



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_Valsat

Valutazione ambientale strategica della
Variante al PTPR e al PTCP

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

INDICE

1. PREMESSA	2
1.2. Ragioni ed obiettivi del presente documento	2
1.2. Sintesi metodologica	2
2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	3
2.1. Descrizione della variante	3
2.2. Possibili sviluppi futuri	3
3. VERIFICA DI COERENZA	5
4. CONCLUSIONI	6

1. PREMESSA

1.2. Ragioni ed obiettivi del presente documento

Il presente documento costituisce Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) relativa alla proposta di variante rispettivamente del PTPR della Regione Emilia-Romagna e del PTCP della Provincia di Rimini, come stabilito dalla L.R. 24/2017.

In Regione Emilia-Romagna, infatti, per tutti i piani e programmi, nonché per le loro modifiche, si applica la legge appena richiamata che, in continuità con la L.R. 20/2000 che lo aveva introdotto, prevede un documento in cui analizzare aspetti ambientali e territoriali al fine di individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che le azioni previste nel Piano/Programma potrebbero avere su di essi.

Il procedimento di ValSAT permette infine di monitorare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati in fase di formazione del piano ed il controllo dei possibili impatti, considerando e valutando alternative da adottare in caso di necessità.

1.2. Sintesi metodologica

Le valutazioni contenute all'interno del presente documento si inseriscono all'interno di un percorso già avviato: come previsto dall'art. 19 della L.R. 24/2017 infatti, la ValSAT recepisce gli esiti della valutazione dei piani cui si porta variante, integrando le analisi e le informazioni già raccolte ai fini della non duplicazione della valutazione. Si procederà quindi analizzando ed aggiornando soltanto gli aspetti inerenti alla variante in esame presenti all'interno delle valutazioni dei piani oggetto di modifica.

La proposta di variante riguarda:

- PTPR della Regione Emilia-Romagna, approvato nel 1993 e pertanto privo di Valutazione Ambientale in quanto non dovuta;
- PTCP della Provincia di Rimini, approvato nel 2008 ed oggetto di variante nel 2012, per il quale è stato redatto un documento di ValSAT ai sensi della L.R. 20/200.

La metodologia utilizzata nella redazione della ValSAT del PTCP era volta ad evidenziare le interazioni tra le previsioni del piano e la normativa nazionale e comunitaria, documentando le ragioni a fondamento delle scelte strategiche adottate; pertanto, la ValSAT provinciale è orientata prevalentemente ad analizzare la coerenza con gli obiettivi generali e delle linee strategiche e non entra nel merito della specifica azione da sviluppare, compito demandato alla più dettagliata ValSAT della pianificazione comunale.

Pur non essendo stata redatta una valutazione ambientale per il PTPR, regole ed obiettivi della programmazione regionale possono ritenersi recepiti dal quadro dei piani di coordinamento provinciali: il piano regionale prevede che gli strumenti di pianificazione provinciale e comunale provvedano ad approfondirne contenuti e disposizioni, adattando la loro applicazione alle specifiche situazioni locali. In realtà, sul tema specifico delle colonie il PTCP recepisce senza ulteriori approfondimenti quanto stabilito dal PTPR, che le ha individuate e classificate a seguito di uno studio realizzato a scala territoriale; a sua volta anche la pianificazione comunale ha proceduto senza ulteriori approfondimenti.

All'interno dei piani in esame e del rapporto ambientale del PTCP, le colonie vengono quindi affrontate in maniera unitaria, come un unico ambito all'interno del quale viene individuato un ventaglio di obiettivi da perseguire con azioni differenziate a seconda della specificità dell'oggetto in esame, specificità fino a questo punto non approfondita.

2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

2.1. Descrizione della variante

Oggetto della presente valutazione è la modifica della classificazione della colonia marina ENEL, già colonia SADE (Società Adriatica Di Elettricità), ubicata nel comune di Rimini nella frazione di Marebello, a confine con quella di Rivazzurra, nel versante sud della costa comunale, a mare del viale Regina Margherita, ai civici nn. 24 e 26.

