Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

ADOZIONE:	APPROVAZIONE:
Delibera di C.C. n. 30 del 8/04/2004	Delibera di C.C. n. 34 del 23/04/2007

Il Sindaco:	Daniele Imola
L'Assessore all'Urbanistica:	Loretta Villa
Il Segretario Generale:	Francesco Saracino
Il Dirigente:	Guglielmo Zaffagnini

Riccione: Marzo 2007

UFFICIO DI PIANO:

- Ing. Guglielmo Zaffagnini
- Avv. Enzo Castellani
- Arch. Daniele Mazza
- Dott. Maria Grazia Giannetti
- Geom. Tentoni Delmo
- Geom. Saul Matteo Saponi

COLLABORAZIONI:

- RESTITUZIONE GRAFICA E RICERCA DATI:
  - Geom. Sara Innocenti
  - Ing. Emanuele Lunedei
  - Arch. Annalisa Schiano
- VALSAT:

  Università degli Studi di Bologna – Facoltà di Ingegneria
  Dipartimento di Architettura e Pianificazione Territoriale

  - Prof. Piero Secondini
  - Arch. Simona Tondelli
- AREA SUD E VINCOLI ARTISTICI E STORICI:

  Università degli Studi di Firenze – Facoltà di Architettura
  Dipartimento di Progettazione dell'Architettura

  - Prof. Loris Macci
- GEOLOGO:
  - Dott. Vannoni Fabio (GEOPROGET – Riccione)
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
  - Arch. Rudi Fallaci (TECNICOOP s.c.r.l. – Bologna)

Note:

- **Atto C.C. n. 30 del 08/04/2004**: Delibera relativa all'adozione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- **Atto G.C. n. 133 del 30/06/2006**: Delibera relativa alle proposte di controdeduzioni alle Riserve della G.P. e alle Osservazioni presentate al PSC ed alla conseguente stesura modificata del PSC da sottoporre sia all'approvazione del Consiglio comunale sia alla Giunta provinciale per l'espressione dell'Intesa;
- **Atto G.C. n. 240 del 19/12/2006**: Delibera relativa alle proposte di controdeduzioni alle Riserve della G.P. e alle Osservazioni presentate al PSC, alla conseguente stesura modificata del PSC (variazioni rispetto alla stesura di cui all'atto G.C. n. 133 del 30/06/2006) da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale e formale richiesta, alla Giunta provinciale, di espressione dell'Intesa;
- **Atto G.P. n. 16 del 13/02/2007**: Delibera della Giunta provinciale relativa all'espressione dell'Intesa;
- **Atto C.C. n. 16/VERB. del 19/04/2007**: Verbale relativo al dibattito sulla proposta di controdeduzioni alle Riserve della G.P. e alle Osservazioni presentate al PSC ed approvazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- **Atto C.C. n. 33 del 20/04/2007**: Delibera relativa all'approvazione delle controdeduzioni alle Osservazioni presentate al PSC denominate "Osservazioni Privati";
- **Atto C.C. n. 34 del 23/04/2007**: Delibera relativa all'approvazione delle controdeduzioni alle Riserve della G.P. e alle Osservazioni presentate al PSC denominate "Osservazioni Enti", all'approvazione complessiva delle controdeduzioni alle Osservazioni presentate al PSC ed all'approvazione del PSC;
- **B.U.R. della Regione Emilia-Romagna n. 68 del 23/05/2007**: Pubblicazione, a cura della Regione, dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano (PSC); dalla suddetta data decorre l'efficacia del Piano (PSC) approvato ed in riferimento a questo, relativamente agli *Ambiti Territoriali* riguardanti in parte i "*Nuovi insediamenti urbani"* ed il *"Nuovo polo funzionale"* di cui rispettivamente agli articoli 4.7 e 4.11 delle presenti *Norme di Attuazione* così come individuati graficamente nella Tavola cartografica n. 3 del PSC, vedi il **punto 3** del dispositivo della delibera di **C.C. n. 34 del 23/04/2007** di approvazione del PSC, che di seguito si riporta:

"*Delibera*

3) Di approvare, ai sensi dell'art. 32, comma 11, della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Riccione, in conformità a quanto deliberato dalla Giunta provinciale con atto n. 16, del 13/02/2007 e a quanto evidenziato ai precedenti punti 1) e 2) del dispositivo, costituito dagli elaborati (stesura per approvazione) di seguito elencati, depositati agli atti (ALLEGATO D), fatta eccezione per le previsioni di PSC relative sia al nuovo "Polo funzionale per attività commerciali e terziarie", sia alla previsione di PSC sostitutiva di quella contenuta nel PRG relativa alle aree individuate, nel medesimo, per l'insediamento di una "grande struttura di vendita" (Centro commerciale di attrazione di livello inferiore); conseguentemente restano pienamente in vigore entrambe le predette previsioni urbanistiche contenute nel PRG riguardanti le aree interessate sia dall'attuale, sia dalla nuova localizzazione, rispettivamente della "grande struttura di vendita" (Centro commerciale di attrazione di livello inferiore) e del nuovo "Polo funzionale per attività commerciali e terziarie":".

Comune di Riccione

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Norme di attuazione

INDICE

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI 5

Art. 1.1 Validità ed efficacia del Piano Strutturale 5

Art. 1.2 Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici 5

Art. 1.3 Elaborati del Piano Strutturale 6

Art. 1.4 Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo 10

Art. 1.5 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni 11

Art. 1.6 Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti .12

Art. 1.7 Definizioni 13

Art. 1.8 Valore delle individuazioni grafiche....19

Art. 1.9 Permesso di costruire in deroga 20

TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO....21

Art. 2.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali, alle fragilità ambientali e agli elementi di identità storico-culturale del territorio 21

TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA 22

Art. 2.2 Rischio idraulico....22

Art. 2.3 Scarpate alluvionali, paleofalesia e aree a potenziale dissesto idrogeologico . 24

Art. 2.4 Aree di tutela della acque sotterranee 25

Art. 2.5 Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico....26

TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE 27

Art. 2.6 Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua 27

Art. 2.7 Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua 28

Art. 2.8 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale 31

Art. 2.9 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile 33

Art. 2.10 Visuali panoramiche della viabilità 35

Art. 2.11 Siti o elementi isolati di rilevanza naturalistica o ambientale 35

Art. 2.12 Aree soggette a vincolo paesaggistico 36

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI 37

Art. 2.13 Aree e/o siti di interesse archeologico 37

Art. 2.14 Immobili di interesse storico architettonico 38

Art. 2.15 Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale 39

Art. 2.16 Viabilità storica 40

TITOLO III - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI 41

CLASSIFICAZIONE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE 41

Art. 3.1 Classificazione generale del territorio comunale 41

CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 41

Art. 3.2 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale, permanente e turistica e relative funzioni complementari .. 41

Art. 3.3 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie, terziarie e ricettive 43

Art. 3.4 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle attrezzature e spazi collettivi per la popolazione 45

Art. 3.5 Dotazioni ecologico-ambientali 48

PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE 48

Art. 3.6 Perequazione urbanistica e diritti edificatori 49

Art. 3.7 Modalità di attuazione del PSC 53

AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO 56

Art. 3.8 Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica "Città delle colonie". 56

Art. 3.9 “Dorsali ambientali”: linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali valenze ambientali 58

INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO 60

Art. 3.10 Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PSC 60

Art. 3.11 Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE....62

Art. 3.12 Classificazione delle strade 63

VINCOLI E DISTANZE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE .64

Art. 3.13 Vincoli e distanze di rispetto dalle infrastrutture ed attrezzature....64

TITOLO IV – ASSETTO STUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO 70

TERRITORIO URBANIZZATO 70

Art. 4.1 Centro storico 70

Art. 4.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali..71

Art. 4.3 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici 75

Art. 4.4 Territorio urbanizzato : ambiti da riqualificare 81

Art. 4.5 Ambiti specializzati per attività produttive 88

Art. 4.6 Poli funzionali....89

TERRITORIO URBANIZZABILE 93

Art. 4.7 Ambiti per nuovi insediamenti urbani 93

Art. 4.8 Ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente 97

Art. 4.9 Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell’immagine turistica 98

Art. 4.10 Nuovi ambiti specializzati per attività produttive 102

Art. 4.11 Nuovo polo funzionale 106

Art. 4.12 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti 107

TERRITORIO RURALE 110

Art. 4.13 Articolazione del territorio rurale: determinazioni del PSC....110

Art. 4.14 Valenze ambientali del territorio rurale e obiettivi del PSC 110

Art. 4.15 Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale 112

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 Validità ed efficacia del Piano Strutturale

1 Il presente Piano Strutturale del Comune di Riccione è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 “Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio” e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune, come previsto dall’art. 28 della citata L.R. 20/2000, disciplina l’utilizzo e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse.

2. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale del Comune di Riccione compongono insieme il Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.

3. L'approvazione del Piano Strutturale, quando congiunta con l’approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti.

4. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) e del Piano Operativo Comunale (POC).

5. Le previsioni del PSC inerenti beni appartenenti al demanio pubblico ed al patrimonio indisponibile dello Stato sono oggetto, di volta in volta, di accordo con le Amministrazioni dello Stato interessate. Le previsioni del PSC costituiscono base di riferimento per i pareri e le intese di cui all’art. 81, comma 4, del D.P.R. 616/77 e all’art. 37, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed altresì per gli accertamenti e verifiche di conformità e la conclusione di “Accordi di Programma”, rispettivamente di cui al D.P.R. 383/1994 ed ai sensi dell’art. 34, del D. Lgs 267/2000”, nonchè ai sensi dell’art.25, della L. 210/85, per quanto di interesse e competenza comunale.

Le previsioni del PSC che interagiscono o specificano con decisioni provinciali e con Comuni limitrofi sono oggetto, ai fini dell’attuazione del Piano, di volta in volta delle forme di negoziazione ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi nazionali e di quelle regionali, con particolare riferimento agli artt. 38, 39 e 40, della L.R. 20/2000 e s. m. e i. ed all’art. 158, della L.R. 3/1999 e s. m. e i..

6. Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Piano Regolatore Generale e sue varianti sarà indicato come ‘P.R.G. previgente’.

Art. 1.2 Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici

1 Ai sensi dell’art. 28 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell’intero territorio comunale e ne tutela l'integrità fisica e

ambientale e l'identità culturale, in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale.

2 Obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli indicati all'art. 2 della L.R. 20/2000 comma 2. Gli obiettivi specifici sono quelli richiamati nella relazione illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun ambito territoriale negli articoli del Titolo III e IV.

3 Il Piano Strutturale Comunale di Riccione è costituito:

- dal Quadro Conoscitivo del territorio comunale;
- dagli elaborati cartografici e normativi che esplicitano le disposizioni strutturali del Piano, fra le quali si distinguono quelle di carattere generale, di cui in particolare ai Titoli I e II delle presenti norme, e quelle riferite a specifici ambiti del territorio, di cui in particolare ai Titoli III e IV delle presenti Norme;
- dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

Ciascuno degli elementi suddetti ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R. 20/2000.

Art. 1.3 Elaborati del Piano Strutturale

1 Il Piano Strutturale Comunale è composto dai seguenti elaborati :

- la **Relazione Generale**;
- il ***Quadro conoscitivo***, costituito dalla relazione di sintesi e dai seguenti elaborati grafici:

A. SISTEMA ECONOMICO E SOCIALE:

TAV. A.1 TAVOLE DELLE UNITA' DI CENSIMENTO

TAV. A.2 CRESCITA URBANA

TAV. A.3 ANALISI POPOLAZIONE ED ALTRO

B. SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE:

TAV. B.1 AREE RICHIEDENTI SPECIFICHE MISURE DI PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO E DI RISANAMENTO

TAV. B.2 DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

TAV. B.3 CARTA DELLE ZONE A MEDIA VULNERABILITA'

TAV. B.4 CARTA IDROGEOLOGICA

TAV. B.4.1 CARTA IDROGEOLOGICA CARTA PIEZOMETRICA MAGGIO GIUGNO '93 (prima campagna)

TAV. B.4.2 CARTA IDROGEOLOGICA: CARTA PIEZOMETRICA SETTEMBRE '93 (seconda campagna)

TAV. B.4.3 CARTA IDROGEOLOGICA: CARTA DELLE ESCURSIONI DEI LIVELLI PIEZOMETRICI (tra prima e seconda campagna)

