

## Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna

### OGGETTO n. 8452

Variante cartografica al PTCP/PTPR presentata dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini (RN) adottata con delibera di Consiglio comunale n. 36 del 21/05/2024. Intesa sulle modifiche cartografiche al Piano Territoriale Paesistico Regionale relativamente alla classificazione della Colonia ex ENEL di Rimini. (Delibera di Giunta n. 954 del 27 maggio 2024)

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

1) AMICO Federico Alessandro	24) MOLINARI Gian Luigi
2) BARGI Stefano	25) MONTALTI Lia
3) BERGAMINI Fabio	26) MONTEVECCHI Matteo
4) BONACCINI Stefano, Presidente della Giunta	27) MORI Roberta
5) BONDAVALLI Stefania	28) MUMOLO Antonio
6) BULBI Massimo	29) OCCHI Emiliano
7) CALIANDRO Stefano	30) PARUOLO Giuseppe
8) CASTALDINI Valentina	31) PELLONI Simone
9) COSTA Andrea	32) PETITTI Emma
10) COSTI Palma	33) PICCININI Silvia
11) CUOGHI Luca	34) PIGONI Giulia
12) DAFFADA' Matteo	35) PILLATI Marilena
13) DALFUME Mirella	36) RAINIERI Fabio
14) DELMONTE Gabriele	37) RANCAN Matteo
15) EVANGELISTI Marta	38) RONTINI Manuela
16) FABBRI Marco	39) ROSSI Nadia
17) FACCI Michele	40) SABATTINI Luca
18) FELICORI Mauro	41) SONCINI Ottavia
19) LIVERANI Andrea	42) STRAGLIATI Valentina
20) MALETTI Francesca	43) TAGLIAFERRI Giancarlo
21) MARCHETTI Daniele	44) TARUFFI Igor
22) MARCHETTI Francesca	45) ZAMBONI Silvia
23) MASTACCHI Marco	46) ZAPPATERRA Marcella

Hanno giustificato la propria assenza i consiglieri Catellani e Gerace.

Sono altresì assenti i consiglieri Gibertoni e Pompignoli.

Presiede la presidente dell'Assemblea legislativa *Silvia Zamboni*

Segretari: *Lia Montalti e Fabio Bergamini*

Oggetto n. 8452

Variante cartografica al PTCP/PTPR presentata dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini (RN) adottata con delibera di Consiglio comunale n. 36 del 21/05/2024. Intesa sulle modifiche cartografiche al Piano Territoriale Paesistico Regionale relativamente alla classificazione della Colonia ex ENEL di Rimini. (Delibera di Giunta n. 954 del 27 maggio 2024)

---

#### L'Assemblea legislativa

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale, progr. n. 954 del 27 maggio 2024, recante ad oggetto "Proposta di variante cartografica al PTCP/PTPR presentata dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini (RN) adottata con delibera di Consiglio comunale n. 36 del 21/05/2024. Proposta all'assemblea legislativa dell'intesa sulle modifiche cartografiche al Piano Territoriale Paesistico Regionale relativamente alla classificazione della Colonia ex ENEL di Rimini";

Preso atto del favorevole parere espresso dalla commissione referente "Territorio, Ambiente, Mobilità" di questa Assemblea legislativa, giusta nota prot. PG/2024/16537 del 19 giugno 2024;

Previa votazione palese, a maggioranza dei votanti,

#### d e l i b e r a

- di approvare le proposte contenute nella deliberazione della Giunta regionale progr. n. 954 del 27 maggio 2024, sopra citata e qui allegata quale parte integrante e sostanziale;
- di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

\* \* \* \*

# REGIONE EMILIA-ROMAGNA

## Atti amministrativi GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 954 del 27/05/2024

Seduta Num. 22

**Questo** lunedì 27 **del mese di** Maggio  
**dell' anno** 2024 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA  
**la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:**

1) Priolo Irene	Vicepresidente
2) Calvano Paolo	Assessore
3) Colla Vincenzo	Assessore
4) Corsini Andrea	Assessore
5) Donini Raffaele	Assessore
6) Felicori Mauro	Assessore
7) Mammi Alessio	Assessore
8) Salomoni Paola	Assessore
9) Taruffi Igor	Assessore

Presiede il Vicepresidente Priolo Irene  
attesa l'assenza del Presidente

**Funge da Segretario l'Assessore:** Corsini Andrea

**Proposta:** GPG/2024/1026 del 23/05/2024

**Struttura proponente:** SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO  
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

**Assessorato proponente:** ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA,  
POLITICHE ABITATIVE, PARCHI E FORESTAZIONE, PARI OPPORTUNITÀ,  
COOPERAZIONE INTERNAZIONALE ALLO SVILUPPO

**Oggetto:** PROPOSTA DI VARIANTE CARTOGRAFICA AL PTCP/PTPR PRESENTATA  
DAL PIANO DELL'ARENILE DEL COMUNE DI RIMINI (RN) ADOTTATA CON  
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 21/05/2024. PROPOSTA  
ALL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELL'INTESA SULLA MODIFICHE  
CARTOGRAFICHE AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE  
RELATIVAMENTE ALLA CLASSIFICAZIONE DELLA COLONIA EX ENEL DI  
RIMINI

**Iter di approvazione previsto:** Delibera proposta alla A.L.

**Responsabile del procedimento:** Marcello Capucci

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Visti:

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare:
  - l'articolo 31 (Piano Urbanistico Generale "PUG") che individua il PUG quale strumento di pianificazione del Comune per tutto il suo territorio, delineando le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza;
  - l'articolo 32 (Perimetro del territorio urbanizzato, tutela del centro storico e altre invarianze strutturali di competenza comunale) che al comma 9 stabilisce quale contenuto del PUG l'individuazione del perimetro del territorio comunale facente parte dell'arenile e soggetto alla disciplina stabilita dall'apposito Piano dell'arenile di cui all' articolo 3, comma 2, della legge regionale 31 maggio 2002, n. 9 (Disciplina dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone di mare territoriale).
  - l'art. 72 che dispone che i Comuni approvano il Piano dell'arenile, avente ad oggetto la regolamentazione dell'uso e delle trasformazioni dell'arenile, con le procedure di cui agli articoli 43, 44, 45, 46 e 47;
  - l'articolo 52 (Modificazione della pianificazione di altri livelli territoriali) che al comma 1 prevede che per assicurare la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale e urbanistica, le proposte dei piani possano contenere esplicite proposte di modificazione ai piani generali o settoriali di altri livelli territoriali, e al comma 2 che le proposte comunali di modifica delle previsioni dei piani di tutela del territorio, dell'ambiente, del paesaggio, della protezione della natura, delle acque e della difesa del suolo possano attenere unicamente alla cartografia dei piani;
  - il capo III (Semplificazione del procedimento di approvazione dei piani"), articoli 43, 44, 45, 46 e 47 che delineano le fasi procedurali alle quali è assoggettata l'approvazione dei piani nonché l'organo a cui è affidato il compito di formulare il parere motivato sugli stessi;
  - l'articolo 65 (Procedimento di approvazione del PTPR), comma 1, che dispone che per l'elaborazione e l'approvazione delle varianti al PTPR, nonché per la verifica e l'adeguamento della pianificazione paesaggistica regionale di cui all'articolo 156 del decreto legislativo n. 42 del 2004,

trova applicazione il procedimento disciplinato dagli articoli 43, 44, 45, 46 e 47 della stessa legge;

- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che definisce i principi e la disciplina per la tutela del paesaggio e dei valori culturali che esprime;
- il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dall'Assemblea Legislativa con deliberazione n. 276 del 3/2/2010, che definisce gli obiettivi da perseguire per assicurare lo sviluppo e la coesione sociale ed individua gli indirizzi e le direttive alla pianificazione di settore;
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 1338 del 28/1/1993, che definisce gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio e delle sue emergenze territoriali nonché gli altri strumenti di programmazione e pianificazione settoriale regionale;
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Rimini approvato con delibera del Consiglio n.12 del 23 aprile 2013;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 76 della L.R. n. 24/2017, fino all'entrata in vigore del PTR redatto ai sensi dell'art. 40 della stessa legge, i PTCP approvati ai sensi della previgente L.R. n. 20/2000 costituiscono riferimento per gli strumenti urbanistici comunali in materia di pianificazione paesaggistica;
- il PTCP della Provincia di Rimini dà attuazione alle prescrizioni dell'art. 4, comma 4 delle Norme del PTPR e specifica e approfondisce i contenuti del medesimo piano regionale;

Premesso che il Comune di Rimini:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 317 del 10/10/2020, e successiva deliberazione n. 220 del 14/06/2022 ha istituito l'Ufficio di Piano;
- con nota ricevuta al Prot. 1015696.E del 07/10/2022 ha avviato la fase di consultazione preliminare del Piano dell'Arenile, che si è svolta in quattro incontri e tre paralleli tavoli tecnici;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 465 del 12/12/2023 ha assunto la proposta di Piano dell'Arenile a norma dell'art.

45, comma 2, della Legge Regionale n. 24/2017, in variante al PTCP della Provincia di Rimini e al PTPR della Regione Emilia-Romagna;

Dato inoltre atto che:

- il procedimento previsto dall'art. 52 della L.R. 24/2017 prevede che, affinché l'atto di approvazione del Piano dell'Arenile abbia il valore e gli effetti di variante dello strumento di cui si propone la modificazione, occorra acquisire, nell'ambito del Comitato Urbanistico (C.U.), l'intesa dell'ente titolare del Piano da variare, ovvero Regione Emilia-Romagna per il PTPR e Provincia di Rimini per il PTCP; e che a tal fine, preliminarmente all'espressione in C.U. del rappresentante unico dell'ente titolare del Piano di cui si propone la modifica, occorre sia espresso l'assenso, previa deliberazione, del relativo organo consiliare, ovvero dell'Assemblea Legislativa per la variazione al PTPR e del Consiglio Provinciale di Rimini per quella al PTCP;
- copia completa della proposta di Piano dell'Arenile è stata depositata, per la libera consultazione, presso il Comune di Rimini e, digitalmente, sul sito istituzionale del Comune di Rimini per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 03/01/2024, successivamente prorogati - con Determina Dirigenziale n. 87 del 18/01/2024 - di ulteriori 30 giorni, e pertanto sino alla data del 03/04/2024; e che contestualmente l'avviso di avvenuto deposito dello strumento urbanistico è stato pubblicato in data 03/01/2024 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (BURERT) n. 2, e successivamente in data 31/01/2024 sul BURERT n. 26;
- durante il periodo di deposito, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 45 comma 8 della L.R. 24/2017, l'Amministrazione Comunale ha promosso tre assemblee pubbliche di presentazione del Piano rivolte alla cittadinanza e organizzato incontri con gli ordini professionali, le categorie economiche e le associazioni;

Considerato:

- che la recente candidatura del Presidente della Regione Emilia-Romagna alle prossime Elezioni Europee 2024 comporta lo scioglimento anticipato dell'Assemblea Legislativa regionale, e pertanto potrebbe determinare l'impossibilità di acquisire l'intesa in merito alla variante al PTPR, ritardando l'iter di approvazione del Piano dell'Arenile,
- che il Consiglio Comunale di Rimini, con Deliberazione n. 36 del 21/05/2024, ha approvato le controdeduzioni alle richieste relative alla colonia Ex Enel e proceduto alla adozione del Piano dell'Arenile limitatamente ai contenuti relativi alla variante del PTPR e PTCP, ai sensi dell'art. 46 comma 1 della

Dato atto che:

- la proposta di variante adottata al PTCP di Rimini ed al PTPR consta dei seguenti elaborati:
  - Relazione di Variante al P.T.P.R. e al P.T.C.P.
  - Valutazione ambientale strategica della Variante al P.T.P.R. e al P.T.C.P.;
- dalla data di pubblicazione dell'avviso di assunzione sul BURERT n. 2 del 03/01/2024, la variante è stata depositata per sessanta giorni presso la sede dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna e della Provincia di Rimini, e pubblicata sui siti istituzionali della Regione e della Provincia di Rimini;
- nel periodo del deposito, sono pervenute al Comune di Rimini n. 2 osservazioni in merito ai contenuti di variante cartografica al PTPR e al PTCP della Provincia di Rimini e in particolare:
  - RICHIESTA N. 1: - osservazione n. 259 (prot. del Comune di Rimini n. 120918/2024) relativa all'opportunità di mantenere l'edificio della Colonia ex Enel e destinarlo a possibili usi compatibili con il Piano dell'Arenile
  - RICHIESTA N. 2: osservazione n. 305 (prot. del Comune di Rimini n. 122053/2024), relativa all'opportunità di utilizzare l'area della colonia Ex Enel anche per parcheggi;
- con la citata deliberazione del Consiglio n. 36 del 21/05/2024 il Comune di Rimini ha deliberato di non accogliere le osservazioni in ragione dell'assenza di un interesse storico-testimoniale dell'edificio, demandando alle indicazioni del Piano dell'Arenile il futuro assetto dell'area, che prevede comunque un consistente ampliamento e riqualificazione dello spazio pubblico;
- i succitati elaborati di variante e le osservazioni sono stati trasmessi alla Regione ai fini degli adempimenti di cui agli artt. 19 e 52 della L.R. n. 24/2017, e assunti agli atti con Prot. 23.05.2024.0528414.E;

Richiamate:

- la Deliberazione di Consiglio Provinciale della Provincia di Rimini n. 22 del 11/10/2018, con la quale è stato istituito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Rimini, ai sensi dell'art. 47 della LR n. 24/2017.
- la propria deliberazione n. 1875 del 12/11/2018 e la determinazione del Direttore Generale della Direzione Cura del territorio e dell'ambiente n. 19646 del 26/11/2018, successivamente modificata con determinazione n. 20368 del

29/09/2023, di nomina del Rappresentante Unico Regionale nel Comitato urbanistico della Città Metropolitana di Bologna (CUM) e nei Comitati urbanistici di Area Vasta (CUAV).

