rispetto alla necessità di mantenere il 30% di superficie permeabile quando si parla di interventi di nuova realizzazione. L'articolo, come è costruito, fa un ragionamento di carattere idrogeologico ma quell'articolo ha una funzione di difesa idraulica e ambientale in senso lato, non idrogeologica. Per tale motivo si chiede di cassare quel comma.
Per quanto riguarda invece il parere art. 5 della L. n. 19/2008, che riguarda la compatibilità rispetto agli elementi di pericolosità, si ritiene che l'avanzamento verso mare dei manufatti, a prescindere dagli altri aspetti di tipo paesaggistico, comporti un aumento della pericolosità, in conseguenza del quale è necessario prevedere un aumento del tipo di difesa dei manufatti. Un altro suggerimento, che deriva dalla scelta di difesa dei manufatti di retro costa, la cui quota è stata prevista a 2,85 metri, è quello di fare in modo che tale valore sia continuo per tutta la linea di spiaggia, cosa che il Comune ha previsto di attuare ma in tempi differenziati.

In merito alla ValSAT non essendo presente alcun rappresentante ARPA-SAC ad esporre quanto espresso nel parere di competenza, si dà per acquisito quanto trasmesso formalmente al CUAV.

Prende la parola l'ing. **Marcello Capucci** della Regione, il quale lascia la parola ai tecnici degli uffici, riservandosi di chiudere l'intervento a seguito dell'esposizione del parere regionale.

Interviene, pertanto, la dott.sa **Graziella Guaragno**, in merito al tema dell'arretramento nel tratto di Rimini nord. Richiama quanto ampiamente rilevato dalla Regione nelle sedute di STO, in relazione alla complessità di coniugare e contemperare le diverse esigenze e problematicità determinate dal previsto avanzamento dei manufatti in quel tratto, sia in termini generali di assetto, sia del potenziale aumento di rischio connesso alle funzioni insediabili. Pertanto, si chiede un riassetto complessivo di questo tratto, affinché in fase attuativa, in un momento antecedente alla messa a bando delle concessioni, sia assicurato, per lo meno, il non aggravamento dei livelli di rischio attuale.
In merito alla redistribuzione dei volumi collocati nelle aree complementari, questa deve calibrarsi con gli obbiettivi di qualità urbana e paesaggistica, perseguendo l'aumento della connessione con l'edificato retrostante, nonché l'implementazione delle dotazioni territoriali, secondo quanto previsto dall'art. 14 del PTPR, in cui queste aree sono ricomprese. In particolare, in relazione ai parcheggi e all'ipotesi di un loro non conteggio nei volumi massimi realizzabili, questa è condivisibile, ma deve tradursi con soluzioni progettuali, da definirsi in fase attuativa, che prevedano il loro completo interramento anche con una modellazione del terreno tale che, a sistemazioni avvenute, non risultino volumi fuori terra ovvero non si configurino come barriere rispetto al piano di campagna, che dovrà risultare continuo e unitariamente percepibile su tutto il fronte mare. Sotto questo profilo, quanto espresso dalla Provincia è assolutamente condivisibile.

L'ing. **Marcello Capucci** aggiunge due considerazioni rispetto ai due temi trattati.
In merito al tema dei parcheggi interrati e dei relativi volumi, occorre che il CUAV si esprima sui principi generali con i quali il Piano opera la regia degli stessi, e non su singoli progetti, che attengono peraltro a una differente fase procedimentale; l'assetto complessivo del Piano deve presidiare, tra l'altro, il controllo dei volumi in termini percettivi, rispondendo così anche alle disposizioni di PTPR. La proposta di realizzare uno spazio pubblico con una modellazione ragionevole del terreno avrà margini di valutazione in fase progettuale. Resta fermo il fatto che i piani sopraelevati restano tali e non possono essere altrimenti qualificati.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Sul tema dell'arretramento si condividono le considerazioni espresse dalla Provincia e quelle formulate dal Servizio Difesa del suolo, della costa e bonifica della Regione nell'ambito delle STO, ove è stato valutato che le previsioni nel tratto di Rimini nord possono determinare incidenze rilevanti, sia in termini paesistici che di aggravio del rischio da allagamento per mareggiate. Come Regione si è anche condotta una valutazione di insieme dei vari obbiettivi che il Piano promuove e, in particolare, l'esigenza di coniugare il riassetto complessivo dell'arenile, ivi compresa la realizzazione di un sistema di percorribilità con mobilità dolce, con il non aumento del rischio. Laddove le scelte di nuovo assetto comportino un potenziale aggravamento della situazione di rischio, questo va attentamente soppesato. Qualora le condizioni per non aggravare il rischio determinino modifiche dell'assetto, per conseguire lo sviluppo complessivo dell'arenile promosso dall'Amministrazione, occorre prenderle in esame.

Riprende la parola **Fabrizio Piccioni,** chiedendo l'intervento del Comune di Rimini per analizzare questi due specifici temi, tralasciando le osservazioni che costituiscono dei suggerimenti. Il consigliere domanda quindi quali siano gli accorgimenti che il Comune intende attuare al fine di risolvere gli elementi di contrasto e consentire al piano la prosecuzione del suo iter in Consiglio Comunale per essere approvato.

Interviene l'arch. **Lorenzo Turchi** evidenziando che sull'arretramento la STO ha lavorato a lungo. In molte sedute di STO è stato affrontato il tema dell'arretramento dei manufatti che aveva già portato ad una revisione del progetto adottato, riducendo la larghezza del percorso pedonale da 10 m a 5 m previsto in questo tratto sul margine monte del piano. La discussione ha portato poi all'elaborazione di una nuova disposizione normativa, presentata il 31 gennaio scorso, che prevede la possibilità di collocare i manufatti previsti dal progetto, fino ad una distanza di 5 m dal confine del percorso pedonale a monte, qualora il rilievo degli edifici retrostanti dimostri che è possibile rispettare la distanza di 10 m dalle pareti finestrate. La medesima disposizione normativa impone la collocazione della quota del pavimento di tutti i manufatti di spiaggia, e non solo i bar come nel resto del piano, ad una quota di 1,91 s.l.m. e la previsione di opere di mitigazione finalizzate altresì a raggiungere la quota di 2,14 s.l.m., quota che lo studio idraulico del piano ritiene idonea alla mitigazione del rischio per l'orizzonte temporale del 2050. Poiché questo tratto di arenile ricade all'interno della zona P3 del PAI, le relazioni prodotte dimostrano come gli interventi saranno tali da superare le verifiche di sicurezza. Si chiede pertanto se tali condizioni sono ritenute sufficienti o se si ritengono opportune ulteriori azioni. Si fa presente che i manufatti di spiaggia attualmente sono collocati a ridosso delle proprietà private retrostanti (sul confine del piano dell'arenile) e quindi la previsione di demolizione, ricostruzione, accorpamento con riduzione delle superfici e incremento della quota del piano di campagna a 1,91, non consentirebbe la ricostruzione fedele nella stessa posizione comportando il rispetto della distanza dei 10 metri dalle pareti finestrate. Pur ritendendo di aver fatto il possibile per assolvere a questa condizione, ci si rimette a quanto verrà espresso col parere motivato.
In merito alla seconda prescrizione, riguardante le aree complementari (parco del mare), i lavori della STO hanno portato alla predisposizione e alla presentazione il 31 gennaio di una nuova disposizione normativa che sostiene l'obiettivo della messa in sicurezza del territorio retro costiero attraverso la realizzazione del parco attrezzato ad una quota di 2,85 s.l.m. Tale condizione potrebbe portare al ridisegno del profilo altimetrico di aree molto ampie. Considerato che nelle aree del parco attrezzato si provvederà a demolire tutti i manufatti esistenti e a ridistribuire i volumi, per la verifica dei limiti insediativi il piano assume la quota di progetto del parco, equivalente a 2,85 m. Quindi la condizione di esclusione dal conteggio del volume dei parcheggi è prevista solo nel caso in cui gli stessi vengano realizzati sotto tale quota. Viceversa, i parcheggi incideranno sulla consistenza volumetrica qualora il progetto contempli edifici collocati su una piazza sopraelevata che veda i parcheggi al piano terra o a livello seminterrato.
In merito alla ridistribuzione delle volumetrie ammissibili il Piano considera l'intero lungomare come un'area edificata, nella quale sono presenti fabbricati esistenti da demolire (tra cui la colonia ex Enel) e rifunzionalizzare. La redistribuzione delle volumetrie ammissibili (calcolata a partire dai 40.000 mc attuali) avverrà però solo su una parte, disciplinata come "parco attrezzato" ma comunque troverà collocazione su una maggiore superficie rispetto a quella sulla quale oggi insistono. La redistribuzione garantirebbe il rispetto del rapporto tra aree occupate ed aree libere (40%-60%) richiesto dal PTCP rispetto all'insieme delle aree previste dal progetto urbano e l'incremento della permeabilità dei suoli. In sintesi le aree edificate risulteranno inferiori al 40% delle aree dell'intero parco.

Interviene l'ing. **Carlo Mario Piacquadio** per alcune precisazioni sulla prima prescrizione (relativa alla tematica dell'arretramento dei campi edificatori nel tratto di Viserba). La prima precisazione è che il piano dell'arenile è un piano urbanistico, e quindi la sua attuazione è indipendente dal tema delle concessioni. Approvando lo strumento metteremo a disposizione le nuove previsioni per le future edificazioni sull'arenile anche per chi ha le concessioni in essere. Il piano deve essere immediatamente in grado di dare delle risposte al tema della riqualificazione. A tal proposito in sede preliminare consuntiva abbiamo condiviso tutti che la spiaggia riminese doveva rimanere una spiaggia attrezzata. In merito all'obiettivo di incrementare le spiagge libere, non potendo rinaturalizzare l'intero arenile e volendo salvaguardare il sistema socioeconomico, ci siamo limitati ad incrementare la quota di spiagge libere esistenti e a ridurre le superfici coperte esistenti di almeno il 10%. Il chilometro di spiaggia di cui stiamo discutendo a Viserba è fortemente urbanizzato

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

al punto che negli anni è stato addirittura costruito sulla spiaggia e questo crea evidentemente un problema in termini anche di rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati dettati dal DM 1444/1968. Val la pena ricordare che la vera scelta, strategica promossa dal Piano è quella legata all'obbligo dell'integrale sostituzione dei fabbricati esistenti. Abbiamo infatti eliminato la possibilità di intervenire attraverso la ristrutturazione edilizia (scelta fortemente contestata dalla categoria dei balneari che, sperando in proroghe alle concessioni puntavano molto sul mantenimento dell'esistente). In questo tratto di spiaggia di Viserba i manufatti esistenti sono incongrui sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Questo tipo di edifici, che oggi definiamo "incongrui" non possono restare in quella posizione in cui sono attualmente perché andrebbero a costituire un mantenimento della situazione di degrado, squalificando quel tratto di arenile. Quindi non potendo permetterci di fare spiaggia libera in quel tratto di costa, scartata la possibilità di mantenere in essere o di ristrutturare lì dove sono, più o meno come sono, le strutture esistenti, perché sarebbe contrario all'obiettivo primario di questo piano, la soluzione della riqualificazione proposta dal Comune è l'unica percorribile. E visto che si tratta di un piano urbanistico generale (non di dettaglio), ci riserviamo di trovare, in fase di rilascio dei titoli abilitativi, sulla base del DM del 1968 e sulla base dell'obbiettivo di qualità che ci siamo dati, la posizione più idonea per non aggravare il rischio derivante dall'avanzamento alla battigia, fermo restando che le nuove strutture dovranno necessariamente sopraelevarsi per raggiungere la quota di sicurezza. Quindi ci impegniamo con una norma, da applicare in fase attuativa, a trovare la posizione migliore per garantire qualità urbanistica edilizia minimizzando l'impatto nei confronti della norma di PTCP. In caso contrario dovremmo rimettere mano alle previsioni assunte in quel tratto di arenile, stravolgendo l'idea iniziale di riqualificazione.

Prende la parola **Valentina Ridolfi** e per prima cosa ringrazia tutti i presenti per il lavoro fatto fino a questo momento che l'ha vista personalmente coinvolta nel percorso partecipativo, anche se in altra veste, essendo subentrata l'8 gennaio in questo nuovo ruolo di assessora. Ricorda soltanto che è necessario andare velocemente in approvazione con il Piano dell'arenile al fine di non interferire con la situazione complessa di uno scenario demaniale che risulta ancora da definire e che non dipende da nessuno degli astanti ma dal livello nazionale. In riferimento al tema appena trattato degli arretramenti, chiede di tener conto dello specifico ambito territoriale in cui si interviene. L'auspicio è quello che si riesca a trovare una soluzione condivisa sui temi posti dalla strumentazione sovraordinata contemperandoli con gli obiettivi del piano, garantendoli, assieme ai miei dirigenti del Comune, per raggiungere questo risultato, anche demandando a strumenti più di dettaglio considerazioni e prescrizioni che interessano tutti per la tutela del territorio.

Interviene **Marcello Capucci** richiamando come il Comune di Rimini, nella redazione del Piano, abbia operato una scelta, ponderando le molte soluzioni possibili, nell'ambito della discrezionalità dell'Amministrazione in materia di scelte urbanistiche e pianificatorie. Tra le opzioni si rammenta, ad esempio, la possibilità ricostruire sul sedime preesistente, di ragionare in termini di piano urbanistico, di collegare gli edifici tra loro o di distanziarli di 10 metri (nel rispetto del DM 1444/68), come pure di mettere la ciclabile altrove. Alla Regione attiene, tra l'altro, il presidio delle disposizioni sovraordinate espresse dal PTPR; il Piano Paesaggistico, anche in relazione all'epoca di redazione, incorpora nelle disposizioni paesaggistiche alcuni elementi che derivano da valutazioni più attuali legate alla gestione della pericolosità derivante dai cambiamenti climatici e da eventi meteo-marini, che sono state ampiamente espresse dai colleghi del Servizio difesa del suolo, della costa e bonifica nelle sedute di STO.
La scelta progettuale individuata per il tratto di Rimini Nord presenta elementi di qualità, ma comporta alcune fattispecie di aumento del rischio. Per affinare elementi di dettaglio finalizzati a non incrementare il livello di rischio possono essere operate puntuali revisioni nell'assetto normativo, secondo le mediazioni già proposte in STO. Richiama come la Provincia presidi il PTCP, in parziale sovrapposizione con il PTPR nella declinazione dei contenuti paesaggistici; nell'ambito di questo ruolo la posizione espressa della Provincia è maggiormente orientata a tutelare gli aspetti di sicurezza idraulica; invita pertanto a individuare un punto di caduta ove operare una sintesi.

Precisa **Valentina Ridolfi**, che quanto richiamato da Capucci è quanto da lei stessa rappresentato: l'auspicio ad una posizione di mediazione che venga incontro alle istanze dell'Amministrazione all'interno di un quadro generale determinato dalla preesistenza di norme sovraordinate.

Interviene l'arch. **Alessandra Del Nista** della Soprintendenza premettendo che c'è stata una mancanza di comunicazione o un coinvolgimento tardivo della Soprintendenza che ritiene necessario segnalare. C'era stato un coinvolgimento a monte dell'adozione che aveva seguito a distanza. Dopodiché nella parte successiva, nelle STO, non sono stati coinvolti. Dice questo perché nel dibattito di questi temi, nel configurarli insieme poteva essere utile il confronto. Lo riferisce con una punta di imbarazzo nell'entrare adesso in queste tematiche. Quello che ha avuto modo di guardare la porta a condividere i temi trattati questa mattina. È giunta alle stesse perplessità sul tema dell'avanzamento dei manufatti nel tratto di Rimini nord, che ritiene problematico soprattutto se messo a confronto con gli obiettivi generali del piano che cerca di non continuare con l'attività edilizia storica, anche se si è consapevoli che quello è un comparto dalle caratteristiche particolari rispetto al resto dell'arenile. Le problematiche che sono state messe in evidenza sono

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

ampiamente comprensibili e condivisibili però si condivide quanto emerso per il fatto che il rischio è un problema. Non so se questa mattina si troverà una soluzione proprio perché, seguendo quanto detto dall'ing. Piacquadio, questo è un piano generale. Chiedo se non ci sia la possibilità di una fase attuativa per quello specifico comparto, se non vi sia una possibilità di ragionarci dal punto di vista progettuale calandosi ad un livello intermedio, demandando ad una fase successiva. Questo non so se è possibile ma potrebbe essere una soluzione in quanto è un comparto con delle problematiche specifiche che potrebbero essere risolte con delle soluzioni di dettaglio.
Un discorso analogo è quello del parcheggio sulle aree complementari, anche qui moltissimo si giocherà nelle fasi successive. Il parcheggio più o meno interrato comporta comunque una trasformazione dei suoli, una progettualità sugli accessi, una progettualità sulla ri-conformazione delle quote che sarà fondamentale per la compatibilità dell'opera.
Un'ultima perplessità con cui sono venuta questa mattina, perplessità già evidenziata dalla Provincia, è sulla dimensione massima delle piscine: la parametrazione comporta, in determinati casi, ad una attuazione importante. Capisco che la conformazione normativa possa portare ad una applicazione residuale di questa possibilità; tuttavia, sono situazioni un po' a rischio.
Queste sono le perplessità a cui sono giunta, sulla base della documentazione trasmessa, mi rendo conto di essermi persa alcuni passaggi importanti e questo mi dispiace. Non so se questa è la seduta conclusiva o se c'è la possibilità di presentare qualcosa di scritto, un contributo.