TAV. B.4.4 CARTA IDROGEOLOGICA : RILIEVO BATIMETRICO OTTOBRE ’94 - SEZIONI TRASVERSALI

TAV. B.4.5 CARTA IDROGEOLOGICA : PLANIMETRIA E RILIEVO BATIMETRICO OTTOBRE ‘94

TAV. B.5 CARTA GEOLOGICA

TAV. B.6 CARTA GEOMORFOLOGICA

TAV. B.7 CARTA DEI SUOLI

TAV. B.8 CARTA ALTIMETRICA

TAV. B.9 CARTA DEL TESSUTO VEGETAZIONALE

TAV. B.10 AREE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO – AREE FORESTALI

TAV. B.11.1 ASSETTO E VULNERABILITA’ IDROGEOLOGICA: DISSESTO IDROGEOLOGICO

TAV. B.11.2 ASSETTO E VULNERABILITA’ IDROGEOLOGICA: RISCHIO IDRAULICO

TAV. B.12 RISCHIO SISMICO

TAV. B.13 ACQUE PUBBLICHE

TAV. B.14 BENI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI E TUTELATI A NORMA DEL TITOLO I°, PARTE TERZA, DEL D.LGS 22/01/2004 N.42

C. SISTEMA TERRITORIALE:

TAV. C.1.1.1 SCHEMA STRUTTURALE DI RIFERIMENTO DEL P.T.C.P.

TAV. C.1.2.1 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

TAV. C.1.2.2 VIABILITA’ STORICA

TAV. C.1.2.3 VISUALI PANORAMICHE

TAV. C.1.2.4 UNITA’ DI PAESAGGIO E PAESAGGI RURALI

TAV. C.1.2.5 AREE E/O SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

TAV. C.1.2.6 BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO CULTURALE CLASSIFICATI E TUTELATI A NORMA DELLA PARTE SECONDA, DEL D.LGS. 22/01/2004 N. 42, DEL P.R.G./V./S./ 96 VIGENTE E RECEPITI DAL PTCP

TAV. C.1.2.7 SITI, MANUFATTI E PIANTE MONUMENTALI DI RILEVANZA E DI INTERESSE STORICO - CULTURALE E AMBIENTALE

TAV. C.1.3.1 TESSUTI EDILIZI

TAV. C.1.3.2 AMBITI URBANI

TAV. C.1.4.1 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (ESISTENTE)

TAV. C.1.4.2 BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

TAV. C.1.4.3 SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (ESISTENTE)

TAV. C.1.4.4 INQUINAMENTO ATMOSFERICO

TAV. C.1.4.5 CLASSIFICAZIONE E ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO

RETI TECNOLOGICHE CHE COSTITUISCONO FONTE DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:

TAV. C.1.4.6.1 IMPIANTI FISSI DI ELETTRODOTTI, CABINE E SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE

TAV. C.1.4.6.2 IMPIANTI FISSI ED EMITTENTI RADIO, TV E PER LA TELEFONIA MOBILE

TAV. C.1.4.7 PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

TAV. C.2.1.1 DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI PER LA MOBILITA' (caratteri funzionali delle reti)

TAV. C.2.1.2 DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI PER LA MOBILITA' (classificazione della rete stradale esistente…)

TAV. C.3.1 CARTA DELL'USO DEL SUOLO ED INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI DELLE AZIENDE AGRICOLE

D. IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE:

TAV. D.1 SISTEMI AMBIENTALI, INSEDIATIVO E RELAZIONALE DI PREVISIONE DEL P.T.C.P. (TAV. TP1 E TP4)

TAV. D.2 AMBITO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (ART. 20 P.T.C.P.)

TAV. D.3 AMBITO DEGLI INVASI ED ALVEI DI BACINI E CORSI D'ACQUA RELATIVI AL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE (ART. 21 P.T.C.P.)

TAV. D.4 AMBITO DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA (ART. 22 P.T.C.P.)

TAV. D.5 AMBITO DI VALORIZZAZIONE NATURALISTICA ED AMBIENTALE (APNA) (ART.33 P.T.C.P.)

TAV. D.6 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA E DELL'ARENILE (ART. 24 P.T.C.P.)

