



Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE URBANISTICA – SIT – PROGETTI SPECIALI

PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE"

di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del PSC,
CON VALORE DI PROGRAMMA GENERALE DI
RIQUALIFICAZIONE DEGLI "AMBITI DI QUALIFICAZIONE
DELL'IMMAGINE TURISTICA" COMPRESIVO DEL
PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O
DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA DELL'AMBITO
"CITTA' DELLE COLONIE" di cui agli artt. 5.7 e 5.10 delle N. di A.
del P.T.C.P., relativo all'Ambito territoriale "Sud" compreso tra la
zona termale ed il confine con il Comune di Misano.

ELABORATO A: DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA

APPROVAZIONE: Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 26/01/2012

Il Sindaco	Massimo Pironi
L'Assessore Settore Pianificazione E Gestione Del Territorio	Maurizio Pruccoli
Il Segretario Generale	Lia Piraccini
Il Dirigente	Ivo Castellani

Dott. Baldino Gaddi	U. O. RUE Arch. Daniele Mazza	COLLABORATORI Geom. Delmo Tentoni
---------------------	----------------------------------	--------------------------------------

Gennaio 2012

INDICE

PREMESSA	4
A) QUADRO CONOSCITIVO	7
1. <i>INTRODUZIONE</i>	7
2. <i>ASSETTO TERRITORIALE</i>	8
3. <i>LE PREVISIONI PIANIFICATORIE, PROGRAMMATICHE E DI TUTELA DI LIVELLO SOVRAORDINATO:</i>	11
3.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2007 - P.T.C.P.	11
3.2 Vincoli Ambientali e Culturali	27
3.3 Norme in Materia di Inquinamento Acustico Derivante da Traffico Ferroviario (D.P.R. 459/98) e Fascia di Rispetto dalla Ferrovia (D.P.R. n° 753/80)	28
3.4 Disciplina delle Funzioni Amministrative in Materia di Demanio Marittimo e di Zone di Mare Territoriale L.R. 9/2002	31
3.5 Norme in Materia Ambientale D.Lgs. 152/2006 e s. m. e i.....	32
4. <i>STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI</i>	34
4.1 Piano Strutturale Comunale – P.S.C.:.....	34
4.2 Piano Particolareggiato dell’Arenile vigente - P.P.A.....	53
4.3 Regolamento Urbanistico Edilizio – R.U.E.	56
5. <i>PROGETTI E ALTRI PIANI COMUNALI</i>	69
B) OBIETTIVI DEL PROGRAMMA; AZIONI PROGRAMMATICHE PER GLI AMBITI URBANISTICI INTERESSATI; INDIRIZZI PER LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA.	71
6. <i>Obiettivi ed elaborati costitutivi del programma</i>	71
7. <i>Azioni programmatiche per gli ambiti urbanistici interessati</i>	76
7.1 Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell’immagine turistica (Art. 4.9 delle N. di A. del P.S.C.)	77
7.2 Ambiti urbani da riqualificare (Art. 4.4 delle N. di A. del P.S.C.)	80
7.3 Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e prevalentemente turistici (Artt. 4.2 e 4.3 delle N. di A. del P.S.C.).....	83
7.4 Polo Funzionale dell’Arenile (Art. 4.6 delle N. di A. del P.S.C.)	84
7.5 Sistema relazionale della mobilità	85
8. <i>Indirizzi per la strumentazione urbanistica</i>	87
8.1 <i>Aree Edificate:</i>	87
8.1a) Aree edificate a destinazione Ricettiva Alberghiera da confermare.....	88
8.1b) Aree edificate a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare.	89
8.1c) Aree edificate a destinazione prevalentemente Residenziale da confermare	90
8.1d) Aree edificate a destinazione Termale, Sanitaria e di Cura da confermare.....	90
8.1e) Aree per Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per l’Urbanizzazione da confermare.	91
8.1f) Aree per attrezzature con destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera per complessi Turistici all’aria aperta da confermare parzialmente.	92
8.1g) Aree edificate per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare da confermare.	93
8.2 <i>Indirizzi relativi agli edifici delle Colonie Marine:</i>	94
8.2i) Ex Colonia Burgo.....	95
8.2i) Colonia Bertazzoni.....	95

8.2m)	Colonia Perla Verde e dipendenza denominata “Green House” ed aree di pertinenza	88
8.2n)	Ex Colonia San Giuseppe ora trasformata in Residenza Protetta per Anziani	96
8.2o)	Ex Colonia Collegio Bianconi ora trasformata in Casa protetta per Anziani (denominata Nuova Primavera)	96
8.2p)	Colonia Italia - Istituto Postelegrafonici	97
8.2q)	Colonia A.R.C.A. Enel	97
8.2r)	Colonia Mater Dei	98
8.3	<i>Aree Non Edificate e/o Parzialmente Urbanizzate:</i>	98
8.3a)	Aree per nuove Dotazioni Territoriali	99
8.3b)	Aree per Strutture Balneari e Turistiche.	101
8.3c)	Aree per nuovi insediamenti a destinazione: Ricettiva Alberghiera, Residenziale Turistica, Ricettiva per Complessi Turistici all’aria aperta e per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare.	102

PREMESSA

Il presente “PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL’IMMAGINE TURISTICA CITTÀ DELLE COLONIE”, in seguito per brevità denominato anche “Programma unitario”, corrisponde ad un preciso adempimento che il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Riccione prevede all’art. 3.8 delle norme di attuazione dello stesso.

L’anzidetto “Programma unitario” costituisce anche attuazione delle disposizioni del vigente P.T.C.P. 2007, per gli ambiti a speciali prescrizioni denominati “*Ambiti di qualificazione dell’immagine turistica*”, disciplinati dall’Art. 5.7 comma 3, lettera d), delle relative Norme di Attuazione, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione purché ricompresi in “*Programmi generali di riqualificazione*” i quali, ai sensi delle predette disposizioni, inoltre ricomprendono ed assumono il valore dei “*Programmi unitari di qualificazione e/o diversificazione dell’offerta turistica*”, che l’Art. 5.10 del medesimo P.T.C.P. 2007, con i commi 9 e seguenti, prevede per la definizione degli interventi attuabili negli ambiti denominati “Città delle Colonie”, contigui a quelli di “Qualificazione dell’immagine turistica” di cui sopra.

Su questi presupposti, essendo l’ambito territoriale “Sud” compreso tra la zona termale ed il confine con il Comune di Misano interessato da entrambi i tipi di Ambito di cui agli artt. 5.7 e 5.10, con il presente PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL’IMMAGINE TURISTICA “CITTA’ DELLE COLONIE” di cui all’art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C., CON VALORE DI PROGRAMMA GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI “AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL’IMMAGINE TURISTICA” COMPRENSIVO DEL PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O DIVERSIFICAZIONE DELL’OFFERTA TURISTICA DELL’AMBITO “CITTA’ DELLE COLONIE” di cui agli artt. 5.7 e 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P., si affrontano congiuntamente i temi e gli adempimenti posti dagli strumenti di pianificazione comunale e provinciale.

Il territorio dell’ambito in esame è piuttosto articolato e complesso tenuto conto delle previsioni programmatiche e di tutela dettate da norme sovraordinate: Regionali e Provinciali e Statali, come, rispettivamente contenute nel P.T.P.R. e nel P.T.C.P., nel D.Lgs 42/2004 (testo Unico sui beni culturali e ambientali), nel DPR 459/98 (Norme in materia di inquinamento acustico), ecc., che ne individuano, indirizzano e condizionano l’utilizzo delle aree in esso comprese e che incidono conseguentemente sulle scelte già operate con gli strumenti urbanistici e da operare con il presente “Programma unitario”.

Un territorio questo che ha visto l’Amministrazione Comunale di Riccione impegnata nel tempo su atti di pianificazione e programmazione diversi, a partire dagli strumenti Urbanistici Comunali (previgenti P.R.G., Piano dell’Arenile, P.S.C. e R.U.E.), passando per la individuazione di porzioni del territorio in esame quali “*ambiti di riqualificazione urbana*” ai sensi della L.R. n.

19/98 ed oggetto di “*progetti di valorizzazione commerciale L.R. n. 14/99*”, sino ai progetti di opere pubbliche limitrofe all’arenile.

Finalità del “Programma unitario” è quella di stabilire le specifiche condizioni di conservazione o trasformazione fisica e funzionale, come fissate dal P.S.C. e dal P.T.C.P., che devono o possono essere attivate all’interno degli ambiti territoriali in oggetto, per conseguire una loro generale riqualificazione in senso urbanistico e ambientale, capace come tale di consolidare ed elevare il profilo dell’immagine turistica complessiva della Città e per accrescere il grado di diversificazione dell’offerta turistica.

Si evidenzia che il presente “Programma unitario” oltre a non costituire strumento di pianificazione territoriale ed urbanistica disciplinato dalle leggi in materia è anche atto altro e diverso rispetto ai “*Programmi di riqualificazione urbana*” di cui all’art. 4 della L.R. n. 19/1998, recante “*Norme in materia di riqualificazione urbana*”, ma comunque da questi ultimi ne mutua le finalità di promuovere e sviluppare processi di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti e quindi oltre a quanto appena sopra espresso, il medesimo “Programma unitario”:

- in generale, rappresenterà un ulteriore momento programmatico di una futura azione pianificatoria che l’Ente intende porre in essere per una effettiva riqualificazione dell’ambito territoriale in oggetto e per il suo riordino, consapevoli della strategicità che rivestono tali azioni per l’intero comparto costiero anche a scala provinciale;
- negli *ambiti consolidati* e sull’edificato preesistente in genere consentirà (dalla data di sua approvazione) l’attuazione degli interventi edilizi diretti (seppur limitati) già previsti dal R.U.E. che non necessitano di programmazione nel P.O.C., considerato che, in ordine agli interventi edilizi diretti ammessi sugli edifici preesistenti diversi da quelli delle *colonie*, l’ambito territoriale in oggetto è penalizzato da diversi anni; da ultimo anche con il R.U.E., allo stato attuale, gli interventi edilizi diretti ivi previsti, non sono applicabili agli edifici ricadenti nell’ambito territoriale soggetto al presente “Programma unitario”, sino all’approvazione del “Programma” stesso, come stabilito dalle specifiche norme del P.S.C. e del R.U.E.;
- in particolare per gli *ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione* costituirà, esclusivamente, un sorta di elencazione di caratteristiche, obiettivi specifici, classificazioni, previsioni, possibili utilizzi e disciplina degli interventi, da osservare, di norma, nelle conseguenti necessarie successive attività pianificatorie generali ed attuative, di carattere urbanistico ed economico, relative ai Piani Operativi Comunali (P.O.C.) ed ai necessari P.U.A., evidenziando inoltre alcuni casi per i quali necessita la modifica del P.S.C. e/o del R.U.E., al fine del recepimento nei medesimi degli ulteriori interventi e previsioni contenuti nel P.T.C.P. 2007.

Infine il presente “Programma unitario” è redatto, sostanzialmente (per forma, lessico e impostazione grafica) in uniformità con quello già vigente prima dell’approvazione del P.S.C., per l’ambito territoriale Nord, approvato con

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 30/10/2003, recante
*“Programma di Qualificazione Città Delle Colonie - Ambito Zona Aree
Marano”*.

A) QUADRO CONOSCITIVO

1. INTRODUZIONE

La descrizione degli elementi caratterizzanti l'ambito in esame, le azioni e attività già poste in essere dal Comune, l'individuazione delle peculiarità, criticità e potenzialità dei territori interessati dal PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del PSC, posti a confine con il Comune di Misano e compresi tra la ferrovia ed il mare, i quali rappresentano le uniche sfrangiature periferiche di una struttura territoriale intensivamente edificata e fortemente urbanizzata che ha quasi completamente trasformato la struttura e le caratteristiche originarie, portano a meglio comprendere i territori interessati dal "Programma unitario" e gli obiettivi, le azioni progettuali e le finalità che si intende perseguire con lo stesso. Per i motivi anzidetti si individua la necessità e l'importanza di implementare il presente "Programma unitario" su uno specifico "Quadro Conoscitivo".

Il Quadro Conoscitivo in oggetto assume e fa propri, anche se non esplicitamente e compiutamente riportati e/o rappresentati nel presente "Programma unitario", i rispettivi quadri conoscitivi del P.S.C. e del P.T.C.P. 2007 e gli stati di fatto del Piano Particolareggiato dell'Arenile vigente e successive varianti ed in particolare si propone di evidenziare solo alcuni specifici argomenti, come rilevabili dagli elaborati cartografici allegati, quali:

- l'utilizzazione dei suoli e degli edifici e la loro entità (evidenziando che la più parte delle aree comprese nel "Programma unitario" sono individuate nel compendio immobiliare della proprietà "Eredi Ceschina") descritti nel titolo: **ASSETTO TERRITORIALE**;
- le prescrizioni, le previsioni urbanistiche ed i vincoli territoriali derivanti dalla normativa e dagli strumenti di pianificazione vigenti descritti nei titoli; **LE PREVISIONI PIANIFICATORIE, PROGRAMMATICHE E DI TUTELA DI LIVELLO SOVRAORDINATO; STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI; PROGETTI E ALTRI PIANI COMUNALI.**

2. ASSETTO TERRITORIALE

L'ambito territoriale considerato, nel suo complesso, è scarsamente edificato ad eccezione degli insediamenti che si sviluppano, uno parallelo alla strada litoranea e compreso tra la zona Termale ed il Viale Cellini ed un altro compreso tra la ferrovia e viale Vespucci ed attestato principalmente sui Viali Michelangelo, ed ancora, Cellini.

Le funzioni presenti in questo territorio, nella parte a monte della strada litoranea sono:

- prevalentemente di carattere ricettivo data la forte presenza di campeggi e di alcune strutture ricettive alberghiere, di cui sette (7) fanno parte di un modesto sistema di strutture ricettive e commerciali attestate su Viale Michelangelo;
- di svago e di intrattenimento estivo costituite dal "Luna park" e da due piccoli parchi tematici e sportive private, ubicati rispettivamente, fra la linea ferroviaria ed il Viale Vespucci, lungo Viale Torino e nell'area di pertinenza dell'ex Colonia San Giuseppe posta a mare del Viale Torino;
- termali, di particolare valenza turistica data la notevole dimensione delle aree e dei manufatti
- residenziali ubicate in edifici collocati tra i Viali Michelangelo e Bramante e principalmente in un episodico insediamento di edilizia residenziale (ex PEEP e IACP) lungo la ferrovia.

Nella zona a mare della litoranea prevalgono le funzioni balneari, ricettive alberghiere su quelle di carattere sanitario – assistenziale e scolastico, queste ultime due presenti all'interno di due ex colonie limitrofe all'arenile.

L'ampio ambito territoriale della zona Sud è contraddistinto dalla presenza di territori aperti e fortemente marginalizzati, che in parte mantengono alcuni caratteri di naturalità e che rappresentano porzioni strategiche del territorio riccione da utilizzare per il riassetto urbanistico e la riqualificazione generale delle aree edificate limitrofe. In questa zona è accentuato il degrado in aree con urbanizzazioni di bassa qualità, ed utilizzate in brevi periodi dell'anno, ad esempio, per l'allestimento del "Luna Park" e per la sosta dei relativi mezzi.

Il territorio costiero compreso nell'ambito è interessato dai fenomeni di erosione marina, contrastati da diverso tempo con vari interventi di difesa, che ciclicamente ne hanno alterato la forma e la conseguente possibilità d'utilizzo.

Sul territorio in esame attualmente nello specifico esistono:

- la strada litoranea di collegamento con il comune di Misano denominata Viale Torino, tre collegamenti con il territorio posto a monte della ferrovia (Viali Da Verazzano, Michelangelo e Sangallo, perpendicolari al viale Torino);
- sul lato monte dell'ambito territoriale, la linea ferroviaria Bologna Ancona;

- 16 strutture ricettive di carattere alberghiero, di varia consistenza e categoria e per la maggior parte collocate tra la strada litoranea e l'arenile;
- 3 ampie aree di strutture ricettive all'aria aperta, costituite da campeggi collocate a monte della strada litoranea ed a confine con la stessa, ma con alcuni consistenti fabbricati per servizi posti anche a mare della strada;
- 8 edifici di colonie marine con relative aree di pertinenza, di proprietà pubblica e/o privata, alcune delle quali individuate dal P.T.C.P. fra quelle di interesse storico – testimoniale di pregio architettonico di cui una soggetta alle tutele di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004; in particolare delle suddette colonie:
 - 3, da tempo, hanno subito interventi edilizi e cambi di destinazione verso funzioni termali, assistenziali – sanitarie;
 - 1, utilizzata parzialmente a fini scolastici;
 - 1, per attività ricettive estive per l'infanzia;
 - 2, dimesse e pressoché inutilizzate;
 - 1, in saltuaria attività;
- un centro termale di importanza nazionale, collocato a monte della strada litoranea, che si sviluppa in due complessi di cui uno ad uso prevalentemente di svago e congressuale, dei quali il più importante corrispondente alla ex "Colonia Burgo", divisi fra loro dal Viale Da Verazzano;
- un'area libera da edifici, ma urbanizzata, sulla quale nel periodo estivo è allestito il "Luna Park" con il relativo spazio di sosta dei mezzi tecnici;
- un'area destinata a centro sportivo posta a confine con la linea ferroviaria;
- un'ampia area destinata a parcheggio per i clienti degli alberghi della zona limitrofa a Viale S. Martino, anch'essa posta a confine con la linea ferroviaria e lungo Viale Da Verazzano;
- alcune strutture per la ristorazione e di intrattenimento (locale da ballo) e di divertimento, estivo (una sorta di piccolo parco tematico) ed una zona per lo sport a confine con l'arenile;
- una serie di aree comprese tra la strada litoranea e gli stabilimenti balneari, in parte alberate e non asfaltate, utilizzate a parcheggio durante l'estate;
- l'arenile utilizzato principalmente dagli stabilimenti balneari e dai pubblici esercizi, ma che presenta anche alcuni tratti di spiaggia libera compresi quelli che un tempo erano in concessione per essere utilizzati dagli ospiti delle colonie marine ancora esistenti, ma dismesse;

- infine diverse aree libere sulle quali sussistono i caratteri originari naturali dei paesaggi agrari; su tali aree insistono anche due edifici rurali di valore storico - testimoniale.

3. LE PREVISIONI PIANIFICATORIE, PROGRAMMATICHE E DI TUTELA DI LIVELLO SOVRAORDINATO:

I territori oggetto del presente "Programma unitario" sono soggetti a strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e norme di tutela ambientale di carattere generale, entrambe di livello sovraordinato a quello comunale, che ne individuano, indirizzano e condizionano l'utilizzo delle aree in essi compresi che conseguentemente determinano gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni da seguire ed applicare nella redazione del presente PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C. CON VALORE DI PROGRAMMA GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI "AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA" COMPRESIVO DEL PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA DELL'AMBITO "CITTA' DELLE COLONIE" artt. 5.7 e 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P..

3.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2007 – P.T.C.P.

Lo strumento di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello sovraordinato al quale conformarsi è il vigente PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.), ovvero il P.T.C.P. 2007 che risulta modificato, sia nelle norme che nelle previsioni cartografiche, rispetto al P.T.C.P. 2001 già recepito nel vigente P.S.C. del Comune di Riccione. Anche dal P.T.C.P. vigente deriva la necessità di redigere i seguenti programmi: PROGRAMMA GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI "AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA" E PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA DELL'AMBITO "CITTA' DELLE COLONIE" artt. 5.7 e 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P. (i quali vengono ricompresi nel "Programma unitario" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C. di cui al presente documento).

Nello specifico il P.T.C.P. individua, nelle cartografie di cui alle tavole B e C, gli ambiti di "*ambiti di qualificazione dell'immagine turistica*" di cui all'art. 5.7 ed i perimetri delle "*Città delle Colonie*" (Riccione Sud e Marano) di cui all'art. 5.10 (colonie marine), così denominati in quanto ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di edifici di colonie marine presenti sul territorio provinciale con le rispettive aree di pertinenza, questi ultimi, soggetti a "*programma unitario di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica*"; di entrambe le predette norme di attuazione del P.T.C.P. (2007), si elencano le modalità per pianificare in tali ambiti.

In particolare negli ambiti sopra richiamati, rispettivamente, si stabilisce che, negli "*ambiti di qualificazione dell'immagine turistica*" sono consentiti interventi di nuova edificazione ed in quelli delle "*Città delle Colonie*" ogni trasformazione fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di "*programmi generali di riqualificazione degli ambiti di qualificazione*

dell'immagine turistica" e di "programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica". Tali programmi devono perseguire la generale finalità del ripristino della conformazione naturale delle aree comprese nei perimetri degli ambiti, con particolare riferimento per quelle prossime alla battigia, e/o interessanti arenili od apparati dunosi o boschivi esistenti o ricostituibili. I programmi degli ambiti di "Città delle Colonie" sono ricompresi nei "programmi generali di riqualificazione" di cui all'art. 5.7, comma 3 delle Norme del P.T.C.P., quando la "Città delle colonie" è parte integrante dell'ambito di tali ultimi programmi generali (come nel nostro caso).

I programmi devono definire:

ai sensi dell'art. 5.7 – *Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica* -, comma 3, lettera c), quanto segue, che:

- le previsioni urbanistiche di nuova edificazione rispettino i limiti e le disposizioni di cui alla lettera c) del comma 3: "*nelle aree libere..... omissis* . La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area destinando la rimanente superficie alla realizzazione di dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni con limitate esigenze edificatorie. Il Comune potrà consentire l'utilizzo del sottosuolo dell'area destinata a dotazioni territoriali per interventi di iniziativa privata purchè convenzionati e volti ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini in riferimento a quanto disposto all'Art. A-6 L.R. 20/2000.", tali interventi sono preferibilmente attuati applicando la c. d. perequazione urbanistica all'ambito del programma, anche in riferimento all'art. 7 L.R. 20/2000, mentre per l'edificazione esistente sono ammessi gli interventi definiti ammissibili dagli strumenti urbanistici comunali;

ai sensi dell'art. 5.10 – *Colonie marine* -, comma 10, quanto segue:

- *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 d'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 P.T.C.P..

Il medesimo art. 5.10, definisce altresì in maniera specifica:

- 1) gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e sulle “*Città delle Colonie*”, devono essere rivolti a:
 - conservare le testimonianze storico – architettoniche, con riferimento agli edifici di maggiore pregio;
 - consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l’arenile;
 - favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico–abitativa l’attuale conurbazione costiera;
- 2) che le colonie marine sono classificate in:
 - A) Colonie marine di interesse storico – testimoniale suddivise in:
 - A1) di complessivo pregio architettonico, con individuati i relativi edifici, sulle quali gli interventi ammessi devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a mantenere l’integrità materiale, ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell’edificio, nonché a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche.
 - A2) di limitato pregio architettonico sulle quali il progetto deve individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l’assetto originario dell’edificio.

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

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

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

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

Le trasformazioni nelle aree di pertinenza degli edifici delle colonie marine di interesse storico – testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, sono prioritariamente rivolte alla conservazione e/o ripristino, in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalla preesistenza edilizia. Nel rispetto di tale

principio generale e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata e individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. La progettazione deve assicurare l'eliminazione dei manufatti esistenti incongrui. Ove non sia possibile, per le caratteristiche delle colonie, recuperare le volumetrie nell'area di pertinenza, le stesse potranno essere trasferite in altra area nel rispetto delle disposizioni di zona.

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

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

B) Colonie marine prive di interesse storico testimoniale.

- 3)** In ordine alle classificazioni di cui sopra vengono appresso indicate le rispettive colonie di appartenenza, come elencate nel P.T.C.P. e indicate o presenti nella perimetrazione "*Città delle Colonie*" della Zona Sud di Riccione:

Categoria A1

- Colonia Burgo;

Categoria A2

- Colonia Bertazzoni;

conseguentemente nella **Categoria B** risultano comprese:

- Colonia Perla Verde;
- Colonia Istituto Postelegrafonici;
- Colonia A.R.C.A. Enel;
- Colonia Mater Dei;

ed altre due ex colonie, sempre di **Categoria B**, definitivamente trasformate, sia negli usi, sia nelle strutture edilizie, quali:

- La Colonia San Giuseppe;
- La Colonia Collegio Bianconi.

Per i progetti relativi agli edifici delle suddette colonie marine deve essere acquisito il parere delle competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici nei casi previsti dal D.Lgs 42/2004.

- 4) Nella redazione del “Programma unitario”, anche al fine del perseguimento degli obbiettivi generali formulati al precedente punto 1), per le colonie marine prive di interesse storico–testimoniale (Categoria B) sopra elencate e per gli eventuali edifici non classificati come colonie e facenti parte del programma, possono essere previsti interventi di:
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione;
 - accorpamento in loco di due o più edifici all’interno del sedime originario senza incremento del volume complessivo; demolizione e trasferimento del volume all’esterno delle zona di cui all’art. 5.6, con incremento del volume demolito del 15%;
 - demolizione e trasferimento del volume all’esterno delle zona di cui all’art. 5.6, con incremento del volume demolito del 15%;
 - 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%.
- 5) Il P.T.C.P., per la regolamentazione degli interventi sugli edifici non classificati colonie ed inclusi nella perimetrazione “*Città delle Colonie*”, oltre a quanto sopra già indicato, lascia spazio agli strumenti urbanistici comunali, quindi, stante il numero di edifici appartenenti alla categoria in esame presenti nei territori oggetto del presente “Programma unitario”, anche il Programma stesso rimanda a tali strumenti (P.O.C., P.U.A. e R.U.E.) per una regolamentazione definitiva e tuttavia nei successivi capitoli di specifico riferimento e nella cartografia allegata al presente documento sono formulate già alcune specificazioni. Comunque si precisa sin d’ora che ai sensi dell’art. 5.6 - *Zone di riqualificazione della costa e dell’arenile* -, al comma 3, lettera c), si prevede che per gli edifici ricadenti in *zona incongrua* (rappresentata dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela) al fine del miglioramento della qualità architettonica e percettiva, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, ristrutturazione edilizia, accorpamento di due o più edifici purché lo stesso non comporti aumento del volume complessivo e a condizione che determini una visuale libera del fronte mare superiore alla somma delle visuali libere preesistenti; tali interventi debbono essere recepiti negli strumenti urbanistici del Comune di Riccione, i quali dovranno essere all’uopo variati in quanto attualmente dei predetti interventi ne sono previsti solo alcuni (Cfr. ad es. art. 2.9 N. di A. del P.S.C.).

