



Comune di Rimini

PA
2025

PIANO DELL'ARENILE

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

Assunzione:

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

Adozione:

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

Approvazione:

Delibera di C.C. n.59 del 07/08/2025

Pubblicazione BURERT:

Bollettino n.235 del 10/09/2025

Variante al PTPR e al PTCP

VAR_COLONIA
ENEL_Relazione

Relazione di Variante

Sindaco:

Jamil Sadegholvaad

Assessore al Territorio:

Valentina Ridolfi

Segretario Generale:

Diodorina Valerino

Responsabile Ufficio di Piano:

Carlo Mario Piacquadio

Responsabile del Procedimento:

Lorenzo Turchi

Garante della comunicazione e della partecipazione:

Carlo Mario Piacquadio

RELAZIONE

COLONIA MARINA ENEL (EX COLONIA S.A.D.E.)

Primi passi della balneazione

In tutta Europa e anche in Italia tra il 1800 e il 1900 i territori costieri subiscono delle vere e proprie trasformazioni fisiche: cessano di essere esclusivamente una risorsa naturalistica ed ambientale scarsamente interessata da interventi antropici ed iniziano ad assumere valore di mercato avviando, negli anni seguenti, processi di urbanizzazione che proseguiranno fino al secondo dopo guerra.

Sulla costa romagnola a conclusione di questo processo, gli anni del boom economico arriveranno a determinare la saldatura delle diverse frazioni urbane creando la città lineare della costa che si svilupperà, senza soluzione di continuità, dal promontorio di Gabicce fino a Lido di Classe.

Questo fenomeno di crescita urbana delle coste fu innescato dalla diffusione tra le classi aristocratiche dei benefici dell'aria e dell'acqua marina per la cura di alcune malattie attribuite alla vita in città.

Nella prima metà dell'800, grazie a studi di diversi medici specializzati, si diffonde dapprima in Inghilterra, nel nord Europa e poi anche in Italia, la cultura della talassoterapia, fondata sull'utilità delle cure elioterapiche per le varie forme di anemia scrofolosa.

Tale scoperta fu determinante per l'avvio di una serie di iniziative dirette ad organizzare a scopo terapeutico luoghi di soggiorno estivo al mare per le fasce di popolazione più fragili quali i bambini e questo fu il primo passo verso la nascita degli "Ospizi Marini".

Se fino agli anni Venti le uniche costruzioni a mare erano i rari villini, col fascismo la spiaggia viene colonizzata e diventa paesaggio culturale.

Le colonie marine diventano dei veri e propri "incubatori" di nuove generazioni più sane e quindi più forti, la talassoterapia e l'elioterapia fino ad allora cure riservate solo alle classi più abbienti vengono diffuse ad un gran numero di persone. Accanto alla funzione sanitaria c'è quella sociale-educativa, ai piccoli venivano insegnati i principi del regime.

Con le colonie si materializza la visione architettonica razionalista italiana che nella scelta delle forme e anche dei materiali sostiene e amplifica la funzione dell'edificio.

Gli edifici sono enormi, i loro ampi ambienti hanno due funzioni: la prima è quella dell'accoglienza di un gran numero di bambini; la seconda ha a che fare con l'ambito della comunicazione, il messaggio da veicolare è quello della grandezza e della potenza del regime, si tratta di veri e propri strumenti semantici capaci di narrare attraverso la forma e la disposizione degli spazi, la propaganda di regime.

I piccoli che le frequentano sono i destinatari di quel messaggio che essi stessi contribuiscono a rafforzare. Per tutta la durata del loro soggiorno che di solito è di un mese, sperimentano spazi e forme inconsuete e del tutto diverse da quelle a loro familiari, in questo modo si crea fin da subito un'interruzione con ciò che fino a quel momento conoscevano, si tratta d'imparare

un nuovo linguaggio che prima di essere "parlato" comunica attraverso le forme degli spazi. Il bambino si trova di fronte ad una lievitazione dimensionale che da una parte lo spaventa e dall'altra lo accoglie amorevolmente, una sorta di enorme ventre materno in cui lo smarrimento dovuto all'amplificazione dei rumori e alla consapevolezza di trovarsi in qualcosa di sconosciuto viene trasformato attraverso la ritualità e la disciplina in qualcosa di familiare e affidabile. Quel ventre accogliente è quello della "madre patria" a cui quei bambini vengono affidati, o meglio, da cui vengono adottati.

Le fasi della giornata sono scandite dall'alternarsi delle attività e ognuna di esse è svolta in un ambiente specifico, la sequenza delle attività segue quella degli spazi, tutto è rigidamente e militarmente programmato. In una colonia non ci si può muovere liberamente, non si sceglie dove andare. La preghiera a cui ci si dedica prima della colazione si fa in cappella, per raggiungerla partendo dalle camerate si percorre un corridoio, una volta lasciata la cappella si percorrerà un altro corridoio fino alla sala refettorio. Muoversi nello spazio di una colonia equivale ad ascoltare una narrazione, i bambini apprendono percorrendo i diversi ambienti.

La grande scala in mezzo all'immenso salone sale avvinghiandosi dal piano terra al primo piano, dal luogo delle attività del giorno a quello della notte con le camerate, le pareti sono altissime e le altrettanto alte vetrate inquadrano l'esterno. È chiaramente percepibile la maestosità dello spazio, ogni singolo particolare, ogni singola parte di questi edifici appartiene ad un intero ben definito e progettato fin da principio che non è comprensibile considerandolo solo somma delle singole parti.

Il rapporto di amplificazione, di dilatazione degli spazi non è limitato solo a quelli interni, ma anche a quelli esterni. Le colonie sorgono in aree "al limite di", intrattengono un legame speciale con il contesto ambientale. Lo spazio interno dell'edificio marino non può essere colto se svincolato da quello dell'area esterna con la spiaggia di dune e la linea del mare. Il loro rapporto con l'ambiente rappresenta pertanto un'altra novità, edifici enormi adagiati su un terreno fino a quel momento completamente vuoto, un mutamento del paesaggio costiero importante. Ai due ambiti interno ed esterno si aggiunge quello che si definisce della compenetrazione in cui il muro è, da un lato, limite interno ma allo stesso tempo stesso limite esterno di un'altra forma, così la rotondità e la verticalità di alcune torri centrali sono definizione interna di certe inclinazioni di scale ma anche punto di contatto con la forma morbida delle dune.

Le colonie che colonizzano l'arenile inaugurano un uso nuovo di quello spazio, sono il punto di partenza del turismo balneare di massa. Usando una metafora si potrebbe dire che si sono comportate come piante pioniere. Attorno ad esse è spuntata ed è cresciuta forte e vigorosa la pianta della città turistica lineare.

Nella costa romagnola, accanto all'intervento statale, nascono poi comitati a gestione autonoma e quindi di libera iniziativa imprenditoriale di medici o altri privati che investono le loro risorse personali nella costruzione di ospizi, stabilendo poi con i comitati locali accordi annuali sul numero dei bambini accolti e sulle relative provvidenze.

Con il passare degli anni e l'aumento crescente di affluenza dei forestieri in riviera, nasce la conflittualità tra l'assistenzialismo filantropico degli ospizi marini ed il turismo di élite dei villini che stava sorgendo in quegli anni. Infatti, il timore che la presenza di tali edifici potessero costituire un freno alla costruzione di ville, pensioni e svalutare gli arenili, spinse i maggiori comuni della riviera a confinarle in aree periferiche del proprio territorio.

Il movimento filantropico in favore degli ospizi marini si intensificò nel periodo della Prima guerra mondiale e continuò anche dopo la grande guerra. In questo periodo viene diversificata anche la funzione degli istituti, da funzione profilattica a ricovero temporaneo, ai quali vengono dati il nome di "Ospizio marino", destinato all'assistenza ai fanciulli gracili e "Colonia" con lo scopo specifico della prevenzione e della cura.

Lo scopo era combattere la tubercolosi e migliorare la condizione sanitaria del paese che dopo la Prima guerra mondiale, a seguito dell'aggravarsi della situazione economica e sociale, registrava una mortalità alta, soprattutto quella infantile che, tra il 1921 e il 1925, superava il 30% dei bambini con meno di cinque anni di vita.

Le statistiche ufficiali parlano di una continua ascesa della presenza turistica che solo per la costa riminese passa da 12.750 turisti nell'estate del '22 a 32.840 nel '33 fino a raggiungere l'apice nel '38 con 63.457 arrivi ufficiali. Quanto alla presenza di bambini nelle colonie marine nel quinquennio 1927-1932 si passa da 6.357 bambini a 16.338.

Come sopra descritto nel periodo tra le due guerre le colonie marine vennero incrementate e usate per i fini del regime, rappresentando l'intervento assistenziale di massa del nuovo stato totalitario, veicolo di propaganda attraverso un modello educativo fondato sulla gerarchia e sulla difesa della maternità finalizzato al miglioramento della razza e alla moltiplicazione degli individui.

Queste motivazioni definiscono l'importante ruolo delle colonie nell'organizzazione sociale del tempo, rispetto al quale la disciplina architettonica viene chiamata a esprimersi.

Le colonie diventano quindi oggetto di sperimentazioni di nuovi linguaggi architettonici, agevolate dall'assenza di riferimenti contestuali. La disponibilità di suoli consente la crescita spontanea e la libera espressione stilistica oltre alla possibilità di dotare la colonia di ampi spazi scoperti finalizzati alla vita all'aria aperta, elementi fondamentali per il benessere e la salute.

Nel secondo dopo guerra le colonie perdono quel ruolo sociale che avevano avuto durante il regime fascista; si perde quella funzione d'indottrinamento e le finalità curative finiscono per lasciare il passo a quelle di stampo ricreativo. La domanda di vacanze marine comunitarie cresce in misura esponenziale, è il periodo del decollo del turismo di massa.

Anche il messaggio architettonico cambia, l'architettura razionale non è più un movimento di avanguardia e si affievolisce la spinta sperimentale nella ricerca di nuove tipologie architettoniche da associare a nuove tecnologie del costruire.

Costruire colonie diventa un vero e proprio affare anche a causa dell'assenza o del non rispetto degli strumenti urbanistici e regolamenti specifici.

La destinazione dei terreni dove costruire le colonie, definita dai regolamenti emanati nel periodo precedente, fa in modo di evitare di intralciare la valorizzazione delle aree da adibirsi ad alberghi, pensioni e ville.

