

COMUNE DI RIMINI
COMUNE DI RICCIONE

PROGRAMMA
“CITTA’ DELLE COLONIE”

Ambito della zona “ Aree del Marano ”

COMUNE DI RIMINI

Il Sindaco

Alberto Ravaioli

L'Assessore all'Urbanistica

Maurizio Melucci

Il Dirigente

Giancarlo Ferri

UNITA' DI PROGETTO PROGRAMMA D'AREA ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA |
Arch. Giancarlo Ferri

COLLABORATORI
| Arch. Annachiara Cipriani

COMUNE DI RICCIONE

Il Sindaco

Daniele Imola

L'Assessore all'Urbanistica

Francesco Masini

Il Dirigente

Guglielmo Zaffagnini

UFFICIO DI PIANO
Arch. Daniele Mazza

COLLABORATORI
Arch. Mirna Bertuccini – Geom. Saul Matteo Saponi

Luglio 2003



INDICE

PREMESSA

QUADRO CONOSCITIVO

Comune di Rimini
Comune di Riccione

- Le previsioni pianificatorie, programmatiche e di tutela di livello sovraordinato
 - Piano Territoriale di Coordinamento provinciale
 - Vincoli Culturali e Ambientali
 - Norme in Materia di Inquinamento Acustico Derivante da Traffico Ferroviario (D.P.R. 459/98) e Fascia di Rispetto dalla Ferrovia (D.P.R. n°753/80)
 - Disciplina delle Funzioni Amministrative in Materia di Demanio Marittimo e di Zone di Mare Territoriale L.R. 9/2002
 - Individuazione Aree Demaniali, Fascia di Rispetto ai sensi dell'art.55 Del C. D. N. e linea Doganale ai sensi Del D.P.R. 23/01/1973, N. 43

- Strumenti urbanistici comunali
 - Comune di Rimini
 - Comune di Riccione

- Progetti comunali
 - Comune di Riccione

OBBIETTIVI DEL PROGRAMMA ED AZIONI PROGRAMMATICHE IN ATTO

INDIRIZZI PER LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

- Azioni programmatiche e ambiti interessati
 - Ambiti territoriali di qualificazione turistica
 - Ambiti urbani residenziali da consolidare
 - Ambiti territoriali ecologicamente rilevanti
 - Sistema relazionale della Mobilità

- Indirizzi per la strumentazione urbanistica
 - Comune di Rimini
 - Colonie
 - Edifici non appartenenti alle colonie marine
 - Aree incolte e/o parzialmente utilizzate



Comune di Riccione

- A1) Aree edificate
 - 1)
 - Aree edificate a destinazione Ricettiva Alberghiera da confermare (escluse dal P.);
 - Aree edificate a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare (comprese nel P.);
 - Aree edificate a destinazione Residenziale da confermare (escluse dal P.);
 - Edifici di valore Storico-Testimoniale, con pertinenze di valore ambientale da confermare (comprese nel P.);
 - Aree per Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per l'Urbanizzazione da confermare (escluse dal P.);
 - 2) Prescrizioni relative agli edifici delle Colonie Marine
- A2) Aree inedificate
 - 3)
 - Aree per nuove Dotazioni Territoriali;
 - Aree per Strutture Balneari e Turistiche;
 - Aree per nuovi insediamenti a destinazione Ricettiva Alberghiera;
 - Aree per nuovi insediamenti a destinazione Residenziale Turistica;

ALLEGATI ELABORATI GRAFICI:

ELABORATO GRAFICO: 1.1	QUADRO CONOSCITIVO: - ASSETTO ED ANALISI TERRITORIALI
ELABORATO GRAFICO: 1.2	QUADRO CONOSCITIVO: - PREVISIONI PIANIFICATORIE E PROGRAMMATORIE E DI TUTELA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
ELABORATO GRAFICO: 1.3	QUADRO CONOSCITIVO: - PREVISIONI PIANIFICATORIE E LEGISLATIVE DI TUTELA DI LIVELLO SOVRAORDINATO: - D.LGS 490/99 (TESTO UNICO SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI...); - L. 183/89 PIANO STRALCIO DI BACINO; - D.P.R. 459/98 (INQUINAMENTO ACUSTICO DA TRAFFICO FERROVIARIO) E D.P.R. 753/80 (FASCIA DI RISPETTO DALLA FERROVIA); - L.R. 9/2002 (DISCIPLINA DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA DI DEMANIO MARITTIMO E DI ZONE DI MARE TERRITORIALE) - INDIVIDUAZIONE AREE DEMANIALI, FASCIA DI RISPETTO AI SENSI DELL'ART. 55 DEL C. D. N. E LINEA DOGANALE AI SENSI DEL D.P.R. 23/01/1973, N. 43
ELABORATO GRAFICO: 2.1	INDIVIDUAZIONE SULLE AREE DEGLI: - OBIETTIVI DEL PROGRAMMA ED AZIONI PROGRAMMATICHE IN ATTO
ELABORATO GRAFICO: 2.2	INDIVIDUAZIONE SULLE AREE DEGLI: - INDIRIZZI PER LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA



PREMESSA

Il presente programma rappresenta una occasione unica ed irripetibile per poter effettivamente e seriamente attivare una azione programmatica – progettuale tale da pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione dell’ambito “Città delle Colonie” zona “aree del Marano”, come tale identificato dal PTCP, sul quale tutti gli Enti interessati (Comuni, Provincia e Regione) hanno riservato da sempre un forte interesse ed una particolare attenzione.

Il territorio dell’ambito in esame è fortemente articolato e complesso tenuto conto delle previsioni programmatiche e di tutela dettate da norme sovraordinate: Provincia, Regione e Stato come il P.T.C.P., DLgs 490/99 (testo Unico sui beni culturali e ambientali), Piano Stralcio di Bacino, DPR 459/98 (Inquinamento acustico) che ne individuano, indirizzano e condizionano l’utilizzo delle aree in esso comprese e che incidono conseguentemente sulle scelte da operare con il presente programma.

Un territorio questo che ha visto le Amministrazioni Comunali di Rimini e Riccione impegnate nel tempo su atti di pianificazione e programmazione diversi a partire dagli strumenti Urbanistici Comunali, alla individuazione del territorio in esame quali “ambiti di riqualificazione urbana” ai sensi della L.R. 19/98, al “progetto pilota per la sicurezza urbana” da parte del Comune di Rimini, dai progetti di valorizzazione commerciale L.R. 14/99, ai progetti di ripristino e riutilizzazione funzionale degli edifici di proprietà Comunale da parte del Comune di Riccione, al programma di sviluppo delle potenzialità di Riminiterme (di cui il Comune di Rimini detiene il 98,56% del capitale sociale) nella cui strategia si colloca la scelta operata dal Comune di Rimini dell’acquisto dalla Regione della Colonia Novarese.

Il Programma che, se solo pensiamo alla dimensione territoriale interessata, alla concentrazione delle colonie marine, alla estensione delle aree inedificate, si presenta come uno strumento complesso di trasformazione che presuppone un coordinamento unitario dei progetti che vi afferiscono ed alle priorità per l’ambito in esame determinate dalle due Amministrazioni Comunali.

Programma che, data l’attuale conformazione morfologica, tipologica, funzionale delle aree interessate e pressochè costante nei due Comuni, rappresenterà il primo momento unificate per i due Enti che intendono porre in essere una azione programmatica per una effettiva riqualificazione dell’ambito “Città delle Colonie” a cui faranno seguito le conseguenti azioni pianificatorie di carattere urbanistico ed economico per il suo riordino consapevoli della strategicità che rivestono tali azioni per l’intero comparto costiero a scala provinciale.

QUADRO CONOSCITIVO

La descrizione degli elementi caratterizzanti l'ambito in esame, le azioni e attività avviate e/o già poste in essere dai due Comuni, l'individuazione delle peculiarità, criticità e potenzialità dei territori interessati dal Programma identificato come Ambito della zona " Aree del Marano" (confine a sud del Comune di Rimini e confine Nord del Comune di Riccione) collocati tra la ferrovia ed il mare, e che rappresentano le uniche sfrangiature periferiche di una struttura territoriale intensivamente edificata e fortemente urbanizzata che ha quasi completamente trasformato la struttura e le caratteristiche originarie, portano a meglio comprendere i territori interessati dal Programma e gli obiettivi e le azioni progettuali e le finalità che si intende perseguire con il presente progetto.

Comune ai territori dei due Enti è la percezione di un forte degrado di carattere fisico dell'ambito determinato dal disuso delle principali colonie esistenti, dallo stato di abbandono di alcune aree di pertinenza delle stesse e dal completo inutilizzo di estese aree quasi del tutto inedificate poste sia ai due lati del Torrente Marano tra la litoranea e la Ferrovia sia in fregio alla stessa a confine fra i due Comuni e sia nella quasi totalità del territorio del Comune di Rimini fra la ferrovia, la strada litoranea e la colonia Novarese. Diversificato è l'inurbamento del territorio nei due Comuni:

Comune di Rimini

L'ambito, prevalentemente ineditato diversamente dalla realtà che si presenta nel Comune di Riccione, è compreso fra la Via Cavalieri di Vittorio Veneto- la Ferrovia il Rio dell'Asse (confine con il Comune di Riccione) ed il mare, è rimasto in gran parte incontaminato dallo sviluppo prepotente ed invadente del dopo guerra, presidiato dalle due masse imponenti delle Colonie Novarese e Bolognese.

- Colonia Novarese: costruita fra il 1933- 1934. Comprende una superficie di circa mq. 36.902 mq di cui mq. 2.841 coperti ed un volume di circa mc. 32695. L'edificio si sviluppa su 5 piani e dotato in passato di 900 posti letto. Struttura in c.a. in mediocre stato di conservazione. La Colonia, di proprietà della Regione Emilia Romagna, è stata acquistata recentemente dal Comune di Rimini. Per non pregiudicare in termini irreversibili il recupero della Colonia stante il forte degrado in cui versa, il suo recupero riveste carattere d'urgenza. L'edificio è vincolato ai sensi della Legge 1089/39.
- Colonia Bolognese: costruita nel 1934 è attualmente di proprietà privata. La superficie del lotto è di circa mq. 18.348, la superficie coperta è di circa mq. 4.242. Struttura in c.a. e muratura. In passato ha ospitato fino a 2000 posti letto. La colonia Bolognese riprende il disegno generale di impianto delle colonie Murri, inaugurato vent'anni prima: L'impianto dell'edificio è

caratterizzato da una serie di padiglioni (quattro di grandi dimensioni e tre di dimensioni inferiori) intersecati da un collegamento ortogonale lungo 169 metri. Formelle decorative in cotto marcano le finestrate. L'edificio, strutturato su tre piani, è vincolato ai sensi della Legge 1089/39. Anche questo edificio risulta fortemente degradato soprattutto nelle facciate rivolte verso l'arenile e nelle coperture.

Altre tre Colonie, certamente non paragonabili in termini dimensionali ma soprattutto in termini di valore storico – documentale alle colonie Novarese e Bolognese, sono presenti nell'ambito in esame:

- Colonia Villa Margherita: L'edificio, costruito nel 1920, è di proprietà privata, si sviluppa su due piani e la struttura è in muratura.
- Colonia Santo Volto: L'edificio, costruito nel 1951, è di proprietà di un ente religioso, si sviluppa su quattro piani;
- Colonia Bianca: L'edificio, costruito nel 1949, è di proprietà dello stesso ente religioso della Colonia Santo Volto, si sviluppa su tre piani. La struttura è in c.a. e muratura.

Ulteriore presenza significativa nell'ambito è determinata dal Talassoterapico, importante centro di cure mediche e tarapeutiche in costante espansione ed attivo tutto l'anno. La struttura si trova però, immersa nella fatiscenza delle colonie e dell'intorno, e tale situazione è ancor più in evidenza nel periodo invernale.

La struttura del Talassoterapico della Società Riminiterme S.p.a., di cui il Comune di Rimini detiene il 98,56% del capitale sociale, ha una attività attestata su 300.000 prestazioni annue di cui 220.000 circa rese a clientela non residente e proveniente da altre regioni. Tale attività contribuisce non poco ad aumentare l'attrattiva turistica dell'area riminese.

Nonostante i risultati acquisiti da Riminiterme è necessario lavorare per aggiungere all'attuale clientela altri targeht di mercato qualificando l'offerta in linea con le nuove esigenze di prodotti turistici " tutto compreso", confezionando prodotti innovativi, di abbinamento tema anche al turismo organizzato, canalizzato da grandi operatori che sempre di più apprezza il binomio salutistico vacanza – benessere.

All'azienda Riminiterme è stata rilasciata in data 22/12/2000 la concessione di coltivazione della sorgente di acqua minerale denominata "Miramare", i cui pozzi di prelievo sono localizzati vicino al nucleo abitato con accesso da Via Teramo. Due Decreti Ministeriali, rispettivamente n. 3229 del 6/12/1999 e n. 3387 del 8/6/2001 hanno riconosciuto le proprietà terapeutiche della citata acqua minerale ed il suo utilizzo presso lo stabilimento Termale per terapia contribuisce a fissare la vocazione dell'area come vocata al benessere.

Oltre alle presenze edilizie sopra riferite, che caratterizzano e identificano l'ambito in esame, sono presenti:

- un nucleo residenziale, di modesto sviluppo in termini di superfici e volume, con accesso da Via Teramo e posto nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria;
- un campeggio, di cui solo una parte ridotta rispetto alla effettiva area occupata a tale funzione ricade nella perimetrazione dell'ambito in esame;

- aree incolte di notevole dimensione;
- una attrezzatura, a carattere stagionale, per attività sportivo – ricreative
- l'arenile è interessato da un tratto di spiaggia libera e n. 2 concessioni di cui una, che interessa gran parte dell'area in esame, è assegnata al talassoterapico.

Comune di Riccione

Il territorio di Riccione (compreso nell'Ambito) è prevalentemente edificato, anche se per una parte in forma disorganica, con presenza di funzioni turistiche–ricettive e residenziali, nella parte a monte della strada litoranea ed, a funzioni oramai, esclusivamente balneari e di intrattenimento turistico, in quella a mare, in quanto le due colonie esistenti adiacenti l'arenile sono da tempo dismesse.

Sul territorio in oggetto esistono in particolare:

- la strada litoranea di collegamento con il Comune di Rimini denominata Viale d'Annunzio;
- sul lato monte dell'ambito, la linea ferroviaria Bologna – Ancona la quale costituisce anche la delimitazione dell'ambito stesso;
- 10 strutture ricettive di carattere alberghiero, non tutte attive, di varia consistenza e categoria, di cui la più importante e consistente è quella realizzata all'interno del complesso dell'ex " Colonia Dalmine";
- 9 colonie marine alcune delle quali costituite da più edifici, con relative aree di pertinenza, che mantengono ancora la destinazione iniziale anche se in gran parte di esse non si svolgono più le funzioni originarie; tra queste colonie sono comprese sia quelle di interesse storico-testimoniale di pregio architettonico come individuate dal PTCP, alcune soggette alle tutele del DLgs 490/99 (quelle di proprietà pubblica);
- una serie di edifici residenziali costruiti in diversi periodi su aree urbanizzate negli anni '50 e '60, ed in alcuni casi quale sostituzione e ricostruzione di ex colonie;
- alcuni fabbricati di carattere testimoniale collocati su di un area che rappresenta una modesta testimonianza della conformazione dunale dell'antico territorio;
- tre aree libere di dimensione e forma pressochè uguali del tutto inutilizzate e prive di qualsiasi carattere di naturalità un tempo presenti;
- un parco tematico di medie dimensioni per sport acquatici posto tra la strada litoranea e l'arenile;
- l'arenile sul quale esistono tratti di spiaggia libera e pochi stabilimenti balneari in quanto un tempo la spiaggia era per gran parte in concessione alle colonie marine per essere utilizzate dagli ospiti delle stesse;
- infine l'alveo e la foce del torrente Marano.



