Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE AA.EE. E DEMANIO MARITTIMO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE

-II° VARIANTE 2009-
Approvazione

ELABORATO N°1

RELAZIONE ALLA II° VARIANTE

Gennaio 2009

Il Sindaco:	Daniele Imola
L'Assessore Urbanistica:	Loretta Villa
Il Segretario Generale:	Francesco Saracino
Il Dirigente:	Graziella Cianini

COORDINATORE E PROGETTISTA:	Arch. Mirna Bertuccini
COLLABORATORI:	Arch. Annalisa Schiano Rag. Mazzotti Maristella
SUPPORTO INFORMATICO:	Arch. Annalisa Schiano

RELAZIONE

Premessa

La Variante vigente, approvata nel mese di gennaio del 2005, è stata il primo strumento urbanistico, a livello regionale, ad essere approvato in conformità alle disposizioni contenute nella Legge Regionale n.9/2002 con le quali la Regione Emilia Romagna ha disciplinato in modo puntuale i contenuti dei Piani dell'Arenile approvati dai Comuni, tenendo, nello specifico, particolare attenzione a:

- Lo sviluppo sostenibile;
- La riqualificazione ambientale;
- I progetti di rinaturalizzazione della costa;
- La salvaguardia e incremento delle spiagge libere;
- La salvaguardia delle colonie marine e degli apparati dunosi;
- La massima apertura delle visuali verso il mare.

La Variante del 2005 è stata approvata il 13 Gennaio. Il 20 Dicembre 2004 era pervenuto il parere contrario della Soprintendenza di Ravenna con la richiesta di modifiche, alcune delle quali, prima dell'approvazione, erano state accolte dal Comune, con la conseguente modifica degli elaborati.

L'Amministrazione Comunale di Riccione decise comunque di procedere all'approvazione del Piano aprendo contemporaneamente con la Soprintendenza un tavolo di lavoro al quale partecipò, oltre ai soggetti già menzionati, la Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Paesaggistici, e la Regione Emilia – Romagna, proprio a dimostrazione della condivisione delle linee regionali in materia ambientale e in attuazione dell'Accordo stipulato in data 09.10.2003, fra la Regione Emilia Romagna, le Associazione delle Autonomie locali e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, volto a "realizzare forme di collaborazione istituzionale per il riconoscimento di un quadro strumentale e normativo univoco e condiviso", e con la consapevolezza che la collaborazione tra gli Enti sovraordinati e le Amministrazioni Locali rappresenta un punto focale per la riuscita di ogni azione finalizzata alla tutela del paesaggio e del patrimonio ambientale.

Fase di sperimentazione

Nel mese di maggio del 2006 fra la Direzione Regionale delle Soprintendenze, la Regione Emilia Romagna e il Comune di Riccione, è stata sottoscritta un'intesa che si proponeva, attraverso, un'istallazione sperimentale presso due stabilimenti balneari, di valutare l'efficacia e la compatibilità ambientale conseguente all'introduzione delle piscine e delle vasche idromassaggio nell'arenile riccionese. Sperimentazione che, conclusasi favorevolmente, ha consentito di proseguire il percorso avviato per arrivare a fissare i criteri definitivi all'utilizzo di queste attrezzature balneari amovibili.

La stesura di un documento condiviso su tale tema, avvenuta nei primi giorni del mese di marzo 2007, fra Comune di Riccione e Soprintendenza di Ravenna doveva rappresentare il punto di arrivo dopo oltre un anno di intenti e lavori condivisi, ma inaspettatamente la Soprintendenza di Ravenna nel maggio del 2007 ha rimesso in discussione l'intero assetto del Piano dell'Arenile di Riccione, a tutti gli effetti approvato e operativo.

Apertura del contenzioso con la Soprintendenza

A seguito dell'intervento del Comitato Tecnico – Scientifico per i Beni Architettonici e Paesaggistici presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dopo l'incontro avvenuto con la partecipazione del Comune di Riccione, della Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì – Cesena e Rimini, la Soprintendenza è stata formalmente chiamata a fornire la massima collaborazione all'Amministrazione locale, anche in sede di formulazione di un nuovo progetto di Variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile, in modo da non vanificare le finalità dell'Accordo stipulato in data 09.10.2003 soprarichiamato, nel tentativo di trovare un equilibrio fra esigenze di tutela paesaggistica degli arenili, quale elemento sensibile del patrimonio pubblico, e le esigenze dell'offerta turistica.