Precisa **Fabrizio Piccioni** che non è prevista un'ulteriore seduta ma la Soprintendenza potrà fare avere delle osservazioni, entro un breve periodo, di cui si terrà conto nel parere motivato conclusivo del CUAV.

Segnala **Lorenzo Turchi** che il Piano dell'arenile, redatto ai sensi della legge regionale 9 del 2009, prevede l'attuazione diretta delle previsioni di piano pertanto non è possibile rimandare ad un piano attuativo. Si potrebbe verificare se per quel tratto di litorale è fattibile uno specifico regolamento o altro atto che preveda anche la definizione di un *masterplan.*
Segnala inoltre che l'avanzamento rispetto all'attuale collocazione dei manufatti è di circa 5 metri. Inoltre l'elaborazione dei profili altimetrici dello stato di fatto e di quelli di progetto evidenziano che l'incremento della quota fino a 1,91 comporterebbe un rialzamento medio della quota di circa 60 cm. Tale quota potrebbe essere raccordata al resto dell'arenile, annullando così l'impatto visivo.

Interviene **Marcello Capucci** precisando che i masterplan possono essere utili in determinati contesti ma non in questo caso. Richiama il differente ruolo di pianificazione attuativa e di Piano dell'Arenile, evidenziando come a questo attenga la determinazione dell'assetto complessivo. In quest'ottica il Piano sta operando, a discrezione dell'Amministrazione, una scelta che oltre ad elementi positivi presenta delle controindicazioni, la cui sostenibilità e mitigazione costituisce un elemento con cui la pianificazione deve misurarsi. Ad esempio, non incrementare il rischio impone limitazioni, anche in termini di usi allocabili sull'arenile. Pertanto, anche alla luce dei rischi meteo marini legati al contesto climatico, sia in termini di eventi estremi, che di frequenza degli episodi di minor impatto, invita l'Amministrazione a una piena assunzione di responsabilità in merito alle implicazioni connesse alla pianificazione dell'arenile. Rimarca, infine, la necessità di mitigare le controindicazioni delle scelte pianificatorie (parziale avanzamento alla battigia) con misure e azioni effettivamente sostenibili (innalzamento del piano di calpestio dei manufatti).

Prende la parola **Carlo Mario Piacquadio**, chiedendo un chiarimento sulla procedura. Ritiene che uno degli aspetti di novità della legge 24/2017 sia proprio quello di poter arrivare ad una sintesi delle varie posizioni rappresentate in sede di CUAV. Sintesi condivisa tra gli enti partecipanti e non una mera rappresentazione delle diverse posizioni espresse che lasci al Comune semplicemente il vecchio ruolo di controdedurre e approvare. Chiede se su questo tema sia possibile arrivare ad una sintesi o se semplicemente la Provincia si limiti a rilevare la non conformità al PTCP e la Regione prenda solo atto di quanto il Comune ha detto, facendogli così assumere la piena responsabilità in fase di controdeduzione e approvazione.

Interviene **Marcello Capucci** che chiede l'intervento della Provincia, quale posizione più alta di espressione sul PTCP.

Prende la parola **Fabrizio Piccioni** che riepiloga come segue.
La Soprintendenza ha detto alcune cose che metteremo a verbale, ma che non considereremo come ulteriori osservazioni perché siamo nella fase finale. È un contributo rispetto a quello che è stato espresso in questa sede.
I punti rimangono quei due in parte in contrasto con il PTCP, per il resto il lavoro che è stato fatto ha portato a limare certe posizioni consentendo di arrivare a una definizione quasi completa, anche trasformando diversi punti in osservazioni. Rimangono questi due aspetti che hanno oggettivamente un contrasto con gli strumenti, non solamente della Provincia, anche della Regione. Tuttavia, dobbiamo considerarli per quello che sono: non si parla di tutto il piano dell'arenile che prevede un avanzamento rispetto alla linea di spiaggia, parliamo di un pezzo del litorale di Rimini dove c'è una condizione particolare e dove non ci sono, oggettivamente, tante altre scelte. Non è facile fare una scelta diversa di quella fatta dal Comune perché, se si vuole mantenere gli edifici a servizio della spiaggia e consentire anche un

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

camminamento in quella zona, obbligatoriamente deve essere fatto un avanzamento. È in contrasto al PTCP, quello rimane, ma è una scelta che il Comune di Rimini legittimamente può fare perché non ci sono alternative. Il Comune potrà portare in Consiglio Comunale l'espressione dell'impegno per cercare di apportare, per quel tratto, tutte quelle mitigazioni necessarie affinché l'avanzamento sia il più contenuto possibile. Non viene rispettato quello che chiede il PTCP ma c'è un impegno del Comune, che porterà in Consiglio Comunale, che riconosce che quel tratto è stato attenzionato dalla Provincia e dalla Regione, e che per questo si adopererà al fine di attuare tutti gli accorgimenti necessari finalizzati a mitigare l'avanzamento verso il mare. Poi il Comune di Rimini deciderà come farli.
Anche per quanto riguarda la distribuzione dei volumi sulle aree complementari, sull'interrato si è trovata l'intesa, sul resto a me sembra legittima la posizione del Comune che dice di voler distribuire i volumi all'interno di un'unica zona che è quella del lungomare, tenendo conto del contenimento degli impatti verso il mare. Questo è un altro elemento di contrasto rispetto al PTCP ma va detto che quest'ultimo è "datato", è precedente alla riqualificazione del Parco del mare, riqualificazione finanziata dalla Regione stessa e che non si poteva prevedere. Ci sono degli elementi di contrasto che tuttavia, secondo me possono essere risolti.
In sintesi, si dovrà fare un verbale sull'incontro di oggi, predisporre il parere motivato, dove si dice che rimangono alcuni elementi di contrasto, ma che ci possono essere soluzioni, parere che il Comune di Rimini porterà in Consiglio Comunale. La posizione di contrasto, rispetto al parere tecnico più netto di Provincia e Regione, sarà in qualche modo contenuta a livello di suggerimento.

Interviene l'arch. **Pietro Masini** che coglie l'occasione dell'intervento del Presidente Piccioni per fare una considerazione riguardo alla ridistribuzione dei volumi. Ritiene che su questo tema, in capo al Comune ci siano più margini di correzione normativa, a recepimento di quelle che nel corso di questa seduta abbiamo individuato come possibili linee di azione. Esse sono ampiamente descritte all'interno del PTCP. Abbiamo detto che nella distribuzione dei volumi dovrebbero esserci obiettivi di miglioramento definiti. Nonostante siano sono esplicitati nel PTCP li abbiamo anche richiamati nel nostro parere. Si tratta di integrare la normativa del piano dell'arenile con questi elementi affinché ci sia la garanzia che i successivi progetti di opera pubblica vadano nella direzione auspicata. Queste condizioni devono essere recepite anche a livello di ValSAT, dove si suggerisce di individuare opportuni indicatori (elementi e parametri) e di tenerli monitorati nel bilancio complessivo.

Riprende la parola **Fabrizio Piccioni** per precisare che nella stesura del parere motivato si terrà conto anche di questi elementi, al fine di scrivere un parere dal quale risulti che c'è stata discussione su alcuni temi che sono risultati in contrasto, ma verranno anche prospettate soluzioni per superare tali elementi.
Verrà quindi redatta la stesura del verbale e la bozza del parere motivato che faremo girare a tutti i soggetti per la condivisione prima di essere firmato, parere sul quale il Consiglio Comunale di Rimini dovrà deliberare.

Marcello Capucci, evidenzia nuovamente le ricadute delle scelte di Piano in termini del governo del rischio, rispetto alle quali si prende atto dell'assetto proposto e di come le Norme dispongano di individuare in sede attuativa una soluzione intermedia, nell'ambito di un disegno complessivo dato. Condivide con il Comune l'opportunità di trovare un affinamento nella formulazione normativa, anche raccogliendo quanto emerso nelle STO in relazione ad una posizione della Provincia meno perentoria.
Rappresenta come si sia invece giunti a una piena condivisione in merito al tema dei volumi interrati dei parcheggi collocati nelle aree complementari.
Richiede una breve sospensione della seduta per promuovere un confronto interno.

La seduta viene interrotta alle ore 10:32 e riprende alle ore 10:45

Riprende la parola **Marcello Capucci,** specificando come nel parere motivato si darà atto delle sollecitazioni rappresentate dalla Regione nelle STO, e di come, a valle del percorso fatto, l'Amministrazione Comunale abbia assunto una scelta, tra le alternative valutabili, in particolare con la collocazione individuata per la pista ciclo pedonale. Questa scelta ha delle ricadute che sono quelle del governo del rischio, in termini di utilizzo e di verifica puntuale. Non si rileva la necessità di assumere livelli intermedi di progettazione, successivi all'approvazione del Piano, per sistematizzare i puntuali riallineamenti operati in ragione dei rilievi, auspicando la migliore traduzione del Piano in fase attuativa, quando tali elementi consentiranno di specificare l'assetto definitivo.

Termina la seduta il Presidente del CUAV **Fabrizio Piccioni**, il quale richiama quanto già anticipato in merito al prosieguo, ovvero la redazione del verbale della riunione di oggi a cui seguirà il parere motivato, la Regione intanto predisporrà la propria parte, il Comune di Rimini farà le sue valutazioni rispetto a questo, poi le posizioni verranno assemblate. Le parti sulle quali non si è trovato l'accordo non potranno essere trattate come mere osservazioni ma non necessiteranno di una riapertura del tavolo. L'insieme della documentazione andrà a comporre il parere motivato.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Interviene **Lorenzo Turchi** facendo presente che in merito al tema dell'arretramento dei manufatti, l'ufficio, che ha lavorato principalmente sulla disposizione normativa, provvederà a valutare una ricollocazione dei campi edificatori, per minimizzare l'avanzamento dei manufatti, e a rivedere la disciplina normativa al fine limitare gli usi ammissibili, e prevedere ulteriori misure finalizzate a non incrementare il rischio.

La riunione si chiude alle 10.54

Rimini, 5 marzo 2025

Sono parte integrante del presente atto i seguenti allegati:
Allegato 1 Istruttoria ARPAE - SAC in materia di Valsat
Allegato 2 Istruttoria Provincia - Ufficio Difesa del Suolo
Allegato 3 Istruttoria Provincia - Ufficio Urbanistica

Letto, approvato e sottoscritto.

Il delegato a sostituire e rappresentare il Rappresentante unico della Provincia di Rimini
Fabrizio Piccioni

Il Rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna
Marcello Capucci

Il Rappresentante unico del Comune di Rimini
Valentina Ridolfi

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Classe' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29
Allegato 1 al Verbale CUAV del 5-3-2025

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

arpae
agenzia prevenzione ambiente energia emilia-romagna

Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Rimini

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: COMUNE DI RIMINI. PIANO DELL'ARENILE EX ART.3, COMMA 2, L.R. 9/2002, PROCEDIMENTO EX ART.46 L.R. 24/2017, ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 21/05/2024 E N.47 DEL 13/06/2024. ISTRUTTORIA TECNICA IN MERITO ALLA VALSAT-VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 19 LR 24/2017.

Visti:

- la Direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente;
- il D.Lgs. 152/2006 e smi, con oggetto "Norme in materia ambientale" e, in particolare, l'art.15 relativo alla valutazione del Rapporto ambientale e degli esiti della consultazione;
- la LR 24/2017, con oggetto "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali e disciplina l'approvazione dei Piani e all'art.18 disciplina la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;

Premesso che:

- in ottemperanza all'art.15, comma 5, della L.R. 13/2015, l'istruttoria tecnica in merito alla Valsat è predisposta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna – Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Rimini;
- la Deliberazione di Giunta regionale n.1795 del 31 ottobre 2016, recante direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS in attuazione della LR. 13/2015, fornisce indicazioni sullo svolgimento dei procedimenti;
- la Deliberazione di Giunta regionale n. 1407 del 7 agosto 2023, che fornisce ulteriori indicazioni sullo svolgimento dei procedimenti di approvazione dei Piani, con particolare riferimento ai compiti e ai contenuti della relazione istruttoria di ARPAE nell'ambito delle istruttorie di Valsat di Piani urbanistici;

Premesso, inoltre, che:

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

- l'autorità competente ad assumere il parere motivato di cui all'art.15 del D.Lgs. 152/2006 è la Provincia di Rimini, in coerenza con le attribuzioni ad essa spettanti ai sensi dell'art.19, comma 3, lett. c),della LR 24/2017, in ordine all'approvazione degli strumenti urbanistici del Comune;

- il documento di Valsat, che costituisce ai sensi dell'art.18 della LR 24/2017 parte integrante del Piano, svolge le funzioni affidate al "Rapporto ambientale" di cui all'art.13 del D.Lgs. 152/2006;

- in generale, nell'osservanza dei principi di integrazione e non duplicazione della valutazione, ai sensi dell'art.19 della LR 24/2017, "*gli atti e ogni altro adempimento richiesti dalla normativa europea e nazionale per la procedura di valutazione ambientale dei Piani sono integrati nel procedimento disciplinato dal titolo III, capo III della presente legge"*;

- con Delibera di C.C. n.22 del 11/10/2018, la Provincia di Rimini ha istituito il Comitato Urbanistico d'Area Vasta della Provincia di Rimini (CUAV) di cui all'art.47 della LR n.24/2017 e, con Decreto del Presidente n.232 del 12/03/2021, ha definito l'assetto organizzativo della Struttura Tecnica Operativa (STO) di cui all'art.8 della DGR. n. 954/2018, chiarendo che le competenze in ambito ambientale sono garantite dall'avvalimento in essere tra la Provincia e Arpae-SAC Rimini, ai sensi dell'art.15, comma 5, della LR 13/2015;

- la Provincia di Rimini, in qualità di autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) dei Piani comunali previa acquisizione delle osservazioni presentate, avvalendosi del supporto tecnico di Arpae-SAC, che predispone l'istruttoria tecnica sulla valutazione ambientale, ai sensi della DGR 1795 del 31/10/2016;

Dato atto che:

- la Provincia di Rimini, con nota prot. n.15314 del 12/07/2024, agli atti di Arpae con prot. n.128446 di pari data, ha convocato la prima seduta del Comitato urbanistico di area vasta (CUAV) e ha messo a disposizione la documentazione relativa al Piano dell'Arenile del Comune di Rimini attraverso apposito portale telematico;

- con successive note, la Provincia di Rimini ha convocato la STO e le ulteriori sedute del CUAV al fine di esaminare gli elaborati di Piano e le integrazioni trasmesse;

Dato atto che:

- il Comune di Rimini, con nota prot. n.341405 del 10/10/2022, agli atti di Arpae con prot. n.165396 del 10/10/2022, ha attivato la consultazione preliminare a norma art.44 della LR 24/2017;

- nell'elaborazione del Piano si è tenuto conto dei contributi dei soggetti competenti in materia ambientale;

- il Comune di Rimini, con deliberazione di G.C n.465 del 12/12/2023 ha assunto a norma dell'art.45, comma 2, della LR 24/2017, la proposta del Piano dell'Arenile ai sensi dall'art.3 della LR 9/2002, completa degli elaborati costitutivi tra cui il documento di Valsat (allegato E);

- la proposta di Piano è depositata per la libera consultazione sul sito web dell'ente e per un periodo di 60 giorni per il periodo dal 03/01/2024 al 04/03/2024; il periodo di pubblicazione è stato prorogato di ulteriori 30 giorni sino alla data del 03/04/2024 sul BURERT n.26 in data 31/01/2024;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