Dato infine atto che:

- la variante in parola, meglio descritta negli allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, provvede a verificare e aggiornare l'errata rappresentazione cartografica inerente la Colonia Ex Enel modificandone l'attuale classificazione come "Colonia marina di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" a "Colonia priva di interesse storico-testimoniale" ai sensi dell'art. 16 del PTCP e dell'art. 5.10 del PTCP;

Ritenuta tecnicamente condivisibile la modificazione proposta, data la sua modesta entità e la sostanziale natura di probabile errore materiale;

Visto il parere motivato favorevole relativo alla valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017, espresso con nota al Prot. 27.05.2024.0536670.I dal Dirigente dell'Area Valutazione impatto ambientale e autorizzazioni, che richiama come tale modificazione sia coerente agli obiettivi del Piano dell'Arenile, formulando alcune raccomandazioni volte a promuovere forme di compensazione ambientale e paesaggistiche, alla luce della carenza di varchi a mare e di naturalità del litorale riminese;

Ritenuto pertanto di:

- sottoporre all'Assemblea Legislativa la proposta di variante cartografica al PTPR presentata dal Comune di Rimini con l'adozione del Piano dell'Arenile, illustrata negli elaborati, parte integrante e sostanziale del presente atto, di seguito indicati:
  - Relazione di Variante al P.T.P.R. e al P.T.C.P.
  - Valutazione ambientale strategica della Variante al P.T.P.R. e al P.T.C.P.;

Visti per gli aspetti amministrativi e di natura organizzativa:

- la L.R. 26 novembre 2001, n. 43 "Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e s. m.;
- la propria deliberazione del 29 dicembre 2008 n. 2416 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007", per quanto applicabile;



- la propria deliberazione n. 468 del 10/04/2017 ad oggetto "Il Sistema dei controlli interni della Regione Emilia-Romagna";
- la propria deliberazione 7 marzo 2022, n. 325 "Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale", la quale modifica l'assetto organizzativo delle Direzioni generali e delle Agenzie e istituisce i Settori a decorrere del 01/04/2022;
- la propria deliberazione 21 marzo 2022, n. 426 "Riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. conferimento degli incarichi ai direttori generali e ai direttori di agenzia";
- la propria deliberazione 22 dicembre 2023, n. 2317 "Disciplina organica in materia di organizzazione dell'ente e gestione del personale. aggiornamenti in vigore dal 1° gennaio 2024";
- la determinazione 17 luglio 2023, n. 15548 "Modifica assetto organizzativo aree di lavoro dirigenziali. Direzione Generale Cura del territorio e dell'ambiente";
- la propria deliberazione 29 gennaio 2024 n. 157 "Piano integrato delle attività e dell'organizzazione 2024-2026. Approvazione";
- il d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.";
- la determinazione 9 febbraio 2022, n. 2335 "Direttiva di indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione previsti dal d.lgs. n.33 del 2013. anno 2022";
- la propria deliberazione n. 2077 del 27/11/2023 "Nomina del Responsabile per la prevenzione della corruzione e della trasparenza";

Richiamate le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale PG/2017/0660476 del 13 ottobre 2017 e PG/2017/0779385 del 21 dicembre 2017 relative ad indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni predisposte in attuazione della propria deliberazione n. 468/2017;

Dato atto che il responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore alla Programmazione

Territoriale, edilizia, politiche abitative, parchi e forestazione, pari opportunità, cooperazione internazionale allo sviluppo, Barbara Lori;

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 52 e 65 della L.R. n. 24/2017;

A voti unanimi e palesi

**D E L I B E R A**

di proporre all'Assemblea legislativa  
della Regione Emilia-Romagna:

- a) di esprimere l'intesa, per le motivazioni espresse in premessa, sulla proposta di variante cartografica al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), proposta dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini e adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 21/05/2024, come riportata negli elaborati, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
- Relazione di Variante al P.T.P.R. e al P.T.C.P. (VAR\_COLONIA\_ENEL\_Relazione - Allegato A);
  - Valutazione ambientale strategica della Variante al P.T.P.R. e al P.T.C.P. (VAR\_COLONIA\_ENEL\_ValsAT) - Allegato B);

**DELIBERA inoltre**

- b) di pubblicare il parere motivato di ValsAT sul sito della Regione e di trasmetterlo alla Provincia di Rimini per la pubblicazione sul sito provinciale ai sensi dell'art. 17 comma 1, del d.lgs. 152/2006;
- c) di dare atto che il Comune di Rimini potrà approvare il Piano dell'Arenile comprensivo della variante cartografica al PTPR previa acquisizione dell'intesa dell'Assemblea legislativa sulla proposta di variante;
- d) di dare atto che per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative e amministrative richiamate in parte narrativa.



Comune di Rimini

**PA**  
**2022**

# PIANO DELL'ARENILE

## ai sensi dell'art.72 - LR 24/2017

**Assunzione:**

Delibera di G.C. n. 465 del 12/12/2023

**Adozione:**

Delibera di C.C. n. 00 del 00/00/0000

**Approvazione:**

Delibera di C.C. n. 00 del 00/00/0000

**Pubblicazione BURERT:**

n. 00 del 00/00/0000

### Proposta di variante al PTPR e al PTCP

**VAR\_COLONIA**  
**ENEL\_Relazione**

Relazione di Variante

**Sindaco:**

Jamil Sadegholvaad

**Assessore al territorio:**

Roberta Frisoni

**Segretario Generale:**

Diodorina Valerino

**Responsabile Ufficio di Piano:**

Carlo Mario Piacquadio

**Responsabile del Procedimento:**

Lorenzo Turchi

**Garante della comunicazione e della partecipazione:**

Carlo Mario Piacquadio

## **RELAZIONE**

### **COLONIA MARINA ENEL (EX COLONIA S.A.D.E.)**

#### **Primi passi della balneazione**

In tutta Europa e anche in Italia tra il 1800 e il 1900 i territori costieri subiscono delle vere e proprie trasformazioni fisiche: cessano di essere esclusivamente una risorsa naturalistica ed ambientale scarsamente interessata da interventi antropici ed iniziano ad assumere valore di mercato avviando, negli anni seguenti, processi di urbanizzazione che proseguiranno fino al secondo dopo guerra.

Sulla costa romagnola a conclusione di questo processo, gli anni del boom economico arriveranno a determinare la saldatura delle diverse frazioni urbane creando la città lineare della costa che si svilupperà, senza soluzione di continuità, dal promontorio di Gabicce fino a Lido di Classe.

Questo fenomeno di crescita urbana delle coste fu innescato dalla diffusione tra le classi aristocratiche dei benefici dell'aria e dell'acqua marina per la cura di alcune malattie attribuite alla vita in città.

Nella prima metà dell'800, grazie a studi di diversi medici specializzati, si diffonde dapprima in Inghilterra, nel nord Europa e poi anche in Italia, la cultura della talassoterapia, fondata sull'utilità delle cure elioterapiche per le varie forme di anemia scrofolosa.

Tale scoperta fu determinante per l'avvio di una serie di iniziative dirette ad organizzare a scopo terapeutico luoghi di soggiorno estivo al mare per le fasce di popolazione più fragili quali i bambini e questo fu il primo passo verso la nascita degli "Ospizi Marini".

Se fino agli anni Venti le uniche costruzioni a mare erano i rari villini, col fascismo la spiaggia viene colonizzata e diventa paesaggio culturale.

Le colonie marine diventano dei veri e propri "incubatori" di nuove generazioni più sane e quindi più forti, la talassoterapia e l'elioterapia fino ad allora cure riservate solo alle classi più abbienti vengono diffuse ad un gran numero di persone. Accanto alla funzione sanitaria c'è quella sociale-educativa, ai piccoli venivano insegnati i principi del regime.

Con le colonie si materializza la visione architettonica razionalista italiana che nella scelta delle forme e anche dei materiali sostiene e amplifica la funzione dell'edificio.

Gli edifici sono enormi, i loro ampi ambienti hanno due funzioni: la prima è quella dell'accoglienza di un gran numero di bambini; la seconda ha a che fare con l'ambito della comunicazione, il messaggio da veicolare è quello della grandezza e della potenza del regime, si tratta di veri e propri strumenti semantici capaci di narrare attraverso la forma e la disposizione degli spazi, la propaganda di regime.

I piccoli che le frequentano sono i destinatari di quel messaggio che essi stessi contribuiscono a rafforzare. Per tutta la durata del loro soggiorno che di solito è di un mese, sperimentano spazi e forme inconsuete e del tutto diverse da quelle a loro familiari, in questo modo si crea fin da subito un'interruzione con ciò che fino a quel momento conoscevano, si tratta d'imparare

un nuovo linguaggio che prima di essere "parlato" comunica attraverso le forme degli spazi. Il bambino si trova di fronte ad una lievitazione dimensionale che da una parte lo spaventa e dall'altra lo accoglie amorevolmente, una sorta di enorme ventre materno in cui lo smarrimento dovuto all'amplificazione dei rumori e alla consapevolezza di trovarsi in qualcosa di sconosciuto viene trasformato attraverso la ritualità e la disciplina in qualcosa di familiare e affidabile. Quel ventre accogliente è quello della "madre patria" a cui quei bambini vengono affidati, o meglio, da cui vengono adottati.

Le fasi della giornata sono scandite dall'alternarsi delle attività e ognuna di esse è svolta in un ambiente specifico, la sequenza delle attività segue quella degli spazi, tutto è rigidamente e militarmente programmato. In una colonia non ci si può muovere liberamente, non si sceglie dove andare. La preghiera a cui ci si dedica prima della colazione si fa in cappella, per raggiungerla partendo dalle camerate si percorre un corridoio, una volta lasciata la cappella si percorrerà un altro corridoio fino alla sala refettorio. Muoversi nello spazio di una colonia equivale ad ascoltare una narrazione, i bambini apprendono percorrendo i diversi ambienti.

La grande scala in mezzo all'immenso salone sale avvinghiandosi dal piano terra al primo piano, dal luogo delle attività del giorno a quello della notte con le camerate, le pareti sono altissime e le altrettanto alte vetrate inquadrano l'esterno. È chiaramente percepibile la maestosità dello spazio, ogni singolo particolare, ogni singola parte di questi edifici appartiene ad un intero ben definito e progettato fin da principio che non è comprensibile considerandolo solo somma delle singole parti.

Il rapporto di amplificazione, di dilatazione degli spazi non è limitato solo a quelli interni, ma anche a quelli esterni. Le colonie sorgono in aree "al limite di", intrattengono un legame speciale con il contesto ambientale. Lo spazio interno dell'edificio marino non può essere colto se svincolato da quello dell'area esterna con la spiaggia di dune e la linea del mare. Il loro rapporto con l'ambiente rappresenta pertanto un'altra novità, edifici enormi adagiati su un terreno fino a quel momento completamente vuoto, un mutamento del paesaggio costiero importante. Ai due ambiti interno ed esterno si aggiunge quello che si definisce della compenetrazione in cui il muro è, da un lato, limite interno ma allo stesso tempo stesso limite esterno di un'altra forma, così la rotondità e la verticalità di alcune torri centrali sono definizione interna di certe inclinazioni di scale ma anche punto di contatto con la forma morbida delle dune.

Le colonie che colonizzano l'arenile inaugurano un uso nuovo di quello spazio, sono il punto di partenza del turismo balneare di massa. Usando una metafora si potrebbe dire che si sono comportate come piante pioniere. Attorno ad esse è spuntata ed è cresciuta forte e vigorosa la pianta della città turistica lineare.

Nella costa romagnola, accanto all'intervento statale, nascono poi comitati a gestione autonoma e quindi di libera iniziativa imprenditoriale di medici o altri privati che investono le loro risorse personali nella costruzione di ospizi, stabilendo poi con i comitati locali accordi annuali sul numero dei bambini accolti e sulle relative provvidenze.

Con il passare degli anni e l'aumento crescente di affluenza dei forestieri in riviera, nasce la conflittualità tra l'assistenzialismo filantropico degli ospizi marini ed il turismo di élite dei villini che stava sorgendo in quegli anni. Infatti, il timore che la presenza di tali edifici potessero costituire un freno alla costruzione di ville, pensioni e svalutare gli arenili, spinse i maggiori comuni della riviera a confinarle in aree periferiche del proprio territorio.

Il movimento filantropico in favore degli ospizi marini si intensificò nel periodo della Prima guerra mondiale e continuò anche dopo la grande guerra. In questo periodo viene diversificata anche la funzione degli istituti, da funzione profilattica a ricovero temporaneo, ai quali vengono dati il nome di "Ospizio marino", destinato all'assistenza ai fanciulli gracili e "Colonia" con lo scopo specifico della prevenzione e della cura.

Lo scopo era combattere la tubercolosi e migliorare la condizione sanitaria del paese che dopo la Prima guerra mondiale, a seguito dell'aggravarsi della situazione economica e sociale, registrava una mortalità alta, soprattutto quella infantile che, tra il 1921 e il 1925, superava il 30% dei bambini con meno di cinque anni di vita.

Le statistiche ufficiali parlano di una continua ascesa della presenza turistica che solo per la costa riminese passa da 12.750 turisti nell'estate del '22 a 32.840 nel '33 fino a raggiungere l'apice nel '38 con 63.457 arrivi ufficiali. Quanto alla presenza di bambini nelle colonie marine nel quinquennio 1927-1932 si passa da 6.357 bambini a 16.338.

Come sopra descritto nel periodo tra le due guerre le colonie marine vennero incrementate e usate per i fini del regime, rappresentando l'intervento assistenziale di massa del nuovo stato totalitario, veicolo di propaganda attraverso un modello educativo fondato sulla gerarchia e sulla difesa della maternità finalizzato al miglioramento della razza e alla moltiplicazione degli individui.

Queste motivazioni definiscono l'importante ruolo delle colonie nell'organizzazione sociale del tempo, rispetto al quale la disciplina architettonica viene chiamata a esprimersi.