Le previsioni pianificatorie, programmatiche e di tutela di livello sovraordinato.

I territori oggetto del presente Programma sono interessati da atti di pianificazione territoriale ed urbanistica e norme di tutela ambientale di carattere generale entrambe di livello sovraordinato a quello comunale, che ne individuano, indirizzano e condizionano l'utilizzo delle aree in essi compresi e conseguentemente dettano le regole per la redazione del presente Programma " Città delle colonie".

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Lo strumento di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello sovraordinato al quale conformarsi è il vigente PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.), da cui deriva anche la necessità di redigere il presente Programma.

Il P.T.C.P. individua, nelle cartografie con l'apposito segno grafico nelle TP1 e TP4, i perimetri " Città delle Colonie", così denominati in quanto ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di edifici di colonie marine presenti sul territorio provinciale con le rispettive aree di pertinenza ed all'art. 32 bis – (colonie marine) – delle norme di attuazione del P.T.C.P., si elencano le modalità per pianificare in tali ambiti.

In particolare si stabilisce che negli ambiti sopra richiamati ogni trasformazione fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica. Tali programmi devono perseguire la generale finalità del ripristino della conformazione naturale delle aree comprese nei perimetri degli ambiti, con particolare riferimento per quelle prossime alla battigia, e/o interessanti arenili od apparati dunosi o boschivi esistenti o ricostituibili. I programmi medesimi sono ricompresi nei programmi generali di riqualificazione previsti all'art. 25 comma 3 delle Norme del P.T.C.P., quando la " Città delle colonie" è parte integrante dell'ambito di tali ultimi programmi generali.

I programmi devono definire:

- l'assetto generale dell'area tenendo conto dell'inserimento nel contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti paesaggistico-ambientali;
- gli edifici delle colonie marine e delle rispettive aree di pertinenza nonché di eventuali ulteriori aree ed edifici ricadenti all'interno delle " Città delle colonie";
- gli strumenti attuativi prescelti per l'attuazione del Programma;
- i soggetti pubblici e/o privati che partecipano al programma ed i reciproci impegni.

Nel caso specifico dell'area del Marano il Programma deve essere unitario tra i Comuni di Rimini e Riccione in quanto il perimetro " Città delle Colonie" comprende territori dei due Comuni contermini.

Il medesimo art. 32 bis, definisce altresì in maniera specifica:

1) gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie, individuate dalle tavole TP4 e TP6 del P.T.C.P., e sulle “ Città delle colonie”, devono rivolti a:

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

2) che le colonie marine sono classificate in:

A) Colonie marine di interesse storico – testimoniale suddivise in:

A1) di complessivo pregio architettonico, con individuati i relativi edifici, sulle quali gli interventi ammessi devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a mantenere l’integrità materiale, ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell’edificio, nonché a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche.

A2) di limitato pregio architettonico sulle quali il progetto deve individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l’assetto originario dell’edificio.

Il progetto di intervento sulle colonie di tipo A1 e A2, con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili, deve essere redatto nel rispetto delle seguenti direttive:

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

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

- attività ricettive a gestione unitaria: turistiche, specialistiche, residenze collettive, studentati, residenze protette;
- strutture culturali, per l’istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
- attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell’offerta turistica ed alla riqualificazione dell’ambiente urbano;



Le trasformazioni nelle aree di pertinenza degli edifici delle colonie marine di interesse storico – testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, sono prioritariamente rivolte alla conservazione e/o ripristino, in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalla preesistenza edilizia. Nel rispetto di tale principio generale e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata e individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. La progettazione deve assicurare l'eliminazione dei manufatti esistenti incongrui; ove non sia possibile, per le caratteristiche delle colonie, recuperare le volumetrie nell'area di pertinenza, le stesse potranno essere trasferite in altra area nel rispetto delle destinazioni di zona.

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

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

B) Colonie marine prive di interesse storico testimoniale.

3) In ordine alle classificazioni di cui sopra vengono appresso indicate le caratteristiche di appartenenza delle colonie presenti nella perimetrazione “ città delle Colonie”:

3.1) nel territorio del Comune di Rimini:

Categoria A1

- *Colonia Novarese*
- *Colonia Bolognese*

Categoria A2

- *Colonia Villa Margherita* (ancorchè evidenziata nell'elenco nei citati disposti normativi del P.T.C.P. ma non individuata cartograficamente come “Colonia” nelle citate tavole del P.T.C.P)

Categoria B

- *Colonia Bianca* (Colonia Sacro Volto);

- *Colonia Santo Volto* (Colonia Sacro Volto – Bergamasca)
In parentesi è riportato la denominazione delle citate colonie così come enunciata nella pubblicazione “ Colonie a mare” dell’Istituto per i beni culturali della Regione Emilia Romagna).

Edifici non classificati colonie inclusi nella perimetrazione “ Città delle Colonie” nel territorio del Comune di Rimini:

- *Talassoterapico*
- *Nucleo edilizio con accesso da Via Teramo.*
- *Edificio isolato con accesso da via Teramo*
- *Stazione di carburante*

3.2) nel territorio del Comune di Riccione:

Categoria A1

- *Colonia Reggiana;*

Categoria A2

- *Colonia O.p.a.f.s. Ferrovieri;*
- *Colonia Adriatica Soliera-Carpi;*
- *Colonia Primavera;*

Categoria B

- *Colonia Umbra Pio XII;*
- *Colonia Casa del Bimbo;*
- *Colonia Serenella;*
- *Colonie Junior Holiday Center (Savioli);*
- *Colonia Casa al Mare C.A.R.I.;*

inoltre sono individuati altri edifici esistenti di ex colonie, sempre del gruppo B, definitivamente trasformati sia negli usi sia nelle strutture edilizie, quali la:

- *Colonia Dalmine;*
- *Colonia Salvatoris Bergamasca;*

infine sono altresì individuati edifici di colonie e relative aree di pertinenza, ancora del gruppo B, i quali sono stati demoliti ed al loro posto costruiti nuovi edifici residenziali, quali la:



- *Colonia Urania;*
- *Colonia Donati;*
- *Colonia Gamberini;*
- *Colonia Marina Saponi.*

Per i progetti relativi agli edifici delle colonie marine deve essere acquisto il parere delle competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici nei casi previsti dall'art. 5 del DLgs 490/99 (Cfr. art. 16 – Colonie marine – comma 5bis, del PTPR)

Edifici non classificati colonie inclusi nella perimetrazione “ Città delle Colonie” nel territorio del Comune di Riccione:

Stante il considerevole numero di edifici appartenenti alla categoria in esame presenti nei territori oggetto del Programma si rimanda ai successivi capitoli di specifico riferimento ed alla cartografia allegata al presente documento.

4) Nella redazione del programma, anche al fine del perseguimento degli obiettivi generali precedentemente formulati, per le colonie marine prive di interesse storico–testimoniale sopra elencate e eventuali edifici non classificati come colonie e facenti parte del programma, possono essere previsti interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione;
- accorpamento in loco di due o più edifici all'interno del sedime originario senza incremento del volume complessivo;
- demolizione e trasferimento del volume all'esterno delle zone di cui all'art. 24 del P.T.C.P., con incremento del volume demolito del 15%;
- demolizione e trasferimento del volume all'interno delle zone di cui all'art. 24, escluse le aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, con un incremento del volume demolito del 5%.

Il PTCP, altresì, prevede ulteriori normative inerenti i sistemi, gli ambiti e le zone che a vario livello interessano i territori interni ai perimetri delle “Città delle Colonie”, conseguentemente nella redazione del programma è necessario rispettare anche tali specifiche disposizioni che complessivamente si riferiscono agli articoli 12, 16, 24, 25, 33, 38 e marginalmente agli articoli 45, 50 e 52.

In particolare tali norme riguardano:

Art. 12 - Sistema costiero

Le disposizioni di detto articolo sono finalizzate al mantenimento e alla ricostruzione delle componenti naturali ancora riconoscibili e all'individuazione degli elementi strutturanti del sistema ambientale locale in continuità con l'assetto ambientale dell'entroterra nonché alla ridefinizione del sistema

insediativo costiero per il quale favorire il decongestionamento e il recupero di aree a verde e per servizi.

In particolare per il mantenimento del sistema ambientale vale l'indirizzo che nelle operazioni di riordino insediativo la dimensione complessiva dei varchi a mare (così come individuati nelle tavole TP5 e TP4 del PTCP) non deve essere ridotta e ne deve essere favorito l'ampliamento privilegiando gli sbocchi a mare dei corsi d'acqua, i punti di maggiore rilevanza paesistica e visuale, le aree dove si è ricostituito un ambiente pseudo naturale.

Per il riordino del sistema insediativo costiero e per il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie valgono i seguenti indirizzi:

- deve essere perseguito il decongestionamento della fascia costiera favorendo la riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso interventi di recupero e reperimento al suo interno degli standard per servizi, arredo e realizzazione di parchi urbani;
- deve essere promosso e favorito il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela, in special modo delle colonie marine, nonché degli spazi liberi di loro pertinenza, con la definizione di destinazioni d'uso che privilegino le attività culturali e per il tempo libero.

E' favorita la pedonalizzazione del lungomare per permettere la continuità fra la spiaggia e l'edificato retrostante. A tal fine il traffico veicolare dovrà essere trasferito su tracciati alternativi arretrati, anche mediante la realizzazione di tratti di viabilità sotterranea, prevista la realizzazione di aree adeguate di parcheggi a raso o interrati in punti strategici di accesso alla spiaggia e perseguita la specializzazione dei traffici nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 24 e 25 delle norme del PTCP. Tali interventi non dovranno comunque impedire il normale deflusso delle acque meteoriche né interferire negativamente con gli equilibri idrici nel sottosuolo.

Art. 16 - Direttive prescrizioni degli assetti idrogeologici

Il PTCP individua nella tavola T.P.3. all'interno delle zone di tutela degli assetti idrogeologici, delle aree comprese nell'ambito in oggetto come "Zone a vulnerabilità media" e nelle norme dell'articolo in esame è prescritto che sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali. Tale distribuzione deve essere condotta in conformità al quadro normativo e pianificatorio vigente ai sensi della L.r. 50/95 ed in applicazione del codice di buona pratica agricola (Dir. CE 91/676), al fine di prevenire la dispersione dei nutrienti e dei fitofarmaci nell'acquifero sottostante;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;

- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 salvo ulteriori disposizioni del Servizio provinciale di difesa del suolo;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di 1° categoria e di 2° categoria di tipo A, di cui alla Delibera del Comitato Interministeriale del 27 luglio 1984, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

Art. 24 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

Il P.T.C.P. con le norme dell'articolo 24 disciplina in particolare le zone che riguardano l'arenile nei tratti già compromessi da utilizzazioni turistico-balneari e le aree ad esso direttamente connesse prevalentemente inedificate o scarsamente edificate.

A specificazione ed integrazione delle finalità contenute nel già citato art. 12 del PTCP le disposizioni del presente art. 24 perseguono i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione ambientale della costa e la restituzione all'arenile degli spazi che gli sono propri;
- il miglioramento dell'immagine turistica e della qualità ambientale, urbana ed architettonica della costa;
- La conservazione di elementi naturali relitti nonché la loro ricostituzione e fruizione;
- Il trasferimento e distanziamento dalla battigia, l'accorpamento e la qualificazione architettonica dei volumi edilizi esistenti;
- Il riordino tipologico e distributivo delle strutture per la balneazione funzionali all'apparato ricettivo turistico anche attraverso il disimpegno della fascia retrostante dell'arenile da usi ed elementi incongrui.

Per il perseguimento degli obiettivi sopra definiti nelle aree individuate nelle "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" sono ammesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue *rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare*. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- qualora il trasferimento si realizzi nell'ambito delle "zone urbanizzate in ambito costiero" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- qualora i trasferimenti di volumi, di cui sopra riguardino edifici ricadenti in aree a rischio di erosione o aree particolarmente compromesse sotto il



profilo paesaggistico-ambientale, l'incremento del volume trasferito riedificabile dovrà essere valutato in sede di Accordo di Programma, di cui all'art. 34 del T.U. n.267/2000 e relazionato all'ampiezza dell'area di arenile che viene recuperata con il trasferimento stesso. Dette previsioni devono inoltre essere oggetto di piano urbanistico attuativo;

- gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione nonché di adeguamento ai requisiti di legge. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua (così come precedentemente definita) è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento ai requisiti obbligatori di legge;
- per gli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di cura sono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini del miglioramento degli standards di servizio e dell'adeguamento alle normative di sicurezza e igienico sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale. Ciò non dovrà comunque comportare incrementi del numero dei posti letto;
- nelle aree incongrue (così come precedentemente definita) non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Le norme del medesimo articolo trattano anche, dettagliatamente, del riordino e la riqualificazione dei servizi e delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia il quale si attua mediante la redazione degli strumenti urbanistici comunali strutturali, operativi ed attuativi, preferibilmente riferiti all'intero ambito comunale e comunque ad ambiti sufficientemente estesi e significativi rispetto alle caratteristiche del tessuto urbano retrostante, che perseguono anche l'integrazione fra arenile, strutture per la mobilità litoranea e primo fronte costruito, nel rispetto degli obiettivi sopra descritti. In particolare deve essere perseguita:

- la riconoscibilità dei caratteri distintivi locali mediante adeguate tipologie di intervento;
- la visuale libera della battigia e del mare dalla prima infrastruttura per la mobilità, carrabile e/o pedonale, parallela alla battigia stessa;
- il riordino della spiaggia anche attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante le strutture per la balneazione da usi ed elementi incongrui;
- contenimento al massimo possibile delle altezze dei manufatti;
- l'accorpamento dei manufatti esistenti destinati a servizi ed attività connesse alla balneazione ed alla vita di spiaggia, il loro distanziamento dalla battigia, la riduzione della superficie attualmente coperta di almeno il 10%;
- la diversificazione e riqualificazione dell'offerta di attrezzature e servizi balneari e per la vita di spiaggia innovativi e di dimensione e capacità attrattiva finalizzati al servizio di ampie porzioni di arenile e delle aree ad esso connesse.



In assenza degli strumenti urbanistici comunali è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria delle strutture esistenti.

Nei tratti di arenile privi di strutture per la balneazione è possibile intervenire nel rispetto degli obiettivi e dei principi di cui ai primi due sopra descritti capoversi attraverso gli strumenti urbanistici di cui sopra.

Qualora in corrispondenza degli edifici delle città delle colonie marine la spiaggia fosse interessata da fenomeni di forte erosione, deve essere favorito l'utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici come arenile e degli edifici stessi come contenitori per servizi e strutture complementari alla balneazione coerentemente a quanto definito all'art. 32 bis e precedentemente riportato.

Infine nelle "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" non devono essere previsti nuovi complessi turistici all'aperto. Per i complessi esistenti deve essere perseguita la massima compatibilizzazione attraverso interventi che limitino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano il massimo distanziamento dalla battaglia delle attrezzature di base e dei servizi. Deve essere favorito ed incentivato il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree dei varchi amare e previsto il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree in corrispondenza degli sbocchi a mare dei corsi d'acqua.

