



Comune di Rimini

PA
2025

PIANO DELL'ARENILE

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

Assunzione:

Delibera di C.C. n. del

Adozione:

Delibera di C.C. n. del

Approvazione:

Delibera di C.C. n. del

Pubblicazione BURERT:

n. del

A_REL_VAR

Relazione generale

Proposta 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

Indice

1. IL PROCESSO DI PIANO.....	2
1.1 Premessa.....	2
1.1 Definizione dell'ambito di Piano.....	2
1.2 La partecipazione alla formazione del piano.....	4
2. LA STRUTTURA DEL PIANO.....	9
2.1 Quadro Conoscitivo.....	9
2.2 Strategia del piano.....	9
2.3 Valsat.....	9
2.4 Progetto.....	9
3. I TEMI DI PROGETTO.....	11
3.1 Accorpamento.....	12
3.2 Il nuovo percorso pedonale sulla spiaggia.....	12
3.3 Varchi e Spiagge libere.....	12
3.4 Tipologia architettonica.....	13
3.5 Il completamento del Parco urbano.....	13
4. LA VERIFICA DEGLI ARTT.13 E 14 DEL PTPR.....	15
4.1 Rapporto con gli strumenti sovraordinati.....	16
4.1.1 Rapporto tra ambito di Piano e PTPR/PTCP.....	16
4.1.2 Rapporto tra ambito di Piano, perimetro Territorio Urbanizzato e PSC/RUE.....	21
4.2 Permeabilità visuale.....	24
4.3 Distanziamento dalla battigia.....	25
4.4 Riduzione della Superficie coperta sull' "Arenile".....	27
4.5 Incremento del volume esistente sulle "Aree complementari all'arenile".....	30
5 I CONTENUTI DEL PIANO.....	32
5.1 Arenile.....	32
5.1.1 Ambiti e tratti della spiaggia.....	32
5.1.2 Le quantità minime inderogabili.....	32
5.1.3 Le modalità attuative e le quantità di superficie coperta.....	33
5.1.4 Criteri morfologici della spiaggia.....	37
5.2 Aree complementari all'arenile.....	37
6 CONTRIBUTI DERIVANTI DALLE ANALISI CONOSCITIVE.....	40
6.1 Pericolosità idraulica.....	41
6.1.1 Analisi e studi di modellistica nell'ambito della definizione del pericolo di allagamento costiero.....	41
6.1.2 Valutazione del rischio connessa alla pericolosità idraulica.....	45
6.2 Analisi geologiche.....	47
6.3 Erosione costiera.....	48
6.4 Valutazioni dei contributi offerti dal percorso partecipativo.....	49
6.5 L'analisi economico finanziaria.....	51
ALLEGATO.....	53

1. IL PROCESSO DI PIANO

1.1 Premessa

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

Il Piano dell'arenile, con la nuova legge urbanistica, non è più un piano di dettaglio, come nella previgente normativa che lo configurava come "piano particolareggiato".

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

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

1.1 Definizione dell'ambito di Piano

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

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

L'arenile, ovvero, le aree libere scarsamente edificate destinate ad un utilizzo turistico-balneare con carattere stagionale, sono in prevalenza riconducibili, nella strumentazione sovraordinata, alle "zone di riqualificazione della costa dell'arenile", disciplinate dall'art.13 del PTPR, la cui perimetrazione è ben definita ed è stata solo parzialmente ritoccata, come riportato negli elaborati E_ALL_TAV4_1 e 2, escludendo quelle aree già disciplinate dal PSC e RUE e come meglio chiarito nel successivo paragrafo 4.1.

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

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

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC) e gli atti di programmazione strategica vigenti avevano già individuato il "Parco del Mare" come dotazione pubblica verde di supporto all'arenile.

Nello specifico l'«*Accordo territoriale per la valorizzazione ambientale della fascia di territorio compresa tra l'arenile e il margine della città costruita, finalizzata alla realizzazione del Parco del mare*» sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna, Provincia di Rimini e Comune di Rimini in data 21/01/2020, nell'ambito della cornice delineata dalla strumentazione sovraordinata, definiva gli obiettivi strategici di trasformazione dell'intero sistema arenile-lungomare e aree libere adiacenti ad esso, fino alla prima fascia edificata prospiciente il lungomare. Arenile, lungomare e aree libere pubbliche adiacenti agivano in sinergia alla realizzazione di un ampio parco urbano attrezzato con funzioni sportive, culturali e ricreative, libero dal traffico veicolare, e con caratteristiche tali da costituire, esso stesso, il presidio idraulico di difesa della città consolidata dagli allagamenti costieri. Il "Parco del mare" avrebbe dovuto contribuire al rilancio e al rinnovo dell'offerta turistica innescando un processo di destagionalizzazione grazie alla realizzazione di una infrastruttura nella quale le due unità territoriali si spogliavano delle distinzioni urbanistiche e concorrevano a formare un unico spazio per la vita all'aria aperta.

Si citano in sintesi alcuni obiettivi che erano già alla base del progetto del "Parco del mare":

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

In continuità con quanto premesso, il piano dell'arenile prende in esame l' "Arenile" e le "Aree complementari all'arenile" queste ultime, utili alla realizzazione delle dotazioni pubbliche necessarie all'attività turistica, sono costituite dal "Parco del mare" e da tutte le aree pubbliche poste a mare del primo fronte costruito.

1.2 La partecipazione alla formazione del piano

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

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

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

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

Il percorso delineato può essere così sintetizzato:

1. Fase di elaborazione piano 2022/2023

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

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

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

3. Adozione del Piano

1. Fase di elaborazione

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

animalisti, associazioni ambientali, consulta del porto, associazioni di tutela delle persone con disabilità, ecc..

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

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

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

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

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

I partecipanti fanno notare che:

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

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

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

Varchi a mare.

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

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

Vengono, dunque, suggerite diverse possibili soluzioni:

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

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

Modalità attuative degli interventi

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

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

Incremento dei pubblici esercizi sul litorale nord

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

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

Predisposizione di un Abaco

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

Accessibilità

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

Si chiede che le spiagge abbiano più spazio per parcheggiare carrozzine e deambulatori e più spazi tra gli ombrelloni, che siano dotate di un servizio di assistenza (eventualmente su prenotazione) che sia garantita: assenza di barriere architettoniche, sollevatori a soffitta,

passerelle, bagni attrezzati, barelle doccia, colonnina per ricaricare ausili salvavita, corrimani, docce accessibili. Infine si propone la creazione di un'applicazione con la quale gli utenti possano conoscere i servizi dei quali è dotato lo stabilimento per consentire alle persone con disabilità di sceglierlo ciò che risponde alle loro necessità.

Altri contributi

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

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

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

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

2. Fase di assunzione

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

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

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

- n.335 osservazioni di privati cittadini.

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

I temi più discussi con il pubblico sono stati:

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

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

2. LA STRUTTURA DEL PIANO

Il Piano si articola nelle seguenti sezioni:

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

2.1 Quadro Conoscitivo

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

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

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

2.2 Strategia del piano

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

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

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

2.3 Valsat

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

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

2.4 Progetto

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

Le tavole riportano il disegno:

- della spiaggia nelle modalità di attuazione, intervento singolo e intervento con microaggregazione;

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

3. I TEMI DI PROGETTO

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

La strategia è stata sviluppata partendo dai seguenti macroobiettivi:

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Accorpamento

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

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

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

3.2 Il nuovo percorso pedonale sulla spiaggia

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

3.3 Varchi e Spiagge libere

Il progetto tenta di ampliare l'offerta di spiagge libere e di rafforzare allo stesso tempo la connessione tra arenile e infrastruttura verde urbana: a tale scopo, oltre alle spiagge libere in

senso più "classico" del termine, viene individuata una ulteriore tipologia che il piano indica come "varco".

Il varco è quindi vocato a garantire il miglioramento dell'accessibilità alla spiaggia ed è collocato in corrispondenza delle piazze del parco del mare, dove viene individuata una porzione di arenile da non assegnare in concessione e da lasciare libera da manufatti, all'interno della quale realizzare percorsi pedonali attrezzati pubblici, in modo da creare appunto dei "varchi" che costituiscano la naturale prosecuzione della piazza verso il mare, tentando di attuare uno sfondamento della città verso il mare. La porzione più a mare del varco, tenuta libera dal percorso per lasciare la possibilità di collocare la duna nella stagione invernale, sarà lasciata alla libera fruizione, pur garantendo l'area di libero transito.

In aggiunta ai varchi il progetto prevede di ampliare l'offerta di spiagge libere in maniera differenziata tra nord e sud: le nuove spiagge a nord vengono localizzate in modo da colmare la carenza nel tratto che va da Rivabella a Viserbella, a sud sono inserite quasi sempre, ma non solo, in modo da ampliare quelle esistenti, che oggi risultano spesso con un fronte molto ridotto, in modo da garantirne un dimensionamento appropriato e di ottimizzarne gestione e manutenzione. Il piano prevede inoltre di attrezzare le spiagge libere sia con manufatti, destinati a servizi minimi gratuiti, quali servizi igienici e docce, sia con campi da gioco direttamente su sabbia, per soddisfare l'elevata richiesta che non trova piena risposta all'interno dei nuovi stabilimenti balneari a causa della riduzione della profondità dell'area a servizi B e che non potrebbe essere soddisfatta attraverso l'utilizzo delle aree complementari che, vista la ridotta sezione, non prevede questo tipo di funzioni.

Il progetto prevede infine progetti specifici volti alla rinaturalizzazione delle spiagge libere più ampie e forme di convenzione con i concessionari per garantire manutenzione e pulizia delle altre spiagge al fine di contrastare fenomeni di degrado.

3.4 Tipologia architettonica

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

3.5 Il completamento del Parco urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

Il PTPR con l'art.13 (art.5.6 PTCP) definisce la perimetrazione delle "zone di riqualificazione della costa dell'arenile" e stabilisce al comma 3 gli obiettivi da perseguire nella redazione dei "piani degli arenili", che possono essere sintetizzati come segue:

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

All'art.14 (art.5.7 PTCP) comma 2 definisce gli obiettivi da perseguire per le trasformazioni consentite nelle zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica che possono essere sintetizzate come segue:

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

Per il raggiungimento di tali obiettivi l'art.14 (art.5.7) detta alcune direttive, tra le quali:

- in tali aree 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 pubblico 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 alcuni criteri valutativi;
- nelle aree libere intercluse aventi carattere di continuità con superficie superiore a 8000 mq, la superficie complessivamente investita dagli interventi **non potrà comunque essere superiore al 40% dell'intera area**, destinando la rimanente superficie alla realizzazione di dotazioni territoriali di cui al capo A_V della LR 20/00.

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

Il Piano nella sezione E (tavole dalla 1 alla 5), è corredato di tavole specifiche che mostrano in modo analitico il modo in cui questi obiettivi sono stati raggiunti e giustificano il mancato perseguimento laddove questo non sia stato possibile.

4.1 Rapporto con gli strumenti sovraordinati

4.1.1 Rapporto tra ambito di Piano e PTPR/PTCP

Come premesso al paragrafo 1.1 l'ambito di Piano ricomprende:

- l' "Arenile"
- le "Aree complementari all'arenile"
- Il PTPR ed il PTCP, classificano le aree ricomprese nell'ambito di Piano nel seguente modo:
- Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art. 13 PTPR e Art. 5.6 PTCP);
- Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (Art. 14 PTPR e Art. 5.7 PTCP con il c.3 che si occupa degli ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica);

La tavola dei vincoli del PSC individua per ogni ambito tre schede diverse:

- n. 6, n. 7 e n. 8

Gli elaborati E_ALL_TAV4_1 e 2 riportano la sovrapposizione tra le aree art. 13 e 14 PTPR e le aree del Piano dell'Arenile mostrando alcune differenze:

- nel PTPR/PTCP non sono considerate le aree di ripascimento;
- ci sono alcune aree disciplinate dall'art 13 del PTPR che non sono incluse nel Piano.