La colonia ENEL, nata nel 1950 alle soglie dell'epoca del boom economico, quando le case vacanze private e le strutture alberghiere stavano sostituendosi alle "più povere" vacanze collettive, 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; inoltre, 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.

La struttura nel suo complesso risulta tozza e compatta, con una sproporzione tra il fabbricato e l'area libera di pertinenza: i volumi si estendono fino a coprire quasi interamente i limiti del lotto.

Con ogni probabilità la classificazione originaria attribuita dal PTPR e recepita dal PTCP è 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. A seguito della sintesi qui effettuata e dalle analisi meglio riportate all'interno della relazione, l'Amministrazione Comunale propone quindi di "declassare" la colonia ENEL da "Colonia marina di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" a "Colonia priva di interesse storico-testimoniale".

La richiesta di variante è possibile attraverso l'applicazione di quanto previsto all'art. 52 della L.R. 24/2017, che consente la proposta di modifica della pianificazione sovraordinata da parte del Comune, qualora riguardi una variante cartografica.

Nella redazione della strumentazione urbanistica regionale e provinciale, per individuare le colonie ed il rispettivo grado di tutela, si è ritenuto più efficace ricorrere ad un elenco riportato all'interno dell'apparato normativo rispetto ad una rappresentazione cartografica puntuale, che non sarebbe stata in grado di rappresentare i singoli edifici ad una scala adatta. L'elenco è riportato all'art. 16 del PTPR e all'art. 5.10 del PTCP.

Si ritiene opportuno evidenziare, inoltre, che all'interno del PTCP la colonia Enel è individuata al punto n. 2 dell'elenco delle colone di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2): questo numero deriva dalla variante al previgente PTCP, approvata nel 2001, la cui tavola TP6 attribuiva a ciascuna colonia un codice collegato alla relazione (nel caso in esame il n. 2) che è stato mantenuto nell'attuale art. 5.10 ma che non compare più nelle attuali tavole B e C, che individuano genericamente le "colonie".

Alla luce di quanto sopra, si ritiene pertanto ragionevole considerare questi elenchi alla stregua di una rappresentazione cartografica.

2.2. Possibili sviluppi futuri

A seguito del declassamento della colonia, la pianificazione comunale potrà prevedere interventi finalizzati al decongestionamento ed il recupero di aree a verde e per servizi, soprattutto in considerazione della carenza delle stesse riscontrata in particolar modo nel tratto sud del litorale, che risulta compresso tra l'edificato, la viabilità e l'arenile: la possibile trasformazione potrà implicare anche la demolizione del fabbricato, secondo quanto stabilito dall'art. 16 co. 14 del PTPR e dall'art. 5.10 co. 11 del PTCP.

La pianificazione sovraordinata prevede infatti diversi modi in cui la pianificazione comunale può declinare le strategie generali orientate alla sostenibilità delle trasformazioni ed alla rigenerazione del territorio; in particolare, per le colonie il PTCP promuove azioni che favoriscano il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela e degli spazi liberi di pertinenza, tenendo in considerazione le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile e la necessità di rivedere l'organizzazione urbana al fine di favorire sistemi integrati mare/monte e ricavare spazi da adibire a parco urbano integrati con l'arenile (Azioni 129, 130, 135, 153 del PTCP).

Gli obiettivi riportati all'articolo 5.10 del PTCP sono rivolti a:

- conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli 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 modalità di intervento e di trasformazione dello specifico fabbricato e dell'area pertinenziale verrà quindi stabilita dall'Amministrazione nell'ambito della riorganizzazione generale della pianificazione comunale prevista dalla legge regionale n. 24/2017, rispettando la strategia sopra riportata ed in base alla classificazione della colonia, classificazione che, variando da "Colonia marina di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" a "Colonia priva di interesse storico-testimoniale", permette una più ampia gamma di interventi possibili ed un conseguente aumento di ambiti di ricaduta degli stessi, rispetto alla sola conservazione di un bene erroneamente indicato come da tutelare.