Art. 25 - Zone urbanizzate in ambito costiero

Le disposizioni dell'articolo riguardano le "zone urbanizzate in ambito costiero" intese come aree caratterizzate da un'elevata densità edificatoria con prevalenza di strutture non connesse alla residenza stabile e da un'insufficiente dotazione di standard urbani collegabili alle attività di fruizione turistica e gli "ambiti di qualificazione dell'immagine turistica", quali aree di frangia contigue alle precedenti.

Conformemente a quanto stabilito dal già citato art. 12 del PTCP le trasformazioni consentite nelle zone di cui al presente articolo devono garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- 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;
- la previsione di nuova edificazione è consentita attraverso le previsioni degli strumenti urbanistici generali, comunali ed intercomunali, esclusivamente allo scopo di concorrere alla qualificazione del tessuto urbano. Tale obiettivo dovrà essere verificato all'interno delle zone di cui al presente articolo ovvero nell'ambito di previsioni coordinate che potranno investire anche zone di cui al già trattato articolo 24 del PTCP, nel rispetto delle disposizioni del medesimo articolo.



Per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra valgono le seguenti direttive:

- a nelle aree di cui al presente articolo 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 pubblici 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 cinque criteri valutativi:
- condizioni urbane di fatto;
 - grado di riqualificazione richiesto all'intervento privato;
 - relazione inversa alla densità edilizia esistente;
 - relazione diretta alla dimensione dell'area oggetto dell'intervento;
 - grado di coordinamento e rapporto con progetti e programmi di arredo urbano e miglioramento della mobilità;
- b le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di superficie inferiore a 8.000 mq possono essere destinate a:
- zone prevalentemente alberate ed allestite a verde, con attrezzature per attività per il tempo libero;
 - dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie;
- c nelle aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione. La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area destinando la rimanente superficie alla realizzazione di dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni con limitate esigenze edificatorie. Il Comune potrà consentire l'utilizzo del sottosuolo dell'area destinata a dotazioni territoriali per interventi di iniziativa privata purchè convenzionati e volti ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini in riferimento a quanto disposto all'Art. A-6 L.R. 20/2000.

Sempre nello stesso articolo si prevede che per le porzioni dei territori (come nel nostro caso) individuati quali "ambiti di qualificazione dell'immagine turistica" sono da elaborare - programmi generali di riqualificazione riferiti a sezioni territoriali strategiche, localizzate in punti di discontinuità dell'edificato costiero all'attestamento del "sistema verde principale di interesse naturalistico e paesistico" che consistono nei "varchi a mare" e nelle "città delle colonie" - .

Tali programmi definiscono le aree da sottoporre a progettazione unitaria stabilendo le modalità di intervento relativamente all'assetto ambientale, insediativo e relazionale ed assumono anche il valore dei programmi di

qualificazione “Città delle Colonie”. Negli ambiti in oggetto sono consentiti interventi di nuova edificazione, solo mediante i programmi su descritti e le previsioni urbanistiche di tale nuova edificazione rispettano i limiti e le disposizioni dei cui alla precedente lettera c. e sono preferibilmente attuate applicando la c. d. perequazione urbanistica all’ambito del programma, anche in riferimento all’art. 7 L.R. 20/2000, mentre per l’edificazione esistente sono ammessi gli interventi definiti ammissibili dagli strumenti urbanistici comunali. Infine tali programmi generali di riqualificazione devono essere elaborati in accordo fra la Provincia ed i Comuni interessati, possono essere promossi dalla Provincia, per le sezioni territoriali di carattere intercomunale e possono essere attuati anche per stralci funzionali tramite piani urbanistici attuativi.

Art. 33 - I progetti di valorizzazione naturalistica ed ambientale (ex art. 32 P.T.P.R.)

Il P.T.C.P. individua, uno dei territori soggetti al programma “Città delle Colonie”, (quale porzione di un ambito più vasto) fra gli ambiti dedicati a progetti di tipo naturalistico - ambientale denominati Aree PAN (aree di protezione ambientale e naturalistica) i quali interessano i principali ambiti fluviali della Provincia (Marecchia, Uso, Conca e Marano) e l’insieme delle emergenze naturalistiche e ambientali del sistema collinare ad essi direttamente connesse.

Le norme relative a tali ambiti di seguito parzialmente riportate stabiliscono che:

- la progettazione, l’attuazione, la gestione e la regolamentazione delle Aree PAN è promossa dalla Provincia (*attività di studio che per quanto riguarda i nostri corsi d’acqua è già stata avviata dalla Provincia*), anche su proposta dei Comuni in forma singola o associata, tramite accordi di programma fra enti locali, istituti pubblici e associazioni, attuabili anche per stralci funzionali, nel rispetto dei seguenti obiettivi:
 - trattazione unitaria e raccordata dei singoli ambiti territoriali;
 - definizione di Programmi triennali di intervento e relativi Piani finanziari volti a consolidare e sviluppare le peculiarità naturalistico-ambientali caratterizzanti ogni singola Area PAN;
 - progetti di intervento particolareggiati in specifiche porzioni del territorio;
 - diversificazione floro-faunistica delle fasce vegetazionali riparie garantendo la loro naturale evoluzione della sezione trasversale dell’area boscata;
 - elaborazione di indirizzi, procedure e programmi di finanziamento per la messa a riposo dei terreni e per l’applicazione di forme di lotta integrata in agricoltura;
 - applicazione sistematica di tecniche di ingegneria naturalistica;
 - recupero a sistema delle emergenze storiche di pertinenza fluviale;
 - realizzazione di parchi-museo didattici sulle tematiche della coltivazione e della civiltà contadina;
 - parchi-museo dei sistemi idraulici e dell’archeologia industriale, con particolare riferimento alle fosse dei mulini;

- istituzione di percorsi pedonali e ciclabili connessi alle emergenze naturalistiche e storico testimoniali di maggior pregio;
- gli ambiti dedicati a progetti di tipo storico-culturale interessano le “Città delle Colonie“. La Provincia promuove l'elaborazione di programmi pubblici unitari nel rispetto delle disposizione dettate in merito dal presente piano nel perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - mantenimento degli spazi liberi di pertinenza delle colonie per favorire il collegamento alle aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale soprattutto in corrispondenza dei varchi a mare;
 - il mantenimento dei caratteri tipologici-architettonici rilevanti e l'eliminazione delle superfetazioni;
 - limitazione degli interventi di impermeabilizzazione dei suoli;

Art. 38 - Le costruzioni insediative complesse di carattere urbano

Le norme dell'art. 38 del PTCP dettano indirizzi per l'organizzazione spaziale e morfologica delle costruzioni insediative complesse di carattere urbano, in particolare negli ambiti territoriali interessati dal programma di qualificazione “Città delle Colonie” riguardano i seguenti temi:

- Margine degli Insediamenti da progettare:
individua le parti degli insediamenti da assoggettare a progettazione unitaria per concludere in modo formalmente compiuto il margine urbano edificato, in coerenza con i caratteri del territorio a prevalenza di usi agricoli;
- Valorizzazione dei rapporti corsi d'acqua–insediamenti:
segnala l'obbligo di mettere in atto interventi volti a ricostruire i rapporti di visibilità e di fruizione fra corsi d'acqua, riviere, sponde vegetali, approdi storici ed il costruito, all'interno dei centri urbani in considerazione di quanto disposto dall'art. 22 delle norme de PTCP;
- Zone urbanizzate in ambito costiero:
la norma rinvia alle direttive espresse nell'Articolo 25 trattato in precedenza.

Gli articoli che seguono trattano temi inerenti la mobilità, che anche se cartograficamente nel PTCP sono individuati ai margini dei territori interessati dal programma “Città delle Colonie”, fisicamente interagiscono comunque con i territori stessi; nello specifico gli articoli sono:

- l'art. 50 - Reti ed attrezzature di trasporto su ferro – le cui norme trattano l'argomento dalla definizione delle scelte da operare nel settore del trasporto su ferro, sulla base del nuovo modello prospettato dal PRIT, nel quale si prevede che il territorio provinciale sarà interessato da servizi con frequenza uniformemente diffusa durante l'arco diurno, in particolare da:
 - servizi ferroviari Regionali Veloci (treni RV), impostati sul modello degli attuali servizi IR, per i collegamenti con i poli principali della direttrice Emilia;
 - servizi ferroviari Regionali di tipo bacinale e interbacinale (treni R), per i collegamenti sulla direttrice costiera Ferrara – Ravenna – Rimini – Pesaro;
 - servizi di appoggio su gomma o in sede propria (T.R.C.), coordinati con i servizi ferroviari, aventi la funzione di estendere la copertura territoriale della ferrovia;

- l'art. 52 - Organizzazione del trasporto pubblico - le cui norme riguardano in particolare:
 - il Trasporto Rapido Costiero (T.R.C.) per il quale il PTC. ne recepisce la realizzazione, in conformità agli indirizzi preliminari del PRIT, per il collegamento interno delle città della costa, con possibilità di successiva estensione alle principali direttrici di collegamento con l'entroterra, in merito sotto il profilo funzionale il PTCP prevede, per la tratta Rimini-Cattolica, un sistema di trasporto urbano di media capacità su sede propria, di standard paragonabile a quello delle moderne metropolitane leggere. Il T.R.C. dovrà essere progettato secondo un modello funzionale di sistemi di trasporto pubblico integrato; esso si dovrà caratterizzare per:
 - una efficace integrazione con i servizi ferroviari regionali, in termini di organizzazione fisica dei punti di interscambio, di coordinamento dei servizi, di integrazione tariffaria;
 - in particolare, sulla tratta Rimini-Cattolica, il T.R.C. dovrà svolgere il ruolo di appoggio ai servizi ferroviari ai fini di migliorarne il grado di accessibilità e di estenderne la copertura territoriale, soprattutto nei confronti della mobilità di penetrazione-uscita dal territorio della fascia costiera;
 - l'organizzazione del trasporto nelle aree urbane quali i Comuni della costa (Bellaria, Rimini, Riccione, Misano) che nel predisporre i programmi di livello comunale per la riorganizzazione del sistema dei trasporti (Piani Urbani del Traffico), devono verificare e concertare con i Comuni di confine, le decisioni di programmazione relative alla mobilità urbana per garantire la necessaria commutabilità degli strumenti programmatici e il coordinamento delle azioni attuative dovendosi considerare ambiti sovracomunali ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. 30/98.
Infine i temi principali per i quali prevedere azioni concertate da parte dei Comuni riguardano:



- gli interventi urbanistici relativi alla localizzazione di poli attrattori di interesse sovracomunale che possono influenzare, anche significativamente, l'assetto della mobilità sulla rete principale;
- l'organizzazione della disciplina del traffico sul sistema viario principale;
- gli interventi di razionalizzazione della rete infrastrutturale;
- gli interventi per la riqualificazione ed il potenziamento del servizio di trasporto pubblico collettivo (estensione della rete T.R.C.) che possano indurre una sostanziale trasformazione dell'assetto della mobilità e dell'uso della rete principale da parte della domanda;
- l'organizzazione di un efficace sistema di parcheggi, atti anche all'interscambio con il mezzo pubblico, a cui attribuire funzioni di "filtro" nei confronti della mobilità interurbana di penetrazione nelle aree urbane centrali della fascia costiera, nonché l'adozione di politiche di governo della sosta, atte a favorire l'uso del mezzo pubblico.

Vincoli Culturali e Ambientali

Relativamente alle norme inerenti le tutele ambientali che interessano le aree comprese negli ambiti territoriali oggetto del presente Programma, occorre fare riferimento principalmente alla normativa nazionale rappresentata dal D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI) in quanto la quasi totalità delle aree oggetto del presente Programma sono individuate fra i “ Beni ambientali” ai sensi dell’art. 138 del T.U. il quale stabilisce che: sono beni ambientali, tutelati secondo le disposizioni del Titolo II in attuazione dell’art. 9 della Costituzione:

- a) i beni e le aree indicate dall’art. 139 individuati a norma degli artt. da 140 a 145
- b) i beni e le aree indicate all’art. 146.

Per il Comune di Rimini, per quanto riguarda i beni e le aree indicate all’art. 139 – Beni soggetti a tutela (ex legge 29 giugno 1939 n. 1497 art. 1) sono identificati con la quasi totalità delle aree e degli edifici all’interno della perimetrazione “ città delle Colonie” inclusi, ai sensi del comma 1, lettere a), c) dell’art. 146 – Beni tutelati per legge (ex legge 8 agosto 1985 n.431 artt. 1 e 1 quater) fra i beni comunque sottoposti alle disposizioni del Titolo II in ragione del loro interesse paesaggistico, in particolare:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare “ nel caso specifico le porzioni di territorio costiero comprese nell’ambito interessato”

Altresì nelle aree interessate sono presenti anche categorie di beni sempre soggette alle norme del D.Lgs. 29/10/1999 N. 490 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI), ma in questo caso ai sensi dell'Art. 1 del T.U. il quale stabilisce che i beni culturali che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati secondo le disposizioni del Titolo I in attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, tali beni consistenti in alcuni edifici sono:

- Colonia Novarese;
- Colonia Bolognese.

Per il Comune di Riccione, per quanto riguarda i beni e le aree indicati all'art. 139 - Beni soggetti a tutela - (ex Legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 1) nella fattispecie nei territori interessati non ne sono presenti, viceversa parte delle aree e degli edifici sono inclusi, ai sensi del comma 1, lettere a) e c) dell'Art. 146 - Beni tutelati per legge - (ex legge 8 agosto 1985, n. 431, artt. 1 e 1-quater) fra i beni comunque sottoposti alle disposizioni del Titolo II in ragione del loro interesse paesaggistico, in particolare:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare *“nel caso specifico le porzioni di territorio costiero comprese negli ambiti interessati”*;
- c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, *(ad eccezione di quelli ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla Regione Emilia-Romagna con atto G. R. n° 2000/2531 del 29/12/2000)* e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna *“nel caso specifico alveo ed aree laterali del Torrente Marano”*;

Sono comunque escluse dalle disposizioni di cui sopra le aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici a norma del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati a norma dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Ulteriori articoli del T.U. d'interesse per l'area considerata sono:

Art. 147 - Censimento e catalogazione - (Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, art. 54, comma 1, lett. b)

- 1 I beni e le aree indicati agli articoli 139 e 146 sono censiti, catalogati e individuati anche su cartografia informatizzata da restituirsi in scala idonea all'identificazione del bene. A tal fine il Ministro, d'intesa con la Conferenza unificata, predispone tecniche di rappresentazione e sistemi informatici tra loro compatibili e interscambiabili.



Una particolare attenzione è da porre alle disposizioni dell'Art. 151 - Alterazione dello stato dei luoghi - (Legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 7; decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 82, commi 1 e 2 e comma 9, aggiunto dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n.431, art. 1) le quali stabiliscono:

- 1 I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi pubblicati a norma dell'articolo 140 o dell'articolo 144 o nelle categorie elencate all'articolo 146 non possono distruggerli né introdurvi modificazioni, che rechino pregiudizio a quel loro esteriore aspetto che è oggetto di protezione.
- 2 I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione.