- l'Amministrazione Comunale ha promosso una serie di incontri pubblici di presentazione del Piano e ha garantito la partecipazione al procedimento di elaborazione del Piano, attraverso:
    - assemblee pubbliche di presentazione del Piano rivolte alla cittadinanza;
    - uno sportello per il ricevimento della cittadinanza presso gli Uffici Comunali;
    - incontri con gli ordini professionali, le categorie economiche e le associazioni ambientaliste;
    - sedute tematiche con gli organi consultivi dell'Ente competenti per materia;
    - un gruppo di lavoro intersettoriale coordinato dalla Direzione generale che ha proposto all'Ufficio di Piano contributi poi confluiti nell'osservazione d'ufficio;
- il percorso partecipativo, così come illustrato nel documento di Valsat, evidenzia un forte coinvolgimento degli stakeholders economici rappresentanti l'intera filiera turistica e non evidenzia un interesse specifico per gli aspetti di valorizzazione ambientale del Piano, ad esclusione delle associazioni ambientaliste che pongono l'attenzione sui servizi delle aree pet-friendly e in particolare per la tutela dell'area di nidificazione del Fratino, Charadrius alexandrinus, specie tutelata dalla Direttiva 2009/147/CE;
- del percorso partecipativo e delle osservazioni presentate si è tenuto conto nella stesura del Piano adottato;
- nella fase di consultazione preliminare e di assunzione del Piano sono state espresse le valutazioni dei soggetti competenti in materia ambientale sulla proposta e sulla Valsat, che costituisce parte integrante degli elaborati;
- la *Relazione dei criteri di controdeduzione* illustra la metodologia di analisi e valutazione delle osservazioni, evidenziando che, a seguito della pubblicazione, sono pervenute n.343 osservazioni (n.1 osservazione dell'Ufficio di Piano; n.2 osservazioni di altri uffici dell'ente; n.1 osservazione della CQAP; n.335 osservazioni da parte dei privati; n.4 fuori dai termini di pubblicazione), di cui due riconducibili alla Valsat del Piano;
- nella suddetta Relazione si chiarisce che gli Uffici del Comune hanno valutato le osservazioni suddividendole per gruppi omogenei, ad eccezione di quella proposta dall'Ufficio di Piano, cercando, laddove possibile, di uniformare le controdeduzioni, al fine di garantire massima trasparenza, imparzialità di trattamento e coerenza nella valutazione, che ha consentito di entrare in modo puntuale nel merito di ciascuna richiesta, sia per la relativa controdeduzione che per le modalità di accoglimento e, di conseguenza, per le specifiche eventuali modifiche da apportare ai documenti di Piano;
- le osservazioni presentate sono riferite prevalentemente agli elaborati di progetto e al corpo normativo; in merito ai temi di carattere ambientale si evidenzia la richiesta di porre particolare attenzione al tema della rinaturalizzazione, evidenziando anche situazioni specifiche su cui intervenire quali le aree interessate dalla nidificazione del Fratino, l'area attigua al rio Pedrera-Fontanaccia, l'area della sorgente *Surcion*. Si rileva, poi, una generale attenzione a che non si incrementino le edificazioni sull'arenile e all'incremento delle spiagge libere fino almeno al 20% curandone la rinaturalizzazione e riducendo il numero di concessioni;
- la Provincia di Rimini, con nota prot n.15314 del 12/07/2024, agli atti di Arpae con prot. n.128446 del 12/07/2024, ha convocato il Comitato urbanistico di area vasta (CUAV) in prima seduta in data 24/07/2024, mettendo a disposizione degli enti la documentazione relativa al Piano attraverso apposito link; successivamente sono stati trasmessi ulteriori elaborati integrativi e sostitutivi riferiti ai rilievi avanzati dai soggetti convocati, provvedendo anche a modificare il documento di Valsat, e si

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

sono svolti gli approfondimenti in sede di Struttura Tecnica Operativa (sedute del 03/09/2024, 30/09/2024 e 15/10/2024);

Preso atto che:

- la Provincia di Rimini ha messo a disposizione dei componenti del CUAV i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale attraverso il portale CUAV;

- i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti hanno espresso le loro valutazioni di competenza, nell'ambito della partecipazione alle sedute di CUAV e tavoli tecnici, da cui non emergono situazioni di particolare criticità ambientale, pur rilevando alcuni aspetti di cui si dovrà tener conto nell'approvazione definitiva del Piano;

Considerato che dagli elaborati del Piano adottato emerge che:

- il campo di azione del Piano è quello dell'arenile e le "aree complementari": l'arenile, ovvero le aree libere scarsamente edificate, destinate ad un utilizzo turistico-balneare con carattere stagionale, sono riconducibili, nella strumentazione sovraordinata, alle "zone di riqualificazione della costa dell'arenile", disciplinate dall'art.13 del PTPR; le dotazioni pubbliche complementari all'arenile, strettamente connesse ad esso, interessano solo una porzione delle aree disciplinate dall'art.14 del PTPR come "zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica";

- gli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC) e gli atti di programmazione strategica vigenti individuano nel progetto "Parco del Mare" la dotazione pubblica verde di supporto all'arenile, definendo gli obiettivi strategici di trasformazione dell'intero sistema arenile-lungomare e aree libere adiacenti ad esso, fino alla prima fascia edificata prospiciente il lungomare;

- il nuovo Piano dell'Arenile assume la consistenza dello stato attuale delle superfici da Piano dell'Arenile vigente; il quadro conoscitivo del Piano 2005 viene pertanto confermato, in termini di superfici rilevate, ed aggiornato con gli interventi di riqualificazione sugli stabilimenti attuati in forza del medesimo Piano;

- l'obiettivo da raggiungere con l'attuazione del Piano è la riduzione complessiva della superficie esistente di almeno 4.935 mq, imponendo dei tagli alle superfici esistenti non omogenei ma che complessivamente garantiscono una riduzione di oltre il 10% di superfici;

- la diagnosi condotta nel **quadro conoscitivo** organizza gli aspetti ambientali in sistemi funzionali la cui lettura avviene per prestazioni fornite al territorio:

  - SF1 sistema naturale e del paesaggio;
  - SF2 Sistema delle accessibilità;
  - SF3 Sistema insediativo, del benessere psicofisico e della sicurezza territoriale;

  Ai fini della valutazione di sostenibilità, l'analisi diagnostica del Quadro Conoscitivo conduce l'analisi di "vulnerabilità" e di "resilienza", identificando le necessità di riduzione della vulnerabilità e le capacità di contribuire all'incremento della resilienza territoriale. L'analisi ha come scopo quello di definire i condizionamenti ovvero gli elementi di attenzione ma anche le opportunità da cogliere, che devono trovare trasposizione negli obiettivi definiti dalla Strategia del Piano.

  I principali fattori di vulnerabilità e resilienza sono illustrati nel documento di Valsat, mettendo in relazione l'arenile con le aree complementari rappresentate dal progetto, in parte realizzato, denominato "*Parco del mare*", ovvero le aree pubbliche comprese tra l'arenile e la prima fascia

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

edificata, che, pur non facendo direttamente parte dell'arenile, per conformazione, funzionalità e posizionamento, svolgono funzione di dotazione territoriale, sono aree appartenenti al demanio marittimo o al patrimonio del Comune di Rimini.

Dall'analisi dei fattori di resilienza e vulnerabilità emerge con particolare evidenza che l'arenile e le aree complementari sono caratterizzate da una grande valenza sociale, valore identitario e di aggregazione grazie alla prossimità con il lungomare e il legame diretto con la città, la diffusione della mobilità alternativa all'auto, facile accessibilità pedonale e ciclabile, libero accesso alla spiaggia, offerta diversificata delle strutture alberghiere e operatori balneari; ampia profondità della spiaggia a Rimini sud; ricchezza e qualità dei servizi; possibilità di destagionalizzare. Con la realizzazione del Parco del mare si provvede alla realizzazione di aree verdi, percorsi ciclopedonali, spazi di aggregazione e presenza di aree strategiche da riqualificare (Triangolone, in prossimità del porto canale).

Di contro è evidente l'elevato grado di artificializzazione della costa e della spiaggia, la scarsa presenza di aree naturali e vegetazione, evidenze morfologiche di dune rare o assenti, profondità arenile ridotta a Rimini nord, scarsa visuale del mare e fragilità paesaggistica, modesta qualità dei manufatti; spazi insufficienti o discontinuità per la mobilità pedonale e ciclabile e sosta e difficile delocalizzazione della viabilità carrabile; si rileva la scarsa presenza di spiagge libere e la presenza di aree private e funzioni estranee alla spiaggia o collocate in modo inadeguato. In merito al tema della sicurezza territoriale si sottolinea la presenza nel litorale di aree fortemente esposte all'inondazione marina e dal punto di vista sismico un effettivo rischio di liquefacibilità; il trend delle temperature dimostra un aumento superiore a quanto previsto nelle rappresentazioni IPCC con scenari futuri che ipotizzano un elevato aumento degli indicatori termici. Il rilievo fonometrico effettuato nel 2018 nelle aree del parco del mare hanno messo in evidenza valori acustici tendenzialmente alti, sia nel periodo diurno che in quello notturno.

- Le criticità e le emergenze sono state indagate, oltre che per sistemi funzionali, per luoghi, evidenziando le caratteristiche specifiche di ciascun settore, secondo la ripartizione in:
  - litorale nord,
  - litorale sud;
  - San Giuliano mare;

- nel documento di Valsat si provvede ad esaminare il quadro di riferimento delle strategie e della pianificazione sovraordinata e delle indicazioni specifiche per l'arenile disposte dagli strumenti urbanistici e territoriali, con particolare riferimento a PSC, PTCP e PTPR;

- la **Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA)** è stata elaborata a partire da un quadro conoscitivo parziale che indaga gli aspetti urbanistico territoriali, ambientali, sociali, economici, di una porzione del territorio comunale prossima all'arenile analizzando solo quegli aspetti che hanno ricadute sull'arenile stesso e sulle aree complementari ad esso, incluse all'interno del Piano;

- la SQUEA tiene conto degli obiettivi del PTPR e PTCP, che dispongono il perseguimento dell'accorpamento dei manufatti e del loro distanziamento dalla battigia, la riduzione della superficie di almeno il 10% , l'incremento delle spiagge libere e il perseguimento della permeabilità visiva;

- la SQUEA individua quattro obiettivi strategici, articolati in obiettivi specifici ed azioni. Gli obiettivi strategici sono:

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

- spiaggia accogliente: dare impulso alla capacità attrattiva della stessa con conseguente ricaduta positiva sugli aspetti economico-sociali, garantendo tutela e valorizzazione del territorio, del patrimonio identitario e della cultura; la qualità dello spazio dell'arenile è promossa mantenendo inalterato il numero di concessioni esistenti, incrementando la permeabilità visiva e delle spiagge in forma libera, riduzione di almeno il 10% delle superfici coperte sulla spiaggia. Si prevede inoltre una migliore connessione dell'arenile con la città e la destagionalizzazione;
- spiaggia sicura: il piano individua azioni specifiche mirate a contrastare i fenomeni negativi dovuti in particolar modo al cambiamento climatico e agli aspetti della vita sociale. Tra le azioni previste vi è l'innalzamento delle quote altimetriche dei waterfront rispetto al livello spiaggia, che permette, mediante l'innalzamento della quota dei pubblici esercizi sulla spiaggia, di attuare un sistema di protezione passiva dai fenomeni alluvionali marini, nonché l'ammodernamento delle strutture di spiaggia;
- spiaggia green: i principali aspetti considerati nella strategia sono il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la raccolta differenziata dei rifiuti, la lotta al consumo energetico e alla produzione dei rifiuti, l'attenzione verso la mobilità dolce e i trasporti leggeri, la riqualificazione e il riordino delle aree e delle strutture presenti su esse;
- spiaggia smart: attraverso azioni volte alla innovazione tecnologica, a partire dal sistema infrastrutturale e dei servizi di mobilità per quanto riguarda l'accessibilità, nonché il miglioramento dei servizi offerti attraverso il potenziamento dei sistemi di connettività e qualità del servizio offerto;

- le strategie che perseguono gli obiettivi (scenari) del Piano trovano una declinazione particolare nei vari contesti in cui si articola l'arenile: i tre settori del litorale individuati e le aree complementari;

- la riqualificazione delle strutture presenti nell'area dell'arenile avverrà attraverso il bando pubblico per il rinnovo delle concessioni, prevedendo un sistema di premialità per le aggregazioni degli stabilimenti;

- nel documento di **Valsat** è contenuta la valutazione di coerenza del Piano, attraverso l'analisi dei vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato e rispetto agli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata, utilizzando matrici che evidenziano qualitativamente il tipo di interazione;

- il documento di Valsat provvede all'analisi degli effetti delle azioni sui sistemi funzionali, provvedendo a individuare, dove ritenuto necessario, indirizzi di sostenibilità per la disciplina e l'attuazione;

- la valutazione degli effetti del Piano è complessivamente positiva ed è stata condotta sviluppando alcune simulazioni con specifico riferimento agli obiettivi del PTPR:

    - distanziamento di pubblici esercizi e stabilimenti balneari dalla battigia (arretramento);
    - accorpamento dei manufatti precari esistenti dedicati alla balneazione al fine di aumentare la permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante;
    - incremento delle spiagge libere;
    - riduzione della superficie coperta in una percentuale pari almeno al 10% dell'esistente;

- relativamente alla superficie coperta, si sottolinea che la riduzione si attua in modo differente in base alla porzione di arenile (Rimini nord, San Giuliano, Rimini sud) ed emerge come l'obiettivo di riduzione del 10% delle superfici coperte esistenti (pari a 4.935 mq) potrà essere raggiunto principalmente mediante la riqualificazione delle sole spiagge pubbliche e considerando le modalità attuative: "intervento singolo " (massima riduzione), "intervento microaggregato" (riduzione comunque superiore al 10%); nell'ipotesi, considerata cautelativa, che tutti gli operatori attuino la modalità che offre una

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

minore riduzione delle superfici esistenti, ovvero l'intervento "macroaggregato" delle aree demaniali, l'obiettivo viene raggiunto (5.404 mq > 4.935 mq);

- il Piano garantisce la massima superficie assegnata sull'arenile pari a 43.945 mq < 44.414 mq (superficie massima da riassegnare). In ogni caso, anche gli interventi maggiormente premianti, previsti dal Piano, garantiscono il raggiungimento degli obiettivi previsti dalla strumentazione sovraordinata;

- il documento di Valsat definisce le misure di sostenibilità per le trasformazioni in relazione ai temi ambientali ed alle aree individuate;

- il documento di Valsat definisce i target da raggiungere con l'attuazione del Piano e gli indicatori (di contesto, di processo/risposta e di sostenibilità) da includere nel Piano di monitoraggio, la cui attuazione è disciplinata dall'art. 39 delle NTA;

- il monitoraggio ambientale del Piano prevede:

  - la tempistica, le modalità operative, la comunicazione dei risultati e le risorse necessarie per una periodica verifica dell'attuazione del Piano, dell'efficacia degli interventi realizzati rispetto agli obiettivi perseguiti e degli effetti ambientali ottenuti;
  - le modalità per correggere, qualora i risultati ottenuti non risultassero in linea con le attese, le previsioni e le modalità di attuazione del Piano;
  - le modalità con cui procedere al proprio aggiornamento al verificarsi di tali varianze dovute sia a modifiche da prevedere negli interventi da realizzare sia a modifiche del territorio e dell'ambiente;

- trattandosi di un Piano a carattere strategico, si è ritenuto di predisporre un elaborato specifico per Screening di Incidenza – Livello 1 della procedura di **VIncA** la cui valutazione ha portato a concludere che l'incidenza ambientale sia nulla sul sito Natura 2000 IT4090002 - ZSC-ZPS - Torriana, Montebello, Fiume Marecchia, in quanto il grado di conservazione della struttura e funzioni degli habitat non saranno alterati dalle azioni del Piano;

- nel documento, si analizza la presenza di specie animali e vegetali di interesse comunitario che interessa il Piano dell'Arenile, anche se non interessa direttamente il sito Natura 2000, pertanto, coerentemente con gli obiettivi di conservazione, il Piano garantisce di non alterare il grado di conservazione degli habitat di specie e per la fase attuativa si prevede che gli interventi non saranno realizzati in aree caratterizzate dalla presenza di habitat di specie di interesse comunitario (stanziamento e nidificazione del Fratino), durante il periodo riproduttivo, in particolare si propongono le seguenti indicazioni progettuali:

  - eseguire gli eventuali interventi al di fuori del periodo marzo-novembre;
  - non utilizzare per quanto possibile mezzi meccanici per la movimentazione delle sabbie;
  - evitare l'insediamento di fattori di disturbo legati ai grandi eventi estivi.