La scelta operata dal Piano rispetto a queste ultime deriva dal fatto che si tratta di aree assimilabili agli ambiti urbani consolidati. Già il PSC/RUE ha deciso di escludere queste aree dall'ambito dell'arenile, infatti ricadono in territorio urbanizzato per la gran parte in ambito AUCT di PSC, esse non sono assoggettate alla disciplina che regola l'arenile e pertanto, soppressa quest'ultima, la loro norma continuerà ad operare.

Più nel dettaglio, le aree escluse sono in parte in area incongrua in parte a monte del parco del mare:

- In area incongrua ci sono esclusivamente aree in ambito AUC_T di PSC e la norma dei sub- ambiti di RUE consente solo interventi manutentivi:
 - a nord ritroviamo principalmente aree a destinazione alberghiera in sub-ambiti AUCT7 (art. 64 RUE.N).
 - a sud ritroviamo le colonie marine Bolognese, Villa margherita, Sacro Volto e Bianca e il complesso termale Talassoterapico, tali aree sono classificate dal RUE come AUCT2 e regolate dall'art. 59.
- Nelle aree a monte del lungomare ritroviamo:
 - il complesso ospedaliero Sol et Salus (in sub-ambito AUCT2);
 - la vicina area rurale;
 - il campeggio di Rivabella regolato dall'art.62 e le aree antistanti (in sub-ambito AUCT5 e AUCT2);

- la Colonia novarese (AUCT2) con il vicino ambito di riqualificazione (AR) e l'area per nuovi insediamenti (ANS C)

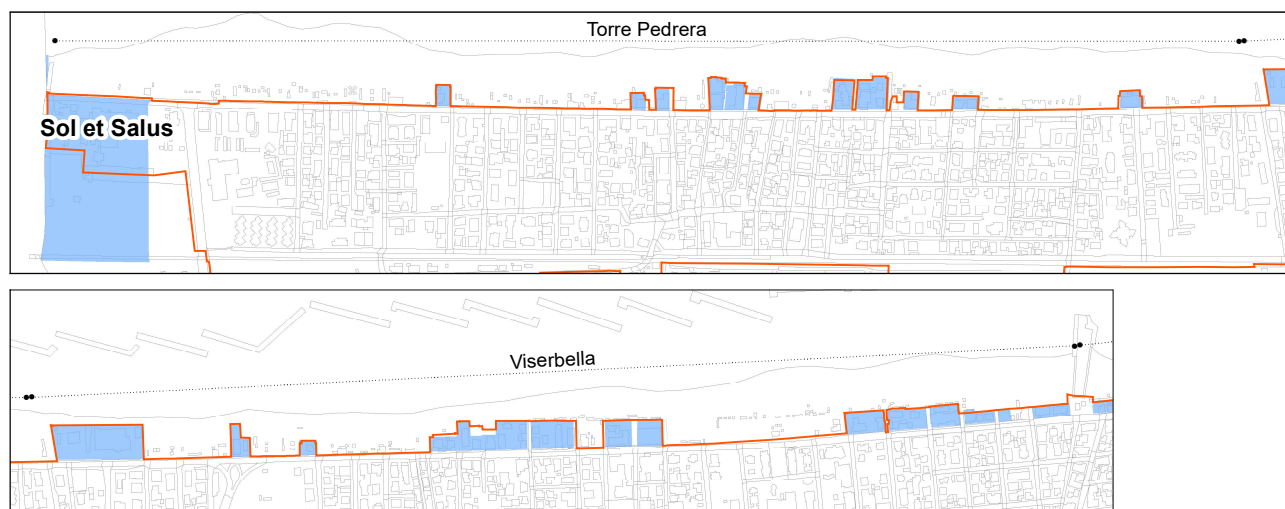
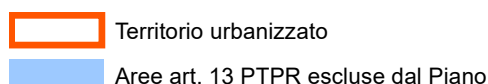
Inoltre nello specifico, il complesso ospedaliero Sol et Salus è sottoposto a piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con Del di CC n. 60 del 28/03/2011 (scadenza 11/04/2029) per l'ampliamento della struttura ospedaliera di una superficie di circa 10.000 mq e la riqualificazione dell'arenile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

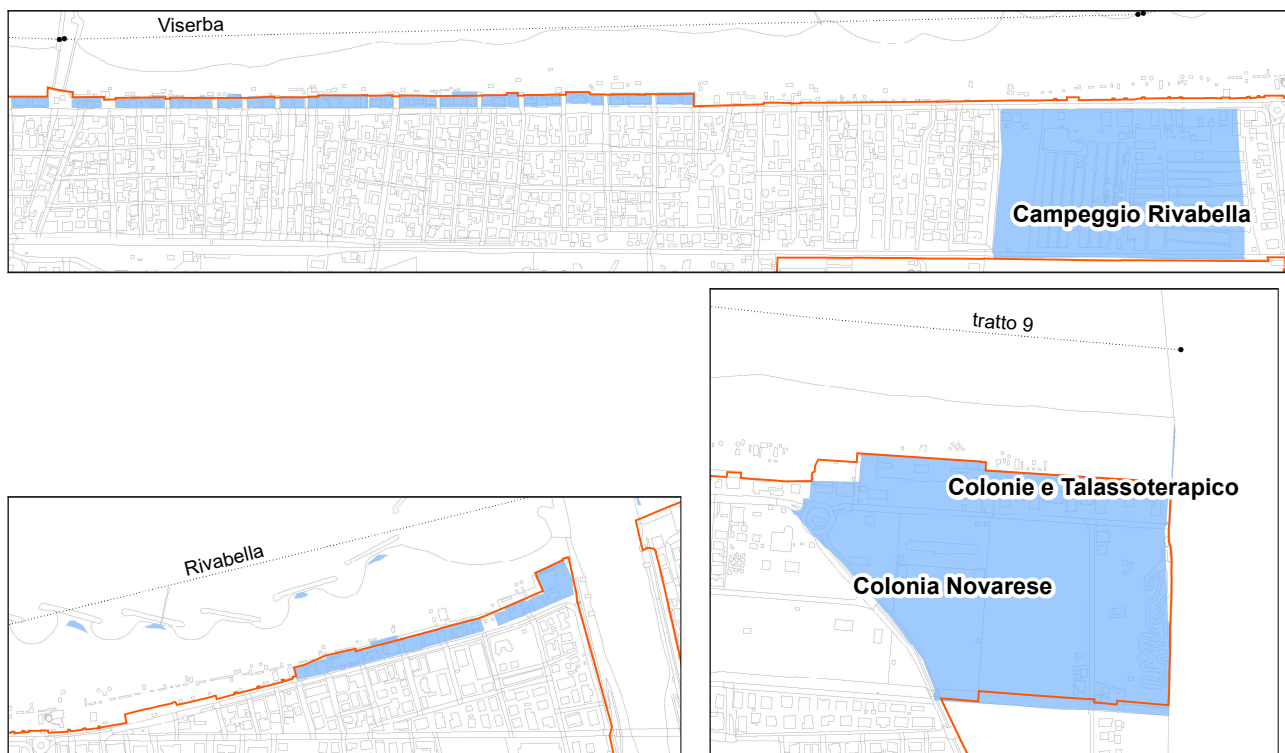
Il campeggio di Rivabella, oggi Club del Sole, è stato recentemente riqualificato nel rispetto della normativa di RUE per gli Ambiti già destinati a campeggi (art. 62), assoggettato ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, ristrutturazione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

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

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

Aree art. 13 PTPR escluse dal Piano e già regolate dal PSC/RUE

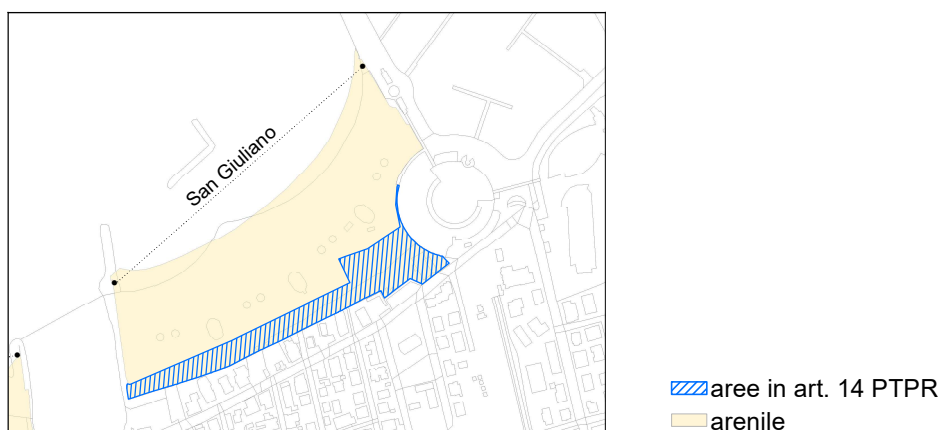




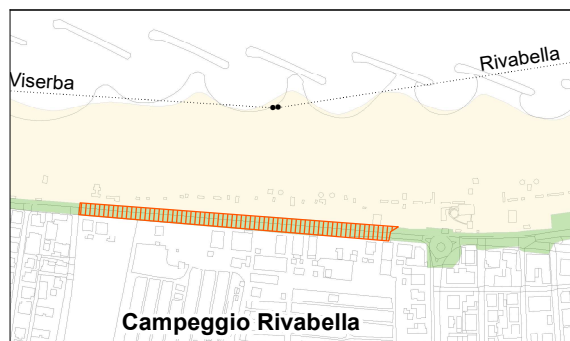
Inoltre, di regola, l'“Arenile” coinvolge le aree art.13 mentre le “Aree complementari all’arenile” sono in aree art.14, ci sono però alcune eccezioni:

- in corrispondenza del litorale di San Giuliano, il Piano include nell’ “Arenile” una porzione di area disciplinata dall’art.14 del PTPR , l’area è in parte art.5.7 comma 3 del PTCP.
- Viceversa, il Piano include nelle “Aree complementari all’arenile” aree disciplinate dall’art.13, sulle quali sono già state attuate o sono in corso di attuazione le opere del “Parco del mare”. Le aree di dimensioni maggiori sono in corrispondenza del Campeggio di Rivabella, e sul litorale sud nell’area relativa al Parco Viale Regina Margherita e di altre residue aree a Miramare.

Aree in art. 14 PTPR incluse in “Arenile”



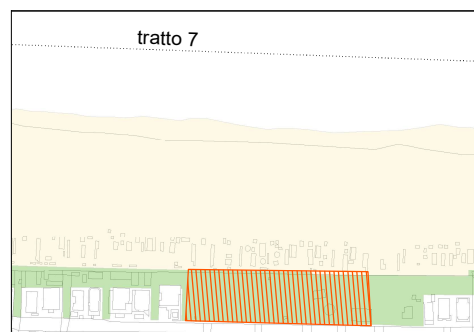
Aree in art. 13 PTPR incluse in "Aree complementari all'arenile"



▨ aree in art. 13 PTPR

■ arenile

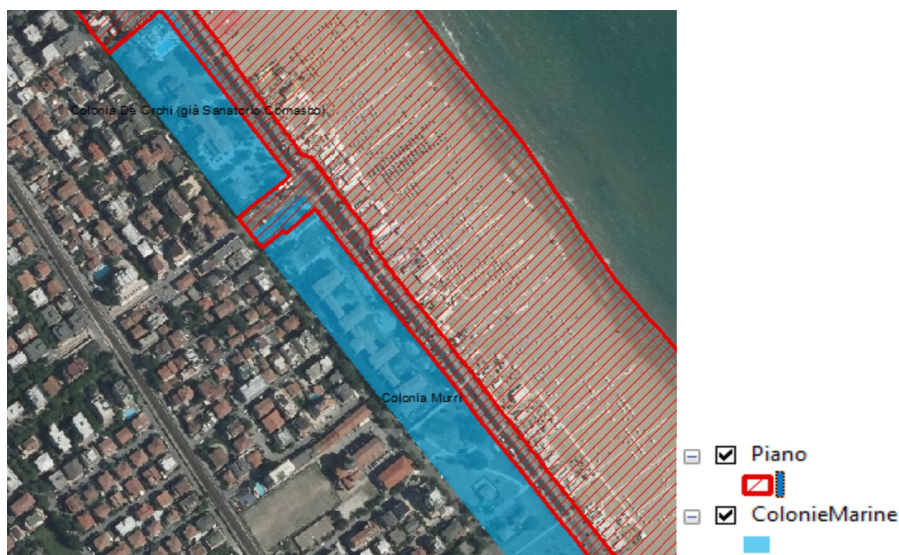
■ aree complementari all'arenile



Infine occorre chiarire come nel Piano sono state trattate le colonie marine disciplinate dall'art.16 del PTPR e art. 5.10 del PTCP e riportate nella Tav. Vin 2_1b della strumentazione urbanistica comunale, scheda vincoli n.20.