Le colonie del dopoguerra, inclusa la colonia Enel, anche a causa della minor disponibilità di suoli, sono contenute nel volume e non molto dissimili dalle pensioni e dagli alberghi che si costruiscono in quegli anni, pur conservando alcuni elementi tipologici degli edifici anteguerra come la coabitazione disciplinata. Il linguaggio architettonico è più povero perché privo di qualsiasi sperimentazione tecnologica, alcuni elementi tipici delle colonie appaiono meno rigorosi e più simili alle case per vacanze; prevale la funzionalità, dello stile razionalista restano solo alcuni aspetti formali rispettati poiché consentono di garantire un'edilizia a basso costo.

Dalla fine degli anni Sessanta, con gli spazi della città turistica ormai quasi completamente saturati, si arresta la costruzione di nuovi fabbricati e si innesca l'abbandono o il sottoutilizzo degli edifici collettivi, mentre si presenta il problema, da parte degli enti locali, su cosa fare di essi.

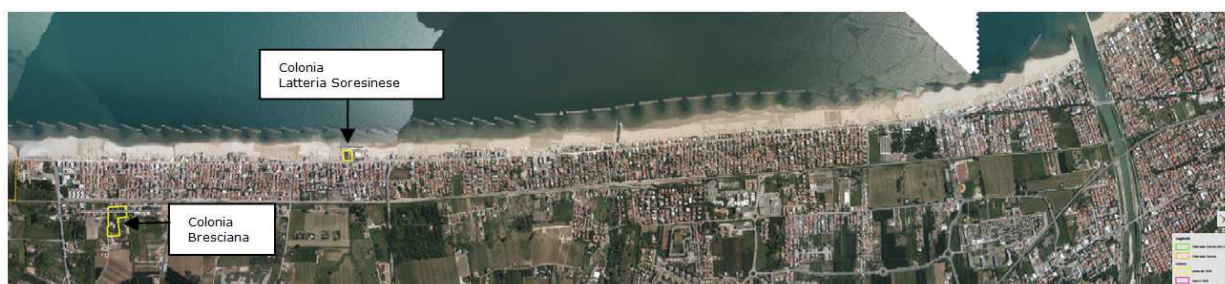
Le colonie oggi sono perlopiù giganti in abbandono, quando non vengono sventrati e a volte snaturati per ospitare scuole o alberghi o appartamenti. La loro vita urbanistica si potrebbe riassumere in tre fasi: la prima, quella della costruzione e dell'uso in base alla funzione originaria; la seconda, quella dell'abbandono, dello svuotamento di significato; la terza, quella dell'attesa in cui per anni non sono state più nulla.

Esaurito il boom edilizio che ha portato alla saturazione della costa riminese, il patrimonio delle aree e dei fabbricati delle colonie acquista quindi un grande interesse nelle ipotesi di riqualificazione urbanistica.

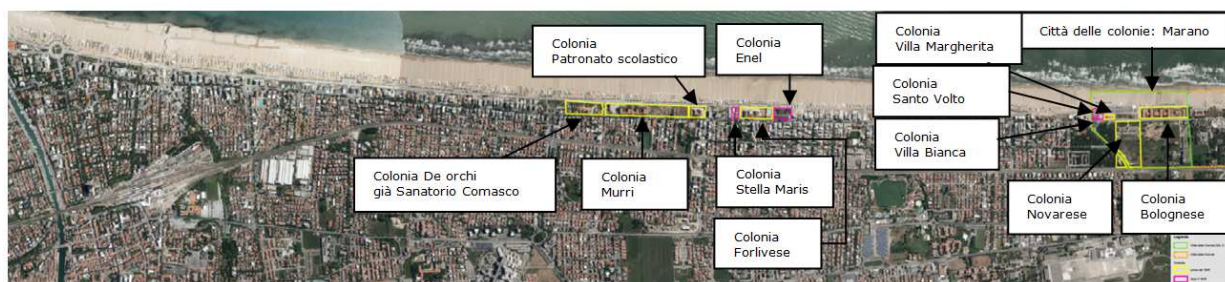
La saldatura delle periferie attraverso la crescita relativamente controllata delle strutture collettive ha dato origine a quella che, in epoche più recenti, la strumentazione urbanistica e territoriale ha definito "La città delle colonie": ambiti omogenei nei quali ogni trasformazione è volta al recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. I programmi finalizzati alla trasformazione di tali aree devono identificare e promuovere misure volte al rimedio delle situazioni di degrado e al miglioramento delle condizioni generali delle zone costiere.

In riferimento a ciò le colonie marine hanno necessità di essere calate nel contesto sociale ed urbanistico in cui si trovano aprendo un canale di comunicazione e di scambio con esso.

Oggi, a fronte delle difficoltà nel proporre progetti di recupero che mantengano in equilibrio il *business plan* con le tutele testimoniali, molti dei fabbricati sono rimasti inutilizzati e divenuti luoghi di marginalità, di ostacolo alla qualità urbana.



Colonie marine Rimini nord (da Torre Pedrera fino al deviatore Marecchia)



Colonie marine Rimini sud (dal porto canale fino al confine di Riccione)

Inquadramento territoriale ed urbanistico

La colonia marina ENEL, già colonia SADE (Società Adriatica Di Elettricità), è ubicata nella frazione di Marebello a confine con la frazione di Rivazzurra, nel versante sud della costa comunale, a mare del viale Regina Margherita, ai civici nn. 24 e 26. Il fronte mare della struttura (compresa l'area di pertinenza scoperta) si affaccia direttamente sull'arenile, non essendo presente, in questa porzione di territorio, la viabilità del lungomare. Il collegamento longitudinale avviene attraverso un percorso ciclo-pedonale sul lato mare e attraverso il sopracitato viale della Regina sul lato monte.

Pur essendo una unità edilizia unica il corpo principale della colonia insiste su un'area privata di circa 3.250 mq. (Fg. 111, part. 133), mentre gran parte delle due propaggini laterali sono di proprietà comunale (ex demaniale - Fg. 111, part. 1714 e 1782) così come l'area di pertinenza della colonia del fronte mare (Fg. 111, part. 2643), avente una superficie di circa 3.100 mq., area che si affaccia sulla spiaggia libera fronti stante, avente una ampiezza di 45 ml.



Il PTCP individua, nelle tavole B e C, le colonie marine presenti sul territorio provinciale con le rispettive aree di pertinenza, senza distinguere la tipologia di interesse.



Colonie marine (Art. 5.10)

Stralcio Tav. B del PTCP vigente



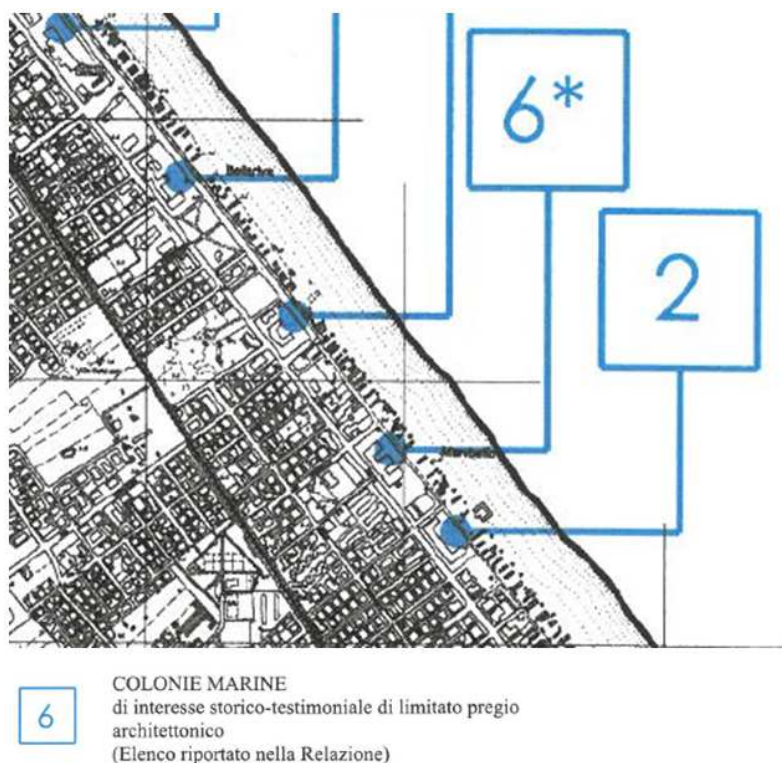
Colonie

Stralcio Tav. C del PTCP vigente

L'art. 5.10 delle norme di PTCP elenca le colonie marine distinguendo quelle di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1) da quelle di interesse

storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2) tra cui rientra anche la colonia ENEL, elencata al n. 2.

Tale elenco deriva dalla variante al previgente PTCP, approvata nel 2001, la cui tavola TP6 attribuiva a ciascuna colonia un codice (nel caso della colonia Enel che qui interessa il n. 2) collegato ad un elenco contenuto nella relazione, che è stato mantenuto nell'attuale art. 5.10.



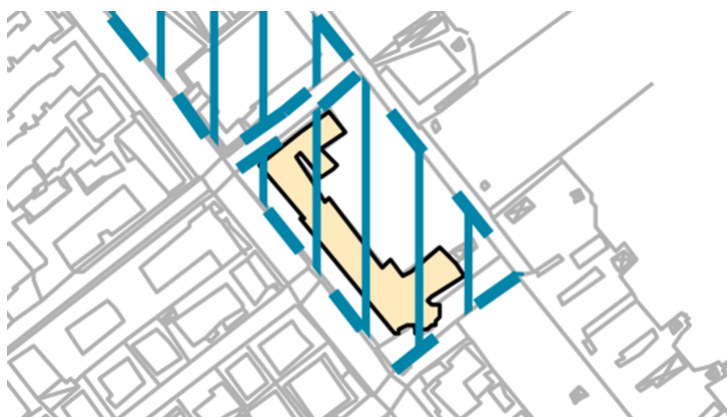
La schedatura della colonia Enel del Quadro Conoscitivo del PTCP (scheda n. 50) contiene una descrizione sommaria (in calce alla presente relazione, all. 3) che nulla aggiunge all'analisi effettuata dalla Regione dal PTPR, se non l'individuazione dell'anno di costruzione ed un unico reperto fotografico che inquadra esternamente solo parte della colonia.