Con la precisazione che non è richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 151 ai sensi dell'Art. 152 - Interventi non soggetti ad autorizzazione - (Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 82, commi 8 e 12 aggiunti dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431, art. 1) quali:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Altresì nelle aree interessate sono presenti anche categorie di beni sempre soggette alle norme del D.Lgs. 29/10/1999 N. 490 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI), ma in questo caso ai sensi dell'Art. 1 del T.U. il quale stabilisce che i beni culturali che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati secondo le disposizioni del Titolo I in attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, tali beni consistenti in alcuni edifici sono:

- Colonia Reggiana;
- Colonia Adriatica – Soliera Carpi;

i quali sono individuati e disciplinati (come specificato ai capitoli successivi) dalle norme degli articoli seguenti:

Art. 2 - Patrimonio storico, artistico, demo-etno-antropologico, archeologico, archivistico, librario - (Legge 1 giugno 1939, n. 1089, artt. 1; 2, comma 1; 5, comma 1; decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, art. 1; decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, art. 148)

- 1 Sono beni culturali disciplinati a norma di questo Titolo (*in particolare*):

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
 - b) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante;
- omissis
- 2 Sono comprese tra le cose indicate nel comma 1, lettera a):
 - f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
- omissis
- 6 Non sono soggette alla disciplina di questo Titolo, a norma del comma 1, lettera a), le opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

Art. 5 - Beni di enti pubblici e privati - (Legge 1 giugno 1939, n. 1089, artt. 4 e 58; decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1972, n. 3, art. 9, comma 1, lettera a)

- 1 Le regioni, le province, i comuni, gli altri enti pubblici e le persone giuridiche private senza fine di lucro presentano al Ministero l'elenco descrittivo delle cose indicate all'articolo 2, comma 1, lettera a) di loro spettanza.
 - 2 I predetti enti e persone giuridiche hanno l'obbligo di denunciare le cose non comprese nella prima elencazione nonché quelle che in seguito verranno ad aggiungersi per qualsiasi titolo al loro patrimonio, inserendole nell'elenco.
- omissis
- 5 I beni elencati nell'articolo 2, comma 1, lettera a) che appartengono ai soggetti indicati al comma 1 sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo anche se non risultano compresi negli elenchi e nelle denunce previste dai commi 1 e 2.

Altresì, le regole da osservare su tali beni, sono sempre contenute negli articoli del T.U. e principalmente sono i seguenti:

Art. 21 - Obblighi di conservazione - (Legge 1 giugno 1939, n. 1089, artt. 5, comma 2; 11, commi 1 e 2; 12, comma 1; decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, artt. 38, lett. g e 42, comma 1; decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1972, n. 3, art. 9, comma 1, lett. a)

- 1 I beni culturali non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero.
- 2 Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.
- 3 Le collezioni non possono, per qualsiasi titolo, essere smembrate senza l'autorizzazione prescritta al comma 1.



- 4 Gli archivi non possono essere smembrati, a qualsiasi titolo, e devono essere conservati nella loro organicità. Il trasferimento di complessi organici di documentazione di archivi di persone giuridiche a soggetti diversi dal proprietario, possessore o detentore è subordinato ad autorizzazione del soprintendente.
- 5 Lo scarto di documenti degli archivi di enti pubblici e degli archivi privati di notevole interesse storico è subordinato ad autorizzazione del soprintendente archivistico.

Art. 22 - Collocazione - (Legge 1 giugno 1939, n. 1089, artt. 11, commi 1 e 3; 12, comma 2)

- 1 I beni culturali non possono essere rimossi senza l'autorizzazione del Ministero.
- 2 I beni appartenenti agli enti contemplati dall'articolo 5 sono fissati al luogo di loro destinazione nel modo indicato dalla soprintendenza.
- 3 Nel caso in cui il trasporto di beni mobili appartenenti a privati, dichiarati a norma dell'articolo 6, avvenga in dipendenza del cambiamento di dimora del detentore, questi ne dà notizia alla soprintendenza, la quale può prescrivere le misure che ritenga necessarie perché i beni medesimi non subiscano danno.
- 4 Le disposizioni dei commi 1 e 2 non si applicano agli archivi correnti degli enti pubblici e degli organi amministrativi e giudiziari dello Stato.

Art. 23 - Approvazione dei progetti di opere - (Legge 1 giugno 1939, n. 1089, art. 18, comma 1; decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, art. 38, comma 1, lettera d)

- 1 I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dei beni culturali indicati all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c) hanno l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione.
- 2 Il provvedimento di approvazione sostituisce l'autorizzazione prevista all'articolo 21.

Art. 24 - Interventi di edilizia - (Legge 15 maggio 1997, n. 127, art. 12, comma 5)

- 1 L'approvazione prevista dall'articolo 23, relativa ad interventi in materia di edilizia pubblica e privata è rilasciata entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della richiesta, restando comunque impregiudicato quanto disposto dagli articoli 25 e 26.
- 2 Qualora la soprintendenza chieda chiarimenti o elementi integrativi di giudizio, il termine indicato al comma 1 è sospeso fino al ricevimento della documentazione.
- 3 Ove la soprintendenza proceda ad accertamenti di natura tecnica, dandone preventiva comunicazione al richiedente, il termine è sospeso



fino all'acquisizione delle risultanze degli accertamenti d'ufficio e comunque non oltre trenta giorni. Decorso tale termine, previa diffida a provvedere nei successivi trenta giorni, le richieste di approvazione si intendono accolte.

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Altre norme inerenti le tutele ambientali, che interessano le aree comprese negli ambiti territoriali soggetti al Programma di Qualificazione, riguardano il settore funzionale della pericolosità e del rischio idraulico. Lo strumento di pianificazione attualmente vigente adottato dalla locale Autorità di Bacino (non ancora definitivamente approvato) che disciplina gli argomenti in questione è il PIANO STRALCIO DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO il quale individua e norma, fra gli altri temi e ambiti, l'alveo, le fasce fluviali del torrente Marano.

In particolare nell'art. 9 delle Norme:

- al punto 1 si definiscono le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, e tali sono le parti di territorio esterne all'alveo, nelle quali esondano le piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, di pericolosità idraulica molto elevata (aree inondabili per piene con tempo di ritorno di 50 anni) o elevata (aree inondabili per piene con tempo di ritorno compreso tra 50 e 200 anni) [*come sono le aree oggetto di studio della zona del Marano*] (Allegato 3 PAI); nelle tavole di Piano stralcio (Allegato 4 PAI) sono individuate sia le aree inondabili solo nella situazione attuale sia le fasce che risulteranno inondabili anche successivamente alla realizzazione degli interventi strutturali previsti dal Piano stralcio;
- al punto 2 si stabiliscono ruolo e funzioni delle fasce inondabili per piene con tempi di ritorno fino a 200 anni che costituiscono l'ambito di riferimento naturale per il deflusso delle piene. Perciò hanno la funzione del contenimento e della laminazione naturale delle piene e, congiuntamente alle fasce costituite dai terrazzi connessi e dalle conoidi di deiezione e alle fasce ripariali, hanno la funzione della salvaguardia della qualità ambientale dei corsi d'acqua. Le fasce che, anche successivamente alla realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio idraulico previsti dal Piano stralcio, risulteranno inondabili per piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, costituiscono l'ambito territoriale definitivo di deflusso delle piene del Piano di bacino;
- al punto 4 si dettano le seguenti prescrizioni:
 - 4.1. le fasce con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni e le fasce ripariali sono sottoposte alle seguenti prescrizioni, che costituiscono sia misure di tutela per la difesa dai fenomeni alluvionali, immediatamente vincolanti dalla data di adozione del Progetto di Piano stralcio per le fasce inondabili e per le fasce ripariali relative agli alvei individuati dal presente piano, sia indirizzi che dovranno



essere fatti propri dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica perché la difesa dal rischio idraulico e la tutela dei corsi d'acqua siano direttamente interrelate alle scelte di pianificazione:

- a le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le approvazioni di opere pubbliche di cui alla L. 1/78, gli strumenti urbanistici generali e attuativi, e loro varianti, gli accordi di programma dell'art. 34 del D.Lgs 267/00 e le conferenze di cui all'art. 3 bis della L. 441/87, non devono consentire la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, il deposito e lo stoccaggio di materiali di qualsiasi genere, e trasformazioni morfologiche che riducano la capacità di invaso; relativamente ai manufatti edilizi esistenti possono consentire interventi di conservazione e/o finalizzati a ridurre la vulnerabilità dell'edificio, e mutamenti degli usi residenziali e produttivi in tipi di utilizzo compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
 - b sono fatti salvi gli interventi elencati al precedente comma 3, gli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche e viarie esistenti o a nuove infrastrutture a rete, che non comportino rischio idraulico; la realizzazione degli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche e viarie é subordinata al parere vincolante dell' Autorità di bacino per la verifica di compatibilità con le finalità del Piano stralcio; sono fatti salvi anche gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità idraulica della zona, che non comportino edificazione o riduzione della funzionalità idraulica, purché siano attivate opportune misure di allertamento;
 - c successivamente alla realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio idraulico previsti dal Piano stralcio, e alla conseguente modifica delle fasce inondabili, convalidata dall' Autorità di bacino successivamente al collaudo delle opere, nelle aree non più ricomprese nelle fasce inondabili ed esterne alle fasce ripariali, decadono le limitazioni elencate alla precedente lettera a);
 - d gli edifici esistenti destinati ad attività produttive o ad abitazioni, limitatamente a quelli che anche successivamente alla realizzazione degli interventi idraulici previsti dal Piano stralcio risultino esposti a "rischio molto elevato", vanno rilocalizzati in aree non soggette a rischio idraulico, nell'ambito delle scelte insediative degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 1, comma 5, del DL 180/98; gli edifici ricadenti nelle fasce inondabili, successivamente alla rilocalizzazione dell'attività produttiva o della residenza, possono, secondo le disposizioni dei singoli strumenti urbanistici comunali, essere demoliti (con conseguente passaggio dell'area nel patrimonio indisponibile del comune) o essere conservati e utilizzati per usi compatibili con la pericolosità dell'area; questa ultima disposizione va applicata, obbligatoriamente, agli edifici di rilevanza storica o testimoniale;
 - e omissis
- 4.2. le fasce di territorio di alta vulnerabilità idraulica (terrazzi direttamente connessi e conoidi di deiezione), nelle parti non ricadenti nelle fasce



esondabili o nelle fasce ripariali e non interessate da centri abitati o espansioni insediative previste in strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano stralcio, sono sottoposte alle seguenti prescrizioni che costituiscono sia misure di tutela della qualità ambientale del corso d'acqua, immediatamente vincolanti dalla data di adozione del Piano stralcio, sia indirizzi che dovranno essere fatti propri dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:

f le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le approvazioni di opere pubbliche di cui alla L. 1/78, gli strumenti urbanistici generali e attuativi, e loro varianti, gli accordi di programma dell'art. 34 del D.Lgs 267/00 e le conferenze di cui all'art. 3 bis della L. 441/87, possono consentire la realizzazione di nuovi manufatti edilizi solo se strettamente funzionali all'attività agricola, o se costituenti espansioni, di contenute dimensioni e non altrimenti localizzabili, di insediamenti esistenti; sono fatti salvi gli interventi di cui al precedente comma 3 e gli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche a rete e viarie; questi ultimi sono subordinati al parere vincolante dell'Autorità di bacino per la verifica di compatibilità con le finalità del Piano stralcio; per le attività estrattive si applicano le prescrizioni della precedente lettera e);

Omissis.

Altresì all'art. 10 delle Norme del Piano stralcio si:

- Definiscono le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno di 500 anni che sono le parti di territorio, individuate nelle tavole di Piano stralcio (tavv. 3.1 ... 3.6, Allegato 3 e Allegato 4 PAI), nelle quali esondano le piene con tempi di ritorno di 500 anni.
- Prescrive che le fasce con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno di 500 anni sono individuate ai fini della predisposizione, da parte degli organi della protezione civile, dei piani di emergenza di cui al comma 4 dell' art. 1 del DL 180/98, relativi alle aree che presentano potenziali situazioni di rischio idraulico.

La regolamentazione delle attività e degli Interventi edilizi in queste fasce, in assenza di limitazioni di altro tipo, attiene agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Infine all'art. 11 delle Norme del medesimo Piano stralcio si:

prevedono gli interventi finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico nell'ambito territoriale di riferimento e del mantenimento o ripristino della funzionalità idraulica e della qualità ambientale, il Piano stralcio, a tale scopo, prevede interventi puntuali, direttamente correlati alle situazioni in atto, e interventi diffusi, atemporalmente, relativi all'intero bacino sono:

- Gli interventi puntuali, distinti in:
 - interventi strutturali (opere di regimazione idraulica e di difesa idraulica, interventi di adeguamento delle infrastrutture di attraversamento, interventi di rinaturalizzazione;

- interventi manutentivi con carattere di urgenza) e misure di tipo non strutturale (misure di allarme), sono localizzati nelle tavole di piano (Allegato 4 PAI) e descritti nella tab. I delle Norme del PAI (*vedi per il Marino rif. 27MN_R4*). Le aree destinate alle opere di regimazione idraulica e di difesa idraulica vanno salvaguardate dagli strumenti urbanistici comunali per il recepimento delle opere indicate.

L'attuazione degli interventi, secondo le priorità riportate ai diversi gradi di rischio, avviene attraverso i Programmi triennali di intervento di cui agli artt. 21, 22,23 della L.183/89; tali Programmi triennali di intervento devono includere anche uno specifico programma di monitoraggio che documenti le dinamiche evolutive della morfologia dei corsi d'acqua, dei caratteri biologici e dell'andamento del trasporto solido, questi ultimi letti in rapporto alle caratteristiche pedologiche e di utilizzo dei bacini di riferimento dei corsi d'acqua. Le richieste di finanziamento saranno attivate sulla base dei Programmi di triennali intervento e delle priorità da questi individuate.

- Gli interventi diffusi riguardano:
 - a il controllo della quantità delle acque meteoriche che vengono fatte defluire nei corsi d'acqua; a tal fine gli strumenti urbanistici generali devono prevedere che:
 - a1 negli interventi attuabili attraverso piani urbanistici attuativi, venga effettuata la raccolta delle acque meteoriche in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 mc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata; gli invasi di laminazione possono avere capacità inferiore, o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio che documenti le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto alle caratteristiche e alla capacità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori.
 - a2 omissis

Norme in Materia di Inquinamento Acustico Derivante da Traffico Ferroviario (D.P.R. 459/98) e Fascia di Rispetto dalla Ferrovia (D.P.R. n°753/80)

Infine ulteriori norme inerenti le tutele ambientali, d'interesse per gran parte delle aree comprese negli ambiti territoriali soggetti al Programma di Qualificazione, riguardano la materia dell'inquinamento acustico e nella fattispecie quello derivante da traffico ferroviario.

L'argomento è disciplinato dal D.P.R. 459 del 18/11/1998, REGOLAMENTO RECANTE NORME DI ESECUZIONE DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 26 OTTOBRE 1995, N. 447, IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO DERIVANTE DA TRAFFICO FERROVIARIO; nello specifico si tratta della "Fascia territoriale di pertinenza della infrastruttura ferroviaria" di ml. 250 di larghezza, (misurata a partire dalla mezzzeria dei binari esterni) suddivisa in fascia A (quella più vicina all'infrastruttura) di ml. 100 di larghezza e fascia B



(quella più lontana dall'infrastruttura) di ml. 150 di larghezza, previste dall'art. 3 - Fascia di pertinenza - del citato D.P.R. n° 459/98, entro le quali si applicano le disposizioni del medesimo, con principale riferimento agli articoli 2, 3 e 5 ed in particolare:

- L'Art. 2 - Campo di applicazione - precisa che il decreto stesso stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio delle infrastrutture delle ferrovie e delle linee metropolitane di superficie, con esclusione delle tramvie e delle funicolari e che le disposizioni del decreto si applicano:

a) alle infrastrutture esistenti, alle loro varianti ed alle infrastrutture di nuova realizzazione in affiancamento a quelle esistenti;

b) alle infrastrutture di nuova realizzazione.