Ed inoltre, ai sensi dell’art. 5.7 - *Zone urbanizzate in ambito costiero.....* -, comma 3:

- a) nelle aree di cui al presente articolo è da incentivare l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica finalizzato al recupero ed incremento di spazi comuni di soggiorno all'aperto, verde privato, servizi di pubblico interesse e/o pubblici all'interno di progetti di riqualificazione del tessuto urbano. I Comuni potranno prevedere un incremento del volume esistente comunque non superiore al 20%, ponderato da cinque criteri valutativi:
- condizioni urbane di fatto;
 - grado di riqualificazione richiesto all'intervento privato;
 - relazione inversa alla densità edilizia esistente;
 - relazione diretta alla dimensione dell'area oggetto dell'intervento;
 - grado di coordinamento e rapporto con progetti e programmi di arredo urbano e miglioramento della mobilità;
- b) per le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di superficie inferiore a 8.000 mq. si prevede che le stesse possono essere destinate a:
- zone prevalentemente alberate ed allestite a verde, con attrezzature per attività per il tempo libero;
 - dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie.
- 6) Il P.T.C.P., oltre a quanto su esposto, prevede ulteriori normative inerenti i sistemi, gli ambiti e le zone che a vario livello interessano i territori interni ai perimetri delle "Città delle Colonie", conseguentemente nella redazione del "Programma unitario" è necessario rispettare anche tali specifiche disposizioni che complessivamente si riferiscono agli articoli 1.3, 1.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 5.6, ancora all'art. 5.7 sopra richiamato ed agli art. 7.4 e 10.2.

Tali suddette norme che si riportano per stralci in particolare riguardano:

Art. 1.3 - Sistema costiero

Le disposizioni di detto articolo sono finalizzate al mantenimento e alla ricostruzione delle componenti naturali ancora riconoscibili e all'individuazione degli elementi strutturanti del sistema ambientale locale in continuità con l'assetto ambientale dell'entroterra nonché alla ridefinizione del sistema insediativo costiero per il quale favorire il decongestionamento e il recupero di aree a verde e per servizi.

In particolare per il mantenimento del sistema ambientale valgono i seguenti indirizzi:

- deve essere assicurata la possibilità di accesso alla fascia balneare e favorito il collegamento visuale tra l'entroterra e il mare, l'interruzione della continuità edilizia con elementi naturali, la fruizione di spazi vegetati per le attività per il tempo libero, nel rispetto della conservazione di eventuali elementi naturali relitti o spontaneamente riformatisi;
- nelle operazioni di riordino insediativo devono essere mantenuti i varchi a mare (individuati nella tavola A e specificati nel Quadro conoscitivo del PTCP) e ne deve essere favorito l'ampliamento privilegiando gli sbocchi a mare dei corsi d'acqua, i punti di maggiore rilevanza paesistica e visuale, le aree dove si è ricostituito un ambiente pseudo naturale;
- le strutture per la balneazione e per la vita di spiaggia devono essere organizzate sulla base di progetti complessivi attraverso la redazione degli strumenti urbanistici di cui all'art. 5.6. Nell'ambito di tali strumenti è necessario prevedere la razionalizzazione delle strutture esistenti promuovendo operazioni di accorpamento e di arretramento rispetto alla linea della battigia.

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

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

E' perseguita la pedonalizzazione del lungomare per permettere la continuità fra la spiaggia e l'edificato retrostante. A tal fine il traffico veicolare dovrà essere trasferito su tracciati alternativi arretrati, anche mediante la realizzazione di tratti di viabilità sotterranea, prevista la realizzazione di aree adeguate di parcheggi a raso o interrati in punti strategici di accesso alla spiaggia e perseguita la specializzazione dei traffici nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 5.6 e 5.7 delle norme del P.T.C.P.. Tali interventi non dovranno comunque impedire il normale deflusso delle acque meteoriche né interferire negativamente con gli equilibri idrici nel sottosuolo.

Art. 1.6 - I progetti di valorizzazione naturalistica ed ambientale

1. Il P.T.C.P. promuove la realizzazione a livello locale e intercomunale di progetti di valorizzazione naturalistica-ambientale e storico-culturale con particolare riferimento all'ambito costiero, che rappresenta a sua volta elemento trasversale fondamentale del sistema ambientale provinciale, e ai seguenti ambiti progettuali:
 - a) Varchi a mare. I varchi a mare costituiscono le uniche porzioni residue di territorio inedificato ricomprese nel tessuto edilizio molto denso della conurbazione costiera e rappresentano occasione unica

per garantire l'attestazione al mare e all'arenile della rete ecologica provinciale. Sulla base degli approfondimenti condotti nel Quadro conoscitivo relativamente ai varchi a mare e agli ambiti di valore connettivo per la rete ecologica e fruitiva, il PTCP nella Tavola A opera una prima individuazione di massima e promuove la realizzazione di progetti specifici volti al recupero delle aree degradate, alla salvaguardia delle aree libere da edificazione, al potenziamento e alla valorizzazione delle connessioni, all'integrazione del sistema fruitivi costiero e alla rete di spazi interstiziali e rurali periurbani. I Comuni nella redazione degli strumenti urbanistici e nella specificazione della rete ecologica locale, devono comunque fare riferimento agli approfondimenti contenuti nel Quadro conoscitivo – Sistema Ambientale del Piano.

b) Città delle colonie. La Provincia promuove l'elaborazione di programmi pubblici unitari nel rispetto delle disposizioni dettate in merito dal presente Piano nel perseguimento dei seguenti obiettivi:

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

2. La Provincia sostiene la realizzazione di progetti di valorizzazione e protezione della flora e della fauna e di educazione ambientale anche con il coinvolgimento delle rappresentanze locali delle associazioni ambientaliste e culturali interessate.

In particolare a tutela della specie ittica ormai in via di estinzione a livello regionale dello *Gasterosteus aculeatus* (Spinarello) la Provincia promuove uno specifico progetto di salvaguardia della residua popolazione rinvenuta nel fosso Calastra e del particolare habitat che lo ospita.

Art. 3.1 Zone di tutela delle acque sotterranee e superficiali

1. Il PTCP, in adeguamento alle disposizioni del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino e del Piano territoriale di Tutela delle Acque (PTA), con particolare riferimento agli adempimenti previsti all'art. 86 comma 4, individua nella Tavola D le seguenti aree che costituiscono le zone di protezione delle acque sotterranee:

- Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo (ARA)

- Aree di ricarica diretta della falda (ARD)
 - Aree di ricarica indiretta della falda (ARI)
 - Bacini imbriferi (BI)
- 2.(D) Entro 12 mesi dalla data di approvazione, il PTCP sarà integrato da specifico Piano stralcio per la Tutela delle Acque in relazione agli ulteriori adempimenti delegati alla Provincia per il perfezionamento del PTA, ai sensi degli artt. 85 e 86 delle norme del PTA stesso. È compito dello stesso Piano stralcio la realizzazione dei censimenti dei centri di pericolo e degli scarichi diretti nel corpo idrico nonché la relativa formulazione di idonee misure di messa in sicurezza e di riduzione del rischio.
3. Nelle aree di cui al comma 1, fino alle eventuali ulteriori specificazioni integrative del Piano stralcio di cui al precedente comma, valgono le disposizioni definite ai seguenti articoli nonché le ulteriori disposizioni del presente Piano con prevalenza delle norme più restrittive

Art. 3.2 Disposizioni generali relative alle zone di protezione delle acque sotterranee

- 1.(P) Nelle aree di ricarica ARA, ARD, ARI è vietato l'interramento, l'interruzione e/o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.
- 2.(P) Nelle aree di ricarica ARA non sono consentite discariche e impianti di trattamento e stoccaggio di rifiuti di qualunque tipo. Nelle aree di ricarica ARD non sono consentite discariche di qualunque tipo e impianti di trattamento e stoccaggio di rifiuti pericolosi. Nelle aree di ricarica ARI sono consentite discariche limitatamente ai rifiuti non pericolosi subordinandone la realizzazione a verifica di compatibilità idrogeologica a scala areale.
- 3.(P) E' vietato il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle aree ARA e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua".
- 4.(P) Le attività estrattive non devono comportare rischi di contaminazione della falda e devono essere assoggettate alla definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione della attività. Non sono comunque ammessi tombinamenti di invasi di cava con terreni eccedenti i limiti di qualità di cui alla colonna A del DM 471/99. Omissis

Omissis

- 7.(D) I Comuni individuano, nella redazione dei propri strumenti di pianificazione, le zone interessate da sorgenti naturali e da risorgive e provvedono a dettare le relative disposizioni volte a tutelarne l'integrità e gli aspetti ambientali e vegetazionali.

Art. 3.3 Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo – ARA

Omissis

6.(D) Nelle aree urbanizzate o destinate ad interventi di urbanizzazione conformemente alle disposizioni del presente articolo nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei isolati, i Comuni devono prevedere misure per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica e assumere idonei provvedimenti per garantire che le stesse aree siano provviste di rete fognaria, con possibilità di allacciamento di tutti gli insediamenti, recapitante ad un adeguato impianto di trattamento delle acque reflue in relazione alla potenzialità dell'agglomerato ed alla capacità autodepurativa del corpo ricettore. Dovrà essere prevista una rete fognaria separata con perfetta tenuta della rete per acque nere. Inoltre deve essere prevista la messa in sicurezza delle infrastrutture tecnologiche e viarie (in particolare per le aree destinate alla sosta e al transito dei veicoli deve essere previsto il trattamento delle acque di prima pioggia) esistenti e di previsione. Qualora non sia possibile l'allaccio in pubblica fognatura i Comuni promuovono la sperimentazione e la realizzazione, in accordo con le Autorità competenti, di sistemi locali di contenimento dell'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee (ad es. tramite impianti di fitodepurazione). Dispongono inoltre in merito alla limitazione e/o messa in sicurezza delle attività consentite con particolare riferimento ai centri di pericolo di cui all'allegato 1 del PTA.

Art. 3.5 Aree di ricarica indiretta della falda - ARI e bacini imbriferi – BI

1.(D) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art. 3.2, all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi valgono le seguenti disposizioni:

- a) sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano;
- b) al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche operano le prescrizioni di cui al precedente articolo 2.5. Inoltre nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) i Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'at. 10.2 delle presenti norme;
- c) nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione dagli strumenti urbanistici vigenti o che saranno destinate all'urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare

riferimento ai nuclei sparsi valgono le disposizioni di cui al comma 6 del precedente articolo 3.3.

Art. 5.6 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

Il P.T.C.P. con le norme dell'articolo 5.6 disciplina in particolare le zone che riguardano l'arenile nei tratti già compromessi da utilizzazioni turistico-balneari e le aree ad esso direttamente connesse prevalentemente inedificate o scarsamente edificate.

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

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

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

- la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi dai varchi a mare e aree incongrue *rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare*. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- qualora il trasferimento si realizzi nell'ambito delle "zone urbanizzate in ambito costiero" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito purchè venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dimesse. Qualora i trasferimenti di volumi, di cui sopra riguardino edifici ricadenti in aree a rischio di erosione o aree particolarmente compromesse sotto il profilo paesaggistico-ambientale, l'incremento del volume trasferito riedificabile dovrà essere correlato all'ampiezza dell'area di arenile che viene recuperata con il trasferimento stesso. Dette previsioni devono inoltre essere oggetto di Piano urbanistico attuativo;
- gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione nonché di adeguamento ai

requisiti di legge. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua (così come precedentemente definita) al fine del miglioramento della qualità architettonica e percettiva, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, ristrutturazione edilizia, accorpamento di due o più edifici purché lo stesso non comporti aumento del volume complessivo e a condizione che determini una visuale libera del fronte mare superiore alla somma delle visuali libere preesistenti;

- per gli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di cura sono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini del miglioramento degli standards di servizio e dell'adeguamento alle normative di sicurezza e igienico sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale. Ciò non dovrà comunque comportare incrementi del numero dei posti letto;
- nelle zone incongrue non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

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

- la riconoscibilità dei caratteri distintivi locali mediante adeguate tipologie di intervento;
- la visuale libera della battigia e del mare dalla prima infrastruttura per la mobilità, carrabile e/o pedonale, parallela alla battigia stessa;
- il riordino della spiaggia anche attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante le strutture per la balneazione da usi ed elementi incongrui;
- contenimento al massimo possibile delle altezze dei manufatti;
- l'accorpamento dei manufatti esistenti destinati a servizi ed attività connesse alla balneazione ed alla vita di spiaggia, il loro distanziamento dalla battigia, la riduzione della superficie attualmente coperta di almeno il 10%;
- l'utilizzo di una gamma di materiali ecologicamente e paesaggisticamente compatibili con una riqualificazione delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia, prevedendo legno e suoi derivati per tutte le

pavimentazioni esterne e limitando l'uso di murature e c.a. alle sole costruzioni ammissibili e non altrimenti realizzabili;

- la diversificazione e riqualificazione dell'offerta di attrezzature e servizi balneari e per la vita di spiaggia innovativi e di dimensione e capacità attrattiva finalizzati al servizio di ampie porzioni di arenile e delle aree ad esso connesse.

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

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

Qualora in corrispondenza degli edifici delle città delle colonie marine la spiaggia fosse interessata da fenomeni di forte erosione, deve essere favorito l'utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici come arenile e degli edifici stessi come contenitori per servizi e strutture complementari alla balneazione.

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

Art. 5.7 - Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica

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

Conformemente a quanto stabilito dal già citato art. 1.3 del P.T.C.P. le trasformazioni consentite nelle zone di cui al presente articolo devono garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- riduzione della occupazione delle aree;
- valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la qualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana;
- diversificazione degli usi e delle funzioni;
- realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000;

- realizzazione di spazi e di percorsi pedonali in continuità con le aree di pertinenza dell'arenile e con il sistema ambientale di penetrazione con l'entroterra;

omissis

Nel medesimo articolo si prevede che per le porzioni dei territori (come nel nostro caso) individuati quali "ambiti di qualificazione dell'immagine turistica" (come già in precedenza trattato nel presente documento) sono da elaborare - *programmi generali di riqualificazione riferiti a sezioni territoriali strategiche, localizzate in punti di discontinuità dell'edificato costiero all'attestamento del "sistema verde principale di interesse naturalistico e paesistico" che consistono nei "varchi a mare" e nelle "città delle colonie"* -. Tali programmi definiscono le aree da sottoporre a progettazione unitaria stabilendo le modalità di intervento relativamente all'assetto ambientale, insediativo e relazionale ed assumono anche il valore dei programmi di qualificazione "Città delle Colonie" (art. 5.10 comma 9). Le previsioni urbanistiche di nuova edificazione rispettano i limiti e le disposizioni dei cui alla precedente lettera c) e sono preferibilmente attuate applicando la c. d. perequazione urbanistica all'ambito del programma, anche in riferimento all'art. 7 L.R. 20/2000, mentre per l'edificazione esistente sono ammessi gli interventi definiti ammissibili dagli strumenti urbanistici comunali.

Infine tali programmi generali di riqualificazione devono essere elaborati in accordo fra la Provincia ed i Comuni interessati, possono essere promossi dalla Provincia, per le sezioni territoriali di carattere intercomunale e possono essere attuati anche per stralci funzionali tramite piani urbanistici attuativi.

Art. 7.4 - Disposizioni specifiche per i subsistemi urbani

Il P.T.C.P. individua nel territorio provinciale cinque sub-sistemi urbani, con forti caratteri di identità e tendenza all'aggregazione reciproca, fra i quali:

- la città della costa (centri urbani costieri e della fascia litoranea d'insediamento turistico); per tale sistema le norme dell'art. 7.4 dettano indirizzi volti ad orientare l'organizzazione spaziale e morfologica degli insediamenti dei singoli centri urbani della costa ed in particolare negli ambiti territoriali di compresi nelle "zone urbanizzate in ambito costiero" come quello interessato dal "Programma unitario" in oggetto oltre a rinviare alle disposizioni di cui all'art. 5.7 già trattato e nella Tavola A, per i Margini urbani, individua le parti degli insediamenti da assoggettare a progettazione unitaria per concludere in modo formalmente compiuto il margine urbano edificato, in coerenza con i caratteri del territorio rurale periurbano e delle valenze ambientali circostanti; l'indicazione riguarda in particolare i margini urbani verso i corsi d'acqua nei quali mettere in atto interventi volti a ricostruire i rapporti di visibilità e di fruizione fra ambiente urbano e sponda fluviale.

Art. 10.2 - Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui.

Omissis

- 6.(D) Per quanto riguarda le modalità di gestione delle acque di prima pioggia e delle acque meteoriche di dilavamento si applicano le disposizioni della “Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne” approvata con delibera della Giunta regionale n. 286 del 14 febbraio 2005 e successive modifiche.
7. Nei nuovi insediamenti urbani e produttivi e nei casi di estesa trasformazione o sostituzione degli insediamenti esistenti devono essere previsti sistemi di gestione delle acque di prima pioggia come previsti dalla citata direttiva, assumendo a riferimento, fatte salve eventuali norme vigenti più restrittive, un volume di acqua da contenere e/o da assoggettare ad eventuale trattamento pari a 5 mm per la superficie di dilavamento.
8. Ai sensi della Direttiva di cui al comma 6, la Provincia nella predisposizione del proprio PTA, di concerto con l’Agenzia d’Ambito e con la collaborazione del Gestore del servizio idrico integrato, elabora ed approva un Piano di indirizzo per il contenimento delle acque di prima pioggia, anche con riferimento al progressivo adeguamento delle reti ed impianti preesistenti, quale strumento che concorre all’attuazione delle misure previste dal PTA per il conseguimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici superficiali.

L’articolo che segue tratta temi inerenti la mobilità, che anche se, cartograficamente, nel PTCP sono individuati fuori dei margini dei territori interessati dal “Programma unitario”, interagiscono comunque con le previsioni dei territori stessi:

Art. 11.5 - Organizzazione del trasporto collettivo

omissis

2.(D) Trasporto rapido costiero.

Il tracciato del Trc, in qualità di linea dedicata priva di roture di carico, rappresentato nella Tavola A si estende dalla Fiera di Rimini in direzione sud fino a Cattolica e si compone delle tratte:

- Rimini stazione Fs - Riccione stazione Fs;
- Rimini Fiera - Rimini stazione Fs;
- Riccione stazione Fs - Cattolica.

Il potenziamento del trasporto ferroviario locale tra Rimini e Ravenna completa l’offerta di trasporto di tipo metropolitano a servizio dell’area costiera.

Eventuali diramazioni del servizio verso le principali vallate o su attrattori specifici di traffico e poli funzionali e della mobilità potranno essere valutati in una prospettiva di implementazione del servizio con appropriate tecnologie e modalità.

Il TRC rappresenta il cardine per il riordino complessivo della mobilità urbana costiera e deve garantire:

- a) L'interconnessione con le stazioni ferroviarie e l'efficace integrazione coi servizi ferroviari regionali, in termini di organizzazione fisica dei punti di interscambio, di coordinamento dei servizi e di integrazione tariffaria;
- b) Riorganizzazione della rete di autoservizi da orientare prevalentemente nello sviluppo trasversale di adduzione al sistema delle fermate del Trc;
- c) Qualificazione urbana delle fermate attrezzate per il recapito di varie modalità di trasporto (tpl, mobilità ciclo pedonale, stazioni di car sharing e di taxi);
- d) Riorganizzazione della sosta per incentivare l'interscambio fra auto privata e mezzo pubblico.

3.2 Vincoli Ambientali e Culturali

Relativamente alle norme inerenti le tutele ambientali che interessano le aree comprese negli ambiti territoriali oggetto del presente "Programma unitario", occorre fare riferimento principalmente alla normativa nazionale rappresentata dal D.Lgs. n. 42/2004 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI) in quanto una notevole quantità delle aree oggetto del "Programma unitario" sono individuate fra la categoria dei "Beni ambientali": i beni e le aree indicati all'art. 146 (*i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*) nel caso specifico le porzioni di territorio costiero comprese nell'ambito interessato.

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

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

Altresì nelle aree interessate sono presenti anche categorie di beni sempre soggette alle norme del D.Lgs. n. 42/2004 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI), ma in questo caso ai sensi dell'Art. 10 del T.U., quali:

- la *Colonia Enel*: in quanto con Decreto D.R. del 30/06/2009 (notifica in data 07/07/2009 prot. n. 10748) dichiarata di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 comma 1, quale bene di cui all'art. 10 comma 3, lettera d), inoltre la stessa Colonia Enel con decreto ministeriale del 31/03/2006, era stata oggetto di *riconoscimento dell'importante carattere artistico ai sensi della Legge 633 del 1941 e del R.D. 1369 del 1942*; (si precisa che per tale immobile in data 05/11/2009, il Consiglio Comunale con proprio atto n. 80, ha autorizzato il rilascio di un permesso di costruire in deroga alla vigente normativa, per la realizzazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) e cambio funzionale da colonia ad albergo e.1.a);
- la *Colonia Bertazzoni*: in quanto di proprietà comunale, per la stessa è stata effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004, con esito negativo, comunicato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna, in data 30/08/2011 prot. n. 10937.

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

La materia dell'inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario interessa gran parte delle aree comprese negli ambiti territoriali soggetti al presente "Programma unitario".

L'argomento è disciplinato dal D.P.R. 459 del 18/11/1998, REGOLAMENTO RECANTE NORME DI ESECUZIONE DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 26 OTTOBRE 1995, N. 447, IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO DERIVANTE DA TRAFFICO FERROVIARIO; nello specifico si tratta della "Fascia territoriale di pertinenza della infrastruttura ferroviaria" di ml. 250 di larghezza, (misurata a partire dalla mezzeria dei binari esterni) suddivisa in fascia A (quella più vicina all'infrastruttura) di ml. 100 di larghezza e fascia B (quella più lontana dall'infrastruttura) di ml. 150 di larghezza, previste dall'art. 3 - Fascia di pertinenza - del citato D.P.R. n° 459/98, entro le quali si applicano le disposizioni del medesimo, con principale riferimento agli articoli 2, 3 e 5 ed in particolare:

- L'Art. 2 - *Campo di applicazione* - precisa che il decreto stesso stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio delle infrastrutture delle ferrovie e delle linee metropolitane di superficie, con esclusione delle tramvie e delle funicolari e che le disposizioni del decreto si applicano:
 - a) alle infrastrutture esistenti, alle loro varianti ed alle infrastrutture di nuova realizzazione in affiancamento a quelle esistenti;
 - b) alle infrastrutture di nuova realizzazione.

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

- L'Art. 3 - *Fascia di pertinenza* - indica le fasce sopra descritte e dispone che per le aree non ancora edificate interessate dall'attraversamento di infrastrutture in esercizio, gli interventi per il rispetto dei limiti di cui agli articoli 4 e 5 sono a carico del titolare della concessione edilizia rilasciata all'interno delle fasce di pertinenza di cui sopra.
- L'Art. 5 - Infrastrutture esistenti e di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 km/h -, stabilisce che:
 - 1 Per le infrastrutture esistenti, le loro varianti, le infrastrutture di nuova realizzazione in affiancamento di infrastrutture esistenti e le infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 km/h, all'interno della fascia di cui all'articolo 3, come sopra descritta, i valori limite assoluti di immissione del rumore prodotto dall'infrastruttura sono i seguenti:
 - a 50 dB(A) Leq diurno, 40 dB(A) Leq notturno per scuole,

ospedali, case di cura e case di riposo; per le scuole vale il solo limite diurno;

- b) 70 dB(A) Leq diurno, 60 dB(A) Leq notturno per gli altri ricettori all'interno della fascia A di cui sopra;
 - c) 65 dB(A) Leq diurno, 55 dB(A) Leq notturno per gli altri ricettori all'interno della fascia B di cui sopra.
- 2 Il rispetto dei valori di cui al comma 1 e, al di fuori della fascia di pertinenza, il rispetto dei valori stabiliti nella tabella C del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997, è verificato con misure sugli interi periodi di riferimento diurno e notturno, in facciata degli edifici ad 1 m dalla stessa ed in corrispondenza dei punti di maggiore esposizione, ovvero in corrispondenza di altri ricettori.
- 3 Qualora i valori di cui al comma 1 e, al di fuori della fascia di pertinenza, i valori stabiliti nella tabella C del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 novembre 1997, non siano tecnicamente conseguibili, ovvero qualora in base a valutazioni tecniche, economiche o di carattere ambientale si evidenzino l'opportunità di procedere ad interventi diretti sui ricettori, deve essere assicurato il rispetto dei seguenti limiti:
- a) 35 dB(A) Leq notturno per ospedali, case di cura e case di riposo;
 - b) 40 dB(A) Leq notturno per tutti gli altri ricettori;
 - c) 45 dB(A) Leq diurno per le scuole.

omissis

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

Le aree soggette alle disposizioni di cui sopra, oltre a tutte le altre oggetto del presente "Programma unitario", sono state indicate e classificate nella vigente "Zonizzazione Acustica del territorio comunale di Riccione" approvata con delibera di C.C. n. 27 del 12/04/2007 e successive delibere di variante.

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

“Art. 49

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

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

“Art. 60

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

Omissis .