Le colonie diventano quindi oggetto di sperimentazioni di nuovi linguaggi architettonici, agevolate dall'assenza di riferimenti contestuali. La disponibilità di suoli consente la crescita spontanea e la libera espressione stilistica oltre alla possibilità di dotare la colonia di ampi spazi scoperti finalizzati alla vita all'aria aperta, elementi fondamentali per il benessere e la salute.

Nel secondo dopo guerra le colonie perdono quel ruolo sociale che avevano avuto durante il regime fascista; si perde quella funzione d'indottrinamento e le finalità curative finiscono per lasciare il passo a quelle di stampo ricreativo. La domanda di vacanze marine comunitarie cresce in misura esponenziale, è il periodo del decollo del turismo di massa.

Anche il messaggio architettonico cambia, l'architettura razionale non è più un movimento di avanguardia e si affievolisce la spinta sperimentale nella ricerca di nuove tipologie architettoniche da associare a nuove tecnologie del costruire.

Costruire colonie diventa un vero e proprio affare anche a causa dell'assenza o del non rispetto degli strumenti urbanistici e regolamenti specifici.

La destinazione dei terreni dove costruire le colonie, definita dai regolamenti emanati nel periodo precedente, fa in modo di evitare di intralciare la valorizzazione delle aree da adibirsi ad alberghi, pensioni e ville.

Le colonie del dopoguerra, inclusa la colonia Enel, anche a causa della minor disponibilità di suoli, sono contenute nel volume e non molto dissimili dalle pensioni e dagli alberghi che si costruiscono in quegli anni, pur conservando alcuni elementi tipologici degli edifici anteguerra come la coabitazione disciplinata. Il linguaggio architettonico è più povero perché privo di qualsiasi sperimentazione tecnologica, alcuni elementi tipici delle colonie appaiono meno rigorosi e più simili alle case per vacanze; prevale la funzionalità, dello stile razionalista restano solo alcuni aspetti formali rispettati poiché consentono di garantire un'edilizia a basso costo.

Dalla fine degli anni Sessanta, con gli spazi della città turistica ormai quasi completamente saturati, si arresta la costruzione di nuovi fabbricati e si innesca l'abbandono o il sottoutilizzo degli edifici collettivi, mentre si presenta il problema, da parte degli enti locali, su cosa fare di essi.

Le colonie oggi sono perlopiù giganti in abbandono, quando non vengono sventrati e a volte snaturati per ospitare scuole o alberghi o appartamenti. La loro vita urbanistica si potrebbe riassumere in tre fasi: la prima, quella della costruzione e dell'uso in base alla funzione originaria; la seconda, quella dell'abbandono, dello svuotamento di significato; la terza, quella dell'attesa in cui per anni non sono state più nulla.

Esaurito il boom edilizio che ha portato alla saturazione della costa riminese, il patrimonio delle aree e dei fabbricati delle colonie acquista quindi un grande interesse nelle ipotesi di riqualificazione urbanistica.

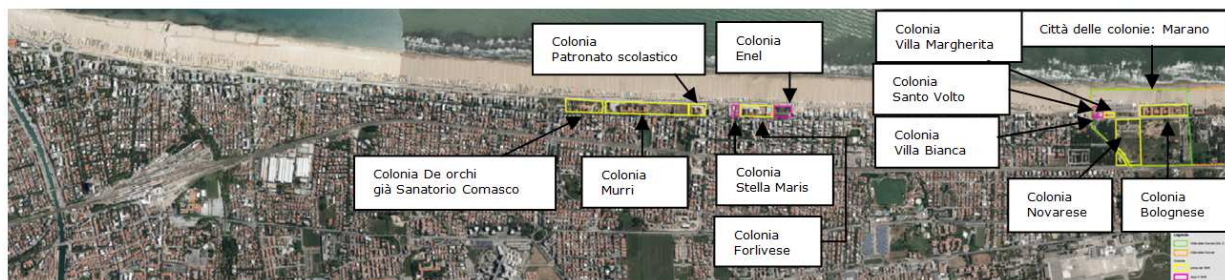
La saldatura delle periferie attraverso la crescita relativamente controllata delle strutture collettive ha dato origine a quella che, in epoche più recenti, la strumentazione urbanistica e territoriale ha definito "La città delle colonie": ambiti omogenei nei quali ogni trasformazione è volta al recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. I programmi finalizzati alla trasformazione di tali aree devono identificare e promuovere misure volte al rimedio delle situazioni di degrado e al miglioramento delle condizioni generali delle zone costiere.

In riferimento a ciò le colonie marine hanno necessità di essere calate nel contesto sociale ed urbanistico in cui si trovano aprendo un canale di comunicazione e di scambio con esso.

Oggi, a fronte delle difficoltà nel proporre progetti di recupero che mantengano in equilibrio il *business plan* con le tutele testimoniali, molti dei fabbricati sono rimasti inutilizzati e divenuti luoghi di marginalità, di ostacolo alla qualità urbana.



Colonie marine Rimini nord (da Torre Pedrera fino al deviatore Marecchia)



Colonie marine Rimini sud (dal porto canale fino al confine di Riccione)

### Inquadramento territoriale ed urbanistico

La colonia marina ENEL, già colonia SADE (Società Adriatica Di Elettricità), è ubicata nella frazione di Marebello a confine con la frazione di Rivazzurra, nel versante sud della costa comunale, a mare del viale Regina Margherita, ai civici nn. 24 e 26. Il fronte mare della struttura (compresa l'area di pertinenza scoperta) si affaccia direttamente sull'arenile, non essendo presente, in questa porzione di territorio, la viabilità del lungomare. Il collegamento longitudinale avviene attraverso un percorso ciclo-pedonale sul lato mare e attraverso il sopracitato viale della Regina sul lato monte.

Pur essendo una unità edilizia unica il corpo principale della colonia insiste su un'area privata di circa 3.250 mq. (Fg. 111, part. 133), mentre gran parte delle due propaggini laterali sono di proprietà comunale (ex demaniale - Fg. 111, part. 1714 e 1782) così come l'area di pertinenza della colonia del fronte mare (Fg. 111, part. 2643), avente una superficie di circa 3.100 mq., area che si affaccia sulla spiaggia libera fronti stante, avente una ampiezza di 45 ml.





Il PTCP individua, nelle tavole B e C, le colonie marine presenti sul territorio provinciale con le rispettive aree di pertinenza, senza distinguere la tipologia di interesse.



Colonie marine (Art. 5.10)

Stralcio Tav. B del PTCP vigente



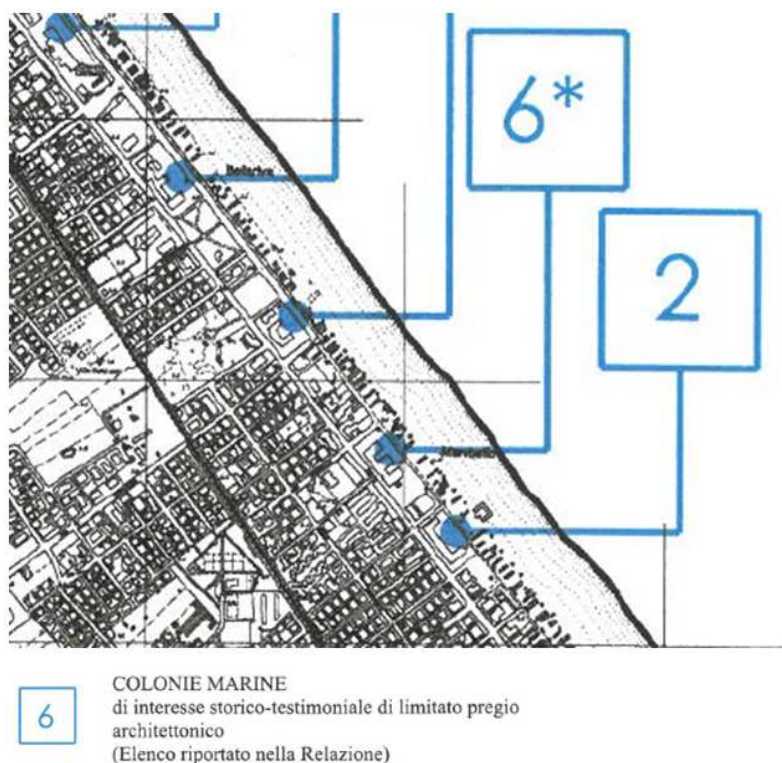
★ Colonie

Stralcio Tav. C del PTCP vigente

L'art. 5.10 delle norme di PTCP elenca le colonie marine distinguendo quelle di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1) da quelle di interesse

storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2) tra cui rientra anche la colonia ENEL, elencata al n. 2.

Tale elenco deriva dalla variante al previgente PTCP, approvata nel 2001, la cui tavola TP6 attribuiva a ciascuna colonia un codice (nel caso della colonia Enel che qui interessa il n. 2) collegato ad un elenco contenuto nella relazione, che è stato mantenuto nell'attuale art. 5.10.



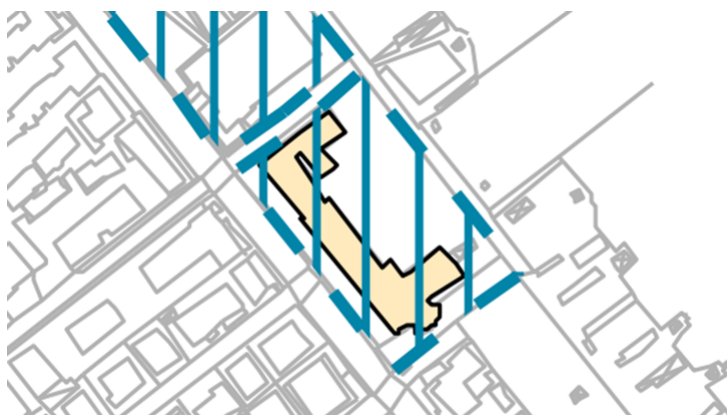
La schedatura della colonia Enel del Quadro Conoscitivo del PTCP (scheda n. 50) contiene una descrizione sommaria (in calce alla presente relazione, all. 3) che nulla aggiunge all'analisi effettuata dalla Regione dal PTPR, se non l'individuazione dell'anno di costruzione ed un unico reperto fotografico che inquadra esternamente solo parte della colonia.

Gli obiettivi che il PTCP intende perseguire mediante gli interventi sulle colonie sono rivolti a conservare le testimonianze storico-architettoniche degli edifici di maggior 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.

La direttiva per tali tipi di edifici è volta ad individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l'assetto originario. L'intervento deve riguardare sia l'edificio che l'area di pertinenza, secondo una visione unitaria con l'obiettivo di assicurare la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici che abbiano valore storico, artistico o documentario. Sono demandate agli strumenti di pianificazione comunale le modalità di intervento sugli edifici e le aree di pertinenza delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico al

fine di assicurare la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, sia esterni che interni, meritevoli di conservazione.

Il PSC individua, nella tavola dei vincoli (Vin 2.1), le colonie marine presenti sul territorio comunale con le rispettive aree di pertinenza. L'edificio ENEL, con la sua area di pertinenza, è classificato dal PSC come colonia marina (art. 2.13) di accentrato o sparso valore storico-architettonico (art. 2.14), come definito all'art. A-9 comma 2 della LR 20/2000, soggetto ad intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC).



Stralcio Tav. Vin 2.1a del PSC

Gli interventi devono essere rivolti prioritariamente a conservare e ripristinare il sistema degli spazi liberi anche attraverso l'eliminazione dei manufatti incongrui. La progettazione deve riguardare l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata ed individuata. Il progetto deve considerare le finalità di tutela e valorizzazione della colonia non solo in relazione alle sue caratteristiche tipologico-architettoniche e testimoniali ma valutando altresì il contesto territoriale entro cui la stessa ricade e dovrà essere programmato nel POC sulla base di preventive valutazioni di sostenibilità.

Il RUE individua la colonia marina ENEL tra gli edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, con categoria di tutela di tipo B di cui all'art. 49 della norma, vincolo che coinvolge anche la rispettiva area di pertinenza. Tale categoria di tutela comprende le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari. Gli interventi edilizi devono avere la finalità di valorizzare degli aspetti architettonici originali mediante il restauro e il recupero degli elementi significativi dei fronti. È inoltre consentito il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento sismico senza modificare la posizione delle murature portanti sia interne che esterne e con l'obbligo di demolizione delle superfetazioni.





Sulla colonia in oggetto dopo l'approvazione del PTPR sia la strumentazione provinciale che quella comunale non hanno sviluppato studi e analisi aggiuntive, ma hanno semplicemente continuato a ripetere i contenuti e le indicazioni dettate dalla strumentazione regionale, tutt'al più declinandone la modalità d'intervento.

### **Le colonie ENEL presenti nella Provincia di Rimini**

L'individuazione delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico così come quelle di limitato pregio architettonico riportate nella strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale deriva, come poc'anzi richiamato, dagli studi effettuati ed utilizzati per la redazione del PTPR.

Lo studio che ha dato origine a "Colonie a mare", un testo prodotto dall'IBC coevo alla elaborazione del PTPR (adottato nel 1989), è il primo che fornisce una ricognizione esaustiva delle colonie marine regionali. Con ogni probabilità è stato preso a riferimento per la redazione del quadro conoscitivo assunto per la classificazione delle colonie operata dall'art. 16 del PTPR. In particolare, lo studio evidenzia come si renda *"necessario il riconoscimento, da parte della Soprintendenza e nelle normative comunali e regionali..."* di alcune colonie, tra le quali viene segnalata l'ex ENEL di Riccione realizzata da Giancarlo De Carlo (cfr. "Colonia a mare", pag. 69 e 70) e non quella di Rimini.

Le due colonie "ENEL Rimini" e "ENEL Riccione" sono state realizzate rispettivamente nel 1950 e 1963, anche se lo studio ha erroneamente datato quella di Rimini al 1932.

La realizzazione della colonia ENEL di Riccione era originariamente destinata al soggiorno marino dei figli dei dipendenti SIP (poi passata in proprietà all'Enel) nel 1960.

