



COMUNE DI
MISANO ADRIATICO
(provincia di Rimini)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

il Sindaco: Avv. S. Giannini

l'Assessore: L. Guagneli

il Segr.Com.le: dott.ssa L. Piraccini

Progetto: **tecnicoop** soc. coop
 arch. Stefano Silvagni
 arch. Luca Biancucci

Adozione: D.C.C. n. 50 del 06/04/2009

Approvazione: D.C.C. n. 117 del 21/10/2010

Gruppo di lavoro Tecnicoop:
arch. Stefano Silvagni
arch. Luca Biancucci
geom. Sabrina Guizzardi

Lav.	File	N.	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
L31	L31Rel.doc	1	Bozza	18.04.05	LB	18.04.05	LB	18.04.05	SSI
	L31Rel Illustrativa.doc	2	Adozione PP	29/06/05	LB	29/06/05	LB	29/06/05	SSI
	L31Rel_1.doc	3	Ri-Adozione PP	18/02/07	LB	18/02/07	LB	18/02/07	LB
	L31Rel_28-05-2008	4	Ri-Adozione PP	29/05/2008	LB	29/05/2008	LB	29/05/2008	LB
	L31Rel_contr	5	controdeduzione	22/01/2010	LB	22/01/2010	LB	22/01/2010	LB

0. GLI INDIRIZZI NORMATIVI DELLA LEGISLAZIONE SOVRACOMUNALE

Negli ultimi tempi sono entrate sulla scena della pianificazione territoriale regionale numerose e significative novità che riguardano anche l'ambito degli arenili della costa.

Innanzitutto il **PTCP** (piano territoriale di coordinamento provinciale) che, considerando la totalità del territorio provinciale, ne definisce l'assetto con riferimento agli interessi sovracomunali, articolando le linee di azione sul territorio della programmazione regionale.

Il PTCP è sede di raccordo e verifica delle politiche settoriali della Provincia e strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione urbanistica comunale. La variante generale al PTCP della Provincia di Rimini è stata approvata il 23/10/2008 con delibera del Consiglio Provinciale n. 6.

Un altro importante blocco di novità deriva dal rinnovo della legislazione regionale di disciplina dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone di mare territoriale effettuato con la **legge regionale n. 9 del 2002** e con le Direttive ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 9/2002. (Proposta della Giunta regionale in data 2 dicembre 2002, n. 2365).

Il PTCP individua nella Tavola 'B' 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. In riferimento alle zone dell'arenile il **PTCP attraverso l'art. 5.6** dispone che si debbano perseguire i seguenti obiettivi:

- a) *la riqualificazione ambientale della costa e la restituzione all'arenile degli spazi che gli sono propri;*
- b) *il miglioramento dell'immagine turistica e della qualità ambientale, urbana ed architettonica della costa;*
- c) *la conservazione di elementi naturali relitti nonché la loro ricostituzione e fruizione;*
- d) *il trasferimento e distanziamento dalla battigia, l'accorpamento e la qualificazione architettonica dei volumi edilizi esistenti;*
- e) *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.*

In particolare deve essere perseguita:

- a) *la riconoscibilità dei caratteri distintivi locali mediante adeguate tipologie di intervento;*
- b) *la visuale libera della battigia e del mare dalla prima infrastruttura per la mobilità, carrabile e/o pedonale, parallela alla battigia stessa;*
- c) *il riordino della spiaggia anche attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante le strutture per la balneazione da usi ed elementi incongrui;*
- d) *contenimento al massimo possibile delle altezze dei manufatti;*
- e) *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%;*
- f) *l'utilizzo di una gamma di materiali ecologicamente e paesaggisticamente compatibili con una riqualificazione delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia, prevedendo legno e suoi derivati per tutte le pavimentazioni esterne e limitando l'uso di murature e c.a. alle sole costruzioni ammissibili e non altrimenti realizzabili;*

- g) *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.*

Nelle zone di cui all'articolo 5.6 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 battigia delle attrezzature di base e dei servizi. Deve essere favorito ed incentivato il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree dei varchi a mare e previsto il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree in corrispondenza degli sbocchi a mare dei corsi d'acqua."