Alle infrastrutture di cui al comma a) non si applica il disposto degli articoli 2, 6 e 7 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1° dicembre 1997.

- L'Art. 3 - Fascia di pertinenza – indica le fasce sopra descritte e dispone che per le aree non ancora edificate interessate dall'attraversamento di infrastrutture in esercizio, gli interventi per il rispetto dei limiti di cui agli articoli 4 e 5 sono a carico del titolare della concessione edilizia rilasciata all'interno delle fasce di pertinenza di cui sopra.

- L'Art. 5 – (Infrastrutture esistenti e di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 km/h) stabilisce che:

1 Per le infrastrutture esistenti, le loro varianti, le infrastrutture di nuova realizzazione in affiancamento di infrastrutture esistenti e le infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 km/h, all'interno della fascia di cui all'articolo 3, come sopra descritta, i valori limite assoluti di immissione del rumore prodotto dall'infrastruttura sono i seguenti:

a 50 dB(A) Leq diurno, 40 dB(A) Leq notturno per scuole, ospedali, case di cura e case di riposo; per le scuole vale il solo limite diurno;

b 70 dB(A) Leq diurno, 60 dB(A) Leq notturno per gli altri ricettori all'interno della fascia A di cui sopra;

c 65 dB(A) Leq diurno, 55 dB(A) Leq notturno per gli altri ricettori all'interno della fascia B di cui sopra.

2 Il rispetto dei valori di cui al comma 1 e, al di fuori della fascia di pertinenza, il rispetto dei valori stabiliti nella tabella C del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997, è verificato con misure sugli interi periodi di riferimento diurno e notturno, in facciata degli edifici ad 1 m dalla stessa ed in corrispondenza dei punti di maggiore esposizione, ovvero in corrispondenza di altri ricettori.

3 Qualora i valori di cui al comma 1 e, al di fuori della fascia di pertinenza, i valori stabiliti nella tabella C del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 novembre 1997, non siano tecnicamente conseguibili,



ovvero qualora in base a valutazioni tecniche, economiche o di carattere ambientale si evidenzi l'opportunità di procedere ad interventi diretti sui ricettori, deve essere assicurato il rispetto dei seguenti limiti:

- a) 35 dB(A) Leq notturno per ospedali, case di cura e case di riposo;
- b) 40 dB(A) Leq notturno per tutti gli altri ricettori;
- c) 45 dB(A) Leq diurno per le scuole.

omissis

- 6 I valori limite di cui ai commi 1 e 3 devono essere conseguiti mediante l'attività pluriennale di risanamento, con l'esclusione delle infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 km/h, delle infrastrutture di nuova realizzazione realizzate in affiancamento di infrastrutture esistenti e delle varianti di infrastrutture esistenti, per le quali tali limiti hanno validità immediata. In via prioritaria l'attività di risanamento dovrà essere attuata all'interno della intera fascia di pertinenza per scuole, ospedali, case di cura e case di riposo e, all'interno della fascia A, per tutti gli altri ricettori, con le modalità di cui all'articolo 3, comma 1, lettera i), e all'articolo 10, comma 5, della legge 26 ottobre 1995, n. 447. All'esterno della fascia A, le rimanenti attività di risanamento saranno armonizzate con i piani di cui all'articolo 7 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, in attuazione degli stessi.

Ulteriori norme che riguardano l'ambito ferroviario sono quelle che disciplinano le costruzioni lungo i tracciati delle infrastrutture, in particolare nella fascia di ml. 30 di larghezza misurati a partire dalla più vicina rotaia e dal limite esterno delle officine o degli impianti così come disciplinato dall'art. 49 D.P.R. n° 753 del 11/07/1980 NUOVE NORME IN MATERIA DI POLIZIA, SICUREZZA E REGOLARITA' DELL'ESERCIZIO DELLE FERROVIE E DIALTRI SERVIZI DI TRASPORTO e dall'art. 1 D.M. 03/08/1981. All'interno di tali fasce le quali vigono sia nei confronti dei tracciati delle linee ferroviarie sia delle officine e degli impianti di qualsiasi tipo delle Ferrovie dello Stato, si applicano le norme degli artt. 49, 51, 52, 53, 54, 55 e 56 e dell'art. 60 (per l'applicazione di possibili riduzioni delle distanze) del D.P.R. n° 753/80 e le norme dell'art. 1 del D.M. 03/08/1981). In particolare i principali articoli del D.P.R. n° 753/80 recitano testualmente:

“Art. 49

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'art. 1.



Art. 60

Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F. S., per le ferrovie dello Stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56. Omissis “.

**Disciplina delle Funzioni Amministrative in Materia di Demanio
Marittimo e di Zone di Mare Territoriale L.R. 9/2002
– Individuazione Aree Demaniali, Fascia di Rispetto ai sensi
dell’art.55 Del C. D. N. e linea Doganale ai sensi Del D.P.R.
23/01/1973, N. 43**

Le porzioni di territorio identificabili come arenili, nel caso specifico quelli presenti all’interno degli ambiti territoriali considerati per il Programma di Qualificazione, sono sottoposti alla recente normativa Regionale in materia di DISCIPLINA DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA DI DEMANIO MARITTIMO E DI ZONE DI MARE TERRITORIALE, L.R. n. 9 del 31/05/2002 ed alle successive DIRETTIVE approvate, ai sensi della stessa legge, con delibera del Consiglio Regionale n. 468 del 6/03/2003. La legge e le direttive, disciplinano gli usi turistico-ricreativi degli ambiti del demanio marittimo laddove tali destinazioni d’uso siano previste negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, in particolare l’art. 3 – Funzioni delle provincie e dei Comuni – prevede che il Comune approvi un Piano dell’arenile (in conformità alle predette direttive) costituente Piano Operativo Comunale (POC) avente ad oggetto la regolamentazione delle trasformazioni dell’arenile, delle costruzioni esistenti, la dotazione delle aree per servizi pubblici e per tutte le attrezzature in precario necessarie per l’attività turistica.

Tale normativa si applica sulle aree demaniali marittime individuate nelle cartografie allegate nelle quali sono evidenziate anche le aree comprese all’interno della fascia di 30 ml. di larghezza dal limite del Demanio Marittimo assoggettate alle norme dell’art. 55 del Codice della Navigazione il quale dispone che in tale zona l’esecuzione di nuove opere deve essere autorizzata dal capo del compartimento marittimo.

Altresì sulle aree demaniali marittime di cui sopra vigono le norme per la tutela dell’attività di vigilanza fiscale, ai sensi del D.P.R. 23/01/1973, N. 43 e D.L.GS. 08/11/1990, N. 374, in prossimità della linea doganale, costituita “dal lido del mare” inoltre in prossimità delle zone della medesima “linea”, ai sensi dell’art. 19 del D.Lgs. n. 374/90, è vietato eseguire costruzioni ed altre opere di ogni specie, sia provvisorie sia permanenti,....., nonchè spostare o modificare le opere esistenti, senza l’autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale.



Strumenti urbanistici comunali

Comune di Rimini

Per gran parte, se non nella loro totalità, delle aree incluse nell'ambito del Programma è necessario porre a riferimento le previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e più precisamente:

- tutte le area comprese fra Via Cavalieri di Vittorio Veneto – Viale Principe di Piemonte e la ferrovia ,con esclusione del Nucleo abitato con accesso da Via Teramo e la colonia Novarese e relativa area di pertinenza, sono aree per le quali le previsioni del PRG adottato sono state stralciate dalla Provincia in sede di approvazione del PRG con delibere di G.P. n.351 del 3/8/99 e n. 379 del 12/8/99;
- il Nucleo residenziale esistente con accesso da Via Teramo è classificato in zona “ BT0 – Zona residenziale edificata con conservazione del carico urbanistico e della tipologia” disciplinato dall’art.24.4 delle NTA del PRG.
- Le Colonie: Bianca, Santo Volto, Novarese, Bolognese e le rispettive aree di pertinenza sono classificate in zona “ BT5 – Zona di recupero delle ex Colonie” disciplinato dall’art. 24.8 delle NTA del PRG.
- La Colonia Villa Margherita e la rispettiva area di pertinenza è classificata in Zona “ “ G3.1 – Area a verde di pubblica utilità” disciplinato dall’art. 26.1.3 delle NTA del PRG;
- Il Talassoterapico è classificata in Zona “ “ G3.1 – Area a verde di pubblica utilità” disciplinato dall’art. 26.1.3 delle NTA del PRG;
- Le Colonie Novarese, Bolognese, Villa Margherita , il Talassoterapico e le rispettive aree di pertinenza rientrano nella perimetrazione delle zone “ BT4 – Zone da assoggettare a progetto speciale” disciplinato dall’art. 24.8 scheda 8.7 delle NTA del PRG;
- aree classificate ad “ Arenile” disciplinate dall’art.24. 11 delle NTA del PRG;

Come indicato in premessa sono cogenti le prescrizioni del P.T.C.P. a cui porre riferimento per tutti gli interventi che ricadono nell’ambito in esame.

Infine tutti gli ambiti interessati dalla “Città delle Colonie” sono stati individuati dal Consiglio Comunale con delibera n.186 del 2 dicembre 1999 ,assunta ai sensi dell’art.2 della Legge Regionale n.19 del 3/7/1998 ,all’interno dell’ambito da assoggettare a riqualificazione Urbana del Marano” con l’obiettivo di:

- a) valorizzare il patrimonio ambientale e paesaggistico della zona,
- b) favorire l’azione di recupero delle Colonie,
- b) valutare compiutamente all’interno dell’ambito del Marano le grandi infrastrutture di progetto (TRC, collegamento TRC – aeroporto, Nuova

viabilità di collegamento tra il Comune di Rimini e il Comune di Riccione) che vengono ad interessare fortemente l'ambito del Marano ancorchè esterna al perimetro "Città delle Colonie".

Obiettivi in particolare quelli riportati ai punti a) b) per l'ambito di riqualificazione urbana che sono chiaramente propri per l'ambito "Città delle Colonie" parte integrante e strategica per la riqualificazione complessiva dell'intero ambito del Marano

Comune di Riccione

Le porzioni di territorio, presenti all'interno dell'ambito territoriale considerati per la redazione del Programma di Qualificazione, sono normate da più strumenti urbanistici generali, le cui previsioni, per alcuni, risultano in parte abrogate, ai sensi dell'art. 37 per contrasto con le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed altresì con le prescrizioni immediatamente cogenti contenute nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e precisamente:

- VARIANTE GENERALE AL P.R.G. 1968 - P.R.G./ V. - 1985 - approvata definitivamente nel 1988 - pianifica parte di territorio della "Zona Sud" posto a mare della strada litoranea (lungomare di Viale Torino) e tutto il territorio della "Zona Marano" (rif. tav. 1.3 - P.R.G./V. - 1985) escluso dalla pianificazione relativa alla VARIANTE "ZONA MARE" 1996, ma comunque con le norme tecniche di attuazione per le parti generali, parametriche, interventi ed usi, oltre a quelle norme riguardanti gli (UF2) e (UF5), le ville, gli immobili di valore ambientale, i giardini di pregio e di pertinenza degli edifici precedenti, così come modificate e/o sostituite dalle norme tecniche di attuazione della variante "1996" stessa;
- VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G./ V. 1985 - RELATIVA ALLA "ZONA A MARE - 1996" - approvata definitivamente nel 1998 - la Variante Specifica pianifica cartograficamente solo *una* piccola porzione di territorio ~~sia della "Zona Sud" sia della "Zona Nord"~~, mentre interessano l'intero ambito le norme relative agli (UF2) e (UF5), ville, immobili di valore ambientale, giardini di pregio e di pertinenza degli edifici precedenti, ed altresì come già detto in precedenza, le norme generali, parametriche, interventi, usi, e tutte quelle norme espressamente richiamate nelle N.T.A. della presente variante, che prevalgono sulle precedenti contenute nei precedenti strumenti urbanistici generali;

inoltre nello stesso ambito territoriale sono vigenti anche i seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE E S. V.- approvato nel 1994 - interessa entrambe i territori oggetto del Programma di Qualificazione, anche se gran parte degli arenili presenti nei due ambiti



sono disciplinati da norme transitorie che rimandano alle norme quadro del P.R.G./ V. 1985 confermando in definitiva lo stato di fatto dell'epoca e quindi, per quanto riguarda i territori in oggetto, progettando solo modeste porzioni di arenile;

- PROGRAMMA ATTUATIVO NEGLI AMBITI "CITTA' DI COLONIE" DEL COMUNE DI RICCIONE IN ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 28/02/1995 – (tale atto anche se non è un tipico strumento attuativo codificato nella legislazione urbanistica, riveste comunque un ruolo di regolamentazione attuativa edilizia). Il programma, in applicazione dell'art. 16 ed in coerenza con gli artt. 13, 15, e dell'art. 8 dell'appendice alle norme del PTPR, di fatto ha finora disciplinato esclusivamente gli interventi (con le relative modalità) e le destinazioni d'uso per gli edifici delle "Colonie Marine" esistenti nei due ambiti delle "Città di Colonie" individuati dal PTPR e situati a "Nord" e a "Sud" del territorio Comunale, di cui quello a "Nord" interessato quindi Programma di Qualificazione in oggetto;

Infine parte dei territori interessati dal Programma di Qualificazione sono stati individuati, dal Consiglio Comunale con delibera n° 168, del 6/12/1999, assunta ai sensi dell'art. 2, della Legge Regionale n° 19, del 3/07/1998 fra gli "Ambiti da assoggettare a Riquilificazione Urbana" e precisamente:

- Ambito "Zona Marano" che comprende tutte le aree oggetto del Programma nella "Zona Nord" ed anche una notevole porzione di territorio compreso tra la ferrovia, il Torrente Marano e la strada "Statale Adriatica";

con l'obiettivo:

- a) di valorizzare il patrimonio ambientale e paesaggistico della zona;
- b) di creare nuovi insediamenti a destinazione diversificata sulla base delle potenzialità offerte dal PTCP;
- c) di valutare compiutamente all'interno del sistema "Marano" le grandi infrastrutture di progetto (TRC, collegamento TRC – aeroporto, Nuova viabilità di collegamento tra il Comune di Rimini ed il Comune di Riccione) che vengono ad interessare fortemente gli ambiti in esame; *no ancorchè esterna al perimetro "Città delle Colonie".*

Obiettivi in particolare quelli riportati ai punti a) b) per l'ambito di riqualificazione urbana che sono chiaramente propri per l'ambito " Città delle Colonie" parte integrante e strategica per la riqualificazione complessiva dell'intero ambito del Marano

Progetti comunali

Comune di Riccione

Gli ambiti territoriali medesimi sono interessati da progetti comunali specifici di vario genere, e precisamente:



- PROCEDURA CONCORSUALE PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO A FRONTE DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO FUNZIONALE DELLE "COLONIE REGGIANA ED ADRIATICA" – atti Consiglio Comunale n. 31 del 28/03/2001 e Giunta Comunale n. 227 dell'11/12/2001 – Si tratta della procedura concorsuale aperta (pubblico incanto) per l'assegnazione in godimento e il contestuale diritto di sfruttamento economico, degli immobili di proprietà comunale denominati Colonia Reggiana e Colonia Adriatica" interessati dal Programma di Qualificazione della "Zona Nord", a fronte dell'obbligo di esecuzione degli interventi necessari al ripristino funzionale del loro assetto edilizio con utilizzazione fra quelle consentite dal P.T.P.R. e dal P.T.C.P. (nello specifico l'aggiudicatario ha proposto l'attività ricettiva).
- PROGETTO PER LAVORI DI REALIZZAZIONE DI "ELEMENTI DI AREDO URBANO IN VIALE D'ANNUNZIO" DENOMINATO "LE PORTE DI RICCIONE" – deliberazione di Consiglio Comunale n.76 del 26/07/2001 (primo atto) – Il progetto riguarda i lavori di riqualificazione di un tratto di Viale D'Annunzio, mediante la ristrutturazione completa del viale con inizio dal confine con Rimini, la realizzazione di una pista ciclabile nel tratto ponte sul Marano – confine comunale con Rimini e di due balconate pedonali e panoramiche poste ai lati del ponte medesimo.