Il progetto è elaborato da De Carlo in quattro versioni fino al 1962. Fin dalle prime elaborazioni, l'impianto è incentrato su uno spazio centrale aperto sul mare intorno a cui sono

organizzati i corpi di fabbrica disposti a "U", secondo logiche differenti da quelle gerarchiche e monumentali delle colonie realizzate tra le due guerre. A una pedagogia perseguita attraverso la rigorosa (e a volte coercitiva) regolazione del rapporto tra spazi e attività educative, si sostituisce qui la volontà di plasmare un ambiente a misura di bambino. Ciò passa attraverso la rottura volumetrica dei corpi di fabbrica, scomposti in aggregati cellulari ciascuno indipendente e identificabile in un luogo dedicato, protetto, e al tempo stesso in contatto con le restanti parti. Grande importanza è, infatti, attribuita agli spazi collettivi, a partire dalla corte centrale, anch'essa progettata secondo una suddivisione in diversi settori mediante cordoli e variamente pavimentata con erba o sabbia per differenziare l'uso degli spazi.



I

**Colonia ENEL, lungomare Torino Riccione**



**Colonia ENEL, lungomare Torino Riccione**

### **La colonia SADE (Enel, Rimini)**

Secondo le datazioni storiche e le ricerche bibliografiche la realizzazione della colonia sembra risalire al 1932. Dagli studi e dalle ricerche effettuati nell'ultimo periodo è invece emerso che l'edificio fu costruito solo dopo la conclusione del secondo conflitto mondiale. Le foto aeree della RAF datate 1943-1944 mostrano l'area di sedime della colonia ancora libera, eccetto un villino ubicato sul margine sud-ovest della stessa, non rispondente alle dimensioni e alla morfologia della colonia, successivamente inglobato nella struttura ricettiva.



**Stralcio volo Royal Air Force in Emilia-Romagna 1943 - 1944**

La "Planimetria dello stato attuale" del Piano di Ricostruzione della città di Rimini, redatto nel 1947, riporta il sedime dell'area d'interesse ancora privo di colonia, mentre permane il fabbricato a margine dell'area.

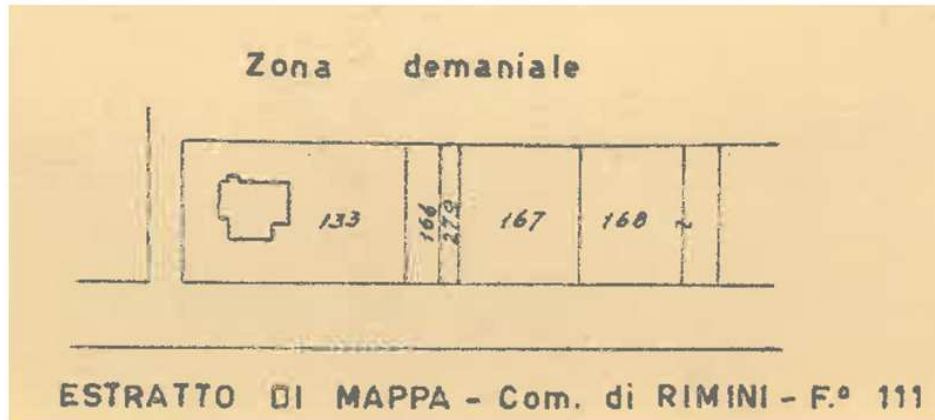


**Stralcio Piano di ricostruzione 1947**

Dalla ricostruzione dei documenti rinvenuti nell'Archivio di Stato di Rimini - Divisione Lavori Pubblici/Ufficio Tecnico, Busta n. 16.0075/1939 - fino al 1950 sulle aree interessate dalla



futura colonia marina SADE era presente solo un villino: "Villa Maria", edificato nel 1939 sulla particella 133 del foglio 111. Le restanti particelle (Fg. 111 partt. 166, 279, 167 e 168) erano in edificate, e presumibilmente, parzialmente interessate dalla previsione di una strada di progetto, mai realizzata.



**Estratto di mappa**



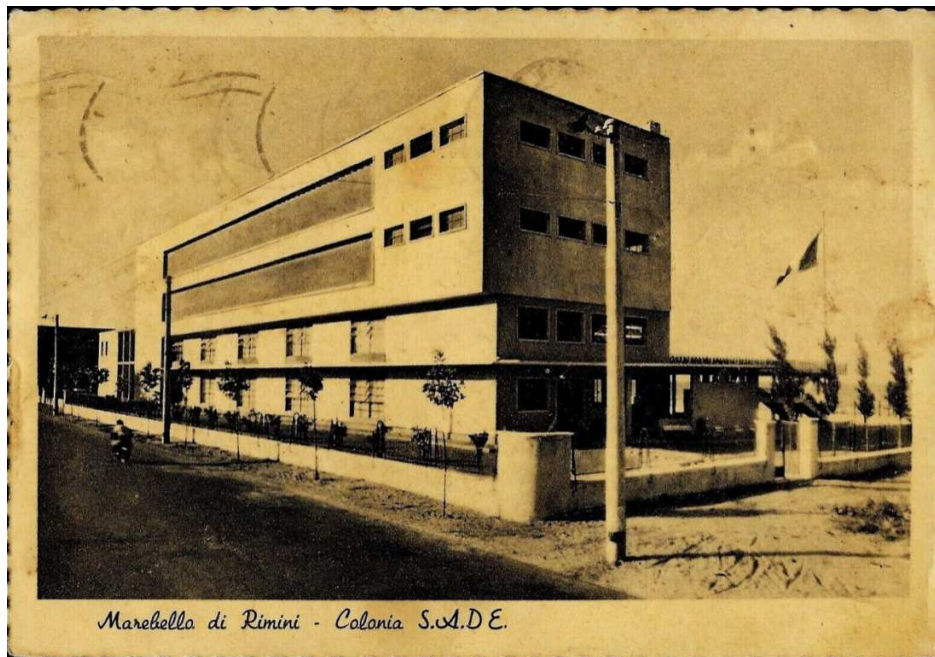
**Veduta prospettica progettuale del villino 1939**

Il villino, danneggiato dalla guerra, e le aree libere furono acquistati dalla società SADE tra il 1948 e il 1949 al fine di realizzare la colonia per i figli dei propri dipendenti.

Solo successivamente alla realizzazione della colonia le particelle nn. 166,167,168 e 279 furono soppresse e tutta l'area privata interessata dall'edificio fu riunita nella particella 133 del foglio 111.

Del progetto originario della colonia (N. 1232/49), licenziato in data 21/12/1949, è stato possibile rinvenire solo il documento con il quale è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire

una colonia marina di 4 piani e di complessivi 82 vani di cui 38 stanze e 44 accessori. Il sopralluogo del 26/07/1950 dichiarava la realizzazione conforme al progetto presentato.



**Cartolina viaggiata 1953**



**Foto 1956 - archivio fotografico Davide Minghini c/o Biblioteca Gambalunga**

La colonia è stata realizzata in accostamento al villino preesistente, ad esso collegata attraverso un corpo di fabbrica parzialmente loggiato con funzione di ingresso sia per la colonia sia per la guardiania (ex villino). Il nuovo fabbricato è stato realizzato con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, a copertura piana. Al fine di dotare la colonia di un'area pertinenziale scoperta è stata presa in concessione una parte dell'area demaniale posta in adiacenza a quella privata, sul lato mare, avente un fronte di circa 103 m e una profondità di



33 m. Sulle porzioni marginali di tale area, e in parte su quella privata, in allineamento con i preesistenti fabbricati delle colonie adiacenti, sono stati realizzati, in epoche successive, due volumi: il primo sul lato nord-ovest (anni 1950-51) destinato all'isolamento dei malati contagiosi, in seguito ripetutamente ampliato e collegato al fabbricato principale; il secondo, sul lato nord-est (anno 1954) ubicato parzialmente sotto la lunga pensilina del primo piano, destinato a sala di soggiorno.

L'architettura della colonia marina ENEL, nonostante la rigidità dei volumi, non è riuscita ad esaltare l'orizzontalità della struttura, come invece è avvenuto nelle colonie realizzate in piena epoca fascista (1930-32) –ad esempio per la Novarese (Miramare di Rimini) o Agip (Cesenatico)- epoca in cui il movimento razionalista italiano rappresentava ancora l'espressione del regime fascista, quale prosecuzione del movimento futurista italiano e la traduzione italiana delle esperienze europee dei grandi maestri europei. Tale linguaggio, non sempre adatto a manifestare i fasti dell'architettura di stato, al contrario, ben si adattava invece ai falansteri a basso costo posti in riva al mare a servizio delle classi meno abbienti. Per questi motivi la linea stilistica razionalista proseguirà anche nel secondo dopo guerra seppur spogliata di ogni riferimento stilistico.

Anche per la colonia Enel, nonostante il parallelepipedo e la geometria delle aperture ricordi il rigore delle strutture anteguerra, le proporzioni sembrano meno infallibili e le aperture, che dovrebbero esaltare ed enfatizzare l'orizzontalità dell'edificio, riescono a garantire una maggiore incisività solo ai piani alti, grazie alla presenza di una loggia. I due piani sottostanti, leggermente arretrati, alternano in modo regolare i pieni e i vuoti del fabbricato secondo una scansione ritmata dalla larghezza delle finestre. La struttura nel suo complesso risulta meno esile, appare più tozza e compatta anche per via dell'interruzione della finestratura a nastro che, oltre a interrompere la simmetria della facciata, ne frena lo slancio orizzontale. Anche la proporzione tra il fabbricato e l'area libera di pertinenza risulta meno significativa; i volumi, sul modello delle costruzioni da reddito, si estendono fino a coprire quasi interamente i limiti del lotto.

Il fronte mare mantiene solo parzialmente le stesse caratteristiche di quello a monte, maggiormente riscontrabile nella tipologia delle aperture degli ultimi due piani, mentre il piano terra, ospitando internamente un doppio volume, presenta una finestratura più ampia con un doppio ordine di aperture, caratteristica che fa risaltare la maglia strutturale dell'edificio in c.a. La colonia ENEL a partire dall'anno successivo della sua realizzazione, e fino al suo utilizzo come colonia marina, ha subito innumerevoli, ripetuti ampliamenti e trasformazioni al fine di rispondere alle sempre maggiori richieste di ricettività collettiva e per migliorarne i servizi.

Per tale motivo i volumi originari della colonia sono stati sempre più compromessi, sotto il passo delle numerose addizioni. Anche il villino a due piani, che era riuscito nel primo periodo a mantenere una certa autonomia stilistica, nonostante l'accorpamento al nuovo fabbricato, è stato dapprima sopraelevato poi ampliato sia sul lato mare che sul lato ovest, totalmente inglobato nella struttura.

Ne sono d'esempio i numerosi progetti depositati:

Prog. N. 397/1951 Sistemazione pensilina colonia  
Prog. N. 537/1954 Ampliamento colonia  
Prog. N. 1638/1956 Ampliamento e sistemazione infermeria colonia  
Prog. N. 1510/1957 Ampliamento colonia  
Prog. N. 1855/1957 Ampliamento colonia (variante al Prog. N. 1510/57)  
Prog. N. 1911/1957 Trasformazione interna  
Prog. N. 240/1958 Ampliamento colonia  
Prog. N. 250/1965 Ampliamento colonia  
Prog. N. 2315/1968 Costruzione cabina elettrica  
Prog. N. 1053/1974 Costruzione cabina elettrica  
Prog. N. 22/1976 Ristrutturazione colonia  
Prog. N. 713/1977 Variante al Prog. N. 22/1976  
Prog. N. 1378/1982 Costruzione balcone  
Prog. N. 849/1984 Manutenzione straordinaria per ripristino pensilina a sbalzo

Di seguito vengono schematizzati gli ampliamenti e le trasformazioni che nel tempo ha subito la colonia ENEL al fine di comprendere meglio il suo stato attuale, il cui volume complessivo risulta oggi pari a circa 22.500 mc.



- 1939 Edificazione Villino
- 1950 Edificazione colonia SADE
- 1951 Realizzazione pensilina di collegamento
- 1954 Ampliamento zona soggiorno e servizi
- 1956 Ampliamento (sopraelevazione - III piano) ex Villa Maria
- 1957 Cambio destinazione
- 1957 Realizzazione pro-servizi
- 1965 Ampliamento (sopraelevazione - I piano)
- 1968 Realizzazione cabina elettrica
- 1974 Realizzazione cabina elettrica
- 1976 Modifiche interne, ristrutturazione spazi uso collettivo
- Ampliamenti non databili, non oggetto di richiesta

Alla fine degli anni Settanta la colonia Enel ha raggiunto la sua massima estensione, pari a 22.500 mc, non è più attiva come colonia per bambini, sostituita da un'attività alberghiera stagionale. Nel 1981 viene collaudata per essere utilizzata come scuola privata (elementare e media) ma di lì a poco viene definitivamente chiusa e abbandonata al repentino deterioramento (complice l'aria salmastra) e al conseguente rifugio di senzatetto. La colonia viene quindi ripetutamente venduta nel tentativo di un suo rinnovato utilizzo come bene collettivo, conformemente alle previsioni della strumentazione urbanistica e territoriale.

Nel 2008-2009 un nuovo acquirente presenta un progetto di riqualificazione con ampliamento per rifunzionalizzare la colonia ad Hotel di lusso.

Il progetto subisce numerose modifiche ed incontra numerosi ostacoli, anche a causa della presenza di superfici realizzate su aree pubbliche o in assenza di licenza, poi oggetto di domanda di concessione in sanatoria. Il progetto è stato ripetutamente modificato e la richiesta di permesso, approvata nel 2011 non è mai stata evasa a causa di dette numerose difficoltà incontrate, tra queste la disponibilità delle aree demaniali su cui insiste parte della colonia.