Obbiettivi della presente Variante

Con questo spirito di collaborazione l'Amministrazione Comunale di Riccione ha riconsiderato le obiezioni mosse alla Variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Riccione da parte della Soprintendenza di Ravenna e con il documento trasmesso alla medesima nel mese di novembre 2007 ha individuato le linee strategiche da intraprendere per un' eventuale Variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile vigente.

Il documento è stato integrato con elaborati planimetrici esplicativi e sono seguiti incontri presso la sede della Soprintendenza.

In sintesi, si riportano le proposte formulate dall'Amministrazione con nota in data 12.11.07 prot. n. 40808:

1) La Variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Riccione prevede nelle zone centrali da V.le San Martino al Porto e dal Porto a P.le Azzarita, interessate dal maggior sforzo di rinnovamento progettuale, la collocazione dei servizi di spiaggia in soluzione semi-interrata (o soluzione in trincea).

   I singoli operatori intenzionati ad adeguarsi al Piano dell'Arenile devono modificare le proprie strutture secondo questo tipo d'intervento, oppure qualora posseggano un fronte minimo continuo di 50 ml. possono presentare soluzioni progettuali alternative (cabine fuori terra) a condizione che i manufatti vengano tutti arretrati, si rispettino le volumetrie prescritte, si garantisca una visuale libera del mare minima del 30%, si utilizzino preferibilmente materiali lignei o provenienti dal riciclaggio, si rispettino le altezze e le distanze ecc…(vedasi art. 6 NTA del P.P. dell'Arenile).

   L'Amministrazione Comunale propone di svincolare tali zone dal progetto obbligatorio di semi-interramento, per permettere la realizzazione delle soluzioni alternative anche per gli operatori in forma singola, favorendo preferibilmente la disposizione dei manufatti fuori terra in linee perpendicolari alla battigia.

   La soluzione della trincea, ritenuta comunque non ostativa alla permeabilità della percezione del contesto paesaggistico, potrebbe essere resa facoltativa per un numero di operatori in misura massima del 20%. A ciò giova ricordare che la quota dell'arenile non è costante, ma in alcune zone del territorio il dislivello naturale fra la strada e l'arenile è di circa 80-90cm, di conseguenza in queste aree il semi-interramento delle cabine sarebbe minimo.

2) I bar-ristoranti presenti sull'arenile Riccionese risultano ad oggi obsoleti e inadeguati a rispettare le prescrizioni tecnico-sanitarie del Servizio ASL per il rilascio delle licenze delle attività.

A fronte di questa carenza e senza dimenticare gli obiettivi ben precisi di recuperare il più possibile la vista del mare (oggi completamente nascosta dalla barriera continua di cabine e depositi) e di riappropriarsi della superficie destinata a sabbia (oggi occupata dai depositi vari e servizi igienici, spogliatoi, celle frigo ecc… dei bar-ristoranti), la Variante al P.P. dell'Arenile prevede la verticalizzazione di questi servizi in un'unica struttura composta da interrato da adibirsi a servizi e depositi, piano terra da adibirsi a bar-ristorante e un piano primo coperto in struttura leggera con pareti perimetrali scorrevoli e apribili.

Tale tipologia prevista è attuabile solo dal 75% dei bar presenti sull'arenile.

L'Amministrazione propone di diminuire le previsioni per i bar-ristoranti rinunciando alla parte in eccedenza dell'interrato (circa 20mq. oltre il sedime dell'edificio) e la parte in sopraelevazione pari al 75% della superficie del piano terra (non più il 100%). Tale volume dovrà essere posizionato in maniera da limitare il più possibile la proiezione dell'ombra sull'arenile e dovrà avere la caratteristica di essere completamente amovibile (cioè strutturalmente indipendente dagli elementi strutturali sottostanti).

Per quel che riguarda la possibilità di realizzare l'interrato del chiosco del bagnino, l'Amministrazione Comunale propone di eliminare tale previsione.

3) Attualmente la spiaggia è caratterizzata da una tessitura parallela ed ortogonale sia dei manufatti, sia dei percorsi, tale disposizione risale ad almeno 50 anni fa e da allora tutti gli stabilimenti e i bar-ristoranti, collocati a mezza spiaggia, sono dotati di tutti i sottoservizi urbani (acqua, luce, gas, telefono, fognatura bianca e nera), con le relative canalizzazioni.

La Variante al P.P. dell'Arenile ed in particolare le modifiche che l'Amministrazione intende apportare hanno l'obiettivo di arretrare il più possibile tutti i manufatti dalla battigia posizionandoli a ridosso dei lungomare e delle passeggiate.

La disposizione di tali superfici (con la rimozione del vincolo all'obbligatorietà del semi-interramento) sarà preferibilmente limitata a tratti perpendicolari alla battigia, in modo tale da liberare il più possibile la spiaggia da linee ed elementi di ripartizione distributiva. I percorsi di accesso e di collegamento, sono tutt'oggi caratterizzati da una tessitura ortogonale, sia per ragioni di sicurezza, sia di necessità; dotare ogni concessione demaniale di almeno un percorso fino al mare e un percorso parallelo al lungomare di collegamento tra le varie concessioni sembra doveroso e opportuno, in quanto risponde anche all'esigenza di percorribilità della spiaggia e di accesso alla battigia da parte di persone abili e disabili.

4) Uno dei tanti obiettivi della Variante al P.P. dell'Arenile è la creazione di uno strumento urbanistico che, fissato il disegno generale, le regole, i requisiti, le quantità e le dotazioni minime, in modo duttile e flessibile, senza scardinare il disegno d'insieme dei luoghi, possa evolversi nel tempo dando modo agli operatori di rinnovarsi e ai turisti di trovare impianti confortevoli sempre al passo con i tempi.

Così come previsto dalla normativa sovraordinata ed in particolare dal PTCP all'art.5.6 "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" adottato con delibera di C.P. n°64 del 31/07/2007 (ex art. 24 della Variante 2001), al punto 4 lettera g), prevede la diversificazione e la riqualificazione dell'offerta di attrezzature e servizi balneari e per la vita di spiaggia, innovativi e di dimensione e capacità attrattiva finalizzati al servizio dell'arenile e di aree ad essa connesse.

In questa ottica il Piano dell'Arenile vigente con gli artt. 12.2 e 12.3 delle NTA "aree tematiche" , ha previsto la posa di vasche idromassaggio e piscine non con strutture fisse in c.a. gettato in opera, ma con strutture completamente amovibili, proprio per garantire l'assoluta compatibilità ambientale.

In ragione della sperimentazione avvenuta mediante intesa siglata fra il Comune di Riccione, la Regione Emilia - Romagna e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del 29.05.2006, l'Amministrazione Comunale vuole riconfermare l'istallazione di vasche idromassaggio e piscine ad esclusione di scivoli ed altri analoghi giochi acquatici, all'interno degli stabilimenti balneari sulla base dei seguenti parametri:

- Una vasca idromassaggio, completamente amovibile, di dimensione max 5,00 mq. ogni 10 ml. di fronte mare della concessione;
- Una piscina completamente amovibile, con un indice di 2,00 mq. ogni ml. di fronte mare della concessione.

Tali attrezzature dovranno essere posizionate sulla sabbia e solo la parte dell'impiantistica al di sotto di essa; l'impiantistica di tali strutture dovrà essere dotata di sistemi-solari e/o fotovoltaici per il risparmio energetico e di dispositivi per il risparmio idrico.

Il Piano dell'Arenile vigente suddivide la spiaggia in sottoambiti e in comparti, con modalità di intervento diverse a seconda dei comparti di appartenenza.

La previsione di realizzazione di tali disegni progettuali ha comportato una non omogenea riduzione delle superfici esistenti sull'arenile.

Con la variante in oggetto, estendendo le soluzioni alternative ai singoli operatori balneari, si è optato per una diminuzione non più calata sul tipo di comparto, ma sulle superfici preesistenti, e quindi più equa ed omogenea.

Questo lo si è ottenuto applicando percentuali di riduzione, in riferimento allo scaglione di appartenenza, in tutti gli ambiti demaniali marittimi dell'intero territorio comunale.

Pertanto, ai fini del mantenimento della conformità della presente Variante agli strumenti Urbanistici Sovraordinati, viene confermata l'applicazione della riduzione del 10% delle superfici complessive presenti sull'arenile.

Per il raggiungimento di tale obiettivo le percentuali di riduzione da applicarsi ai singoli concessionari saranno le seguenti:

<u>Stabilimento balneare</u>

- superficie minima realizzabile 50,00 mq.
- superficie compresa fra 50,00 mq. e 99,00 mq., una riduzione del 10%
- superficie compresa fra 100,00 mq. e 199,00 mq., una riduzione del 15%
- superficie compresa fra 200,00 mq. e oltre, una riduzione del 20%

<u>Bar – Ristoranti</u>

Superficie massima realizzabile 156,00 mq., nei limiti e nelle condizioni stabilite dal presente piano e applicando le eventuali percentuali di riduzione di volta in volta necessarie.

<u>Risoluzione del contenzioso con la Soprintendenza</u>

In data 21.12.2007 prot. 46977 la Soprintendenza di Ravenna ha formalizzato il proprio parere positivo alle linee strategiche proposte dal Comune di Riccione ritenendo le medesime idonee a mitigare la spinta verso una concezione nettamente di tipo urbano dell'utilizzo dell'arenile.

Nel condividere le proposte formulate dal Comune la Soprintendenza ha, tuttavia, ritenuto necessario, al fine di una migliore percezione delle opere e del contesto paesaggistico, proporre ulteriori correttivi che sono stati recepiti nella proposta di variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile che accompagna la presente relazione, e più precisamente

1) che la parte in sopraelevazione del piano terra dei bar – ristoranti sia del 50% e non 75%.
   Dal 50% al 75% potranno eventualmente essere realizzati semplici tendaggi o pergolati;
2) la scelta fra vasche per giochi d'acqua e piscine sia alternativa (o vasche idromassaggio o piscina). Il dimensionamento non dovrà superare quanto proposto per la specifica tipologia.

L'accoglimento delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza di Ravenna con il parere del 21.12.2007 prot. 46977 comporta la correzione dello strumento urbanistico vigente finalizzato all'approvazione di una variante, riveduta e corretta in base alle indicazioni fornite appunto dalla Soprintendenza al vigente Piano Particolareggiato dell'Arenile.

Tale processo si traduce in una modifica normativa delle parti oggetto del parere formulato dalla Soprintendenza , ma rappresenta anche l'occasione per recepire atti deliberativi successivi all'approvazione del Piano stesso: delibera la n. 32 del 09.03.2006 "Disciplina degli interventi non classificati nel Piano Particolareggiato dell'Arenile" e delibera n.114 del 14.12.2006 "Approvazione programma dei pontili" ; dando corpo quindi ad un unico strumento urbanistico completo, capace di disciplinare tutta una serie di interventi fondamentali, sia per la gestione delle attività insediate sia per programmare interventi di riqualificazione futuri, al fine di migliorare l'offerta turistica legata ai servizi di spiaggia e la crescita economica e commerciale della nostra realtà nel rispetto dei criteri per lo sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale.

Altri elementi introdotti dalla II Variante

La correzione degli errori materiali

Senza procedere prima, con apposito procedimento, si è approfittato della presente Variante per correggere alcuni errori materiali che erano stati commessi in sede di rilievo o in sede progettuale, soprattutto di carattere grafico, ma non solo. Alcuni errori sono stati segnalati dai diretti interessati con osservazioni. Nell'elaborato di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate pertanto sono contenute le risposte alle une e alle atre più quelle segnalate dall'ufficio.

Introduzione di altri elementi innovativi

La presente Variante ha rappresentato anche l'occasione per recepire atti deliberativi successivi all'approvazione della I Variante:la deliberazione di C.C. n. 32 del 09.03.2006 avente per oggetto: "Disciplina degli interventi non classificati nella I Variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile"; la deliberazione, sempre di C.C., n.114 del 14.12.2006 avente per oggetto: "Approvazione Programma dei pontili".

Lo scopo di tali introduzioni nella II Variante è stato unicamente per avere un unico strumento urbanistico completo capace di disciplinare tutta una serie di interventi fondamentali sia per la gestione delle attività insediate sia per programmare interventi di riqualificazione futuri al fine di migliorare l'offerta turistica legata ai servizi di spiaggia e, di conseguenza, per la crescita economica e commerciale della nostra città:

Preventivo sommario di spesa

SOTTOAMBITO DELLE AREE GRAVITANTI

Nella realizzazione dei parcheggi e del verde attrezzato si deve necessariamente partire dal presupposto che, almeno sommariamente, queste aree hanno già quasi tutte la destinazione e gli usi previsti dalla presente Variante.

In alcuni casi le sistemazioni sono recenti e possono considerarsi, a parte alcune piccole ma opportune migliorie, già realizzate in modo definitivo; in altri sarà necessario predisporre veri e propri progetti di opere pubbliche, come nel caso dei parcheggi, per utilizzare al meglio le risorse disponibili.

SOTTOAMBITO NORD MARANO

Come già menzionato, con la presente variante in questa zona si prevede solo il mantenimento della situazione in essere proprio per non pregiudicarsi alcuna possibilità progettuale a venire in attesa della completa definizione del progetto "Futurismo" di riconversione al ricettivo delle colonie del complsso Savioli e della Reggiana.

Al momento quindi, riconfermando le previsioni di PSC e RUE, non sono previsti incrementi sostanziali della spesa pubblica.

SOTTOAMBITO PILOTA-SUD

-Spiaggia delle Dune-

E' questo uno dei tratti più impegnativi per l'Amministrazione Pubblica in quanto si prevede lo smantellamento e la ricostruzione di tutta la viabilità essendosi integrate con le previsioni P.S.C. e del futuro P.O.C..

Le trasformazioni previste nell'ambito del Piano dell'Arenile riguardano:lo smantellamento del rettifilo esistente e l'arretramento e la ricostruzione di un nuovo percorso a ridosso della quinta dunosa, la formazione della duna lungo tutto il tratto relativa sistemazione a verde attrezzato della medesima, mediante il futuro esproprio e/o demanializzazione delle aree interessate.

Stima presunta pari a circa €. 1.300.000,00.

SOTTOAMBITO DELLA MARINA

COMPARTO N. 1 -Passeggiata delle Tamerici-

In questo Comparto la passeggiata è già stata completamente realizzata, pertanto non si prevedono oneri aggiuntivi a carico della Pubblica Amministrazione.

COMPARTO N. 2 -Lungomare dei Giardini-

Qui, a parte il recente rifacimento del tratto prospiciente Viale Ceccarini e del primo tratto di lungomare, dal Porto a viale Ceccarini appunto, che sarà completamente conservato, per tutto il restante tratto sarà necessario predisporre il nuovo arredo urbano della passeggiata, della pista ciclabile, della nuova carrabile e del marciapiede a monte, mentre, nel caso di interramento dei servizi, le terrazze e gli accessi alla spiaggia saranno a carico dei privati.

Stima presunta pari a circa €. 3.300.000,00.

COMPARTO N. 3 -Lungomare delle Rose-

L'intervento previsto qui è simile a quello del comparto n. 2 tenendo conto però della inferiore profondità della passeggiata.

Stima presunta pari a circa €. 1.800.000,00

COMPARTO N.4 -Passeggiata dei Pittospori-

Anche qui la passeggiata è già stata realizzata, risulta a tutt'oggi un po' datata e avrebbe bisogno quanto meno di una risistemazione.

Stima presunta pari a circa €. 250.000,00.