In riferimento alle zone dell'arenile la **L.R. 9/2002** attraverso la direttiva regionale dispone che si debbano perseguire i seguenti obbiettivi:

....."i Comuni, nell'esercizio delle funzioni attribuite ed in particolare nella predisposizione dei Piani dell'arenile, devono attenersi a quanto stabilito nel Capo VI delle presenti Direttive. Le presenti direttive sono finalizzate a:

- a) *armonizzare le azioni sul territorio per uno sviluppo sostenibile, in particolare favorendo misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione della superficie;*
 - b) *promuovere ed incentivare la riqualificazione ambientale e promuovere la riqualificazione delle aree individuate da dette direttive mediante l'incentivazione di progetti di rinaturalizzazione degli stabilimenti balneari, con la sostituzione delle strutture fisse con strutture in precario e comunque a basso impatto ambientale ed il loro allontanamento dalla battigia;*
 - c) *individuare indirizzi per il miglioramento della qualità degli stabilimenti balneari;*
 - d) *garantire la continuità tra arenile, cordone dunoso e corridoio ecologico boscoso, migliorando l'accessibilità delle aree demaniali marittime;*
-"*

1. LA RI-ADOZIONE DEL P.P.

Il nuovo Piano è oggetto di nuova adozione (rispetto al P.P. adottato con D.C.C. n. 64 del 29/06/2005) in virtù di alcuni pareri a suo tempo espressi dalla Azienda USL, dall'ARPA e dalla Provincia di Rimini. A tali espressioni di parere si è aggiunto il parere della Regione Emilia Romagna che, tra gli altri argomenti ha chiesto di ridefinire le previsioni di P.P. dell'arenile nella zona estrema verso sud, posta tra il porto canale di Porto verde e la Foce del Fiume Conca. Tale zona di fatto non risultava regolamentata dal P.P. adottato nel 2005.

In riferimento a quanto suesposto si è provveduto alla rielaborazione del piano con proposta di nuova adozione.

2. I CONTENUTI DEL PIANO

Questo nuovo Piano si innesta su di un precedente processo di pianificazione, solo parzialmente, ma non meno significativamente attuato, che ha prodotto indubitabilmente esiti positivi quanto alla razionalizzazione del sistema spiaggia ed al miglioramento dell'offerta e dell'immagine complessiva.

Il nuovo Piano pertanto, mentre da un lato deve comprendere ed attuare gli indirizzi normativi derivanti dalla legislazione sovracomunale – non certamente tutti *nuovi* rispetto ai contenuti del Piano precedente, ma certamente meglio *precisati e quantificati* – d'altro lato intende assicurare la dovuta continuità e consequenzialità con il Piano vecchio, di cui si pone come coerente completamento.

Così il Piano intende portare a compimento, ordinariamente ed ordinatamente, alcune delle indicazioni contenute nello strumento precedente, in particolar modo confermando tutti quegli *interventi puntuali e minuti* volti, per esempio, a ricollocare i manufatti dei bar-ristoranti immediatamente a valle della litoranea, togliendoli dalla zona degli ombrelloni, oppure a razionalizzare la dotazione e la collocazione delle attrezzature della spiaggia, interventi tutti che possono essere attuati *autonomamente dai singoli concessionari*, agendo all'interno di unità di territorio note, definite, riconosciute.

A tal fine il Piano definisce le **Unità Minime di Intervento elementari (UMIe)**, corrispondenti ad altrettante aree in concessione, le cui destinazioni d'uso sono per le attrezzature di spiaggia ovvero per pubblico esercizio ed usi connessi.

Per le attrezzature di spiaggia fisse e per l'ombreggio sono consentiti e confermati interventi con le stesse caratteristiche e limitazioni funzionali, strutturali e dimensionali già previste dal Piano precedente.

Per le strutture di ristorazione di cui si prevede il mantenimento nella loro attuale collocazione e per le nuove strutture di ristorazione da realizzare a seguito di trasferimento, vale lo schema edilizio noto e già sperimentato con il Piano precedente.

Il Piano, mentre da un lato definisce le UMIe quali cellule attuative elementari, di fatto corrispondenti all'articolazione delle concessioni in essere, capaci in se stesse di garantire un ordinato ed efficace sviluppo dei servizi offerti dal sistema dell'arenile, pur con i limiti connaturati con la loro dimensione e con gli usi cui sono singolarmente destinate, d'altro lato prende atto dell'esistenza ormai consolidata e non più ulteriormente eludibile di alcuni elementi di oggettiva disomogeneità e peculiarità del territorio dell'arenile, la cui esigenza di riassetto, qualificazione, trasformazione non può essere ricondotta semplicisticamente alla categoria dell'intervento diretto del singolo operatore-concessionario.

L'idea è che questi ambiti particolari, in rapporto ai quali il Piano precedente ha mostrato oggettivi limiti attuativi e scarsa efficacia propositiva, possano evolvere dal loro carattere di difficoltà e di inerzia, assumendo connotati strategici nuovi.

Si tratta di due **Unità Minime di Intervento complesse (UMIc)** che comprendono in se stesse più di una concessione e di una destinazione d'uso per le quali il Piano, oltre agli interventi strettamente manutentivi, finalizzate a realizzare proprio quei modelli innovativi di uso, gestione, conformazione dell'arenile cui fanno riferimento esplicito le norme sovracomunali.

La **UMIc 1**, che ospita fra l'altro la struttura della discoteca 'Bobo', è chiamata a restituire alla spiaggia un'ampia superficie attualmente coperta, per circa 880 mq; ad allontanare dalla battigia due edifici oggi destinati alla ristorazione; a realizzare una nuova tipologia edilizia e gestionale per i servizi di balneazione, di ristorazione e per l'intrattenimento; a contribuire all'integrazione funzionale ed ambientale fra l'arenile ed il parco urbano a monte della litoranea.

La **UMIc 2** comprende un ampio settore della zona meridionale dell'arenile, che si sviluppa di fronte al campeggio.

Il Piano intende mettere a disposizione degli operatori tutti gli strumenti che gli sono propri al fine di consentire una radicale trasformazione di questo ambito per realizzare una nuova tipologia edilizia e gestionale volta ad integrare più efficacemente i servizi di balneazione e di ristorazione con quelli propri del campeggio e contribuendo all'integrazione fra l'arenile ed il costituendo parco urbano a monte della litoranea.

Per tutte le **Unità Minime di Intervento complesse (UMIc)** il Piano, al fine di favorire gli interventi di trasformazione e innovazione, prevede un sistema articolato di incentivazioni basato sull'incremento del 20% della Superficie lorda utile esistente, a condizione che la Superficie coperta resti invariata e che, nel caso della UMIc 1, la Superficie utile esistente sia calcolata al netto della prevista riduzione di superficie coperta. finalizzate a realizzare proprio quei modelli innovativi di uso, gestione, conformazione dell'arenile cui fanno riferimento esplicito le norme sovracomunali.

Congiuntamente agli incentivi sopra citati sono previsti ulteriori usi per la realizzazione di aree attrezzate per: salute e benessere (solarium, massaggi, ecc.); fitness (tapis roulant, cyclette, ecc.); mediateca (computer, internet, ecc.); piscina (dimensione massima della piscina 1mq/1ml di fronte mare) n. 4 vasche idromassaggio (ciascuna di superficie massima non superiore a 10 mq) realizzate fuori terra e posate a secco.

Ovviamente tutti i nuovi interventi avranno il carattere delle costruzioni precarie (nuove strutture edilizie) ed amovibili (aree attrezzate), così come definito in normativa.

Il Piano, oltre all'individuazione delle Unità Minime di Intervento elementari e complesse, attraverso la cui attuazione si realizzano gli obiettivi minimi che il Piano stesso intende perseguire, comprende anche una ulteriore *modalità attuativa* a cui assegna la finalità di raggiungere ulteriori obiettivi di qualità, per il cui raggiungimento è necessario estendere il progetto ad ambiti territoriali e funzionali che travalicano i limiti della singola concessione d'uso.

Questa modalità di intervento si attua attraverso i **Progetti Unitari Speciali**: di **TIPO A** che possono riguardare: raggruppamenti di UMLe aventi uno sviluppo del fronte mare di almeno 100 metri raggruppamenti di UMLe contigue, delle quali almeno due destinate alle attrezzature per la spiaggia ed almeno una destinata a bar/ristorante, ovvero UMLe anche singole, ma con uno sviluppo del fronte mare di almeno 75 metri; di **TIPO B** che possono riguardare raggruppamenti di UMLe contigue con uno sviluppo del fronte mare di almeno 60 metri.

Caratteristica del Progetto unitario Speciale è che, riguardo ai modelli edilizi, funzionali e dimensionali, non sussiste l'obbligo di adottare quelli individuati dal Piano per le singole UMLe, ma

possono essere proposte soluzioni differenti quanto a morfologia, dimensione e dislocazione dei vari servizi, strutture, sistema degli accessi e dei percorsi.

Con i **Progetti Unitari Speciali** di **TIPO A** inoltre, a condizione di non superare la Superficie coperta esistente e di incrementare del 10% la permeabilità di visuale libera monte-mare, è ammesso un incremento della Superficie lorda utile pari al 15% della Superficie lorda utile esistente.

Congiuntamente agli incentivi sopra citati sono previsti ulteriori usi per la realizzazione di aree attrezzate per: salute e benessere (solarium, massaggi, ecc.); fitness (tapis roulant, cyclette, ecc.); mediateca (computer, internet, ecc.); piscina (dimensione massima della piscina 1mq/1ml di fronte mare) n. 2 vasche idromassaggio (ciascuna di superficie massima non superiore a 10 mq) realizzate fuori terra e posate a secco

Con i **Progetti Unitari Speciali** di **TIPO B** inoltre, a condizione di non superare la Superficie coperta esistente e di incrementare del 10% la permeabilità di visuale libera monte-mare, è ammesso un incremento della Superficie lorda utile pari al 5% della Superficie lorda utile esistente.

Congiuntamente agli incentivi sopra citati sono previsti ulteriori usi per la realizzazione di aree attrezzate per: salute e benessere (solarium, massaggi, ecc.); fitness (tapis roulant, cyclette, ecc.); mediateca (computer, internet, ecc.); n. 2 vasche idromassaggio (ciascuna di superficie massima non superiore a 10 mq) realizzate fuori terra e posate a secco

Ovviamente tutti i nuovi interventi avranno il carattere delle costruzioni precarie (nuove strutture edilizie) ed amovibili (aree attrezzate), così come definito in normativa.

Se questo, per sommi capi, è l'assetto strutturale e normativo che il Piano si è dato, è significativo rinviare alla **tavola n. 6 - Schema Direttore**, la quale sintetizza i contenuti strategici e gli obiettivi che il Piano stesso intende perseguire, in coerenza sia con le previsioni della pianificazione comunale, sia con gli indirizzi normativi di quella sovraordinata.

I progetti di accorpamento e unificazione delle aree di concessione prevedono caratteristiche di corretto impatto visivo e ambientale, di elevata qualità degli interventi architettonici - strutturali, di accessibilità senza barriere architettoniche, di innovazione e riqualificazione dell'arenile, di integrazione e complementarità delle attività in esso effettuate, come previsto dalle "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone del mare territoriale ai sensi dell'art. 2 comma 2 della legge regionale 31 maggio 2002, n. 9.

Un'ultima annotazione a tale proposito per sottolineare che il Piano, misurata la consistenza edilizia attuale attraverso una puntuale attività di rilevazione riscontrabile nelle tavole, ha riscontrato una Superficie coperta esistente pari a 12.822 mq.

L'attuazione del Piano comporta una riduzione della stessa Superficie coperta stimata in 1.320 mq., dei quali 880 mq. per la riduzione della struttura permanente della discoteca Bobo (UMIc 1), 212 mq. per il trasferimento fuori dall'ambito dell'arenile della sala giochi presente nella UMIc 27, gli ulteriori 228 mq. derivanti dalle previsioni di trasferimento delle strutture incongrue. La riduzione della Superficie coperta risulta pertanto superiore al 10% della Superficie coperta esistente.