Gli obiettivi che il PTCP intende perseguire mediante gli interventi sulle colonie sono rivolti a conservare le testimonianze storico-architettoniche degli edifici di maggior pregio, consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile, favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.

La direttiva per tali tipi di edifici è volta ad individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l'assetto originario. L'intervento deve riguardare sia l'edificio che l'area di pertinenza, secondo una visione unitaria con l'obiettivo di assicurare la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici che abbiano valore storico, artistico o documentario. Sono demandate agli strumenti di pianificazione comunale le modalità di intervento sugli edifici e le aree di pertinenza delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico al

fine di assicurare la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, sia esterni che interni, meritevoli di conservazione.

Il PSC individua, nella tavola dei vincoli (Vin 2.1), le colonie marine presenti sul territorio comunale con le rispettive aree di pertinenza. L'edificio ENEL, con la sua area di pertinenza, è classificato dal PSC come colonia marina (art. 2.13) di accentrato o sparso valore storico-architettonico (art. 2.14), come definito all'art. A-9 comma 2 della LR 20/2000, soggetto ad intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC).



Stralcio Tav. Vin 2.1a del PSC

Gli interventi devono essere rivolti prioritariamente a conservare e ripristinare il sistema degli spazi liberi anche attraverso l'eliminazione dei manufatti incongrui. La progettazione deve riguardare l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata ed individuata. Il progetto deve considerare le finalità di tutela e valorizzazione della colonia non solo in relazione alle sue caratteristiche tipologico-architettoniche e testimoniali ma valutando altresì il contesto territoriale entro cui la stessa ricade e dovrà essere programmato nel POC sulla base di preventive valutazioni di sostenibilità.

Il RUE individua la colonia marina ENEL tra gli edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, con categoria di tutela di tipo B di cui all'art. 49 della norma, vincolo che coinvolge anche la rispettiva area di pertinenza. Tale categoria di tutela comprende le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari. Gli interventi edilizi devono avere la finalità di valorizzare degli aspetti architettonici originali mediante il restauro e il recupero degli elementi significativi dei fronti. È inoltre consentito il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento sismico senza modificare la posizione delle murature portanti sia interne che esterne e con l'obbligo di demolizione delle superfetazioni.



Sulla colonia in oggetto dopo l'approvazione del PTPR sia la strumentazione provinciale che quella comunale non hanno sviluppato studi e analisi aggiuntive, ma hanno semplicemente continuato a ripetere i contenuti e le indicazioni dettate dalla strumentazione regionale, tutt'al più declinandone la modalità d'intervento.

Le colonie ENEL presenti nella Provincia di Rimini

L'individuazione delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico così come quelle di limitato pregio architettonico riportate nella strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale deriva, come poc'anzi richiamato, dagli studi effettuati ed utilizzati per la redazione del PTPR.

Lo studio che ha dato origine a "Colonie a mare", un testo prodotto dall'IBC coevo alla elaborazione del PTPR (adottato nel 1989), è il primo che fornisce una ricognizione esaustiva delle colonie marine regionali. Con ogni probabilità è stato preso a riferimento per la redazione del quadro conoscitivo assunto per la classificazione delle colonie operata dall'art. 16 del PTPR. In particolare, lo studio evidenzia come si renda *"necessario il riconoscimento, da parte della Soprintendenza e nelle normative comunali e regionali..."* di alcune colonie, tra le quali viene segnalata l'ex ENEL di Riccione realizzata da Giancarlo De Carlo (cfr. "Colonia a mare", pag. 69 e 70) e non quella di Rimini.

Le due colonie "ENEL Rimini" e "ENEL Riccione" sono state realizzate rispettivamente nel 1950 e 1963, anche se lo studio ha erroneamente datato quella di Rimini al 1932.

La realizzazione della colonia ENEL di Riccione era originariamente destinata al soggiorno marino dei figli dei dipendenti SIP (poi passata in proprietà all'Enel) nel 1960.

Il progetto è elaborato da De Carlo in quattro versioni fino al 1962. Fin dalle prime elaborazioni, l'impianto è incentrato su uno spazio centrale aperto sul mare intorno a cui sono

organizzati i corpi di fabbrica disposti a "U", secondo logiche differenti da quelle gerarchiche e monumentali delle colonie realizzate tra le due guerre. A una pedagogia perseguita attraverso la rigorosa (e a volte coercitiva) regolazione del rapporto tra spazi e attività educative, si sostituisce qui la volontà di plasmare un ambiente a misura di bambino. Ciò passa attraverso la rottura volumetrica dei corpi di fabbrica, scomposti in aggregati cellulari ciascuno indipendente e identificabile in un luogo dedicato, protetto, e al tempo stesso in contatto con le restanti parti. Grande importanza è, infatti, attribuita agli spazi collettivi, a partire dalla corte centrale, anch'essa progettata secondo una suddivisione in diversi settori mediante cordoli e variamente pavimentata con erba o sabbia per differenziare l'uso degli spazi.



Colonia ENEL, lungomare Torino Riccione



Colonia ENEL, lungomare Torino Riccione

La colonia SADE (Enel, Rimini)

Secondo le datazioni storiche e le ricerche bibliografiche la realizzazione della colonia sembra risalire al 1932. Dagli studi e dalle ricerche effettuati nell'ultimo periodo è invece emerso che l'edificio fu costruito solo dopo la conclusione del secondo conflitto mondiale. Le foto aeree della RAF datate 1943-1944 mostrano l'area di sedime della colonia ancora libera, eccetto un villino ubicato sul margine sud-ovest della stessa, non rispondente alle dimensioni e alla morfologia della colonia, successivamente inglobato nella struttura ricettiva.



Stralcio volo Royal Air Force in Emilia-Romagna 1943 - 1944

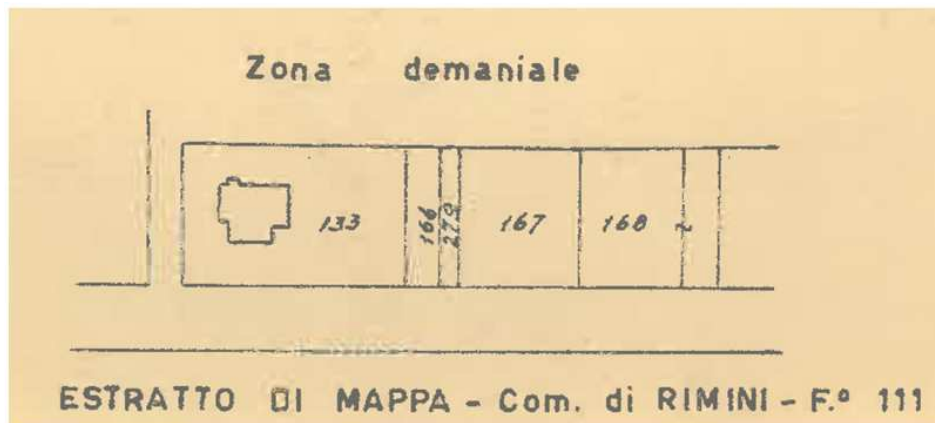
La "Planimetria dello stato attuale" del Piano di Ricostruzione della città di Rimini, redatto nel 1947, riporta il sedime dell'area d'interesse ancora privo di colonia, mentre permane il fabbricato a margine dell'area.



Stralcio Piano di ricostruzione 1947

Dalla ricostruzione dei documenti rinvenuti nell'Archivio di Stato di Rimini - Divisione Lavori Pubblici/Ufficio Tecnico, Busta n. 16.0075/1939 - fino al 1950 sulle aree interessate dalla

futura colonia marina SADE era presente solo un villino: "Villa Maria", edificato nel 1939 sulla particella 133 del foglio 111. Le restanti particelle (Fg. 111 partt. 166, 279, 167 e 168) erano in edificate, e presumibilmente, parzialmente interessate dalla previsione di una strada di progetto, mai realizzata.



Estratto di mappa



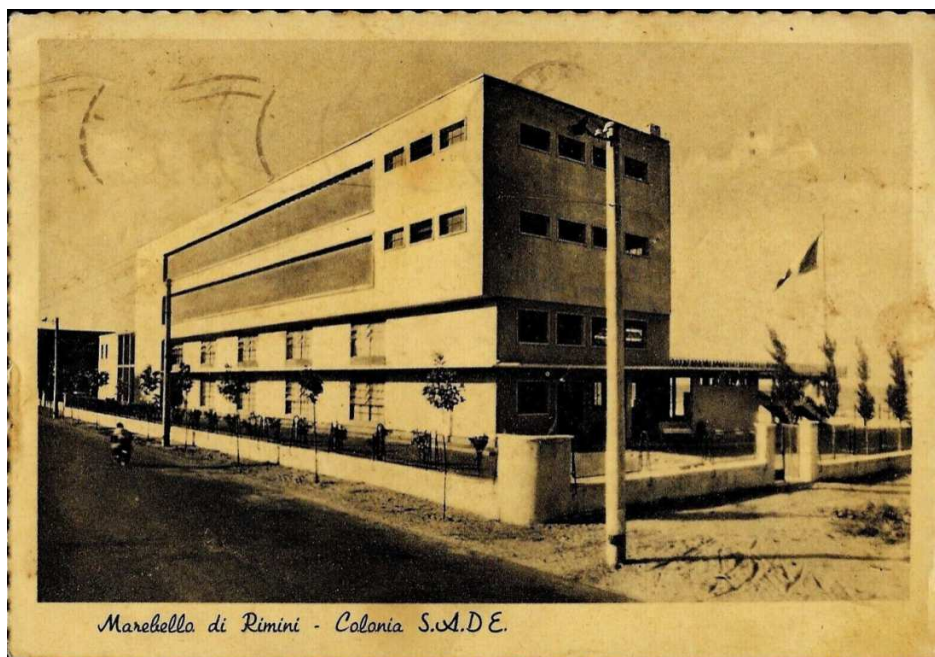
Veduta prospettica progettuale del villino 1939

Il villino, danneggiato dalla guerra, e le aree libere furono acquistati dalla società SADE tra il 1948 e il 1949 al fine di realizzare la colonia per i figli dei propri dipendenti.

Solo successivamente alla realizzazione della colonia le particelle nn. 166,167,168 e 279 furono soppresse e tutta l'area privata interessata dall'edificio fu riunita nella particella 133 del foglio 111.