TAV. D.7.1 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

TAV. D.7.2 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE - FASCE DI RISPETTO STRADALE

TAV. D.7.3.1 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE - ZONE SOGGETTE A LIMITAZIONI PER LA SICUREZZA DELLA NAVIGAZIONE MARITTIMA ED INTERNA E DELLA NAVIGAZIONE AEREA: AMBITI DEMANIALI MARITTIMI

TAV. D.7.3.2 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE - ZONE SOGGETTE A LIMITAZIONI PER LA SICUREZZA DELLA NAVIGAZIONE MARITTIMA ED INTERNA E DELLA NAVIGAZIONE AEREA: AMBITO AEROPORTUALE

TAV. D.7.4 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE - ZONE DI RISPETTO PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO – AREE RICHIEDENTI SPECIFICHE MISURE DI PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO E DI RISANAMENTO

TAV. D.7.5 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE: FASCE DI RISPETTO DEI METANODOTTI SNAM TAV. D.7.6.1 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE - RISPETTI DA IMPIANTI FISSI PER IL TRASPORTO E LA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E PER LE TELECOMUNICAZIONI: FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI, DELLE CABINE E SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE

TAV. D.7.6.2 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE - RISPETTI DA (E PER) IMPIANTI FISSI DI EMITTENTI RADIO, TELEVISIVE E PER LA TELEFONIA MOBILE

TAV. D.7.7 RISPETTI DA INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

TAV. D.8.1 QUADRO DELLA PRINCIPALE PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

TAV. D.8.2 STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

- le presenti **Norme di attuazione**;
- la Tavola n. **1** del PSC– ***Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature*** - in 2 fogli in scala 1: 5.000, contiene l'individuazione delle condizioni di vulnerabilità e dei vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata in materia di assetto geologico e idrogeologico; contiene inoltre i vincoli e le distanze di rispetto da osservare in relazione alla presenza di infrastrutture;
- la Tavola n. **2** del PSC – ***Tutele dell'ambiente, del paesaggio e dei beni storico-culturali*** - in 2 fogli in scala 1:5.000; contiene i diversi vincoli derivanti da norme di legge o piani sovraordinati, o individuati dal PSC in applicazione di direttive di piani sovraordinati: aree soggette a vincoli dal Piano

Territoriale di Coordinamento Provinciale, edifici e nuclei storici, viabilità storica, aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ecc.. Rappresenta quindi, insieme alla Tav. n.1, il quadro delle condizioni e dei limiti entro cui la pianificazione comunale può agire;

- la Tavola n. **3** del PSC – ***Ambiti territoriali e indicazioni progettuali***, in un foglio in scala 1:10.000; contiene la parte progettuale del PSC, ossia la suddivisione del territorio in ambiti a cui corrispondono differenti politiche e forme di intervento, nonché l'indicazione delle principali azioni progettuali riguardanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità, il sistema insediativo;
- la Relazione di ***VALSAT*** - Contiene gli elementi per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del Piano e le indicazioni per i monitoraggio degli effetti dell'attuazione.

Art. 1.4 Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo

1 Il Quadro Conoscitivo, presentato in un elaborato specifico del Piano Strutturale, si avvale degli studi sviluppati in sede di formazione del piano stesso e di Conferenza di Pianificazione; essi riguardano:

- Indagini geomorfologiche;
- Indagini sul rischio idraulico effettuate dall'Autorità di Bacino;
- Analisi dei caratteri del paesaggio;
- Analisi della struttura del territorio storico;
- Sintesi delle fonti note e delle indagini conoscitive esistenti sul patrimonio storico;
- Caratteri funzionali delle attività produttive;
- Servizi e infrastrutture tecnologiche;
- Analisi della morfologia urbana;
- Struttura e relazioni territoriali delle attività economiche;
- Approfondimenti sugli aspetti relativi al tema delle acque.

2 L'Amministrazione comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del Quadro Conoscitivo sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri enti. Tale aggiornamento e o modificazioni attinenti alle perimetrazioni e/o individuazioni contenute nelle tavole grafiche del Q. C. e delle conseguenti previsioni del piano, derivanti da qualsiasi piano sovraordinato e da leggi che abbiano valenza territoriale, il cui recepimento sia necessario a seguito dell'approvazione definitiva o della modifica degli stessi, possono essere eseguiti, con determina dirigenziale previa presa d'atto del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PSC, fermo restando le disposizioni di legge o di piani sovraordinati che prevedano modalità e o procedure diverse.

3 Ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile concorre all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui al comma precedente, attraverso la compilazione, a cura del proponente dell'intervento, della scheda tecnica-descrittiva, che dovrà essere prevista dal RUE, e il cui modello sarà definito con apposita determinazione.