Il Piano dell'arenile include nell'ambito 4 colonie marine

1. Colonia Murri, classificata di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico. Una porzione di area di pertinenza ricade nell'ambito delle aree complementari all'arenile e se ne prevede una destinazione a Parco urbano. L'area pur essendo oggetto di un piano particolareggiato "Ex Colonia Murri" attualmente vigente è utilizzata a strada. E' collocata fuori dalla recinzione della colonia.



2. Colonia Stella Maris, classificata come priva di interesse storico -testimoniale. L'area di pertinenza ricade nell'ambito delle aree complementari all'arenile. Si prevede una destinazione a Parco urbano. In conformità a quanto stabilito dall'art.5.10 comma 15 di PTCP quest'area viene utilizzata per migliorare la qualità urbanistica ed ambientale dell'area costiera.



3. Colonia Enel, per la quale il Piano propone la modifica della classificazione da colonia marina di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico a colonia priva di interesse storico-testimoniale e auspica alla demolizione del manufatto esistente per la creazione di uno spazio pubblico.
4. Colonia Bianca e Santo Volto classificata come priva di interesse storico -testimoniale. L'area di pertinenza, trattandosi storicamente dell'arenile di pertinenza della colonia è stata inclusa nell'ambito dell'arenile, è disciplinata come spiaggia libera dal Piano che non prevede nessun tipo di trasformazione per l'area e quindi non necessita di progettazione unitaria con la colonia.



4.1.2 Rapporto tra ambito di Piano, perimetro Territorio Urbanizzato e PSC/RUE

La LR 24/2017 stabilisce che spetta al PUG individuare il perimetro del territorio urbanizzato, il presente Piano dell'Arenile non si occuperà di ridefinire i confini del territorio urbanizzato e assumerà come TU quello definito dal PSC.

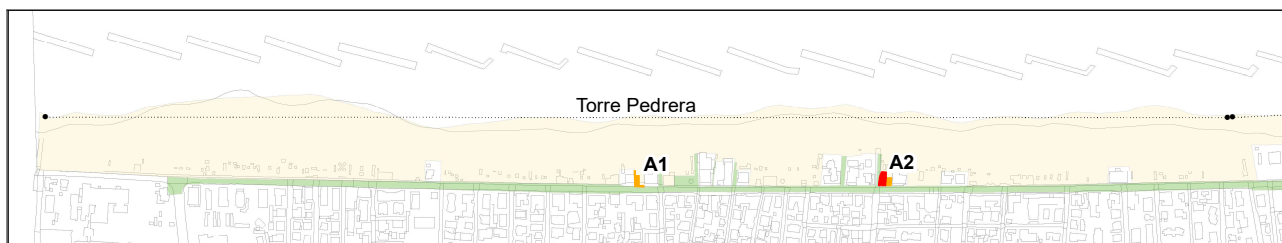
Il Piano dell'Arenile, come si è detto, allarga il proprio ambito di intervento rispetto a quello previgente fino a comprendere le aree necessarie per le dotazioni pubbliche ("Aree complementari all'arenile"), che in gran parte si trovano in territorio urbanizzato; anche la parte di "Arenile" viene ampliata fino a comprendere alcune aree con caratteristiche e usi più simili a quelli della spiaggia che a quelli del territorio retrostante, si tratta di aree, poste a mare della strada del parco del mare, che sono costituite in alcuni casi da porzioni di spiaggia completamente inedificate (5000 mq circa), in altri da aree edificate con funzioni di pubblico esercizio o commercio (2500 mq circa).

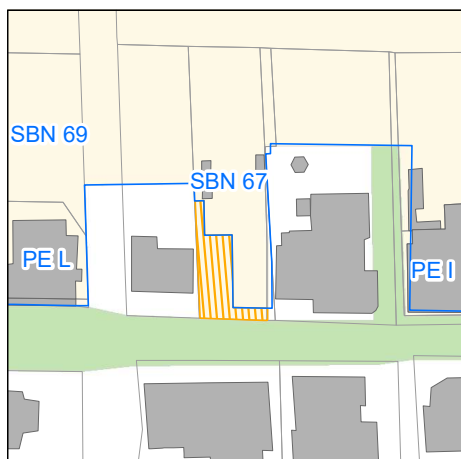
Anche gli ampliamenti dell'"Arenile" fanno parte del Territorio Urbanizzato, il Piano le regola con l'art. 1 comma 4 stabilendo la prevalenza della norma del Piano dell'arenile sul RUE e PSC, l'art.3 comma 1 disciplina altresì l'applicazione della norma nel periodo di salvaguardia.

Di seguito gli ampliamenti dell'"Arenile" in territorio urbanizzato (il TU è riportato negli stralci con tratto blu).

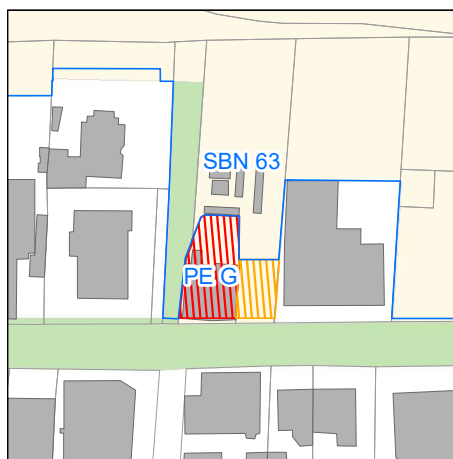
A Torre Pedrera :

- l'area indicata con il A1 è parte dello stabilimento SBN 67, è una porzione di arenile libero da manufatti.
- l'area indicata con il A2 alle spalle dello SBN 63, che il Piano individua con la sigla PE G, è costituita da un pubblico esercizio (in rosso) e da un'area libera (in giallo)





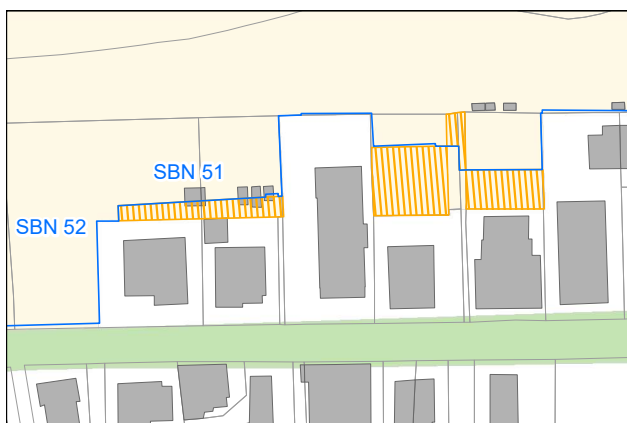
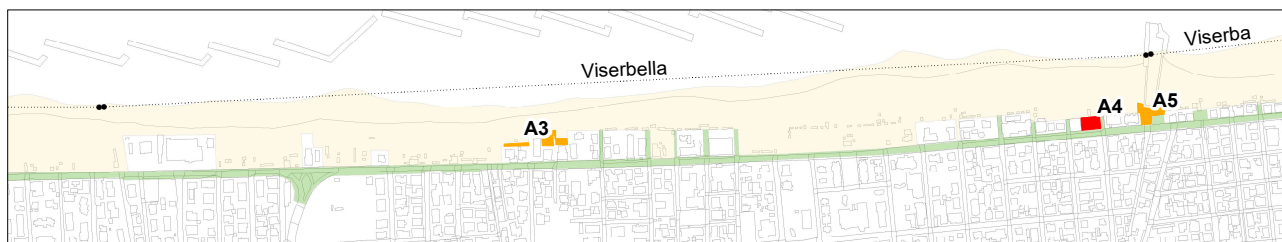
Area A1



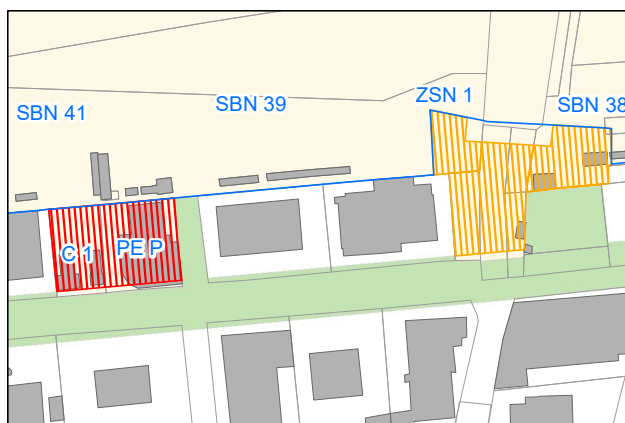
Area A2

A Visebella:

- l'area indicata con il A3 alle spalle degli stabilimenti SBN 50 e 51 è costituita da varie aree libere;
- l'area indicata con il A4, in corrispondenza dello SBN 39, presenta un edificio commerciale e un pubblico esercizio (l'area è inserita nel PA 2005 ma erroneamente esclusa dal suo perimetro);
- l'area A5 è quella antistante la "Darsena di Viserba"



Area A3

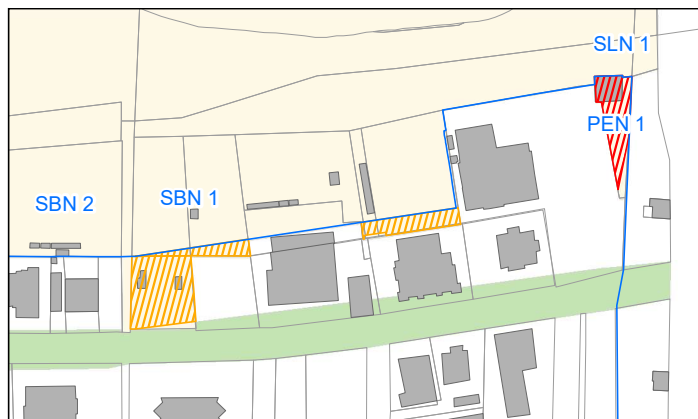
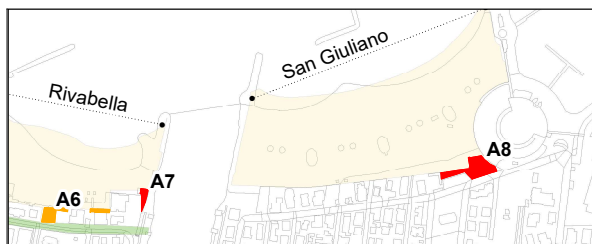


Area A4 e A5

A Rivabella e San Giuliano:

- l'area indicata con il A6 alle spalle dello stabilimento SBN 1 è costituita da varie aree libere;

- l'area indicata con il A7 è l'area di pertinenza del pubblico esercizio;
- l'area indicata con il A8 ospita un pubblico esercizio avente le medesime caratteristiche degli altri pubblici esercizi collocati in adiacenza alle aree complementari all'arenile.