Del progetto originario della colonia (N. 1232/49), licenziato in data 21/12/1949, è stato possibile rinvenire solo il documento con il quale è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire

una colonia marina di 4 piani e di complessivi 82 vani di cui 38 stanze e 44 accessori. Il sopralluogo del 26/07/1950 dichiarava la realizzazione conforme al progetto presentato.



Cartolina viaggiata 1953



Foto 1956 - archivio fotografico Davide Minghini c/o Biblioteca Gambalunga

La colonia è stata realizzata in accostamento al villino preesistente, ad esso collegata attraverso un corpo di fabbrica parzialmente loggiato con funzione di ingresso sia per la colonia sia per la guardiania (ex villino). Il nuovo fabbricato è stato realizzato con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, a copertura piana. Al fine di dotare la colonia di un'area pertinenziale scoperta è stata presa in concessione una parte dell'area demaniale posta in adiacenza a quella privata, sul lato mare, avente un fronte di circa 103 m e una profondità di

33 m. Sulle porzioni marginali di tale area, e in parte su quella privata, in allineamento con i preesistenti fabbricati delle colonie adiacenti, sono stati realizzati, in epoche successive, due volumi: il primo sul lato nord-ovest (anni 1950-51) destinato all'isolamento dei malati contagiosi, in seguito ripetutamente ampliato e collegato al fabbricato principale; il secondo, sul lato nord-est (anno 1954) ubicato parzialmente sotto la lunga pensilina del primo piano, destinato a sala di soggiorno.

L'architettura della colonia marina ENEL, nonostante la rigidità dei volumi, non è riuscita ad esaltare l'orizzontalità della struttura, come invece è avvenuto nelle colonie realizzate in piena epoca fascista (1930-32) –ad esempio per la Novarese (Miramare di Rimini) o Agip (Cesenatico)- epoca in cui il movimento razionalista italiano rappresentava ancora l'espressione del regime fascista, quale prosecuzione del movimento futurista italiano e la traduzione italiana delle esperienze europee dei grandi maestri europei. Tale linguaggio, non sempre adatto a manifestare i fasti dell'architettura di stato, al contrario, ben si adattava invece ai falansteri a basso costo posti in riva al mare a servizio delle classi meno abbienti. Per questi motivi la linea stilistica razionalista proseguirà anche nel secondo dopo guerra seppur spogliata di ogni riferimento stilistico.

Anche per la colonia Enel, nonostante il parallelepipedo e la geometria delle aperture ricordi il rigore delle strutture anteguerra, le proporzioni sembrano meno infallibili e le aperture, che dovrebbero esaltare ed enfatizzare l'orizzontalità dell'edificio, riescono a garantire una maggiore incisività solo ai piani alti, grazie alla presenza di una loggia. I due piani sottostanti, leggermente arretrati, alternano in modo regolare i pieni e i vuoti del fabbricato secondo una scansione ritmata dalla larghezza delle finestre. La struttura nel suo complesso risulta meno esile, appare più tozza e compatta anche per via dell'interruzione della finestratura a nastro che, oltre a interrompere la simmetria della facciata, ne frena lo slancio orizzontale. Anche la proporzione tra il fabbricato e l'area libera di pertinenza risulta meno significativa; i volumi, sul modello delle costruzioni da reddito, si estendono fino a coprire quasi interamente i limiti del lotto.

Il fronte mare mantiene solo parzialmente le stesse caratteristiche di quello a monte, maggiormente riscontrabile nella tipologia delle aperture degli ultimi due piani, mentre il piano terra, ospitando internamente un doppio volume, presenta una finestratura più ampia con un doppio ordine di aperture, caratteristica che fa risaltare la maglia strutturale dell'edificio in c.a. La colonia ENEL a partire dall'anno successivo della sua realizzazione, e fino al suo utilizzo come colonia marina, ha subito innumerevoli, ripetuti ampliamenti e trasformazioni al fine di rispondere alle sempre maggiori richieste di ricettività collettiva e per migliorarne i servizi.

Per tale motivo i volumi originari della colonia sono stati sempre più compromessi, sotto il passo delle numerose addizioni. Anche il villino a due piani, che era riuscito nel primo periodo a mantenere una certa autonomia stilistica, nonostante l'accorpamento al nuovo fabbricato, è stato dapprima sopraelevato poi ampliato sia sul lato mare che sul lato ovest, totalmente inglobato nella struttura.

Ne sono d'esempio i numerosi progetti depositati:

Prog. N. 397/1951 Sistemazione pensilina colonia
Prog. N. 537/1954 Ampliamento colonia
Prog. N. 1638/1956 Ampliamento e sistemazione infermeria colonia
Prog. N. 1510/1957 Ampliamento colonia
Prog. N. 1855/1957 Ampliamento colonia (variante al Prog. N. 1510/57)
Prog. N. 1911/1957 Trasformazione interna
Prog. N. 240/1958 Ampliamento colonia
Prog. N. 250/1965 Ampliamento colonia
Prog. N. 2315/1968 Costruzione cabina elettrica
Prog. N. 1053/1974 Costruzione cabina elettrica
Prog. N. 22/1976 Ristrutturazione colonia
Prog. N. 713/1977 Variante al Prog. N. 22/1976
Prog. N. 1378/1982 Costruzione balcone
Prog. N. 849/1984 Manutenzione straordinaria per ripristino pensilina a sbalzo

Di seguito vengono schematizzati gli ampliamenti e le trasformazioni che nel tempo ha subito la colonia ENEL al fine di comprendere meglio il suo stato attuale, il cui volume complessivo risulta oggi pari a circa 22.500 mc.



- 1939 Edificazione Villino
- 1950 Edificazione colonia SADE
- 1951 Realizzazione pensilina di collegamento
- 1954 Ampliamento zona soggiorno e servizi
- 1956 Ampliamento (sopraelevazione - III piano) ex Villa Maria
- 1957 Cambio destinazione
- 1957 Realizzazione pro-servizi
- 1965 Ampliamento (sopraelevazione - I piano)
- 1968 Realizzazione cabina elettrica
- 1974 Realizzazione cabina elettrica
- 1976 Modifiche interne, ristrutturazione spazi uso collettivo
- Ampliamenti non databili, non oggetto di richiesta

Alla fine degli anni Settanta la colonia Enel ha raggiunto la sua massima estensione, pari a 22.500 mc, non è più attiva come colonia per bambini, sostituita da un'attività alberghiera stagionale. Nel 1981 viene collaudata per essere utilizzata come scuola privata (elementare e media) ma di lì a poco viene definitivamente chiusa e abbandonata al repentino deterioramento (complice l'aria salmastra) e al conseguente rifugio di senzatetto. La colonia viene quindi ripetutamente venduta nel tentativo di un suo rinnovato utilizzo come bene collettivo, conformemente alle previsioni della strumentazione urbanistica e territoriale.

Nel 2008-2009 un nuovo acquirente presenta un progetto di riqualificazione con ampliamento per rifunzionalizzare la colonia ad Hotel di lusso.

Il progetto subisce numerose modifiche ed incontra numerosi ostacoli, anche a causa della presenza di superfici realizzate su aree pubbliche o in assenza di licenza, poi oggetto di domanda di concessione in sanatoria. Il progetto è stato ripetutamente modificato e la richiesta di permesso, approvata nel 2011 non è mai stata evasa a causa di dette numerose difficoltà incontrate, tra queste la disponibilità delle aree demaniali su cui insiste parte della colonia.

Documentazione fotografica sullo stato attuale della colonia:



Foto 1 - Giugno 2012 Google streetview



Foto 2 - Luglio 2022 Google streetview



Foto 3 - Ottobre 2016 Google streetview

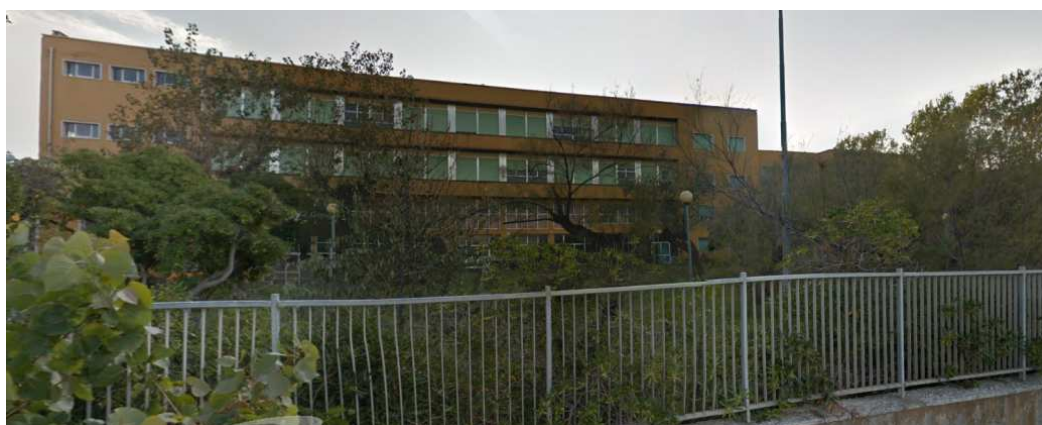


Foto 4 - Ottobre 2016 Google streetview



Documentazione fotografica allegata al progetto di riqualificazione, gennaio 2011



Documentazione fotografica allegata al progetto di riqualificazione, gennaio 2011



Interno: il piano terra, sala di soggiorno sottostante il terrazzo, foto ottobre2023



Interno: il piano terra della struttura principale, il refettorio con il doppio volume, foto ottobre2023