3.4 *Disciplina delle Funzioni Amministrative in Materia di Demanio Marittimo e di Zone di Mare Territoriale L.R. 9/2002*

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

3.5 Norme in Materia Ambientale D.Lgs. 152/2006 e s. m. e i.

Infine ulteriore normativa inerente le tutele ambientali di interesse per il presente “Programma unitario” è quella di cui al D.Lgs. 152/2006 e s. m. e i. - *Norme in Materia Ambientale* – in quanto tra le definizioni elencate all’art. 5, fra l’altro si descrivono i *programmi* come “*gli atti e provvedimenti di pianificazione e di programmazione comunque denominati, compresi quelli cofinanziati dalla Comunità europea, nonché le loro modifiche*”, che, come nel nostro caso, *sono previsti da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative.*

La normativa del D.Lgs. 152/2006 ha come obiettivo primario la promozione dei livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell’ambiente e l’utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali. Il Decreto in parola, fra gli altri, si basa sul *principio dello sviluppo sostenibile* ovvero ogni attività umana giuridicamente rilevante ai sensi delle norme in oggetto deve garantire che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non possa compromettere la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future.

Specifico argomento collegato al “Programma unitario” è quello relativo alla *Valutazione ambientale* di programmi che possono avere un impatto significativo sull’ambiente al fine di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione di detti programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La *Valutazione ambientale* di piani e programmi, definita anche, *Valutazione ambientale strategica* (VAS) è il processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo II della seconda parte del Decreto di cui trattasi, lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l’elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l’espressione di un parere motivato, l’informazione sulla decisione ed il monitoraggio.

In relazione al nostro caso è da considerare la disposizione di cui al comma 3 dell’art. 6 che recita: “Per i piani e i programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale la valutazione ambientale è necessaria qualora l’autorità competente valuti che producano impatti significativi sull’ambiente, secondo le disposizioni di cui all’articolo 12.” Di conseguenza si può affermare che in questo caso la procedura sia eventualmente da limitare alla *verifica di assoggettabilità* di un piano o programma come definita all’art. 5, comma 1, lettera m-bis), ovvero alla verifica attivata allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi ovvero le loro modifiche, possano aver effetti significativi sull’ambiente e devono essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del decreto in oggetto considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate.

Inoltre va osservato che il “Programma unitario”, come desumibile nei contenuti del successivo Titolo: lettera **B**), in particolare nell’argomento

“INDIRIZZI PER LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA”, considera esclusivamente, mediante successivi strumenti urbanistici (P.O.C. e P.U.A.), gli obiettivi e gli indirizzi per l’attuazione di previsioni urbanistiche e disposizioni normative contenute nel P.S.C. vigente ed eventuali future ulteriori possibilità contenute nel PTCP 2007, le quali sono già state sottoposte a valutazione ambientale VALSAT (in Emilia-Romagna, procedura attuativa della VAS degli strumenti urbanistici). Di conseguenza si può affermare che il presente “Programma unitario” non debba neanche essere sottoposto a *verifica di assoggettabilità* in quanto non rientra tra i casi definiti dall’art. 5, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 152/2006, non introducendo alcuna innovazione pianificatoria, rispetto a quelle già valutate ed altresì per quelle che propone di assumere con apposita pianificazione di adeguamento al P.T.C.P., eventualmente, sarà lo strumento urbanistico interessato (P.S.C.) ad essere oggetto di valutazione qualora sia necessario effettuare degli approfondimenti in merito al livello di impatto positivo o negativo che tale pianificazione apporta.

In conclusione si ritiene quindi che il presente “Programma unitario” possa essere escluso dalle procedure:

- di valutazione ambientale strategica (VAS);
- di verifica ambientale e territoriale di sostenibilità (VALSAT);
- verifica di assoggettabilità.

4. STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Le porzioni di territorio, presenti all'interno degli ambiti territoriali considerati per la redazione del "Programma unitario", sono disciplinate dai seguenti strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi, dei quali si riportano le norme d'interesse per il "Programma unitario", evidenziandone, a volte, alcuni contenuti specifici:

4.1 Piano Strutturale Comunale – P.S.C.:

Art. 2.14 Immobili di interesse storico architettonico

1. Il PSC individua nella Tav. 2, a recepimento degli artt. 32 e 32 bis del PTCP e dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., i seguenti immobili di interesse storico architettonico, e precisamente:

- a) Le Colonie marine di interesse storico-testimoniaale di complessivo pregio architettonico e relative aree di pertinenza (tipo A1 ai sensi dell'art. 32 bis del PTCP):
 - Colonia Reggiana (tutelata anche ai sensi del D.Lgs. 42/2004
 - ex Colonia Burgo.

omissis

2. Per gli immobili di cui al punto 1 il PSC, nella Tav. 2, stabilisce la relativa categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione; per tali immobili le categorie di tutela previste, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., sono esclusivamente:

- a) "restauro scientifico" (RS), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico;
- b) "restauro e risanamento conservativo" (RRC), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

La categoria di tutela attribuita a questi immobili è contenuto proprio del PSC, pertanto qualsiasi eventuale variazione dovrà seguire la procedura di variante al PSC.

3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio precisa per ogni categoria di tutela di cui al precedente punto 2 le modalità e i criteri di intervento compatibili.

Art. 2.15 Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale

1. Il PSC individua nella Tav. 2, a recepimento degli artt. 32 e 32 bis del PTCP e dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., i seguenti immobili di pregio storico-culturale e testimoniale:

a) Colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza (tipo A2 ai sensi dell'art. 32 bis del PTCP):

- Colonia OPAFS Ferrovieri;
- Colonia Adriatica – Soliera Carpi;
- ex Colonia Primavera (in parte);
- ex Colonia Bertazzoni.

Omissis

3. Per gli immobili di cui alla lettera a) del punto 1 il PSC, in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., prevede la seguente categoria di tutela:

- “restauro e risanamento conservativo” (RRC), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

La categoria di tutela attribuita a questi immobili è contenuto proprio del PSC, pertanto qualsiasi eventuale variazione dovrà seguire la procedura di variante al PSC.

Omissis

5. Gli immobili di cui al punto 1, per i quali sia stato accertato “l'interesse culturale” ai sensi dell'art. 12, commi 2, 7 e 10, del richiamato D.Lgs. 42/2004, divengono di fatto “immobili di interesse storico architettonico” al pari di quelli elencati al punto 1, lettera b), del precedente art. 2.14 e conseguentemente soggetti alle disposizioni contenute nell'articolo medesimo, senza che ciò costituisca variante al PSC.

Art. 3.8 Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica “Città delle colonie”

1. Definizione

Il PSC individua nella Tav. 3 le porzioni territoriali soggette al programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica “Città delle Colonie”.

Sono considerate nel programma le aree costituenti parte della città turistica, ossia i tessuti urbani collocati a mare della linea ferroviaria a nord e a sud del territorio comunale con presenze di strutture alberghiere, pubblici esercizi, residenze turistiche e altri servizi.

Le aree da riqualificare necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni

territoriali o di infrastrutture per la mobilità, ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Le aree inedificate o scarsamente edificate che rappresentano significative discontinuità rispetto al tessuto edificato costiero, sono da interessare con interventi complessi di riordino delle funzioni e di valorizzazione sia del sistema ambientale sia del sistema economico turistico.

All'interno delle suddette aree sono evidenziati specifici ambiti e per la precisione:

- ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici;
- ambiti urbani da riqualificare;
- ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica;
- aree interessate da tutela del PTCP;
- polo funzionale dell'arenile;
- ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali;
- porzioni di aree interessate dalla tutela e previsioni di cui art. 24 del PTCP.

2. Obbiettivi da perseguire

Gli obiettivi che si intende perseguire sono i seguenti:

- promuovere la valorizzazione dell'identità dei luoghi attraverso la qualificazione degli elementi peculiari esistenti, costituiti:
 - a) da elementi naturali ed ambientali quali l'Arenile ed alcune aree scoperte, ad esso connesse, di pertinenza delle Colonie;
 - b) da alcuni territori aperti, ancora utilizzati a fini agricoli, i quali fra l'altro costituiscono i reali Varchi (visivi) a Mare da mantenere e potenziare;
 - c) dagli edifici delle Colonie e dal complesso del consolidato edificato Alberghiero e Residenziale ed in particolare nella zona Sud, dalla Struttura Termale e dal Sistema dei Complessi Turistici all'Aria Aperta esistenti.
- innovare e qualificare il sistema delle strutture balneari esistenti favorendone l'integrazione con le strutture di carattere ricettivo alberghiero e di pubblico esercizio esistenti e di nuova previsione;
- consolidare e qualificare il sistema ricettivo esistente favorendo la sua futura integrazione con le nuove previsioni;
- favorire l'insediamento di un sistema locale del commercio di vicinato, riqualificare i locali pubblici esistenti e prevederne l'insediamento di nuovi al fine della rivitalizzazione degli spazi urbani pubblici;

- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti ricettivi e residenziali esistenti, promuovendo, sia la riqualificazione urbana e la rifunzionalizzazione dei tessuti esistenti, specialmente quelli delle colonie marine, riconvertendoli ad usi ricettivi e commerciali, sia la qualità architettonica degli interventi;
- potenziare il sistema delle dotazioni territoriali, attraverso la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in particolare aree a verde attrezzato e a parco ed anche di infrastrutture per l'urbanizzazione dei nuovi insediamenti e per la mobilità di progetto, utilizzando le aree libere inedificate;
- applicazione delle pratiche di perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000, al fine di acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali;
- perseguire in generale la riduzione del traffico nella Zona Mare ed in particolare, per gli ambiti in esame, sui lungomari, favorendone, per ampi tratti, la loro pedonalizzazione, mediante il trasferimento del traffico veicolare su tracciati arretrati e soprattutto di nuova realizzazione in posizione parallela alla sede ferroviaria ed in collegamento con i Comuni di Rimini e Misano Adriatico;
- definizione di un sistema baricentrico parallelo alla linea dell'arenile, configurato come una sorta di piazza urbana in lunghezza, che articoli e connetta le diverse funzioni del "Parco Litoraneo" e collocato a una congrua distanza dal lungomare (Zona Sud);
- ristrutturazione delle aree liminali dell'ambito, verso i tessuti urbani di Riccione a nord e di Misano Adriatico a sud;
- traslazione della direttrice di traffico del lungomare in zona Sud (Viale Torino), ricollocandolo in posizione arretrata nei pressi della linea ferroviaria con adeguati distacchi ed un'apposita zona di filtro ambientale arborato, fra la nuova arteria veicolare ed il sistema misto naturale/insediativo del "Parco Litoraneo" ed assegnando all'attuale sede stradale una prevalente funzione pedonale;
- riordino e qualificazione dei servizi e delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia da prevedersi mediante apposito di Piano dell'Arenile che persegua l'integrazione fra l'arenile stesso e le aree per la mobilità e il primo fronte costruito;
- spostamento delle strutture di campeggio esistenti nell'area di progetto a monte dell'asse portante baricentrico del "Parco Litoraneo" e fino alla nuova arteria veicolare ed altresì perseguimento del trasferimento, in altra area idonea, nel tempo, della struttura a campeggio ricadente all'interno dell'area del "varco a mare" (Zona Sud);
- sistemazione della sezione dell'intervento compresa tra l'attuale lungomare (pedonalizzato) e l'asse baricentrico, come parco litoraneo, utilizzando anche parte delle aree attualmente occupate dai campeggi opportunamente rigenerate ambientalmente, al cui interno una capillare

percorrenza di piste ciclabili assicuri la permeabilità del sistema, dai campeggi, attraverso la “piazza lineare”, verso il parco e la spiaggia;

- articolazione di un’ampia offerta funzionale, che preveda una sensibile prevalenza di superfici destinate a verde pubblico e verde pubblico attrezzato, al fine di garantire l’equilibrio urbanistico dell’ambito e la sua efficace integrazione nelle dinamiche sociali della città;
- significativa edificazione di strutture per i servizi ed il commercio di supporto alla presenza del parco, delle strutture ricettive alberghiere e dei campeggi;
- limitata quota di nuove superfici destinate alla residenza ed una necessaria nuova quantità di superfici per strutture ricettive, soprattutto per realizzare edifici atti a sostituire le strutture ricettive alberghiere che saranno dismesse (perché non più competitive) nelle attuali zone turistiche centrali, entrambi essenziali per il consolidamento urbano della frangia Sud di Riccone, nonché al fine di perseguire il costante utilizzo del sistema lineare Riccione-Misano fuori delle consuete finestre stagionali.

3. Restano confermati i provvedimenti adottati dal Consiglio Comunale con delibera n° 168, del 6/12/1999, assunta ai sensi dell’art. 2, della Legge Regionale n° 19, del 3/07/1998, fra gli “Ambiti da assoggettare a Riqualficazione Urbana”. Inoltre una parte delle medesime aree già individuate fra gli “Ambiti di Riqualficazione”, nello specifico, quelle circostanti Viale Michelangelo, fanno parte di un Progetto di Valorizzazione Commerciale denominato di “V.le Michelangelo” di cui all’art. 10 della L.R. 41/1997 e s.m. – intesa con i privati – approvato con delibera della Giunta Comunale n° 157 del 27/07/2001.

Art. 3.9 “Dorsali ambientali”: linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali valenze

1. Definizione

Il PSC individua nella tavola 3 le dorsali ambientali: linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali valenze ambientali individuate dal piano quale sistema portante dell’offerta ambientale del territorio, un sistema di “parchi” periurbani di interesse generale, lungo il Marano, lungo il Rio Melo, nonché nella fascia collinare a monte dell’abitato.

La loro individuazione deriva dalle seguenti considerazioni:

- esigenza di integrare la dotazione di aree a verde pubblico, al servizio di porzioni urbane che ne risultino carenti;
- opportunità di agevole acquisizione attraverso meccanismi di perequazione, associando, dove possibile, la realizzazione di interventi di nuovo insediamento urbano alla cessione di porzioni significative di tali dorsali ambientali.

2. Determinazioni del PSC

Questo tema costituisce nella Tav. 3 del PSC un sistema portante dell'offerta ambientale del territorio comunale.

Sono indicati in forma simbolica come "dorsali ambientali" le linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali "aree di valenza ambientale". Nel contempo viene ridelineata un'ipotesi di assetto che ne precisa le caratteristiche non come "parchi pubblici", da acquisire per esteso, ma come trama di aree pubbliche, ove occorra e di aree private tutelate, che insieme consentono una rete di percorsi di fruizione.

Tralasciando le eventuali esigenze di acquisizione di modeste strisce necessarie alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, che potranno essere precisate solo in sede progettuale e attuativa, le porzioni principali e più estese che, in prima ipotesi, si ritiene maggiormente utile acquisire, sono individuate nella Tav. 3.

3. Obiettivi da perseguire

Il PSC si pone i seguenti obiettivi:

- attribuzione ai luoghi tutelati, di funzioni sociali ed economiche compatibili che ne consentano un adeguato livello di fruizione;
- realizzazione di un "sistema verde" o di una "rete ecologica" che si ponga come invariante di recupero e di qualificazione ambientale dell'intero territorio (costa-collina) ed elemento ordinatore e di selezione delle scelte insediative in grado anche di favorire e indirizzare forme nuove di occupazione rivolta ad attività di tutela e salvaguardia del territorio in ambito locale;
- promozione e progettazione di "reti fruibili" ambientali-territoriali, quali sistemi di mete privilegiate (beni naturalistici e storici culturali) e percorsi preferenziali (a mobilità lenta e trasporto collettivo);
- assunzione di criteri di responsabilità ambientale e di sviluppo sostenibile come condizione prioritaria di valutazione delle trasformazioni territoriali e di selezione dei progetti di intervento mantenendo un adeguato livello di attenzione a che non vengano introdotti modelli di sviluppo e fruizione (ad esempio turistico) incompatibili con il criterio della sostenibilità ambientale.

Art. 4.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. **Definizione.** Per ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali la funzione primaria è la residenza permanente, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione.

2. **Determinazioni del PSC.** Sono considerati in questo articolo gli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali non turistici, ossia quelli collocati, di norma e salvo l'eccezione di alcuni isolati, a monte della linea ferroviaria, mentre quelli a mare della linea ferroviaria, in quanto

prevalentemente turistici, ricadono di norma nella disciplina dell'articolo seguente. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di urbanizzazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio, nonché le aree in corso di recupero e riqualificazione sulla base di piani di recupero approvati e vigenti.

Si omette il resto della norma in quanto di limitato interesse per il "Programma unitario".

Art. 4.3 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati prevalentemente

1. **Definizione e determinazioni del PSC.** Sono considerati in questo articolo gli ambiti urbani consolidati costituenti la città turistica, ossia i tessuti urbani collocati per la gran parte a mare della linea ferroviaria con forti presenze di strutture alberghiere, pubblici esercizi e residenze turistiche e altri servizi turistici. Questi ambiti comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive ed inoltre, le aree in corso di riqualificazione sulla base di Piani attuativi approvati e vigenti.

omissis

All'interno di questi ambiti il PSC distingue con specifiche grafie o simbologie:

omissis

- c) la fascia più prossima al litorale che raccoglie la quota più ampia e qualificata di offerta ricettiva;

omissis

2. **Obiettivi da perseguire e destinazioni d'uso da privilegiare.** Nel territorio urbano consolidato prevalentemente turistico il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:

- favorire e incentivare il processo di ristrutturazione e ammodernamento delle strutture alberghiere in stretta sinergia con la qualificazione dell'ambiente urbano e in particolare con l'incremento e valorizzazione degli spazi urbani a terra, pubblici e privati;
- integrare efficacemente la città turistica sia con l'arenile, sia con il "porto turistico" in termini funzionali e ambientali;
- omissis;
- in particolare nella fascia più prossima al litorale di cui al precedente punto 1 lettera c), mantenere e qualificare la ricettività alberghiera che deve restare in questa fascia la funzione dominante e caratterizzante e perseguire una qualificata integrazione fra il primo fronte costruito, le aree per la mobilità e l'arenile in raccordo con le previsioni del Piano dell'Arenile;

- omissis;
- proteggere l'intera fascia dalla mobilità impropria attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento longitudinali e il trattamento tendenziale dell'intera fascia come zona a traffico limitato;
- sviluppare l'estensione degli spazi pedonali e della rete di percorsi ciclabili, con particolare riferimento alla continuità dei percorsi di connessione con l'arenile, con le dorsali ambientali di penetrazione nell'entroterra e con le fermate del previsto trasporto rapido costiero;
- incrementare la dotazione di parcheggi, sia pubblici che pertinenziali al di fuori delle sedi stradali e anche a distanza, al fine di ottenere una riduzione sostanziale delle auto in sosta lungo le strade e il recupero della qualità e fruizione degli spazi stradali.

Si omette il resto della norma in quanto di limitato interesse per il "Programma unitario".

Art. 4.4 Territorio urbanizzato: ambiti da riqualificare

1. **Definizione.** Per ambiti urbani da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. **Determinazioni del PSC.** Sono individuati ambiti di riqualificazione:

- a) nella fascia di territorio a mare dalla linea ferroviaria, nelle porzioni agli estremi nord e sud del territorio comunale ricomprese nel Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica "Città delle Colonie" di cui all'art. 3.8; nella porzione nord della fascia costiera sono comprese in questi ambiti esclusivamente colonie e relative aree di pertinenza soggette alle disposizioni dell'art. 32 bis del PTCP, nonché dotazioni territoriali; nella porzione sud sono comprese colonie e relative aree di pertinenza, gli immobili ed aree interessate dalle strutture termali, aree ospitanti attrezzature ricreative, nonché aree residenziali, ricettive e dotazioni territoriali;
- b) omissis

Ciascun ambito di riqualificazione è individuato nel PSC con un numero progressivo.

3. **Obiettivi del PSC.** Negli ambiti da riqualificare a carattere prevalentemente turistico di cui alla lettera a) del punto 2 gli interventi devono contribuire agli obiettivi di qualificazione dell'offerta turistica individuati nel programma unitario "Città delle Colonie" di cui all'art. 3.8; in particolare vanno perseguiti i seguenti obiettivi:

- conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
- consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
- riqualificare l'offerta ricettiva alberghiera e il riuso delle colonie per funzioni compatibili;
- 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;
- perseguire una qualificata integrazione fra il primo fronte costruito, le aree per la mobilità e l'arenile in accordo con il Piano dell'Arenile.

omissis

4. Capacità insediativa. Negli ambiti di cui alla lettera a) del punto 2 può darsi luogo ad incrementi della capacità insediativa preesistente esclusivamente attraverso atti di programmazione negoziata coerenti con il "Programma città delle colonie"; entro i seguenti limiti:

- per la residenza, entro le possibilità offerte dal cambio d'uso di edifici preesistenti (si stima un incremento di circa 30 alloggi turistici);
- per le attività ricettive alberghiere, entro il limite massimo di 20.000 mq.;

(Nota d. r.: gli incrementi sono da intendere come complessivi e da suddividere in quote parte fra tutti gli edifici delle colonie ricionesi comprese negli ambiti di riqualificazione)

omissis

5. Modalità di attuazione: direttive al POC e al RUE. Il POC stabilisce gli interventi attuabili, tenuto conto ove necessario delle limitazioni contenute nell'articolo 2.7, da precisarsi attraverso un piano urbanistico attuativo, oppure, laddove le previsioni del POC definiscano compiutamente l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione, anche attraverso ordinario titolo abilitativo diretto accompagnato da convenzione.

In particolare, negli ambiti di cui alla lettera a) del punto 2, la specificazione degli interventi da inserire nel POC va definita attraverso accordi di programma o accordi con i privati ai sensi dell'art. 18, della L.R. 20/2000, nel rispetto delle indicazioni del Programma di cui all'art. 3.8.

Il POC, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, di cui sopra, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83.

Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili in assenza di specifiche previsioni del POC, nei limiti degli interventi di recupero degli immobili esistenti, senza cambio d'uso e senza incremento della Sue.

6. Disposizioni specifiche per le colonie marine di complessivo pregio architettonico e per quelle di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza. Per queste colonie, individuate nella Tav. 2 (del PSC) si considerano compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- 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.

Per le colonie marine di complessivo pregio architettonico gli interventi ammessi devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a mantenere l'integrità materiale, ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell'edificio, nonché a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche.

Per le colonie di limitato pregio architettonico 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.

Le trasformazioni nelle aree di pertinenza 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. Qualora tali interventi di carattere accessorio e di integrazione funzionale comportino la realizzazione di opere e manufatti che costituiscano aumento della superficie utile, anche in applicazione di quanto previsto al primo capoverso del precedente punto 4, tale intervento potrà essere inserito nel POC solo previa approvazione del progetto con le procedure di un accordo di programma con la Provincia. 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:

- 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.

Il POC e il PUA possono precisare le modalità di intervento sugli edifici e le aree di pertinenza delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico, nel rispetto comunque di quanto stabilito agli artt. 2.14 e 2.15 e delle seguenti direttive:

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

Fino all'approvazione di specifiche disposizioni del POC, degli atti di programmazione negoziata e degli accordi di programma di cui rispettivamente ai precedenti punti 4 e 5, 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, rispettivamente:

- ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) per quelle già tutelate con specifica disposizione ai sensi delle norme previgenti al medesimo D.Lgs.;
- ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 42/2004, nei casi dovuti, per le altre.

7. *Disposizioni specifiche per le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e per gli altri edifici diversi dalle colonie.*

Fino all'approvazione del programma unitario 'Città delle Colonie' (già vigente per l'ambito Nord, essendo stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 98 del 30/10/2003 il 'Programma di Qualificazione Città Delle Colonie - Ambito Zona Aree Marano'), sugli edifici classificati come colonie marine prive di interesse storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed ove consentito di demolizione senza ricostruzione.

Le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e gli altri edifici diversi dalle colonie ricompresi nel programma unitario "Città delle Colonie" di cui all'art. 3.8 possono essere oggetto di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione;
- accorpamento in loco di 2 o più edifici all'interno del sedime originario senza incremento del volume complessivo;

- demolizione e trasferimento del volume all'esterno delle zone di cui all'art.24 del PTCP, come individuate nella Tav. 2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.9, con incremento del volume demolito, del 15%;
- demolizione e trasferimento del volume all'interno delle zone di cui all'art.24 del PTCP, come individuate nella Tav. 2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.9, escluse le aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, con un incremento del volume demolito del 5%.

Per le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e per gli altri edifici diversi dalle colonie non ricompresi nel programma unitario "Città delle Colonie" di cui all'art. 3.8, il Regolamento Urbanistico Edilizio, disciplina gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili in conformità a quanto disposto, sia dalle norme del presente articolo, sia da quelle delle zone del PTCP, così come individuate nella Tav. 2 del PSC, entro le quali le colonie marine in oggetto e gli altri edifici diversi dalle colonie, rispettivamente, ricadono.

8. Indirizzi specifici per ciascun ambito di riqualificazione.

In generale per questi ambiti il P.S.C. persegue gli obiettivi precisati al punto 3.

In particolare oltre agli obiettivi soprarichiamati, vengono per ciascun ambito perseguiti gli indirizzi specifici di seguito riportati:

omissis

③. Ambito delle Terme

- amplificare, modificare, integrare e qualificare il sistema termale esistente;
- potenziamento dei servizi sanitari e di cura anche attraverso l'introduzione di un sistema ricettivo dedicato ai temi suddetti e al benessere fisico;

④. Ambito viale Michelangelo

- modificare e qualificare l'offerta ricettivo-turistica esistente.
- contribuire a destagionalizzare l'attività del sistema turistico e di diversificare l'offerta turistica;
- favorire l'innovazione e la diversificazione dell'offerta turistica attraverso l'attuazione delle previsioni del progetto di valorizzazione commerciale approvato dalla G.C. con atto n° 157 del 27/07/2001;
- razionalizzare e migliorare la viabilità di accesso e al contorno.

⑤. Ambito viali Torino-Bramante-Bernini-Vespucci

- favorire il miglioramento dell'immagine turistica, ambientale e urbana attraverso l'innovazione, la diversificazione e la destagionalizzazione dei servizi dell'offerta turistica;

- regolare le diverse attività ai fini dell'integrazione e complementarità fra le stesse.

⑥. Ambito colonie zona Sud

- favorire il riuso delle colonie attraverso la riconversione in attività ricettive turistiche a gestione unitaria e ad attività di servizio terziarie e commerciali legate all'ambiente balneare;
- prevedere interventi di riassetto urbanistico ed edilizio che limitino l'impermeabilizzazione dei suoli;
- favorire l'utilizzo per sviluppare attività di servizio e strutture complementari alla balneazione;
- incentivare l'uso per attività finalizzate all'istruzione di tipo professionale e universitario.

omissis

Art. 4.6 Poli funzionali

1. **Definizione.** I poli funzionali sono costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrattività di un numero elevato di persone o di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella tav. 3 i seguenti poli funzionali:

- a) l'aeroporto;
- b) il polo dei parchi tematici e ricreativi di grande attrazione;
- c) l'arenile.

All'interno dei suddetti poli funzionali sono altresì individuate le porzioni, di aree, destinabili esclusivamente a dotazioni territoriali.

omissis

6. **Arenile.**

Il riordino e la riqualificazione dei servizi e delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia si attua mediante la redazione degli strumenti urbanistici comunali strutturali, operativi ed attuativi preferibilmente riferiti all'intero ambito comunale e comunque ad ambiti sufficientemente estesi e significativi rispetto alle caratteristiche del tessuto urbano retrostante, che perseguono anche l'integrazione fra arenile, strutture per la mobilità litoranea e primo fronte costruito.

Vengono individuati i seguenti obiettivi:

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

Gli interventi riguardanti l'arenile sono disciplinati, con riferimento alla L.R. 9/2002 e s.m. e i. e in conformità alle direttive regionali di cui alla delibera del Consiglio Regionale n° 468 del 06/03/2003, da apposito Piano dell'Arenile costituente POC.

Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili in assenza di specifiche previsioni di POC.

Fino alla approvazione del PSC, POC, RUE valgono le disposizioni contenute nei regolamenti e negli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

omissis

Art. 4.9 Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica

1. **Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica sono costituiti da aree inedificate o scarsamente edificate che rappresentano significative discontinuità rispetto al tessuto edificato costiero, da interessare con interventi complessi di riordino delle funzioni e di valorizzazione sia del sistema ambientale sia del sistema economico turistico, sulla base del programma unitario di qualificazione "Città delle Colonie" di cui al precedente art. 3.8.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tav. 3 ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica per una superficie territoriale complessiva pari a circa 65,5 ettari, di cui circa 11 ettari nella zona costiera nord e circa 54,5 ettari nella zona costiera sud.

Negli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica allo stato, il PSC individua due tipologie di aree:

- a) le porzioni nelle quali sono ammissibili interventi anche di nuova edificazione nel rispetto dell'art. 25 comma 3 lettera d) del PTCP;
- b) le porzioni tutelate ai sensi dell'art. 24 del PTCP, utilizzabili esclusivamente per gli usi consentiti ai sensi del punto 3, lettere a) e b), del precedente art. 2.9.

Per le porzioni di aree individuate alle precedenti lettere a) e b) il PSC inoltre persegue l'obiettivo di procedere, d'intesa con l'Amministrazione Provinciale, mediante i necessari provvedimenti urbanistici anche in variante al PTCP, ad una loro ripermetrazione grafica al fine di consentire lo spostamento del "corridoio verde" a ridosso della linea ferroviaria, spostando contestualmente la possibilità di edificare più vicino agli assi viari dei Viali Colombo e Torino.

3. Obiettivi da perseguire. Gli obiettivi generali da perseguire nel POC e nel RUE sono quelli espressi nell'art. 3.8 e sviluppati nel programma 'Città delle Colonie'; si esprimono inoltre i seguenti obiettivi specifici:

Per l'ambito nord:

- acquisizione e valorizzazione ambientale e fruitiva delle aree libere intorno all'alveo del torrente Marano e dell'area libera lungo il confine con il comune di Rimini;
- conservazione di elementi naturali residui nonché la loro ricostituzione e fruizione;
- perseguire una qualificata integrazione fra il primo fronte stradale, le aree per la mobilità e l'arenile in accordo con il Piano dell'Arenile.

Per l'ambito sud:

- l'arretramento dei complessi turistici all'aperto rispetto all'arenile e il riordino delle attività sportive, ricreative e complementari per l'utenza turistica;
- conservazione di elementi naturali relitti nonché la loro ricostituzione e fruizione;
- nella porzione di arenile a confine con Misano, ampliamento dello stesso e relative attrezzature funzionali estendendolo anche a monte dell'attuale lungomare da attuarsi in conformità al Piano dell'Arenile;
- nelle aree di cui alla lettera b) del punto 2, nella fascia a ridosso dell'arenile, realizzazione di un parco urbano in forma di fascia alberata con essenze autoctone, il più possibile continuativo compatibilmente con le edificazioni ed attività preesistenti non trasferibili;
- nelle aree di cui alla lettera a) del punto 2, realizzazione di nuovi insediamenti sia ricettivi che residenziali e per attività di servizio, sulla base delle regole della perequazione di cui all'art. 3.6, finalizzati all'acquisizione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione del parco urbano di cui al precedente alinea, al trasferimento di strutture

alberghiere prevalentemente marginali che vogliono trasferirsi dall'ambito urbano consolidato, nonché alla realizzazione degli altri obiettivi del Programma "Città delle Colonie".

4. **Capacità insediativa e destinazioni d'uso.** Negli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica, la capacità insediativa massima per nuovi insediamenti è stabilita come segue:

- a) nella zona costiera nord:
 - a1) mq 5.600 di Sue a destinazione residenziale, di cui una quota dal 10% al 20% per funzioni di servizio e complementari alla residenza.
- b) nella zona costiera sud:
 - b1) mq 51.200 di Sue a destinazione ricettiva, prioritariamente alberghiera ed eventualmente in parte a strutture all'aria aperta;
 - b2) mq 1.000 di Sue a destinazione residenziale;
 - b3) mq 22.000 di Sue a destinazione terziaria, commerciale e per servizi, ivi comprese le attività commerciali e di servizio dei campeggi.

A tale capacità insediativa per nuovi insediamenti può aggiungersi la seguente ulteriore potenzialità edificatoria utilizzabile esclusivamente per la ricollocazione di esercizi alberghieri marginali che si trasferiscano dagli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici:

- c) nella zona costiera nord: mq. 6.000 di Sue a destinazione turistico alberghiera;
- d) nella zona costiera sud: mq. 13.000 di Sue a destinazione turistico alberghiera.

La capacità insediativa attribuita agli ambiti nord e sud di cui alle precedenti lettere a) e b) è dimensionata ai fini:

- dell'attuazione dei diritti edificatori attribuibili alle aree ricadenti nei medesimi ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica nella zona nord e nella zona sud;
- dell'eventuale trasferimento di quote dei diritti edificatori attribuibili alle aree ricadenti negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici e che si intende acquisire per essere destinate ad infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, di cui all'art. 4.3, punto 1, lettera f).

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, sono ammissibili esclusivamente esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita.

5 Modalità di attuazione: direttive al POC e al RUE. Gli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC, il quale:

- stabilisce quali parti di tali ambiti sono da attuarsi nel periodo della sua validità e individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione (che possono comprendere anche porzioni di ambiti diversi);
- per ciascun comparto individuato, stabilisce la capacità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori e quella riservata a operazioni di trasferimento di esercizi alberghieri marginali;
- individua le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e altre dotazioni territoriali;
- stabilisce la quota massima di superficie che può essere destinata a pertinenza privata degli edifici, e la cessione gratuita al comune di tutta la restante superficie del comparto;
- può individuare le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero può esplicitare le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento.

Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA.

Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa dell'approvazione del PUA, nei limiti degli interventi di manutenzione, ivi compresi gli adeguamenti tecnici a norme di legge, nonché quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA, dopo la scadenza della relativa convenzione.

6. *Contenuti dei PUA.* Il PUA individua:

- a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC;
- b) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- c) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 3.4 punto 7 in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista;
- d) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui alle precedenti lettere b), c) e d).

7. *Parametri edilizi ed ambientali.* Con riferimento all'articolazione degli ambiti di cui al precedente punto 2 ed evidenziata nella Tav. 3, il PUA deve rispettare, per l'edificazione, i seguenti parametri ambientali:

- a) nelle porzioni utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti di cui alla lettera a) del precedente punto 2:
 - Superficie massima interessata da edificazione (escluse eventuali edificazioni interrato): 40% ;

b) nelle porzioni tutelate ai sensi dell'art. 24 del PTCP, di cui alla lettera b) del precedente punto 2:

- la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate rispetto all'arenile ed esclusivamente per trasferimento di volumi da aree più prossime all'arenile o da aree facenti parte dell'arenile stesso, sulla base di interventi organici coerenti con il programma "Città delle Colonie". Con il trasferimento è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse; qualora il trasferimento di volumi, riguardi edifici ricadenti in aree a rischio di erosione o aree particolarmente compromesse sotto il profilo paesaggistico-ambientale, l'incremento del volume trasferito riedificabile potrà essere stabilito in sede di Accordo di Programma, di cui all'art.34 del T.U. n.267/2000 in relazione all'ampiezza dell'area di arenile che viene recuperata con il trasferimento stesso; questi incrementi di volume sono da considerarsi aggiuntivi rispetto alla capacità insediativa di cui al precedente punto 4;
- sempre limitatamente alle porzioni più arretrate rispetto all'arenile, nelle aree cedute al Comune come dotazioni territoriali, è ammissibile l'utilizzo del sottosuolo per interventi di iniziativa privata purché convenzionati con l'Amministrazione comunale e volti ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità degli utenti, residenti e turisti;
- superficie permeabile minima pari al 60% dell'intera superficie tutelata, da verificarsi separatamente nella zona costiera nord e nella zona costiera sud;
- H max = 2 piani fuori terra.

8. Condizioni generali per la sostenibilità dei nuovi insediamenti. Si assume:

- che la sostenibilità della capacità insediativa aggiuntiva prevista nella zona costiera nord, anche in relazione alla sua limitata entità, non presenta significative criticità;
- che la sostenibilità della capacità insediativa aggiuntiva prevista nella zona costiera sud risulta critica essenzialmente in relazione al maggior carico di mobilità indotta sulla rete viaria;
- che tale criticità è destinata a risolversi in relazione alla entrata in esercizio del Trasporto Rapido Costiero e della nuova S.S. 16 in affiancamento all'Autostrada A-14;
- che in particolare il tratto di nuova S.S. 16 destinato a migliorare in modo sostanziale la sostenibilità dei nuovi carichi

urbanistici previsti nella zona costiera sud è quello previsto e già progettato dallo svincolo di raccordo con l'attuale Via Adriatica (ex S.S. 16) al Comune di Misano.

Si definiscono pertanto le seguenti condizioni per l'attuazione dei nuovi insediamenti al fine di assicurarne la sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:

- fino alla entrata in esercizio del T.R.C. oppure del tronco della nuova S.S. 16 in affiancamento all'Autostrada A-14 dallo svincolo di raccordo con l'attuale Via Adriatica (ex S.S. 16) al comune di Misano, il POC potrà programmare l'attuazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista nei nuovi insediamenti nella zona costiera sud, entro il limite del 50%.

4.2 Piano Particolareggiato dell'Arenile vigente – P.P.A.

Il Piano Particolareggiato dell'Arenile è stato approvato nel 2005 ed in seguito le relative varianti interessano il territorio oggetto del "Programma unitario".

Del suddetto Piano particolareggiato vigente si riportano alcune informazioni generali desunte in parte dalla relazione allegata alla II^a Variante.

Uno degli obiettivi del P.P. dell'Arenile è la creazione di uno strumento urbanistico che, fissato il disegno generale, le regole, i requisiti, le quantità e le dotazioni minime, in modo duttile e flessibile, senza scardinare il disegno d'insieme dei luoghi, possa evolversi nel tempo dando modo agli operatori di rinnovarsi e ai turisti di trovare impianti confortevoli sempre al passo con i tempi. Così come previsto dalla normativa sovraordinata ed in particolare dal P.T.C.P. all'art. 5.6 "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (ex art. 24 del P.T.C.P. 2001), al punto 4 lettera g) (Cfr. punto 3.1), prevede "la diversificazione e la riqualificazione dell'offerta di attrezzature e servizi balneari e per la vita di spiaggia, innovativi e di dimensione e capacità attrattiva finalizzati al servizio dell'arenile e di aree ad esso connesse".

Il Piano dell'Arenile vigente suddivide la spiaggia in sottoambiti e in comparti, con modalità di intervento diverse a seconda dei comparti di appartenenza.

La previsione di realizzazione di tali disegni progettuali ha comportato una non omogenea riduzione delle superfici esistenti sull'arenile.

Con la III^a variante, estendendo le soluzioni alternative ai singoli operatori balneari, si è optato per una diminuzione delle superfici esistenti sull'arenile operata sulle superfici preesistenti, e quindi più equa ed omogenea.

Questo lo si è ottenuto applicando percentuali di riduzione, in riferimento allo scaglione di appartenenza, in tutti gli ambiti demaniali marittimi dell'intero territorio comunale.

Pertanto, ai fini del mantenimento della conformità della III^a Variante agli strumenti Urbanistici Sovraordinati, viene confermata l'applicazione della riduzione del 10% delle superfici complessive presenti sull'arenile.

Per il raggiungimento di tale obiettivo le percentuali di riduzione da applicarsi ai singoli concessionari saranno le seguenti:

Stabilimento balneare

- superficie minima realizzabile 50,00 mq.
- superficie compresa fra 50,00 mq. e 99,00 mq., una riduzione del 10%
- superficie compresa fra 100,00 mq. e 199,00 mq., una riduzione del 15%
- superficie compresa fra 200,00 mq. e oltre, una riduzione del 20%

Bar – Ristoranti

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

Sulla scorta delle proposte della Soprintendenza di Ravenna, al fine di una migliore percezione delle opere e del contesto paesaggistico, nel Piano Particolareggiato si prevede:

- 1) che la parte in sopraelevazione del piano terra dei bar – ristoranti sia del 50% e dal 50% al 75% potranno eventualmente essere realizzati semplici tendaggi o pergolati;
- 2) che la scelta fra vasche per giochi d'acqua e piscine sia alternativa (o vasche idromassaggio o piscina) ed il dimensionamento non dovrà superare quanto proposto per la specifica tipologia.

Inoltre nell'ottica di "offrire di attrezzature e servizi balneari e per la vita di spiaggia, innovativi e capacità attrattiva" il Piano dell'Arenile vigente con le disposizioni di cui agli artt. 12.2 e 12.3 (in questo caso nelle aree "aree tematiche"), delle NTA ha previsto la posa di vasche idromassaggio e piscine non con strutture fisse in c.a. gettato in opera, ma con strutture completamente amovibili, proprio per garantire l'assoluta compatibilità ambientale. L'installazione di vasche idromassaggio e piscine ad esclusione di scivoli ed altri analoghi giochi acquatici, all'interno degli stabilimenti balneari potrà avvenire sulla base dei seguenti parametri:

- Una vasca idromassaggio, completamente amovibile, di dimensione max 5,00 mq. ogni 10 ml. di fronte mare della concessione;
- Una piscina completamente amovibile, con un indice di 2,00 mq. ogni ml. di fronte mare della concessione.

Tali attrezzature dovranno essere posizionate sulla sabbia e solo la parte dell'impiantistica al di sotto di essa; l'impiantistica di tali strutture dovrà essere dotata di sistemi-solari e/o fotovoltaici per il risparmio energetico e di dispositivi per il risparmio idrico.

Sotto l'aspetto progettuale le aree oggetto del Piano Particolareggiato dell'Arenile e comprese nel "*Programma unitario*", sono definite come segue:

- SOTTOAMBITO DELLE AREE GRAVITANTI

Aree destinate alla realizzazione di parcheggi e di verde attrezzato.

- SOTTOAMBITO DELLA MARINA

- COMPARTO N. 1 - Passeggiata delle Tamerici-

Per tale comparto il Piano non prevede particolari modifiche del preesistente assetto; le concessioni demaniali rimangono di fatto invariate ad eccezione dei piccoli aggiustamenti che si renderanno necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal piano e per l'arretramento dei manufatti destinati a bar – ristorante.

- SOTTOAMBITO PILOTA-SUD

- Spiaggia delle Dune -

Le trasformazioni previste nell'ambito del Piano dell'Arenile riguardano: lo smantellamento del rettilineo esistente e l'arretramento e la ricostruzione di un nuovo percorso stradale con una strada carrabile a doppio senso di marcia

con andamento sinuoso quasi semicircolare a ridosso della quinta dunosa; la formazione della duna lungo tutto il tratto e relativa sistemazione a verde attrezzato della medesima, mediante il futuro esproprio e/o demanializzazione delle aree interessate; la costruzione di un percorso intermedio ad uso prevalentemente pedonale e ciclabile, sempre ad andamento sinuoso nonché nella realizzazione di una serie di piccole dune longitudinali, con profondità variabile sì da consentire, di fatto, un arretramento di tutti gli stabilimenti balneari seguendo l'andamento delle dune.

Infine il Piano Particolareggiato dell'Arenile prevede, per il settore di mare antistante l'ambito territoriale oggetto del presente "Programma unitario", ed in corrispondenza del retrostante Piazzale Kennedy, anche in attuazione delle previsioni di cui al programma dei pontili, approvato con delibera di C. C. n.114 del 14/12/2006, la realizzazione di un pontile aggettante in mare, per la passeggiata e per l'attracco dei natanti; l'eventuale realizzazione del medesimo pontile è soggetta alla procedura di verifica di screening, così come prescritto nella delibera G.R. di superamento della verifica Assoggettabilità, ai sensi dell'Art. 12 del D.lgs. 152/2006, n. 1090 del 16/07/2008.

4.3 Regolamento Urbanistico Edilizio – R.U.E.

Art. 2.12 - Aree soggette a vincolo paesaggistico

1. A seguito del recepimento nel PSC, ai sensi del punto 3 dell'art. 2.12 della N. di A. del PSC medesimo, delle determinazioni finali relative alle perimetrazioni dell'individuazione delle aree interessate da vincolo paesaggistico, stabilite dalla Commissione Provinciale Bellezze Naturali in sede di approvazione della medesima individuazione, il PSC specificherà definitivamente nella Tav. 2 i beni e le aree interessate da vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004, e precisamente:
 - le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a): territori costieri compresi in una fascia di profondità di m. 300 dalla linea di battigia;
 - omissis
2. Tale specificazione, conseguente all'approvazione finale dell'individuazione delle aree interessate da vincolo paesaggistico da parte della Commissione Provinciale Bellezze Naturali costituirà attuazione delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 4 della L.R. 31/2002. Gli interventi edilizi riguardanti i beni e le aree di cui al comma precedente sono soggetti all'autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 e seguenti del D.Lgs. n.42/2004 (vedi art. 6.9.14) e comunque sino alla definitiva specificazione nella Tav. 2 del PSC, per l'individuazione delle medesime aree, si continua a far riferimento al comma 1 dell'art. 142 del D.lgs n. 42/2004, applicando altresì le disposizione dei commi 2, 3 e 4 del medesimo articolo.

Art. 2.14 Immobili di interesse storico architettonico

1. Il PSC individua nella Tav. 2, gli immobili di interesse storico architettonico, e precisamente:
 - a) omissis
 - b) i seguenti ulteriori immobili:
 - omissis
 - ex Colonia Burgo.

Omissis

2. Per gli immobili di cui al primo comma il PSC ha stabilito nella Tav. 2, la relativa categoria di tutela.
3. Gli immobili di cui al primo comma sono trasposti sulla Tav. 1 del RUE e ad essi, in conformità a quanto stabilito al precedente comma 2, è stata assegnata la specifica categoria di tutela di cui al successivo art. 2.17. In applicazione delle disposizioni del PSC, al richiamato art. 2.17, sono

stabiliti le modalità e i criteri di intervento appropriati di ciascuna categoria di tutela, da attuarsi, comunque, nel rispetto sia dei criteri generali di cui al successivo art. 2.16 sia delle norme di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 2.15 Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale

1. Il PSC individua nella Tav. 2, a recepimento dell'art. 32 bis del PTCP, i seguenti immobili di pregio storico-culturale e testimoniale:
 - a) Colonie marine di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza (tipo A2 ai sensi dell'art. 32 bis del PTCP):
 - Colonia OPAFS Ferrovieri;
 - Colonia Adriatica – Soliera Carpi;
 - ex Colonia Primavera (in parte);
 - ex Colonia Bertazzoni.
 - b) omissis
2. Per gli immobili di cui al primo comma il PSC ha stabilito nella Tav. 2 la relativa categoria di tutela, conseguentemente i medesimi immobili sono stati trasposti sulla Tav. 1 del RUE e ad essi, in conformità a quanto stabilito dal PSC, è stata assegnata la specifica categoria di tutela di cui al successivo art. 2.17.

Omissis

4. Per gli immobili di cui al primo comma, il PSC ha stabilito che nel caso in cui sia stato accertato "l'interesse culturale", ai sensi dell'art. 12, commi 2, 7 e 10, del D.Lgs. 42/2004, gli stessi divengono di fatto "immobili di interesse storico architettonico" al pari di quelli elencati al punto 1, lettera b), dell'art. del PSC 2.14 e conseguentemente soggetti alle disposizioni contenute nell'articolo medesimo, senza che ciò costituisca variante al PSC. Coerentemente con quanto disposto dal PSC anche al RUE si applica la stessa disposizione e quindi a tali immobili si applicheranno le disposizioni di cui al precedente art. 2.14, senza che ciò costituisca variante al RUE.
5. Per gli immobili di cui al presente articolo, al richiamato successivo art. 2.17, sono stabiliti le modalità e i criteri di intervento appropriati di ciascuna categoria di tutela, da attuarsi, comunque, nel rispetto dei criteri generali di cui al successivo art. 2.16.

Art. 2.17 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici tutelati di cui ai precedenti articoli 2.14. e 2.15 la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti

al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. **Categoria 1:**

comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici; vi sono comprese anche le unità edilizie comprese negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 42/2004.

In relazione alle caratteristiche degli aspetti architettonici o storico-artistici significativi ed allo stato di diversa conservazione delle unità edilizie, la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie:

Omissis

8. **Sottocategoria 1.2:**

comprende le unità edilizie di interesse storico significativo in buono stato di conservazione.

9. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storicocritiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;

- scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti.
 - e) è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie interrato per la realizzazione di vani di servizio e tecnici ma non per autorimesse .
11. I tipi di intervento edilizio effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:
- **MO, MS, RS, RRC, CD, D** limitatamente alle superfetazioni;
 - L'intervento **RS** può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:
 - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;

Omissis

Art. 4.2.3 - Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. *Interventi ammessi in generale*

Nelle zone di cui all'art. 4.2.1 comma 1 lettere a), b), c), d) ed e), a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna zona, come fissati nei successivi commi 2, 3, 4, 5 e 6 e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 (in particolare delle prescrizioni di cui agli artt. da 2.12 a 2.18 - tutele dei beni storico-culturali e testimoniali), così come precisato ai successivi commi 12 e 13 ed altresì delle disposizioni relative ai casi di cui al successivo comma 8, sono ammessi i seguenti interventi edilizi di tipo:

MO, MS, RRC, RE esteso anche alla demolizione e successiva fedele ricostruzione, **D**.

Omissis

Sono inoltre sempre ammessi, ad eccezione dei casi in cui esplicitamente non consentito e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 13, gli interventi di tipo **AR** e **CD** (cambio d'uso con o senza opere) tra gli usi preesistenti ed i tipi d'uso previsti o compatibili, questi ultimi, esclusivamente in caso di incremento, se e quando consentito, degli usi **c1, c2, c9, e1.a, e1.b**, come indicati al comma 1 del precedente

art. 4.2.2 e nel rispetto comunque delle ulteriori disposizioni di cui al comma 9 del medesimo articolo.

E' ammesso altresì l'intervento (**RE**) per il recupero a fini abitativi dei vani sottotetti, ai sensi della L.R. n. 11/1998, solo negli edifici destinati in prevalenza a residenza (unità edilizie con almeno il 65% della Sue a funzione **a1**; sono in ogni caso escluse, salvo diverse disposizioni del POC, le unità edilizie di cui alle lettere a), b1) e b1.1) del comma 3 del precedente art. 4.2.1) ed esistenti alla data del 23/04/1998 (*data di entrata in vigore della L.R. n. 11 del 6/04/1998 – recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*) e nel rispetto dei seguenti parametri:

Omissis

2. **Zone Acr1**

Nelle zone Acr1 sono ammessi inoltre gli interventi di demolizione e ricostruzione (**RI**) e di ampliamento (**AM**), quest'ultimo da realizzare se necessario contestualmente ad altri interventi edilizi ammessi e limitatamente alla sola modifica, relativa all'incremento del sedime e/o dell'altezza totale della costruzione preesistente, derivante, o dal trasferimento di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E., o per la realizzazione di spazi fruibili o non fruibili che ai sensi del presente RUE non costituiscono Sue; i predetti interventi sono comunque ammessi solo se attuati senza incremento della Sue e nel rispetto del seguente limite:

- H = max 13 m., o = H preesistente se superiore.

Omissis

Nell'ambito territoriale Sud denominato "Città delle Colonie" ai sensi dell'art. 32 bis delle N. T. A. del PTCP, come individuato nella Tav. 3 del PSC con il perimetro delle aree soggette a "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica Città delle Colonie" e disciplinato dall'art. 3.8 delle N. di A. dello stesso PSC, ricadono unità edilizie e fondiari di cui alla presente zona, sulle quali, sino all'approvazione del medesimo "Programma unitario", non si applica quanto previsto sia al precedente comma 1, sia al presente comma 2. Su tali unità edilizie e fondiari (che non siano classificate come "colonie marine") sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**) e, ove consentito, di Demolizione senza ricostruzione (**D**) e di **AR**; sulle medesime unità non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Pertanto, per la presente zona Acr1, relativamente agli interventi ed alle destinazioni d'uso consentite, le norme del presente articolo si applicano in toto solo a seguito dell'approvazione del sopra citato "Programma unitario".

Art. 4.3.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

Omissis

6. Nell'ambito territoriale Sud denominato "Città delle Colonie" ai sensi dell'art. 32 bis delle N. T. A. del PTCP, come individuato nella Tav. 3 del PSC e disciplinato dall'art. 3.8 delle N. di A. dello stesso con il perimetro delle aree soggette a "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica Città delle Colonie", ricadono porzioni di zone ed unità edilizie e fondiari di cui ai precedenti comma 1 e comma 2, lettera a) e sulle quali, sino all'approvazione del medesimo "Programma unitario", non si applica quanto previsto, sia al precedente comma 8, sia ai successivi articoli del presente Capo. Su tali porzioni di zone ed unità edilizie e fondiari (che non siano classificate come "colonie marine") sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e, ove consentito, di Demolizione senza ricostruzione (D) e di AR; sulle medesime porzioni di zone ed unità non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Pertanto, relativamente agli interventi ed alle destinazioni d'uso consentite, le norme di ogni specifica zona ed unità edilizie e fondiari come disciplinate dagli articoli del presente Capo, si applicano in toto solo a seguito dell'approvazione del sopra citato "Programma unitario".

Omissis

Art. 4.3.3 – Aree programma

1. L'area programma costituisce un particolare comparto di attuazione previsto nel RUE nelle Zone Turistiche di tipo Act1, Act2, Act3, Act4, Act5 mediante l'intervento di Rinnovo urbanistico ed edilizio (RU) di cui all'art. 1.5.4.
2. Nel caso di Progetto unitario convenzionato di cui al presente RUE o di Piano Particolareggiato di iniziativa privata da prevedere con il POC, i Proprietari e Soggetti attuatori interessati provvedono di comune accordo ad individuare il perimetro del comparto. Il comparto deve comprendere almeno due unità edilizie, comprese nelle zone di cui al comma 1, di cui, necessariamente, una classificata a prevalente destinazione alberghiera (B, E), secondo quanto previsto ai successivi articoli; tutte le unità edilizie comprese nel comparto dovranno essere tra loro confinanti. Il comparto può includere sistemazioni complessive e contestuali di aree e spazi pubblici concessi in uso dal Comune e di strade comunali anche pedonali esistenti utilizzabili con le modalità di cui al successivo comma 4.
3. Nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4, Act5, secondo i casi, il Progetto unitario convenzionato o il Piano Particolareggiato di cui al precedente comma 2, opera nei limiti della capacità insediativa (Sue) esistente e l'intervento di (RU) di cui sopra in essi previsti, nel caso di attuazione mediante Progetto unitario convenzionato, dovrà prevedere la totale demolizione e successiva ricostruzione, quest'ultima anche parziale, delle unità edilizie preesistenti, fatta eccezione per le "ville" e per gli altri immobili di valore ambientale, nonché per i giardini di pregio interessati, e tendere in primo luogo ad assicurare il raggiungimento di soglie parametriche minime, relativamente alle caratteristiche ambientali e funzionali delle aree interessate, ed in secondo luogo a garantire

incrementi quali-quantitativi delle soglie parametriche preesistenti. Nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4, nel solo caso di conferma o incremento della capacità ricettiva preesistente, gli interventi di Rinnovo urbanistico ed edilizio (RU), alle condizioni su descritte, possono prevedere un premio pari al 17.5% della Sue totale nel caso di aggregazione di due unità edilizie e pari al 20% nel caso di tre o più unità edilizie; tale premio va comunque riservato a funzioni ricettive di tipo e1.a e e1.b. Nelle sole zone Act5 gli interventi RU, alle stesse condizioni su descritte, possono prevedere premi uguali alle zone sopradette solo nel caso di interventi che riguardino usi **e1.a** e **e1.b** mentre per gli altri usi non si prevedono premi di alcun genere ma solo la conferma della capacità insediativa preesistente. Con il medesimo intervento (RU), inoltre, in tutte le Zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5, qualora nelle Aree Programma risultino incluse sistemazioni complessive e contestuali di aree e spazi pubblici concessi in uso dal Comune, è inoltre previsto, in aggiunta, un ulteriore premio pari al 5% della Sue totale preesistente nell'Area Programma. La somma dei premi di cui sopra non può comunque superare il 20%, corrispondente al massimo incremento consentito della capacità insediativa (Sue) preesistente.

Omissis

Art. 4.3.4 – Particolari modalità e possibilità di intervento previste nelle zone turistiche

1. Nelle zone turistiche, fermo restando le disposizioni di cui al comma 6 del precedente art. 4.3.1 relative agli edifici tutelati, sono ammesse diverse possibilità di intervento.
2. Gli interventi si suddividono in interventi su base di "Area programma" (ai sensi del precedente art. 4.3.3, secondo i casi, Progetto unitario convenzionato (PUC) di cui al presente RUE o PUA da prevedere con il POC) ed in interventi diretti su singola unità edilizia, nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5, oltre che sulla base delle Schede specifiche previste per la Zona Act6. Nella Zona per campeggi e villaggi turistici Act7 si applica quanto previsto nel successivo articolo 4.3.12 .
3. Gli interventi nelle Zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5 su base di "Area programma" sono gli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio (RU) di cui al precedente art. 4.3.3; nelle stesse Zone gli interventi diretti su singola unità edilizia sono, di volta in volta, gli interventi di recupero, di costruzione e di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso di cui al precedente Capo 1.5 e nella Zona Act6 sono ammessi, inoltre, gli interventi indicati nelle su richiamate Schede.
4. Le diverse possibilità di intervento, di cui ai precedenti commi, non si possono cumulare sulla stessa unità edilizia, con l'eccezione degli interventi di recupero di tipo MO, MS, RE, che non escludono interventi successivi, sia di ricostruzione (RI) sulla stessa unità edilizia, sia interventi in "Area programma".

Omissis

6. Nelle zone Act1, Act2, Act3, Act4 e Act5 sulle esistenti unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (B) e unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (E) qualora le stesse confermino la loro destinazione alberghiera, di cui ai precedenti artt. 4.3.2.2 e 4.3.2.5, mediante gli interventi di tipo RE anche congiuntamente ad AM, ed ancora di tipo RE anche congiuntamente ad AM di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17, NC riferito al solo caso di demolizione e ricostruzione di preesistenze di categoria diversa (cfr. art. 1.2.1 comma 3), RI, comunque attuabili a condizione dell'applicazione obbligatoria di tutti i requisiti volontari elencati nella "Tabella C" di cui all'art. 7.1.5 del Titolo VII della parte seconda del presente RUE:
- a) E' ammessa la realizzazione di piani interrati, con un'altezza utile (v. art. 1.3.24) non superiore a m. 2,50, per un massimo di tre livelli, sull'intera unità edilizia a prevalente destinazione alberghiera, da destinare a parcheggi P3 nelle quantità prescritte al precedente art. 3.1.5. Altresì, solo il primo dei suddetti piani interrati oltre che per la precedente prescritta quantità di parcheggi P3, potrà essere utilizzato per servizi all'albergo o spazi per centri benessere e sale convegni, il tal caso l'altezza utile potrà raggiungere m. 3,50 e le previste attività dovranno essere comunque compatibili con quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (vedi Requisito Cogente n. 7.2: "Disponibilità di spazi minimi"). Gli interventi dovranno sempre garantire la piantumazione di siepi o di barriere verdi per l'intero confine del lotto oggetto di intervento, e rispettare le prescrizioni contenute nel comma 7 dell'art. 3.2.3 del presente RUE ed altresì nel Regolamento del Verde (Allegato H).
 - b) E' ammesso, al fine della razionalizzazione della ricettività e del potenziamento dei servizi e degli spazi di soggiorno, un incremento della Sue preesistente, da destinare per il 60% a superficie di soggiorno (Su.So) ed a servizi (Su.Se) e per il 40% a superficie ricettiva (Su.R), fino al 15% mediante gli interventi di tipo RE anche congiuntamente ad AM ed altresì sino al 18% mediante gli interventi di tipo RE anche congiuntamente ad AM di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17 e sino al 20% mediante intervento di tipo RI; al fine di conservare e favorire la presenza di spazi liberi a terra (SLT), l'incremento di Sue di cui sopra, se previsto con interventi di tipo RE congiuntamente ad AM, potrà essere realizzato sia mediante sopraelevazione dell'edificio preesistente che mediante ampliamento del sedime preesistente dell'edificio; nel secondo caso, si dovrà prevedere la demolizione delle eventuali superfetazioni o l'accorpamento di fabbricati accessori preesistenti nell'unità edilizia, con la prescrizione, per gli edifici collocati a mare dei Viali D'Annunzio e Torino, che l'ampliamento del loro sedime non riduca la visuale libera del fronte mare degli edifici preesistenti. Le percentuali sopra indicate da attribuire a servizi e spazi di soggiorno, in casi di motivate necessità, possono intendersi non vincolanti, ma

comunque sempre prioritarie rispetto a quelle riferite agli alloggi per gli ospiti (Su.R). Il suddetto intervento di tipo RI, per realizzare l'incremento sino al 20% di Sue preesistente, dovrà:

- ridurre la superficie coperta (Sq) preesistente e mantenere la visuale libera del fronte mare, come nei casi su descritti;
- utilizzare tecniche costruttive che, nel garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui ai successivi articoli 5.4.2, 5.4.3, 5.4.5, 5.4.6 e 5.4.7 e di tutti i requisiti volontari elencati nella "Tabella C" di cui all'art. 7.1.5 del Titolo VII della parte seconda del presente RUE, assicurino inoltre il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti;
- applicare tutte le prescrizioni stabilite dal presente RUE per le nuove costruzioni;
- applicare le norme vigenti in materia di classificazione delle strutture ricettive alberghiere relative almeno alle 3 stelle.

Con gli interventi sopraelencati, ad esclusione di quelli di tipo RE anche congiuntamente ad AM di cui ai commi 16, 18 e 28 dell'art. 2.17, e nel rispetto di tutte le precedenti condizioni è comunque consentito di incrementare la Sue preesistente mediante l'aumento del corrispondente volume sino al raggiungimento di un indice di edificabilità fondiaria (IF) pari a 5 mc./mq..

- c) Fermo restando gli interventi di cui alla precedente lettera b), esclusivamente per la nuova realizzazione di unità edilizie a funzioni ricettive alberghiere di tipo e1.a, è altresì consentito con l'intervento di tipo NC, riferito al solo caso di demolizione e ricostruzione di preesistenze di categoria diversa, l'applicazione di un indice di edificabilità fondiaria (IF) pari a 5 mc./mq., con l'obbligo del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente RUE per le nuove costruzioni e delle norme vigenti in materia di classificazione delle strutture ricettive alberghiere; il predetto intervento di tipo NC non è ammesso nelle unità edilizie a mare dei Viali D'Annunzio e Torino.
- d) E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi P1, fatta salva la verifica, in via preventiva, della possibilità di reperirli entro 500 mt., al fine di innalzare gli spazi liberi di soggiorno adeguandoli alle esigenze delle persone diversamente abili e gli spazi ricreativi per lo svago.
- e) Possono essere realizzate piscine o vasche idromassaggio sul terrazzo di copertura degli alberghi o sull'area di pertinenza purchè venga garantita la massima permeabilità visiva mediante l'impiego di

vetro; la struttura potrà essere realizzata con un'altezza massima di mt. 3.00 dal piano di calpestio.

- f) Possono essere realizzate scale di sicurezza antincendio nel rispetto delle distanze minime dai confini (Dc) e dalle strade (Ds) di cui al successivo Capo 5.2.

omissis

Art. 4.3.8 - Zona turistica del litorale Act3

- La zona del litorale rappresenta, nell'ambito della zona turistica, l'elemento più caratterizzato e da caratterizzare sotto il profilo dell'offerta di ricettività alberghiera, ferma restando la salvaguardia ed il rispetto delle ville e degli immobili di valore ambientale e dei giardini di pregio, sottoposti agli interventi di cui al comma 6 del precedente art. 4.3.1 e nel rispetto dei tipi d'uso previsti ai successivi punti 1) e 2).

Nella presente zona Act3, per le porzioni territoriali che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui al precedente art. 2.9, gli interventi, sulle unità edilizie ivi esistenti, si attuano comunque nei limiti contenuti al comma 3 dello stesso art. 2.9, come richiamato al comma 8 del precedente art. 4.3.1.

Nella presente zona, altresì, nelle porzioni territoriali di cui al comma 9 del precedente art. 4.3.1, gli interventi di cui ai successivi punti 1) e 2) si attuano comunque nel rispetto di quanto stabilito al medesimo comma 9.

Omissis

Art. 4.3.9 - Zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale Act4

- La zona, ad elevata qualità funzionale ed ambientale, rappresenta, nell'ambito della zona turistica, un elemento centrale sotto il profilo dell'offerta di ricettività alberghiera ed extraalberghiera, ferma restando la salvaguardia ed il rispetto delle ville e degli immobili di valore ambientale e dei giardini di pregio, sottoposti agli interventi di cui al comma 6 del precedente art. 4.3.1 e nel rispetto dei tipi d'uso previsti ai successivi punti 1) e 2).

Nella presente zona Act4, per le porzioni territoriali che ricadano nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui al precedente art. 2.9, gli interventi, sulle unità edilizie ivi esistenti, si attuano comunque nei limiti contenuti al comma 3 dello stesso art. 2.9, come richiamato al comma 8 del precedente art. 4.3.1; altresì, nelle porzioni territoriali di cui al comma 9 del precedente art. 4.3.1, gli interventi di cui ai successivi punti 1) e 2) si attuano comunque nel rispetto di quanto stabilito al medesimo comma 9.

Omissis

Art. 4.4.1 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano

Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC

1. Negli ambiti urbani da riqualificare, individuati nella Tav 1 del RUE con la stessa numerazione riportata nella cartografia di Tav 3 del PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o un Progetto preliminare Unitario Convenzionato (PUC).
2. Negli ambiti di cui al comma 1, sia fino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA o del Progetto Unitario Convenzionato attuativi del medesimo POC, rispettivamente, sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **RE** senza aumento di Sue, **D**, nei limiti previsti dai successivi commi 3 e 7.
3. Sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi dei precedenti artt. 2.13, 2.14, 2.15 e 2.18, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui ai precedenti artt. 2.17 e 2.18. In particolare, sugli edifici delle colonie marine di cui al comma 1, lettera a) del precedente art. 2.14 ed al comma 1, lettera a) del precedente art. 2.15, ai sensi del punto 6 dell'art. 4.4 delle norme di attuazione del PSC, sono ammessi esclusivamente interventi di **MO** ed **MS**.
4. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi gli interventi edilizi diretti di cui al precedente comma 2, ed inoltre di tipo RI comunque nel rispetto dei limiti previsti al precedente comma 3. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel PUA o nel Progetto Unitario approvato.
6. Le norme di cui ai precedenti commi non si applicano all'ambito urbano da riqualificare indicato, nella Tav. 1 con il n. 2, nel quale sono ammessi tutti i tipi di interventi nel rispetto dei limiti, degli usi, dei parametri e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nei rispettivi Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP) vigenti; gli stessi piani, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data della loro scadenza come stabilita nella convenzione dei PP medesimi, possono essere sottoposti a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

L'inserimento nel POC di tale ambito costituirà, secondo i casi, o la conferma dell'attuazione in atto delle previsioni urbanistiche previgenti o eventualmente la programmazione di interventi diversi da quelli già previsti dai suddetti PP e conformi al PSC.

Dopo la data di scadenza dei su richiamati Piani particolareggiati, come stabilita nelle convenzioni allegate ai medesimi, qualora non siano stati eseguiti gli interventi in essi previsti o compiuti gli obblighi contenuti nella medesima convenzione, anche il presente ambito di riqualificazione si attuerà applicando le norme di cui ai precedenti commi.

7. Agli ambiti urbani da riqualificare indicati con i nn. 3, 4, 5 e 6, i quali ricadono nell'ambito territoriale Sud denominato "Città delle Colonie", ai sensi dell'art. 32 bis delle N. T. A. del PTCP, come individuato nella Tav. 3 del PSC e disciplinato dall'art. 3.8 delle N. di A. dello stesso, con il perimetro delle aree soggette a "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica Città delle Colonie", sino all'approvazione del medesimo "Programma unitario", non si applicano le norme di cui ai precedenti commi 1 e 2; sugli edifici classificati come "colonie marine" e richiamati al comma 3, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS), senza cambio d'uso e su quelli relativi a "colonie marine" prive di interesse storico testimoniale sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) senza cambio d'uso e, ove consentito, anche di Demolizione senza ricostruzione (D) ed infine sugli edifici diversi dalle "colonie marine" sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) senza cambio d'uso ed interventi di tipo AR.

Art. 4.4.8 - Poli funzionali: arenile

1. Nel polo funzionale dell'arenile, con il presente RUE, sono attuabili tutti gli interventi edilizi ed ammesse le destinazioni d'uso rispettivamente consentiti e previste dal vigente Piano Particolareggiato dell'Arenile (PPA).

Dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data di scadenza del vigente PP dell'Arenile, lo stesso, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Eventuali interventi ulteriori possono essere previsti in sede di POC, previa modifica del Piano dell'Arenile vigente o sua nuova stesura.

Art. 4.5.2 - Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
2. Negli ambiti di cui al comma 1, sia fino al loro inserimento nelle previsioni di un POC, sia in attesa dell'approvazione del PUA attuativo del medesimo POC, rispettivamente sul patrimonio edilizio esistente e nelle

aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di tipo **MO, MS, RRC, RE** senza aumento di Sue, **D**, nei limiti previsti dai successivi commi 3 e 5. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

3. Qualora esistenti, sugli edifici ed i giardini di pregio e di pertinenza, rispettivamente individuati e tutelati ai sensi dei precedenti artt. 2.13, 2.14 e 2.18, sono ammessi esclusivamente i tipi di intervento, di cui al Capo 1.5, consentiti dalle relative categorie di tutela di cui ai precedenti artt. 2.17 e 2.18.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza del Piano stesso, sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la data di validità del Piano, come stabilita nella convenzione allegata allo stesso, senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero di tipo **MO, MS, RRC, RE**.
5. Omissis
6. Agli ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica che ricadono nell'ambito territoriale Sud denominato "Città delle Colonie" ai sensi dell'art. 32 bis delle N. T. A. del PTCP, come individuato nella Tav. 3 del PSC e disciplinato dall'art. 3.8 delle N. di A. dello stesso, con il perimetro delle aree soggette a "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica Città delle Colonie", sino all'approvazione del medesimo "Programma unitario", non si applicano le norme di cui ai precedenti commi 1 e 2; sugli edifici esistenti che non siano classificati come "colonie marine" sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (**MO**) e, ove consentito, comunque fuori dai casi previsti ai precedenti comma 3 ed art. 2.12, anche di Demolizione senza ricostruzione (**D**) e di **AR**; sui medesimi edifici non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Infine nelle unità edilizie esistenti nelle quali sono insediate le attività ricettive all'aria aperta (campeggi), relativamente agli allestimenti, installazioni e rimessaggi di mezzi mobili di pernottamento, si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 della L. R. 28/07/2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità).

5. PROGETTI E ALTRI PIANI COMUNALI

Gli ambiti territoriali oggetto del “Programma unitario” sono interessati dai seguenti progetti e altri piani comunali:

5.1 Con delibera Consiglio Comunale n° 168, del 6/12/1999, assunta ai sensi dell’art. 2, della Legge Regionale n° 19, del 3/07/1998, parte del territorio oggetto del “Programma unitario”, è stato individuato fra gli “AMBITI DA ASSOGGETTARE A RIQUALIFICAZIONE URBANA” e precisamente quello di cui:

- all’Ambito “di Viale Michelangelo” che comprende parzialmente le aree oggetto del “Programma Unitario” ed un’ulteriore porzione di territorio fino alla ferrovia.

Con l’obiettivo:

- di valorizzare il patrimonio ambientale e paesaggistico delle zone;
- di creare nuovi insediamenti a destinazione diversificata sulla base delle potenzialità offerte dal PTCP;
- di valutare compiutamente all’interno della “Zona Sud” le grandi infrastrutture di progetto (TRC) che vengono ad interessare fortemente gli ambiti in esame.

5.2 PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DI V.LE MICHELANGELO – Art. 10 della L.R. 41/1997 e s. m. – INTESA CON I PRIVATI - approvata dalla G. C. nel 2001-

Il progetto, parte integrante dell’intesa con i privati, riguarda le aree circostanti Viale Michelangelo ricomprese nel “Programma Unitario”, e riconosce tale area come zona ad elevata vocazione commerciale e definisce gli obiettivi e gli interventi da individuarsi per la riqualificazione e la valorizzazione dell’area in oggetto mediante:

- la costruzione di un nuovo centro servizi turistici che serva di supporto alle attività ricettive e per ricollocare attività commerciali e pubblici esercizi presenti nel luogo;
- la realizzazione dell’arredo urbano dell’asse di Viale Michelangelo e di alcune traverse al fine di qualificarne gli spazi secondo una vocazione maggiormente pedonale;
- la predisposizione di una nuova regolamentazione edilizia locale che consenta la riqualificazione delle attività imprenditoriali esistenti.

5.3 PIANO Triennale 2011/2013 delle Valorizzazioni e Alienazioni del Patrimonio Immobiliare - Art. 58 D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 N. 133 – approvato con la Delibera n. 10 del 17/02/2011, nell’*Elenco* che costituisce tale *Piano*, fra gli altri, è

incluso il compendio immobiliare dell'Ex COLONIA BERTAZZONI prevedendone l'alienazione a seguito della individuazione della più conforme nuova destinazione d'uso.

**B) OBIETTIVI DEL PROGRAMMA;
AZIONI PROGRAMMATICHE PER GLI AMBITI
URBANISTICI INTERESSATI;
INDIRIZZI PER LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA.**

6. *Obiettivi ed elaborati costitutivi del programma*

Obiettivi.

Come già detto in precedenza nel presente documento, nell'ambito territoriale in oggetto, complessivamente si percepisce un certo degrado di carattere fisico e d'uso, legato all'abbandono di ex colonie ed aree ed altresì alla presenza di usi divenuti impropri e marginali del territorio.

A fronte di questa situazione ne conseguono la necessità e l'ampia potenzialità di trasformazione di questo tratto di territorio che rappresenta caratteristiche peculiari e quindi anche in coerenza con le linee programmatiche per la riqualificazione urbana della Regione di cui alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna 8 giugno 2011, n. 42, l'Amministrazione Comunale con il presente "Programma", per le aree interessate dal medesimo, si propone di attuare, in aggiunta al tema della riqualificazione fisica, obiettivi di coesione sociale e di sostenibilità ambientale, di perseguire anche una limitata espansione degli insediamenti nel territorio ed il conseguente consumo di suolo. In questa cornice la pubblica amministrazione intende assumere il ruolo fondamentale di regia per garantire un miglioramento complessivo della qualità urbana, attraverso il coordinamento degli interventi nell'ambito territoriale, il recupero degli edifici e delle aree già urbanizzate e il richiamato risparmio di suolo.

Se si considera che sulla base del P.T.C.P. e conseguentemente del P.S.C. gran parte delle aree dell'ambito oggetto del PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C., comprese fra la linea ferroviaria verso monte ed il mare, devono garantire la continuità del sistema del verde trasversale e l'arenile per favorire il recupero e la valorizzazione delle colonie e delle relative aree di pertinenza e delle ulteriori aree libere, per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera, si comprende quanto sia importante la riqualificazione ambientale dell'ambito considerato per evitare nel contempo il consolidarsi ulteriore del degrado.

Una delle finalità principali dell'azione che si intende attivare con il presente "Programma unitario", sarà quindi la promozione della riqualificazione complessiva delle aree, attraverso la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico della zona, il recupero degli edifici delle principali colonie, la creazione di nuovi insediamenti a destinazione ricettiva e la realizzazione delle opportune infrastrutture ed opere di urbanizzazione, mediante l'attuazione, con i P.O.C. e P.U.A., delle previsioni del P.S.C. vigente e la

successiva modifica dello stesso per introdurre le direttive e le opportunità d'intervento contenute nel P.T.C.P. 2007.

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

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

Il presente "Programma unitario" si propone pertanto come uno strumento direttore per le trasformazioni e gli interventi che si intende attivare con le successive fasi di pianificazione del territorio mediante i su richiamati P.O.C. e P.U.A..

La possibilità di inserimento di attività, principalmente ricettive, ma anche per il benessere e termali, di grande consistenza quantitativa e qualitativa, anche, attraverso il recupero di grandi edifici dismessi rappresentati dalle colonie marine, congiuntamente alla necessità di valutare l'inserimento delle diverse infrastrutture esistenti e di progetto (ferrovia BO-AN, per la quale, anche ai fini del risanamento dall'inquinamento acustico), metropolitana di costa, la necessità di qualificare le aree edificate, e nel contempo preservare alcune delle aree non edificate (vicine al lungomare) che richiedono operazioni di un attento recupero ambientale in quanto anch'esse, come le colonie, risultano strategiche per l'intero comparto costiero provinciale.

Altra finalità del "Programma unitario", stante un certo degrado fisico più volte riferito, è la necessità di un'azione di recupero e di riqualificazione, che seppure di limitata dimensione, dell'urbanizzato esistente che passa anche attraverso la creazione di un vero e proprio sistema "verde" che sia al tempo stesso momento di aggregazione e di rottura con un intorno, seppure esterno all'ambito considerato, molto edificato.

Quindi il "Programma unitario" si basa sulla consapevolezza di intervenire su aree non omogenee con l'obiettivo però di garantire da un lato la riqualificazione dell'edificato e dall'altro di costituire vere e proprie aree, anche di nuova edificazione, a forte valenza ambientale, entrambe, in gran parte, di proprietà privata.

Il presente "Programma unitario" sviluppa i propri contenuti avvalendosi della classificazione territoriale effettuata dal P.S.C., ovvero degli *Ambiti urbanistici* in esso individuati ed all'interno degli stessi, identifica due categorie di aree, distinte in *Aree Edificate* e *Aree Non Edificate e/o Parzialmente Urbanizzate*;

sia per gli *Ambiti* che per le due predette categorie di *Aree* descrive gli obiettivi da raggiungere al fine di ottenere una loro riqualificazione, determina gli indirizzi relativi al loro utilizzo e disciplina le principali modalità d'attuazione attraverso, secondo i casi, o la conferma delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali generali (P.S.C. e R.U.E.) ed attuativi (P.P. dell'Arenile) vigenti alla data di approvazione del presente "Programma unitario", o la proposta di variazione degli stessi al fine di adeguarli alle nuove previsioni e possibilità di intervento contenute nel P.T.C.P. 2007.

In merito alle predette possibili variazioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, si da atto che le stesse, dopo la loro approvazione ed entrata in vigore, avranno anche valore di modifica ai contenuti, secondo i casi, della "Descrizione del Programma" o degli "Elaborati Grafici" interessati, del presente "Programma unitario" e valenza di recepimento nello stesso, senza necessità di dover assumere ulteriori provvedimenti amministrativi.

In coerenza con le considerazioni sopra esposte, tenuto conto del quadro conoscitivo e degli obiettivi precedentemente delineati e/o desunti dal P.S.C., di seguito sono più compiutamente illustrate le politiche di intervento che l'Amministrazione Comunale intende mettere in campo con il presente "Programma unitario", in particolare mediante l'ulteriore individuazione:

1) dei seguenti obiettivi generali:

- promuovere la valorizzazione dell'identità dei luoghi attraverso la qualificazione degli elementi peculiari esistenti, costituiti:
 - da elementi naturali ed ambientali quali l'Arenile ed alcune aree scoperte, ad esso connesse, di pertinenza delle Colonie;
 - da alcuni territori aperti, anche utilizzati ancora a fini agricoli, i quali fra l'altro costituiscono anche i reali Varchi (visivi) a Mare da mantenere e potenziare;
 - dagli edifici delle Colonie e dal complesso del consolidato edificato Alberghiero e Residenziale ed in particolare dalla Struttura Termale e dal Sistema dei Complessi Turistici all'Aria Aperta esistenti;
- innovare e qualificare il sistema delle strutture balneari esistente favorendone l'integrazione con le strutture di carattere Ricettivo Alberghiero e di Pubblico Esercizio esistenti e di nuove previsioni contenute nel presente "Programma unitario";
- consolidare e qualificare il sistema Ricettivo esistente, mediante anche l'accorpamento di piccole strutture, e favorendone la sua futura integrazione con le nuove previsioni;
- favorire l'insediamento di un sistema locale del commercio di vicinato, integrativo e/o alternativo a quello della grande distribuzione presente ai margini dell'ambito territoriale in questione, riqualificare i locali pubblici esistenti e prevederne l'insediamento di nuovi al fine della rivitalizzazione degli spazi urbani pubblici;

- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti Ricettivi e Residenziali esistenti, promuovendo, sia la riqualificazione urbana e la rifunzionalizzazione dei tessuti esistenti, specialmente quelli delle Colonie Marine, riconvertendoli ad usi ricettivi e commerciali, sia la qualità architettonica degli interventi;
- potenziare il sistema delle dotazioni territoriali, attraverso la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in particolare aree a verde attrezzato e a parco ed anche di infrastrutture per l'urbanizzazione dei nuovi insediamenti e per la mobilità di progetto utilizzando le aree libere ed inedificate;
- perseguire in generale la riduzione del traffico nella Zona ed in particolare, per l'ambito in esame, sul lungomare favorendone, per un ampio tratto, la sua pedonalizzazione, mediante il trasferimento del traffico veicolare su tracciati arretrati e soprattutto di nuova realizzazione per il collegamento con il Comune di Misano Adriatico;

2) di un'insieme di specifici interventi di riqualificazione del complessivo ambito territoriale, da considerare in sede di redazione dei futuri Piani Operativi Comunali e dei relativi successivi P.U.A. di cui alla L.R. n. 20/2000, che tendano a configurare un "Parco Litoraneo" di rilevante effetto naturale, volto ad un'offerta di servizi di supporto alla balneazione e di funzioni compatibili con finalità d'uso ricettive, ricreative, paesaggistiche e culturali, mediante i seguenti orientamenti di fondo:

- definizione di un sistema baricentrico parallelo alla linea dell'arenile, configurato come una sorta di piazza urbana in lunghezza, che articoli e connetta le diverse funzioni del "Parco Litoraneo" e collocato ad un'apprezzabile distanza dal Lungomare;
- ristrutturazione delle aree liminali dell'ambito, verso i tessuti urbani di Viale G. Da Verazzano a nord e di Misano Adriatico a sud;
- traslazione e pedonalizzazione della direttrice di traffico del Lungomare (Viale Torino), ricollocando la strada in posizione arretrata nei pressi della linea ferroviaria con adeguati distacchi ed un'apposita zona di filtro ambientale arborato, fra la nuova arteria veicolare ed il sistema misto naturale/insediativo del "Parco Litoraneo";
- spostamento e contemporanea riduzione della superficie scoperta delle strutture di campeggio esistenti nell'area di progetto a monte dell'asse portante baricentrico del "Parco Litoraneo" e fino alla nuova arteria veicolare ed altresì completo trasferimento, nel tempo, della struttura ricadente all'interno dell'area del "varco a mare";
- sistemazione della sezione dell'intervento compresa tra l'attuale lungomare in seguito pedonalizzato e l'asse baricentrico, come parco marino, usando anche parte delle aree attualmente utilizzate dai campeggi opportunamente rigenerate ambientalmente, al cui interno una capillare percorrenza di piste ciclabili assicuri la permeabilità del sistema, dai campeggi, attraverso la "piazza lineare", verso il parco e la spiaggia;

- articolazione di un'ampia offerta funzionale, che preveda una sensibile prevalenza di superfici destinate a verde pubblico e verde pubblico attrezzato. Al fine di garantire l'equilibrio urbanistico dell'ambito e la sua efficace integrazione nelle dinamiche sociali della città;
- significativa edificazione (di tipo diffuso) di strutture per i servizi ed il commercio di supporto alla presenza del parco, delle strutture ricettive alberghiere e dei campeggi;
- realizzazione di una necessaria quantità di superfici per strutture ricettive significative (di tipo intensivo) e per realizzare edifici che sostituiranno le strutture ricettive alberghiere dismesse (perché non più competitive) nelle attuali zone turistiche centrali, entrambi essenziali per il consolidamento urbano della frangia meridionale di Riccione, nonché al fine di perseguire il costante utilizzo del sistema lineare Riccione-Misano fuori delle consuete finestre stagionali,
- limitata aliquota di nuove superfici da destinare alla residenza turistica.

Elaborati costitutivi del programma.

Infine il presente “PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE” è costituito:

- a) dal presente fascicolo ELABORATO A: **DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA**, i cui contenuti relativi al presente Titolo: lettera **B)**, oltre a quanto evidenziato in PREMESSA, costituiscono indirizzi, di norma, da applicare ed osservare nella elaborazione dei contenuti dei Piani urbanistici operativi ed attuativi, per le aree comprese nel PROGRAMMA, necessari per l’attuazione delle previsioni urbanistiche del P.S.C. e del P.T.C.P;
- b) dai seguenti ELABORATI GRAFICI del PROGRAMMA:

ELABORATO GRAFICO: 1.1	QUADRO CONOSCITIVO: ASSETTO ED ANALISI TERRITORIALI
ELABORATO GRAFICO: 1.2	QUADRO CONOSCITIVO: PREVISIONI PIANIFICATORIE E PROGRAMMATORIE E DI TUTELA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (Estratti cartografici)
ELABORATO GRAFICO: 1.3 a - b	QUADRO CONOSCITIVO: PREVISIONI PIANIFICATORIE E LEGISLATIVE DI TUTELA DI LIVELLO SOVRAORDINATO
ELABORATO GRAFICO: 1.4 a.1 - a.2 - a.3 - b.1- b.2 - b.3 - c	QUADRO CONOSCITIVO: PREVISIONI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE COMUNALI (Estratti cartografici)
ELABORATO GRAFICO: 2.1	INDIVIDUAZIONE SULLE AREE DELLE: AZIONI PROGRAMMATICHE PER GLI AMBITI URBANISTICI INTERESSATI
ELABORATO GRAFICO: 2.2	INDIVIDUAZIONE SULLE AREE DEGLI: INDIRIZZI PER LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Si precisa che le previsioni e le indicazioni grafiche contenute nei suddetti Elaborati Grafici: 2.1. e 2.2, redatti per facilitare la lettura dei contenuti di cui al presente Titolo: lettera **B)** del presente fascicolo “DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA”, hanno esclusivamente valore di schematizzazione ed indicazione di massima non prescrittive, anche in considerazione di quanto espresso in PREMESSA in relazione alla condizione che il presente “PROGRAMMA UNITARIO” non costituisce strumento di pianificazione territoriale ed urbanistica disciplinato dalle leggi in materia.

7 Azioni programmatiche per gli ambiti urbanistici interessati

Premesso che tutto quanto di seguito proposto dovrà essere accompagnato da un rapporto sinergico col privato che veda lo stesso partecipe alla riqualificazione anche attraverso un lavoro attento sulla qualità edilizia, considerati le politiche e gli obiettivi di cui sopra, ed ancora in coerenza con le richiamate *linee programmatiche per la riqualificazione urbana* della Regione, le quali si propongono obiettivi di qualità ambientale e architettonica riferita a tematiche di riqualificazione urbana, articolate nelle seguenti finalità:

- “- ricomposizione della forma urbana, anche tramite addensamento, per favorire la rinascita delle aree degradate e il riuso di aree dimesse, anche tramite l'eventuale bonifica e rinaturalizzazione dei siti, al fine di limitare il consumo di suolo agricolo;*
- rigenerazione degli ambiti urbani consolidati attraverso progetti urbani che affrontino il rapporto tra spazio pubblico ed edificato ed introducano un miglioramento dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale;*
- ridefinizione dei limiti della struttura urbana mediante la ricucitura del rapporto con le aree periurbane anche prevedendo collegamenti pedonali e ciclabili con gli ambiti di interesse ambientale e paesaggistico;*
- ridisegno degli spazi liberi destinati alla funzione pubblica, anche attraverso piani di riqualificazione delle pavimentazioni, dei sistemi di arredo urbano e del verde pubblico”*,

nello specifico, il presente PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C., avente specifico valore di "PROGRAMMA GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI "AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA" di cui all'art. 5.7 delle N. di A. del P.T.C.P. ed altresì comprensivo del PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA DELL'AMBITO "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P., relativo all'Ambito territoriale "Sud" come più volte descritto, nel rispetto dello stesso P.S.C. e delle previsioni del P.T.C.P. 2007, disciplina le azioni programmatiche per gli *Ambiti urbanistici* di P.S.C interessati (rilevabili nell'elaborato grafico **2.1**), così come di seguito:

7.1 Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica (Art. 4.9 delle N. di A. del P.S.C.)

Gli "Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica", di cui all'art. 4.9 delle N. di A. del P.S.C., costituiscono la maggior parte del territorio oggetto del presente PROGRAMMA UNITARIO DI

QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C., il quale per questi Ambiti assume specifico valore di "PROGRAMMA GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI "AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA" di cui all'art. 5.7 delle N. di A. del P.T.C.P. ed altresì comprensivo del PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA DELL'AMBITO "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P.. Alcune significative porzioni territoriali dei predetti ambiti sono identificate dal P.S.C. sono come "*Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del P.T.C.P., per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art. 24, comma 3, lett.a) e b.bis) delle N. A. del P.T.C.P. (ora art. 5.6 del P.T.C.P. 2007)*" di cui al medesimo art. 4.9, ma al comma 2, lett. b, N. di A. Tale territorio rappresenta sicuramente gli ambiti più rilevanti sui quali crediamo si giochi anche parte importante del futuro della nostra economia turistica.

Rispetto al P.C.T.P. 2007, i suddetti "*Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica*" ricadono in piccola parte nelle – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE - di cui all'ART. 5.6 ed un'ulteriore parte nelle – ZONE URBANIZZATE IN AMBITO COSTIERO E AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA – di cui all'ART. 5.7, delle norme di attuazione del P.T.C.P. stesso.

Fissato che, in particolare per gli ambiti in oggetto, sarà compito del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) applicare le previsioni urbanistiche del P.S.C. ed eventualmente indicarne delle ulteriori, il presente "Programma unitario", per tali ambiti, nei successivi paragrafi, formula indirizzi generali e linee d'azione da considerare nella suddetta pianificazione.

La linea che l'Amministrazione intende perseguire per tali suddetti *Ambiti*, sulla scorta degli specifici obiettivi da perseguire indicati al punto 2 dell'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C. (come riportati ed evidenziati al punto 4.1 del precedente Titolo: lettera **A**) del presente Elaborato), è quella di incentivare la creazione anche di momenti alternativi al ricettivo alberghiero, come la creazione di una serie di strutture ed attività economiche che abbiano una specificità legata ai temi del mare, del turismo sportivo e che vadano a colmare quella mancanza di risposte che ancora oggi la città aspetta e nel contempo di prevedere la realizzazione di nuove significative strutture per attività ricettive alberghiere e strutture per il benessere e termali, realizzabili nelle aree comprese tra la ferrovia ed i campeggi ed a tale scopo destinate dal P.S.C., mediante piani attuativi, da presentare da parte dei soggetti proprietari delle aree in attuazione dei P.O.C e del P.S.C.. Si precisa che il P.S.C. dovrà essere variato per adeguarlo alle nuove previsioni del P.T.C.P. 2007, in particolare, cartograficamente, per le aree comprese tra i Viali Vespucci e Colombo, come precedentemente esposto.

Nei presenti *Ambiti*, oltre a quanto suddetto, un'importante argomento a cui il presente "Programma unitario" intende porre attenzione è quello della definizione del *sistema dei campeggi*, in ordine al quale già da tempo la spinta verso un rinnovamento delle strutture interessate rappresenta un'esigenza

quanto mai viva. Ci si trova di fronte a diverse difficoltà, su tutte la previsione del P.S.C. derivata dal P.T.C.P., che è quella di spostare le strutture dei campeggi verso la ferrovia, ed una in particolare, nel tempo, di delocalizzarla completamente rispetto alla posizione attuale ricadente nel *varco a mare*, ed inoltre il tema della proprietà delle aree su cui insistono i campeggi stessi che rientrano nel compendio immobiliare delle proprietà Amministrazioni Ceschina, le quali non coincidono con i titolari delle gestioni delle strutture dei campeggi (con tutte le implicazioni ad essa collegate). La volontà che viene espressa con il presente “Programma unitario” è quella che vede incentivare la riqualificazione delle aree a campeggio presenti nel territorio di Riccione, cercando di adeguare gli interventi alle nuove esigenze di turismo all’aria aperta con la dotazione di tutti quei servizi innovativi e di supporto che oggi gli utenti di tali strutture richiedono, favorendone l’integrazione con le attività ricettive alberghiere di nuova edificazione realizzabili nelle aree, a ridosso dei campeggi, a tale scopo destinate dal P.S.C..

Fondamentalmente si propone di perseguire la linea dell’acquisizione di parte di queste aree al patrimonio pubblico, utilizzando per lo scopo le regole della perequazione di cui all’art. 3.6 delle N. di A. del P.S.C., mediante una chiara politica legata all’arretramento dei campeggi (come appena sopra indicata) per far spazio, nella fascia a ridosso dell’attuale lungomare e quindi in certi casi dell’arenile, ad un parco urbano in forma di fascia alberata con essenze autoctone, il più possibile continuativo compatibilmente con le edificazioni ed attività preesistenti non trasferibili. Risulterà poi importante che queste aree diventino anche collegamento fra l’arenile, l’edificato e le nuove aree turistiche previste per la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi e per attività di servizio, lavorando per la creazione perciò del suddetto parco urbano che non viva isolato dal contesto ma che sia momento significativo per il ridisegno complessivo dell’intera zona del “Programma unitario”.

Inoltre nei presenti “*Ambiti*” sono comprese delle significative porzioni territoriali definite dal presente “Programma unitario” come “*Ecologicamente Rilevanti*” in parte coincidenti con le “*Dorsali ambientali: linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali aree di valenza ambientale*” di cui all’art. 3.9, N. di A. del P.S.C., per le quali il vigente P.S.C., come per le “*Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del P.T.C.P., per le quali si prevede un’utilizzazione per gli usi consentiti dall’art. 24, comma 3, lett.a) e b.bis) delle N. A. del P.T.C.P.*” (ora art. 5.6 del P.T.C.P. 2007), agli artt. 2.9, 3.8, 3.9 e 4.9 comma 2, lett. b, N. di A. del P.S.C., delinea le politiche che dovranno essere perseguite per la tutela di queste aree strategicamente indispensabili per lo sviluppo equilibrato di tutta la zona oggetto del “Programma unitario” e che il medesimo fa proprie, come anche:

- le proposte contenute nello studio di fattibilità finalizzato alla realizzazione di parchi ed opere pubbliche di rilevanza paesaggistica, con particolare riferimento alla valorizzazione dei percorsi naturalistici” redatto dall’arch. Andreas Kipar denominato “*Boulevard dei Paesaggi*”, nello specifico la creazione di un percorso ciclo-pedonale costellato di aree attrezzate per la valorizzazione delle visuali panoramiche e delle relazioni con il contesto urbano consolidato e rurale;

- le disposizioni di tutela di cui all'Art. 3.5 delle norme del PTCP, relative alle "Aree di ricarica indiretta della falda – ARI".

Allo scopo di attuare le politiche e gli obiettivi e risolvere i temi di cui sopra il P.S.C., per gli "Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica" prevede complessivamente i seguenti incrementi di capacità edificatorie:

- mq 51.200 di Sue a destinazione ricettiva, prioritariamente alberghiera ed eventualmente in parte a strutture all'aria aperta;
- mq 22.000 di Sue a destinazione terziaria, commerciale e per servizi, ivi comprese le attività commerciali e di servizio dei campeggi;
- mq 1.000 di Sue a destinazione residenziale;

ancora a tale capacità insediativa può aggiungersi la seguente potenzialità edificatoria utilizzabile esclusivamente per la ricollocazione di esercizi alberghieri marginali che si trasferiscano dagli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici:

- nella zona costiera sud: mq. 13.000 di Sue a destinazione turistico alberghiera;

tali incrementi sono da definire mediante la programmazione nei futuri Piani Operativi Comunali.

Infine nei presenti "Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica", allo scopo di rispettare le disposizioni di cui all'art. 7 bis, recante - *Concorso alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale* - della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., ovvero, che "La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa" e che "i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di riqualificazione concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica", il P.O.C., strumento urbanistico necessario per attuare gli ambiti in oggetto, a seguito di accordi di cui all'articolo 18 della L.R. n. 20/2000 con i soggetti attuatori, dovrà definire l'entità del riconoscimento a favore del Comune di Riccione di un contributo economico per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale.

7.2 Ambiti urbani da riqualificare (Art. 4.4 delle N. di A. del P.S.C.)

Gli "Ambiti urbani da riqualificare", di cui all'art. 4.4 delle N. di A. del P.S.C., costituiscono un'altra significativa parte del territorio oggetto del presente PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C., il quale per questi Ambiti assume specifico valore di PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA DELL'AMBITO "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P., ad eccezione dell'ambito urbanistico individuato dal P.S.C. con il n. 4.

Rispetto al P.C.T.P. 2007, i suddetti “*Ambiti urbani da riqualificare*” ricadono in piccola parte nelle – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL’ARENILE - di cui all’ART. 5.6, in parte nelle – ZONE URBANIZZATE IN AMBITO COSTIERO E AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL’IMMAGINE TURISTICA – di cui all’ART. 5.7 ed infine un’ulteriore parte nelle – COLONIE MARINE – di cui all’ART. 5.10, delle norme di attuazione del P.T.C.P. stesso.

Nei sopraindicati “*Ambiti urbani da riqualificare*” gran parte delle aree ivi comprese e relative agli ambiti territoriali individuati dal P.S.C. con i numeri 3 e 6, riguardano le aree e gli immobili delle ex colonie marine, ancorché alcune delle stesse abbiano già da tempo mutato il loro uso, mentre le aree relative agli ambiti territoriali, sempre individuati dal P.S.C., con i numeri 4 (Ambito di Viale Michelangelo) e 5 (Ambito dei Viali Torino-Bramante-Bernini-Vespucci) riguardano insediamenti con varie destinazioni d’uso (ricettivo alberghiero, residenziale, ristorazione, commercio, intrattenimento e parco divertimenti)

La linea che l’Amministrazione intende perseguire per gli “*Ambiti urbani da riqualificare*” è quella di incentivare l’utilizzo delle ex colonie marine indirizzando l’azione di recupero di tali strutture e delle rispettive aree di pertinenza, principalmente, a fini turistici, ma anche allo scopo di amplificare, modificare, integrare e qualificare il sistema termale esistente ed altresì di potenziare i servizi sanitari e di cura, anche, attraverso l’introduzione di un sistema ricettivo dedicato ai temi suddetti e al benessere fisico.

Inoltre in relazione agli ambiti territoriali individuati dal P.S.C. con i numeri 4 (Ambito di Viale Michelangelo) e 5 (Ambito dei Viali Torino-Bramante-Bernini-Vespucci), con il “Programma unitario” si ribadiscono le azioni previste dal P.S.C. che nello specifico sono:

- modificare e qualificare l’offerta ricettivo-turistica esistente;
- favorire l’innovazione e la diversificazione dell’offerta turistica attraverso l’attuazione delle previsioni del Progetto di Valorizzazione Commerciale approvato dalla G.C. con atto n° 157 del 27/07/2001, il quale prevede:
 - *la costruzione di un nuovo centro servizi turistici che serva di supporto alle attività ricettive e per ricollocare attività commerciali e pubblici esercizi presenti nel luogo;* - *la realizzazione dell’arredo urbano dell’asse di Viale Michelangelo e di alcune traverse al fine di qualificarne gli spazi secondo una vocazione maggiormente pedonale;*
 - *la predisposizione di una nuova regolamentazione edilizia locale che consenta la riqualificazione delle attività imprenditoriali esistenti.);*
- razionalizzare e migliorare la viabilità di accesso e al contorno;
- favorire il miglioramento dell’immagine turistica, ambientale e urbana attraverso l’innovazione, la diversificazione e la destagionalizzazione del sistema turistico dei servizi dell’offerta turistica;
- regolare le diverse attività ai fini dell’integrazione e complementarietà fra le stesse.

Allo scopo di attuare le politiche e gli obiettivi di cui ai punti precedenti, il P.S.C., per gli “*Ambiti di riqualificazione*” prevede complessivamente i seguenti incrementi di capacità edificatorie:

- quota parte di complessivi mq 20.000 di Sue a destinazione ricettiva, alberghiera;
- quota parte di complessivi mq 7.000 di Sue a funzioni termali e del sistema dei servizi sanitari e di cura e del benessere fisico (Cfr Art. 3.3, comma 3, N. di A. del P.S.C.);
- quota parte di complessivi 30 alloggi a destinazione residenziale turistica.

tali incrementi sono da definire mediante la programmazione nei futuri Piani Operativi Comunali.

Altresì, per l'ambito territoriale n. 4, in sede di Piano Operativo Comunale, riguardo alle strutture ricettive alberghiere, con il presente “Programma unitario” si propone di applicare anche le disposizioni del vigente R.U.E. di cui agli artt. 4.3.3 e 4.3.4 delle relative norme di attuazione ed infine si precisa che il P.S.C. stesso, anche per l'ambito territoriale n. 5, dovrà essere variato per adeguarlo alle nuove previsioni del P.T.C.P. 2007, in particolare, cartograficamente, per le aree comprese tra i Viali Vespucci e Colombo, come precedentemente esposto, anche al fine di poter eventualmente realizzare quanto indicato dal su richiamato Progetto di Valorizzazione Commerciale approvato dalla G.C. con atto n° 157 del 27/07/2001.

Tutto quanto sopra è previsto dall'Amministrazione Comunale con la precisa e dichiarata volontà di riqualificare la zona anche sotto il profilo della qualità edilizia, attivandosi per favorire il recupero delle colonie marine, delle rispettive aree di pertinenza e delle strutture ricettive, attraverso, secondo i casi, procedure di intervento diretto e/o mediante piani attuativi da parte dei soggetti proprietari e modalità di intervento sui citati edifici e relative aree rispettose dei dettami del P.S.C..

Infine nei presenti “*Ambiti urbani da riqualificare*”, il P.O.C., strumento urbanistico necessario per attuare gli ambiti in oggetto, a seguito di accordi di cui all'articolo 18 della L.R. n. 20/2000 con i soggetti attuatori:

- allo scopo di rispettare le disposizioni di cui all'art. 7 bis, recante - *Concorso alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale* - della L.R. n. 20/2000 e s. m. e i., ovvero, che “*La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa*” e che “*i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di riqualificazione concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica*”, dovrà definire l'entità del riconoscimento a favore del Comune di Riccione di un contributo economico per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale;
- allo scopo di dotare gli *Ambiti* in oggetto di necessarie Dotazioni Territoriali e di assicurarne una loro più razionale localizzazione, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti nei medesimi *Ambiti*, in conformità

al comma 6, dell'art. A-26, recante – *Concorso alla realizzazione delle Dotazioni Territoriali* - della L.R. n. 20/2000 e s. m. e i., potrà stabilire che tali Dotazioni potranno essere realizzate anche nelle parti di territorio adiacenti gli stessi (quindi negli altri *Ambiti* compresi nel presente “Programma unitario”).

7.3 *Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e prevalentemente turistici (Artt. 4.2 e 4.3 delle N. di A. del P.S.C.)*

Gli “*Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e prevalentemente turistici*”, di cui rispettivamente all'art. 4.2 ed all'art. 4.3 delle N. di A. del P.S.C., costituiscono modeste porzioni del territorio oggetto del presente PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C. il quale, per quanto concerne esclusivamente gli *Ambiti* “Turistici”, assume specifico valore di PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA DELL'AMBITO "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P..

Rispetto al P.C.T.P. 2007, i suddetti “*Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e prevalentemente turistici*” ricadono in parte nelle – ZONE URBANIZZATE IN AMBITO COSTIERO E AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA – di cui all'ART. 5.7 ed un'ulteriore parte nelle – COLONIE MARINE – di cui all'ART. 5.10, delle norme di attuazione del P.T.C.P. stesso.

Negli “*Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e prevalentemente turistici*” di cui sopra, le politiche che dovranno essere messe in campo sono soprattutto quelle della riqualificazione come già previste dal vigente R.U.E. per gli *ambiti urbani consolidati*, sia residenziali che turistici, nella restante parte del territorio del Comune di Riccione, le quali in particolare per alcune strutture ricettive prevedono anche la possibilità di incremento di Sue. Si precisa inoltre che il P.S.C., anche per l'ambito territoriale in oggetto, dovrà essere variato per adeguarlo alle nuove previsioni del P.T.C.P. 2007, in particolare, cartograficamente, per le aree comprese tra i Viali Vespucci e Colombo, come precedentemente esposto.

Il tema della riqualificazione del tessuto esistente passa attraverso anche una ottimizzazione dei servizi esistenti: percorsi pedonali, piste ciclabili, verde urbano, viabilità, parcheggi e illuminazione, sottoservizi, qualità dell'aria, qualità dei servizi al cittadino (smaltimento rifiuti, servizi alla persona, scuola, servizi di assistenza). Si evidenzia infine che per quanto riguarda la porzione territoriale compresa tra l'arenile, il viale Canova, il viale Colombo ed il viale Bramante, relativa agli “*Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici*” la stessa ricade all'interno del già richiamato PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DI V.LE MICHELANGELO – Art. 10 della L.R. 41/1997 e s. m. – INTESA CON I PRIVATI approvato dalla G.C. con atto n° 157 del 27/07/2001.

7.4 Polo Funzionale dell'Arenile (Art. 4.6 delle N. di A. del P.S.C.)

L'ambito del "*Polo Funzionale dell'Arenile*", di cui all'art. 4.6 delle N. di A. del P.S.C., costituisce un ulteriore importante porzione del territorio oggetto del presente PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C., il quale per questo Ambito assume specifico valore di PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE E/O DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA DELL'AMBITO "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 5.10 delle N. di A. del P.T.C.P..

Rispetto al P.C.T.P. 2007, il suddetto ambito del "*Polo Funzionale dell'Arenile*" ricade nelle – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE - di cui all'ART. 5.6, delle norme di attuazione del P.T.C.P. stesso.

Le politiche e gli obiettivi per l'ambito del "*Polo Funzionale dell'Arenile*" del presente "Programma unitario" sono quelli già indicati all'art. 4.6 delle N. di A. del P.S.C. che quindi il medesimo "Programma" fa propri, sono volti ad ottenere il riordino e la riqualificazione dei servizi e delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia perseguendo anche l'integrazione fra arenile, strutture per la mobilità litoranea e primo fronte costruito.

I suddetti obiettivi individuati dal P.S.C. sono i seguenti:

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

Le politiche di cui sopra in parte sono già state recepite nel vigente Piano Particolareggiato dell'Arenile e successive varianti.

In particolare le aree oggetto del suddetto Piano Particolareggiato e comprese nel “*Programma unitario*”, come precedentemente descritte e definite sono:

- SOTTOAMBITO DELLE AREE GRAVITANTI
(Aree destinate alla realizzazione di parcheggi e di verde attrezzato)
- SOTTOAMBITO DELLA MARINA
- COMPARTO N. 1 - Passeggiata delle Tamerici-
(Per tale comparto il Piano non prevede particolari modifiche del preesistente assetto; le concessioni demaniali rimangono di fatto invariate ad eccezione dei piccoli aggiustamenti che si renderanno necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal piano e per l’arretramento dei manufatti destinati a bar – ristorante.)
- SOTTOAMBITO PILOTA-SUD
- Spiaggia delle Dune -
(Le trasformazioni previste nell’ambito del Piano dell’Arenile riguardano: lo smantellamento del rettilineo esistente e l’arretramento e la ricostruzione di un nuovo percorso stradale con una strada carrabile a doppio senso di marcia con andamento sinuoso quasi semicircolare a ridosso della quinta dunosa; la formazione della duna lungo tutto il tratto e relativa sistemazione a verde attrezzato della medesima, mediante il futuro esproprio e/o demanializzazione delle aree interessate; la costruzione di un percorso intermedio ad uso prevalentemente pedonale e ciclabile, sempre ad andamento sinuoso nonché nella realizzazione di una serie di piccole dune longitudinali, con profondità variabile sì da consentire, di fatto, un arretramento di tutti gli stabilimenti balneari seguendo l’andamento delle dune.);

precisando che le suddette previsioni si attueranno compiutamente con la redazione ed approvazione del definitivo Piano dell’Arenile costituente P.O.C., riferito, oltre che all’ambito oggetto del “*Programma unitario*”, all’intero territorio sul quale si applica il Piano stesso e quindi attuativo delle previsioni del P.S.C..

7.5 Sistema relazionale della mobilità

Gli obiettivi che vengono dettati con il presente “*Programma unitario*”, per il “*Sistema relazionale della mobilità*” e da attuare con i successivi Piani Operativi Comunali, sono quelli indicati dal P.S.C. vigente e confermati dal Piano Generale del Traffico urbano (P.G.T.U.) adottato con Atto di C.C. n. 45 del 04/08/2011.

Sostanzialmente il risultato più importante che dovrà essere perseguito sarà quello di alleggerire l’attuale asse di scorrimento nord – sud (litoranea) per dirottare, con la creazione di nuove arterie di scorrimento, tutto il traffico a ridosso dell’attuale linea ferroviaria. Questo aiuterebbe il processo di riqualificazione delle aree interessate dal “*Programma unitario*” creando

sempre quell'effetto di collegamento dell'arenile con le aree immediatamente prospicienti attualmente divise dall'asse di scorrimento della litoranea.

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

8 Indirizzi per la strumentazione urbanistica

Il presente PROGRAMMA UNITARIO DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA "CITTA' DELLE COLONIE" di cui all'art. 3.8 delle N. di A. del P.S.C., relativo all'Ambito territoriale "Sud" compreso tra la zona termale ed il confine con il Comune di Misano, per le due categorie di aree individuate al precedente punto "6. *Obbiettivi del programma*", distinte in *Aree Edificate* ed *Aree Non Edificate e/o Parzialmente Urbanizzate*, comprese all'interno degli *Ambiti urbanistici* di P.S.C., come ripresi dal "Programma unitario", necessariamente in conformità allo stesso P.S.C. ed al R.U.E. descrive caratteristiche, obiettivi specifici, classificazioni, previsioni, possibili utilizzi e disciplina degli interventi da considerare nella futura redazione dei Piani Operativi Comunali e degli eventuali conseguenti P.U.A. ed oltre a ciò fissa delle "Prescrizioni" relative agli edifici delle Colonie Marine esistenti nelle *Aree Edificate*.

Inoltre anche la presente parte del "Programma unitario" evidenzia i casi per i quali necessita la modifica del P.S.C. e/o del R.U.E., al fine del recepimento nei medesimi degli ulteriori interventi e previsioni contenuti nel P.T.C.P. 2007.

Tutto quanto sopra è formalizzato così come di seguito ed è altresì individuabile nell'elaborato grafico **2.2**:

8.1 Aree Edificate:

Le *Aree Edificate* sono, sia le aree diffusamente costruite con un assetto urbanistico consolidato da tempo, sia quelle scarsamente edificate, ma molto attrezzate ed infrastrutturate come le aree relative ai campeggi, le quali rappresentano anche porzioni di ambiti che necessitano di politiche di riorganizzazione urbana; tali aree sono individuate, secondo i casi:

- nel PSC:
 - all'Art. 3.9 – *"Dorsali Ambientali": linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali valenze ambientali;*
 - all'Art. 4.2 - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali;*
 - all'Art. 4.3 - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici;*
 - all'Art. 4.4 - *Ambiti da riqualificare;*
 - all'Art. 4.9 - *Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica;*
- nel P.C.T.P. 2007, in piccola parte all'ART. 5.6, quali – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE, in gran parte all'ART. 5.7, quali – ZONE URBANIZZATE IN AMBITO COSTIERO E AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA - ed infine un'ulteriore parte all'ART. 5.10 come – COLONIE MARINE, delle norme di attuazione del P.T.C.P. stesso.

Le *Aree Edificate*, secondo le caratteristiche dei tessuti urbani, degli edifici esistenti e delle destinazioni d'uso in atto all'interno degli stessi e delle specifiche connotazioni urbanistiche, ambientali ed economiche, sono classificate dal "Programma unitario", come di seguito:

- Aree edificate a destinazione Ricettiva Alberghiera da confermare (8.1a);
- Aree edificate a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare (8.1b);
- Aree edificate a destinazione Residenziale da confermare (8.1c);
- Aree edificate a destinazione Termale, Sanitaria e di Cura da confermare (8.1d);
- Aree per Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per l'Urbanizzazione da confermare (8.1e);
- Aree per attrezzature con destinazione Ricettiva per complessi Turistici all'aria aperta da confermare parzialmente (8.1f);
- Aree edificate per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare (8.1g).

Per ognuna delle tipologie di *Aree* sopra elencate si esplicitano le seguenti connotazioni, destinazioni e modalità d'attuazione ed intervento:

8.1a) Aree edificate a destinazione Ricettiva Alberghiera da confermare.

Le *Aree edificate a destinazione Ricettiva Alberghiera da confermare*, sono aree su cui insistono, sia edifici esclusivamente a destinazione Ricettiva, sia attrezzature di supporto agli stessi, ad assetto urbanistico consolidato che presentano un medio livello di qualità urbana e ambientale, ed un sufficiente stato di conservazione degli edifici.

In queste aree è da consolidare, qualificare e integrare il sistema Ricettivo esistente, migliorare la qualità edilizia ed architettonica degli edifici esistenti, ed infine potenziare il sistema delle dotazioni territoriali.

Dette aree sono individuate nel P.S.C. all'Art. 4.3 - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici* – ed all'art. 4.4 - *Ambiti da riqualificare* - e costituiscono porzioni circoscritte di ambiti territoriali individuati all'ART. 5.6, in piccola parte e principalmente all'ART. 5.7, come sopra descritti, delle Norme del PTCP.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del P.S.C. vigente e del R.U.E. vigente, a seguito dell'approvazione del presente "Programma unitario", inoltre in futuro, dopo il recepimento nei medesimi P.S.C. e R.U.E. saranno consentiti anche gli ulteriori interventi previsti dai suddetti articoli del P.T.C.P. 2007.

Quanto sopra, fermo restando che, qualora esistenti, sugli edifici tutelati ai sensi dell'art. 2.14 - *Immobili di interesse storico architettonico* – dell'art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* – delle norme del R.U.E., sono ammessi gli interventi edilizi, previsti dall'art. 2.17 – *Categoria di tutela e*

relative finalità e modalità d'intervento – del medesimo R.U.E., nel rispetto comunque delle norme di cui all'art. 4.4.1, comma 2, dello stesso R.U.E., applicabili a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo.

8.1b) Aree edificate a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare.

Le *Aree edificate a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare*, sono aree su cui insistono edifici, attualmente, esclusivamente a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera, (Colonie) le quali presentano un modesto livello di qualità urbana e ambientale, ed in genere un sufficiente stato di conservazione degli edifici.

Tali aree nel complesso necessitano di politiche di riorganizzazione urbana, perseguibili attraverso l'implementazione dei sistemi Ricettivo, di Servizio allo stesso ed in parte Commerciale, ottenendo l'integrazione delle strutture edilizie esistenti con quelle future di previsione contenute nel presente "Programma unitario" e l'elevazione della qualità edilizia ed architettonica degli edifici esistenti mediante, prioritariamente, il loro recupero. Altresì è indispensabile, per creare un livello alto di qualità urbana e ambientale, potenziare il sistema delle dotazioni territoriali e realizzare nuove infrastrutture per l'urbanizzazione.

Dette aree sono individuate nel P.S.C. all'Art. 4.4 - *Ambiti da riqualificare* – e costituiscono porzioni individuate all'ART.5.10, come – COLONIE MARINE – circoscritte dagli ambiti territoriali individuati agli ARTT. 5.6 e 5.7, come sopra descritti, delle Norme del P.T.C.P..

Gli interventi urbanistici (piani attuativi di tipo pubblico e/o privato previsti per tali aree dai futuri strumenti urbanistici individuati dalla L.R. n. 20/2000, P.O.C. e P.U.A.) ed i conseguenti interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme di cui all'art. 4.4 del P.S.C.. Gli interventi edilizi diretti ammessi sugli edifici delle strutture esistenti sono quelli previsti dalle norme del P.S.C. e del R.U.E vigenti, applicabili a seguito dell'approvazione del presente "Programma unitario"; inoltre in futuro, dopo il recepimento nei medesimi P.S.C. e R.U.E., saranno consentiti anche gli ulteriori interventi previsti dai suddetti articoli del P.T.C.P. 2007.

Quanto sopra, fermo restando che sugli edifici esistenti tutelati ai sensi dell'art. 2.14 - *Immobili di interesse storico architettonico* – dell'art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* – delle norme del R.U.E, sono ammessi gli interventi edilizi, previsti dall'art. 2.17 – *Categoria di tutela e relative finalità e modalità d'intervento* – del medesimo R.U.E., nel rispetto comunque delle norme di cui all'art. 4.4.1, comma 2, dello stesso R.U.E., applicabili a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo.

8.1c) Aree edificate a destinazione prevalentemente Residenziale da confermare

Le *Aree edificate a destinazione prevalentemente Residenziale da confermare*, sono aree su cui insistono edifici a destinazione prevalentemente Residenziale permanente e temporanea turistica, con episodica presenza di usi complementari alla residenza ed al turismo, ad assetto urbanistico consolidato che presentano un medio livello di qualità urbana e ambientale con qualche episodio recente di buona qualità edilizia ed architettonica.

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

Dette aree costituiscono porzioni circoscritte di ambiti territoriali individuati nel P.S.C. all'Art. 4.3 - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici* – ed all'art. 4.4 - *Ambiti da riqualificare* – e principalmente all'Art. 4.2 - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali* - ed agli ARTT. 5.6, in piccola parte e 5.7, soprattutto, come sopra descritti, delle Norme del P.T.C.P..

Gli interventi edilizi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli previsti dalle norme del P.S.C. e del R.U.E vigenti, applicabili a seguito dell'approvazione del presente "Programma unitario", inoltre in futuro, dopo il recepimento nei medesimi P.S.C. e R.U.E., saranno consentiti anche gli ulteriori interventi previsti dai suddetti articoli del P.T.C.P. 2007.

Quanto sopra, fermo restando che, qualora esistenti, sugli edifici tutelati ai sensi dell'art. 2.14 - *Immobili di interesse storico architettonico* – dell'art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* – delle norme del R.U.E, sono ammessi gli interventi edilizi, previsti dall'art. 2.17 – *Categoria di tutela e relative finalità e modalità d'intervento* – del medesimo R.U.E, nel rispetto comunque delle norme di cui all'art. 4.4.1, comma 2, dello stesso R.U.E., applicabili a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo. Le predette disposizioni, in analogia con quanto previsto per gli uguali altri immobili esistenti lungo la ferrovia già destinati ad *ex caselli ferroviari* e classificati dal R.U.E., sono da applicare anche all'edificio dell'*ex casello ferroviario* di Viale Michelangelo ed in particolare le disposizioni di cui all'art. 2.17 – *Categoria di tutela e relative finalità e modalità d'intervento* – commi da 26 a 28 delle norme del R.U.E., a seguito del recepimento di tali disposizioni nel medesimo mediante variante al vigente R.U.E..

8.1d) Aree edificate a destinazione Termale, Sanitaria e di Cura da confermare.

Le *Aree edificate a destinazione Termale, Sanitaria e di Cura da confermare*, sono aree con presenza di edifici di ex Colonie e delle relative aree libere pertinenziali, i cui immobili, nel tempo, sono stati trasformati in Complesso Termale (ex Colonia Burgo), in Residenza Protetta per Anziani (ex Colonia San Giuseppe) e in Casa protetta per Anziani (ex Colonia Collegio Bianconi)

In queste aree, in particolare in quelle del complesso termale è da ampliare, qualificare e integrare il “Sistema Termale” esistente, mentre nelle due strutture per anziani sono da mantenere e non ampliare le funzioni esistenti e/o possibilmente reinsediare usi ricettivi alberghieri.

Dette aree costituiscono porzioni circoscritte di ambiti territoriali individuati nel P.S.C. all’art. 4.4 - *Ambiti da riqualificare* – ed all’ART. 5.10 – *Colonie Marine* - , delle Norme del P.T.C.P..

Fatta eccezione per gli interventi edilizi di tipo diretto senza cambi d’uso consentiti dal R.U.E. vigente ed applicabili a seguito dell’approvazione del presente “Programma unitario”, relativamente agli specifici aspetti dimensionali urbanistici ed agli ulteriori interventi edilizi necessari per l’attuazione di questa parte del “Programma unitario” inerente tutte le aree comprendenti il complesso termale, gli stessi saranno disciplinati dal P.O.C. e da eventuali P.U.A. attuativi, conseguenti anche a possibili accordi con i privati di cui all’art.18 della L.R. n. 20/2000.

Quanto sopra, fermo restando che sugli edifici esistenti tutelati ai sensi dell’art. 2.14 - *Immobili di interesse storico architettonico* – dell’art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* – delle norme del R.U.E., sono ammessi gli interventi edilizi, previsti dall’art. 2.17 – *Categoria di tutela e relative finalità e modalità d’intervento* – del medesimo R.U.E., nel rispetto comunque delle norme di cui all’art. 4.4.1, comma 2, dello stesso R.U.E., applicabili a seguito dell’attuazione delle disposizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo.

8.1e) Aree per Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per l’Urbanizzazione da confermare.

Le *Aree per Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per l’Urbanizzazione da confermare*, sono le aree attualmente utilizzate, nel caso specifico, per giardini di quartiere, per attrezzature sportive pubbliche, per viabilità, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili e per attrezzature tecniche e tecnologiche.

Per quanto attiene l’aspetto viabilistico e la sosta, la rete principale della zona Sud è costituita in senso longitudinale dal lungomare e, in senso trasversale, dalle strade di penetrazione che provengono dalla zona a monte della ferrovia; tutto il resto della rete viaria, in buona parte sprovvista di marciapiedi realmente percorribili, risulta di modeste dimensioni ed è interessata da una dagli accessi alle proprietà private prospicienti che provocano a volte impedimenti al traffico veicolare e che limitano la sosta lungo le strade. Nella stragrande maggioranza dei casi, non esistono piazzole interne alle proprietà per le operazioni di carico e scarico dei mezzi di servizio alle attività turistiche.

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

Il transito veicolare sul lungomare della zona sud corrispondente a Viale Torino risulta comunque notevole per la massiccia presenza dei campeggi che vi si affacciano.

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

La sosta in zona sud viene garantita in larga misura su tutta la fascia a mare, anche se in modo disorganico ed a volte improvvisato, utilizzando le aree libere a ridosso della spiaggia e le aree libere a monte del lungomare facenti parte delle proprietà Ceschina.

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

Tutta la rete viabilistica interna alla zona interessata risulta, come del resto in tutta la zona mare, di ampiezza limitata e con scarsità di marciapiedi che conseguentemente per i pedoni comporta l'utilizzo della sede stradale; i viali sono organizzati prevalentemente a senso unico con parcheggi su un lato o su entrambi i lati a seconda della loro ampiezza.

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

Dette aree costituiscono porzioni delle Dotazioni degli insediamenti, individuati nel R.U.E. vigente, agli artt. 3.1.1 – *infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* – 3.1.2 – *Aree per attrezzature e spazi collettivi* – 3.3.2 – *Disciplina delle zone destinate a sede stradale, ferroviaria ecc.* – e 3.3.4 – *Percorsi pedonali ciclabili* -.

Le aree di cui sopra possono fare parte di progetti di riqualificazione urbanistica di specifici settori territoriali già individuati dal P.S.C. e gli interventi ammessi sulle medesime aree, si attuano per intervento diretto, o mediante progetti di opere pubbliche e piani urbanistici attuativi di tipo pubblico e/o privato previsti dai futuri P.O.C, in conformità al P.S.C. e R.U.E. vigenti.

8.1f) Aree per attrezzature con destinazione Ricettiva per complessi Turistici all'aria aperta da confermare parzialmente.

Le *Aree per attrezzature con destinazione Ricettiva per complessi Turistici all'aria aperta da confermare parzialmente*, sono le aree individuate come

“scarsamente edificate”, attualmente occupate dalle strutture dei complessi Turistici all’aria aperta (campeggi).

Dette aree costituiscono porzioni di ambiti territoriali individuati nel P.S.C. all’Art. 4.9 - *Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell’immagine turistica* – con specifica indicazione di: *Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del P.T.C.P., per le quali si prevede un’utilizzazione per gli usi consentiti dall’art. 24, comma 3, lett.a) e b.bis) delle N. A. del P.T.C.P. (ora art. 5.6 del P.T.C.P. 2007)*, nei quali gli interventi sono condizionati anche dalle disposizioni di cui, sia all’art. 2.9, delle Norme del P.S.C., sia all’ART. 5.6, delle Norme del P.T.C.P., le quali stabiliscono che gli interventi e le eventuali trasformazioni urbanistiche ammessi sono quelli finalizzati al miglioramento dell’immagine turistica ed ambientale e urbana degli insediamenti esistenti perseguendo la massima compatibilizzazione attraverso interventi che limitino l’impermeabilizzazione del suolo.

In relazione a quanto sopra esposto le *Aree per attrezzature con destinazione Ricettiva per complessi Turistici all’aria aperta da confermare parzialmente* possono essere confermate per tale funzione solo per le parti di aree non interessate dall’arretramento dal Lungomare, previsto per le medesime strutture all’aria aperta, necessario per creare il “Parco Litoraneo” longitudinale alla spiaggia le cui aree interessate dal predetto arretramento di conseguenza dovranno essere destinate a “Parco Litoraneo”; inoltre nel complesso delle suddette aree, con il P.O.C. potranno prevedersi anche interventi ed eventuali trasformazioni urbanistiche ammessi dalle norme dell’art. 5.6 del P.T.C.P. 2007.

Infine, fatta eccezione per gli interventi edilizi di tipo diretto senza cambi d’uso consentiti dal R.U.E. vigente sulle unità edilizie esistenti, relativamente agli specifici aspetti dimensionali urbanistici ed agli interventi edilizi per l’attuazione di questa parte del “Programma unitario”, gli stessi saranno disciplinati dal P.O.C. e da eventuali P.U.A attuativi, conseguenti anche a possibili accordi con i privati di cui all’art.18 della L.R. n. 20/2000, in conformità alle previsioni di cui all’art. 4.9 del P.S.C..

8.1g) Aree edificate per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare da confermare.

Le *Aree edificate per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare da confermare*, sono le aree attualmente occupate dalle strutture per le Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare, quali il parco divertimenti denominato “*Indiana Golf*”, il locale ad uso esercizio pubblico (ristorante), il locale di pubblico spettacolo (dancing) ed altri locali sedi di pubblici esercizi ubicati in fregio a Viale Michelangelo.

Dette aree costituiscono porzioni circoscritte di ambiti territoriali individuati nel P.S.C. all’art. 4.4 - *Ambiti da riqualificare* – i cui interventi sono condizionati anche dalle disposizioni di cui all’art. 2.9, delle Norme del PSC, le quali stabiliscono che gli interventi e le eventuali trasformazioni urbanistiche ammessi sono quelli finalizzati al miglioramento dell’immagine turistica ed ambientale e urbana degli insediamenti esistenti, in particolare, mediante

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione nonché di adeguamento ai requisiti di legge con esclusione della ristrutturazione agli edifici ricadenti zona incongrua (in questo caso nelle aree a mare del lungomare).

Inoltre le stesse aree costituiscono porzioni dell'ambito territoriale, individuato all'ART. 5.6, delle Norme del P.T.C.P., che anch'esse stabiliscono che gli interventi e le eventuali trasformazioni urbanistiche ammessi sono quelli finalizzati al miglioramento dell'immagine turistica ed ambientale e urbana degli insediamenti esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione nonché di adeguamento ai requisiti di legge; per gli edifici ricadenti zona incongrua (anche in questo caso nelle aree a mare del lungomare) è altresì ammesso l'accorpamento di due o più edifici purché lo stesso non comporti aumento del volume complessivo e a condizione che determini una visuale libera del fronte mare superiore alla somma delle visuali libere preesistenti

Fatta eccezione per gli interventi edilizi di tipo diretto senza cambi d'uso consentiti dal R.U.E. vigente, relativamente agli specifici aspetti dimensionali urbanistici ed edilizi di carattere generale relativi all'attuazione di questa parte del Programma, gli stessi saranno disciplinati dagli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. n. 0/2000, P.O.C. e P.U.A. attuativi, conseguenti anche alle previsioni derivate da possibili accordi con i privati di cui all'art.18 della legge medesima Legge, e da specifica variante urbanistica al P.S.C. per il recepimento di quanto disposto all'ART. 5.6, delle Norme del P.T.C.P. 2007. I predetti strumenti dovranno comunque prevedere arretramenti delle strutture esistenti a monte rispetto al lungomare ed interventi che limitino l'impermeabilizzazione del suolo.

Quanto sopra, fermo restando che, qualora esistenti, sugli edifici tutelati ai sensi dell'art. 2.14 - *Immobili di interesse storico architettonico* – dell'art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* – delle norme del R.U.E., sono ammessi gli interventi edilizi, previsti dall'art. 2.17 – *Categoria di tutela e relative finalità e modalità d'intervento* – del medesimo R.U.E., nel rispetto comunque delle norme di cui all'art. 4.4.1, comma 2, dello stesso R.U.E., applicabili a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo.

8.2 indirizzi relativi agli edifici delle Colonie Marine:

Nelle Aree edificate a destinazione Ricettiva Extra-Alberghiera da variare ed in quelle a destinazione Termale, Sanitaria e di Cura da confermare, come precedentemente descritto, sono presenti, in particolare, gli edifici delle Colonie Marine con le relative aree di pertinenza, alcuni dei quali individuati nel P.S.C. all'art. 2.14 – *Immobili di interesse storico architettonico* – e all'art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* - collocati all'interno degli ambiti di cui all'art. 4.4 - *Ambiti da riqualificare* –, ed in parte degli ambiti di cui all'art. 4.3 – *Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici* - ed all'ART. 5.10 – COLONIE MARINE – delle norme del P.T.C.P..

Per tali edifici il presente “Programma unitario”, come appresso indicato, individua specifiche destinazioni d’uso e relativi tipi d’intervento edilizio, anche quale applicazione puntuale delle norme del P.S.C., R.U.E. e P.T.C.P. 2007, da considerare indirizzi per la futura redazione dei Piani Operativi Comunali e degli eventuali conseguenti P.U.A. attuativi. Comunque gli strumenti urbanistici appena elencati potranno anche riconsiderare le suddette specifiche destinazioni in quanto il “Programma unitario”, ai medesimi strumenti, lascia ampia possibilità di previsione al fine di consolidare il sistema delle attrezzature specifiche per il turismo (di tipo ricettivo), anche mediante lo sviluppo del versante delle strutture per il benessere e delle strutture termali in quanto le stesse rappresentano componenti altamente sinergiche rispetto all’offerta balneare (*come fissato nella Relazione generale del PTCP 2007*):

8.2i) Ex Colonia Burgo:

- edificio classificato di tipo **A1** dalle norme del P.S.C. e del P.T.C.P.;
- la destinazione prevista è quella in atto (struttura principale del complesso termale denominato Terme di Riccione), quindi per Servizi Termali, Sanitari, per il benessere e di Cura;
- gli interventi edilizi ammessi, a seguito dell’attuazione delle disposizioni di cui all’art. 4.4, comma 5 delle norme del P.S.C, sono quelli previsti dalle norme di cui al comma 6 del medesimo art. 4.4, nel rispetto delle norme del R.U.E. vigente di cui agli artt. 2.14 – *Immobili di interesse storico architettonico* – e 2.17 – *Categoria di tutela e relative finalità e modalità d’intervento* – commi da 8 a 12.

8.2l) Colonia Bertazzoni:

- edificio classificato di tipo **A2** dalle norme del P.S.C. e del P.T.C.P.;
- (inoltre l’edificio è compreso fra le categorie di beni soggette alle norme del D.Lgs. n. 42/2004 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI), in particolare ai sensi dell’Art. 10 del T.U., in quanto l’edificio è di proprietà comunale e di conseguenza per lo stesso è stata effettuata la procedura di verifica dell’interesse culturale ai sensi dell’art. 12, comma 2 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004, con esito negativo, comunicato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Emilia-Romagna, in data 30/08/2011 prot. n. 10937)
- le destinazioni previste sono per:
 - Attività Ricettive a gestione unitaria: turistico alberghiere e specialistiche per il benessere;
 - Attività di servizio, terziarie e commerciali eventuale;
- gli interventi edilizi ammessi, a seguito dell’attuazione delle disposizioni di cui all’art. 4.4, comma 5 delle norme del P.S.C, sono quelli previsti dalle norme di cui al comma 6 del medesimo art. 4.4, nel rispetto delle norme del R.U.E. di cui agli artt. 2.15 - *Immobili di*

pregio storico-culturale e testimoniale – e 2.17 – Categoria di tutela e relative finalità e modalità d'intervento – commi da 8 a 12.

8.2m) Colonia Perla Verde e dipendenza denominata “Green House” ed aree di pertinenza:

- edificio classificato di tipo **B** dalle norme del P.S.C. e del P.T.C.P.;
- le destinazioni previste sono per:
 - Attività Ricettive a gestione unitaria: turistico alberghiere e specialistiche per il benessere;
 - per Servizi Termali, Sanitari e di Cura;
- gli interventi edilizi ammessi, a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 4.4, comma 5 delle norme del P.S.C, sono quelli previsti dalle norme di cui al comma 7 del medesimo art. 4.4.

8.2n) Ex Colonia San Giuseppe ora trasformata in Residenza Protetta per Anziani:

- edificio classificato di tipo **B** dalle norme del P.S.C. e del P.T.C.P.;
- le destinazioni e gli interventi previsti sono quelle assentite dall'ultima concessione edilizia che ha autorizzato il cambio d'uso da colonia;
- gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle norme del R.U.E. di cui all'art. 4.3.9 - *Zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale Act4*, punto 2.2 – *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (Act4B)* applicabili a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui al medesimo art. 4.3.1 comma 9, ancorché per l'unità edilizia ricorra il caso di cui al comma 5, dell'art. 4.3.2 – *Classificazione delle unità edilizie preesistenti negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici* -, ovvero, il caso in cui rispetto alla classificazione operata dal RUE e riportata nella tavola 1 del RUE, alla data di adozione dello stesso, le condizioni di fatto e di diritto esistenti (legittimamente in essere) risultavano difformi in rapporto a tale classificazione.

8.2o) Ex Colonia Collegio Bianconi ora trasformata in Casa protetta per Anziani (denominata Nuova Primavera):

- edificio classificato di tipo **B** dalle norme del P.S.C. e del P.T.C.P.;
- le destinazioni previste sono per:
 - Attività per servizi Sanitari e di Cura in atto;
 - Attività di servizio e strutture complementari alla balneazione;
 - Attività Ricettive a gestione unitaria: turistico alberghiere e residenze collettive;

- gli interventi edilizi ammessi, a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 4.4, comma 5 delle norme del P.S.C, sono quelli previsti dalle norme di cui al comma 7 del medesimo art. 4.4.

8.2p) Colonia Italia - Istituto Postelegrafonici:

Edificio attualmente in parte utilizzato dal Comune di Riccione per sede di corsi professionali nel settore turistico – Scuola Regionale per la Ristorazione -:

- edificio classificato di tipo **B** dalle norme del P.S.C. e del P.T.C.P.;
- le destinazioni previste sono per:
 - Attività per l'istruzione di tipo professionale, come quella in atto, comprensive di ogni attrezzatura complementare di servizio e di supporto compresi gli studentati;
 - Attività di servizio e strutture complementari alla balneazione;
 - Attività Ricettive a gestione unitaria: turistico alberghiere e residenze collettive e specialistiche per il benessere;
- gli interventi edilizi ammessi, a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 4.4, comma 5 delle norme del P.S.C, sono quelli previsti dalle norme di cui al comma 7 del medesimo art. 4.4.

8.2q) Colonia A.R.C.A. Enel:

- edificio classificato di tipo **B** dalle norme del P.S.C. e del P.T.C.P.; comunque anche se l'edificio è individuato fra le colonie prive di interesse storico-testimoniale, lo stesso è stato compreso fra le categorie di beni soggette alle norme del D.Lgs. n. 42/2004 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI), in particolare ai sensi dell'Art. 10 del T.U., in quanto lo stesso con Decreto D.R. del 30/06/2009 è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 comma 1, quale bene di cui all'art. 10 comma 3, lettera d), inoltre lo stesso edificio della Colonia Enel con decreto ministeriale del 31/03/2006, era già stato oggetto di riconoscimento dell'importante carattere artistico ai sensi della Legge n. 633 del 1941 e del R.D. n. 1369 del 1942 (in quanto la costruzione progettata dal noto Architetto Giancarlo De Carlo e realizzata nel 1963 rappresenta un ottimo esempio di progettazione architettonica di qualità anche quale applicazione delle esperienze pedagogiche più avanzate per l'epoca, inoltre l'opera in oggetto è certamente un elemento significativo dell'intera carriera e produzione architettonica dell'Architetto G. De Carlo);
- le destinazioni previste sono quelle disposte con la delibera di C.C. n. 80 del 05/11/2009, ovvero per:
 - Attività Ricettive a gestione unitaria: turistico alberghiera;

- gli interventi edilizi attualmente ammessi sono quelli disposti con la delibera di C.C. n. 80 del 05/11/2009, ovvero, di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), poi a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 4.4, comma 5 delle norme del P.S.C, saranno anche quelli previsti dalle norme di cui al comma 7 del medesimo art. 4.4, ma previa autorizzazione del competente Soprintendente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004. Per tale edificio, a seguito di variante al vigente R.U.E., comunque si prevede in futuro di applicare le norme dello stesso relative agli immobili di cui all'art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* -.

8.2r) Colonia Mater Dei:

- edificio classificato di tipo **B** dalle norme del P.S.C. e del P.T.C.P.;
- le destinazioni previste sono per:
 - Attività Ricettive a gestione unitaria: turistico alberghiera e specialistiche per il benessere;
 - Abitazioni collettive quali case per ferie, colonie, collegi, ostelli per la gioventù, case per anziani, foresterie;
- gli interventi edilizi ammessi, a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 4.4, comma 5 delle norme del P.S.C, sono quelli previsti dalle norme di cui al comma 7 del medesimo art. 4.4.

8.3 Aree Non Edificate e/o Parzialmente Urbanizzate:

Le *Aree Non Edificate* (libere) sono aree che per gran parte sono ancora utilizzate per coltivazioni agricole ed alcune di queste hanno un notevole valore ambientale in relazione, principalmente, alla loro collocazione all'interno del "varco a mare".

Le *Aree Parzialmente Urbanizzate* sono aree utilizzate per limitate zone di parcheggio temporaneo retrostanti e di supporto agli stabilimenti balneari nel periodo estivo ed altre utilizzate ancora per parcheggi connessi con il complesso termale, con gli alberghi ed i parchi divertimenti esistenti, per l'allestimento del "Luna Park" ed infine destinate ad impianti sportivi lungo la Ferrovia. Fra queste aree viene compreso anche l'Arenile utilizzato, sia dagli stabilimenti balneari con relative strutture edilizie, sia come spiagge libere.

Entrambe le tipologie di aree in oggetto necessitano prioritariamente di politiche di riqualificazione e valorizzazione ambientale da correlare con le politiche di riorganizzazione urbana da attuare nelle *Aree Edificate*, trattate precedentemente, e di progetti di utilizzazione a scopi turistici. Per quanto riguarda le aree dell'Arenile, le aree ad esso direttamente connesse ed anche la porzione di quelle poste a monte del lungomare necessarie per la

realizzazione del “Parco Litoraneo” comprese nel vigente Piano Particolareggiato dell’Arenile è necessario altresì che le stesse si rapportino con le politiche e le previsioni da attuare sulle aree limitrofe a queste, individuate quali aree di possibile trasformazione urbanistica.

Anche le aree *Non Edificate e/o Parzialmente Urbanizzate*, come le precedenti *Aree Edificate*, sono individuate, secondo i casi:

- nel PSC:
 - all’Art. 3.9 – *“Dorsali Ambientali”*: linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali valenze ambientali;
 - all’Art. 4.2 - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali*;
 - all’Art. 4.3 - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici*;
 - all’Art. 4.4 - *Ambiti da riqualificare*;
 - all’Art. 4.6 - *Poli funzionali – Arenile*;
 - all’Art. 4.9 - *Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell’immagine turistica*;
- nel P.C.T.P. 2007, in parte all’ART. 5.6, quali – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL’ARENILE ed in parte all’ART. 5.7, quali – ZONE URBANIZZATE IN AMBITO COSTIERO E AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL’IMMAGINE TURISTICA -, delle norme di attuazione del P.T.C.P. stesso.

Le predette aree a seconda delle caratteristiche ambientali, delle connotazioni urbanistiche ed economiche dei tessuti urbani adiacenti, e nel rispetto delle individuazioni operate dal P.S.C. e dal P.T.C.P., comprese nel presente “Programma unitario” sono classificate dal medesimo, come di seguito:

- Aree per nuove Dotazioni Territoriali (8.3a);
- Aree per Strutture Balneari e Turistiche (8.3b);
- Aree per nuovi insediamenti a destinazione: Ricettiva Alberghiera, Residenziale Turistica, Ricettiva per Complessi Turistici all’aria aperta e per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare (8.3c);

e per ognuna delle quali si esplicitano le seguenti connotazioni, destinazioni e modalità d’attuazione ed intervento, anch’esse, da considerare nella futura redazione dei Piani Operativi Comunali e dei conseguenti P.U.A.:

8.3a) Aree per nuove Dotazioni Territoriali.

Le *Aree per nuove Dotazioni Territoriali*, sono le aree da destinare alla realizzazione delle nuove Infrastrutture per l’Urbanizzazione, Attrezzature e Spazi Collettivi e Dotazioni Ecologiche e Ambientali riguardano l’ambito di cui all’Art. 4.9 - *Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell’immagine turistica* – delle norme del P.S.C., come specificatamente previste dallo stesso all’Art. 3.9 - *“Dorsali Ambientali”*: linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e -; di fatto le nuove previsioni collocate principalmente all’interno delle aree individuate quali – ZONE DI

RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE - ai sensi dell'art. 5.6, delle norme del P.T.C.P., individuate nel presente "Programma unitario", saranno per parchi urbani e giardini di quartiere, per attrezzature sportive pubbliche, per viabilità, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili e per attrezzature tecniche e tecnologiche, mentre le attrezzature che necessitano di edifici o generiche coperture saranno collocate all'interno delle aree individuate, ai sensi del comma 3. lettera d), dell'art. 5.7, delle norme del P.T.C.P., quali - AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA -, comunque nel rispetto delle norme del suddetto P.T.C.P., in gran parte analoghe a quelle del P.S.C. vigente che dettano le specifiche utilizzazioni possibili e le modalità da rispettare nell'attuazione degli interventi.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla viabilità tutta la zona compresa nel perimetro del "Programma unitario" ed aree limitrofe, viene complessivamente rivista per quanto concerne il sistema della mobilità e della sosta; la filosofia sottesa alle scelte del "Programma" è quella di sottrarre traffico dalla fascia a mare dirottandolo sempre più fuori dalla zona turistica o comunque ai margini della stessa. In funzione di questo, vengono individuati un nuovo asse viario a ridosso della linea ferroviaria, ed annesse aree di sosta, in sostituzione dell'attuale Viale Torino ed aree a parcheggio per lo più presenti tra la spiaggia ed il Viale medesimo.

L'operazione dell'allontanamento dei flussi di traffico dalla litoranea, parte necessariamente dal presupposto, più volte espresso, dell'arretramento dalla spiaggia della aree a campeggio, per far posto alla fascia del parco litoraneo avente funzione di tessuto connettivo tra la marina e le attività turistiche alle spalle.

L'attuale lungomare rappresentato da Viale Torino, come più volte detto nel presente documento, subirà una sostanziale trasformazione in "strada di parcheggio", con annessi percorsi ciclopedonali, a servizio delle attività presenti sulla spiaggia e nelle vicinanze, con sensi unici e con bacini di utenza organizzati a "stanze" all'interno delle quali si potrà circolare verso obiettivi di breve percorrenza e ritorni verso la viabilità di attraversamento longitudinale prevista a ridosso della linea ferroviaria.

Il forte ridimensionamento del traffico penalizzato dalla circolazione a stanze, l'inserimento della spina centrale di verde che corre parallelamente alla spiaggia e l'arretramento dei campeggi, sono i punti di forza del sistema rotazionale per l'intera area della Zona Sud, la quale subirà quindi un miglioramento ambientale tangibile con flussi di traffico limitati e con riuso verso le funzioni della spiaggia di aree a ridosso della litoranea attualmente utilizzate a spazi di sosta e contenitori commerciali.

Per ultimo, in riferimento al raggiungimento della fascia costiera per chi proviene dall'A14 o dalla S.S. 16, vengono riconfermati gli assi di penetrazione esistenti di Viali Marsala-Sangallo e Via Da Verazzano con alcune modifiche degli svincoli di collegamento con la viabilità interna alle stanze in modo tale da incentivare il messaggio rivolto al rispetto ambientale ed all'uso più appropriato del mezzo pubblico rispetto a quello privato da individuare nella rete locale di autoservizi quali le linee 124 (Rimini-Riccione-

Cattolica) e 125 (Riccione-Misano-Portoverde-Cattolica) e nel T.R.C. ora previsto dal P.T.C.P. a monte della ferrovia.

Nelle aree in oggetto, in quelle di media dimensione, sono da mantenere e valorizzare ed incrementare la vegetazione esistente tipica dell'ambiente marino, insediare strutture per il gioco dei bambini, prevedere percorsi pedonali-ciclabili, adeguati spazi di sosta, permeabili, per autoveicoli a supporto delle attività balneari, sportive e di intrattenimento poste a mare del Lungomare, mentre su quelle di grande dimensione costituite dalle aree libere (in prosecuzione di quelle liberate a seguito dell'arretramento dei campeggi) è da realizzare il "Parco Litoraneo".

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

Gli interventi e le utilizzazioni ammessi su tali aree, sono quelli previsti dalle norme del P.S.C. principalmente relative all'Art. 3.10 – *Infrastrutture per la mobilità*: , - ed all'Art. 4.9 - *Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica* – e dagli altri ambiti e sistemi specifici del medesimo e dalle norme delle zone del P.T.C.P. precedentemente richiamate; i predetti interventi si attueranno mediante progetti di opere pubbliche e Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di tipo pubblico e/o privato da prevedere con i P.O.C..

Quanto sopra, fermo restando che, qualora esistenti, sugli edifici tutelati ai sensi dell'art. 2.14 - *Immobili di interesse storico architettonico* – dell'art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* – delle norme del R.U.E., sono ammessi gli interventi edilizi, previsti dall'art. 2.17 – *Categoria di tutela e relative finalità e modalità d'intervento* – del medesimo R.U.E., nel rispetto comunque delle norme di cui all'art. 4.5.2, comma 2, dello stesso R.U.E., applicabili a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo.

Infine si precisa che il P.S.C. dovrà essere variato per adeguarlo alle nuove previsioni del P.T.C.P. 2007, in particolare, cartograficamente, per le aree comprese tra i Viali Vespucci e Colombo, come già precedentemente esposto e quindi tale porzione di territorio potrebbe essere destinata anche per nuovi insediamenti a destinazione Ricettiva Alberghiera di cui al successivo punto 3c).

8.3b) Aree per Strutture Balneari e Turistiche.

Le *Aree per Strutture Balneari e Turistiche*, sono le aree interessate dal perimetro del *Polo Funzionale dell'Arenile* di cui all'Art. 4.6 del P.S.C., le quali sono disciplinate dal vigente *Piano Particolareggiato dell'Arenile* e relative varianti. Per tali *Aree* si richiamano le considerazioni e si assumono le politiche, gli obiettivi e le previsioni progettuali già illustrate allo specifico paragrafo di cui al precedente punto 7 - *Azioni programmatiche per gli ambiti*

urbanistici interessati, il cui contenuto qui si conferma integralmente. All'interno delle *Aree del Polo Funzionale dell'Arenile* è compresa anche una porzione di area che fa parte del complesso termale.

Gli interventi ammessi sulle aree in oggetto sono quelli previsti dalle norme del predetto *Piano Particolareggiato dell'Arenile* vigente il quale in futuro deve costituire P.O.C..

8.3c) Aree per nuovi insediamenti a destinazione: Ricettiva Alberghiera, Residenziale Turistica, Ricettiva per Complessi Turistici all'aria aperta e per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare.

Le *Aree per nuovi insediamenti a destinazione: Ricettiva Alberghiera, Residenziale Turistica, Ricettiva per Complessi Turistici all'aria aperta e per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare*, rappresentano una porzione di aree libere, poste a confine con Viale Da Verazzano e su entrambe i lati di Viale Vespucci ed ancora su entrambe i lati di Viale Sangallo fino al confine con il Comune di Misano Adriatico ed adiacenti la ferrovia, le quali costituiscono il sistema di aree individuate all'Art. 4.9 - *Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica* – delle norme del P.S.C. di cui una consistente parte altresì ricadente fra le: *Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del P.T.C.P., per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art. 24, comma 3, lett.a) e b.bis) delle N. A. del P.T.C.P. (ora art. 5.6 del P.T.C.P. 2007)* ed altresì alcune piccole porzione ricadono negli "*Ambiti urbani da riqualificare*", di cui all'art. 4.4 delle N. di A. del P.S.C.. Nel P.C.T.P. 2007 sono individuate al richiamato ART. 5.6 - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE ed all'ART. 5.7 – ZONE URBANIZZATE IN AMBITO COSTIERO E AMBITI DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE TURISTICA delle norme di attuazione del P.T.C.P. stesso, sulle quali insediare nuovi edifici con destinazione:

- Ricettiva Alberghiera (ali edifici in parte sostituiranno le strutture ricettive alberghiere dismesse (perché non più competitive) nelle attuali zone turistiche centrali;
- Residenziale Turistica;
- Ricettiva per Complessi Turistici all'aria aperta;
- per Attrezzature e Servizi di Carattere Complementare (ovvero per attività terziarie, commerciali e di servizio le quali comprendono grandi attrezzature sportive pubbliche e o private con relativi parcheggi).

In relazione all'attuazione delle politiche e degli obiettivi di cui sopra il presente "Programma unitario" richiama le previsioni quantitative relative agli incrementi di capacità edificatorie già illustrate allo specifico paragrafo inerente gli "*Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica*" di cui al precedente punto 7 - *Azioni programmatiche per gli ambiti urbanistici interessati* – che di seguito si riportano: "il P.S.C., prevede complessivamente i seguenti incrementi:

- quota parte di mq 51.200 di Sue a destinazione ricettiva, prioritariamente alberghiera ed eventualmente in parte a strutture all'aria aperta;
- una limitata capacità edificatoria pari a mq 1.000 di Sue a destinazione residenziale turistica con una modesta quantità di funzioni connesse alla medesima residenza;
- quota parte di mq 22.000 di Sue a destinazione terziaria, commerciale e per servizi, ivi comprese le attività commerciali e di servizio dei campeggi;
- mq. 13.000 di Sue a destinazione turistico alberghiera, utilizzabile esclusivamente per la ricollocazione di esercizi alberghieri marginali che si trasferiscano dagli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici”.

Tali incrementi sono da definire mediante la programmazione nei futuri Piani Operativi Comunali e gli stessi costituiranno parte del corrispettivo della capacità edificatoria maturata sia sulle aree in oggetto, sia su quelle destinate per Nuove Dotazioni Territoriali (Cfr. punto 8.3a), da acquisire al patrimonio pubblico a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 20/2000.

Fermo restando che è esclusivo compito del Piano Operativo Comunale formulare previsioni, comunque il presente “Programma unitario”, per le aree in oggetto, indica come indirizzo generale: “la necessità d'incrementare la capacità ricettiva delle attrezzature alberghiere di significato innovativo e di diversificazione tipologica dell'offerta ricettiva, integrate con altri servizi e attrazioni, capaci di intercettare nuovi segmenti della domanda turistica, quali le strutture per il benessere e le strutture termali in quanto le stesse rappresentano componenti altamente sinergiche rispetto all'offerta balneare (come fissato nella *Relazione generale del PTCP 2007*). Si precisa che per le parti delle predette aree specificatamente individuate dal P.S.C. fra le “*Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del P.T.C.P., per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art. 24, comma 3, lett. a) e b.bis) delle N. A. del P.T.C.P. (ora art. 5.6 del P.T.C.P. 2007)*”, gli interventi sono comunque condizionati dalle disposizioni di cui, sia all'art. 2.9, delle Norme del P.S.C., sia all'ART. 5.6, delle Norme del P.T.C.P. più volte richiamato.

Gli interventi ammessi sulle aree in oggetto sono quelli previsti dalle norme del P.S.C. principalmente relative all'Art. 4.9 - *Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica* – di cui sopra, con particolare attenzione nell'inserimento dei nuovi edifici, al fine del rispetto delle “Norme in Materia di Inquinamento Acustico Derivante da Traffico Ferroviario (D.P.R. 459/98)”.

Quanto sopra, fermo restando che sugli edifici esistenti tutelati ai sensi dell'art. 2.14 - *Immobili di interesse storico architettonico* – dell'art. 2.15 - *Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale* – delle norme del R.U.E., sono ammessi gli interventi edilizi, previsti dall'art. 2.17 – *Categoria di tutela e relative finalità e modalità d'intervento* – del medesimo R.U.E., nel rispetto comunque delle norme di cui all'art. 4.5.2, comma 2, dello stesso R.U.E.,

applicabili a seguito dell'attuazione delle disposizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo.

Infine si ribadisce che il P.S.C. dovrà essere variato per adeguarlo alle nuove previsioni del P.T.C.P. 2007, in particolare, cartograficamente, per le aree comprese tra i Viali Vespucci e Colombo ed in considerazione di tale variazione è verosimile che i dimensionamenti di cui sopra possano subire variazioni.