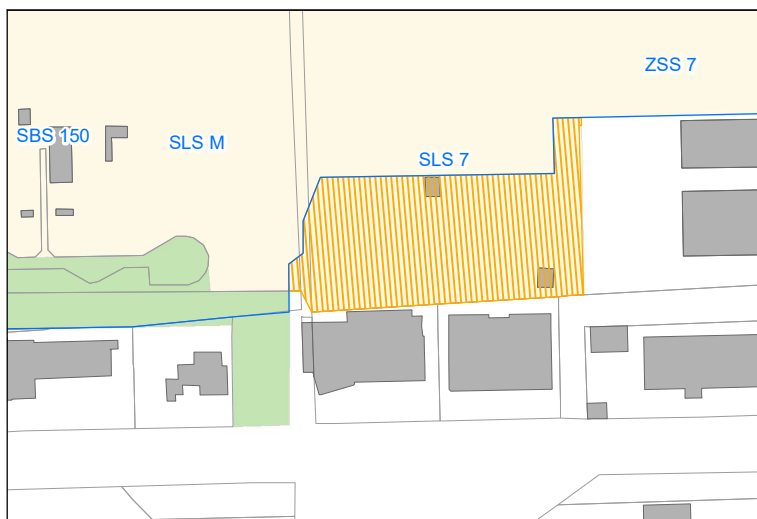
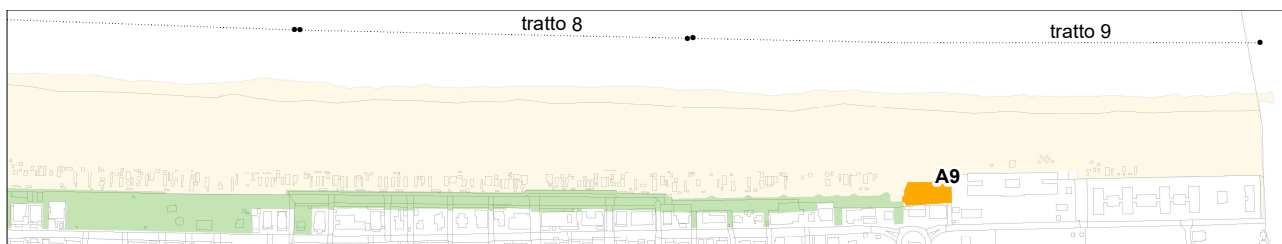
Area A6 e A7



Area A8

A Rimini sud sul tratto 9 del Parco del mare

- l'area indicata con A9 è l'unico caso presente sul litorale sud, si tratta di una porzione di arenile collocato in adiacenza ad una Colonia.



Area A9

Altri scostamenti rispetto al TU sono riconducibili a rettifiche di modesta entità conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio.

4.2 Permeabilità visuale

L'obiettivo dettato dall'art.13 del PTPR (art.5.6 PTCP) di incrementare la permeabilità visuale viene perseguito attraverso azioni che differiscono in base alla morfologia della spiaggia e al rapporto tra spiaggia e contesto urbano retrostante e possono essere sintetizzate in: accorpamento dei manufatti lungo il percorso verso mare; tutela dei coni visuali; incremento di varchi e spiagge libere.

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

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

L'obiettivo di incrementare la permeabilità visiva viene perseguito inoltre con la creazione di nuove spiagge libere dall'edificato e varchi, definiti dal piano in corrispondenza degli assi viari esistenti e delle piazze del Parco del Mare ed ampliando il fronte delle spiagge libere esistenti. I

varchi, quali elementi di discontinuità, dovranno essere progettati in coerenza e continuità con le porzioni di parco attrezzato posti a monte, andando a proseguire il percorso pedonale del Parco del Mare fino alla battigia per garantire il miglioramento dell'accessibilità alla spiaggia e prevedendo opere di arredo compatibili con le attività di spiaggia e coerenti con il disegno complessivo dell'area.

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

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

4.3 Distanziamento dalla battigia

La verifica del perseguimento dell'obiettivo dell'arretramento dei manufatti di spiaggia viene riportata nell'elaborato E_Tav 1a/b - "Distanziamento dalla battigia", dove viene graficizzato il limite degli edifici esistenti sulla spiaggia ed il limite definito dal piano per i pubblici esercizi e per gli stabilimenti balneari.

Lo stato esistente, individuato da una linea marrone tratteggiata, è stato confrontato con lo stato di progetto rappresentato da una linea gialla continua che riporta il limite a mare del campo edificatorio nel caso di intervento che comporta il minor arretramento. Sul litorale sud la linea gialla definisce il limite a mare dei campi edificatori nella modalità singola e microaggregata e la linea blu riporta il limite massimo dei manufatti nel caso di modalità macroaggregata, in quanto l'intervento macro-aggregato richiede un arretramento maggiore come condizione per la sua ammissibilità. Il limite considerato sul litorale nord è rappresentato da una sola linea, in quanto le diverse modalità d'intervento non prevedono un miglioramento in termini di distanziamento dalla battigia.

Il Piano, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche dei diversi tratti di spiaggia, tra cui le quote esistenti, il rischio di allagamento associato ad esse, la profondità dell'edificato retrocostiero, e considerati gli altri obiettivi di PTPR e, non ultima, l'opportunità di perseguire obiettivi di riqualificazione e rinnovamento della spiaggia, ha valutato, tratto per tratto, l'entità del perseguimento di tale obiettivo. In particolare, nei tratti di arenile di Torre Pedrera, gran parte di Viserbella e Rivabella, viene riconfermato il limite degli edifici esistenti, e solo in limitati casi, i manufatti si arretrano. La parte più a sud di Viserbella e il tratto di Viserba

invece, dove la cortina edilizia continua, caratterizzata da edifici che superano i 10 m di altezza, si interpone tra la città e l'arenile, vede un "non arretramento" dei manufatti previsti sull'arenile, dovuto alla necessità di rispettare le distanze tra edifici. (tratto rosso nell'elaborato E_TAV1_a). Come più dettagliatamente descritto nell'Allegato, in tema della distanza dagli edifici preesistenti ha avuto un ruolo decisivo nelle scelte del piano, poiché, a prescindere dalla classificazione formulata dai piani urbanistici, la distanza edificatoria minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate si applica alle "nuove costruzioni" (edifici costruiti ex novo), ovvero anche a ristrutturazioni o sopraelevazioni comportanti aumento di superficie o volume fuori dalla sagoma preesistente eppertanto suscettibili alla nozione di nuova costruzione (ex plur., Cass. 4009/2022, ord.; Cass. SS.UU. 16794/2007; Cons. Stato 3762/2022). Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale l'art. 9 D.M. 1444/1968, essendo stato emanato su delega della legge urbanistica (art. 41 quinquies legge 1150/1942), ha efficacia di legge dello Stato cosicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica (Cass. SS.UU. 14953/2011, Cass. 8987/2023 e 624/2021): la norma è integrativa della disciplina del Codice civile sulle distanze (art. 873 c.c. e segg.) e non è derogabile in sede locale (Cass. 1556/2005, 19554/2009 e 24471/2019); tutto ciò in quanto trattasi di norma imperativa, la quale predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza coerentemente al perseguimento di un interesse pubblico (Cons. Stato 707/2018). Pertanto, il Piano dell'arenile per gli stabilimenti balneari del litorale nord che vanno dal 23 al 43, rappresenta comunque i campi edificatori di progetto di ciascun stabilimento balneare o pubblico esercizio, ad una distanza di almeno 5 m dal confine monte del percorso pedonale. Subordina però l'attuazione dell'intervento all'esecuzione di un rilievo degli edifici retrostanti, che risultano regolati da altri strumenti urbanistici e ricadenti in altre zone omogenee, affinché venga assicurato il rispetto dei 10 m dalle pareti finestrate. Solo in tal caso il campo edificatorio potrà essere incrementato della porzione di area necessaria a garantire la distanza minima tra fabbricati. Per tali stabilimenti il piano non prevede la possibilità di micro e macroaggregazione e impone la collocazione di tutti i manufatti di spiaggia ad una quota di 1,91 m s.l.m.

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

Il condizionamento appena descritto è stato tradotto dal piano nell'opportunità di utilizzare questo spazio per la creazione del nuovo percorso pedonale ad integrazione del Parco del Mare. La necessità di dare continuità al percorso richiede quindi che anche più a sud, dove la cortina edilizia scompare, vi sia un lieve avanzamento dei manufatti di spiaggia (tratto verde nell'elaborato E_TAV1_a).

Le valutazioni effettuate hanno portato a prediligere un arretramento più profondo sul litorale sud, in particolare nei tratti da 0 a 3 del litorale, dove la spiaggia ha una profondità maggiore ma presenta anche quote più basse che espongono i manufatti ad un forte rischio di allagamento. Il Piano sceglie di rafforzare il perseguimento di questo obiettivo, attraverso lo stimolo a mantenere i pubblici esercizi in una posizione più arretrata esclusivamente in questo tratto di litorale. Le quote tendono a crescere verso sud, laddove la profondità della spiaggia si riduce e la presenza del raccordo dunoso artificiale non lascia molto spazio all'arretramento dei manufatti che svengono riconfermati alla medesima profondità dalla battigia dello stato di fatto.

4.4 Riduzione della Superficie coperta sull'“Arenile”

Il Piano, sulla parte dell'“Arenile”, come descritto nel dettaglio nella Relazione di Quadro conoscitivo B4_Rel, riconosce quale superficie esistente al '93 la superficie rilevata dal quadro conoscitivo del Piano dell'arenile 2005, incrementata della superficie presente sul Litorale di San Giuliano.

In definitiva il Piano assume quale superficie esistente nell'anno di approvazione del PTPR la seguente:

Litorale Nord 11.093 mq

Litorale Sud 36.668 mq

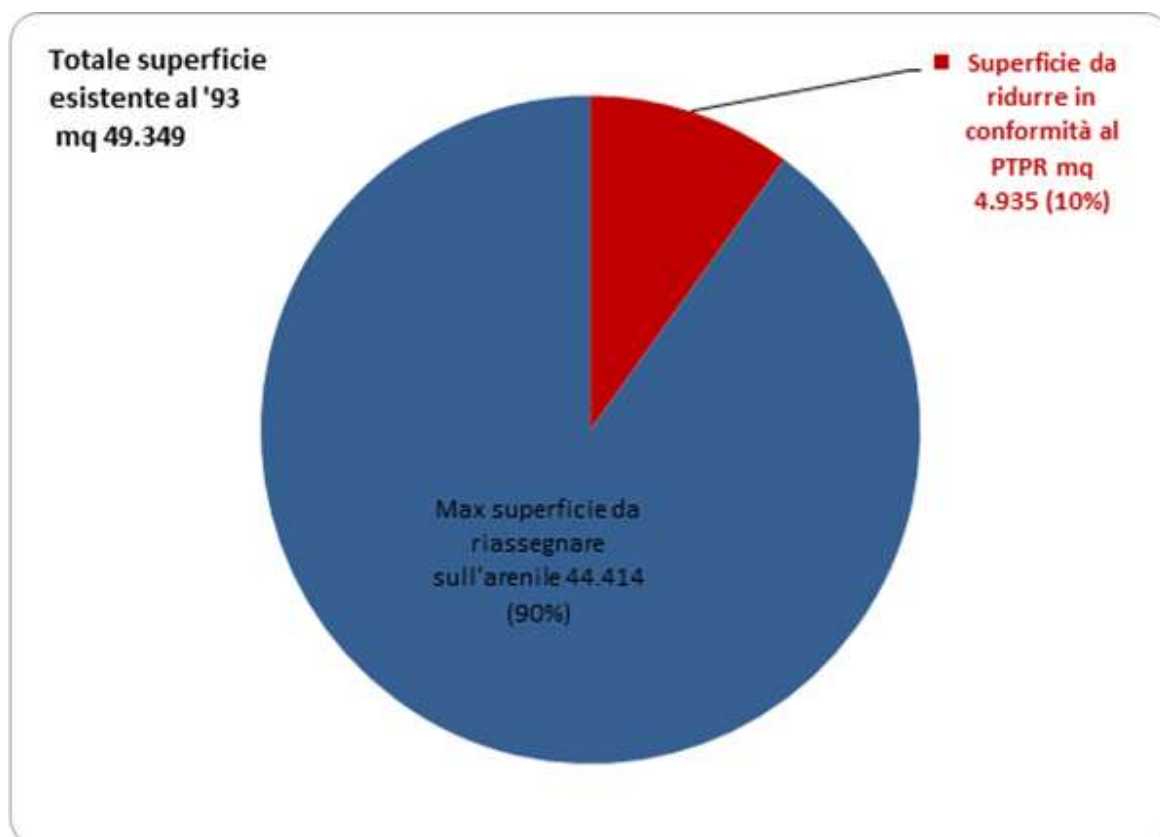
San Giuliano 1.588 mq

Totale 49.349 mq

Il Piano, in ottemperanza all'art.13 del PTPR e art. 5.6 di PTCP, definisce l'ammontare della superficie da ridurre, in misura superiore al 10%.