4. L'Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le espressioni della cultura e dell'economia locale (associazioni, ordini professionali, operatori), attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.

Art. 1.5 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1 Il Piano Strutturale Comunale, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel Quadro Conoscitivo, definisce nell'elaborato VALSAT:

- le esigenze di intervento, finalizzate al risanamento delle situazioni critiche e di squilibrio ambientale;
- le condizioni alla trasformabilità del territorio, necessarie per evitare, ridurre o compensare effetti ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Piano, a questo riguardo trova applicazione in particolare il successivo art 3.7.

2 Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso il POC. Il RUE inoltre stabilisce per tutti i tipi di interventi, ivi compresi quelli soggetti a pianificazione operativa ed attuativa, gli elaborati tecnici da predisporre a cura del proponente e le procedure per la verifica degli effetti ambientali delle opere e delle trasformazioni previste.

3 Il Piano Operativo Comunale contiene uno specifico capitolo dedicato alla Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, limitatamente a quelle in esso previste, ivi comprese le opere pubbliche e le infrastrutture, e alla preindividuazione delle eventuali condizioni e mitigazioni da prevedere e precisare negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti.

4. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VALSAT, riferite a ciascuna delle cinque macro-zone ove sono previsti nuovi carichi urbanistici e comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, le stesse in seguitoda integrare e specificare appropriatamente facendo riferimento anche agli obiettivi, criteri ed indicatori contenuti nello schema metodologico per la "Valsat", predisposto dall'Assessorato urbanistica della Provincia in collaborazione con la Direzione Generale Programmazione Territoriale e Mobilità della Regione Emilia-Romagna il 19/11/2003, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale ai fini dell'elaborazione del POC, e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi.

Art. 1.6 Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 dalla data in cui risultino esecutivamente adottati, oltre al PSC, anche il RUE e il POC, e fino alla loro definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia, ossia:

- è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano Strutturale adottato o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- nel caso di presentazione di Dichiarazioni di Inizio di Attività per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano Strutturale adottato o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al presentatore, ordine motivato a non effettuare l'intervento;
- è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi (come definiti all'art. 1.8) che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano Strutturale adottato.

Pertanto l'attuazione di quanto consentito ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente può procedere per le parti e per gli aspetti che non siano in contrasto con le disposizioni normative relative alla tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio di cui al Titolo secondo, con le direttive di cui al Titolo quarto, nonché con le disposizioni derivanti dagli elaborati cartografici n. 1, 2 e 3 del PSC.

2. Sono fatti salvi dall'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al punto 1 i procedimenti di approvazione di PUA che siano in corso alla data di adozione delle presenti norme, ossia per i quali sia stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero sia stata effettuata l'adozione.

3. I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità. In caso di previsioni urbanistiche del PSC, del RUE o del POC difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

4. Le prescrizioni dei piani di recupero approvati, di iniziativa pubblica, restano applicabili anche dopo la scadenza prevista per il Piano di Recupero stesso, fino a diverse e specifiche disposizioni del RUE o del POC.

5. I PUA attuativi del PRG vigente che riguardino esclusivamente aree classificate nel PSC come ambiti urbani consolidati (di cui agli artt. 4.2, 4.3 e 4.5) sono considerati comunque non in contrasto con il PSC e quindi non soggetti a salvaguardia.

Art. 1.7 Definizioni

1. Ai fini del presente piano si assumono le seguenti definizioni:

Alloggio: unità immobiliare ad uso residenziale; nelle valutazioni della capacità insediativa il *PSC* (v.) assume come riferimento una dimensione media dei nuovi alloggi:

- pari a 75 mq. di *Sue* (v.) nella fascia a mare della ferrovia, in relazione alle specifiche caratteristiche delle tipologie e dell'utenza prevalentemente turistica di questa fascia;
- pari a 100 mq. di *Sue* (v.) nel restante territorio comunale.

Ambito: una porzione di territorio identificata dal *PSC* (v.) in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal *PSC* (v.) a tali porzioni di territorio.

Area: una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

Capacità insediativa (urbana): è la misura dell'entità degli insediamenti urbani in un determinato *ambito* (v.) o porzione del territorio comunale; è misurata in mq. di *Sue* (v.) ovvero in *alloggi* (v.).

Capacità insediativa per attività produttive: è la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive in un determinato *ambito* (v.) o porzione del territorio comunale; è misurata in mq. di *ST.* (v.).