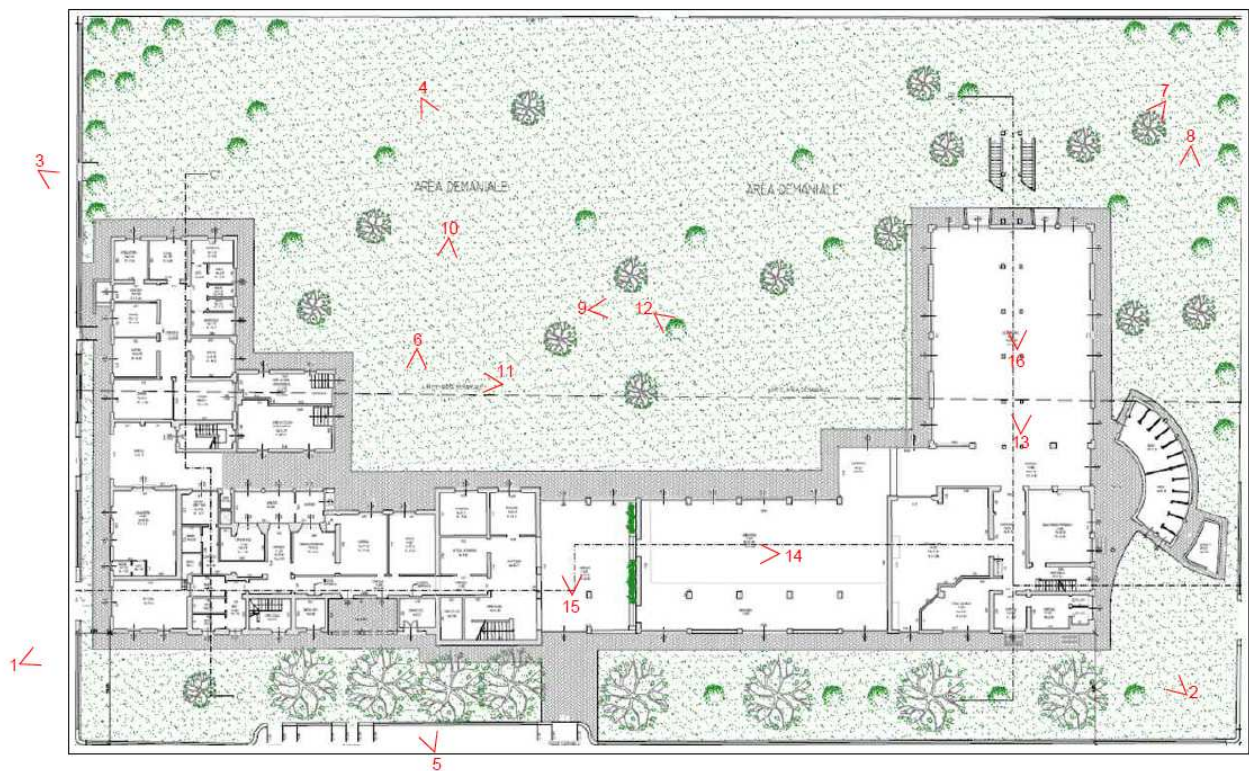


Interno: il piano terra, porzione di collegamento tra la colonia e il "villino", foto ottobre2023

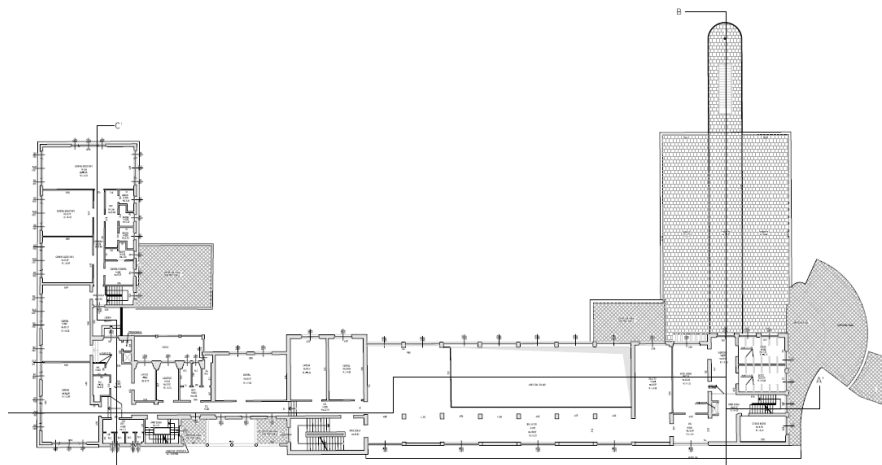


Interno: il piano terra, foto ottobre2023

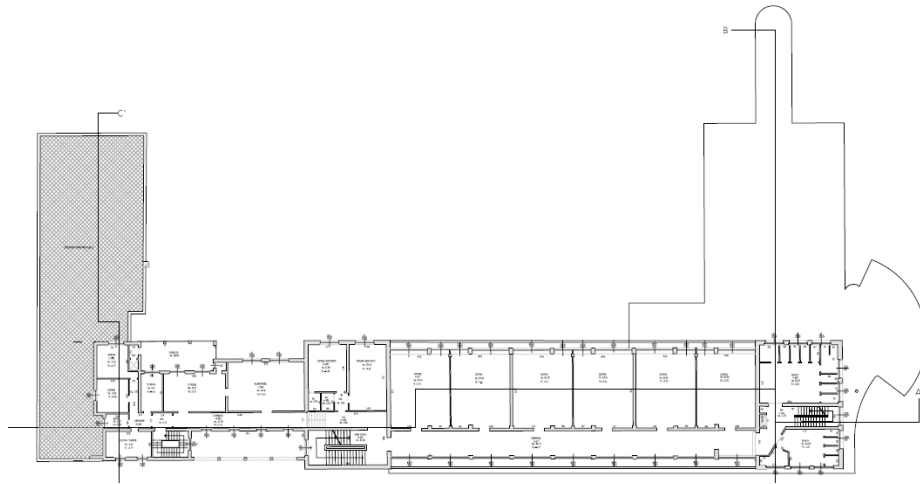
Stato di fatto con individuazione dei punti di vista scatti fotografici:



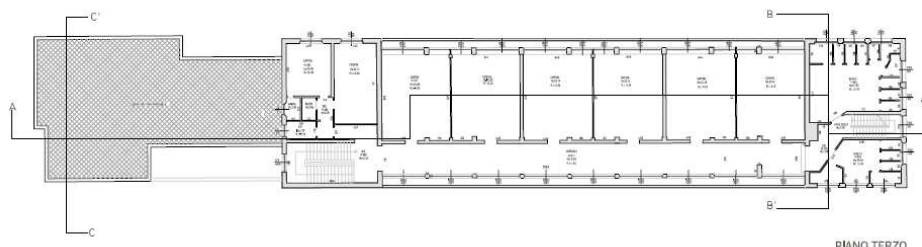
Stato attuale pianta piano terra



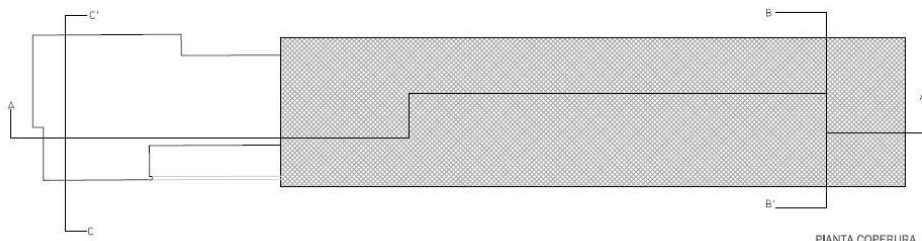
Pianta piano primo



Pianta piano secondo

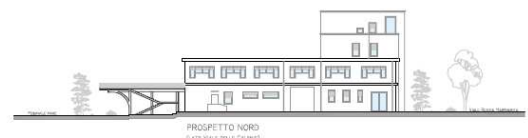


PIANO TERZO



PIANTA COPERURA

Pianta piano terzo e pianta piano copertura



Prospetti

L'attività della Soprintendenza sulle colonie marine ENEL

Sulla porzione pubblica (Fg. 111, part. Ie 1714, 1782, 2644) della colonia ENEL Rimini nel corso del primo decennio degli anni 2000 è stata chiesta la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con parere espresso con nota prot. 714 del 19/01/2010, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini espresso con nota prot. 17941 del 29/12/2009 (allegato 4) ha ritenuto *"che l'immobile non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto l'edificio, risalente agli anni terminali del sesto decennio del XX secolo ed oggi per la gran parte di proprietà privata, non costituisce esemplare paradigmatico del linguaggio architettonico del periodo di appartenenza, né rivela caratteri innovativi degni di particolare significato dal punto di vista formale e strutturale"*.

Per la colonia ENEL di Riccione, nonostante la mancanza di tutela da parte del PTPR e PTCP, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto del 30/06/2009 ha invece dichiarato la tutela monumentale del bene.

Il contesto urbano

Come meglio descritto in precedenza per comprendere l'inserimento delle strutture collettive delle colonie è necessario ricordare che per il litorale romagnolo (ma non solo per esso) non era presente un vero e proprio disegno urbano finalizzato ad accogliere il turismo che portò a saturare quasi tutta la terra disponibile, secondo regole generali fissate dal Comune, ma quasi sempre in assenza di un piano complessivo.

L'unico modulo che originariamente rappresentava il turismo di massa era quello delle colonie marine che, tuttavia, occupavano le (allora) aree periferiche, non ancora urbanizzate del litorale, volutamente tenute ai margini della città turistica perché ritenute destinate al ceto sociale più popolare.

Ciononostante, l'esigenza di ospitare sempre più turisti italiani e stranieri, derivante dall'azione congiunta di svariati fattori -fra i quali il miglioramento delle condizioni ambientali, le bonifiche, l'estensione delle reti viarie e ferroviarie- determina una forte spinta edilizia che porta in pochi decenni ad assottigliare sempre più lo spazio libero tra la città turistica e la periferia fino ad inglobare le colonie nella fascia lineare pressoché continua di pensioni, alberghi e seconde case, saturando tutte le aree comprese tra l'arenile e la linea ferroviaria, senza soluzione di continuità.

Solo successivamente, a saturazione territoriale ormai ultimata, viene evidenziata la necessità di una riorganizzazione della città e di una coordinazione tra la città residenziale e quella turistica ormai carente di aree verdi, soprattutto lungo il litorale e, con il mutare della tipologia di vacanza, successivamente anche di parcheggi.

Al pari delle numerose colonie della costa romagnola, e italiana in generale, anche la colonia ENEL si trova in uno stato di abbandono e di degrado pur essendo inserita in un contesto urbano densamente edificato ai margini della città costruita, nella fascia territoriale prevalentemente vocata al turismo, schiacciata tra l'arenile e la viabilità retrostante.

La colonia ENEL ha subito, al pari di tante altre colonie oggi trasformate in strutture alberghiere o in istituti scolastici, innumerevoli ampliamenti e trasformazioni iniziati subito dopo la sua realizzazione e terminati solo alla metà degli anni Ottanta. I numerosi interventi hanno profondamente modificato l'impianto originario della struttura divenuta oggi priva di qualsiasi pregio architettonico, eccezione fatta per la pensilina che si protende verso il mare, unico vero elemento significativo. Tuttavia, anche la pensilina è stata svilita e compromessa, inglobata in uno dei tanti ampliamenti intervenuti.