Valutato che:

- l'analisi di vulnerabilità e resilienza effettuata dalla Valsat rappresenta in modo chiaro gli aspetti di degrado/criticità e di opportunità/qualità, pertanto si ritiene che la fase di diagnosi, sia stata condotta coerentemente con gli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata e della pianificazione

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

ambientale generale; sulla base del quadro diagnostico e dall'analisi dei fattori di resilienza e vulnerabilità è stata elaborata la Strategia;

- l'analisi delle **ragionevoli alternative** nel raggiungimento di obiettivi e prestazioni e la motivazione della scelta adottata sono state condotte in maniera poco approfondita all'interno del documento di Valsat, salvo che per specifici casi che manifestano elementi di criticità, per i quali si è correttamente provveduto ad esaminare ipotesi alternative;

- nella valutazione complessiva degli effetti del Piano si condivide la priorità data alla verifica del rispetto delle disposizioni della pianificazione e il quadro di riferimento delle strategie sovraordinate, che definiscono gli obiettivi specifici del Piano volti prioritariamente a:

    - distanziamento di pubblici esercizi e stabilimenti balneari dalla battigia (arretramento);
    - accorpamento dei manufatti precari esistenti dedicati alla balneazione al fine di aumentare la permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante;
    - incremento delle spiagge libere;
    - riduzione della superficie coperta in una percentuale pari almeno al 10% dell'esistente;

- la valutazione di **coerenza esterna** delle azioni del Piano con gli obiettivi di sostenibilità assunti evidenzia che, complessivamente, il Piano contribuisce positivamente al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata; tuttavia, in alcuni puntuali condizioni, l'arretramento non è stato perseguito, ma piuttosto si riscontra un avanzamento; nel caso specifico si è provveduto a motivare la scelta alla luce delle alternative progettuali possibili, attraverso una schematica matrice, che, si ritiene, non riesce a considerare completamente la complessità e la scala di priorità degli obiettivi considerati, oltre a manifestare il noto problema del metodo utilizzato, riferibile al livello di soggettività insito nelle funzioni di qualità della matrice (-1,0,1); è da considerare, inoltre, che le direttive prese in esame si riferiscono alla prioritaria necessità di limitare l'impatto dei manufatti presenti sull'arenile, e pertanto è indubbio che la massima *performance* ottenibile è quella associabile all'assenza del manufatto;

- l'analisi della **coerenza interna** tra gli obiettivi specifici e azioni evidenzia una complessiva coerenza; si rileva tuttavia che la valutazione è stata condotta su azioni generali e non evidenzia gli aspetti conflittuali o di incoerenza che potrebbero generarsi nella declinazione delle strategie per i diversi scenari di riferimento e dalla specifica applicazione delle NTA. La valutazione tiene conto del contributo positivo al raggiungimento degli obiettivi specifici, escludendo in questo modo dalla valutazione tutti gli interventi potenzialmente non coerenti. Ci si riferisce, ad esempio, alla volontà di mantenere inalterato il numero di concessioni, per garantire la cosiddetta "tradizione", generando una parcellizzazione delle spiagge libere, il mancato arretramento dei manufatti dalla battigia, al fine di favorire altre azioni di Piano con finalità contrastanti (es: mantenimento di manufatti nel rispetto delle norme edilizie sulle distanze dagli edifici esistenti), o una poca aderenza agli obiettivi di sostenibilità ambientale di alcune soluzioni specifiche (es: realizzazione di Chiringuitos, anche aggiuntivi, fuori dal campo edificatorio e in prossimità della battigia, dimensione delle piscine, ampia fascia B nelle aree libere per attività sportive e spettacolo), che sfuggono quindi ad un'analisi dei possibili effetti ed efficacia nell'incremento di resilienza;

- in merito allo scenario 3 "*Spiaggia green*" della Strategia, si rileva che le azioni sono principalmente volte alla qualificazione delle infrastrutture e ad aspetti gestionali, che non trovano sempre una corrispondenza nelle norme di Piano. Le **misure di sostenibilità** individuate al capitolo 8 della Valsat analizzano correttamente quali azioni di Piano rappresentano azioni volte alla sostenibilità ambientale. Tuttavia alcuni requisiti e prestazioni per gli interventi sull'arenile previsti dallo scenario non trovano

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

una specifica declinazione nella norma o attengono ad aspetti non di competenza del Piano. Ci si riferisce in particolare all'implementazione delle energie rinnovabili o agli impianti di recupero delle acque bianche e grigie, che non sono obbligatori (art.24.4), o lo sono con una certa flessibilità per gli interventi in forma macro-aggregata, e alle azioni di sensibilizzazione rivolte agli utenti per la protezione del mare, della spiaggia e iniziative di carattere culturale, la lotta alla plastica monouso e produzione di rifiuti, non di competenza del Piano. Gli obiettivi specifici dello scenario 3 della Strategia concretamente riferibili alle azioni del Piano, quindi, si riducono sensibilmente;

- il progetto **Parco del Mare** assume una specifica rilevanza nell'analisi di sostenibilità e diagnosi del contesto in quanto rappresenta, secondo quanto stabilito nel documento di Valsat, un'area "filtro" di valorizzazione delle risorse naturali, vocata alla pedonalità e alla ciclabilità, e allo stesso tempo infrastruttura per la messa in sicurezza del territorio urbanizzato dal rischio di alluvionamento costiero; il parco del mare è concepito quale infrastruttura verde di collegamento tra il territorio urbano e la spiaggia; di fatto è assegnato al "Parco del Mare" l'incremento della presenza di elementi naturali attraverso la realizzazione di nuove aree verdi e zone alberate nel contesto prevalentemente artificializzato della fascia del lungomare. Nelle aree complementari sono previste numerose funzioni (percorsi ciclopedonali, riqualificazione delle piazze, integrazione delle attività di pubblico esercizio) mentre non paiono esplicitati gli interventi per aumentare la dotazione di verde. Si ritiene necessario definire specifici target e indicatori per monitorare il grado di efficacia delle disposizioni di piano sull'argomento "infrastruttura verde";

- in relazione a quanto disposto dall'art.32 "**Parco speciale**" e in particolare alla previsione di prevedere la possibilità di realizzare parcheggi, anche sotterranei, per migliorare l'offerta del servizio, si condivide quanto affermato nel documento di Valsat, riguardo alla necessità di valutare l'impatto sul traffico tramite appositi studi al fine di comprendere gli effetti dei flussi veicolari e sosta sulle componenti ambientali; inoltre occorre considerare che per le zone interessate da tali previsioni, la pianificazione sovraordinata persegue gli obiettivi di riduzione della occupazione delle aree e valorizzazione delle aree libere residue, necessità da considerare al pari di quella di garantire il miglioramento del servizio di dotazione a parcheggio;

Valutato inoltre che:

- nel documento di Valsat si considerano le risultanze delle iniziative per implementare il percorso partecipativo nella definizione delle strategie, da cui si rileva un limitato interesse per gli aspetti di valorizzazione ambientale del Piano, mentre dall'analisi delle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione sul BURERT viene manifestato un forte interesse per alcuni temi che negli incontri non era emerso;

- in particolare, dall'esame del documento di controdeduzione alle osservazioni (allegato 2 alla Del. n.47 del 13/06/2024) emerge come le osservazioni che possono costituire un contributo alla valutazione ambientale del Piano riguardano sia alcune aree specifiche che disposizioni generali di Piano: si chiede di porre particolare attenzione al tema della rinaturalizzazione, nelle aree interessate dalla nidificazione del Fratino, l'area attigua al rio Pedrera-Fontanaccia, l'area della sorgente *Surcion*, e in generale si rileva la richiesta di attenzione a che non si incrementino le edificazioni sull'arenile e all'incremento ulteriore delle spiagge libere curandone la rinaturalizzazione;

- per quanto attiene alla proposta di accoglimento di questa tipologia di osservazioni, riguardanti appunto l'attenzione agli aspetti di qualificazione ambientale del Piano, si ravvisa che i criteri di accoglimento adottati sono ben delineati e omogenei; il criterio alla base del non accoglimento di tali osservazioni si riferisce fondamentalmente al contrasto con la Strategia di Piano orientata a

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

mantenere inalterato il numero e la posizione delle concessioni esistenti. In merito, preme sottolineare che se l'esame delle alternative fosse stato condotto fin dai presupposti stabiliti quale condizione imprescindibile nella definizione della Strategia, avrebbe potuto influire sulle scelte della Strategia stessa nel raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, prevedendo, ad esempio, un maggiore incremento delle spiagge libere, attraverso un ridimensionamento del numero di concessioni balneari ad oggi esistenti, oppure stabilendo una priorità di valorizzazione naturalistica di situazioni specifiche rispetto al mantenimento della posizione e del numero delle concessioni;

- si valuta positivamente la modalità di attuazione e gestione del Piano di monitoraggio così come definito nel documento di Valsat, e normato dall'art.39 delle NTA, che prevede dopo 3, 5 e 10 anni dall'approvazione del Piano la verifica dei *target* e l'eventuale attuazione di interventi correttivi, da rendere nota al pubblico attraverso il sito web dell'Amministrazione Comunale;

- si valuta positivamente la definizione puntuale degli indicatori in relazione alle principali azioni del Piano dell'Arenile; tuttavia si suggeriscono le seguenti modifiche: utilizzare lo schema proposto per il monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del PTPR, anche per il monitoraggio dell'attuazione delle azioni di Piano, prevedendo *target* secondo sulla base del dato atteso e non sulle possibilità date dal Piano di massimo raggiungimento (es: "mq fascia filtro con vegetazione…" invece di "mq in cui è possibile installare vegetazione…"; "mq dedicati a progetti di rinaturalizzazione" invece di "mq che possono ospitare progetti di rinaturalizzazione");

- considerato che il Comune ha approvato il Piano di Classificazione acustica con delibera di Consiglio Comunale n.15 del 15/03/2016, si ritiene necessaria la verifica della correlazione tra le strategie urbanistiche e le classi acustiche assegnate dal PCA;

- coerentemente con gli obiettivi di tutela dell'area di nidificazione del Fratino, Charadrius alexandrinus (specie tutelata dalla Direttiva 2009/147/CE), si condivide quanto stabilito nell'elaborato *E1_Vinca*, in relazione alla previsione di garantire di non alterare il grado di conservazione degli habitat di specie, escludendo interventi sull'arenile durante il periodo riproduttivo; in particolare è necessario:
  - eseguire gli eventuali interventi al di fuori del periodo marzo-novembre;
  - non utilizzare per quanto possibile mezzi meccanici per la movimentazione delle sabbie;
  - evitare l'insediamento di fattori di disturbo legati ai grandi eventi estivi.

Ritenuto:

- che sia da formulare il parere motivato positivo, relativamente al Piano dell'Arenile del Comune di Rimini, ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. 152/2006;

- che il parere motivato, espresso ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. 152/2006, ha valore e gli effetti della valutazione ambientale, ai sensi dell'art.19 della LR 24/2017;

- di svolgere la presente istruttoria tecnica affinché la Provincia di Rimini esprima il parere motivato relativamente alla proposta in oggetto;

SI PROPONE di inserire nel Provvedimento della Provincia di Rimini la presente istruttoria sulla valutazione ambientale, e pertanto:

- di esprimere **parere motivato positivo** relativamente alla proposta di **Piano dell'Arenile del Comune di Rimini** ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 152/2006 a condizione che si tenga adeguatamente conto delle

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

prescrizioni dei soggetti competenti in materia ambientale in riferimento alle verifiche da eseguire in fase attuativa degli interventi e di quanto riportato ai punti successivi:

1. In merito al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata e delle prestazioni di carattere ambientale previsti dalla Strategia, tenuto conto degli elementi di criticità evidenziati nelle valutazioni condotte nella presente istruttoria rispetto all'efficacia delle azioni proposte, in fase di attuazione e monitoraggio del Piano dell'Arenile, nel caso in cui non siano conseguiti i *target* prefissati, si dovranno prevedere opportune azioni correttive.
   Ci si riferisce, ad esempio, al rischio di parcellizzazione delle spiagge libere, il mancato arretramento dei manufatti dalla battigia, al fine di favorire altre azioni di Piano con finalità contrastanti (es: mantenimento di manufatti nel rispetto delle norme edilizie sulle distanze dagli edifici esistenti), o una poca aderenza agli obiettivi di sostenibilità ambientale di alcune soluzioni specifiche (es: realizzazione di Chiringuitos, anche aggiuntivi, fuori dal campo edificatorio e in prossimità della battigia, dimensione delle piscine, ampia fascia B nelle aree libere per attività sportive e spettacolo). Con particolare riferimento al tema della necessità di incrementare le spiagge libere e di valorizzare il patrimonio naturale che esse rappresentano, le successive fasi di attuazione e di monitoraggio del Piano non potranno prescindere da un serio e concreto approfondimento che possa portare in futuro al potenziamento delle stesse spiagge libere attraverso un ridimensionamento del numero di concessioni balneari ad oggi esistenti;

2. Il Parco del mare è concepito quale infrastruttura verde di collegamento tra il territorio urbano e la spiaggia; di fatto è assegnato al "Parco del Mare" l'incremento della presenza di elementi naturali attraverso la realizzazione di nuove aree verdi e zone alberate nel contesto prevalentemente artificializzato della fascia del lungomare. Nelle aree complementari sono previste numerose funzioni (percorsi ciclopedonali, riqualificazione delle piazze, integrazione delle attività di pubblico esercizio) mentre non paiono esplicitati gli interventi per aumentare la dotazione di verde. Si ritiene necessario definire specifici *target* e indicatori per monitorare il grado di efficacia delle disposizioni di Piano sull'incremento dell' "infrastruttura verde";

3. In relazione a quanto disposto dall'art.32 "Parco speciale" e in particolare alla previsione di prevedere la possibilità di realizzare parcheggi, anche sotterranei, per migliorare l'offerta del servizio, nell'attuazione degli interventi si ritiene necessario valutare l'impatto sul traffico tramite appositi studi al fine di comprendere gli effetti dei flussi veicolari e sosta sulle componenti ambientali; inoltre occorre considerare che per le zone interessate da tali previsioni, la pianificazione sovraordinata persegue gli obiettivi di riduzione dell'occupazione delle aree e valorizzazione delle aree libere residue, obiettivi da considerare al pari della necessità di garantire il miglioramento del servizio di dotazione a parcheggio; nelle successive fasi di definizione degli interventi dovranno essere più approfonditamente verificati gli impatti generati dai flussi veicolari e dall'occupazione di aree libere residue e la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità definita dalla Strategia;

4. Nella definizione puntuale degli indicatori in relazione alle principali azioni del Piano dell'Arenile, si ritiene necessario effettuare le seguenti modifiche: utilizzare lo schema proposto per il monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del PTPR, anche per il monitoraggio dell'attuazione delle azioni di Piano, prevedendo *target* sulla base del dato atteso e non sulle possibilità date dal Piano di massimo raggiungimento (es: "mq fascia filtro con vegetazione…" invece di "mq in cui è possibile installare vegetazione…"; "mq dedicati a progetti di rinaturalizzazione" invece di "mq che possono ospitare progetti di rinaturalizzazione");

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

5. Considerato che il Comune ha approvato il Piano di Classificazione Acustica con delibera di Consiglio Comunale n.15 del 15/03/2016, si ritiene necessaria la verifica della correlazione tra le strategie urbanistiche e le classi acustiche assegnate dal PCA;

6. Coerentemente con gli obiettivi di tutela dell'area di nidificazione del Fratino, Charadrius alexandrinus (specie tutelata dalla Direttiva 2009/147/CE), e sulla base di quanto stabilito nell'elaborato *E1_Vinca*, si dovrà garantire di non alterare il grado di conservazione degli habitat di specie, escludendo interventi sull'arenile di carattere edilizio e qualsiasi attività durante il periodo riproduttivo; in particolare si stabiliscono le seguenti indicazioni:

   - eseguire gli eventuali interventi al di fuori del periodo marzo-novembre;
   - non utilizzare per quanto possibile mezzi meccanici per la movimentazione delle sabbie;
   - evitare l'insediamento di fattori di disturbo legati ai grandi eventi estivi.