OBBIETTIVI DEL PROGRAMMA ED AZIONI PROGRAMMATICHE IN ATTO. INDIRIZZI PER LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Come indicato in premessa complessivamente si percepisce nell'ambito un considerevole degrado di carattere fisico e d'uso, legato all'abbandono di aree ed ex colonie ed alla presenza di usi impropri e marginali del territorio.

A fronte di questa situazione, ne consegue l'ampia potenzialità di trasformazione di questo tratto di territorio, che rappresenta caratteristiche peculiari.

Se si considera che sulla base del P.T.C.P. gran parte delle aree dell'ambito "Città delle Colonie", comprese fra la delimitazione dell'ambito verso monte ed il mare, devono garantire la continuità del sistema di verde trasversale e l'arenile per favorire il recupero e la valorizzazione delle colonie e delle relative aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico – abitativa l'attuale conurbazione costiera, si comprende quanto si importante la riqualificazione ambientale dell'ambito considerato per evitare nel contempo il consolidarsi ulteriore del degrado.

Finalità principale dell'azione che si intende attivare con il presente programma, sarà quindi la promozione della riqualificazione complessiva delle

aree, attraverso la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico della zona, il recupero delle principali colonie, la creazione, partendo dalle opportunità e direttive del P.T.C.P., di nuovi insediamenti a destinazione diversificata e la realizzazione delle opportune infrastrutture ed opere di urbanizzazione.

Chiaramente gli obiettivi delineati sono dettati da un orientamento di base che prevede la traduzione in positivo dei “ vincoli” passando da una logica vincolistica astratta, che fino ad ora non ha conseguito apprezzabili risultati, ma , al contrario, ha generato uno stato di degrado fisico e sociale del territorio interessato ad un atteggiamento di consapevolezza della necessità di un duplice coinvolgimento di soggetti pubblici e privati per il raggiungimento di azioni pienamente rispondenti alle esigenze pubbliche e al raggiungimento di quei requisiti di “ qualità” che sono propri di questo programma.

Valorizzazione ambientale e paesaggistica come obiettivo principale dunque dell’operazione di riqualificazione di queste porzioni di territorio, sviluppando un’opera di concertazione che contemperi il prevalente interesse pubblico con le giustificate aspettative di valorizzazione delle proprietà da parte dei privati.

Come più volte evidenziato il presente programma si presenta come uno strumento complesso sia per le trasformazioni e gli interventi che si intende attivare sia per l’orientamento delle successive fasi di pianificazione del territorio ed il coordinamento dei progetti che vi afferiscono parte dei quali dovranno chiaramente essere coordinate fra le due Amministrazioni.

La possibilità di inserimento di attività di grande consistenza quantitativa e qualitativa attraverso il recupero di grandi edifici dismessi rappresentati dalle colonie marine, congiuntamente alla necessità di valutare l’inserimento delle diverse infrastrutture esistenti e di progetto (ferrovia BO-AN), metropolitana di costa con la fermata ed il raccordo per l’aeroporto, l’innesto della nuova strada di collegamento fra il Comune di Rimini e Riccione) la necessità di qualificare soprattutto nel comune di Riccione le aree edificate, e nel contempo preservare le aree inedificate che in particolar modo vengono ad interessare l’ambito del Marano che, pur non possedendo le caratteristiche naturali originarie ma presentandosi semplicemente come aree abbandonate, richiedono operazioni di un attento recupero ambientale in quanto anch’esse come le colonie risultano strategici per l’intero comparto costiero provinciale.

Altro tema fondamentale del programma , stante il forte degrado fisico e sociale più volte rilevato, è la necessità di una forte azione di recupero e di riqualificazione del urbanizzato esistente che passa attraverso la creazione di un vero e proprio sistema “ verde” che sia al tempo stesso momento di aggregazione e di rottura con un intorno molto edificato.

Il presente programma parte altresì dalla consapevolezza di intervenire su aree non omogenee con l’obiettivo però di garantire da un lato la

riqualificazione del edificato in gran parte di proprietà privata, dall'altro di costituire vere e proprie aree a forte valenza ambientale.

Le politiche di intervento che le due Amministrazioni Comunali intendono mettere in campo con il presente Programma, tenuto conto del quadro conoscitivo redatto e degli obiettivi delineati, verranno di seguito individuate ed illustrate.

Azioni programmatiche e ambiti interessati

Ambiti territoriali di qualificazione turistica

Rappresentano sicuramente gli ambiti più importanti sui quali crediamo si giochi anche parte importante del futuro della nostra economia turistica e sulla base di questa consapevolezza l'azione di recupero delle strutture delle colonie marine e delle rispettive aree di pertinenza è indirizzata esclusivamente ai fini turistici.

Qualcosa è già stato fatto (nel Comune di Riccione: Colonia Reggiana, Colonia Adriatica, Colonia Primavera) ed è su questa linea che le due Amministrazioni intendono proseguire, incentivando l'utilizzo delle colonie ai fini ricettivi alberghieri.

Sempre in questa direzione il Comune si è attivato per il recupero delle aree e degli immobili delle ex colonie Savioli, incentivando al contempo la creazione di momenti alternativi, quindi non solo ricettivo alberghiero, ma la creazione di una serie di strutture ed attività economiche che abbiano una specificità legata ai temi del mare, del turismo sportivo e che vadano a colmare quella mancanza di risposte che oggi le città aspettano.

Sempre a questo proposito preme anche evidenziare l'azione posta in essere dal Comune di Rimini che, al fine di sviluppare le potenzialità di Riminiterme e promuovere l'ingresso nella compagine sociale della società, di un socio privato di adeguate competenze nella gestione delle attività termali ha affidato alla Ernest & Young S.p.a. l'incarico di assistenza nella cessione di una quota di maggioranza di Riminiterme S.p.a. da attuarsi attraverso la selezione, con procedura di evidenza pubblica e nel rispetto dei principi posti dal legislatore comunitario e nazionale, di un soggetto privato che dovrà acquisire tale partecipazione e garantire un adeguato livello di investimenti nell'osservanza dei criteri di interesse pubblico stante il particolare rilievo della gestione delle attività termali sul tessuto socio – economico del territorio.

Al fine di porre in essere tutte le condizioni utili e necessarie per raggiungere questo obiettivo in ordine al processo di valorizzazione di Riminiterme e nella strategia più complessiva di riqualificazione dell'ambito del Marano il Comune di Rimini ha proceduto all'acquisto dalla Regione Emilia Romagna della Colonia Novarese e fissato gli indirizzi per il conferimento della citata Colonia e relativa area a Riminiterme S.p.a.



Le azioni poste in essere dal Comune di Rimini delineano chiaramente e compiutamente la possibilità concreta di costituire nell'ambito in esame un polo di offerta legato al benessere (stabilimento termale più struttura ricettiva con annessa beauty farm ed altri servizi) fino a configurare un vero e proprio “ Villaggio della salute”. Un progetto questo che certamente non potrà non riguardare anche se non in modo direttamente collegato, le aree libere adiacenti alla colonia Novarese che dovranno comunque rappresentare punto di eccellenza del più ampio sistema “ verde” di connessione del edificato esistente in particolare rappresentato dal sistema “ colonie” e l'arenile dell'intero ambito del Marano.

Tutto questo con la precisa e dichiarata volontà di riqualificare la zona anche sotto il profilo della qualità edilizia.

Favorire il recupero delle colonie marine e delle rispettive aree di pertinenza attraverso procedure di intervento diretto da parte dei soggetti proprietari e modalità di intervento sui citati edifici e relative aree rispettose dei dettami del PTCP precedentemente riferiti. Alla strumentazione urbanistica dei singoli Comuni il compito di tradurre le presenti scelte di Programma.

La volontà che viene espressa con il presente Programma è quella che vede incentivare la riqualificazione delle aree a campeggio presenti nel comune di Riccione, cercando di adeguare gli interventi alle nuove esigenze di turismo all'aria aperta con la dotazione di tutti quei servizi innovativi e di supporto che oggi gli utenti di tali strutture richiedono mentre si lavorerà per riconvertire l'area dell'attuale campeggio presente all'interno dell'ambito nel Comune di Rimini nel più ampio sistema del “ verde” che dovrà caratterizzare l'intorno delle colonie presenti nell'ambito del Marano.

Ambiti urbani residenziali da consolidare

Come si evidenzia nel quadro conoscitivo e nelle planimetrie allegate al presente Programma la presenza degli ambiti urbani residenziali significativi all'interno del perimetro “ Città delle Colonie” è presente nella quasi totalità nel territorio del Comune di Riccione. Su questi ambiti le politiche che dovranno essere messe in campo sono quelle che saranno poi attuate nella restante parte del territorio del comune di Riccione sugli ambiti già consolidati.

IL tema della riqualificazione del tessuto esistente passa attraverso una ottimizzazione dei servizi esistenti: percorsi pedonali, piste ciclabili, verde urbano, viabilità, parcheggi e illuminazione, sottoservizi, qualità dell'aria, qualità dei servizi al cittadino (smaltimento rifiuti, servizi alla persona, scuola, servizi di assistenza).

Tutto questo dovrà essere accompagnato da un rapporto sinergico col privato che veda lo stesso partecipe di questa riqualificazione attraverso un lavoro attento sulla qualità edilizia.

Ambiti territoriali ecologicamente rilevanti

In questi ambiti già il vigente PTCP identifica le politiche che dovranno essere perseguite per la tutela di queste aree strategicamente indispensabili per lo sviluppo equilibrato di tutta la zona oggetto del Programma.

Fondamentalmente sarà perseguita la linea dell'acquisizione di queste aree al patrimonio pubblico.

Questa linea dovrà essere sviluppata con una politica chiara legata agli incentivi e alla riconversione delle colonie così come definite negli ambiti territoriali di riqualificazione turistica sopracitati.

Risulterà poi importante che queste aree diventino ad un tempo collegamento fra l'arenile, l'edificato e le aree turistiche, lavorando per la creazione di veri e propri parchi urbani che non vivano isolati dal contesto ma che siano momenti significativi per il ridisegno complessivo dell'intera zona del Programma.

Sistema relazionale della mobilità'

Gli obiettivi che vengono dettati con il presente Programma è anche in questo caso in sintonia con quella indicata dal Piano Territoriali di Coordinamento Provinciale.

Per l'ambito del Marano le due Amministrazioni hanno già programmato di condividere politiche comuni di gestione della mobilità esistente e di progetto (prosecuzione di via Roma quale viabilità di collegamento tra il Comune di Rimini ed il Comune di Riccione).

Sostanzialmente il risultato più importante che dovrà essere perseguito sarà quello di alleggerire l'attuale asse di scorrimento nord – sud (litoranea) per dirottare, con la creazione di nuove arterie di scorrimento, tutto il traffico a ridosso dell'attuale linea ferroviaria.

Questo aiuterebbe il processo di riqualificazione delle aree interessate dal programma creando sempre quell'effetto di collegamento dell'arenile con le aree immediatamente prospicienti attualmente divise dall'asse di scorrimento della litoranea.

Le politiche che si intendono mettere in gioco, riguardano anche la creazione di un sistema di parcheggi organici, oltre alla creazione di percorsi protetti pedonali, ciclabili per tutte le zone dell'ambito.

Indirizzi per la strumentazione urbanistica

Comune di Rimini

In sintonia con gli obiettivi precedentemente delineati si dovrà procedere ad uniformare la vigente strumentazione urbanistica del territorio interessato dal presente programma in particolare:

Colonie

- Identificazione, perimetrazione aree di pertinenza in sintonia con quanto evidenziato nel quadro conoscitivo;
- Modalità di intervento nel rispetto delle disposizioni del PTCP, in sintonia con la classificazione di appartenenza descritte in premessa, dalla lettura ed analisi storica dei singoli edifici;
- Sui progetti d'intervento relativi alle Colonie marine vincolate ai sensi del DLgs. 490/99, dovrà essere acquisito il competente parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici;
- Procedure di intervento diretto di iniziativa dei soggetti privati proprietari o aventi titolo,
- Introduzione di specifiche prescrizioni nella realizzazione dei parcheggi e/o costruzioni interrato e parcheggi a raso nelle aree di pertinenza delle colonie limitando gli interventi di impermeabilizzazione dei suoli e nel rispetto di quanto previsto all'art. 32 bis, comma 8 delle norme del PTCP;
- Destinazioni d'uso indirizzate in generale a favorire il ricettivo turistico e la creazione del polo di offerta del benessere (stabilimento termale più struttura ricettiva con annessa beauty farm ed altri servizi di supporto) che dovrà caratterizzare la colonia Novarese ed il Talasoterapico;

Edifici non appartenenti alle colonie marine

- Identificazione, perimetrazione aree di pertinenza in sintonia con quanto evidenziato nel quadro conoscitivo;
- Modalità di intervento in sintonia con le disposizioni del PTCP, limitando l'intervento di ristrutturazione edilizia ovvero precludendo l'intervento di "demolizione con ricostruzione" sull'edificio del Talassoterapico, mentre per il nucleo abitato con accesso da Via Teramo si confermano le vigenti disposizioni del PRG
- Destinazioni d'uso per il nucleo abitato con accesso da Via Teramo si confermano le vigenti disposizioni del PRG; sul Talassoterapico si considerano compatibili tutte le attività esistenti ed in sede di progetto unitario con la colonia Novarese potranno esse localizzate nel Talassoterapico anche funzioni complementari e connesse a quelle insediate nella citata colonia;
- si ritiene incompatibile con gli obiettivi del programma per l'ambito in esame la presenza della stazione di carburante;
- limitazione degli interventi di impermeabilizzazione dei suoli.

Aree incolte e/o parzialmente utilizzate

Le aree a cui ci si riferisce sono quelle situate fra la Via Cavalieri di Vittorio Veneto, Viale Principe di Piemonte e la Ferrovia, escluse quelle di pertinenza della colonia Novarese e del Nucleo abitato con accesso da Via Teramo, sono vocate a costituire il sistema "verde" di connessione tra l'arenile ed il sistema

Colonie dell'ambito territoriale ecologicamente rilevante dell'intero Programma.