Sulla colonia non sussiste alcun vincolo monumentale ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Il contesto sociale

Le colonie marine nascono in un contesto sociale che nel corso dei decenni ha subito innumerevoli trasformazioni fino ad approdare in quello attuale, degli ultimi quaranta/cinquanta anni dove le colonie sono state definitivamente abbandonate.

Nate per far fronte all'accoglienza del ceto sociale più numeroso, sono state testimoni del costante incremento dei flussi turistici, periodo in cui la costa ha subito un'espansione edilizia tanto repentina quanto incontrollata.

In tale contesto e in conseguenza del miglioramento delle condizioni socioeconomiche del paese, le colonie marine hanno perso sempre più interesse. I villeggianti, soprattutto negli anni Ottanta del secolo scorso, hanno avuto la possibilità di organizzarsi e scegliersi autonomamente dove passare le vacanze e le colonie sono state percepite quasi come una 'vacanza della vergogna'.

Conseguentemente le colonie sono state prima chiuse e poi abbandonate. In alcuni casi si è assistito ad una riconversione dell'uso, nel riminese, in prevalenza verso istituti scolastici. In altri casi è stata tentata una riconversione in strutture ricettive di nuova generazione.

Le colonie rimaste in stato di abbandono sono invece diventate luogo di ricovero per sbandati e tornate alla cronaca per eventi di violenza per ripiombare poi nel completo degrado. Il passare degli anni ha ulteriormente evidenziato lo stato di decadenza, rendendo insicuri interi settori di città.

In un contesto ormai radicalmente mutato è necessario rivedere complessivamente il modello della città lineare delle vacanze trovando nuove soluzioni ad una più articolata "domanda" di qualità che investe l'industria del turismo che non può prescindere da una rinnovata

salvaguardia della risorsa ambientale e alla tutela del paesaggio costiero, guardando al turismo e allo sviluppo urbano secondo un'ottica territoriale complessiva.

Questo è ciò che l'Amministrazione ha approntato con il progetto del Parco del mare, partito dalla rigenerazione della fascia del lungomare per trasformarla in un parco urbano, luogo di passaggio ma anche punto di incontro, di sport e di divertimento, con la funzione di zona <<filtro>> tra la città costruita e l'arenile.

Richiesta di modifica e finalità

In considerazione di quanto fin ora delineato la colonia ENEL, è stata realizzata con caratteristiche tipologiche solo parzialmente simili a quelle anteguerra e, a seguito delle numerose trasformazioni subite, consegnano oggi un fabbricato privo di interesse architettonico.

Dalla ricostruzione effettuata si può ragionevolmente ipotizzare come, con ogni probabilità, la classificazione originaria attribuita dal PTPR e recepita dal PTCP sia frutto di un errore. Lo studio preso a riferimento ha infatti erroneamente datato la nascita della colonia al 1932, in piena epoca fascista, data che può aver indotto in errore l'attribuzione di un pregio architettonico e di una valenza storico-testimoniale che di fatto la colonia non ha mai posseduto. Per tale motivo -non come risultato della valutazione attuale ma perché la valutazione attribuitagli originariamente è sempre stata errata- si propone di "declassare" la colonia ENEL da "Colonia marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" a "Colonia prive di interesse storico-testimoniale".

La modifica della pianificazione sovra ordinata, e conseguentemente di quella comunale, può essere effettuata utilizzando lo strumento previsto dall'art. 52 della LR 24/2017 che consente di apportare modifiche ai piani generali o settoriali di altri livelli territoriali riguardanti la tutela del territorio, attinenti unicamente la cartografia.

A tal proposito si evidenzia che nella redazione della strumentazione urbanistica regionale e provinciale si è ritenuto opportuno individuare il grado di tutela delle colonie attraverso un elenco riportato all'interno dell'apparato normativo (art 16 del PTPR e art. 5.10 del PTCP), trattandosi di rappresentazioni di singoli edifici ad una scala non adatta a tale tipo di puntuale rappresentazione. Conseguentemente nella parte cartografica degli strumenti sono state genericamente individuate le "colonie".

Si ritiene pertanto ragionevole considerare l'elenco alla stregua di una rappresentazione cartografica assumendo valore di legenda della tavola urbanistica di riferimento. Ne è dimostrazione l'incidenza assolutamente puntuale, al pari di una modifica cartografica, del cambio di classificazione della colonia rispetto alla norma generale, di valenza territoriale, che resta invariata.

Anche il declassamento della colonia Enel, che comporta la modifica dell'elenco all'interno dell'apparato normativo, che come richiamato al paragrafo "Inquadramento territoriale ed urbanistico" era originariamente collegato alla tavola di PTCP, può essere considerato al pari di una modifica cartografica.

Si richiede pertanto la modifica delle:

- NTA del PTPR della Regione Emilia-Romagna (art.16), in allegato 1
- NTA del PTCP della Provincia di Rimini (art.5.10), in allegato 2

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di acquisire la ex colonia marina ENEL con la finalità di procedere alla sua demolizione e recuperare l'area libera per dotare le frazioni di Marebello/Rivazzurra di uno spazio verde e per servizi di quartiere di pubblica fruizione. La demolizione consentirebbe infatti di saldare il parco del mare alla città retrostante, che, recupererebbe anche la visuale della battigia e del mare.

Bibliografia:

"Colonie a mare" – Istituto per i beni culturali della Regione Emilia-Romagna – Grafis Edizioni

"Spiagge Urbane, territori e architetture del turismo balneare in Romagna – V. Balducci e V. Orioli – Edizione Bruno Mondadori

"Le città nella storia d'Italia RIMINI" – G. Gobbi e P. Sica – Edizioni Laterza

Matteo Sintini - Mibact - Architetture del secondo '900 - immagini Marco Ranocchi

"La città delle colonie" – M. Bottini – www.fondazioneansaldo.it

"Razionalismo italiano" – www.domusweb.it

"Riccione - Colonia Enel" www.bbcc.ibc.regione.emilia-romagna.it

ALLEGATO 1

OGGETTO DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PTPR

PTPR, Art. 16, Colonie marine:

Art. 16

Colonie marine

(modificato dal PTCP di Rimini approvato con delibera di Giunta regionale n.656 del 1999, dal PTCP di Forlì-Cesena approvato con deliberazione di Giunta regionale n.1595 del 2001, dalla variante al PTCP di Rimini approvato con delibera di Giunta regionale n.2377 del 2001)

1. Le tavole contrassegnate dal numero 1 del presente Piano indicano:

- a. gli edifici delle colonie marine e le rispettive aree di pertinenza;
- b. i perimetri degli ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di edifici di colonie marine denominati città delle colonie.

2. Gli ambiti di cui alla lettera b) del primo comma del presente articolo sono i seguenti:

1. Misano
2. Riccione
3. Marano
4. Bellaria-Igea Marina
5. Cesenatico Sud
6. Cesenatico Nord
7. Pinarella di Cervia Sud
8. Pinarella di Cervia Nord
9. Milano Marittima.

3. Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e sulle città delle colonie sono rivolti a:

- a. conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
- b. consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
- c. favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.

4. Le direttive di cui ai commi 3, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 relative agli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale ed alle rispettive aree di pertinenza, hanno l'efficacia di cui al terzo comma dell'articolo 4 delle norme del presente Piano.

5. Le disposizioni di cui al successivo comma 10 costituiscono prescrizioni ai sensi e per gli effetti di cui al quarto comma dell'articolo 4 delle norme del presente Piano.

5. bis. Per i progetti relativi agli edifici delle colonie marine deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici nei casi previsti dall'art. 5 del DLgs n. 490/99.

6. Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico sono i seguenti:

1. Le Navi, Cattolica
2. Ferrarese, Cattolica
3. Reggiana, Riccione
4. Novarese, Rimini
5. Ferrovieri OPAFS, Bellaria
6. AGIP, Cesenatico
7. Varese, Cervia
8. Monopoli di Stato ex Montecatini, Cervia
9. Croce Rossa, Ravenna
10. Burgo, Riccione
11. Bolognese, Rimini
12. Murri, Rimini
13. Comasco-De Orchi, Rimini
14. Patronato scolastico, Rimini
15. Forlivese, Rimini
16. Soresinese, Rimini
17. Fratelli Baracca/Bergamasca, Cesenatico
18. Veronese, Cesenatico
19. Centro climatico marino, Cervia.

Gli interventi ammessi per gli edifici di cui al presente comma devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a mantenere l'integrità materiale, ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell'edificio, nonché a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche.

7. Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico sono i seguenti:

- 20) Fusco, Misano
- 21) Bertazzoni, Riccione
- 22) Primavera, Riccione
- 23) Adriatica Soliera-Carpi, Riccione
- 24) OPAFS Ferrovieri, Riccione
- 25) Villa Margherita, Rimini
- 26) ~~ENEL, Rimini~~
- 27) Villaggio Ragazzi Bresciana, Rimini
- 28) *soppresso*
- 29) Lanerossi, Gatteo
- 30) Opera Bonomelli, Cesenatico.

Per gli edifici delle colonie di cui al presente comma il progetto deve individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l'assetto originario dell'edificio.

8) Gli edifici delle colonie marine privi di interesse storico-testimoniale incompatibili o scarsamente compatibili con le caratteristiche dell'ambito territoriale cui ineriscono, sono i seguenti:

- 31) Villa Il Germoglio, San Mauro
- 32) S. Monica, Cesenatico
- 33) Casa del Mare, CIF di Parma, Cesenatico
- 34) Madre di Dio, Cesenatico
- 35) Ministero degli Interni, Cesenatico
- 36) Don Bosco, Cesenatico
- 37) Mediterranea, Cervia.

9. Gli edifici delle colonie marine privi di interesse storico-testimoniale, compatibili con le caratteristiche degli ambiti territoriali cui ineriscono sono tutti gli edifici delle colonie marine esistenti, diversi da quelli elencati ai precedenti commi.