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

Il grafico sotto riportato indica la superficie di riduzione, in conformità al PTPR



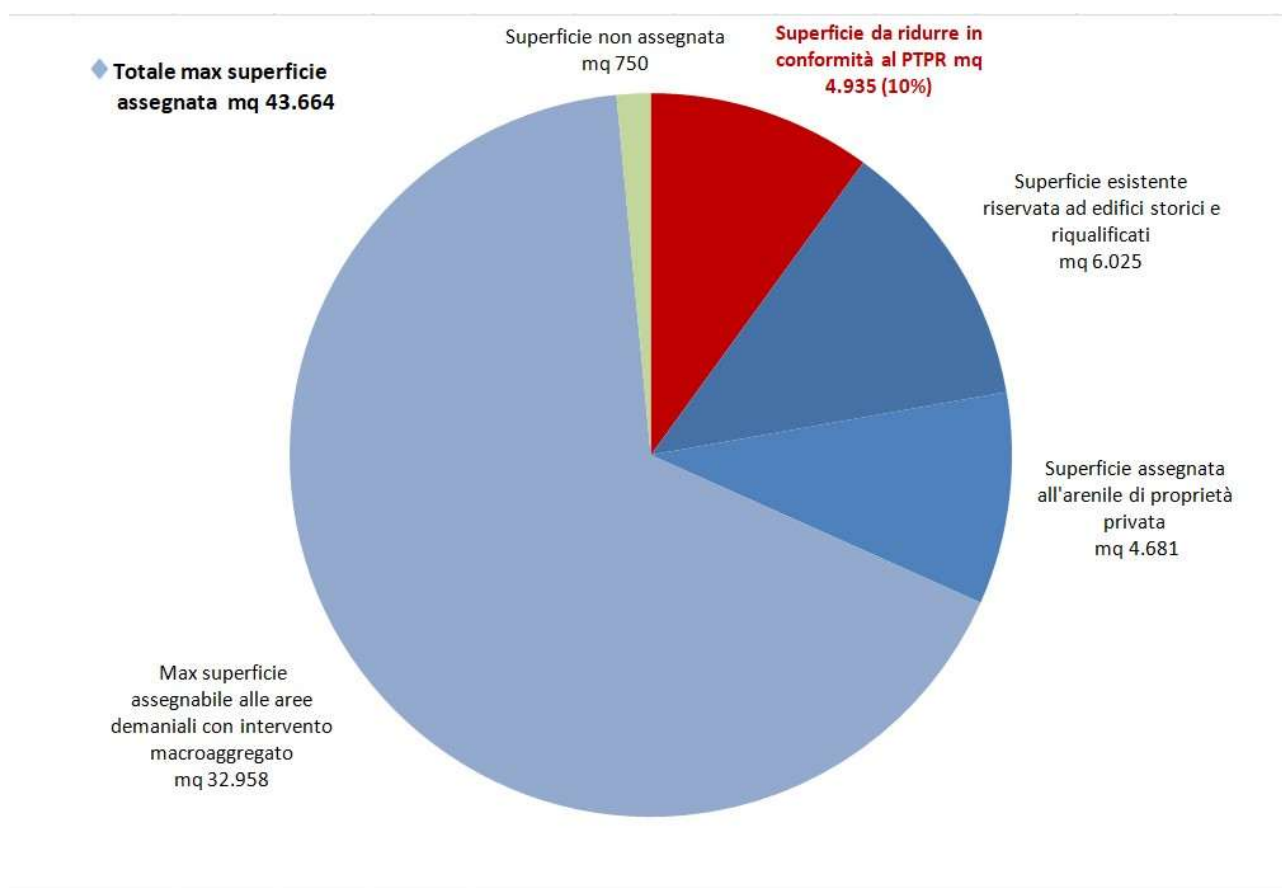
Pertanto il Piano fissa l'ammontare della superficie da ridistribuire sulla spiaggia, già ridotto del 10%, pari a 44.414 mq.

Questa superficie viene assegnata a tre categorie di aree aventi caratteristiche differenti:

- arenile che presenta edifici aventi carattere "storico" da conservare, o manufatti già oggetto di riqualificazione e quindi adeguati al Piano 2005, ai quali si riserva una quota di superficie pari a quella esistente al 2024, (6.025 mq);
- arenile di proprietà privata al quale il Piano riserva una quota di superficie fissa che non varia al variare della modalità d'intervento, (4.681 mq);
- arenile di proprietà demaniale al quale il Piano riserva l'ultima quota di superficie 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 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, (32.958 mq).

In ogni caso la massima superficie assegnata sull'arenile è pari a $6.025 \text{ mq} + 4.681 \text{ mq} + 32.958 \text{ mq} = \mathbf{43.664 \text{ mq}} < 44.414 \text{ mq}$

Lo schema seguente sintetizza le superficie assegnate.



La superficie assegnata all'arenile di proprietà privata ricomprende la superficie assegnata all'immobile "PE G" prima non ricompreso nel perimetro di piano.

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

Non potendo imporre la demolizione, il Piano incentiva la riqualificazione delle aree private assegnando la massima superficie insediabile, già nell'intervento singolo e consentendo di realizzare un pubblico esercizio nelle economie della superficie assegnata, qualora non ne sia dotato. La modalità macroaggregata in questo caso, ritenendola meno probabile, non assegna superficie ma dà premialità legate alle funzioni insediabili.

Faranno eccezione alle modalità d'intervento descritte, gli edifici di valore storico testimoniale e gli edifici che sono già stati riqualificati in attuazione del previgente piano, ai quali viene assegnata una quota di superficie equivalente all'esistente.

	Max SUPERFICIE ASSEGNATA	Totale
Aree in concessione	Se tutti intervengono con macro 32.958 mq Se tutti intervengono con singolo 27.900 mq	32.958 mq
Privati	Intervento singolo e macro: 4681mq	4.681 mq
Riqualificati e storici	esistente	6.025 mq
Totale		43.664 mq

Il calcolo tiene conto dello scenario peggiore in cui tutti gli operatori intervengono con la modalità macroaggregata che assegna loro più superficie. Tuttavia il piano prevede per gli stabilimenti balneari e i pubblici esercizi in concessione, che attueranno il piano in tempi certi, anche altre modalità di attuazione che assegnano superfici inferiori, pertanto si otterrebbero riduzioni della superficie superiori al 10% richiesto dalla norma sovraordinata.

Negli elaborati E_Tav 5 allegati alla Valsat è riportata l'assegnazione delle superfici massime realizzabili insieme alle riduzioni di superficie previste.

4.5 Incremento del volume esistente sulle "Aree complementari all'arenile"

Il Piano, sulle "Aree complementari all'arenile", come descritto nel dettaglio nella Relazione di Quadro conoscitivo B4_Rel e nella Tav.B4_Tav.12, ha provveduto a fare una ricognizione del volume esistente.

Tutte le aree sono classificate dal PTPR "Zone urbanizzate in ambito costiero" e disciplinate dall'art. 14, alcune di esse sono aree edificate (Avamposto, Triangolone e Colonia Enel), tutte le altre sono aree non costuite ma quasi completamente impermeabilizzate. Si tratta di aree facenti parte dell'attuale lungomare con le relative piazze, delle aree del cosiddetto triangolone (con funzioni strettamente connesse a quelle dell'arenile e sul quale sono collocati manufatti in stato di degrado) e delle aree della ex colonia Enel che dovrà essere demolita. I progetti già realizzati del "Parco del mare" hanno già trasformato parte delle strade del lungomare. Nel complesso si può parlare di due grandi ambiti di trasformazione già edificati uno sul litorale Sud l'altro sul litorale Nord.

Rimini sud



Rimini nord



■ Aree occupate da edifici

■ Aree occupate da piazze e strade

Le STER delle "Aree complementari all'arenile" sono le seguenti:

tot 411.155 mq divise tra:

litorale Sud con ST= 317.487 mq divise tra

- aree occupate da edifici (53.404 mq)
- aree occupate da piazze e strade (264.083 mq)

litorale Nord con ST= 93.668 mq tutte identificabili come aree occupate da piazze e strade.

La tabella seguente riporta le consistenze edilizie rilevate sulle aree occupate da edifici e l'ampliamento ammissibile.

	STER mq	Volume esistente mc	Volume incrementato del 20% mc come ammesso dal PTPR/PTCP
Triangolone	45.860	14.646	17.575
Colonia Enel	6.793	22.500	27.000
Avamposto	751	358	430
	53.404	37.504	45.005

La norma sovraordinata dispone che :

- sulle aree edificate possano essere ricostruiti i volumi esistenti incrementati del 20% (fino a 45.000 mc).

5 I CONTENUTI DEL PIANO

5.1 Arenile

5.1.1 Ambiti e tratti della spiaggia

La spiaggia è distinguibile nei seguenti tre ambiti geomorfologici:

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

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

a) Tratti Litorale nord:

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

b) Tratto Litorale San Giuliano Mare:

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

c) Tratti Litorale sud:

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

5.1.2 Le quantità minime inderogabili

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

Al fine di definire tali minimi sono state prese ad esempio strutture recentemente riqualificate. Per gli stabilimenti balneari è significativo il caso del 28A, ricostruito recentemente in seguito alle opere idrauliche previste dal Piano comunale per la Salvaguardia della Balneazione Ottimizzata (PSBO) per la messa in sicurezza del bacino dell'Ausa, il bagno, nel cuore di Marina

Centro, la zona frequentata prevalentemente dai residenti, è stato ricostruito in attuazione del vigente piano arenile. Il progetto ha previsto di distribuire la superficie assegnata in due edifici, ospitanti, l'uno la cabina del bagnino e l'altro i servizi al cliente (3 bagni e 1 nursery) e un piccolo magazzino. Il bagno di complessivi 50 mq, nonostante la cospicua riduzione delle superfici esistenti (38%), è entrato in esercizio nell'estate del 2019, dimostrando così la possibilità di fare impresa con ridotte superfici in uno dei tratti maggiormente antropizzati.

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

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

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

5.1.3 Le modalità attuative e le quantità di superficie coperta

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

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

conservativo. Per quanto riguarda le aree private, invece, le aspettative in merito alle trasformazioni sono affidate alle misure incentivanti introdotte dal piano.

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

Intervento singolo

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

Micro-aggregazione

Non sempre è possibile intervenire con questa modalità attuativa in quanto l'intervento micro-aggregato non è previsto per le trasformazioni riguardanti le aree private di Rimini nord, per quelle riguardanti gli stabilimenti ricompresi nel tratto di litorale nord dove gli stabilimenti balneari non perseguono il distanziamento dalla battigia e i servizi che sono stati riqualificati in vigore del PA 2005. Nell'elaborato di progetto D1_Tav_3 sono definite le singole micro-aggregazioni che potranno essere attuate in alternativa all'intervento singolo. Le tavole individuano un unico campo edificatorio dove confluiscono le superfici assegnate a tutti i concessionari interessati. Rispetto all'intervento singolo ci si aspetta una distribuzione delle superfici in un disegno più organico e una più razionale organizzazione delle funzioni; per questo motivo, il progetto potrà distribuire liberamente le superfici assegnate tra le varie funzioni ammesse: nelle micro-aggregazioni dove il bar è già presente, esso potrà raggiungere la dimensione di mq. 200. Nelle micro-aggregazioni prive di chiosco bar, a Rimini nord, sarà consentito realizzare un pubblico esercizio accessorio rispetto alla funzione principale di mq 50. Nello stesso elaborato di progetto vengono inoltre individuate delle micro-aggregazioni "speciali", limitrofe ad una spiaggia libera o ad un varco: a fronte della realizzazione del varco o della manutenzione della spiaggia libera, tali aggregazioni possono godere di premialità aggiuntive rispetto agli altri interventi micro-aggregati.