Comune di Riccione

Il presente Programma individua, nell'ambito *in oggetto*, due categorie di aree, distinte in EDIFICATE e NON EDIFICATE, comprese od escluse dal Programma stesso. Per entrambe le categorie di aree descrive gli obiettivi da raggiungere al fine di ottenere una loro riqualificazione, determina gli indirizzi relativi al loro utilizzo e disciplina le principali modalità d'attuazione mediante strumenti urbanistici generali ed attuativi, e d'intervento edilizio sugli immobili esistenti o da insediare ed una prima indicazione di carattere economico relativa all'attuazione del Programma.

Per l'ambito e per le due categorie di aree in essi contenute il Programma individua i seguenti obiettivi generali:

- promuovere la valorizzazione dell'identità dei luoghi attraverso la qualificazione degli elementi peculiari esistenti, costituiti:
- da elementi naturali ed ambientali quali l'Arenile ed alcune aree scoperte, ad esso connesse, di pertinenza delle Colonie, dalle aree limitrofe al Torrente Marano, dal corso d'acqua stesso, per il quale occorre migliorare la qualità delle sue acque e favorire opere per la massima rinaturalizzazione ambientale della foce, promuovendo politiche di sensibilizzazione e d'intervento di tutti gli Enti e soggetti interessati al disinquinamento delle acque e all'utilizzo a fini pubblici delle aree lungo gli argini e da alcuni territori aperti, anche utilizzati ancora a fini agricoli, i quali fra l'altro costituiscono i reali Varchi (visivi) a Mare da mantenere e potenziare;
- dagli edifici delle Colonie e dal complesso del consolidato edificato Alberghiero e Residenziale ;
- innovare e qualificare il sistema delle strutture balneari esistente favorendone l'integrazione con le strutture di carattere Ricettivo Alberghiero e di Pubblico Esercizio esistenti e di nuova previsioni contenute nel presente Programma;
- consolidare e qualificare il sistema Ricettivo esistente favorendone la sua futura integrazione con le nuove previsioni contenute nel presente Programma;
- favorire l'insediamento di un sistema locale del commercio di vicinato, riqualificare i locali pubblici esistenti e prevederne l'insediamento di nuovi al fine della rivitalizzazione degli spazi urbani pubblici;
- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti Ricettivi e Residenziali esistenti, promuovendo, sia la riqualificazione urbana e la rifunzionalizzazione dei tessuti esistenti, specialmente quelli delle Colonie Marine, riconvertendoli ad usi ricettivi e commerciali, sia la qualità architettonica degli interventi;
- potenziare il sistema delle dotazioni territoriali, attraverso la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in particolare aree a verde attrezzato e a



- parco ed anche di infrastrutture per l'urbanizzazione dei nuovi insediamenti e per la mobilità di progetto utilizzando le aree libere ed inedificate;
- perseguire in generale la riduzione del traffico nella Zona Mare ed in particolare, per l'ambito in esame, sul lungomare favorendone, per ampi tratti, la loro pedonalizzazione, mediante il trasferimento del traffico veicolare su tracciati arretrati e soprattutto di nuova realizzazione inseriti nel sistema relazionale della mobilità di collegamento con i Comuni di Rimini e Misano Adriatico.

Ciò premesso nello specifico il programma disciplina l'Ambito della Zona "Aree del Marano" così come di seguito.

Le aree presenti nel settore territoriale in esame, sono state individuate (nella quasi totalità), dal Consiglio Comunale con delibera n° 168, del 6/12/1999, assunta ai sensi dell'art. 2, della Legge Regionale n° 19, del 3/07/1998, fra gli "Ambiti da assoggettare a Riqualficazione Urbana".

Inoltre la maggior parte delle medesime aree, nello specifico quelle poste a monte del lungomare (viale D'Annunzio), sono state comprese dall'adottato "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" fra quelle attualmente inondabili in parte con tempo di ritorno di 50 anni e totalmente con tempo di ritorno di 200 e 500 anni e fra quelle che risulteranno inondabili solo con tempo di ritorno di 500 anni, anche successivamente alla realizzazione di interventi strutturali previsti dal citato "Piano Stralcio".

Tali condizioni di rischio idraulico determinano delle prescrizioni vincolanti sino alla realizzazione degli interventi strutturali di cui sopra, e precisamente non si possono prevedere né realizzazioni di nuovi manufatti edilizi, né trasformazioni di quelli esistenti con mutazione delle destinazioni verso usi che incrementino la presenza di persone, ed altresì non sono consentite trasformazioni morfologiche che riducano la capacità di invaso; tutto ciò determina, per le aree interessate dai vincoli, una fase di temporanea inattuabilità sia delle eventuali nuove edificazioni proposte dal presente Programma sia delle previsioni da assumere in strumenti urbanistici correlati al Programma stesso.

Per le due categorie di aree come precedentemente individuate, sia per quelle comprese sia per le escluse dal Programma, relativamente all'ambito considerato, si descrivono le seguenti caratteristiche, obiettivi specifici, classificazioni, previsioni, possibili utilizzi ed interventi prefissati dal Programma medesimo:

A.1) Aree edificate:

1)

Sono aree diffusamente edificate ad assetto urbanistico consolidato e/o rappresentano anche porzioni di ambiti che necessitano di politiche di riorganizzazione urbana, individuate in parte all'ART. 24, quali – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE, in gran parte all'ART. 25, quali – ZONE URBANIZZATE IN AMBITO COSTIERO - ed un'altra

rilevante parte all'ART. 32 bis come – COLONIE MARINE, delle norme di attuazione del PTCP.

Tali aree, secondo le caratteristiche dei tessuti urbani, degli edifici esistenti e delle destinazioni d'uso in atto all'interno degli stessi e delle specifiche connotazioni urbanistiche, ambientali ed economiche, ancorché alcune di esse comunque escluse dal presente Programma, sono classificate dal medesimo, come di seguito:

- Aree edificate a destinazione Ricettiva Alberghiera da confermare (escluse dal P.);
- Aree edificate a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare (comprese nel P.);
- Aree edificate a destinazione Residenziale da confermare (escluse dal P.);
- Aree edificate a destinazione Residenziale a bassa densità edilizia, con pertinenze di valore ambientale da confermare (comprese nel P.);
- Aree per Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per l'Urbanizzazione da confermare (escluse dal P.);

e per ognuna di esse si esplicitano le seguenti connotazioni, destinazioni e modalità d'attuazione ed intervento:

1a) Aree edificate a destinazione Ricettiva Alberghiera da confermare (escluse dal P.).

Sono aree edificate esclusivamente a destinazione Ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato che presentano un medio livello di qualità urbana e ambientale, ma in alcuni casi un mediocre stato di conservazione degli edifici. In queste aree è da consolidare, qualificare e integrare il sistema Ricettivo esistente, migliorare la qualità edilizia ed architettonica degli edifici esistenti, ed infine potenziare il sistema delle dotazioni territoriali.

Dette aree costituiscono porzioni circoscritte di ambiti territoriali individuati agli ARTT. 24, in piccola parte e principalmente 25, come sopra descritti, delle Norme del PTCP.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme dei suddetti articoli di PTCP;

1b) Aree edificate a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare (comprese nel P.).

Sono aree edificate, attualmente, esclusivamente a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera, (Colonie) le quali presentano uno scarso livello di qualità urbana e ambientale, ed un mediocre stato di conservazione degli edifici che in alcuni casi sono fatiscenti.

Dette aree costituiscono porzioni circoscritte dagli ambiti territoriali individuati agli ARTT. 24 e 25, come sopra descritti, ed individuate all'ART. 32 bis, come – COLONIE MARINE – delle Norme del PTCP, che necessitano di politiche di riorganizzazione urbana, perseguibili attraverso l'implementazione dei sistemi (principalmente) Ricettivo ed in parte Commerciale e di Servizio, cercando di raggiungere l'integrazione con le realtà esistenti e la sostituzione di gran parte



degli edifici esistenti per elevare la qualità edilizia ed architettonica dei tessuti urbani.

Altresì è indispensabile, per creare un livello alto di qualità urbana e ambientale, potenziare il sistema delle dotazioni territoriali e realizzare nuove infrastrutture per l'urbanizzazione, mediante anche l'utilizzo integrato delle aree non edificate, sulle quali, applicare la perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000, trasferendo la maturata capacità edificatoria sulle aree edificate in oggetto e/o su quelle per i nuovi insediamenti.

Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del PTCP oltre che alle indicazioni di cui ai successivi specifici punti;

I piani urbanistici attuativi pubblici e/o privati, previsti per tali aree dai futuri strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 o da specifica variante urbanistica di recepimento del PTCP, devono perseguire i seguenti obiettivi:

- mantenimento degli spazi liberi di pertinenza delle colonie per favorire il collegamento alle aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale soprattutto in corrispondenza dei varchi a mare;
- il mantenimento dei caratteri tipologici - architettonici rilevanti e l'eliminazione delle superfetazioni;
- limitazione degli interventi di impermeabilizzazione dei suoli;

1c) Aree edificate a destinazione Residenziale da confermare (escluse dal P.).

Sono aree diffusamente edificate prevalentemente a destinazione Residenziale equamente ripartita tra residenza permanente e temporanea turistica, con presenza di usi complementari alla residenza ed al turismo, ad assetto urbanistico consolidato che presentano un medio livello di qualità urbana e ambientale con qualche episodio recente di buona qualità edilizia ed architettonica.

In queste aree si prevedono il consolidamento e la qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari esistenti, il potenziamento delle dotazioni territoriali, ed interventi edilizi, sugli edifici esistenti volti ad elevarne la qualità edilizia ed architettonica, e di nuove edificazioni sui pochi lotti liberi.

Dette aree costituiscono porzioni circoscritte di ambiti territoriali individuati agli ARTT. 24, in piccola parte e principalmente 25, come sopra descritti, delle Norme del PTCP.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme dei suddetti articoli di PTCP;

1d) Edifici di valore Storico-Testimoniale con pertinenze di valore ambientale da confermare (compresi nel P.).

Sono edifici di valore storico-testimoniale, così come anche individuati ai sensi degli Artt. IV-3.01 e VI-1.05, delle N.T.A. del Vigente PRG/V/S Zona Mare del 1996, a destinazione Residenziale di tipo Civile e/o ex Rurale e con giardini e o ampie aree di pertinenza di considerevole valore ambientale.



In queste aree si prevedono il consolidamento e la qualificazione degli usi abitativi anche di carattere turistico ed il recupero e valorizzazione ambientale delle aree scoperte al fine di trasformarli in giardini privati o piccoli parchi anche di uso pubblico.

Dette aree costituiscono porzioni circoscritte dell'ambito territoriale individuato all'ART. 24, come sopra descritto, delle Norme del PTCP.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del PTCP;

1e) Aree per Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per l'Urbanizzazione da confermare (escluse dal P.).

Sono le aree attualmente utilizzate, nel caso specifico, per giardini di quartiere, per attrezzature sportive pubbliche, per viabilità, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili e per attrezzature tecniche e tecnologiche.

Per quanto attiene l'aspetto viabilistico e la sosta, la rete principale della zona è costituita in senso longitudinale dal lungomare e, in senso trasversale, dalle strade di penetrazione che provengono dalla zona a monte della ferrovia; tutto il resto della rete viaria, in buona parte sprovvista di marciapiedi realmente percorribili, risulta di modeste dimensioni ed è interessata da una miriade d'accessi alle proprietà private prospicienti che provocano a volte impedimenti al traffico veicolare e che limitano la sosta lungo le strade.

Nella stragrande maggioranza dei casi, non esistono piazzole interne alle proprietà per le operazioni di carico e scarico dei mezzi di servizio alle attività turistiche.

La zona in esame presenta comunque, rispetto al resto della fascia a mare della ferrovia, una situazione di congestionamento decisamente modesta sia per la limitata presenza di attività ricettive e commerciali sia per i vasti territori liberi ancora presenti.

Sia l'uso della spiaggia, sia la possibilità di utilizzare ampie zone di parcheggio poste nelle immediate vicinanze, sia la presenza di alcune spiagge libere, favoriscono l'affermarsi del turismo del fine settimana riferito alla popolazione locale e dell'entroterra e del turista delle città vicine che si muove essenzialmente nei giorni festivi e prefestivi.

Sul Viali D'Annunzio, che rappresenta il lungomare della zona nord, si svolge un traffico senza limitazioni di sorta, che parte è costituito da spostamenti locali di breve tragitto e parte da attraversamento in senso longitudinale verso le zone confinanti di Rimini e Misano Adriatico.

Nonostante la ancora modesta presenza di attività turistiche in zona, si evidenzia nel periodo estivo una notevole movimentazione di automezzi pubblici e privati; i primi vengono individuati nei bus di linea della TRAM e dei pulman delle agenzie di viaggio, mentre i secondi si contraddistinguono soprattutto nei mezzi di servizio alle attività di spiaggia ed ai locali pubblici presenti in zona, al traffico di scorrimento automobilistico privato consentito nei due sensi di marcia.

Tutta la rete viabilistica interna alla zona interessata risulta, come del resto in tutta la zona mare, di ampiezza limitata e con scarsità di marciapiedi che conseguentemente per i pedoni comporta l'utilizzo della sede stradale; i viali



sono organizzati prevalentemente a senso unico con parcheggi su un lato o su entrambi i lati a seconda della loro ampiezza.

Nelle aree in oggetto sono da mantenere e valorizzare la vegetazione esistente, incrementare la dotazione di strutture per il gioco, e come si evince dall'analisi precedente, adeguare i percorsi pedonali lungo la viabilità di quartiere e la viabilità stessa, alberare i grandi spazi di sosta, migliorare l'inserimento ambientale ed architettonico dei manufatti tecnologici.

Le aree di cui sopra possono fare parte di progetti di riqualificazione urbanistica di specifici settori territoriali individuati dagli strumenti urbanistici comunali.

Gli interventi ammessi sulle aree di cui sopra si attuano per intervento diretto, o mediante progetti di opere pubbliche e piani urbanistici attuativi pubblici e/o privati in conformità al PRG/V vigente.