10. Gli strumenti di pianificazione comunale precisano le modalità di intervento sugli edifici e le aree di pertinenza delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico di cui ai precedenti commi, con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili ubicati nel proprio territorio, nel rispetto delle seguenti direttive:

- a. il progetto ed il conseguente intervento dovranno riguardare sia l'edificio che la sua area di pertinenza secondo una visione unitaria, e dovrà essere assicurata la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, interni ed esterni, che abbiano valore storico, artistico o documentario;
- b. fino all'approvazione di tali strumenti comunali sugli edifici delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c. sono compatibili con le caratteristiche degli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico le utilizzazioni per:

- attività ricettive specialistiche, intese come le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, in strutture a gestione unitaria;

- attività ricettive ordinarie, intese come attività volte a rispondere alla domanda indifferenziata di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, ed articolate in: alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere, ostelli, cliniche della salute;

- abitazioni collettive, intese come le abitazioni volte principalmente a dare alloggio ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività a determinate comunità o gruppi, quali collegi, convitti, studentati, ospizi e ricoveri;

- strutture culturali e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, articolate in centri di ricerca e di documentazione, scuole, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, cinema multisala, scuole di vela, palestre, piscine, centri giovanili per scambi internazionali;

- attrezzature complementari alla balneazione anche commerciali e servizi di terziario avanzato di supporto all'attività turistica;

- d. l'attivazione di una delle utilizzazioni definite compatibili alla precedente lettera c) è comunque subordinata all'apprestamento e/o alla disponibilità di spazi per il ricovero od il parcheggio di autovetture nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta;
- e. nel caso di eliminazione di superfetazioni o di edifici incongrui le relative volumetrie potranno essere recuperate destinandole alla realizzazione di servizi, spazi accessori e pertinenze mancanti secondo soluzioni coerenti con le caratteristiche complessive delle strutture esistenti.

11. Le trasformazioni fisiche nelle aree di pertinenza degli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, sono prioritariamente rivolte alla conservazione e/o al ripristino in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalle preesistenze edilizie. Nel rispetto di tale principio generale e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza così come storicamente documentata ed individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. Sono consentiti, fermo restando la non alterazione del deflusso complessivo delle acque meteoriche nel sottosuolo:

- percorsi per mezzi motorizzati nella misura strettamente indispensabile a servire gli esistenti edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con tracciati che evitino al massimo del possibile di interessare arenili;

- parcheggi, anche interrati, per veicoli, nel rispetto delle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta per l'edificio e che non sia possibile reperire mediante diverse soluzioni o mediante diverse ubicazioni. In ogni caso i parcheggi interrati non devono mai interessare arenili o apparati dunosi esistenti o ricostituibili;

- elementi di arredo, amovibili e/o precari.

12. Negli ambiti denominati città delle colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. Tali programmi devono perseguire, nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente Piano per il sistema o le zone cui eventualmente ineriscono gli ambiti interessati, la generale finalità del ripristino della conformazione naturale delle aree comprese nei perimetri

degli ambiti, con particolare riferimento per quelle prossimali alla battigia, e/o interessanti arenili od apparati dunosi o boschivi esistenti o ricostruibili.

13. I programmi di cui al precedente comma dovranno definire: l'assetto generale dell'area tenendo conto dell'inserimento nel contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti paesaggistico-ambientali; gli edifici delle colonie marine e delle rispettive aree di pertinenza, nonché di eventuali ulteriori aree ed edifici ricadenti all'interno delle città delle colonie, oggetto di intervento; i soggetti pubblici e/o privati che partecipano al programma ed i reciproci impegni. Per gli edifici, che non siano colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, originariamente compresi nel perimetro delle città delle colonie ma non ricomprese nel programma valgono le previsioni del Piano regolatore in conformità a quanto disposto dalla normativa di zona del presente Piano.

14. Al fine del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 12 e nella redazione dei programmi unitari di cui al precedente comma 13, le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e gli eventuali altri edifici non classificati come colonie e facenti parte del progetto possono essere oggetto di:

- a. accorpamento in loco di 2 o più edifici all'interno del sedime originario a parità di volume;
- b. demolizione senza ricostruzione in loco ma al di fuori delle zone di cui all'art.13 con un incremento di volume pari al 15%;
- c. demolizione con trasferimento all'interno dell'art. 13, ad esclusione delle aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, del volume dismesso con un incremento del 5% per interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti o per nuova costruzione.

15. Prima dell'approvazione definitiva da parte del Comune il programma è inviato alla Provincia per un parere sugli aspetti ed argomenti di rilevanza sovracomunale.

16. In assenza dei programmi di cui ai precedenti commi 12 e 13 non è consentita alcuna trasformazione, fisica e/o funzionale, degli edifici classificati come colonie, che non siano classificate di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, ad eccezione della manutenzione ordinaria e della demolizione senza ricostruzione.

17. Gli strumenti programmatici relativi agli ambiti di cui al presente articolo possono prevedere motivate rettifiche dei perimetri di tali ambiti, sia per portarli a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, sia per includervi ulteriori immobili ove ciò consenta di meglio perseguire le finalità e gli obiettivi di cui al precedente comma 12.

ALLEGATO 2

OGGETTO DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PTCP:

Articolo 5.10 Colonie marine

1. Il PTCP individua nella Tavola B e C le colonie marine presenti sul territorio provinciale con le rispettive aree di pertinenza e i perimetri dei sottoelencati ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di edifici di colonie marine denominati "città delle colonie":
 - a) Misano;
 - b) Riccione Sud;
 - c) Marano;
 - d) Bellaria-Igea Marina.
- 2.(D) Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e sulle città delle colonie sono rivolti a:
 - a) conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
 - b) consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
 - c) favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.
3. Le colonie marine sono classificate in:
 - A) colonie marine di interesse storico-testimoniale suddivise in:
 - A.1) di complessivo pregio architettonico;
 - A.2) di limitato pregio architettonico.
 - B) colonie marine prive di interesse storico-testimoniale.
- 4.(D) Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1) ricadenti nella Provincia di Rimini e individuati nella Tavola B sono i seguenti:
 1. Ferrovieri Opafs, Bellaria;
 2. Soresinese, Rimini;
 3. Comasco-de Orchi, Rimini;
 4. Murri, Rimini;
 5. Patronato scolastico, Rimini;
 6. Forlivese, Rimini;
 7. Novarese, Rimini;
 8. Bolognese, Rimini;
 9. Reggiana, Riccione;
 10. Burgo, Riccione;
 11. Le navi, Cattolica;
 12. Ferrarese, Cattolica;

Gli interventi ammessi, per gli edifici di cui al presente comma devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a mantenere l'integrità materiale, ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell'edificio, nonché a garantire il suo miglioramento

strutturale in riferimento alle norme sismiche.

5.(D) Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2) ricadenti nella Provincia di Rimini e individuati nella Tavola B sono i seguenti:

1. Villaggio Ragazzi Bresciana, Rimini;
2. ~~Enel, Rimini;~~
3. Villa Margherita Rimini ;
4. Opafs Ferrovieri, Riccione;
5. Adriatica Soliera-Carpi, Riccione;
6. Primavera, Riccione;
7. Bertazzoni, Riccione;
8. Fusco, Misano;

Per gli edifici delle colonie di cui al presente comma il progetto deve individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l'assetto originario dell'edificio.

6.(D) Gli strumenti di pianificazione comunale precisano le modalità di intervento sugli edifici e le aree di pertinenza delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico di cui ai precedenti commi 4 e 5, con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili ubicati nel proprio territorio nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) il progetto ed il conseguente intervento dovranno riguardare sia l'edificio che la sua area di pertinenza secondo una visione unitaria;
- b) dovrà essere assicurata la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, sia esterni che interni, che abbiano valore storico, artistico, o documentario.

Fino all'approvazione di tali strumenti comunali sugli edifici delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sui progetti relativi alle suddette colonie marine deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici nei casi previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio DLgs n.42/2004 smi.

7(D) Sono compatibili con le caratteristiche degli edifici di cui ai tipi A1 e A2 le utilizzazioni per:

- a) Attività ricettive a gestione unitaria: turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette;
- b) Strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
- c) Attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

8.(D) Le trasformazioni nelle aree di pertinenza degli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, sono prioritariamente rivolte alla conservazione e/o ripristino, in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalle

preesistenze edilizie. Nel rispetto di tale principio generale e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata ed individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. La progettazione unitaria deve assicurare l'eliminazione dei manufatti esistenti incongrui. Ove non sia possibile, per le caratteristiche delle colonie, recuperare le volumetrie nell'area di pertinenza, le stesse potranno essere trasferite in altra area nel rispetto delle disposizioni di zona.

Sono consentiti, fermo restando la non alterazione del deflusso complessivo delle acque meteoriche nel sottosuolo:

- a) percorsi per mezzi motorizzati nella misura strettamente indispensabile a servire gli esistenti edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con tracciati che evitino al massimo del possibile di interessare arenili;
- b) parcheggi, anche interrati, per veicoli, nel rispetto delle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta per l'edificio e che non sia possibile reperire mediante diverse soluzioni o mediante diverse ubicazioni. In ogni caso i parcheggi interrati non devono mai interessare arenili o apparati dunosi esistenti o ricostituibili;
- c) elementi di arredo, amovibili e/o precari.

- 9.(D) Negli ambiti denominati "città delle colonie" e perimetrati con l'apposito segno grafico nelle Tavole B e C, ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. Tali programmi devono perseguire la generale finalità del ripristino della conformazione naturale delle aree comprese nei perimetri degli ambiti, con particolare riferimento per quelle prossime alla battigia, e/o interessanti arenili od apparati dunosi o boschivi esistenti o ricostituibili. I programmi di cui al presente comma sono ricompresi in quelli di cui all'art.5.7 comma 3 quando la "città delle colonie" è parte dell'ambito di tali Programmi generali. Tali previsioni saranno attuate a seguito dell'aggiornamento della Valsat e della verifica di conformità alle linee guida Gizzc.

Nelle aree ricomprese nel perimetro della "città delle colonie" di Bellaria Igea-Marina gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere, in relazione a documentate esigenze di riqualificazione di parti urbanizzate e compromesse nei loro valori ambientali di dette aree, limitate quote di nuova edificazione finalizzate alla riqualificazione del sistema costiero ed alla effettiva attuazione del programma della città delle colonie interessata, anche applicando la perequazione urbanistica di cui all'art 7 della LR 20/2000.