Si comunica che il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i. è il responsabile dell'Unità autorizzazioni complesse ed Energia, Ing. Fabio Rizzuto.

Il Responsabile dell'Unità
Autorizzazioni complesse ed Energia
Ing Fabio Rizzuto

Documento firmato digitalmente secondo le norme vigenti

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0025601 del 20-12-2024 in arrivo

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29
Allegato 2 al Verbale CUAV del 5-3-2025

PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003345 del 03-03-2025 in interno

Governo del Territorio provinciale
Ufficio Geologico

COMUNE DI RIMINI

Piano dell'Arenile ex art. 45 comma 1 e art. 72 L.R. 24/2017, assunto con deliberazione di G.C. n. 465 del 12.12.2023 in Variante al PTPR e al PTCP.

VISTA la documentazione prodotta per il Piano dell'Arenile come assunto;

VISTA la Variante 2016 al Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia – Conca approvata con DPCM del 25.02.2020, che, tra l'altro, ha recepito i contenuti del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA);

VISTE le deliberazioni dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po n. 7/2019 e 8/2019, relative all'aggiornamento delle mappe del Piano Gestione Rischio Alluvioni;

VISTO il P.G.R.A. 2021-2027 definitivamente approvato con DPCM del 1° dicembre 2022;

VERIFICATO che il territorio interessato dal Piano dell'Arenile ricade interamente all'interno delle alluvioni generate da fenomeni meteo-marini (mareggiate) – Ambito territoriale delle Aree Costiere Marine, come cartografate dal P.G.R.A.;

VISTO il Parco del Mare definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 67 del 12.11.2019;

VISTO il comma 3 dell'art. 21 delle NTA del PAI vigente, il quale indica che nelle more dell'attuazione di disposizioni a carattere regionale riguardanti la sicurezza idraulica della costa, tenendo conto delle misure indicate nel PGRA, "gli strumenti di pianificazione urbanistica verificano la congruenza con il quadro della pericolosità di inondazione rappresentato dalle aree soggette ad alluvioni frequenti (P3) ed alluvioni poco frequenti (P2), valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte";

VISTI gli approfondimenti specialistici di natura idraulica, focalizzati sull'arenile e sulle aree immediatamente retro-costiere, che hanno determinato l'estensione e i

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003345 del 03-03-2025 in interno

battenti (pericolosità) che interessano le aree allagate in condizioni di Extreme Sea Level (ESL) per diversi orizzonti temporali (2050 e 2100), evidenziando che allo stato di fatto l'attuale assetto costiero (vulnerabilità) non garantisce la sicurezza idraulica del territorio retrostante l'arenile. Lo studio ha suddiviso il litorale riminese in tre settori (litorale nord, San Giuliano mare e litorale sud) e per ciascuno di essi ha indicato le strategie per la difesa dei beni e delle persone esposte. La scelta operata dall'Amministrazione Comunale sulla base dei dati conoscitivi può essere così riassunta:

- per il litorale nord la collocazione, sulle spiagge in concessione, dei pubblici esercizi ad una quota di 1,90 m slm finalizzata al raggiungimento della quota adeguata alla mitigazione del rischio di alluvionamento costiero e limitati interventi, sul lungomare e arenile, finalizzati al perseguimento della quota di sicurezza di 2,14 m slm dal rischio di allagamento retro-costiero nello scenario proiettato al 2050. Riduzione della vulnerabilità degli edifici agli allagamenti, attraverso la prescrizione di interventi eccedenti quelli manutentivi;
- per San Giuliano Mare, la creazione, sulle aree a monte dello stabilimento, di un cordone dunoso continuo ad una quota di 2,85 m slm da raccordarsi all'argine del Deviatore del Marecchia, dedito alla protezione dell'edificato urbano dalle alluvioni costiere, che traguarda l'orizzonte temporale dei cambiamenti climatici al 2100;
- per il litorale sud interventi finalizzati a far fronte ai cambiamenti climatici e ai fenomeni di allagamento costiero nello scenario proiettato al 2050 attraverso la collocazione dei pubblici esercizi in posizione arretrata rispetto all'attuale, ad una quota di 1,90 m slm e prescrivendo l'adozione di opere di mitigazione del rischio, finalizzate al raggiungimento della quota di 2,14 m slm, oltre al completamento dell'innalzamento della quota del waterfront a 2,85 m slm che traguarda l'orizzonte temporale dei cambiamenti climatici al 2100;

VISTO l'art. 23 "Condizioni di adeguamento ai cambiamenti climatici" e l'art. 34 "Protezione dal rischio idraulico" delle NTA del Piano dell'Arenile che dispongono l'obbligo di realizzare opere ai fini della riduzione all'esposizione al rischio di alluvionamento costiero;

VISTO il P.T.C.P. 2007 – Variante 2012 della Provincia di Rimini;

VISTO il PTAV adottato con delibera di C.P. n. 16 del 08.07.2024;

VISTI il PSC ed il RUE vigenti del Comune di Rimini;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

VISTA la deliberazione di G.R. 476/2021: Aggiornamento dell'"Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49 L.R. 24/2017)" di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 29 aprile 2019 n. 630 come integrata dalla deliberazione di G.R. 564/2021;

VISTO gli studi di MS condotti dal Comune;

PRESO ATTO che l'analisi di terzo livello di approfondimento nell'ambito della verifica dei rischi sismici, redatto secondo le indicazioni regionali, ha determinato stime del potenziale di liquefazione differenziate lungo la costa riminese, riconoscendo comunque per tutto l'ambito soggetto a Piano dell'Arenile valori del IPL superiori a 5, il che comporta l'introduzione nelle NTA di appositi articoli finalizzati alla riduzione del rischio sismico e nella fattispecie del rischio alla liquefazione delle sabbie in caso di evento sismico;

VISTO l'art. 24 "Elementi costitutivi degli edifici" delle NTA del Piano dell'Arenile che riporta la responsabilità del progettista nella scelta più idonea dell'apparato fondale per gli interventi edilizi in funzione della pericolosità sismica ed ambientale rilevate e nel rispetto delle norme di settore;

VISTO l'art. 33 "Prevenzione del rischio sismico" delle NTA del Piano dell'Arenile che riporta le raccomandazioni - contenute nello studio specialistico - finalizzate alla riduzione del rischio sismico ed in particolare alla prevenzione degli effetti del fenomeno della liquefazione delle sabbie in caso di evento sismico;

VISTO l'art. 35 "Protezione dal rischio idrogeologico" che prevede particolare attenzione nella progettazione e realizzazione di strutture interrate continue e parallele alla costa, interferenti con la falda;

VISTO l'art. 42 "Terre di scavo" che prevede l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune il materiale pregiato (ghiaia e sabbia) proveniente dagli scavi conseguenti a interventi attuati previa autorizzazione e non configurabili come attività estrattiva per essere utilizzato in interventi di pubblico interesse quale, ad esempio, il ripascimento della costa, come previsto dal comma 4 dell'art. 10.9 delle NTA del PTCP;

si formulano le seguenti considerazioni:

PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003345 del 03-03-2025 in interno

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

Si valutano positivamente gli studi redatti per definire gli scenari di pericolosità dall'allagamento per mareggiate che interessano la costa riminese e le soluzioni proposte adeguate alla difesa degli ambiti costieri nel medio periodo. Si ritiene comunque utile attenzionare l'Amministrazione Comunale sulla opportunità di fissare l'obiettivo più cautelativo di innalzare la quota della barriera necessaria a difendere l'abitato retro-costiero a 2,85 mt slm con continuità lungo tutto il litorale riminese.
Si valutano, altresì, positivamente gli studi redatti al fine della determinazione del rischio sismico ed in particolare della quantificazione del fenomeno della liquefazione in caso di evento sismico, come pure le disposizioni normative associate ai fini della riduzione del rischio.

Si esprime la seguente riserva: il comma 3 dell'art. 35 "Protezione dal rischio idrogeologico" delle NTA va cassato, in quanto in palese contrasto con quanto prescritto al comma 3 dell'art.2.5 delle NTA del PTCP in materia di superfici permeabili da mantenere nell'attuazione delle previsioni urbanistiche. La norma del piano sovraordinato, infatti, non persegue un principio di carattere idrogeologico, ma si riferisce al principio della mitigazione del rischio idraulico e ambisce ad un obiettivo ambientale in senso lato.

Si esprime **parere favorevole** ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni dello strumento urbanistico con le condizioni di pericolosità del territorio.
Si fa presente, comunque, che le situazioni che si dovessero verificare in attuazione del Piano che comportano avanzamento di manufatti edilizi soggetti a demolizione e ricostruzione verso la linea di battigia, contrastano con l'obiettivo della riduzione del rischio idraulico, per un evidente aumento della pericolosità associata a mareggiate, e che quindi si dovranno prevedere soluzioni per la fase esecutiva atte a perseguire la finalità di una maggiore difesa di detti manufatti, che dovranno avere, ad ogni modo, carattere stagionale strettamente funzionali ad attività connesse alla balneazione.

Rimini, 03.03.2025

Dott. Geol. Massimo Filippini
Firmato digitalmente

PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003345 del 03-03-2025 in interno

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Rodolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29
Allegato 3 al Verbale CUAV del 5-3-2025

PROVINCIA DI RIMINI

Struttura Tecnica Operativa

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

Oggetto: **COMUNE DI RIMINI**
PIANO DELL'ARENILE DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 9/2002 ADOTTATO CON DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36/2024 E N. 47/2024.
ISTRUTTORIA PRELIMINARE AI SENSI ALL'ARTICOLO 47 COMMA 2 LETTERA I) DELLA L.R. 24/2017.

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"

Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

Premessa

Con la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 avente ad oggetto “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, la Regione Emilia-Romagna ha approvato la nuova normativa urbanistica che, superando la disciplina della L.R. 20/2000, governa e gestisce i processi di trasformazione del territorio e la pianificazione territoriale ed urbanistica. Tale legge urbanistica regionale (LUR), orientata principalmente al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, indicandone i relativi procedimenti di approvazione.

Con l’art. 72 della LUR sono stati innovati i contenuti dell’art. 3 comma 2 della L.R. 31 maggio 2002 n. 9 recante “Disciplina dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone di mare territoriale” stabilendo che i comuni approvano il Piano dell’Arenile secondo le procedure di cui agli artt. 43, 44, 45, 46 e 47 della stessa L.R. 24/2017.

La delibera di Giunta Regionale n. 954 del 25/06/2018 “Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati urbanistici e istituzione del tavolo di monitoraggio dell’attuazione della Legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della nuova legge urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017)”, chiarisce la composizione, le competenze ed il funzionamento anche del Comitato Urbanistico Area Vasta (CUAV) e stabilisce all’art. 7, comma 2, che il CUAV si esprime anche sui Piani urbanistici generali (PUG) di cui all’art. 31 della LR 24/2017, dei Comuni facenti parte del proprio ambito di competenza territoriale.

In attuazione della nuova disciplina regionale, la Provincia di Rimini:
- con delibera di Consiglio Provinciale n. 22 del 11/10/2018, ha istituito il Comitato Urbanistico Area Vasta, ha designato il Presidente della Provincia di Rimini pro-tempore, quale rappresentante unico dell’Amministrazione Provinciale nel rispettivo CUAV ed ha approvato le norme per il funzionamento del CUAV provinciale;
- con decreto del Presidente n. 22 del 25/03/2020 ha costituito la struttura tecnica operativa di supporto del CUAV e con determina dirigenziale n. 232 del 12/03/2021 ne ha modificato la composizione.

Il Comune di Rimini:
- a partire dal 20/10/2022, ha avviato la fase di consultazione preliminare del Piano dell’Arenile a norma dell’art. 44 della L.R. n. 24/2017, che si è svolta in quattro incontri e tre paralleli tavoli tecnici;
- con delibera di Giunta Comunale n. 465 del 12/12/2023, ha assunto la proposta di Piano dell’Arenile ex art. 3 comma 2 L.R. 9/2002 a norma dell’art. 45, comma 2, della Legge Regionale n. 24/2017, in variante al PTCP della Provincia di Rimini e al PTPR della Regione Emilia-Romagna;
- con nota prot. n. 431199 del 18/12/2023 ha comunicato all’Organo Consiliare l’avvenuta assunzione del Piano dell’Arenile ai sensi del comma 2 del citato art. 45;
- ha assolto gli obblighi di pubblicazione ed avviso statuiti dall’art. 45 comma 3 L.R. 24/2017, in quanto l’avviso di avvenuto deposito dello strumento urbanistico è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (BURERT) n. 2 in data 03/01/2024; contestualmente, la copia completa della proposta di Piano, per la libera consultazione è stata depositata, digitalmente, sul sito istituzionale del Comune di Rimini per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 03/01/2024;
- con Determina Dirigenziale n. 87 del 18/01/2024 ha prorogato, ai sensi dell’art. 45 comma 5 della LUR, il periodo di pubblicazione di ulteriori 30 giorni ovvero sino alla data del 03/04/2024, dandone avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (BURERT) n. 26 in data 31/01/2024;
- ha depositato copia completa del Piano presso la propria sede dal 03/01/2024 al 03/04/2024;
- ha dato comunicazione all’autorità competente per la valutazione ambientale ai sensi dell’art. 45 comma 8 della L.R. 24/2017;
- ha chiesto di pubblicare il medesimo avviso di deposito (v. note comunali del 22/12/2023 prott. n. 438119, n. 438185, n. 438197, n. 438208, n. 438218, n. 438227, n. 438234 e n. 438236) sul sito web della Provincia di Rimini, in quanto Ente territoriale operante nell’ambito territoriale di competenza dell’Amministrazione procedente;
- con propria nota del 08/01/2024 (prot. n. 5832), ha nuovamente comunicato ai sensi del comma 2 del citato art. 45 l’avvenuto deposito e ha trasmesso copia completa della proposta di Piano assunto, con il quale si è

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

avviato contestualmente il procedimento di variante alla strumentazione provinciale e regionale ai sensi dell'art. 52 della L.R. 24/2017, ai soggetti competenti in materia ambientale e agli altri enti e organismi che hanno partecipato alla consultazione preliminare, affinché potessero presentare le proprie considerazioni e proposte, entro e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;

- con propria nota prot. n. 3545 del 04/01/2024, ha comunicato alla proprietà della Colonia ex Enel l'avvio della procedura espropriativa sulla porzione della stessa ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 37/2002 e dell'art. 25 comma 5 della L.R. n. 24/2017;
- in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 45 comma 8 della L.R. 24/2017 e per garantire una completa informazione e partecipazione sul progetto, ha:
  - 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 osservazione, ha fornito le informazioni necessarie ad agevolare la lettura del Piano e la conseguente formulazione di richieste o osservazioni al Piano stesso;
  - organizzato incontri con gli ordini professionali, le categorie economiche e le associazioni ambientaliste;
  - 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^ 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 in una osservazione d'ufficio;
- per facilitare ed anticipare l'avvio dei processi amministrativi dell'Assemblea Legislativa regionale e del Consiglio provinciale, da compiersi ai sensi dell'art. 52 L.R. 24/2014, con Delibera di Consiglio comunale n. 36 del 21/05/2024 ha predisposto la "Controdeduzione alle richieste relative alla Colonia Ex Enel" (anticipandole rispetto all'intera trattazione delle osservazioni al Piano dell'arenile) e adottato parzialmente il Piano per la parte relativa alla Colonia Enel in variante al PTPR e al PTCP, allegando alla stessa i seguenti elaborati:

All. A: VAR_COLONIA ENEL_ Relazione – Relazione di Variante al PTPR e PTCP
All. B: VAR_COLONIA_ENEL_ValSAT – Valutazione ambientale strategica della Variante al PTPR e PTCP
All. C: D1_NTA_All.D_Aree interessate da vincolo espropriativo
All. D: RICHIESTA N. 1 – prot. n. 120918/2024 – osservazione n. 259
All. E: RICHIESTA N. 2 – prot. n. 122053/2024 – osservazione n. 305
All. F: Controdeduzione alle richieste relative alla Colonia Ex Enel

- con propria nota prot. 186319 del 23/05/2024, ha trasmesso alla Regione Emilia-Romagna e alla Provincia di Rimini gli allegati alla Delibera di C.C. n. 36/2024;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 13/06/2024, ha controdedotto le 343 osservazioni pervenute e adottato, ai sensi dell'art. 46 comma 2 della L.R. 24/2017, la proposta di Piano dell'Arenile composta dai seguenti elaborati:

A) Inquadramento
- A_REL - Relazione generale
- A0_TAV1_a-b – Tavola di inquadramento generale

B) Elaborati Quadro Conoscitivo

B1: Idraulica
- B1_Elenco Elaborati
- B1_REL– Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero- Relazione
- B1_TAV1N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Ortofoto Rimini Nord
- B1_TAV1S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Ortofoto Rimini sud
- B1_TAV2N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – LIDAR Rimini Nord
- B1_TAV2S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – LIDAR Rimini sud
- B1_TAV3N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Linea di costa 2022 Rimini Nord
- B1_TAV3S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Linea di costa 2022 Rimini sud
- B1_TAV4N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Evoluzione linea di costa 1943-2022 Rimini Nord
- B1_TAV4S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Evoluzione linea di costa 1943-2022 Rimini sud
- B1_TAV5N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti confronto alluvionamento costiero Rimini Nord
- B1_TAV5S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti confronto alluvionamento costiero Rimini sud
- B1_TAV6N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti LIDAR Rimini Nord
- B1_TAV6S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti LIDAR Rimini sud ANTE

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

- B1_TAV7N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 Rimini Nord
- B1_TAV7S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 Rimini sud
- B1_TAV8N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 2050 Rimini Nord
- B1_TAV8S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 2050 Rimini sud
- B1_TAV9N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 Rimini Nord
- B1_TAV9S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 Rimini sud
- B1_TAV10N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini Nord
- B1_TAV10S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- B1_TAV11N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- B1_TAV11S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- B1_TAV12N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini Nord
- B1_TAV12S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- B1_TAV13N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini Nord
- B1_TAV13S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

B2: Geologia - geomorfologia - idrogeologia

- B2_REL – Analisi geologica - geomorfologica e studio idrogeologico ed evoluzione storica della costa – Relazione
- B2_TAV1 – Analisi geologica - geomorfologica e studio idrogeologico ed evoluzione storica della costa

B3: Sismica

- B3_REL – Studio di risposta sismica locale, di microzonazione sismica, verifiche alla liquefacibilità – Relazione
- B3_TAV1 – Studio di risposta sismica locale, di microzonazione sismica, verifiche alla liquefacibilità

B4: Urbanistica

- B4_REL_Relazione quadro conoscitivo;
- B4_TAV1_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Individuazione del regime di proprietà delle aree dell'arenile e delle aree complementari …;
- B4_TAV2_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Individuazione delle concessioni demaniali attuali
- B4_TAV3_a - b – Analisi dei vincoli ambientali
- B4_TAV3.1 – Analisi dei vincoli ambientali – dettagli
- B4_TAV4_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG - Stato di attuazione del previgente Piano dell'arenile
- B4_TAV5 – Aggiornamento delle superfici coperte dello stato di fatto dell'arenile
- B4_TAV6_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Analisi delle funzioni presenti in arenile e nelle aree complementari all'arenile
- B4_TAV7 – Analisi della mobilità - fruizione della spiaggia per i residenti in provincia di Rimini
- B4_TAV8 – Analisi della mobilità – fruizione della spiaggia per i residenti in Comune e per turisti che alloggiano in albergo
- B4_TAV9 – Analisi della mobilità – la mobilità pubblica e di servizio.
- B4_TAV10_a e b – Condizionamenti ed opportunità (integrate con analisi aree complementari)
- B4_TAV11 – Schede di analisi dell'arenile

C) Strategia del Piano

C1: Urbanistica

- C1_REL - Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale
- C1_TAV1_a – Assetto Strategico per il Litorale Nord e San Giuliano mare
- C1_TAV1_b – Assetto Strategico per il Litorale Sud

C2: Idraulica

POST

- C2_Elenco Elaborati
- C2_TAV1N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- C2_TAV1S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- C2_TAV2N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050Rimini Nord
- C2_TAV2S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- C2_TAV3N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050Rimini Nord
- C2_TAV3S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- C2_TAV4N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100Rimini Nord
- C2_TAV4S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

POST CHIUSO

- C2_TAV5N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- C2_TAV5S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- C2_TAV6N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050Rimini Nord
- C2_TAV6S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- C2_TAV7N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050Rimini Nord
- C2_TAV7S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- C2_TAV8N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100Rimini Nord
- C2_TAV8S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

D) Elaborati di progetto

D1: Urbanistica

- 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_intervento singolo
- D1_NTA_All.B_intervento microaggregato
- D1_NTA_All.C_intervento macroaggregato
- D1_NTA_All.D_Aree interessate da vincolo espropriativo

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

E) Valsat
- E_Valsat – Valutazione ambientale strategica
- E1_Vinca – Valutazione di incidenza
- E2_Sintesi non tecnica

ALLEGATI – Elaborati comparativi ai fini della dimostrazione del rispetto dell'art.13 del PTPR
- E_ALL_TAV1_a/b – Distanziamento dalla battigia
- E_ALL_TAV2_a/b – Incremento della permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante
- E_ALL_TAV2.1_a/b – Permeabilità visuale (Confronto Stato di fatto e Progetto)
- E_ALL_TAV3 – Incremento delle spiagge libere
- E_ALL_TAV4_a/b – Atlante aree art.13 del PTPR escluse dal Piano
- E_ALL_TAV5_a/b – Riduzione della superficie coperta in una percentuale almeno del 10%

F) Repertorio
- F_Repertorio – Repertorio di soluzioni conformi

Z) Elenco Elaborati

- con nota del 26/06/2024, acquisita agli atti provinciali prot. 14179 del 27/06/2024, ha reso disponibile al CUAV il link al proprio sistema informatico dal quale scaricare la documentazione relativa al Piano dell'Arenile adottato, comunicando che la stessa documentazione è stata riversata sul sistema di conservazione del polo archivistico regionale in data 19/06/2024.

Relativamente alla succitata delibera di Consiglio Comunale n. 36/2024, tesa a verificare la valenza della Colonia Ex Enel modificandone l'attuale classificazione come "Colonia marina di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" a "Colonia priva di interesse storico-testimoniale" ai sensi dell'art. 16 del PTPR e dell'art. 5.10 del PTCP:
- il Dirigente dell'Area Valutazione impatto ambientale e autorizzazioni della Regione Emilia Romagna, con nota prot. 27.05.2024.0536670.I, ha espresso parere motivato di ValSAT ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017, riconoscendo che la declassificazione della colonia in parola è coerente agli obiettivi del Piano dell'Arenile; nello stesso parere sono state formulate alcune raccomandazioni volte a promuovere forme di compensazione ambientale e paesaggistiche, alla luce della carenza di varchi a mare e di naturalità del litorale riminese;
- la Giunta regionale, con atto deliberativo n. 954 del 27/05/2024 ha ritenuto tecnicamente condivisibile la proposta di variante cartografica al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) promossa dal Piano dell'Arenile, data la sua modesta entità e la sostanziale natura di probabile errore materiale, demandando comunque all'Assemblea Legislativa la valutazione definitiva di competenza sull'intesa;
- il Consiglio provinciale, con atto deliberativo n. 13 del 13/06/2024, ha espresso un assenso all'intesa sulle modifiche cartografiche al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale correlate alla proposta di declassificazione della colonia di che trattasi;
- l'Assemblea legislativa regionale, con deliberazione n. 177 del 27/06/2024 ha espresso il proprio assenso all'intesa sulla proposta di variante cartografica al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);

Sulla stesura integrale del Piano adottato, in data 24/07/2024 si è svolta la prima seduta di CUAV. In tale occasione i partecipanti hanno condiviso la necessità di effettuare alcuni approfondimenti tematici nell'ambito della Struttura Tecnico Operativa (STO).

Le sedute di STO si sono tenute in data 03/09/2024, 30/09/2024, 15/10/2024, 05/11/2024 e 15/01/2025. I vari incontri di approfondimento tecnico hanno trattato argomenti quali: il dimensionamento del piano, le modalità operative per il raggiungimento dell'obiettivo di riduzione delle superfici coperte, l'erosione costiera, il riporto di materiale sabbioso quale misura di protezione dei manufatti (materiali di scavo e argini invernali), il distanziamento dalla battigia, la permeabilità visiva, l'altezza dei nuovi manufatti, la congruenza delle perimetrazioni rispetto agli strumenti urbanistici e di pianificazione vigenti, la disciplina delle aree complementari, le spiagge libere, errori grafici e modifiche per incongruenze rilevate dall'Ente proponente in seguito all'adozione. Il resoconto dei argomenti trattati incontri è riportato nei verbali conservati agli atti.

In ragione degli esigenze palesate, il Comune di Rimini ha prodotto nuova documentazione, in parte modificativa degli elaborati adottati, in parte aggiuntiva e con funzione meramente esplicativa rispetto ai chiarimenti richiesti. L'elenco dei documenti modificati ed integrati è riportato nel seguente prospetto:

A) Inquadramento
- A_REL – Relazione generale

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

- A0_TAV1_a-b – Tavola di inquadramento generale

B) Elaborati Quadro Conoscitivo

B1: Idraulica

- B1_Elenco Elaborati
- B1_REL – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero- Relazione
- B1_TAV1N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Ortofoto Rimini Nord
- B1_TAV1S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Ortofoto Rimini sud
- B1_TAV2N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – LIDAR Rimini Nord
- B1_TAV2S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – LIDAR Rimini sud
- B1_TAV3N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Linea di costa 2022 Rimini Nord
- B1_TAV3S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Linea di costa 2022 Rimini sud
- B1_TAV4N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Evoluzione linea di costa 1943-2022 Rimini Nord
- B1_TAV4S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Evoluzione linea di costa 1943-2022 Rimini sud
- B1_TAV5N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti confronto alluvionamento costiero Rimini Nord
- B1_TAV5S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti confronto alluvionamento costiero Rimini sud
- B1_TAV6N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti LIDAR Rimini Nord
- B1_TAV6S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – Transetti LIDAR Rimini sud ANTE
- B1_TAV7N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 Rimini Nord
- B1_TAV7S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 Rimini sud
- B1_TAV8N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 2050 Rimini Nord
- B1_TAV8S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT1 2050 Rimini sud
- B1_TAV9N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 Rimini Nord
- B1_TAV9S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 Rimini sud
- B1_TAV10N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini Nord
- B1_TAV10S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- B1_TAV11N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- B1_TAV11S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- B1_TAV12N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini Nord
- B1_TAV12S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- B1_TAV13N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini Nord
- B1_TAV13S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

B2: Geologia - geomorfologia - idrogeologia

- B2_REL – Analisi geologica - geomorfologica e studio idrogeologico ed evoluzione storica della costa – Relazione
- B2_TAV1 – Analisi geologica - geomorfologica e studio idrogeologico ed evoluzione storica della costa

B3: Sismica

- B3_REL – Studio di risposta sismica locale, di microzonazione sismica, verifiche alla liquefacibilità – Relazione
- B3_TAV1 – Studio di risposta sismica locale, di microzonazione sismica, verifiche alla liquefacibilità

B4: Urbanistica

- B4_REL_Relazione quadro conoscitivo;
- B4_REL_ALL.1
- B4_TAV1_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Individuazione del regime di proprietà delle aree dell'arenile e delle aree complementari …;
- B4_TAV2_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Individuazione delle concessioni demaniali attuali
- B4_TAV3_a - b – Analisi dei vincoli ambientali
- B4_TAV3.1 – Analisi dei vincoli ambientali – dettagli
- B4_TAV4_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG - Stato di attuazione del previgente Piano dell'arenile
- B4_TAV5 – Aggiornamento delle superfici coperte dello stato di fatto dell'arenile
- B4_TAV6_N1-N2-N3-N4-S1-S2-S3-S4-SG – Analisi delle funzioni presenti in arenile e nelle aree complementari all'arenile
- B4_TAV7 – Analisi della mobilità - fruizione della spiaggia per i residenti in provincia di Rimini
- B4_TAV8 – Analisi della mobilità – fruizione della spiaggia per i residenti in Comune e per turisti che alloggiano in albergo
- B4_TAV9 – Analisi della mobilità – la mobilità pubblica e di servizio.
- B4_TAV10_a e b – Condizionamenti ed opportunità (integrate con analisi aree complementari)
- B4_TAV11 – Schede di analisi dell'arenile
- B4_TAV12 – Ricognizione superfici coperte aree complementari all'arenile

C) Strategia del Piano

C1: Urbanistica

- C1_REL – Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale
- C1_TAV1_a – Assetto Strategico per il Litorale Nord e San Giuliano mare
- C1_TAV1_b – Assetto Strategico per il Litorale Sud

C2: Idraulica

POST

- C2_Elenco Elaborati
- C2_TAV1N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- C2_TAV1S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- C2_TAV2N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050Rimini Nord
- C2_TAV2S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- C2_TAV3N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050Rimini Nord
- C2_TAV3S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- C2_TAV4N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100Rimini Nord
- C2_TAV4S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

POST CHIUSO
- C2_TAV5N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini Nord
- C2_TAV5S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 Rimini sud
- C2_TAV6N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050Rimini Nord
- C2_TAV6S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT10 2050 Rimini sud
- C2_TAV7N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050Rimini Nord
- C2_TAV7S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2050 Rimini sud
- C2_TAV8N – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100Rimini Nord
- C2_TAV8S – Studio idraulico e rischio alluvionamento costiero – RT100 2100 Rimini sud

D) Elaborati di progetto

D1: Urbanistica
- 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_intervento singolo
- D1_NTA_All.B_intervento microaggregato
- D1_NTA_All.C_intervento macroaggregato
- D1_NTA_All.D_Aree interessate da vincolo espropriativo

E) Valsat
- E_Valsat – Valutazione ambientale strategica
- E1_Vinca – Valutazione di incidenza
- E2_Sintesi non tecnica

ALLEGATI – Elaborati comparativi ai fini della dimostrazione del rispetto dell'art.13 del PTPR
- E_ALL_TAV1_a/b – Distanziamento dalla battigia
- E_ALL_TAV2_a/b – Incremento della permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante
- E_ALL_TAV2.1_a/b – Permeabilità visuale (Confronto Stato di fatto e Progetto)
- E_ALL_TAV3 – Incremento delle spiagge libere
- E_ALL_TAV4_1 – 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)
- E_ALL_TAV5_2 – Riduzione della superficie coperta (tabelle)

F) Repertorio
- F_Repertorio – Repertorio di soluzioni conformi

Z) Elenco Elaborati

Documenti esplicativi

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

In tale occasione il Comune ha altresì esplicitato l'esigenza di apportare alcune modifiche ai contenuti del Piano adottato alla luce di una serie di errori materiali (grafici e testuali) riscontrati (v. documento 'Elenco modifiche per incongruenze' allegato alla nota acquisita al prot. prov.le n. 22760 del 12/11/2024).

Pertanto, alla luce del Piano dell'arenile adottato con delibera di Consiglio comunale n. 47 del 13/06/2024 e sottoposto all'esame del CUAV ai sensi del combinato disposto dell'art. 3 della L.R. 9/2002 e degli artt. 43÷47 della L.R. 24/2017, nonché dei chiarimenti e delle integrazioni prodotte, si fornisce il seguente contributo istruttorio.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

1. Campo di applicazione del Piano e rapporti con la vigente strumentazione urbanistica

L'art. 1 (Oggetto e ambito di applicazione) delle Norme di attuazione adottate non fa riferimento ad uno specifico elaborato per individuare l'ambito di applicazione del Piano dell'Arenile, limitandosi a richiamare la sua definizione ai sensi della L.R. 9/2002 e delle relative Direttive. L'ambito di applicazione si desume comunque dalla cartografia, in particolare da alcuni elaborati del quadro conoscitivo (B4_TAV4, B4_TAV6) e di progetto (tavole della serie D1) nonché, implicitamente, dall'elaborato E_ALL_Tav4_1.

Dall'esame di tali elaborati si rilevano alcuni scostamenti tra la perimetrazione del Piano dell'Arenile previgente e quello adottato, nonché tra quest'ultimo e il Territorio Urbanizzato, così come desunto dalla Tav. 3 del PSC e soprattutto dalla Tav. 1 del RUE vigente.

Rispetto al Piano dell'Arenile 2005, gli scostamenti riguardano 9 aree (§ 4.1.2, A1÷A9) comprendenti:
- aree libere e aree occupate da manufatti;
- aree poste a monte della dividente demaniale e ricomprese nel TU;
- aree di pertinenza di pubblici esercizi ed esercizi commerciali.

Tali aree vengono dunque sottratte alla disciplina del RUE.

2. Arretramento dei manufatti dalla battigia (artt. 1.3 e 5.6 del PTCP)

Il Piano adottato affida all'elaborato E_TAV1_a/b la dimostrazione del distanziamento dei volumi edilizi dalla battigia, richiesto dall'art. 1.3 comma 3 lett. c) e dall'art. 5.6 comma 2 lett. d) e comma 4 lett. e) del PTCP.

Dall'analisi di tale elaborato emerge come, nella generalità dei casi, il suddetto distanziamento è tradotto in un 'non avanzamento' dei fronti-mare, mentre in alcune situazioni si manifesta un avanzamento dell'edificazione.

Quest'ultimo caso riguarda alcuni tratti di Rimini nord tra Viserba e Rivabella (E_TAV1_a), nei quali le strutture verrebbero traslate in avanti per fare posto ad un nuovo percorso pedonale da interporre tra queste e l'ambito urbano consolidato retrostante. A Rimini sud, invece (E_TAV1_b), il baricentro dei manufatti si avvicina al mare per creare spazi attrezzati più a ridosso dell'infrastruttura per la mobilità.

Riguardo al tratto di Rimini nord, il Comune afferma che l'impostazione pianificatoria scelta è principalmente dettata da ragioni di distacco dall'edificato preesistente (DM 1444/68) e secondariamente di realizzazione di un percorso/parco del mare. A supporto della scelta operata, il Comune sostiene che il mancato perseguimento dello specifico obiettivo è compensato dal raggiungimento di altri obiettivi richiesti dalla norma sovraordinata, riferendosi, in particolare, al miglioramento dell'immagine urbana e architettonica correlata alla razionalizzazione ed accorpamento delle strutture esistenti, di cui all'art. 5.6 comma 2 lett. b) del PTCP.

Nel tratto di Rimini sud, l'arretramento richiesto dalla pianificazione territoriale è disatteso, perché declinato dal Piano come semplice riconferma dell'allineamento della quinta preesistente e correlato ad uno spostamento baricentrico delle volumetrie.

Occorre pertanto riconsiderare tale previsione, poiché non risulta conforme a quanto disposto dall'art. 1.3 comma 3 lett. c) e dall'5.6 comma 2 lett. d) e comma 4 lett. f) del PTCP.

Tale conformità è ulteriormente compromessa da previsioni attuative, quali la possibilità di:
- collocare punti di vendita/somministrazione bevande (*chiringuitos* – art. 25.9 delle Norme) fuori dal campo edificatorio ovvero in prossimità della battigia, considerato che tali manufatti, sebbene previsti in forma stagionale, risultano incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione ambientale/paesaggistica;
- localizzare campi edificatori riservati ad attrezzature ludico-sportive (cd. 'installazioni rilevanti') nel caso di interventi micro-aggregati nel litorale sud (v. art. 10.2 B, comma 2, elab. D1_NTA), il che implicherebbe una sorta di avanzamento di 8 m del suddetto limite dei fronti.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

3. Spiagge libere e varchi visuali

Il quadro conoscitivo del Piano individua tra i fattori di vulnerabilità dell'attuale assetto la "*modesta presenza di spiagge libere* […] *che non riescono a soddisfare le esigenze di un'utenza che spesso occupa altre porzioni residue dell'arenile, come ad esempio aree poste dinanzi agli scoli a mare, non adeguate a tale scopo*" (v. C1_REL, pag. 4).

L'elaborato B4_TAV2 rappresenta tale condizione, ovvero uno stato di fatto caratterizzato dalla presenza di limitate aree demaniali non assegnate in concessione e classificate come 'spiagge libere'. Si tratta di:
- n. 5 aree in corrispondenza del litorale di Rimini Nord tra bagni nn. 1, 57/58, 71/72 e 76;
- n. 1 area nel tratto di San Giuliano;
- n. 8 aree nel tratto di Rimini Sud tra i bagni nn. 1, 94/95, 105a/106b, 107/108, 139/140, 150 e 151.

Sulla base di tale accertamento, l'obiettivo specifico dichiarato dal Piano (v. 1.3 della SQUEA) è "*Incrementare l'offerta di spiagge libere potenziando quelle esistenti*".

La Valsat ascrive il perseguimento del risultato per il tratto nord (v. pag. 75) alla "*creazione di due spiagge libere, una a Viserba* […] *ed una seconda in corrispondenza della piazzetta di Rivabella*" e, per quanto riguarda il tratto sud, alla "*creazione di varchi/spiagge libere in corrispondenza delle piazze del parco del mare, non mettendo a bando queste concessioni*".

L'assetto futuro, prefigurato con l'elaborato E_TAV3, denota una certa parcellizzazione di questa fattispecie di aree ed una quantità piuttosto ridotta rispetto a quella dell'intero arenile oggetto di affidamento in concessione. Nel tratto di litorale sud, in particolare, il Piano individua nuove spiagge libere prevedendole con larghezze talmente ridotte (nell'ordine dei 15 m) che si potrebbero assimilare a corridoi di accesso alla battigia. Qui, non solo la quantità di spazio appare inadeguata al servizio da offrire, ma è opinabile anche il contributo di questi varchi al raggiungimento di una maggiore permeabilità visuale (azione 1.2.3 della Valsat). Occorre inoltre considerare che la funzionalità elioterapica di tali aree verrebbe ulteriormente affievolita dalla volontà di attrezzare le stesse con servizi igienici, percorsi di accesso alla battigia ed altre sistemazioni.

Le relative relazioni illustrative prodotte dal Comune in riferimento ai suddetti aspetti motivano la soluzione scelta con l'esigenza di una più uniforme distribuzione lungo il litorale e di una ottimizzazione della relativa gestione/manutenzione. In seguito all'adozione, sono stati rettificati alcuni dati e gli indicatori pertinenti alle spiagge libere. I nuovi dati sono ora riportati a pag. 159 della Valsat e di seguito replicati:

OBIETTIVO SPECIFICO	INDICATORI	VALORE ATTUALE	TARGET	INCREMENTO
1.3 Incremento delle spiagge in forma libera	Numero di spiagge libere	17 di cui 8 concorrono alla permeabilità visiva	25 di cui 18 concorrono alla permeabilità visiva	8 di cui 8 concorrono alla permeabilità visiva
	Numero di varchi	1	10	9
	Numero totale	18	35	17
	Metri lineari di fronte di spiagge libere e varchi	1.156 ml	1.512 ml	356 ml
	Metri lineari di fronte libero da edificato in corrispondenza di varchi e spiagge libere	683 ml	871 ml	188 ml

La Tabella rappresentata al paragrafo 9.2.2 della Valsat riporta 'valori di target' e 'valori raggiungibili' parzialmente diversi da quelli sopra riportati.

Nel suddetto prospetto si evidenzia l'omissione del valore in metri lineari di fronte dovuto alle sole spiagge libere, cioè al netto di quello attribuibile ai varchi, tenuto anche conto della carenza di tali dotazioni rappresentata nel quadro conoscitivo, da cui discende la strategia di Piano di incrementare le stesse.

In conclusione, si deve evidenziare che:

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- l'insieme delle previsioni fa sì che l'incremento di spiagge libere risulti più apparente che concreto, in quanto espresso solo in termini di numero di aree e non di superficie effettivamente resa disponibile all'elioterapia in forma libera;
- non può riconoscersi un'efficacia delle scelte operate dal Piano rispetto all'obiettivo di incremento sostanziale delle spiagge libere e di rinaturalizzazione delle stesse; per quest'ultimo si rilevano benefici aleatori, data l'ancor più spiccata antropizzazione del contesto che si vorrebbe imprimere;
- taluni indicatori tesi a presidiare i target di Piano (ad esempio quelli espressi in termini di numero di spiagge libere) risultano non particolarmente significativi alla luce della riscontrata parcellizzazione e non sufficienti a soddisfare l'esigenza sociale sottesa al reperimento di spiagge libere;
- sarebbe necessario individuare ulteriori indicatori ed effettuare analisi volte ad accertare il livello di soddisfacimento dell'utenza, da correlare alla fase di monitoraggio.

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

4. Altezza dei manufatti (art. 5.6 PTCP)

L'art. 5.6 comma 4 lett. d) del PTCP dispone il "contenimento al massimo possibile delle altezze dei manufatti" di spiaggia nell'intento di minimizzare gli impatti visivi, salvaguardando per quanto possibile la percezione del mare dalle aree pubbliche e dal fronte edificato retrostante.

L'altezza ammissibile degli edifici di progetto è definita negli allegati A, B e C della Norma di Piano (D1_NTA) che prevede misure superiori a quelle fissate dalle norme igienico sanitarie.

In particolare va evidenziato che:
- la Norma adottata ammette parapetti, timpani, cordoli di occultamento dei manufatti tecnologici nei tetti non praticabili ed elevatori;
- alcune coperture dei pubblici esercizi potranno essere adibite a terrazze panoramiche (art. 16.1 comma 7bis, art. 16.2 comma 2, art. 17.2 commi 6÷8, art. 18 comma 9, art. 24.2 comma 7) sulle quali è prevista la posa di ombrelloni e tende a vela, con un certo sovraccarico di ingombri a discapito della percezione visiva del mare dalle aree a monte;
- il Piano ammette anche attrezzature per il gioco (cosiddette 'installazioni rilevanti') con altezza sino a 5 m (v. art. 4 comma 3 e art. 16 comma 4);
- i pubblici esercizi verranno eretti ad una quota sopraelevata rispetto alla giacitura esistente, in ragione dell'esigenza di salvaguardare l'edificato da fenomeni di allagamento costiero.

Il combinato disposto delle suddette previsioni non risulta coerente con l'obiettivo di "contenimento al massimo possibile delle altezze dei manufatti" previsto dal PTCP.

A seguito delle richieste di chiarimento espresse in sede di STO, le integrazione documentali prodotte dal Comune, concernenti la proposta di modifica dell'elaborato D1_NTA e di alcuni allegati hanno:
- precisato che le terrazze non potranno sporgere rispetto al sedime del manufatto edilizio sottostante (v. art. 24.2 comma 7);
- ridotto le altezze ammesse per i parapetti delle terrazze panoramiche e per i cordoli dei tetti non praticabili (v. art. 12 comma 5, nonché art. 24.2 comma 7 dell'elab. D1_NTA);
- ricondotto le altezze interne dei manufatti ai minimi prescritti dai requisiti igienico sanitari (v. art. 12 comma 6, D1_NTA);
- limitato la dimensione dei manufatti ombreggianti posizionabili sulle coperture delle terrazze panoramiche (art. 24.2 comma 7, D1_NTA);
- ridotto le altezze delle installazioni rilevanti passando da 5 a 4 m (art. 4 comma 2, D1_NTA).

Tuttavia, nella proposta di modifica dell'elaborato D1_NTA, permangono alcune criticità in relazione alla possibilità di prevedere elementi morfologici emergenti dalle coperture, quali i timpani di altezza massima di 1,5 m (art. 12 comma 5, D1_NTA), 'volumi che si increspano', coperture pergolate, ecc., potenzialmente incoerenti con la richiamata disposizione di PTCP.

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

5. Piscine

Questi manufatti sono disciplinati dall'art. 25.12 che ne delinea alcune caratteristiche generali. I relativi riferimenti dimensionali si rinvengono:

a) all'art. 16.1 (Intervento singolo su aree per la balneazione), il cui comma 7bis, dettando una serie di misure volte ad incentivare interventi di DR relativi allo SBSG (stabilimento già riqualificato ai sensi del Piano previgente), ammette la realizzazione di piscine all'aperto con caratteristiche e limiti di cui all'art. 18 comma 10;
b) all'art. 16.2 (Intervento singolo su aree private con funzioni attinenti con quelle balneari), il cui comma 4, a fronte della riqualificazione di un parco acquatico (UMI G3), prevede "*la realizzazione di una piscina all'aperto con una dimensione proporzionata alla larghezza della UMI, equivalente a 1,00 mq per metro lineare di fronte mare. La superficie della piscina non potrà in ogni caso essere superiore a 300 mq*.";
c) all'art. 18 comma 10, il quale, a fronte del ricorso alla modalità macro-aggregativa, prevede la realizzazione di una piscina all'aperto di superficie rapportata alla larghezza delle concessioni (1 mq per m di fronte mare) con un massimo di 300 mq.

È quest'ultima casistica a destare perplessità, poiché ipotizzando il ricorso a tale previsione incentivante per ogni intervento macro-aggregato, si assisterebbe alla realizzazione di circa 60/70 piscine di 300 mq, benché correlata ad un'equivalente riduzione di superfici coperte dei manufatti.

Oltretutto, è difficile pensare che tramite la realizzazione di tali manufatti sia possibile perseguire gli obiettivi dell'art. 5.6 comma 4 del PTCP, quali l'utilizzo di materiali ecologicamente e paesaggisticamente compatibili e le limitazioni all'uso di murature e c.a..

Questo aspetto risulta infatti non sufficientemente sviluppato dalla Strategia e dalla Valsat, e meriterebbe una valutazione d'impatto, oltre che maggiori approfondimenti sotto il piano della sua coerenza con gli obiettivi di rinaturalizzazione dell'arenile e di gestione sostenibile ecologicamente orientata.

6. Aree complementari: nuovi volumi e dotazioni territoriali (art. 5.7 PTCP)

Oltre alle porzioni territoriali che propriamente costituiscono l'arenile, il Piano estende il suo campo di applicazione ad aree contermini di proprietà pubblica, denominate 'aree complementari', delle quali alcune prevalentemente non interessate da edifici (strade e piazze) ed altre già edificate e, come tali, classificate ambiti urbani consolidati del PSC-RUE.

Tali aree sono presenti nel settore urbano più prossimo alla costa, dove assolvono la precipua funzione di dotazione territoriale. Alcune di esse sono al contempo classificate dalla pianificazione comunale come ambiti AUC.T4 e disciplinate all'art. 35 commi 9 e 61 del RUE.

Le stesse sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 5.7 del PTCP, Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica, il quale stabilisce che le trasformazioni consentite in tali zone devono garantire, in sintesi, il perseguimento dei seguenti obiettivi (v. art. 5.7 comma 2):

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

per il raggiungimento dei quali valgono, in particolare, le seguenti direttive (v. art. 5.7 comma 3):

a) è da incentivare l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica finalizzato al recupero ed incremento di spazi comuni di soggiorno all'aperto, verde privato, servizi di pubblico interesse e/o pubblici all'interno di progetti di riqualificazione del tessuto urbano. I Comuni potranno prevedere un incremento del volume esistente comunque non superiore al 20%, ponderato da cinque criteri valutativi:

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

- condizioni urbane di fatto;
- grado di riqualificazione richiesto all'intervento privato;
- relazione inversa alla densità edilizia esistente;
- relazione diretta alla dimensione dell'area oggetto dell'intervento;
- grado di coordinamento e rapporto con progetti e programmi di arredo urbano e miglioramento della mobilità;

b) le aree libere intercluse aventi carattere di continuità di superficie inferiore a 8.000 mq possono essere destinate a:
   - zone prevalentemente alberate ed allestite a verde, con attrezzature per attività per il tempo libero;
   - dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie;

c) nelle aree libere intercluse aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione. La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area destinando la rimanente superficie alla realizzazione di dotazioni territoriali, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni con limitate esigenze edificatorie. Il Comune potrà consentire l'utilizzo del sottosuolo dell'area destinata a dotazioni territoriali per interventi di iniziativa privata purché convenzionati e volti ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini.

Il Piano dell'Arenile individua le aree complementari nell'elaborato D1_TAV2 e ne disciplina la trasformazione al Titolo III delle Norme di Attuazione (D1_NTA). Gli elaborati e la disciplina distinguono a loro volta 3 sub-ambiti:
- Parco attrezzato (l'unico in cui è possibile realizzare attrezzature incidenti sul volume totale);
- Parco urbano;
- Parco speciale.