Carico antropico: è la misura della presenza umana in una determinata area o *immobile* (v.), o esposta a una determinata situazione, ed è data convenzionalmente dal numero di persone potenzialmente presenti e dalla durata presunta della loro permanenza in relazione alla funzione svolta.

Carico urbanistico: il carico urbanistico di un insediamento è l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina. Si considerano l'entità delle dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento. Ai sensi dell'art. 28, della L.R. 31/2002 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

- aumento delle superficie utile degli edifici;
- mutamento delle destinazione d'uso quando il nuovo uso richieda un incremento delle dotazioni territoriali;
- aumento delle unità immobiliari.

Comparto di attuazione (o semplicemente **comparto**)**:** l'unità territoriale interessata da un piano urbanistico attuativo; qualora sia individuato dal *POC* (v.) con un'apposita perimetrazione costituisce l'unità territoriale minima ovvero obbligatoria da interessare con un *PUA* (v.).

Comparto 'ad arcipelago': *comparto di attuazione* (v.) costituito da più porzioni distinte e non contigue.

Comparto edificatorio: l'unità minima che deve essere attuata con un *intervento edilizio* (v.)diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Costruzione: 'costruzione edilizia', alias 'opera edilizia', o semplicemente 'costruzione' è qualsiasi *manufatto* (v.), fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.

Nelle costruzioni edilizie si distinguono quattro tipologie:

- gli *edifici* (o fabbricati) (v.);
- gli *impianti* (o *strutture tecnologiche*) (v.);
- le infrastrutture (v.);
- i manufatti diversi (v.).

Densità edilizia territoriale o fondiaria: è il rapporto fra l'entità della superficie edificata o edificabile in una determinata area e l'estensione della sua *superficie territoriale* (v.) *o fondiaria* (v.); è data dal rapporto *Sue/ST* (v.) (densità territoriale) ovvero dal rapporto *Sue/SF* (v.) (densità fondiaria).

Diritti edificatori (DE): è l'entità di edificazione potenziale che uno *strumento urbanistico* (v.) comunale può riconoscere e attribuire ai soggetti proprietari di una determinata area o *immobile* (v.) o insieme di aree o immobili nel caso in cui tale area sia interessata da un *comparto* (v.) di trasformazione urbana o sia ceduta al Comune nel quadro di un *comparto* (v.) di trasformazione urbana; l'entità di edificazione potenziale non coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di mq. di *Sue* (v.), in rapporto alla superficie dell'area (v. art. 3.6).

Dotazioni territoriali (sistema delle): si intende per sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dagli artt. A-22, A-23, A-24 e A-25 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., l'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, in particolare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e spazi collettivi e le dotazioni ecologiche e ambientali.

Edificio: edificio è qualunque *costruzione* (v.) stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Fabbricato: vedi *edificio*.

Fascia di ambientazione di un'*infrastruttura* (v.) o di un *impianto* (v.): fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa.

Fascia di rispetto stradale e ferroviaria: fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di *costruzioni* (v.) o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, ovvero del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, si misura dal confine della *sede stradale* (v.); per le ferrovie si misura dal piede della scarpata ferroviaria.

Funzioni di servizio complementari alla residenza: si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato dei servizi, i servizi pubblici, i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, gli uffici privati,le attività culturali e ricreative e simili.

Immobile: sono 'beni immobili' ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':

- il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';
- le *costruzioni* edilizie (v.);
- gli alberi;
- i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

Impianto: impianto (alias ***struttura tecnologica***) è qualunque *costruzione* (v.) stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un *edificio* (v.) dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone. Sono ad esempio impianti: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'*edificio* (v.)); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono *pertinenze* (v.) di un edificio); centrali termiche non di *pertinenza* (v.) di *edifici*(v.) ; *impianti* (v.) di trasformazione di energia; *impianti* (v.) di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le *costruzioni* (v.) atte a contenere più persone, ma prive di copertura; ad esempio: gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato.