- 10.(D) I programmi di cui al precedente comma definiscono: l'assetto generale dell'area tenendo conto dell'inserimento nel contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti paesaggistico-ambientali; gli edifici delle colonie marine e delle rispettive aree di pertinenza, nonché di eventuali ulteriori aree ed edifici ricadenti all'interno delle città delle colonie, oggetto di intervento; gli strumenti attuativi prescelti per l'attuazione del programma; i soggetti pubblici e/o privati che partecipano al programma ed i reciproci impegni.

Per gli edifici, che non siano colonie di tipo A1 e A2, originariamente compresi nel perimetro delle città delle colonie ma non ricomprese nel programma valgono le previsioni degli strumenti urbanistici comunali in conformità a quanto disposto dalla normativa di zona del presente Piano.

- 11.(D) Al fine del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 9 e nella redazione dei programmi unitari di cui al precedente comma 10, le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e gli eventuali altri edifici non classificati come colonie e facenti parte del programma possono essere oggetto di:
- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione;
 - b) accorpamento in loco di 2 o più edifici all'interno del sedime originario senza incremento del volume complessivo;
 - c) demolizione e trasferimento del volume all'esterno delle zone di cui all'art.5.6, con incremento del volume demolito del 15%;
 - d) demolizione e trasferimento del volume all'interno delle zone di cui all'art.5.6, escluse le aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, con un incremento del volume demolito del 5%;
- 12.(D) Prima dell'approvazione definitiva da parte del Comune il Programma è inviato alla Provincia per un parere sugli aspetti ed argomenti di rilevanza sovracomunale.
- 13.(D) In assenza dei programmi di cui ai precedenti commi 8 e 9 non è consentita alcuna trasformazione, fisica e/o funzionale, degli edifici classificati come colonie, che non siano classificate di tipo A1 e A2, ad eccezione della manutenzione ordinaria e della demolizione senza ricostruzione.
- 14.(D) Gli strumenti programmatici relativi agli ambiti di cui al presente articolo possono prevedere motivate rettifiche dei perimetri di tali ambiti, sia per portarli a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, sia per includervi ulteriori immobili ove ciò consenta di meglio perseguire le finalità e gli obiettivi di cui al precedente comma 9.
- 15.(D) Gli edifici delle colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e le rispettive aree di pertinenza, non ricadenti nei perimetri delle città delle colonie, individuate nella Tavola C, sono disciplinate dagli strumenti di pianificazione comunale nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente Piano per il sistema e per le zone entro cui ricadono ed utilizzate prioritariamente per migliorare la qualità urbanistica ed ambientale dell'area costiera. Deve essere favorita la demolizione senza ricostruzione in loco degli edifici insistenti in aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada ad essa parallela e ricadenti nei varchi a mare così come individuati nella Tavola A.

ALLEGATO 3

QUADRO CONOSCITIVO PTCP – SCHEDA N. 50:

Rimini

Cod_bene 50

ASPETTI FUNZIONALI; DISTRIBUTIVI; TECNICI COSTRUTTIVI

Si tratta di un edificio costituito da corpi a più altezze caratterizzato da una composizione volumetrica tipica dell'architettura razionalista italiana. Altro elemento tipico sono le finestre a nastro. L'edificio è tinteggiato di colore arancione. Struttura in c.a.

INDIVIDUAZIONE CRONOLOGICA

1932

CONTESTO

L'edificio si trova nell'unità di paesaggio della costa e sorge in prossimità della spiaggia

STATO

Discreto



ALLEGATO 4



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE
PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
DELL'EMILIA-ROMAGNA

Via Sant'Isaia, 20

40123 BOLOGNA

Tel. 0513397011 - Fax 0513397077

E-mail: dr-ero@beniculturali.it

U.O. 369	CORRISPONDENZA DI RIMINI - SUE e PA	
PROT. N.	14688	
DATA ENTRATA	29 GEN. 2010	
CL. 023	UNITA'	MOT.
CLASSIF. n.	010 001 008	
PRATICA		

*questo rogato, archiviato al
relativo fascicolo -
02/3*

Bologna, 19 GEN. 2010

All' Agenzia del Demanio
Filiale Emilia-Romagna
Piazza Malpighi, 11
40123 BOLOGNA

Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e Paesaggistici per
le province di Ravenna, Ferrara,
Forlì-Cesena e Rimini
Via San Vitale, 17
48100 RAVENNA

p.c., alla Soprintendenza per i Beni
Archeologici dell'Emilia-Romagna
Via Belle Arti, 52
40126 BOLOGNA

p.c., al Comune di Rimini
47900 RIMINI

Prot. n. 714
Class. 34.07.01/56.23

OGGETTO: RIMINI, loc. Marebello - Porzioni di ex colonia ENEL

Indirizzo: Viale Regina Margherita nn.22, 24, 26

Fg. 111 part.lla 1714, 1782, 2644. Proprietà: Demanio dello Stato.

Verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. n. 17941 del 29/12/2009, questa Direzione Regionale ritiene che l'immobile medesimo **non presenti** i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto l'edificio, risalente agli anni terminali del sesto decennio del XX secolo ed oggi per la gran parte di proprietà privata, non costituisce esemplare paradigmatico del linguaggio architettonico del periodo di appartenenza, né rivela caratteri innovativi degni di particolare significato dal punto di vista formale e strutturale.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di interventi relativi al sottosuolo, quanto previsto dagli artt. 28, 90 e ss. del sopra citato D. Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D. Lgs. 163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

IL DIRETTORE REGIONALE

(arch. Carla Di Francesco)

TIC / PER
4

SCHEDA TECNICA

Denominazione	Ex Colonia Enel (già colonia SADE)
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	RIMINI
Comune	Rimini, frazione Marebello
Localizzazione	viale Regina Margherita nn. 24 e 26
Periodo di realizzazione	1950 (progetto 1949)
Proprietà	Parte privata e parte pubblica (Comune di Rimini)
Dati Catastali	CF: foglio 111 - part. n. 133 (privata), n. 1714 e n. 1782 (pubbliche) CT: foglio 111 - part. n. 2643 (pubblica)
Confinanti	nord-est: arenile, sud-est: accesso pedonale all'arenile, sud-ovest: viale Regina Margherita, nord-ovest: accesso pedonale all'arenile.
Destinazione d'uso	nessuna
Destinazione originaria	colonia marina per bambini
Planimetrie catastali	(vedi allegato)
Dati Catastali confinanti	-----
Altri elementi confinanti	-----
Altri proprietari	NO
Doc. Fotografica	(vedi allegato)
Descrizione morfologica	<u>TIPOLOGIA:</u> colonia marina composta da più corpi di fabbrica accorpati. <u>N. DI PIANI:</u> i diversi corpi di fabbrica hanno altezze variabili: 1, 2, 3 e 4 piani. La porzione di edificio a nord-est presenta anche un piano semi-interrato. <u>ARTICOLAZIONE DELLA PIANTA:</u> La colonia ha una forma ad U, con i due bracci rivolti verso il mare. La lunghezza è circa 88 m per una profondità di circa 12 m. Alle estremità i due bracci, di dimensioni diverse, si allungano verso mare per circa 23 m. Il braccio posto a nord-est è ad un solo piano e in parte sormontato da una pensilina che si aggetta per circa 37 m verso mare, il braccio a nord-ovest è invece a due piani. <u>ARTICOLAZIONE DEI PROSPETTI:</u> Il corpo di fabbrica principale (di 4 piani) si sviluppa parallelamente alla costa e, sul fronte strada, lato nord-ovest, è collegato ad un corpo di fabbrica più basso (3 piani), in parte più arretrato, a sua volta collegato ad un corpo di fabbrica a due piani allineato alla facciata principale. La nicchia della porzione arretrata

mantiene l'allineamento del fronte attraverso un reticolo strutturale di collegamento, parzialmente tamponato per ospitare due centrali termiche.

Il fronte corto della colonia (braccio a nord-ovest) è a due piani, la cui facciata è caratterizzata da un marcapiano tra il primo ed il secondo piano. Le aperture del fronte aggettante sul passaggio pubblico non sono allineate e risultano tipologicamente diverse. In posizione centrale il fronte è interrotto da un passaggio (loggia) di collegamento con l'area di pertinenza interna.

Il fronte mare (lato nord-est) ha il blocco principale (porzione di edificio a 4 piani) simile al fronte lato strada dal quale differisce per la dimensione delle aperture a tutta altezza dei due piani inferiori. La porzione a nord-ovest è interessata da un loggiato la cui origine è da attribuirsi alla originaria villetta accorpata alla colonia e poi inglobata.

Il braccio posto a nord-est è sormontato dalla lunga pensilina che termina con un pennone (ex alzabandiera).

Il fronte sud-est accoglie, sull'area di pertinenza, un edificio in corpo staccato, realizzato in epoche successive, destinato ad ospitare i servizi igienici.

STRUTTURA E MATERIALI: la struttura principale a 4 piani è in cemento armato con tamponamenti in muratura di mattoni.

La copertura di tutti i corpi di fabbrica è piana.

Gli infissi sono in alluminio.

FINITURE: tinteggiatura arancione.

PERTINENZE: sono presenti pertinenze, sia accorpate al fabbricato principale sia in corpo staccato, destinate a servizi.

DESCRIZIONE STORICA: colonia costruita a seguito dell'approvazione del progetto n. 1232 del 21/12/1949, realizzata nel 1950.

Non è stato possibile rinvenire il progetto originario della colonia né presso gli uffici comunali né presso l'archivio di Stato; tuttavia, è stato rinvenuto il documento con il quale è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire una colonia marina di 4 piani e di complessivi 82 vani di cui 38 stanze e 44 accessori. Il sopralluogo del 26/07/1950 dichiarava la realizzazione conforme al progetto presentato.

Elementi decorativi

No

Schedatura precedente

Per porzioni di ex colonia Enel - Fg. 111, part. Ile 1714, 1782, 2644 dell'allora proprietà del Demanio dello Stato - è stata effettuata la verifica culturale ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con parere espresso con nota prot. 714 del 19/01/2010, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. 17941 del 29/12/2009 ha ritenuto che l'immobile non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del sopracitato D. Lgs in quanto l'edificio, risalente agli anni terminali del sesto decennio del XX secolo ed oggi per la gran parte di proprietà privata, non costituisce esemplare paradigmatico del linguaggio architettonico del periodo di appartenenza, né rivela caratteri innovativi degni di particolare significato dal punto di vista formale e strutturale.

Altra documentazione

vedi relazione allegata

Soprintend. competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini.