

Comune di Riccione

Provincia di Rimini



SETTORE URBANISTICA-S.I.T.-PROGETTI SPECIALI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE -III° VARIANTE 2012- Approvazione

ELABORATO N°1

RELAZIONE

ADOZIONE: Delibera di C.C. n. 33 del 19-05-2011	APPROVAZIONE: Delibera di C.C. n. 44 del 06-08-2012
--	--

Il Sindaco:	Massimo Pironi
L'Assessore Urbanistica:	Maurizio Pruccoli
Il Segretario Generale:	Lia Piraccini
Il Dirigente:	Baldino Gaddi

COORDINATORE E PROGETTISTA:	Arch. Mirna Bertuccini
COLLABORATORI:	Arch. Annalisa Schiano Segr. Amm. Loredana Raffaelli
SUPPORTO INFORMATICO:	Arch. Annalisa Schiano Geom. Sara Innocenti

RELAZIONE

PREMESSA - 2005 - la I° Variante al PPA

La Variante vigente a questa data, 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 Associazioni 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'installazione 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.

2008 - La II° VARIANTE AI PPA

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.

Il Piano dell'Arenile vigente suddivideva 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 aveva comportato una non omogenea riduzione delle superfici esistenti sull'arenile.

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

Questo lo si era 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 Variante agli strumenti Urbanistici Sovraordinati, veniva 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 avrebbero dovuto essere le seguenti:

Stabilimento balneare

- 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%

Bar – Ristoranti

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

Risoluzione del contenzioso con la Soprintendenza

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 fosse del 50% e non 75%.
Dal 50% al 75% potevano eventualmente essere realizzati semplici tendaggi o pergolati;
- 2) che la scelta fra vasche per giochi d'acqua e piscine fosse alternativa (o vasche idromassaggio o piscina). Il dimensionamento non avrebbe dovuto 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 ha comportato 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 è tradotto in una modifica normativa delle parti oggetto del parere formulato dalla Soprintendenza ma ha rappresentato anche l'occasione per recepire atti deliberativi successivi all'approvazione del Piano stesso.

Altri elementi introdotti dalla II Variante

La correzione degli errori materiali

Senza procedere prima, con apposito procedimento, si è approfittato della II° 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 erano stati segnalati dai diretti interessati con osservazioni. Nell'elaborato di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate pertanto erano contenute le risposte alle une e alle altre più quelle segnalate dall'ufficio.

Introduzione di altri elementi innovativi

La II° 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 era stato unicamente quello di 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.

2011- L'INTEGRAZIONE ALL'ASSOGGETTABILITA' DELLA II VARIANTRE AL PPA 2008

In sede di approvazione della II° Variante la Giunta Comunale, mediante emendamento, approvò a maggioranza una modifica all'art. 38 delle NTA riguardante il pontile marino da realizzarsi di fronte a Piazz.le Roma e introdusse una scheda e una tavola descrittive dei requisiti di tale opera condizionandola a procedura di screening. Successivamente Regione e Provincia hanno fatto pervenire un parere congiunto col quale chiedevano l'integrazione della Verifica di Assoggettabilità della II° Variante che tenesse conto degli effetti dell'opera pubblica introdotta in sede di approvazione.

Dopo aver trasmesso alla Provincia tutto il materiale richiesto (esito del monitoraggio in sito di 8 pali di uguale dimensione di quelli previsti, simulazione mediante modello matematico degli effetti erosivi eventualmente preventivabili, relazioni descrittive, ecc.), si è tenuta presso la Provincia la conferenza di servizi con presenti i rappresentanti di: Arpa, Ausl, Regione >Emilia-Romagna Servizio Valutazione Impatto e Promozione Sostenibilità Ambientale, Capitaneria di Porto di Rimini, Ufficio Locale Marittimo di Riccione, STB Romagna, Provincia di Rimini e Comune di Riccione, mentre la Soprintendenza di Ravenna aveva già fatto pervenire il proprio parere per iscritto.

La CdS ha verbalizzato la non necessità di dover procedere a VAS e la Provincia ha deliberato l'esclusione dalla procedura di VAS con atto GP n. 283 del 17.11.2010.

Con Del. Di C.C. n. 32 del 19.05.2011 si è preso atto dell'integrazione alla verifica di assoggettabilità e del superamento della stessa.

2012 – LA III° VARIANTE AL PPA

Occorre segnalare a tutt'oggi che se lo stato di attuazione può dirsi piuttosto soddisfacente per quel che riguarda i bagnini, non si può dire altrettanto per quanto riguarda i bar-ristorante.

Evidentemente le condizioni previste dal Piano per realizzare l'adeguamento delle strutture, ormai obsolete e datate, nonostante gli innegabili ed evidenti incentivi previsti dal Piano stesso, non sono sufficienti o trovano qualche ostacolo. Sono state introdotte a tal proposito condizioni più favorevoli che tuttavia hanno avuto il parere contrario dell'STB.

Ci ripromettiamo di poter articolare meglio la questione in sede di Conferenza Regionale dei Servizi.

Per riassumere la III Variante al PPA si compone di alcune piccole rettifiche di carattere grafico e una più corposa modifica normativa che nasce soprattutto per meglio definire alcuni aspetti di carattere gestionale delle attività di spiaggia.