Documentazione fotografica sullo stato attuale della colonia:



Foto 1 - Giugno 2012 Google streetview

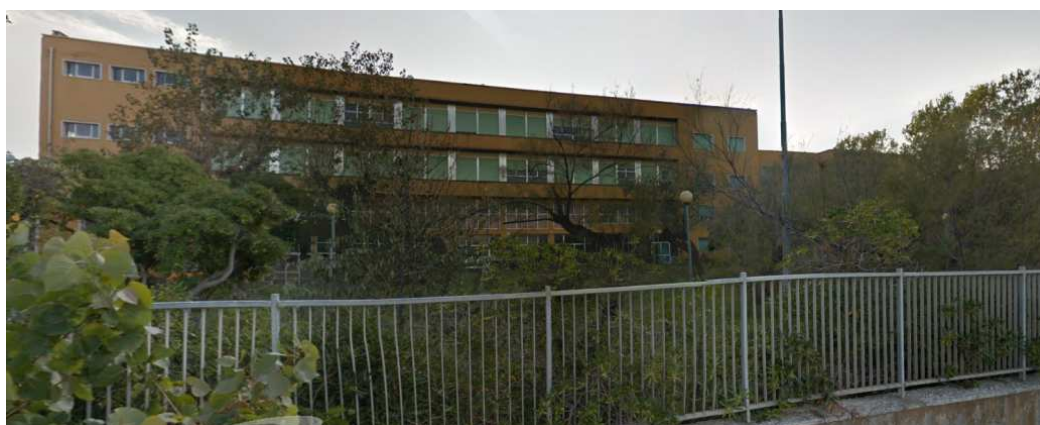




**Foto 2 - Luglio 2022 Google streetview**



**Foto 3 - Ottobre 2016 Google streetview**



**Foto 4 - Ottobre 2016 Google streetview**





**Documentazione fotografica allegata al progetto di riqualificazione, gennaio 2011**



**Documentazione fotografica allegata al progetto di riqualificazione, gennaio 2011**



**Interno: il piano terra, sala di soggiorno sottostante il terrazzo, foto ottobre2023**



**Interno: il piano terra della struttura principale, il refettorio con il doppio volume, foto ottobre2023**



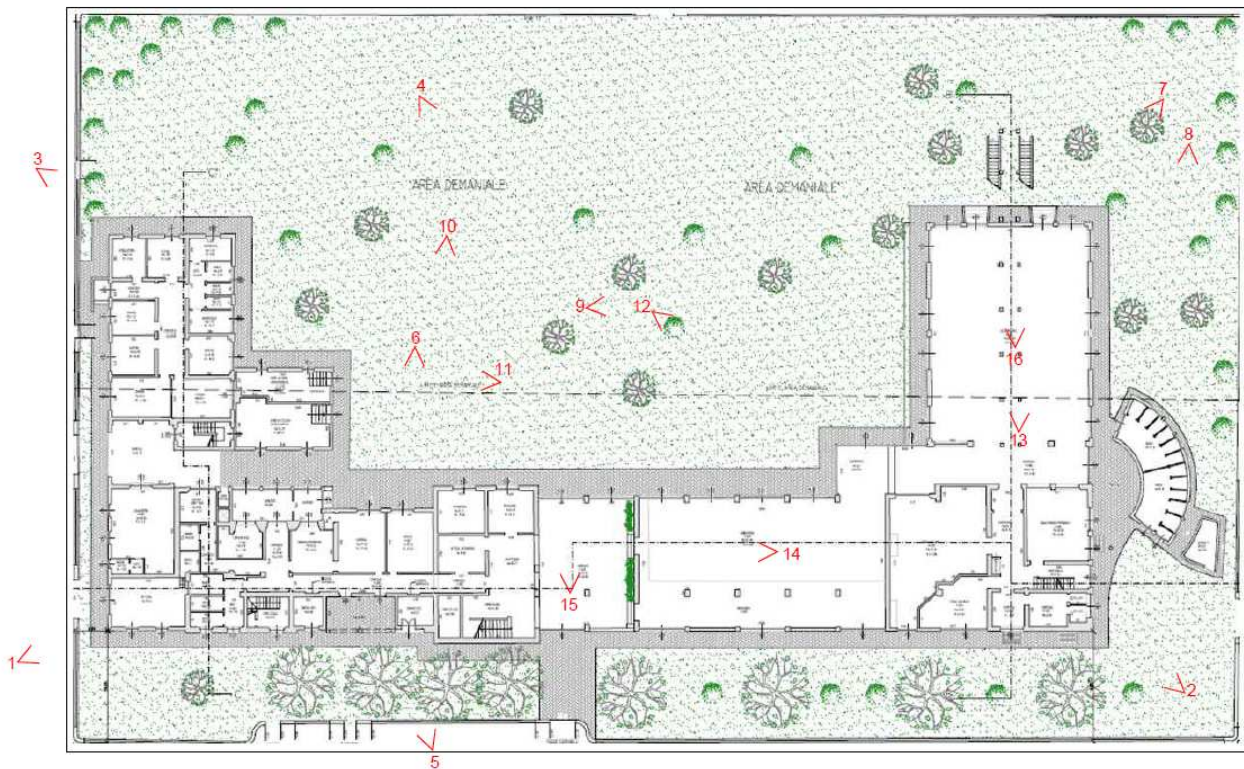


**Interno: il piano terra, porzione di collegamento tra la colonia e il "villino", foto ottobre2023**

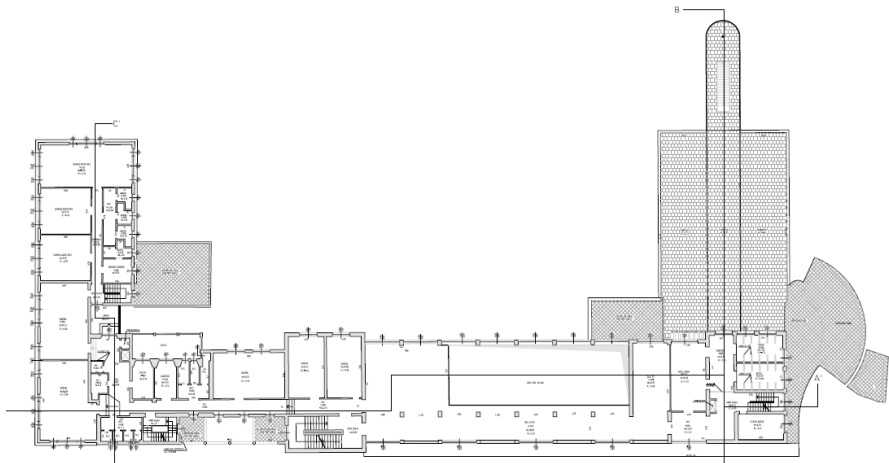


**Interno: il piano terra, foto ottobre2023**

Stato di fatto con individuazione dei punti di vista scatti fotografici:

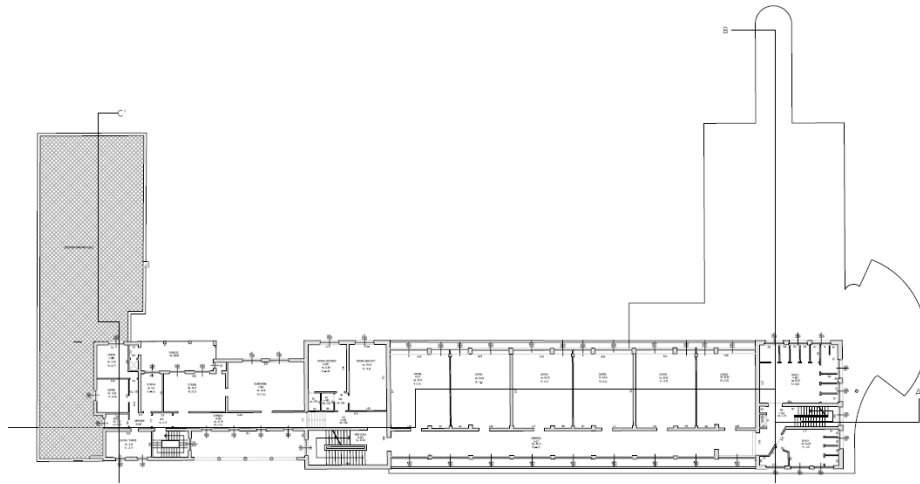


Stato attuale pianta piano terra

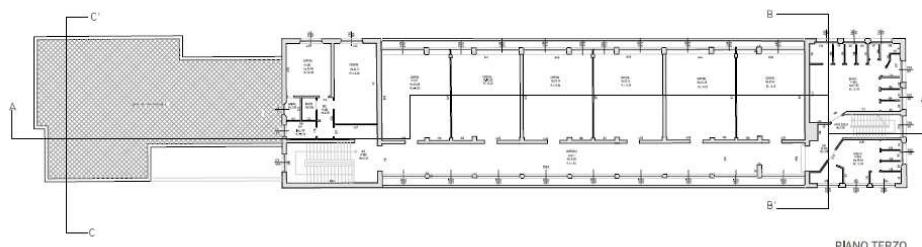


Pianta piano primo

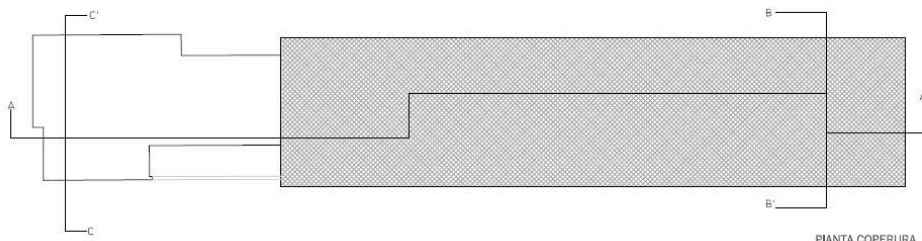




**Pianta piano secondo**

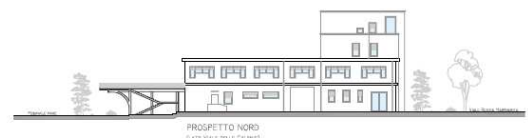


**PIANO TERZO**



**PIANTA COPERURA**

**Pianta piano terzo e pianta piano copertura**



**Prospetti**

## **L'attività della Soprintendenza sulle colonie marine ENEL**

Sulla porzione pubblica (Fg. 111, part. Ie 1714, 1782, 2644) della colonia ENEL Rimini nel corso del primo decennio degli anni 2000 è stata chiesta la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con parere espresso con nota prot. 714 del 19/01/2010, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini espresso con nota prot. 17941 del 29/12/2009 (allegato 4) ha ritenuto *"che l'immobile non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto l'edificio, risalente agli anni terminali del sesto decennio del XX secolo ed oggi per la gran parte di proprietà privata, non costituisce esemplare paradigmatico del linguaggio architettonico del periodo di appartenenza, né rivela caratteri innovativi degni di particolare significato dal punto di vista formale e strutturale"*.

Per la colonia ENEL di Riccione, nonostante la mancanza di tutela da parte del PTPR e PTCP, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto del 30/06/2009 ha invece dichiarato la tutela monumentale del bene.

## **Il contesto urbano**

Come meglio descritto in precedenza per comprendere l'inserimento delle strutture collettive delle colonie è necessario ricordare che per il litorale romagnolo (ma non solo per esso) non era presente un vero e proprio disegno urbano finalizzato ad accogliere il turismo che portò a saturare quasi tutta la terra disponibile, secondo regole generali fissate dal Comune, ma quasi sempre in assenza di un piano complessivo.

L'unico modulo che originariamente rappresentava il turismo di massa era quello delle colonie marine che, tuttavia, occupavano le (allora) aree periferiche, non ancora urbanizzate del litorale, volutamente tenute ai margini della città turistica perché ritenute destinate al ceto sociale più popolare.

Ciononostante, l'esigenza di ospitare sempre più turisti italiani e stranieri, derivante dall'azione congiunta di svariati fattori -fra i quali il miglioramento delle condizioni ambientali, le bonifiche, l'estensione delle reti viarie e ferroviarie- determina una forte spinta edilizia che porta in pochi decenni ad assottigliare sempre più lo spazio libero tra la città turistica e la periferia fino ad inglobare le colonie nella fascia lineare pressoché continua di pensioni, alberghi e seconde case, saturando tutte le aree comprese tra l'arenile e la linea ferroviaria, senza soluzione di continuità.

Solo successivamente, a saturazione territoriale ormai ultimata, viene evidenziata la necessità di una riorganizzazione della città e di una coordinazione tra la città residenziale e quella turistica ormai carente di aree verdi, soprattutto lungo il litorale e, con il mutare della tipologia di vacanza, successivamente anche di parcheggi.

Al pari delle numerose colonie della costa romagnola, e italiana in generale, anche la colonia ENEL si trova in uno stato di abbandono e di degrado pur essendo inserita in un contesto urbano densamente edificato ai margini della città costruita, nella fascia territoriale prevalentemente vocata al turismo, schiacciata tra l'arenile e la viabilità retrostante.

La colonia ENEL ha subito, al pari di tante altre colonie oggi trasformate in strutture alberghiere o in istituti scolastici, innumerevoli ampliamenti e trasformazioni iniziati subito dopo la sua realizzazione e terminati solo alla metà degli anni Ottanta. I numerosi interventi hanno profondamente modificato l'impianto originario della struttura divenuta oggi priva di qualsiasi pregio architettonico, eccezione fatta per la pensilina che si protende verso il mare, unico vero elemento significativo. Tuttavia, anche la pensilina è stata svilita e compromessa, inglobata in uno dei tanti ampliamenti intervenuti.

Sulla colonia non sussiste alcun vincolo monumentale ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

### **Il contesto sociale**

Le colonie marine nascono in un contesto sociale che nel corso dei decenni ha subito innumerevoli trasformazioni fino ad approdare in quello attuale, degli ultimi quaranta/cinquanta anni dove le colonie sono state definitivamente abbandonate.

Nate per far fronte all'accoglienza del ceto sociale più numeroso, sono state testimoni del costante incremento dei flussi turistici, periodo in cui la costa ha subito un'espansione edilizia tanto repentina quanto incontrollata.