Nelle sedute di STO, è stata evidenziata la carenza di analisi e dati sulle aree complementari e l'esigenza di esplicitare meglio la ricaduta normativa delle azioni indicate al cap. 8 della Strategia. Per poter valutare il Piano in maniera esaustiva, accertarne la conformità al PTCP e la coerenza con quanto dichiarato dall'ente procedente, questo Servizio ha segnalato, in particolare:
- l'assenza di un'esplicita categorizzazione per ciascuna delle aree classificate 'Parco attrezzato', cui si vorrebbe attribuita una capacità edificatoria complessiva;
- l'assenza di criteri preventivi in base ai quali distribuire tale volumetria;
- la mancata esplicitazione delle volumetrie esistenti sulle singole aree;
- la mancanza di previsioni specifiche inerenti al Parco attrezzato, ad integrazione di quanto indicato all'art. 30 comma 5 delle NTA, con particolare riferimento:
  - alla volumetria che si prevede di mantenere sul sedime della ex colonia Enel, oggetto di demolizione, affinché siano rispettate le raccomandazioni fornite dal Dirigente dell'Area Valutazione impatto ambientale della Regione Emilia-Romagna con la pronuncia richiamata in premessa;
  - al conseguimento dell'obiettivo di riduzione dell'occupazione delle aree di cui al § 3.5 dell'elaborato A_REL;

Producendo le relative integrazioni, il Comune ha provveduto in sintesi a:
a) precisare alcuni dati conoscitivi in merito alle consistenze volumetriche legittimate, i quali possono ora confrontarsi con il volume totale che si vorrebbe riattribuire;
b) illustrare le consistenze territoriali del Parco urbano, del Parco attrezzato e del Parco speciale;
c) introdurre correttivi alle modalità attuative del Titolo III delle NTA:
   - precisando che all'intervento di opera pubblica sulle aree del Parco attrezzato può associarsi il partenariato pubblico-privato e che entrambi debbono assumere la qualifica di rilevante interesse pubblico;
   - cassando alcuni requisiti qualitativi delle trasformazioni;
   - ridefinendo i contenuti delle previsioni sulle aree del 'Parco urbano' e del 'Parco speciale', da assegnare in concessione ai privati e in diritto di superficie per finalità e attività pertinenziali alle strutture ricettive alberghiere;

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

d) apportare modifiche:
   - all'elaborato D1_NTA, implementando gli artt. 29 e 30 con disposizioni relative al computo dei volumi, tra cui la volumetria che si vorrebbe mantenere sui suoli recuperati dalla demolizione della colonia ex Enel e la nuova volumetria complessiva del Parco attrezzato, elevata a 45.000 mc rispetto agli originari 32.000;
   - all'elaborato B4_REL (§ 3.3.1) nel quale è stato rettificato il dato relativo alla volumetria complessiva insistente sul cd. 'Triangolone' (15.000 mc circa anziché 16.000 mc).

A seguito delle predette integrazioni questo Servizio rileva quanto segue.

a) Non è condivisibile l'assimilazione dell'insieme delle aree complementari alla fattispecie di "*aree libere intercluse* […] *aventi carattere di continuità*" al fine di riconoscerne lo status di aree edificabili, pur con i limiti di cui all'art. 5.7 comma 3 lett. c) del PTCP. Si deve infatti constatare che:
   - la pianificazione comunale vigente (v. Tav. PSC.3) non ha individuato aree con i requisiti sopra descritti in nessun ambito del 'Parco attrezzato';
   - l'insieme delle aree del 'Parco attrezzato' e del 'Parco speciale' non possono dirsi 'libere' perché in parte già edificate e comunque dotate di opere di urbanizzazione;
   - analogamente non possono ritenersi 'intercluse' perché non sono conformate come un classico 'lotto edificabile' ma rappresentano piuttosto il tessuto connettivo dell'ambito urbano più prossimo all'arenile.

   Per tali aree, la pianificazione comunale deve perseguire gli obiettivi di cui all'art. 5.7 comma 2 del PTCP, tra cui la riduzione dell'occupazione delle aree, la valorizzazione delle aree libere residue e la realizzazione di dotazioni territoriali.
   Per il raggiungimento dei suddetti obiettivi, e segnatamente per incentivare l'accorpamento degli edifici e la riduzione dell'occupazione delle aree, la direttiva di cui all'art. 5.7 comma 3 lett. a) ammette anche limitate possibilità di incremento volumetrico (+20%) del patrimonio edilizio esistente.
   Gli artt. 29 e 30 non precisano quantitativamente i target di riduzione di superfici coperte e di incremento di aree libere cui il PTCP subordina le possibilità di incremento volumetrico, occupandosi di elevare le quote volumetriche realizzabili (da 32.000 mc a 45.000 mc) e di affrancare dal bilancio edificatorio i volumi funzionali a realizzare una sorta di 'piastra sopraelevata' (in ipotesi necessaria a garantire la sicurezza da alluvionamento costiero). Tale fattispecie non risulta contemplata dalla pianificazione sovraordinata e la sua finalità non è comunque adeguatamente supportata in atti, né rapportata al contorno;

b) La disciplina adottata, nell'individuare un unico ambito per le aree del 'Parco attrezzato', presuppone la possibilità di ridistribuire complessivamente la volumetria esistente ovvero di effettuare trasferimenti volumetrici tra aree che oggi sono più densamente edificate (v. colonia ex Enel) ed aree che lo sono meno ('Triangolone') o per nulla (le piazze). Tuttavia, il PTCP considera che l'incremento volumetrico sia previsto per specifici (singoli) progetti di riqualificazione, non per ambito territoriale. Indipendentemente dal riconoscimento dello status di 'aree edificabili' al 'Parco attrezzato', nonché dall'ammissibilità dell'incremento volumetrico rispetto alla situazione esistente, il Piano non esplicita alcun criterio di riparto della volumetria sulle singole aree, fatta eccezione per quelle previste nel cd. 'Triangolone' e sul lotto dell'ex colonia Enel;

c) Si riscontrano difformità nei dati relativi alle potenzialità edificatorie nell'area del cd. 'Triangolone', poiché nell'elaborato A_REL (§ 5.2, pag. 38) viene indicata una volumetria di 32.000 mc, mentre all'art. 30 comma 4 dell'elaborato D1_NTA viene indicata una volumetria complessiva di 45.000 mc;

d) Il volume totale attribuito al cd. 'Triangolone' (16.000 mc) non tiene conto del volume del parcheggio pluripiano ivi previsto (v. art. 30, commi 2 e 5, elab. D1_NTA), mentre la voce n. 26 delle DTU regionali sancisce che tale parametro debba esprimere la volumetria complessiva risultante dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda; sotto questo aspetto, la formulazione della norma adottata potrebbe dissimulare un più sostanziale incremento volumetrico rispetto all'esistente (superiore alla differenza tra i 16.000 mc previsti e i 14.464 mc legittimati + legittimabili) e potenzialmente eccedente il +20% ammesso dall'art. 5.7 comma 3. lett. a) del PTCP; inoltre, la stessa espressione usata all'art. 30 comma 6 ("almeno 16.000 mc") per stabilire la volumetria ivi insediabile contrasta con la disposizione di PTCP testé richiamata;

e) Non risultano normativamente precisati gli ulteriori seguenti aspetti:

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- gli interventi volti ad aumentare le dotazioni territoriali e a garantire quelle ambientali: in primo luogo la quota di verde permeabile, la quantità di alberature da porre a dimora, l'individuazione di fasce-filtro, aree di rinaturalizzazione, ecc.;
- i criteri volti a garantire la riduzione dell'occupazione delle aree, la desigillazione dei suoli (v. azioni 1.7.7 e 1.9.3 dell'elab. E_Valsat), nonché la valorizzazione di quelle libere residue, ad esempio con l'introduzione di canoni analoghi a quelli stabiliti all'art. 5.7 comma 3 lett. c) del PTCP;

f) Il parametro previsto al comma 3 dell'art. 30 delle NTA (SP = 30% dell'area d'intervento):
- non risulta supportato da un'analisi conoscitiva della situazione territoriale di partenza, dunque non è monitorabile rispetto all'obiettivo specifico 1.7.6 a pag. 115 della Valsat, che esprime l'indirizzo di sostenibilità volto a "*minimizzare il consumo di suolo, favorendo una maggiore permeabilità dei suoli rispetto alla situazione attuale*";
- è coincidente con quello prescritto dall'art. 2.5 del vigente PTCP ed assunto dalla pianificazione comunale vigente (PSC-RUE), dunque non così virtuosamente migliorativo rispetto a quanto prefigurato dalla stessa Valsat;
- non è chiaro se sia riferito a ciascun singolo intervento o alla superficie territoriale complessiva delle aree complementari, dunque potrebbe presupporre risultati non equilibrati tra diversi ambiti territoriali, e perfino essere disatteso, qualora il raggiungimento del risultato sia demandato all'apporto di interventi più virtuosi che potrebbero non trovare attuazione;

g) Relativamente alla ex colonia Enel, sulla cui area si prevede il mantenimento di 1.500 mc di volume, l'attuazione del Piano potrebbe non garantire quanto auspicato al paragrafo 3.4.4 dell'elab. B4_REL ("*saldare il parco del mare alla città retrostante, recuperando la visuale della battigia e del mare*"), né quanto raccomandato dal parere motivato Valsat della Regione Emilia-Romagna richiamato in premessa. Nel caso specifico, il richiamo ai soli parametri insediativi di cui al comma 4 dell'art. 30 delle NTA (SP = 30% e H max 9,00 ml) risulta insufficiente a delineare il perseguimento degli obiettivi attesi.

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di invitare il Responsabile Unico provinciale in CUAV a subordinare il parere motivato positivo sul Piano dell'Arenile del Comune di Rimini al recepimento delle seguenti **PRESCRIZIONI**:

- Per quanto espresso al **punto 2** (**Arretramento dei manufatti dalla battigia**), al fine di garantire la conformità del Piano al PTCP, si deve:
  - soprassedere all'avanzamento dell'edificazione nei tratti di Rimini nord tra Viserba e Rivabella evidenziati in E_TAV1_a, dove si prevede di traslare le strutture verso la battigia per fare posto ad un nuovo percorso pedonale da interporre tra queste e l'ambito urbano consolidato retrostante; tale previsione non risulta conforme a quanto disposto dall'art. 1.3 comma 3 lett. c) e dall'art. 5.6 comma 2 lett. d) e comma 4 lett. f) del PTCP, indipendentemente dal contestuale perseguimento di altri obiettivi di riqualificazione e a prescindere da motivazioni di carattere edilizio;
  - rinunciare alla previsione di collocare punti di vendita/somministrazione bevande (*chiringuitos* – art. 25.9 delle Norme) con annessa rete impiantistica in prossimità della battigia, poiché del tutto incompatibile con gli obiettivi di riqualificazione e rinaturalizzazione della linea di costa;
  - rinunciare a localizzare attrezzature ludico-sportive (cd. 'installazioni rilevanti') nel caso di interventi micro-aggregati nel litorale sud (v. art. 10.2 B, comma 2, elab. D1_NTA), dato che ciò implicherebbe un avanzamento di 8 m del limite dei fronti edificati;

- Per gli aspetti richiamati al **punto 6** (**Aree complementari: nuovi volumi e dotazioni territoriali**), al fine di garantire la conformità del Piano al PTCP e la sua coerenza con gli obiettivi dichiarati, si deve:
  - introdurre adeguate rettifiche all'art. 30 delle NTA ed ai corrispondenti paragrafi delle relazioni illustrative/conoscitive affinché sia precisato che:

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

a) per ciascun intervento su porzioni del Parco attrezzato non attualmente insediate non sono ammessi nuovi volumi (stante l'assenza nel vigente PSC di aree considerate insediabili ovvero libere di estensione territoriale > 8.000 mq);
b) per le aree cosiddette 'Triangolone' e 'Avamposto', la volumetria realizzabile sia rapportata a quella sussistente nelle stesse porzioni territoriali ed in caso di incremento volumetrico (comunque non superiore al 20% di quella legittimamente esistente) questo sia subordinato al conseguimento degli obiettivi di PTCP, quali:
   - la riduzione della occupazione delle aree;
   - l'incremento della attuale superficie permeabile;
   - l'incremento di dotazioni territoriali e ambientali (la quota di verde permeabile, la quantità di alberature da porre a dimora, l'individuazione di fasce-filtro, aree di rinaturalizzazione, ecc.);
c) nel caso in cui sulle stesse aree di cui alla lett. b) si volesse operare un trasferimento volumetrico reimpiegando parte della volumetria della colonia ex Enel non ricostruita in loco, la disciplina di Piano dovrà subordinare le possibilità edificatorie incrementali alla verifica, per ogni intervento di trasformazione, di un rapporto tra aree insediate e aree per dotazioni territoriali riconducibile a quello di cui all'art. 5.7 comma 3 lett. c) del PTCP, onde evitare uno squilibrio tra zone investite dagli interventi e dotazioni territoriali;

- integrare l'art. 30 comma 3, ultimo periodo, come segue: "*È sempre ammessa la realizzazione di dotazioni territoriali ed attrezzature pubbliche, tra cui anche parcheggi pluripiano che saranno computati nella volumetria complessiva salvo quelli completamente interrati*.";
- garantire che le aree concesse ai privati di cui all'art. 32 comma 3 delle NTA mantengano i requisiti di uso pubblico esteso alla generalità dei cittadini, trasferendo in tale contesto i particolari contenuti degli artt. 35 commi 9 e 61 del RUE; in particolare, si chiede di cassare dall'art. 3 comma 3 delle NTA la possibilità di ammettere, seppure in via precaria e provvisoria, la presenza di recinzioni e dislivelli nel soprassuolo delle aree concesse per finalità di parcamento alberghiero affinché si possano assicurare livelli di fruibilità appropriati alle dotazioni territoriali.

Si ritiene altresì di invitare lo stesso Responsabile Unico provinciale in CUAV ad esprimere le seguenti **OSSERVAZIONI**:

- Per quanto espresso al **punto 1** del presente documento (**Campo di applicazione del piano…**), si chiede di:
  - rendere maggiormente esplicativi gli elaborati grafici, ed in particolare la A0_TAV1, al fine di evidenziare gli scostamenti del nuovo Piano rispetto a quello previgente;
  - garantire il coordinamento dell'art. 19 (Aree con funzioni non balneari) dell'elaborato D1_NTA con la cartografia, introducendo all'interno di tale articolo il riferimento alla tavola da cui è possibile individuare l'ambito applicativo;

- Al fine di ovviare alle criticità segnalate al **punto 3** (**Spiagge libere e varchi visuali**) e garantire efficacia agli obiettivi della Strategia del Piano, si chiede di:
  - prevedere un adeguato incremento di aree da destinare a spiagge libere, riducendo conseguentemente quelle da assegnare in concessione;
  - prevedere, per le suddette spiagge libere, aree di dimensione idonea ad assolvere efficacemente alle esigenze di spazio per gli utenti, evitandone la parcellizzazione; sotto questo aspetto, oltre ad un'estensione congrua, si chiede di stabilire un corretto rapporto tra larghezza e profondità delle aree previste lungo il tratto di litorale sud;
  - precisare gli indicatori qualitativi a presidio dei target di Piano, appurato che il solo dato relativo al numero di spiagge libere risulta un parametro non particolarmente significativo, a fronte della riscontrata parcellizzazione e ridotta qualità funzionale delle stesse;

- Per quanto espresso al **punto 4** (**Altezza dei manufatti**), ai fini di coerenza con l'art. 5.6 comma 4 lett. d) del PTCP, si chiede di:

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0261926/2025 del 28/07/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Marcello Capucci, FABRIZIO PICCIONI, Valentina Ridolfi
Allegato N.1 : PARERE%20MOTIVATO%20-%20PDA%20RIMINI%20%28CON%20ALLEGATI%29

- subordinare esplicitamente all'ottemperanza della citata disposizione di piano provinciale la previsione relativa ai timpani sommitali di cui all'art. 12 comma 5 dell'elaborato D1_NTA;
- escludere espressamente, nelle cosiddette terrazze fruibili, l'installazione di gazebo, pergolati, barriere frangivento, tende verticali avvolgibili, ed ogni altro manufatto idoneo a costituire barriera visiva;

- Per quanto espresso al **punto 5** (**Piscine**), e considerato che la realizzazione di tali manufatti non si reputa coerente con gli obiettivi di rinaturalizzazione dell'arenile e difficilmente compatibile con una gestione ecologicamente orientata e parsimoniosa della risorsa idrica, si chiede di:
  - ridurre il rapporto dimensionale con il fronte dell'intervento aggregato, al fine di contenere l'entità massima della superficie delle piscine;
  - limitare la possibilità di inserimento delle piscine al solo caso di intervento macro-aggregato che garantisca l'accorpamento delle concessioni demaniali coinvolte.

Il funzionario tecnico
Arch. Pietro Masini
(documento firmato digitalmente)

Il titolare di E.Q.
Pianificazione, Urbanistica
Arch. Giancarlo Pasi
(documento firmato digitalmente)

* Copia conforme all'originale * PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0003429 del 04-03-2025 in interno