Per quanto concerne le modifiche grafiche possiamo dire che riguardano solamente il cambiamento della previsione degli accessi carrabili alla spiaggia, alcune variazioni importanti dello stato fatto in relazione alla realizzazione dei nuovi arredi urbani del lungomare e alle conseguenti variazioni del confine demaniale.

La Variante Normativa riguarda soprattutto, come abbiamo detto, il carattere gestionale delle attività previste sull'Arenile che brevemente si riassumono nei seguenti punti:

- 1) Se più operatori presentano il progetto di adeguamento al PPA congiuntamente mediante un'unica società di gestione quest'ultima potrà disporre in modo indifferenziato di tutte le aree delle singole CDM interessate.
- 2) La casina del bagnino può essere, a seconda delle necessità, essere destinata ad altro (cabine, depositi, ecc), viceversa se non si dispone della

- casina del bagnino per la reception possono essere destinate due o più cabine esistenti allo scopo, ma sempre a compensazione delle superfici esistenti;
- 3) Per piscine, vasche idromassaggio e attrezzature varie, viene tolto l'obbligo della rimozione a fine stagione, purché siano "strutturalmente" amovibili;
 - 4) Tutti potranno realizzare le vasche idromassaggio anche in modo non alternativo alle piscine;
 - 5) In tutte le zone ad eccezione di parte del del Comparto 2, che viene più precisamente articolato, le aree tematiche (attrezzature) possono essere estese a mare della passeggiata longitudinale per una profondità max.35 metri;
 - 6) I varchi di accesso alle zone di spiaggia dai lungomare o dalle passeggiate, possono essere 1 o 2 : In caso di realizzazione di un solo accesso uno la larghezza max. è m. 2.50, in caso di due la larghezza max. complessiva è di m.3.50;
 - 7) Tutte le superfici edificate o coperte, ad esclusione delle stuoie esimilari, concorrono al conteggio della superficie pavimentata che deve essere comunque minore di quella esistente. Solo le nuove superfici introdotte per la realizzazione di aree tematiche verranno stralciate da tale computo;
 - 8) Sarà possibile realizzare soluzioni alternative anche in forma singola;
 - 9) In alcuni tratti della costa e nel solo caso in cui un bagnino e un barista non trovino l'accordo necessario per l'arretramento di quest'ultimo, il titolare della CDM a bar-ristorante potrà adeguarsi al Piano utilizzando le aree già in sua concessione realizzando le quantità possibili all'interno di questa;
 - 10) Nel Comparto 1 Passeggiata Sud delle Tamerici e nell'Area Pilota Sud, gli operatori, in attesa di poter realizzare l'adeguamento definitivo, potranno posare un piccola piscina e una sola vasca idromassaggio accludendo un atto unilaterale d'obbligo nel quale si impegnano a realizzare tale arretramento al momento dell'acquisizione delle suddette aree;
 - 11) Il chiosco fuori della spiaggia insistente su P.le Roma potrà realizzare la chiusura leggera a confine della CDM e realizzare l'interrato fino al limite del fabbricato;
 - 12) Sono state disciplinate alcune forme di pubblicità (Art.37);
 - 13) Al fine di poter perseguire l'obiettivo della destagionalizzazione è prevista la possibilità per i titolari di licenza annuale a bar-ristorante di posare durante i mesi invernali una struttura leggera per la formazione di una veranda max. mq. 30 con l'obbligo di rimozione della stessa durante la stagione balneare così come stabilita ogni anno dall'ordinanza balneare regionale;
 - 14) I Bar con licenza annuale potranno, se lo riterranno opportuno e previo accordo col bagnino interessato, posare una veranda di mq.30 durante i mesi invernali (tra una stagione balneare e l'altra).

L'allegato "D" alle NTA è stato diviso in due parti: la prima disciplina gli interventi ammissibili in caso di **non** adeguamento al Piano, la seconda disciplina alcuni aspetti di carattere generale delle attività dei concessionari a bar-ristorante e a stabilimento balneare.

Trovano applicazione anche in caso di non adeguamento al PPA i punti sopra riportati :6), 5), 3); inoltre, sempre nel medesimo Allegato "D" viene normata:

- l'installazione di vari tipi di ombreggiamento;
- L'installazione di tappeti elastici;

viene inoltre, cassata la norma che prevedeva l'obbligo per tutti i bagnini, entro tre anni dall'approvazione della II Variante al PPA, di dotarsi di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda per le docce.

La seconda parte dell'Allegato "D", com'è stato già accennato, riguarda l'introduzione di alcune norme di carattere generale che brevemente si vanno ad illustrare:

- Viene prevista la possibilità, per un bagnino e uno dei bar più prossimi alla sua CDM, associati in una società unica di gestione, di installare un chioschetto di 9.00 mq. con le superfici a compensazione con quelle già esistenti, per la somministrazione di bevande e prodotti alimentari;
- Viene autorizzata l'attività di merchandising per tutti i concessionari limitatamente ai seguenti prodotti:
 - cappellini;
 - magliette e parei;
 - teli da mare;
 - borse da spiaggia;
 - penne e portachiavi.
- Vengono normati i servizi minimi obbligatori (paratie per il contenimento della sabbia, cestini portarifiuti ecc.) durante il periodo di chiusura invernale.