

RICCIONE CAMBIA LA CASA E L'ABITARE

REPORT
1 OTTOBRE
2024

Le politiche del Piano
per la residenza,
l'housing sociale,
i servizi di prossimità
e i nuovi abitanti.



Comune
di Riccione

PUG **RICCIONE
CAMBIA**
PIANO URBANISTICO
GENERALE

**PIANO URBANISTICO
GENERALE DEL COMUNE
DI RICCIONE**

Christian Andruccioli
assessore all'urbanistica,
pianificazione del territorio
e rigenerazione urbana,
edilizia, transizione ecologica e
sostenibilità ambientale, demanio
marittimo, PNRR

Tecla Mambelli
dirigente dell'Ufficio di Piano

Luca Gamboni
Garante della comunicazione e
partecipazione del PUG

**ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE
E COMUNICAZIONE
DEL PIANO**

coordinamento
Elena Farnè

gestione incontri
e report
Giovanna Antoniacci
Elena Farnè

mappatura istantanea
Giovanna Antoniacci
Ilaria Montanari

mappa digitale
Giovanna Antoniacci

immagine visiva
e fotografie
Ilaria Montanari

sito web
Stefano Fabbri
Ilaria Montanari

**RELATORI ED ESPERTI
DELL'INCONTRO**

Daniela Angelini
sindaca di Riccione

Christian Andruccioli
assessore del Comune di Riccione

Elena Farnè
architetta

Tecla Mambelli
Dirigente Settore 5
Comune di Riccione

Sara Pavani
Ufficio di Piano

Carlo Santacroce
urbanista

indice

- 4 IL PROCESSO DEL PIANO
IN CHE FASE SIAMO
- 6 RICCIONE CAMBIA
LA CASA E L'ABITARE
- 11 PROPOSTE EMERSE
DURANTE L'INCONTRO
- 15 LA MAPPA DEI LUOGHI
E DELLE SFIDE

IL PROCESSO DEL PIANO, IN CHE FASE SIAMO

Il Comune di Riccione ha avviato il processo del Piano Urbanistico Generale, il PUG. L'intento dell'Ufficio di Piano è di **arrivare all'assunzione della proposta di Piano a inizi 2025**. Ad oggi si sta concludendo la fase di analisi e diagnosi del territorio. Con questi incontri si avvia la fase di confronto per la elaborazione della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, il documento più importante per le trasformazioni complesse del PUG, e della relativa Disciplina.

Il Piano comprende infatti diverse tipologie di documenti ed elaborati costitutivi:

- il **Quadro Conoscitivo** che descrive le componenti del territorio
- il **Quadro Conoscitivo Diagnostico** che descrive in sintesi la diagnosi del territorio per le componenti ambientali, urbanistiche ed economico/sociali
- i **Vincoli** che identificano le limitazioni e condizioni alle trasformazioni di natura edilizia ed urbanistica per la presenza di vincoli storici, culturali, ambientali, infrastrutturali
- la **Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale**, il principale riferimento per le trasformazioni future del territorio
- la **Disciplina** di Piano, con le norme urbanistiche di dettaglio per gli interventi nelle varie parti del territorio
- la **VALSAT**, il documento che contiene gli elementi di valutazione degli effetti che il piano determina sulle componenti ambientali, e le condizioni di sostenibilità per gli interventi più complessi
- il **Regolamento Edilizio** che comprende gli aspetti igienico-sanitari.

Questi incontri di confronto seguono le attività già svolte, quelle rivolte ai giovani sviluppate nella primavera e nell'autunno 2023 e quelle tra autunno 2023 e inverno 2024 dedicate alle categorie, le associazioni, i sindacati e gli ordini professionali.

Col ciclo di incontri **RICCIONE CAMBIA** apriamo un confronto con la città sul PUG e sulla Strategia, che è il documento che contiene gli obiettivi e gli indirizzi per le politiche urbane e territoriali perseguite dal Piano e che costituisce il quadro di riferimento per le trasformazioni complesse, dagli accordi operativi ai piani attuativi di iniziativa pubblica, che potranno incidere sulla città, sulla qualità degli spazi pubblici, la dotazione dei servizi, la riattivazione del patrimonio dismesso e le misure di adattamento per fronteggiare la sfida climatica.

Ecco perché è molto importante il confronto con la città sulla Strategia, affinché la si possa costruire insieme a chi vive, lavora e studia sul territorio condividendo l'idea di città che vogliamo e che il Piano può aiutarci a realizzare.

Al contempo stiamo lavorando su altri strumenti, tra cui il Regolamento del Verde, il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima. Immaginiamo un PUG che si interfacci con questi strumenti affinché le politiche urbane e quelle ambientali possano essere integrate e coerenti tra loro.

Una volta definita la Strategia e gli elaborati progettuali del Piano, il PUG sarà assunto dall'Amministrazione. La comunità - dai cittadini alle associazioni, dalle imprese ai professionisti - potrà ulteriormente intervenire sulla proposta di Piano anche attraverso l'invio delle osservazioni formali.

Questa fase di dibattito di **RICCIONE CAMBIA** è fondamentale perché consente di iniziare a scrivere la Strategia del PUG di Riccione insieme alla città.

RICCIONE CAMBIA LA CASA E L'ABITARE

— Elena Farnè
Giovanna Antoniaci
Ilaria Montanari
coordinamento e gestione
delle attività di partecipazione
e comunicazione del PUG

Martedì 1 ottobre, al Palazzo del Turismo, si è svolto il terzo incontro tematico del ciclo **RICCIONE CAMBIA**, dedicato alla costruzione della Strategia del Piano urbanistico generale - PUG - e trasmesso in streaming sul canale YouTube del Comune di Riccione.

Al centro dell'appuntamento, le scelte sulla residenza, le politiche sull'housing sociale e i servizi di prossimità, oltre alle azioni per incrementare l'attrattività della città.

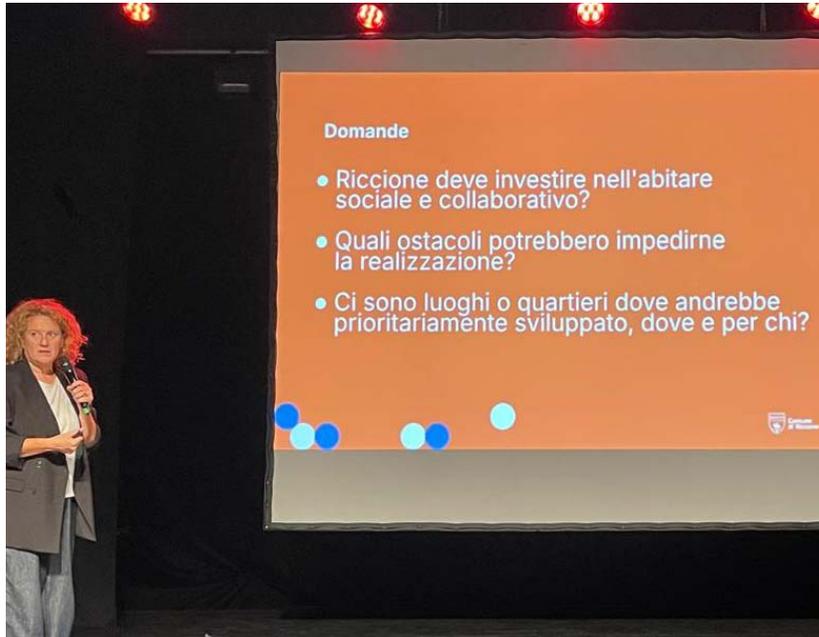
Tra gli esperti e i componenti dell'Ufficio di Piano, sono intervenuti:

- Daniela Angelini, *sindaca*
- Christian Andruccioli, *assessore all'Urbanistica e alla Rigenerazione urbana*
- Carlo Santacroce, *urbanista*
- Elena Farnè, *architetta*
- Tecla Mambelli, *Dirigente Settore 5, Comune di Riccione*
- Sara Pavani, *Ufficio di Piano*

Cos'è emerso dall'incontro?

L'incontro è stato aperto da Daniela Angelini e Christian Andruccioli a partire da queste considerazioni: comprare casa a Riccione e accedere al mercato degli affitti non è semplice, soprattutto per i giovani, perché la città ha una elevata tensione abitativa, perché sconta i numeri di edilizia residenziale sociale più bassi della Regione: di fatto sino ad oggi non sono mai state colte le opportunità offerte dalla precedente legge regionale. Ciò significa occorre attivare delle politiche che garantiscano accesso alla casa a nuovi abitanti, risorse umane fondamentali per una città viva e attrattiva. Occorre mettere in campo strumenti per far restare chi già vive a Riccione, ma anche attrarre nuovi residenti, compresi coloro che si rivolgono al mercato dei comuni vicini dell'entroterra. Senza dimenticare i lavoratori stagionali del turismo e chi vive temporaneamente a Riccione per lavorare nei settori della salute, dei servizi e dell'educazione.





Accesso alla casa, nuovi modelli abitativi e usi temporanei sono stati i primi temi trattati nel corso della serata. Carlo Santacroce, urbanista e consulente del PUG, ha presentato le opportunità offerte dalla legge urbanistica in risposta ai bisogni demografici di una popolazione in continuo cambiamento, con attenzione all'ErS - Edilizia residenziale sociale - prevista dalla nuova legge. Elena Farnè, consulente dell'Ufficio di Piano per la partecipazione e la comunicazione del PUG, ha illustrato invece alcuni modelli abitativi permanenti e temporanei basati sull'abitare collaborativo - cohousing, social housing, etc. - realizzate in Italia. Tecla Mambelli, dirigente del Settore Urbanistica, ha illustrato l'esperienza degli usi temporanei che il Comune di Riccione ha attivato sugli alloggi per lavoratori del comparto turistico, messa a punto con Federalberghi e i Sindacati. Infine, Sara Pavani dell'Ufficio di Piano ha presentato i dati e i flussi demografici di Riccione, evidenziando come la popolazione sia in crescita e in trasformazione, con un impatto diretto sulla domanda abitativa – sia per l'affitto che per la proprietà – e sui servizi necessari a garantire una qualità dell'abitare adeguata. Durante la serata, il pubblico in sala ha avuto l'opportunità di esprimere le proprie considerazioni attraverso un primo momento di interazione durante il quale le azioni e i luoghi della trasformazione sono stati appuntati su fogli e poi condivisi su una mappa del territorio comunale. Sono stati individuati una decina di luoghi, intesi come quartieri oppure edifici in disuso. Le riflessioni del pubblico sono sintetizzate in questo documento.

Riccione deve investire nell'abitare sociale e collaborativo? Quali ostacoli potrebbero impedirne la realizzazione?

CRITICITÀ

- La riconversione di grandi edifici dismessi oggi è ostacolata, sia dalle norme regionali e comunali, sia dai lunghi tempi dei processi che rendono gli investimenti incerti
- Le aree libere edificabili sono scarse e il costo dei terreni edificabili è elevato
- Rischio di cementificazione e saturazione del tessuto urbano
- L'area sotto la ferrovia è satura e il tessuto urbano è prevalentemente occupato da proprietà private, è difficile intervenire in queste aree della città
- I costi di rigenerazione degli edifici obsoleti, dismessi e collabenti sono elevati
- Gli investitori si muovono con interventi individuali e mossi da logiche di profitto privato
- Le dinamiche turistiche non premiano la domanda di ERSociale, ci vogliono politiche forti

- La difficoltà di pervenire alla definizione di regole comuni tra le diverse categorie sociali, soprattutto nelle fasi iniziali di investimento in cui è necessario condividere regole a tutela di tutte le parti, potrebbe essere fondamentale una figura di garanzia, l'amministrazione potrebbe svolgere questo ruolo
- serve individuare associazioni, organizzazioni o cooperative che si facciano promotrici e garanti di processi sperimentali con cui attivare questi nuovi modelli abitativi (cohousing, social housing, etc.)
- i nuovi modelli abitativi sono molto utili nelle grandi città, è necessario adattare queste sperimentazioni all'identità e alle necessità locali (demografiche e sociali)
- rischio di creare quartieri dormitorio, senza servizi, vita sociale, collegamenti

OPPORTUNITÀ

- investire nei modelli di abitare condiviso per anziani soli attraverso strutture con appartamenti attrezzati e in grado di accogliere anche figure di supporto (OSS) e dotati di servizi esterni (orti, palestre)
- riconvertire l'enorme patrimonio immobiliare alberghiero in disuso nella provincia di Rimini che causa situazioni di degrado, sperimentando attraverso processi di rigenerazione urbana nuovi modelli abitativi
- la rigenerazione dei grandi comparti dismessi deve essere l'occasione per migliorare la qualità ambientale dei quartieri attraverso l'utilizzo di bioedilizia, l'aumento del verde pubblico, la riduzione delle quote impermeabili
- la rigenerazione urbana deve sperimentare nuovi modelli di abitare per rispondere ai problemi sociali ed economici della città e alla domanda dei più fragili
- la creazione di alloggi a costi accessibili attrarrebbe a Riccione più lavoratori stabili: ci sono fabbriche ed industrie, non solo attività ricettive stagionali
- Investire per i giovani
- Dare risposte al bisogno di alloggi stagionali per i lavoratori del comparto turistico-ricettivo
- Innovare le politiche per l'affitto per sbloccare il patrimonio residenziale non utilizzato
- Progettare per quartiere, ripensando i territori anche in una logica di prossimità con servizi e attività attrattive
- Lavorare sul tema delle reti di comunità, sulle relazioni sociali

PROPOSTE EMERSE DURANTE L'INCONTRO

AZIONI PROPOSTE

● abitare

COSA	DOVE	COME
Riconversione delle colonie in disuso	Ex colonie	RIUSO DEL DISMESSO
Quartiere da riqualificare con nuove residenzialità	Spontriccio	NUOVI ALLOGGI SERVIZI ALL'ABITARE
Cambio di destinazione delle strutture ricettive in co-housing	350 alberghi chiusi nella Provincia di Rimini	RIUSO DEL DISMESSO COHOUSING
Quartiere da riqualificare con nuove residenzialità	Fontanelle	NUOVI ALLOGGI SERVIZI ALL'ABITARE
Zona nord del Marano può in parte ospitare nuovi alloggi attraverso la riconversione di stabili già esistenti	Marano	NUOVI ALLOGGI RIUSO DEL DISMESSO
Nuovi alloggi	San Lorenzo	NUOVI ALLOGGI SERVIZI ALL'ABITARE
Recupero dell'edificio per alloggi temporanei	Colonia Bertazzoni	RIUSO DEL DISMESSO COHOUSING
Case e servizi per il quartiere	periferie sopra la statale	NUOVI ALLOGGI SERVIZI ALL'ABITARE
Nuovi alloggi	Marano	NUOVI ALLOGGI SERVIZI ALL'ABITARE
Nuovi alloggi per giovani e lavoratori stabili	Fontanelle	NUOVI ALLOGGI SERVIZI ALL'ABITARE COHOUSING

LA MAPPA DEI LUOGHI E DELLE SFIDE

AZIONI PROPOSTE MAPPATE



Tutte le proposte emerse durante la serata di martedì 1 ottobre 2024 sono state **mappate e georeferenziate sulla mappa digitale e dinamica** disponibile sul sito del PUG nella sezione partecipazione (<https://www.pugriccione.it/mappa>).

Ogni proposta (cosa) è associata a un luogo (dove) e ad una sfida del Piano (come). Dal menu di navigazione è possibile consultare dinamicamente le proposte, singolarmente per ogni sfida o tutte insieme. Zoomando sulla mappa e cliccando sull'icona colorata si apre una finestra di testo con le proposte indicate e segnalate da cittadine e cittadini.

CONCLUSIONI

Il nuovo PUG punterà a risolvere il problema degli affitti elevati per giovani coppie e famiglie con azioni concrete, puntando sull'ERS - Edilizia Residenziale Sociale - con l'obiettivo di immettere nuovi appartamenti sul mercato nei prossimi anni, a partire dalla trasformazione degli edifici esistenti, soprattutto non utilizzati.

Anche per gli affitti si adotterà un metodo simile, il canone calmierato. Sarà promosso il cohousing e saranno avviate politiche per limitare l'aumento delle case vacanza, con un sistema che agevolerà i proprietari di casa intenzionati a destinare gli alloggi ad affitti di lunga durata.

Gli hotel fuori mercato potranno essere convertiti in strutture per lavoratori stagionali, student hotel o studentati, accogliendo anche professionisti come medici e lavoratori del settore turistico.

Con il PUG si vuole puntare l'attenzione non solo sui numeri necessari per dare risposta alla crescente domanda della "fascia grigia" e dei giovani, ma anche sulla qualità dell'abitare e ai servizi che offre la città, con attenzione a quelli raggiungibili in 10-15 minuti. A ridosso della cintura verde che si vuole creare attorno alla città, che si estende dal Marano alle Fontanelle, verranno previsti potenziamenti delle dotazioni sportive e dei servizi urbani.

Tutti i materiali presentati sono disponibili sul sito www.pugriccione.it, mentre i tre incontri svolti tra aprile e maggio sono sempre consultabili online dal canale Youtube del Comune di Riccione. I prossimi incontri del percorso RICCIONE CAMBIA si terranno il 22 ottobre 2024 - con un ospite d'eccezione, Stefano Mancuso, che approfondirà il ruolo delle piante e degli alberi per la qualità della vita in città - e il 12 novembre 2024, ultimo appuntamento, con Patrizia Gabellini e l'Ufficio di Piano, sul nuovo modo di fare urbanistica e sulla mobilità e i servizi di attrattività urbana.

**RICCIONE
CAMBIA
LA CASA
E L'ABITARE**



Comune
di Riccione

PUG **RICCIONE
CAMBIA**
PIANO URBANISTICO
GENERALE