In tale contesto e in conseguenza del miglioramento delle condizioni socioeconomiche del paese, le colonie marine hanno perso sempre più interesse. I villeggianti, soprattutto negli anni Ottanta del secolo scorso, hanno avuto la possibilità di organizzarsi e scegliersi autonomamente dove passare le vacanze e le colonie sono state percepite quasi come una 'vacanza della vergogna'.

Conseguentemente le colonie sono state prima chiuse e poi abbandonate. In alcuni casi si è assistito ad una riconversione dell'uso, nel riminese, in prevalenza verso istituti scolastici. In altri casi è stata tentata una riconversione in strutture ricettive di nuova generazione.

Le colonie rimaste in stato di abbandono sono invece diventate luogo di ricovero per sbandati e tornate alla cronaca per eventi di violenza per ripiombare poi nel completo degrado. Il passare degli anni ha ulteriormente evidenziato lo stato di decadenza, rendendo insicuri interi settori di città.

In un contesto ormai radicalmente mutato è necessario rivedere complessivamente il modello della città lineare delle vacanze trovando nuove soluzioni ad una più articolata "domanda" di qualità che investe l'industria del turismo che non può prescindere da una rinnovata

salvaguardia della risorsa ambientale e alla tutela del paesaggio costiero, guardando al turismo e allo sviluppo urbano secondo un'ottica territoriale complessiva.

Questo è ciò che l'Amministrazione ha approntato con il progetto del Parco del mare, partito dalla rigenerazione della fascia del lungomare per trasformarla in un parco urbano, luogo di passaggio ma anche punto di incontro, di sport e di divertimento, con la funzione di zona <<filtro>> tra la città costruita e l'arenile.

### **Richiesta di modifica e finalità**

In considerazione di quanto fin ora delineato la colonia ENEL, è stata realizzata con caratteristiche tipologiche solo parzialmente simili a quelle anteguerra e, a seguito delle numerose trasformazioni subite, consegnano oggi un fabbricato privo di interesse architettonico.

Dalla ricostruzione effettuata si può ragionevolmente ipotizzare come, con ogni probabilità, la classificazione originaria attribuita dal PTPR e recepita dal PTCP sia frutto di un errore. Lo studio preso a riferimento ha infatti erroneamente datato la nascita della colonia al 1932, in piena epoca fascista, data che può aver indotto in errore l'attribuzione di un pregio architettonico e di una valenza storico-testimoniale che di fatto la colonia non ha mai posseduto. Per tale motivo -non come risultato della valutazione attuale ma perché la valutazione attribuitagli originariamente è sempre stata errata- si propone di "declassare" la colonia ENEL da "Colonia marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" a "Colonia prive di interesse storico-testimoniale".

La modifica della pianificazione sovra ordinata, e conseguentemente di quella comunale, può essere effettuata utilizzando lo strumento previsto dall'art. 52 della LR 24/2017 che consente di apportare modifiche ai piani generali o settoriali di altri livelli territoriali riguardanti la tutela del territorio, attinenti unicamente la cartografia.

A tal proposito si evidenzia che nella redazione della strumentazione urbanistica regionale e provinciale si è ritenuto opportuno individuare il grado di tutela delle colonie attraverso un elenco riportato all'interno dell'apparato normativo (art 16 del PTPR e art. 5.10 del PTCP), trattandosi di rappresentazioni di singoli edifici ad una scala non adatta a tale tipo di puntuale rappresentazione. Conseguentemente nella parte cartografica degli strumenti sono state genericamente individuate le "colonie".

Si ritiene pertanto ragionevole considerare l'elenco alla stregua di una rappresentazione cartografica assumendo valore di legenda della tavola urbanistica di riferimento. Ne è dimostrazione l'incidenza assolutamente puntuale, al pari di una modifica cartografica, del cambio di classificazione della colonia rispetto alla norma generale, di valenza territoriale, che resta invariata.

Anche il declassamento della colonia Enel, che comporta la modifica dell'elenco all'interno dell'apparato normativo, che come richiamato al paragrafo "Inquadramento territoriale ed urbanistico" era originariamente collegato alla tavola di PTCP, può essere considerato al pari di una modifica cartografica.

Si richiede pertanto la modifica delle:

- NTA del PTPR della Regione Emilia-Romagna (art.16), in allegato 1
- NTA del PTCP della Provincia di Rimini (art.5.10), in allegato 2

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di acquisire la ex colonia marina ENEL con la finalità di procedere alla sua demolizione e recuperare l'area libera per dotare le frazioni di Marebello/Rivazzurra di uno spazio verde e per servizi di quartiere di pubblica fruizione. La demolizione consentirebbe infatti di saldare il parco del mare alla città retrostante, che, recupererebbe anche la visuale della battigia e del mare.

---

#### **Bibliografia:**

"Colonie a mare" – Istituto per i beni culturali della Regione Emilia-Romagna – Grafis Edizioni

"Spiagge Urbane, territori e architetture del turismo balneare in Romagna – V. Balducci e V. Orioli – Edizione Bruno Mondadori

"Le città nella storia d'Italia RIMINI" – G. Gobbi e P. Sica – Edizioni Laterza

Matteo Sintini - Mibact - Architetture del secondo '900 - immagini Marco Ranocchi

"La città delle colonie" – M. Bottini – [www.fondazioneansaldo.it](http://www.fondazioneansaldo.it)

"Razionalismo italiano" – [www.domusweb.it](http://www.domusweb.it)

"Riccione - Colonia Enel" [www.bbcc.ibc.regione.emilia-romagna.it](http://www.bbcc.ibc.regione.emilia-romagna.it)



## ALLEGATO 1

### OGGETTO DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PTPR

PTPR, Art. 16, Colonie marine:

#### Art. 16

##### *Colonie marine*

*(modificato dal PTCP di Rimini approvato con delibera di Giunta regionale n.656 del 1999, dal PTCP di Forlì-Cesena approvato con deliberazione di Giunta regionale n.1595 del 2001, dalla variante al PTCP di Rimini approvato con delibera di Giunta regionale n.2377 del 2001)*

1. Le tavole contrassegnate dal numero 1 del presente Piano indicano:

- a. gli edifici delle colonie marine e le rispettive aree di pertinenza;
- b. i perimetri degli ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di edifici di colonie marine denominati città delle colonie.

2. Gli ambiti di cui alla lettera b) del primo comma del presente articolo sono i seguenti:

1. Misano
2. Riccione
3. Marano
4. Bellaria-Igea Marina
5. Cesenatico Sud
6. Cesenatico Nord
7. Pinarella di Cervia Sud
8. Pinarella di Cervia Nord
9. Milano Marittima.

3. Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e sulle città delle colonie sono rivolti a:

- a. conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
- b. consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
- c. 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.

4. Le direttive di cui ai commi 3, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 relative agli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale ed alle rispettive aree di pertinenza, hanno l'efficacia di cui al terzo comma dell'articolo 4 delle norme del presente Piano.

5. Le disposizioni di cui al successivo comma 10 costituiscono prescrizioni ai sensi e per gli effetti di cui al quarto comma dell'articolo 4 delle norme del presente Piano.

5. bis. Per i progetti relativi agli edifici delle colonie marine deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici nei casi previsti dall'art. 5 del DLgs n. 490/99.

6. Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico sono i seguenti:

1. Le Navi, Cattolica
2. Ferrarese, Cattolica
3. Reggiana, Riccione
4. Novarese, Rimini
5. Ferrovieri OPAFS, Bellaria
6. AGIP, Cesenatico
7. Varese, Cervia
8. Monopoli di Stato ex Montecatini, Cervia
9. Croce Rossa, Ravenna
10. Burgo, Riccione
11. Bolognese, Rimini
12. Murri, Rimini
13. Comasco-De Orchi, Rimini
14. Patronato scolastico, Rimini
15. Forlivese, Rimini
16. Soresinese, Rimini
17. Fratelli Baracca/Bergamasca, Cesenatico
18. Veronese, Cesenatico
19. Centro climatico marino, Cervia.

Gli interventi ammessi per gli edifici di cui al presente comma 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.

7. Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico sono i seguenti:

- 20) Fusco, Misano
- 21) Bertazzoni, Riccione
- 22) Primavera, Riccione
- 23) Adriatica Soliera-Carpi, Riccione
- 24) OPAFS Ferrovieri, Riccione
- 25) Villa Margherita, Rimini
- 26) ~~ENEL, Rimini~~
- 27) Villaggio Ragazzi Bresciana, Rimini
- 28) *soppresso*
- 29) Lanerossi, Gatteo
- 30) Opera Bonomelli, Cesenatico.

Per gli edifici delle colonie di cui al presente comma 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.

8) Gli edifici delle colonie marine privi di interesse storico-testimoniale incompatibili o scarsamente compatibili con le caratteristiche dell'ambito territoriale cui ineriscono, sono i seguenti:

- 31) Villa Il Germoglio, San Mauro
- 32) S. Monica, Cesenatico
- 33) Casa del Mare, CIF di Parma, Cesenatico
- 34) Madre di Dio, Cesenatico
- 35) Ministero degli Interni, Cesenatico
- 36) Don Bosco, Cesenatico
- 37) Mediterranea, Cervia.

9. Gli edifici delle colonie marine privi di interesse storico-testimoniale, compatibili con le caratteristiche degli ambiti territoriali cui ineriscono sono tutti gli edifici delle colonie marine esistenti, diversi da quelli elencati ai precedenti commi.

10. Gli strumenti di pianificazione comunale precisano le modalità di intervento sugli edifici e le aree di pertinenza delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico di cui ai precedenti commi, con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili ubicati nel proprio territorio, nel rispetto delle seguenti direttive:

- a. il progetto ed il conseguente intervento dovranno riguardare sia l'edificio che la sua area di pertinenza secondo una visione unitaria, e dovrà essere assicurata la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, interni ed esterni, che abbiano valore storico, artistico o documentario;
- b. fino all'approvazione di tali strumenti comunali sugli edifici delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c. sono compatibili con le caratteristiche degli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico le utilizzazioni per:

- attività ricettive specialistiche, intese come le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, in strutture a gestione unitaria;

- attività ricettive ordinarie, intese come attività volte a rispondere alla domanda indifferenziata di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, ed articolate in: alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere, ostelli, cliniche della salute;

- abitazioni collettive, intese come le abitazioni volte principalmente a dare alloggio ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività a determinate comunità o gruppi, quali collegi, convitti, studentati, ospizi e ricoveri;

- strutture culturali e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, articolate in centri di ricerca e di documentazione, scuole, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, cinema multisala, scuole di vela, palestre, piscine, centri giovanili per scambi internazionali;

- attrezzature complementari alla balneazione anche commerciali e servizi di terziario avanzato di supporto all'attività turistica;

- d. l'attivazione di una delle utilizzazioni definite compatibili alla precedente lettera c) è comunque subordinata all'apprestamento e/o alla disponibilità di spazi per il ricovero od il parcheggio di autovetture nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta;
- e. nel caso di eliminazione di superfetazioni o di edifici incongrui le relative volumetrie potranno essere recuperate destinandole alla realizzazione di servizi, spazi accessori e pertinenze mancanti secondo soluzioni coerenti con le caratteristiche complessive delle strutture esistenti.

11. Le trasformazioni fisiche 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 al ripristino in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalle preesistenze edilizie. 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 ed individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. 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.

12. Negli ambiti denominati città delle colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. Tali programmi devono perseguire, nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente Piano per il sistema o le zone cui eventualmente ineriscono gli ambiti interessati, la generale finalità del ripristino della conformazione naturale delle aree comprese nei perimetri

degli ambiti, con particolare riferimento per quelle prossimali alla battigia, e/o interessanti arenili od apparati dunosi o boschivi esistenti o ricostruibili.

13. I programmi di cui al precedente comma dovranno 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, oggetto di intervento; i soggetti pubblici e/o privati che partecipano al programma ed i reciproci impegni. Per gli edifici, che non siano colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, originariamente compresi nel perimetro delle città delle colonie ma non ricomprese nel programma valgono le previsioni del Piano regolatore in conformità a quanto disposto dalla normativa di zona del presente Piano.

14. Al fine del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 12 e nella redazione dei programmi unitari di cui al precedente comma 13, le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e gli eventuali altri edifici non classificati come colonie e facenti parte del progetto possono essere oggetto di:

- a. accorpamento in loco di 2 o più edifici all'interno del sedime originario a parità di volume;
- b. demolizione senza ricostruzione in loco ma al di fuori delle zone di cui all'art.13 con un incremento di volume pari al 15%;
- c. demolizione con trasferimento all'interno dell'art. 13, ad esclusione delle aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, del volume dismesso con un incremento del 5% per interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti o per nuova costruzione.

15. Prima dell'approvazione definitiva da parte del Comune il programma è inviato alla Provincia per un parere sugli aspetti ed argomenti di rilevanza sovracomunale.

16. In assenza dei programmi di cui ai precedenti commi 12 e 13 non è consentita alcuna trasformazione, fisica e/o funzionale, degli edifici classificati come colonie, che non siano classificate di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, ad eccezione della manutenzione ordinaria e della demolizione senza ricostruzione.

17. Gli strumenti programmatici relativi agli ambiti di cui al presente articolo possono prevedere motivate rettifiche dei perimetri di tali ambiti, sia per portarli a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, sia per includervi ulteriori immobili ove ciò consenta di meglio perseguire le finalità e gli obiettivi di cui al precedente comma 12.