Macro-aggregazione

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

La macro-aggregazione è consentita alle seguenti condizioni: le macro-aggregazioni dovranno avere almeno una estensione di fronte spiaggia superiore a 250 ml. La proposta di macro-

aggregazione è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato in cui i contenuti della convenzione saranno valutati dall'A.C. al fine di garantire l'interesse pubblico dell'intervento.

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

E' il caso di notare che nel progetto lo schema distributivo delle superfici rimane inalterato: in tutte le soluzioni attuative le superfici coperte saranno concentrate in campi edificatori raggruppati intorno ad un comune accesso alla spiaggia, cambierà invece la quantità di superficie assegnata ad ogni concessionario: infatti, ai concessionari che intervengono in forma micro-aggregata sarà attribuita una quantità che potrà aumentare, se la modalità attuativa sarà la macro-aggregazione, o diminuire, se la modalità attuativa sarà l'intervento singolo.

Stabilito che la superficie totale attribuibile dal presente piano ammonta a **44.414 mq** come descritto al precedente paragrafo 4.4, essa, indipendentemente dalla modalità attuativa e nel rispetto dei minimi dimensionali definiti al paragrafo 5.1.2, sarà distribuita secondo i seguenti criteri:

- alle **spiagge libere**, quando le caratteristiche della spiaggia lo permettono, vengono attribuiti 20 mq (ai varchi non viene attribuita nessuna SCO; qualora due spiagge libere si trovassero affiancate, la SCO viene assegnata solo una delle due);
- agli **stabilimenti balneari e ai pubblici esercizi riqualificati**, e agli **stabilimenti balneari di valore testimoniale** si confermano le superfici esistenti;
- alle **strutture su proprietà privata**:
 - si confermano le superfici di progetto che il precedente piano aveva attribuito nel caso di stabilimenti balneari;
 - si assegna la superficie di progetto che il precedente piano aveva attribuito ridotta del 10% in caso di pubblico esercizio, negozio o area giochi (PE, C, G);
- i **pubblici esercizi in concessione** e agli **stabilimenti balneari in concessione** vengono assegnate superfici diverse secondo la modalità di attuazione.

Ai **pubblici esercizi in concessione** vengono attribuite superfici differenti in caso di pubblici esercizi "grandi" o "piccoli":

- nell'intervento singolo:
 - qualora il progetto del precedente piano attribuisse una superficie inferiore ai 30 mq, si assegna una SCO di 30 mq per raggiungere il parametro minimo di qualità di cui al paragrafo 5.1.2;
 - nei pubblici esercizi "piccoli" presenti a Rimini nord:

- nel caso in cui il PA 2005 attribuisse una superficie inferiore ai 50 mq, si confermano le superfici di progetto del precedente piano;
- qualora il progetto del precedente piano attribuisse una superficie superiore ai 50 mq, si assegna una SCO di 50 mq;
- nei pubblici esercizi "grandi":
 - qualora il progetto del precedente piano attribuisse una superficie inferiore a 100 mq, si confermano le superfici di progetto del precedente piano;
 - nel caso in cui il PA 2005 attribuisse una superficie maggiore di 100 mq, si assegna una SCO di 100 mq;
- nell'intervento aggregato:
 - 50 mq per pubblici esercizi "piccoli" presenti a Rimini nord;
 - 100 mq per i pubblici esercizi "grandi".

Rimane la possibilità di ridistribuire le superfici assegnate alla singola aggregazione tra le diverse funzioni, fino ad un massimo di 200 mq ammesso per i pubblici esercizi "grandi" ed un massimo di 100 mq ammesso per i pubblici esercizi "piccoli".

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

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

SCO_x	=	$\frac{SCO_{tn} - (N_{bar} \times SCO_{bar})}{T_{Fr}}$	x	FrB
------------------------	---	--	---	-----

Legenda:

SCO_x = Superficie Coperta del singolo bagno

SCO_{tn} = Superficie Coperta del tratto di appartenenza

N_{bar} = Numero dei bar del tratto di appartenenza

SCO_{bar} = superficie coperta del bar (100 o 50 mq)

T_{Fr} = Fronte totale del tratto di appartenenza

FrB = Fronte del singolo bagno

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

SCOx	=	$\frac{SCO_{tn} - (Nbar \times SCO_{bar})}{TFr}$	x	FrB x 0,95
-------------	---	--	---	------------

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

SCOx	=	$\frac{SCO_{tn} - (Nbar \times SCO_{bar})}{TFr}$	x	FrB x 0,90
-------------	---	--	---	------------

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

5.1.4 Criteri morfologici della spiaggia

Il piano suddivide l'arenile in aree funzionali:

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

5.2 Aree complementari all'arenile

Il Piano definisce nel Titolo III della D1_NTA e negli elaborati di progetto D1_Tav.2 le aree complementari all'arenile, si tratta complessivamente di 411.155 mq di aree pubbliche di cui 317.487 mq a Rimini sud e 93.668 mq a Rimini nord, destinate a:

- 1. *Parco attrezzato (89.159 mq)* : area "Triangolone; Piazza Fellini; Piazza Marvelli; Piazzale Benedetto Croce; Piazza Lagomaggio; Piazza Adamello; Ex Colonia Enel destinate alla realizzazione di attrezzature di servizio legate al turismo, attuabili attraverso progetti di opera pubblica;
- 2. *Parco urbano (321.996 mq)*: aree riservate esclusivamente alle attrezzature all'aperto, opere di arredo, percorsi, e in generale alle dotazioni territoriali.

Alcune delle aree sopra descritte sono individuate dal Piano come *Parco speciale*: aree che potrebbero essere concesse in diritto di superficie a privati per la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati.

Il piano prevede la demolizione dell'esistente e la realizzazione di 45.000 mc distribuiti sulle aree del parco attrezzato che conta per il litorale sud 86.586 mq (in parte già occupate da fabbricati); per il litorale nord 3.480 mq.

Tali previsioni risultano in linea con la normativa sovraordinata (cfr. paragrafo 4.5):

- si prevedono 45.000 mc pari al massimo ammesso da PTPR/PTCP;

Il Piano, quale parametro di qualità, prevede di occupare con le nuove volumetrie oltre ai circa 53.000 mq già occupati da manufatti, altre aree che attualmente risultano occupate da piazze e strade, nello specifico a nord 3480 mq a sud 46.783 mq.

Le nuove superfici occupate risultano, rispetto alle aree non costruite, pari al 3,7% sul litorale nord e al 18% sul litorale sud.

Si riportano di seguito le superfici in dettaglio:

	<i>Parametri stato di fatto</i>	<i>Parametri di progetto</i>
Aree complementari all'arenile Litorale sud ST= 317.487 mq		
<u>Parco urbano</u> ST= 216.391 mq	VT= 0 Tratti non realizzati (Tratto 0, 4,5,9):Sp= 0% Funzione esistente = strada Tratti realizzati(1, 2, 3, 6, 7, 8) SP= 30% Funzione esistente = "Parco del mare"	VT= 0 SP> 30% dell'area d'intervento,con esclusione delle aree di accesso al parco Funzioni ammesse = percorsi pedonali, ciclabili, verde, piazze, impianti psbo (funzioni del "Parco del mare") oltre all'uso ordinario il progetto oo.pp può individuare aree da dare in concessione per parcheggio pertinenziale delle attività esistenti. Modalità di attuazione: progetti di opera pubblica
<u>Di cui Parco speciale</u> su parco urbano ST= 14.510 mq	SP= stimata 0% Funzione esistente = parcheggi a raso in concessione a privati	Funzioni ammesse: Parco, Parcheggi privati interrati a servizio dei fabbricati esistenti, su aree in diritto di superficie. Modalità d'intervento: Pdc convenzionato
<u>Parco attrezzato litorale sud</u> ST= 86.586 mq	VT esistente= 37.504 mc SP < 30%	VT complessiva = max 45.000 mc(l'utilizzo della volumetria assegnata al litorale sud è monitorato dal Registro delle quantità edificatorie ai sensi dell'art.38 e 39 delle D1_NTA) SP > 30%
<u>Di cui Parco speciale</u> su parco attrezzato ST= 908 mq	SP= stimata 0% Funzione esistente = parcheggi a raso in concessione a privati	Funzioni ammesse: Parco attrezzato, Parcheggi privati interrati a servizio dei fabbricati esistenti, su aree in diritto di superficie. Modalità d'intervento: Pdc convenzionato
Triangolone ST= 45.859 mq	Volume esistente: mc 14.646 SP esistente stimata: 15% Funzioni esistenti: pubblico esercizio= stimato 11% del totale; ricreativa= stimato 18% del	Volume ammissibile >16.000 mc (l'utilizzo della volumetria assegnata al parco attrezzato è monitorato dal Registro delle quantità edificatorie ai sensi dell'art.38 e 39 delle D1_NTA) SP > 30% Funzioni ammesse: funzioni sportive, ludico ricreative, spettacolo, culturali, oltre all'uso

	totale; sportiva= stimato 20% altre funzioni= stimato 1% strade= stimato 50%	ordinario potranno essere insediate per le aree date in concessione p.e e commercio, parcheggio pluripiano Modalità di attuazione: Demolizione completa delle strutture esistenti. Progetto opera pubblica unitario finalizzato alla riqualificazione e al ridisegno del tessuto urbano H max 9,00 ml
Avamposto ST= 751 mq	VT= 358 mc	Modalità di attuazione: RE H max in caso di RE: preesistente SP esistente o > 30% SF
Piazza Marvelli ST=8.954 mq	VT=0 mc SP esistente stimata: 25% mq Funzione esistente: parcheggio a raso, strada	ST totale = 32.273 mq VT <27.500 mc (l'utilizzo della volumetria assegnata al parco attrezzato è monitorato dal Registro delle quantità edificatorie ai sensi dell'art.38 e 39 delle D1_NTA) SP > 30%
Piazzale Benedetto Croce ST= 5802 mq	VT=0 mc SP esistente: 0% Funzione esistente: parcheggio a raso, strada	Funzioni ammesse: funzioni sportive, ludico ricreative, spettacolo, culturali, oltre all'uso ordinario potranno essere insediate per le aree date in concessione p.e e commercio, parcheggio pluripiano Hmax 9,00 ml
Piazza Fellini ST:=11765 mq	VT=0 mc SP esistente: 30% Funzione esistente: strada	Modalità di attuazione: Progetto opera pubblica o partenariato pubblico-privato
Lagomaggio ST= 5752 mq	VT=0 mc SP esistente: 0% Funzione esistente: parcheggio a raso, strada	
Ex Colonia Enel ST= 6793 mq	VT= mc 22.500 SP esistente: stimata 30% Funzione esistente: edificio in stato di degrado privo di funzione	VT= max 1500 mc SP> 30% dell'area Funzioni ammesse: funzioni sportive, ludico ricreative, spettacolo, culturali, oltre all'uso ordinario potranno essere insediate per le aree date in concessione p.e e commercio Modalità di attuazione: Demolizione manufatto esistente per creazione spazio pubblico
Aree complementari all'arenile San Giuliano	ST= /	/
Aree complementari all'arenile Litorale nord ST= 93.668 mq		
<u>Parco urbano</u> ST= 90188 mq	VT= 0 SP= 30% Funzioni esistenti= "Parco del mare"	VT= 0 SP> 30% dell'area d'intervento, con esclusione delle aree di accesso al parco Funzioni ammesse = percorsi pedonali, ciclabili, verde, piazze, impianti psbo (funzioni del "Parco del mare") oltre all'uso ordinario il progetto oo.pp può individuare aree da dare in concessione per parcheggio pertinenziale delle attività esistenti. Modalità di attuazione: progetti di opera pubblica

<u>Parco attrezzato</u> ST= 3480 mq	VT= 0 mq SP= 0 Funzioni esistenti= piazza	VT < 27.500 mc (l'utilizzo della volumetria assegnata al parco attrezzato è monitorato dal Registro delle quantità edificatorie ai sensi dell'art.38 e 39 delle D1_NTA) SP > 30% Funzioni ammesse: funzioni sportive, ludico ricreative, spettacolo, culturali, oltre all'uso ordinario potranno essere insediate per le aree date in concessione p.e e commercio, parcheggio pluripiano Hmax 9,00 ml Modalità di attuazione: Progetto opera pubblica o partenariato pubblico-privato
--	---	---

6 CONTRIBUTI DERIVANTI DALLE ANALISI CONOSCITIVE

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

6.1 Pericolosità idraulica

Come riscontrabile dagli strumenti ad oggi disponibili, quali il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), il territorio oggetto del presente piano è soggetto a pericolosità idraulica connessa a due differenti ambiti territoriali:

- **Ambito del reticolo principale (R.P.);**
- **Ambito delle aree costiere marine (A.C.M.).**

Per quanto riguarda l'ambito A.C.M., ritenuto di maggiore rilevanza per il contesto dell'arenile, oltre a considerare quanto riportato dall'ultimo aggiornamento sessennale delle mappe di pericolosità del P.G.R.A. (pubblicate con Decreto del Segretario Generale AdB N. 4 del 19/01/2026) è stato condotto uno specifico studio idraulico di approfondimento.

Con riferimento invece all'ambito del RP, le previsioni del piano dell'arenile sono state adattate ai risultati delle analisi conoscitive effettuate dalla pianificazione sovraordinata, nel rispetto delle norme di attuazione del P.A.I. del bacino del Po (in salvaguardia dopo l'adozione di un progetto di variante allo stesso P.A.I. - Deliberazione CIP n. 13 del 18 dicembre 2025).

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

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

La simulazione ante-operam ha evidenziato che tutti gli scenari con RT 100, sia storici che proiettati al 2050, (Fig.1 e 2) con ESL pari a 2,14 m s.l.m. determinano il completo allagamento dell'arenile e la propagazione dell'alluvione marina anche a monte, verso l'abitato, laddove la quota del waterfront è inferiore a 2,14 m s.l.m.

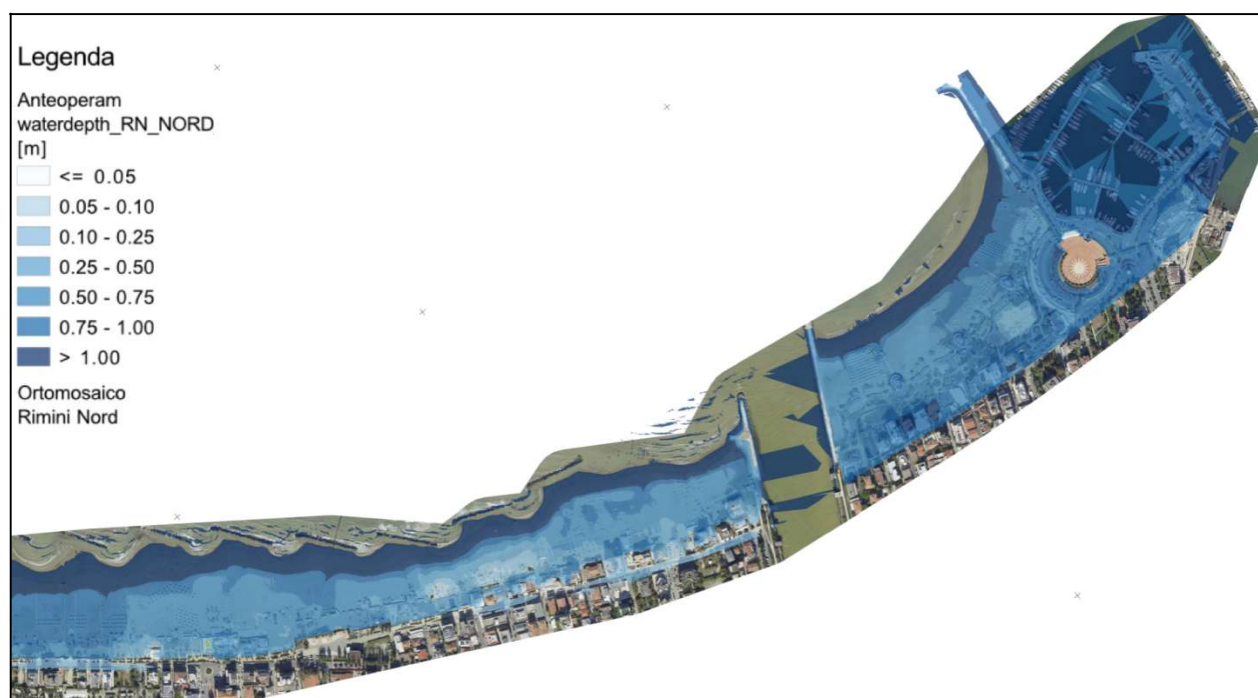


Figura 1 - Particolare della mappa di allagamento relativo alle aree di Rimini Nord (evento con RT=100 anni proiettato al 2050).

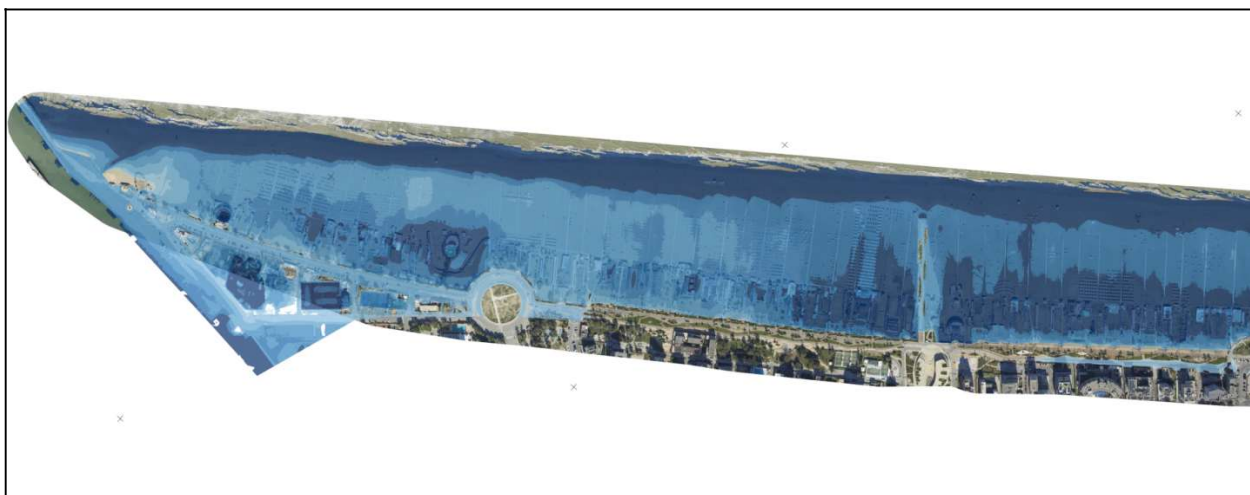


Figura 2 - Particolare della mappa allagamento relativo alle aree di Rimini Sud (evento con RT=100 anni proiettato al 2050).

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

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

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

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

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

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

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

Le analisi idrauliche di supporto al piano hanno quindi fornito una mappatura ad alta risoluzione della pericolosità idraulica costiera, anche tramite ipotesi di allagamento connesso a scenari futuri che considerano le previsioni dei cambiamenti climatici e l'evoluzione della subsidenza.

Come richiesto dall'Art. 21 delle N.T.A. del P.A.I. **vigente** è poi stata valutata la congruenza delle previsioni con il quadro della pericolosità da inondazione (Aree Costiere Marine) rappresentato dalle aree soggette ad alluvioni frequenti (elevata probabilità – tempo di ritorno fino a 10 anni – P3) ed alluvioni poco frequenti (media probabilità – tempo di ritorno fino a 100 anni – P2). La Quota d'imposta di 1,91 m s.l.m. citata al paragrafo precedente è infatti associata ad una media di dati storici che consentono la previsione di un evento con RT=100 anni.

Tenuti in considerazione gli interventi di sicurezza previsti dall'Art. 23 delle N.T.A. e la mancanza di alternative di localizzazione adeguate all'utilizzo turistico-balneare, si ritiene che la presenza di manufatti ad utilizzo stagionale sia sostenibile relativamente al rischio idraulico, anche nel tratto dove è previsto che i nuovi manufatti siano collocati in posizione più "avanzata" rispetto a quelli attuali (tratto rosso nell'elaborato E_TAV1_a).

Le simulazioni post-operam elaborate dallo studio idraulico di supporto al piano hanno evidenziato che per la zona nord l'elevazione completa e continua alla quota pari a 2,14 m s.l.m. (es. Fig. 3) consente di proteggere la città di Rimini, per lo scenario con RT 100 proiettato al 2050. Nel caso dello scenario più severo tra quelli considerati (RT = 100 anni e proiezione al 2100), il modello evidenzia invece che gli interventi ipotizzati non riescono a mettere in sicurezza i manufatti edilizi presenti a monte dell'arenile, per alcune porzioni di territorio.

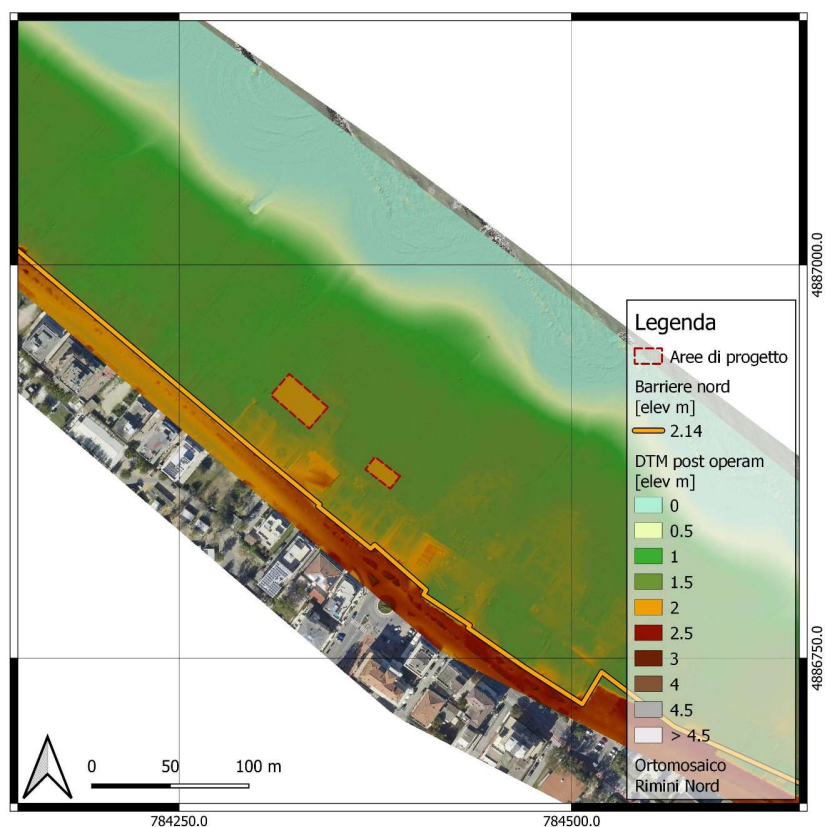


Figura 3 - Particolare Rimini nord con esempio aree di progetto a $Q=1.91$ m e barriera a $Q=2,14$

Per il litorale sud il modello adottato evidenzia che il completamento dell'innalzamento della quota del lungomare a 2,85 m s.l.m., oggi realizzato solo parzialmente, è in grado di proteggere la città di Rimini anche per lo scenario con RT 100 proiettato al 2100 e caratterizzato da un ESA pari a 2,77 m s.l.m.m. (Fig.4). Ovviamente il sistema di elevazione o barrieramento (barriere fisse o mobili) dovrà essere continuo e dovrà estendersi anche all'interno del porto canale. (fig.5).



Figura 4 - Particolare della mappa allagamento relativo alle aree di Rimini Sud nel caso di realizzazione delle barriere continue fino alla quota di 2,85 m s.l.m. (scenario post-operam dell'evento con $RT=100$ anni proiettato al 2100).



Figura 5 - Particolare della mappa allagamento nel caso di realizzazione delle barriere continue.

La figura 5 evidenzia infatti come solo la realizzazione di barriere continue lungo tutto il limite dell'arenile e lungo le banchine del porto consenta la protezione dell'intero dell'abitato a monte dell'arenile.

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

6.1.2 Valutazione del rischio connessa alla pericolosità idraulica

In seguito all'adozione del progetto di variante al PAI del Po (già citato al presente capitolo) le fasce fluviali sono state delimitate secondo una nuova metodologia. Alcune aree comprese nel perimetro del piano dell'arenile risultano oggi comprese nell'ambito di territori di fascia C delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C". Si tratta di porzioni di territorio che il P.A.I. ha classificato come allagabili in assenza della realizzazione di determinate opere idrauliche. Questa specificità è presente su tutto l'arenile di San giuliano e su una parte di quello di Marina Centro, come indicato dalla successiva Figura 6.



Figura 6 - Stralcio della tavola "Marecchia 2" (da AdB Po). In rosso sono delimitate le nuove fasce fluviali.

La norma di attuazione attualmente in salvaguardia, prevede che nell'ambito di tali aree debba essere applicato l'art. 31 c. 5, il quale prevede che:

"I Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, lett. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000".

In conformità a quanto richiesto dal P.A.I. Po le N.T.A. del piano dell'arenile richiedono, per i manufatti permanenti di nuova realizzazione ricadenti nelle aree inondabili di Fig. 6, la progettazione di sistemi tali da assicurare un'adeguata protezione nei confronti della pericolosità idraulica fluviale. Inoltre per le opere pubbliche/di interesse pubblico dovrà essere certificato che non vi sia un'interferenza con i fenomeni idraulici naturali, che non venga limitata in modo significativo la capacità di invaso e che queste non concorrano ad aumentare il carico insediativo. Queste disposizioni sono finalizzate a minimizzare le condizioni di rischio come richiesto dall'art. 31 c. 5 delle NA del PAI Po e resteranno in vigore fino alla presa d'atto del collaudo degli interventi di realizzazione del limite B di progetto.

La valutazione del rischio connessa alla pericolosità idraulica, oltre alle aree allagabili perimetrate tramite le nuove fasce fluviali introdotte dal progetto di variante al PAI PO, ha preso in esame quanto definito dall'aggiornamento delle mappe del PGRA.

In particolare le prescrizioni dettate dalle norme di piano si ritengono adeguate anche alla luce di quanto indicato dalla Regione tramite Delibera Numero 998 del 15/06/2026. La citata delibera, nell'aggiornare le disposizioni regionali per l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico, prevede che:

I Comuni e le altre amministrazioni procedenti per l'autorizzazione di trasformazioni urbanistico-edilizie ed infrastrutturali del territorio nelle aree allagabili individuate nelle adottate mappe del PGRA, esterne alle fasce fluviali A e B individuate nell'adottata variante al PAI Po, nel rispetto dei principi di consapevolezza della pericolosità e di riduzione della vulnerabilità, provvedono in particolare affinché in tutti i procedimenti di autorizzazione:

a) siano tenuti in conto i quadri conoscitivi aggiornati derivanti dalle mappe di pericolosità del PGRA in termini di estensione delle aree allagabili e, laddove disponibili, tiranti e velocità;

b) sia garantita, laddove possibile, l'applicazione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, considerando i parametri idraulici di estensione delle aree allagabili e, laddove disponibili, tiranti e velocità delle mappe di pericolosità del PGRA, ai fini della tutela della vita umana e della minimizzazione del danno. Tali misure devono essere applicate su scala locale in modo tale da non comportare un aumento della pericolosità e del rischio di alluvione nelle aree circostanti.

Nell'ambito delle porzioni interessate dall'applicazione della disposizione regionale sopracitata (aree esterne alle fasce fluviali A e B) le NTA del piano dell'arenile prevedono già sistemi di difesa contro l'alluvionamento marino. Queste difese, vista la natura delle alluvioni marine, sono ritenute sufficienti e cautelative anche nei confronti della pericolosità da reticolo principale (connessa allo scenario catastrofico di rottura arginale).

6.2 Analisi geologiche

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

conoscitivo, hanno quindi supportato la redazione delle norme di piano nella definizione della tipologia di fondazione più adeguata in base alla rilevanza dell'intervento ai fini sismici.

6.3 Erosione costiera

L'entità dell'erosione costiera che interessa il tratto di costa in esame è stata definita nel dettaglio dalle analisi di Quadro Conoscitivo (B1_REL). Queste hanno evidenziato che sulla base di un'analisi degli indicatori previsti dalla Strategia di Gestione Integrata per la Difesa e l'Adattamento della Costa ai Cambiamenti climatici (GIDAC), Rimini non rientra tra le zone critiche per erosione. Questa condizione favorevole rispetto a quella che caratterizza molte altre località della costa adriatica è comunque giustificabile anche dagli interventi di manutenzione condotti negli anni, sia da parte della Regione Emilia-Romagna che da parte dell'Amministrazione Comunale. Risulta quindi di fondamentale importanza adottare pratiche di buona gestione del litorale che consentano di ridurre le perdite di sedimenti dal sistema spiaggia. Queste azioni assumono oggi particolare importanza a causa della riduzione dell'apporto di sedimenti dai fiumi e delle interruzioni del trasporto litoraneo causato da componenti antropiche. Le spiagge ricadenti nel territorio comunale sono oggi tutelate dalla perdita di sedimento tramite:

- Vagliatura e recupero delle sabbie durante le operazioni di pulizia;
- Installazione di barriere frangivento stagionali;
- Recupero delle sabbie derivanti dall'apertura dei by pass del sistema fognario;
- Possibilità di recupero delle sabbie derivanti da scavi nella fascia costiera;
- Realizzazione di argini invernali di protezione.

La vagliatura delle sabbie connessa ad operazioni di pulizia viene oggi attuata direttamente in spiaggia nel periodo al di fuori della stagione balneare estiva, mentre durante i rimanenti mesi dell'anno presso l'impianto di Via Marecchiese n. 195 (impianto per deposito preliminare, messa in riserva e recupero di rifiuti urbani provenienti dalla pulizia degli arenili). I sedimenti vagliati vengono sempre sottoposti ad analisi granulometrica e batterica al fine di valutare l'idoneità alle attività di ripascimento o manutenzione. I quantitativi ottenuti sono periodicamente comunicati all'Amministrazione Comunale e all'Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile (Servizio Area Romagna) della Regione Emilia-Romagna.

La possibilità di installazione di barriere frangivento finalizzate a limitare la perdita di sedimento dal sistema spiaggia, nonché ad evitare accumuli al di fuori di questa, è di carattere stagionale e riguarda il periodo al di fuori della stagione balneare estiva. Queste, seppure con differenti modalità, sono utilizzate sia nelle aree dove sono presenti gli stabilimenti balneari (a cura dei concessionari) che nelle spiagge libere. Le caratteristiche tecniche delle barriere sono definite dall'Ordinanza Balenare Invernale del Comune di Rimini.

Le sabbie derivanti dall'apertura dei by pass del sistema fognario, effettuata tra maggio e settembre, possono essere stoccate sull'arenile sud (in accordo con l'Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio Area Romagna della Regione Emilia-Romagna) oppure utilizzate nell'immediato per operazioni di manutenzione delle spiagge.

L'utilizzo con finalità di ripascimento e/o manutenzione delle spiagge delle sabbie derivanti da scavi nella fascia costiera è stato fino ad oggi valutato solo con riferimento alla realizzazione di opere pubbliche, tramite specifici accordi con la struttura regionale competente. Le norme tecniche di attuazione del presente piano (D1_NTA) introducono tuttavia l'obbligo di effettuare sempre idonee valutazioni nel caso siano previsti scavi edili o infrastrutturali oltre un determinato volume. Il mancato utilizzo di sabbie potenzialmente idonee dovrà quindi essere adeguatamente giustificato.

Gli argini invernali di protezione vengono realizzati nel periodo al di fuori della stagione balneare estiva. Queste opere (realizzate nel rispetto delle indicazioni regionali in materia), oltre a proteggere gli stabilimenti balneari dalle alluvioni marine, consentono di ridurre le perdite di sabbia dal sistema spiaggia.

6.4 Valutazioni dei contributi offerti dal percorso partecipativo

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

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

Dimensionamento

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

Varchi e Spiagge libere

Il piano ha accolto le osservazioni dei partecipanti agli incontri e quelle fatte pervenire ufficialmente, anche alla luce dell'obiettivo strategico di mantenere inalterato il numero delle concessioni esistenti, e ha scelto di non ricollocare le concessioni perse per la creazione dei varchi frazionando le concessioni più ampie, come era stato ipotizzato in fase di assunzione, se non in un unico caso specifico di Rimini nord. I varchi saranno invece ricavati distribuendo proporzionalmente una riduzione di fronte tra le concessioni limitrofe che, a fronte di questo

sacrificio, avranno premialità aggiuntive qualora decidessero di aggregarsi e provvedere alla creazione del varco stesso. Seguendo l'esempio di Piazzale Kennedy, ogni varco sarà oggetto di specifico progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale, che preveda un percorso di collegamento tra il mare e le aree complementari all'arenile e un disegno coerente con le piazze e gli spazi retrostanti.

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

Permeabilità visiva

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

Modalità attuative degli interventi

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

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

Pubblici esercizi

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

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

Richiesta di piscine

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

Ristrutturazione edilizia

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

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

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

6.5 L'analisi economico finanziaria

Ai fini dell'assunzione del Nuovo Piano dell'Arenile, si è ritenuto necessario effettuare un'analisi della sostenibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste dal piano per le aree da assegnare con concessioni demaniali, per valutarne la sostenibilità e stimare conseguentemente la durata dell'ammortamento. Dato che uno degli obiettivi di piano è quello di avviare un procedimento di revisione non solo dell'area, ma anche del servizio all'utenza, risultava importante determinare l'impatto economico che le previsioni del Piano avrebbero potuto avere sulle gestioni delle concessioni. Ciò anche nell'ottica di comprendere come i

diversi concessionari avrebbero potuto contribuire al miglioramento complessivo del servizio, sia attraverso la compartecipazione alle spese per la gestione e manutenzione delle aree comuni o di connessione con il lungomare, sia mediante la gestione dei servizi di interesse trasversale che possono avere un ritorno per la collettività.

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

ALLEGATO

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

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

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

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

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

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

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

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale l'art. 9 D.M. 1444/1968, essendo stato emanato su delega della legge urbanistica (art. 41 quinquies legge 1150/1942), ha efficacia di legge dello Stato cosicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali

successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica (Cass. SS.UU. 14953/2011, Cass. 8987/2023 e 624/2021): la norma è integrativa della disciplina del Codice civile sulle distanze (art. 873 c.c. e segg.) e non è derogabile in sede locale (Cass. 1556/2005, 19554/2009 e 24471/2019); tutto ciò in quanto trattasi di norma imperativa, la quale predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza coerentemente al perseguimento di un interesse pubblico (Cons. Stato 707/2018).

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

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

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