2) Prescrizioni relative agli edifici delle Colonie Marine

Nelle aree edificate previste con destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare, sono presenti, come precedentemente descritto, gli edifici delle Colonie Marine con le relative aree di pertinenza, individuati all'ART. 32 bis, come – COLONIE MARINE – delle norme del PTCP, per i quali si prevedono specifiche destinazioni d'uso e relativi tipi d'intervento edilizio quale applicazione puntuale delle norme del PTCP stesso, come di seguito indicato:

2a) Colonia Reggiana:

- edificio classificato di tipo A1 dalle norme del PTCP e soggetto a vincolo ai sensi dell'art. 2, del Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999 ed all'acquisizione del parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici;
- con riferimento alla proposta progettuale formulata dal soggetto risultato aggiudicatario a seguito della procedura concorsuale per l'assegnazione in godimento a fronte degli interventi di ripristino funzionale delle "COLONIE REGGIANA ED ADRIATICA" – atti Consiglio Comunale n. 31 del 28/03/2001 e Giunta Comunale n. 227 del 11/12/2001 – la destinazione prevista è quella per Attività Ricettiva Alberghiera a gestione unitaria oltre alla prescrizione di insediare sedi per associazioni sportive legate all'ambito marino;
- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del PTCP;

2b) Colonia OPAFS Ferrovieri:

- edificio classificato di tipo A2 dalle norme del PTCP;
- le destinazioni previste sono per:
 - Attività Ricettiva turistica a gestione unitaria;
 - Attività di servizio, terziarie e commerciali.
- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del PTCP;

2c) Colonie Umbra Pio XII, Casa del Bimbo e Serenella:

- edifici classificati di tipo B dalle norme del PTCP;
- le destinazioni previste sono per:

- Attività Ricettiva turistica a gestione unitaria: alberghiera e residenze collettive
- Attività di servizio, terziarie e commerciali;
- intervento unitario mediante piano urbanistico attuativo privato nel rispetto degli interventi edilizi previsti dalle norme del PTCP, con particolare riferimento al comma 11 dell'art.32bis delle medesime norme;

2d) Ex Colonia Dalmine ed altri edifici del complesso denominato Hotel le Conchiglie:

- edificio classificato di tipo B dalle norme del PTCP;
- le destinazioni previste sono quelle già in atto e/o comunque previste dal piano particolareggiato specifico per l'intera area, approvato con atto C.C. n. 253 del 16/03/90;
- interventi diretti previsti, sull'intera area, dallo strumento urbanistico attuativo di cui sopra comunque nel rispetto degli interventi edilizi previsti dalle norme del PTCP, con particolare riferimento al comma 11 dell'art.32 bis delle medesime norme;

2e) Colonia Junior Holiday Center ed aree di pertinenza:

- edificio classificato di tipo B dalle norme del PTCP;
- Attività Ricettiva turistica a gestione unitaria: alberghiera e specialistiche;
- intervento unitario mediante piano urbanistico attuativo privato nel rispetto degli interventi edilizi previsti dalle norme del PTCP, con particolare riferimento al comma 11 dell'art.32 bis delle medesime norme;

2f) Colonia C. A. R. I. Casa al Mare:

- edificio classificato di tipo B dalle norme del PTCP;
- Attività Ricettiva turistica a gestione unitaria: alberghiera e specialistiche;
- Pubblici Esercizi;
- intervento unitario con gli immobili di cui alla precedente lettera e) mediante piano urbanistico attuativo privato nel rispetto degli interventi edilizi previsti dalle norme del PTCP, con particolare riferimento al comma 11 dell'art.32 bis delle medesime norme;

2g) Colonia Adriatica – Soliera Carpi:

- edificio classificato di tipo A2 dalle norme del PTCP e soggetto a vincolo ai sensi del Titolo I, art. 5, del D.Lgs. n. 490 del 1999 ed all'acquisizione del parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici;
- con riferimento alla proposta progettuale formulata dal soggetto risultato aggiudicatario a seguito della procedura concorsuale per l'assegnazione in godimento a fronte degli interventi di ripristino funzionale delle "COLONIE REGGIANA ED ADRIATICA" – atti Consiglio Comunale n. 31 del 28/03/2001 e Giunta Comunale n. 227 del 11/12/2001 – la destinazione prevista è quella per Attività Ricettiva Alberghiera a gestione unitaria oltre alla previsione di una quota di spazi per insediare attività ricreative, sportive e culturali;
- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del PTCP;



2h) Colonia Primavera:

- edificio classificato in parte di tipo A2 dalle norme del PTCP ed in parte assimilato a quelle di tipo B dal Vigente PRG/V/S Zona Mare del 1996;
- sono confermate le destinazioni previste dal Vigente PRG/V/S Zona Mare del 1996 all'art. VI-5.06 delle N.T.A. e precisamente:
- Attività Ricettiva a gestione unitaria quali alberghi e motels (U3), alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere (U5);
- Abitazioni collettive quali case per ferie, colonie, collegi, ostelli per la gioventù, case per anziani, foresterie e residenze protette di cui alla Dir. Reg. le 560/91 (U7),
- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del PTCP;

A.2) Aree inedificate:

3)

Le aree inedificate (libere) sono aree che per gran parte sono in stato di abbandono ed incolte, alcune utilizzate per orti, piccoli depositi a cielo aperto e zone di parcheggio temporaneo nel periodo estivo.

Alcune di queste aree hanno un considerevole valore ambientale in relazione al loro rapporto con il corso d'acqua del Torrente Marano.

Fra le aree inedificate è compreso anche l'Arenile utilizzato sia dagli stabilimenti balneari con relative strutture edilizie sia per le spiagge libere.

Le aree in oggetto necessitano prioritariamente di politiche di riqualificazione ambientale da correlare con le politiche di riorganizzazione urbana da attuare nelle aree edificate e di progetti di utilizzazione a scopi turistici per quanto riguarda l'Arenile e le aree ad esso direttamente connesse.

Le aree inedificate, a differenza delle precedenti edificate, sono sostanzialmente individuate all'ART. 24, quali – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE, una parte all'ART. 25, quali – AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA ed in piccola parte all'ART. 32 bis come – COLONIE MARINE, delle norme di attuazione del PTCP.

Tali aree a seconda delle caratteristiche ambientali, delle connotazioni urbanistiche ed economiche dei tessuti urbani adiacenti, e nel rispetto delle individuazioni operate dal PTCP sono tutte comprese nel presente Programma e classificate dal medesimo, come di seguito:

- Aree per nuove Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per l'Urbanizzazione;
 - Aree per Strutture Balneari e Turistiche;
 - Aree per nuovi insediamenti a destinazione Ricettiva Alberghiera;
 - Aree per nuovi insediamenti a destinazione Residenziale Turistica;
- per le quali si esplicitano le seguenti connotazioni, destinazioni e modalità d'attuazione ed intervento:

3a) Aree per nuove Dotazioni Territoriali

Sono le aree da destinare alla realizzazione delle Dotazioni Territoriali, le quali comprendono le Infrastrutture per l'Urbanizzazione, le Attrezzature e spazi collettivi e le Dotazioni ecologiche e ambientali, anche se in particolare le nuove previsioni contenute nel Programma sono, per giardini di quartiere, per attrezzature sportive pubbliche, per viabilità, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili e per attrezzature tecniche e tecnologiche, individuate all'interno delle zone denominate quali – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE -,e AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA ai sensi dell'art. 24 e comma 3d, dell'art. 25, delle norme del PTCP, le cui norme dettano le specifiche utilizzazioni possibili e le modalità da rispettare nella futura attuazione degli interventi.

Nelle aree in oggetto sono da mantenere e valorizzare ed incrementare la vegetazione esistente tipica dell'ambiente marino e palustre, insediare strutture per il gioco dei bambini, prevedere percorsi pedonali-ciclabili lungo gli argini del Torrente Marano, ed adeguati spazi di sosta, permeabili, per autoveicoli a supporto delle attività balneari, sportive e di intrattenimento poste a mare del Lungomare.

Anche in questo caso per quanto attiene gli aspetti viabilistici, la proposta di revisione della rete viaria e dei parcheggi dell'area Marano si pone l'obiettivo di migliorare la qualità ambientale e la vocazione turistica attraverso scelte che allontanino il traffico di scorrimento della litoranea e lo convogliano, con diversi livelli di utilizzo, a ridosso della ferrovia o, per obiettivi a più lunga distanza, a monte della stessa, trasformando l'attuale Viale D'Annunzio in una strada/parcheggio che svolga funzioni non più d'arteria di scorrimento longitudinale ma esclusivamente di strada di servizio alle attività sulla spiaggia e turistiche della zona.

La tendenza generale della revisione della mobilità dovrà partire dal concetto di riconquistare tutte quelle funzioni sociali, economiche e culturali perse nel tempo dal progressivo aumento delle movimentazioni veicolari e dalla conseguente ricerca di aree di sosta.

Dallo spostamento del traffico di scorrimento parallelo alle linee di costa, tutta la zona Marano compresa nella perimetrazione "Città delle Colonie" potrà conseguentemente ricompattarsi in un'unica area turistica e le zone di prima fascia corrispondenti alla spiaggia ed alle attività turistiche ivi presenti, potranno conseguentemente guadagnare territorio sul retro lato monte che potrà giocare un ruolo fondamentale nel reperimento degli standards urbanistici dovuti.

Da una previsione di questo genere che privilegia il recupero ambientale ed il forte ridimensionamento del traffico, peraltro in perfetta sintonia con le linee strategiche del P.G.T.U. che l'A.C. ha da tempo adottato, si passerà conseguentemente procedere ad una successiva fase di approvazione del nuovo Piano dell'Arenile che potrà così svilupparsi anche nelle aree del retro spiaggia, vere e proprie zone strategiche per potenziare l'integrazione delle attività ricettive con la spiaggia e si potrà finalmente creare lungo tutta la fascia a mare della ferrovia la "zona a traffico limitato ed a sosta regolamentata" all'interno della quale gradatamente verranno attuati interventi di trasformazione di una parte delle esistenti strade in zone pedonali e ciclabili



o in zone di sosta a rotazione o riservata, con facilità di collegamenti con i vari centri attrattori della città.

Ruolo fondamentale del nuovo assetto trasportistico dovrà essere inoltre il potenziamento del Trasporto Pubblico lungo la fascia costiera e con l'entroterra, identificabile nel futuro T.R.C. e nella riorganizzazione della rete locale di autoservizi quali le attuali linee 11 (Filovia Rimini-Riccione), 124 (Rimini-Riccione-Cattolica), e 125 (Riccione-Misano-Portoverde-Cattolica).

La disciplina della circolazione e della sosta nell'ottica d'incentivare l'interscambio tra autovettura privata e mezzo pubblico, daranno luogo al sostanziale riassetto della rete viaria al fine di poterla riutilizzare in aree ambientalmente protette riscoprendo la qualità degli spazi urbani sia pubblici che privati.

Altresì prevedere, lungo viale Guerrazzi, una zona, sulla base di quella esistente, da utilizzare per spazi organizzati sia a parcheggio verde, sia ad arredo urbano di servizio per le esistenti unità Edilizie a destinazione Ricettiva e Residenziale.

L'utilizzo delle aree non edificate per gli scopi di cui sopra, potrà essere integrato con la realizzazione delle previsioni per insediamenti esistenti e nuovi, mediante l'applicazione della perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000, al fine di acquisirle al patrimonio pubblico, fuori dei casi di cessione gratuita previsti per la realizzazione di specifici piani e progetti d'attuazione dei nuovi insediamenti stessi.

Gli interventi e le utilizzazioni ammessi su tali aree, come già detto, sono quelli previsti dalle norme delle rispettive zone del PTCP, con particolare riferimento a quelle di cui all'art. 24 "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", ed altresì nella realizzazione delle opere ammesse si deve perseguire l'obiettivo della limitazione degli interventi di impermeabilizzazione dei suoli;

Gli interventi ammessi sulle aree di cui sopra si attuano per intervento diretto, o mediante progetti di opere pubbliche e piani urbanistici attuativi pubblici e/o privati.

3)b Aree per Strutture balneari e turistiche.

Sono le aree destinate ad ospitare le strutture per l'attività di balneazione che, seguendo la perimetrazione del piano dell'arenile, saranno organizzate mediante l'individuazione di tre diverse zone funzionali:

- 1) una a nord del fiume Marano fino al confine con Rimini, delimitata a monte dalla strada litoranea (Viale D'Annunzio);
- 2) una a sud del fiume Marano, delimitata a monte dalla passeggiata esistente;
- 3) una a ridosso della passeggiata esistente, lato monte (le cosiddette aree gravitanti);

La prima, in corrispondenza del varco nord, fortemente degradata fino a pochi anni fa a seguito delle riconversioni già realizzate ed a quelle in atto si sta configurando con un target prestazionale e qualitativo piuttosto elevato.

Tutta l'area, costituente sottoambito a se stante, il "Nord Marano" appunto, è destinata ai servizi di balneazione e ristorazione, è strettamente correlata alla riconversione al ricettivo alberghiero di strutture dismesse o demolite come la Colonia Reggiana, il complesso della Colonia Savioli ecc. nel rispetto delle disposizioni contenute nel comma 9 dell'art. 32 bis, del comma 3 dell'art. 33 delle Norme di PTCP.

La seconda, ricompresa nel perimetro del sottoambito della "Marina" è prettamente destinata ai servizi di balneazione e ristorazione ed è connessa al retrostante tessuto alberghiero;

La terza, ricade all'interno del sottoambito delle "Aree Gravitanti" e comprende le aree immediatamente adiacenti alle zone destinate alla balneazione e saranno destinate in modo quasi esclusivo a parcheggi e a verde con funzione di supporto alla seconda zona funzionale.

Le tipologie costruttive, ad eccezione di quelle esistenti dedicate alla ristorazione per le quali è necessario prevedere una dotazione minima inderogabile di spazi a norma di legge per l'esercizio dell'attività, ricalcheranno la distribuzione a blocchi, saranno di carattere precario e preferibilmente in legno; mentre gli usi della spiaggia saranno prevalentemente quelli legati alla balneazione e all'ombreggiamento ma potranno convivere con attività collaterali di carattere sportivo e ricreativo.

3c) Aree per nuovi insediamenti a destinazione Ricettiva Alberghiera.

Sono aree libere, adiacenti alle zone urbanizzate, individuate quali **AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA** ai sensi del comma 3d, dell'ART. 25, delle norme del PTCP, su cui insediare nuovi edifici con destinazione esclusivamente Ricettiva Alberghiera.

Tali edifici in parte sostituiranno le strutture ricettive alberghiere dismesse (perché non più competitive) nelle attuali zone turistiche centrali ed in parte costituiranno il corrispettivo della capacità edificatoria maturata sia sulle aree in oggetto, sia su quelle destinate per Dotazioni Territoriali da acquisire al patrimonio pubblico, a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

Gli aspetti Urbanistici ed Edilizi per l'edificazione in tali aree, attuando le direttive del PTCP, saranno disciplinati dagli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000, *i quali assumeranno anche valore di "programmi generali di riqualificazione" di cui all'art. 25, già citato**, e quindi l'edificazione sarà successiva all'approvazione degli stessi.

Tali strumenti saranno redatti in conformità alle specifiche norme dell'art. 25 comma 3, lettera d) con i limiti e le condizioni di cui alla lettera c) del medesimo articolo;

3d) Aree per nuovi insediamenti a destinazione Residenziale Turistica.

Sono aree libere, con le medesime caratteristiche di quelle di cui al punto precedente, quindi individuate quali **AMBITI DI QUALIFICAZIONE**

DELL'IMMAGINE TURISTICA ai sensi del comma 3d, dell'ART. 25, delle norme del PTCP, ma su cui insediare nuovi edifici a destinazione, principalmente, Residenziale Turistica con una modesta quantità di funzioni connesse alla medesima Residenza.

Tali edifici costituiranno il corrispettivo della capacità edificatoria maturata sia sulle aree in oggetto, sia su quelle destinate per Dotazioni Territoriali da acquisire al patrimonio pubblico, a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

Gli aspetti Urbanistici ed Edilizi per l'edificazione in tali aree, attuando le direttive del PTCP, saranno disciplinati dagli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000, *i quali assumeranno anche valore di "programmi generali di riqualificazione" di cui all'art. 25, già citato**, e quindi l'edificazione sarà successiva all'approvazione degli stessi.

Tali strumenti saranno redatti in conformità alle specifiche norme dell'art. 25 comma 3, lettera d) con i limiti e le condizioni di cui alla lettera c) del medesimo articolo.

Nota:

* Il rinvio ai futuri "programmi generali di riqualificazione" è superato a seguito del parere favorevole espresso dalla Giunta Provinciale con atto n° 153 del 29/07/2003, anche ai sensi dell'art. 25, comma 3°, lett. f) del PTCP relativamente agli "ambiti di qualificazione dell'immagine turistica" in territorio riccionese compresi nel "Programma Città delle colonie" ambito della zona "Aree del Marano".

Il presente Programma "Città delle Colonie", in questo caso, assume anche il valore dei "programmi generali di riqualificazione" di cui all'art. 25 del PTCP.