## ALLEGATO 2

### OGGETTO DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PTCP:

#### **Articolo 5.10 Colonie marine**

1. Il PTCP individua nella Tavola B e C le colonie marine presenti sul territorio provinciale con le rispettive aree di pertinenza e i perimetri dei sottoelencati ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di edifici di colonie marine denominati "città delle colonie":
  - a) Misano;
  - b) Riccione Sud;
  - c) Marano;
  - d) Bellaria-Igea Marina.
- 2.(D) Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e sulle città delle colonie sono rivolti a:
  - a) conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
  - b) consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
  - c) 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.
3. Le colonie marine sono classificate in:
  - A) colonie marine di interesse storico-testimoniale suddivise in:
    - A.1) di complessivo pregio architettonico;
    - A.2) di limitato pregio architettonico.
  - B) colonie marine prive di interesse storico-testimoniale.
- 4.(D) Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1) ricadenti nella Provincia di Rimini e individuati nella Tavola B sono i seguenti:
  1. Ferrovieri Opafs, Bellaria;
  2. Soresinese, Rimini;
  3. Comasco-de Orchi, Rimini;
  4. Murri, Rimini;
  5. Patronato scolastico, Rimini;
  6. Forlivese, Rimini;
  7. Novarese, Rimini;
  8. Bolognese, Rimini;
  9. Reggiana, Riccione;
  10. Burgo, Riccione;
  11. Le navi, Cattolica;
  12. Ferrarese, Cattolica;

Gli interventi ammessi, per gli edifici di cui al presente comma 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.

5.(D) Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2) ricadenti nella Provincia di Rimini e individuati nella Tavola B sono i seguenti:

1. Villaggio Ragazzi Bresciana, Rimini;
2. ~~Enel, Rimini;~~
3. Villa Margherita Rimini ;
4. Opafs Ferrovieri, Riccione;
5. Adriatica Soliera-Carpi, Riccione;
6. Primavera, Riccione;
7. Bertazzoni, Riccione;
8. Fusco, Misano;

Per gli edifici delle colonie di cui al presente comma 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.

6.(D) Gli strumenti di pianificazione comunale precisano le modalità di intervento sugli edifici e le aree di pertinenza delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico di cui ai precedenti commi 4 e 5, con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili ubicati nel proprio territorio nel rispetto delle seguenti direttive:

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

Fino all'approvazione di tali strumenti comunali sugli edifici delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sui progetti relativi alle suddette colonie marine deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici nei casi previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio DLgs n.42/2004 smi.

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

- a) Attività ricettive a gestione unitaria: turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette;
- b) Strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
- c) Attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

8.(D) 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 dalle

preesistenze edilizie. 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 ed 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 unitaria 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 disposizioni di zona.

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) elementi di arredo, amovibili e/o precari.

- 9.(D) Negli ambiti denominati "città delle colonie" e perimetrati con l'apposito segno grafico nelle Tavole B e C, ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. 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 di cui al presente comma sono ricompresi in quelli di cui all'art.5.7 comma 3 quando la "città delle colonie" è parte dell'ambito di tali Programmi generali. Tali previsioni saranno attuate a seguito dell'aggiornamento della Valsat e della verifica di conformità alle linee guida Gizzc.

Nelle aree ricomprese nel perimetro della "città delle colonie" di Bellaria Igea-Marina gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere, in relazione a documentate esigenze di riqualificazione di parti urbanizzate e compromesse nei loro valori ambientali di dette aree, limitate quote di nuova edificazione finalizzate alla riqualificazione del sistema costiero ed alla effettiva attuazione del programma della città delle colonie interessata, anche applicando la perequazione urbanistica di cui all'art 7 della LR 20/2000.

- 10.(D) I programmi di cui al precedente comma definiscono: 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, oggetto di intervento; gli strumenti attuativi prescelti per l'attuazione del programma; i soggetti pubblici e/o privati che partecipano al programma ed i reciproci impegni.

Per gli edifici, che non siano colonie di tipo A1 e A2, originariamente compresi nel perimetro delle città delle colonie ma non ricomprese nel programma valgono le previsioni degli strumenti urbanistici comunali in conformità a quanto disposto dalla normativa di zona del presente Piano.

- 11.(D) Al fine del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 9 e nella redazione dei programmi unitari di cui al precedente comma 10, le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e gli eventuali altri edifici non classificati come colonie e facenti parte del programma possono essere oggetto di:
- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione;
  - b) accorpamento in loco di 2 o più edifici all'interno del sedime originario senza incremento del volume complessivo;
  - c) demolizione e trasferimento del volume all'esterno delle zone di cui all'art.5.6, con incremento del volume demolito del 15%;
  - d) demolizione e trasferimento del volume all'interno delle zone di cui all'art.5.6, escluse le aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, con un incremento del volume demolito del 5%;
- 12.(D) Prima dell'approvazione definitiva da parte del Comune il Programma è inviato alla Provincia per un parere sugli aspetti ed argomenti di rilevanza sovracomunale.
- 13.(D) In assenza dei programmi di cui ai precedenti commi 8 e 9 non è consentita alcuna trasformazione, fisica e/o funzionale, degli edifici classificati come colonie, che non siano classificate di tipo A1 e A2, ad eccezione della manutenzione ordinaria e della demolizione senza ricostruzione.
- 14.(D) Gli strumenti programmatici relativi agli ambiti di cui al presente articolo possono prevedere motivate rettifiche dei perimetri di tali ambiti, sia per portarli a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, sia per includervi ulteriori immobili ove ciò consenta di meglio perseguire le finalità e gli obiettivi di cui al precedente comma 9.
- 15.(D) Gli edifici delle colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e le rispettive aree di pertinenza, non ricadenti nei perimetri delle città delle colonie, individuate nella Tavola C, sono disciplinate dagli strumenti di pianificazione comunale nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente Piano per il sistema e per le zone entro cui ricadono ed utilizzate prioritariamente per migliorare la qualità urbanistica ed ambientale dell'area costiera. Deve essere favorita la demolizione senza ricostruzione in loco degli edifici insistenti in aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada ad essa parallela e ricadenti nei varchi a mare così come individuati nella Tavola A.

## ALLEGATO 3

QUADRO CONOSCITIVO PTCP – SCHEDA N. 50:

**Rimini**

**Cod\_bene 50**

### ASPETTI FUNZIONALI; DISTRIBUTIVI; TECNICI COSTRUTTIVI

Si tratta di un edificio costituito da corpi a più altezze caratterizzato da una composizione volumetrica tipica dell'architettura razionalista italiana. Altro elemento tipico sono le finestre a nastro. L'edificio è tinteggiato di colore arancione. Struttura in c.a.

### INDIVIDUAZIONE CRONOLOGICA

1932

### CONTESTO

L'edificio si trova nell'unità di paesaggio della costa e sorge in prossimità della spiaggia

### STATO

Discreto







## ALLEGATO 4



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

DIREZIONE REGIONALE  
PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DELL'EMILIA-ROMAGNA

Via Sant'Isaia, 20

40123 BOLOGNA

Tel. 0513397011 - Fax 0513397077

E-mail: [dr-ero@beniculturali.it](mailto:dr-ero@beniculturali.it)

U.O. 369	CORRISPONDENZA DI RIMINI - SUE e PA	
PROT. N.	14688	
DATA ENTRATA	29 GEN. 2010	
CL. 023	UNITA'	MOT.
CLASSIF. n.	010 001 008	
PRATICA		

*questo rogato, archiviato al  
relativo fascicolo -*  
02/3

Bologna, 19 GEN. 2010

All' Agenzia del Demanio  
Filiale Emilia-Romagna  
Piazza Malpighi, 11  
40123 BOLOGNA

Alla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e Paesaggistici per  
le province di Ravenna, Ferrara,  
Forlì-Cesena e Rimini  
Via San Vitale, 17  
48100 RAVENNA

p.c., alla Soprintendenza per i Beni  
Archeologici dell'Emilia-Romagna  
Via Belle Arti, 52  
40126 BOLOGNA

p.c., al Comune di Rimini  
47900 RIMINI

Prot. n. 714  
Class. 34.07.01/56.23

**OGGETTO:** RIMINI, loc. Marebello - Porzioni di ex colonia ENEL

**Indirizzo:** Viale Regina Margherita nn.22, 24, 26

**Fg. 111 part.lla 1714, 1782, 2644. Proprietà:** Demanio dello Stato.

**Verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004.**

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. n. 17941 del 29/12/2009, questa Direzione Regionale ritiene che l'immobile medesimo **non presenti** i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto l'edificio, risalente agli anni terminali del sesto decennio del XX secolo ed oggi per la gran parte di proprietà privata, non costituisce esemplare paradigmatico del linguaggio architettonico del periodo di appartenenza, né rivela caratteri innovativi degni di particolare significato dal punto di vista formale e strutturale.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di interventi relativi al sottosuolo, quanto previsto dagli artt. 28, 90 e ss. del sopra citato D. Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D. Lgs. 163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

IL DIRETTORE REGIONALE

(arch. Carla Di Francesco)

TIC / PER  
4

## SCHEDA TECNICA

Denominazione	Ex Colonia Enel (già colonia SADE)
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	RIMINI
Comune	Rimini, frazione Marebello
Localizzazione	viale Regina Margherita nn. 24 e 26
Periodo di realizzazione	1950 (progetto 1949)
Proprietà	Parte privata e parte pubblica (Comune di Rimini)
Dati Catastali	CF: foglio 111 - part. n. 133 (privata), n. 1714 e n. 1782 (pubbliche) CT: foglio 111 - part. n. 2643 (pubblica)
Confinanti	nord-est: arenile, sud-est: accesso pedonale all'arenile, sud-ovest: viale Regina Margherita, nord-ovest: accesso pedonale all'arenile.
Destinazione d'uso	nessuna
Destinazione originaria	colonia marina per bambini
Planimetrie catastali	(vedi allegato)
Dati Catastali confinanti	-----
Altri elementi confinanti	-----
Altri proprietari	NO
Doc. Fotografica	(vedi allegato)
Descrizione morfologica	<p><u>TIPOLOGIA</u>: colonia marina composta da più corpi di fabbrica accorpati.</p> <p><u>N. DI PIANI</u>: i diversi corpi di fabbrica hanno altezze variabili: 1, 2, 3 e 4 piani. La porzione di edificio a nord-est presenta anche un piano semi-interrato.</p> <p><u>ARTICOLAZIONE DELLA PIANTA</u>: La colonia ha una forma ad U, con i due bracci rivolti verso il mare. La lunghezza è circa 88 m per una profondità di circa 12 m. Alle estremità i due bracci, di dimensioni diverse, si allungano verso mare per circa 23 m. Il braccio posto a nord-est è ad un solo piano e in parte sormontato da una pensilina che si aggetta per circa 37 m verso mare, il braccio a nord-ovest è invece a due piani.</p> <p><u>ARTICOLAZIONE DEI PROSPETTI</u>: Il corpo di fabbrica principale (di 4 piani) si sviluppa parallelamente alla costa e, sul fronte strada, lato nord-ovest, è collegato ad un corpo di fabbrica più basso (3 piani), in parte più arretrato, a sua volta collegato ad un corpo di fabbrica a due piani allineato alla facciata principale. La nicchia della porzione arretrata</p>

mantiene l'allineamento del fronte attraverso un reticolo strutturale di collegamento, parzialmente tamponato per ospitare due centrali termiche.

Il fronte corto della colonia (braccio a nord-ovest) è a due piani, la cui facciata è caratterizzata da un marcapiano tra il primo ed il secondo piano. Le aperture del fronte aggettante sul passaggio pubblico non sono allineate e risultano tipologicamente diverse. In posizione centrale il fronte è interrotto da un passaggio (loggia) di collegamento con l'area di pertinenza interna.

Il fronte mare (lato nord-est) ha il blocco principale (porzione di edificio a 4 piani) simile al fronte lato strada dal quale differisce per la dimensione delle aperture a tutta altezza dei due piani inferiori. La porzione a nord-ovest è interessata da un loggiato la cui origine è da attribuirsi alla originaria villetta accorpata alla colonia e poi inglobata.

Il braccio posto a nord-est è sormontato dalla lunga pensilina che termina con un pennone (ex alzabandiera).

Il fronte sud-est accoglie, sull'area di pertinenza, un edificio in corpo staccato, realizzato in epoche successive, destinato ad ospitare i servizi igienici.

**STRUTTURA E MATERIALI:** la struttura principale a 4 piani è in cemento armato con tamponamenti in muratura di mattoni.

La copertura di tutti i corpi di fabbrica è piana.

Gli infissi sono in alluminio.

**FINITURE:** tinteggiatura arancione.

**PERTINENZE:** sono presenti pertinenze, sia accorpate al fabbricato principale sia in corpo staccato, destinate a servizi.

**DESCRIZIONE STORICA:** colonia costruita a seguito dell'approvazione del progetto n. 1232 del 21/12/1949, realizzata nel 1950.

Non è stato possibile rinvenire il progetto originario della colonia né presso gli uffici comunali né presso l'archivio di Stato; tuttavia, è stato rinvenuto il documento con il quale è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire una colonia marina di 4 piani e di complessivi 82 vani di cui 38 stanze e 44 accessori. Il sopralluogo del 26/07/1950 dichiarava la realizzazione conforme al progetto presentato.

Elementi decorativi

No

Schedatura precedente

Per porzioni di ex colonia Enel - Fg. 111, part. Ile 1714, 1782, 2644 dell'allora proprietà del Demanio dello Stato - è stata effettuata la verifica culturale ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con parere espresso con nota prot. 714 del 19/01/2010, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. 17941 del 29/12/2009 ha ritenuto che l'immobile non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del sopracitato D. Lgs in quanto l'edificio, risalente agli anni terminali del sesto decennio del XX secolo ed oggi per la gran parte di proprietà privata, non costituisce esemplare paradigmatico del linguaggio architettonico del periodo di appartenenza, né rivela caratteri innovativi degni di particolare significato dal punto di vista formale e strutturale.

Altra documentazione

vedi relazione allegata

Soprintend. competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini.



Comune di Rimini

**PA**  
2022

# PIANO DELL'ARENILE

## ai sensi dell'art.72 - LR 24/2017

**Assunzione:**

Delibera di G.C. n. 465 del 12/12/2023

**Adozione:**

Delibera di C.C. n. 00 del 00/00/0000

**Approvazione:**

Delibera di C.C. n. 00 del 00/00/0000

**Pubblicazione BURERT:**

n. 00 del 00/00/0000

### Proposta di variante al PTPR e al PTCP

**VAR\_COLONIA  
ENEL\_Valsat**

Valutazione ambientale strategica della  
Variante al PTPR e al PTCP

**Sindaco:**

Jamil Sadegholvaad

**Assessore al territorio:**

Roberta Frisoni

**Segretario Generale:**

Diodorina Valerino

**Responsabile Ufficio di Piano:**

Carlo Mario Piacquadio

**Responsabile del Procedimento:**

Lorenzo Turchi

**Garante della comunicazione e della partecipazione:**

Carlo Mario Piacquadio



## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>2</b>
1.2. Ragioni ed obiettivi del presente documento	2
1.2. Sintesi metodologica	2
<b>2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE</b>	<b>3</b>
2.1. Descrizione della variante	3
2.2. Possibili sviluppi futuri	3
<b>3. VERIFICA DI COERENZA</b>	<b>5</b>
<b>4. CONCLUSIONI</b>	<b>6</b>

## 1. PREMESSA

### 1.2. Ragioni ed obiettivi del presente documento

Il presente documento costituisce Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) relativa alla proposta di variante rispettivamente del PTPR della Regione Emilia-Romagna e del PTCP della Provincia di Rimini, come stabilito dalla L.R. 24/2017.

In Regione Emilia-Romagna, infatti, per tutti i piani e programmi, nonché per le loro modifiche, si applica la legge appena richiamata che, in continuità con la L.R. 20/2000 che lo aveva introdotto, prevede un documento in cui analizzare aspetti ambientali e territoriali al fine di individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che le azioni previste nel Piano/Programma potrebbero avere su di essi.

Il procedimento di ValSAT permette infine di monitorare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati in fase di formazione del piano ed il controllo dei possibili impatti, considerando e valutando alternative da adottare in caso di necessità.

### 1.2. Sintesi metodologica

Le valutazioni contenute all'interno del presente documento si inseriscono all'interno di un percorso già avviato: come previsto dall'art. 19 della L.R. 24/2017 infatti, la ValSAT recepisce gli esiti della valutazione dei piani cui si porta variante, integrando le analisi e le informazioni già raccolte ai fini della non duplicazione della valutazione. Si procederà quindi analizzando ed aggiornando soltanto gli aspetti inerenti alla variante in esame presenti all'interno delle valutazioni dei piani oggetto di modifica.

La proposta di variante riguarda:

- PTPR della Regione Emilia-Romagna, approvato nel 1993 e pertanto privo di Valutazione Ambientale in quanto non dovuta;
- PTCP della Provincia di Rimini, approvato nel 2008 ed oggetto di variante nel 2012, per il quale è stato redatto un documento di ValSAT ai sensi della L.R. 20/200.

La metodologia utilizzata nella redazione della ValSAT del PTCP era volta ad evidenziare le interazioni tra le previsioni del piano e la normativa nazionale e comunitaria, documentando le ragioni a fondamento delle scelte strategiche adottate; pertanto, la ValSAT provinciale è orientata prevalentemente ad analizzare la coerenza con gli obiettivi generali e delle linee strategiche e non entra nel merito della specifica azione da sviluppare, compito demandato alla più dettagliata ValSAT della pianificazione comunale.

Pur non essendo stata redatta una valutazione ambientale per il PTPR, regole ed obiettivi della programmazione regionale possono ritenersi recepiti dal quadro dei piani di coordinamento provinciali: il piano regionale prevede che gli strumenti di pianificazione provinciale e comunale provvedano ad approfondirne contenuti e disposizioni, adattando la loro applicazione alle specifiche situazioni locali. In realtà, sul tema specifico delle colonie il PTCP recepisce senza ulteriori approfondimenti quanto stabilito dal PTPR, che le ha individuate e classificate a seguito di uno studio realizzato a scala territoriale; a sua volta anche la pianificazione comunale ha proceduto senza ulteriori approfondimenti.

All'interno dei piani in esame e del rapporto ambientale del PTCP, le colonie vengono quindi affrontate in maniera unitaria, come un unico ambito all'interno del quale viene individuato un ventaglio di obiettivi da perseguire con azioni differenziate a seconda della specificità dell'oggetto in esame, specificità fino a questo punto non approfondita.

## 2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

### 2.1. Descrizione della variante

Oggetto della presente valutazione è la modifica della classificazione della colonia marina ENEL, già colonia SADE (Società Adriatica Di Elettricità), ubicata nel comune di Rimini nella frazione di Marebello, a confine con quella di Rivazzurra, nel versante sud della costa comunale, a mare del viale Regina Margherita, ai civici nn. 24 e 26.

La colonia ENEL, nata nel 1950 alle soglie dell'epoca del boom economico, quando le case vacanze private e le strutture alberghiere stavano sostituendosi alle "più povere" vacanze collettive, è stata realizzata con caratteristiche tipologiche solo parzialmente simili a quelle anteguerra e, a seguito delle numerose trasformazioni subite, consegnano oggi un fabbricato privo di interesse architettonico; inoltre, nonostante il parallelepipedo e la geometria delle aperture ricordi il rigore delle strutture anteguerra, le proporzioni sembrano meno infallibili e le aperture, che dovrebbero esaltare ed enfatizzare l'orizzontalità dell'edificio, riescono a garantire una maggiore incisività solo ai piani alti, grazie alla presenza di una loggia.

La struttura nel suo complesso risulta tozza e compatta, con una sproporzione tra il fabbricato e l'area libera di pertinenza: i volumi si estendono fino a coprire quasi interamente i limiti del lotto.

Con ogni probabilità la classificazione originaria attribuita dal PTPR e recepita dal PTCP è frutto di un errore: lo studio preso a riferimento ha infatti erroneamente datato la nascita della colonia al 1932, in piena epoca fascista, data che può aver indotto in errore l'attribuzione di un pregio architettonico e di una valenza storico-testimoniale che di fatto la colonia non ha mai posseduto. A seguito della sintesi qui effettuata e dalle analisi meglio riportate all'interno della relazione, l'Amministrazione Comunale propone quindi di "declassare" la colonia ENEL da "Colonia marina di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" a "Colonia priva di interesse storico-testimoniale".

La richiesta di variante è possibile attraverso l'applicazione di quanto previsto all'art. 52 della L.R. 24/2017, che consente la proposta di modifica della pianificazione sovraordinata da parte del Comune, qualora riguardi una variante cartografica.

Nella redazione della strumentazione urbanistica regionale e provinciale, per individuare le colonie ed il rispettivo grado di tutela, si è ritenuto più efficace ricorrere ad un elenco riportato all'interno dell'apparato normativo rispetto ad una rappresentazione cartografica puntuale, che non sarebbe stata in grado di rappresentare i singoli edifici ad una scala adatta. L'elenco è riportato all'art. 16 del PTPR e all'art. 5.10 del PTCP.

Si ritiene opportuno evidenziare, inoltre, che all'interno del PTCP la colonia Enel è individuata al punto n. 2 dell'elenco delle colone di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2): questo numero deriva dalla variante al previgente PTCP, approvata nel 2001, la cui tavola TP6 attribuiva a ciascuna colonia un codice collegato alla relazione (nel caso in esame il n. 2) che è stato mantenuto nell'attuale art. 5.10 ma che non compare più nelle attuali tavole B e C, che individuano genericamente le "colonie".

Alla luce di quanto sopra, si ritiene pertanto ragionevole considerare questi elenchi alla stregua di una rappresentazione cartografica.

### 2.2. Possibili sviluppi futuri

A seguito del declassamento della colonia, la pianificazione comunale potrà prevedere interventi finalizzati al decongestionamento ed il recupero di aree a verde e per servizi, soprattutto in considerazione della carenza delle stesse riscontrata in particolar modo nel tratto sud del litorale, che risulta compresso tra l'edificato, la viabilità e l'arenile: la possibile trasformazione potrà implicare anche la demolizione del fabbricato, secondo quanto stabilito dall'art. 16 co. 14 del PTPR e dall'art. 5.10 co. 11 del PTCP.

La pianificazione sovraordinata prevede infatti diversi modi in cui la pianificazione comunale può declinare le strategie generali orientate alla sostenibilità delle trasformazioni ed alla rigenerazione del territorio; in particolare, per le colonie il PTCP promuove azioni che favoriscano il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela e degli spazi liberi di pertinenza, tenendo in considerazione le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile e la necessità di rivedere l'organizzazione urbana al fine di favorire sistemi integrati mare/monte e ricavare spazi da adibire a parco urbano integrati con l'arenile (Azioni 129, 130, 135, 153 del PTCP).

Gli obiettivi riportati all'articolo 5.10 del PTCP sono rivolti a:

- conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior 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.

La modalità di intervento e di trasformazione dello specifico fabbricato e dell'area pertinenziale verrà quindi stabilita dall'Amministrazione nell'ambito della riorganizzazione generale della pianificazione comunale prevista dalla legge regionale n. 24/2017, rispettando la strategia sopra riportata ed in base alla classificazione della colonia, classificazione che, variando da "Colonia marina di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" a "Colonia priva di interesse storico-testimoniale", permette una più ampia gamma di interventi possibili ed un conseguente aumento di ambiti di ricaduta degli stessi, rispetto alla sola conservazione di un bene erroneamente indicato come da tutelare.

Di seguito si riportano gli obiettivi aggiuntivi che tale modifica potrebbe portare a perseguire.

Tabella "individuazione obiettivi specifici e azioni" - estratto da ValSAT PTCP:

RECUPERARE GLI EQUILIBRI AMBIENTALI		
OBIETTIVI SPECIFICI	MISURE	AZIONI
Salvaguardia degli ambiti a pericolosità geomorfologica e la pericolosità idraulica	Attenuazione della pericolosità idraulica	042. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli
Salvaguardia del litorale	Orientare le strategie di difesa verso soluzioni "morbide" e più legate al recupero delle dinamiche naturali	044. Contenere la realizzazione di opere aggettanti a mare
Costituzione di una efficace rete ecologica territoriale		093. Promuovere in tutto il territorio l'interconnessione fra i principali spazi naturali e seminaturali, a costituire un sistema integrato di valenza non solo ecologica ma anche fruitiva
Espandere la consapevolezza che il paesaggio è una risorsa strategica		102. Assicurare la possibilità di accesso alla fascia balneare e favorire il collegamento visuale tra l'entroterra e il mare
		105. Sviluppare azioni di riqualificazione urbana nella città costiera, e in particolare nei settori turistico-ricreativi, che si prefiggano un sostanziale ridisegno del paesaggio urbano
		109. Riqualificare i margini dell'urbanizzato, sia rispetto alla campagna che alle principali

		strutture ambientali (varchi a mare, settori fluviali e perifluviale)
Massimo sviluppo delle potenzialità insediative interne al sistema urbano esistente		119. Incentivare la riqualificazione urbana in tutti i contesti

UNA NUOVA POLITICA PER IL SISTEMA INSEDIATIVO		
OBIETTIVI SPECIFICI	MISURE	AZIONI
Sviluppo della riqualificazione territoriale e urbana	Nel territorio interno	127. Conservazione dei varchi liberi residui entro la trama urbana, non solo lungo la fascia costiera, ma anche nei sistemi insediativi di vallata
	Nella fascia costiera	129. Rivedere l'organizzazione urbana per fasce parallele alla costa, a favore di sistemi integrati mare/monte lungo le linee di forza storiche e recenti
		130. Trasformare la viabilità lungomare in aree di <u>parco urbano integrate con l'arenile</u>
		135. Progetto della città delle colonie anche in relazione con le prescrizioni per le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

CONSOLIDARE E QUALIFICARE LA FUNZIONE DI ECCELLENZA		
OBIETTIVI SPECIFICI	MISURE	AZIONI
Arenile	Ridefinire l'assetto dell'arenile a fini balneari secondo criteri di recupero di qualità ambientale	144. Conservazione dei varchi e dei residui di naturalità
		147. Recuperare un sistema di visuali in senso mare/monte
	Migliore integrazione fra arenile e città turistica	153. Deve essere promosso e favorito il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela, in special modo delle colonie marine ed i loro spazi liberi di pertinenza nel rispetto delle direttive di cui all'Art.5.10

### 3. VERIFICA DI COERENZA

La variante in oggetto, in quanto correzione cartografica di errata classificazione, come già discusso, non modifica gli obiettivi individuati dalla pianificazione regionale e provinciale, ma si ripercuote sulla gamma di azioni che l'amministrazione comunale potrà mettere in atto tra quelle previste all'interno della più ampia tematica generale relativa alle colonie.

Il presente documento di ValSAT relativo alla modifica di classificazione non valuta quindi, per la natura stessa dei piani provinciale e regionale, la sostenibilità dello specifico intervento, che sarà oggetto della ValSAT dello strumento comunale, ma si limita ad osservare la coerenza a livello territoriale con gli obiettivi generali stabiliti per l'ambito "colonie": la variante implica solamente possibilità di intervento diverse per il perseguimento di tali obiettivi.



#### 4. CONCLUSIONI

La variante non comporta modifiche che incidano in maniera negativa sul perseguimento degli obiettivi e delle strategie generali, si ritiene quindi che l'analisi evidenzi la sostenibilità della proposta.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Marcello Capucci, Responsabile di AREA TERRITORIO, CITTÀ, PAESAGGIO esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2024/1026

IN FEDE

Marcello Capucci

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2024/1026

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

**Atti amministrativi**

**GIUNTA REGIONALE**

Delibera Num. 954 del 27/05/2024

Seduta Num. 22

OMISSIS

---

L'assessore Segretario

Corsini Andrea

---

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi

---

LA PRESIDENTE

f.to *Silvia Zamboni*

I SEGRETARI

f.to *Lia Montalti Fabio Bergamini*

---

Bologna, 27 giugno 2024

È copia conforme all'originale.

Firmato digitalmente  
Il Direttore Leonardo Draghetti