Di seguito si riportano gli obiettivi aggiuntivi che tale modifica potrebbe portare a perseguire.

Tabella "individuazione obiettivi specifici e azioni" - estratto da ValSAT PTCP:

RECUPERARE GLI EQUILIBRI AMBIENTALI		
OBIETTIVI SPECIFICI	MISURE	AZIONI
Salvaguardia degli ambiti a pericolosità geomorfologica e la pericolosità idraulica	Attenuazione della pericolosità idraulica	042. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli
Salvaguardia del litorale	Orientare le strategie di difesa verso soluzioni "morbide" e più legate al recupero delle dinamiche naturali	044. Contenere la realizzazione di opere aggettanti a mare
Costituzione di una efficace rete ecologica territoriale		093. Promuovere in tutto il territorio l'interconnessione fra i principali spazi naturali e seminaturali, a costituire un sistema integrato di valenza non solo ecologica ma anche fruitiva
Espandere la consapevolezza che il paesaggio è una risorsa strategica		102. Assicurare la possibilità di accesso alla fascia balneare e favorire il collegamento visuale tra l'entroterra e il mare
		105. Sviluppare azioni di riqualificazione urbana nella città costiera, e in particolare nei settori turistico-ricreativi, che si prefiggano un sostanziale ridisegno del paesaggio urbano
		109. Riqualificare i margini dell'urbanizzato, sia rispetto alla campagna che alle principali

		strutture ambientali (varchi a mare, settori fluviali e perifluviale)
Massimo sviluppo delle potenzialità insediative interne al sistema urbano esistente		119. Incentivare la riqualificazione urbana in tutti i contesti

UNA NUOVA POLITICA PER IL SISTEMA INSEDIATIVO		
OBIETTIVI SPECIFICI	MISURE	AZIONI
Sviluppo della riqualificazione territoriale e urbana	Nel territorio interno	127. Conservazione dei varchi liberi residui entro la trama urbana, non solo lungo la fascia costiera, ma anche nei sistemi insediativi di vallata
	Nella fascia costiera	129. Rivedere l'organizzazione urbana per fasce parallele alla costa, a favore di sistemi integrati mare/monte lungo le linee di forza storiche e recenti
		130. Trasformare la viabilità lungomare in aree di <u>parco urbano integrate con l'arenile</u>
		135. Progetto della città delle colonie anche in relazione con le prescrizioni per le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

CONSOLIDARE E QUALIFICARE LA FUNZIONE DI ECCELLENZA		
OBIETTIVI SPECIFICI	MISURE	AZIONI
Arenile	Ridefinire l'assetto dell'arenile a fini balneari secondo criteri di recupero di qualità ambientale	144. Conservazione dei varchi e dei residui di naturalità
		147. Recuperare un sistema di visuali in senso mare/monte
	Migliore integrazione fra arenile e città turistica	153. Deve essere promosso e favorito il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela, in special modo delle colonie marine ed i loro spazi liberi di pertinenza nel rispetto delle direttive di cui all'Art.5.10

3. VERIFICA DI COERENZA

La variante in oggetto, in quanto correzione cartografica di errata classificazione, come già discusso, non modifica gli obiettivi individuati dalla pianificazione regionale e provinciale, ma si ripercuote sulla gamma di azioni che l'amministrazione comunale potrà mettere in atto tra quelle previste all'interno della più ampia tematica generale relativa alle colonie.

Il presente documento di ValSAT relativo alla modifica di classificazione non valuta quindi, per la natura stessa dei piani provinciale e regionale, la sostenibilità dello specifico intervento, che sarà oggetto della ValSAT dello strumento comunale, ma si limita ad osservare la coerenza a livello territoriale con gli obiettivi generali stabiliti per l'ambito "colonie": la variante implica solamente possibilità di intervento diverse per il perseguimento di tali obiettivi.

4. CONCLUSIONI

La variante non comporta modifiche che incidano in maniera negativa sul perseguimento degli obiettivi e delle strategie generali, si ritiene quindi che l'analisi evidenzi la sostenibilità della proposta.