Infrastruttura: sono infrastrutture quelle *costruzioni* (v.) diverse dagli *edifici* (v.), che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture:

- le *infrastrutture per la mobilità*; ad esempio: strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie;
- le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Intervento: si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un *immobile* (v.). Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono nelle seguenti tipologie:

- *Interventi edilizi*, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un *immobile* (v.); i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;

- *Interventi urbanistici*, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi urbanistici quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni, ossia gli interventi di *trasformazione urbana* (v.);

- *Interventi di cambio d'uso*, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un *immobile* (v.), sia esso un *edificio* (v.) o un'area;

- *significativi movimenti di terra,* ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria, quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti, la realizzazione o modifica di fossi di drenaggio e simili;

Interventi di nuova costruzione: si intendono gli interventi di nuova costruzione come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002.

Interventi di manutenzione e restauro: si intendono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002.

Interventi di recupero: si intendono gli interventi di manutenzione e restauro (v.), nonché gli interventi di ripristino tipologico, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di recupero e risanamento delle aree libere, come definiti dall'Allegato alla L.R. 31/2002.

Manufatti: sono ricompresi nei 'manufatti (edilizi) diversi' o 'altri manufatti (edilizi)' tutte le costruzioni non classificabili come *edifici* (v.) o *impianti* (v.) o *infrastrutture* (v.), e cioè, a titolo di esempi non esaustivi:

- le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;

- le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);

- le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;

- i manufatti di servizio urbano e di arredo;

- le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici;

- le opere cimiteriali;

- le opere provvisionali.

Opera edilizia: vedi *costruzione*.

Piano Stralcio: “Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico” dell’Autorità interregionale di bacino Marecchia-Conca.

Pertinenze: sono pertinenze di una *costruzione* (v.) gli *immobili* (v.) che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni della *costruzione* (v.); nel caso di un *edificio* (v.) sono *pertinenze* (v.) l’area di pertinenza, o lotto, i corpi accessori, anche staccati dall'*edificio* (v.) principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri *impianti* (v.)), e inoltre alberature, *impianti* (v.) e altri *manufatti* (v.) di *pertinenza* (v.), quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.

Piani urbanistici vigenti: vedi strumenti urbanistici vigenti.

PAI (P.A.I.): Piano Stralcio (v.).

PLERT: Piano di Localizzazione dell’Emittenza Radio e Televisiva.

POC: Piano Operativo Comunale.

PRG: Piano Regolatore Generale Comunale.

PRIT: Piano Regionale Integrato dei Trasporti.

PSC: Piano Strutturale Comunale.

PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

PTPR: Piano Territoriale Paesistico Regionale.

PUA: Piano Urbanistico Attuativo.

RUE: Regolamento Urbanistico-Edilizio.

Sede stradale: ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell’ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le *fasce di ambientazione* (v.).

Strumenti urbanistici generali (o **Piani urbanistici generali**)**:** si intendono il *PSC* (v.), il *POC* (v.), il *RUE* (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il *PRG* (v.) pre-vigente.

Strumenti urbanistici vigenti (o **Piani urbanistici vigenti**)**:** si intendono il *PSC* (v.), il *POC* (v.), il *RUE* (v.) e il *PUA* (v.) eventualmente vigenti riguardo ad un determinato *immobile* (v.); per quanto riguarda la situazione preesistente alla loro entrata in vigore si intende il *PRG* (v.) e l’eventuale *PUA* vigenti; nel caso dei *PUA* si intendono vigenti quelli approvati di cui sia stata sottoscritta la convenzione e la cui validità non sia scaduta; per quanto riguarda la situazione preesistente all’entrata in vigore della L. R. 20/2000 si intendono vigenti i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata e programmi e tutti gli strumenti urbanistici attuativi e/o programmi ad essi riconducibili.

Superficie fondiaria (SF): è la superficie di un *unità edilizia* (v.) o di un*'unità fondiaria* (v.); rispetto alla *superficie territoriale* (v.) è misurata al netto delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione e alle attrezzature e spazi collettivi.

Superficie permeabile (SP) e superficie impermeabilizzata (SI): si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto o di un *comparto urbanistico* (v.) la porzione di questo priva o che verrà lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorché grigliate) o di *costruzioni* (v.) fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Ai fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, ossia precedente all'*intervento* (v.) urbanistico-edilizio. Per differenza la superficie impermeabilizzata (SI) corrisponde alle porzioni di suolo comunque interessate da pavimentazioni o *costruzioni* (v.) fuori o entro terra.

Superficie territoriale (ST): è la superficie di un insediamento, o di una porzione di territorio, comprendente sia le aree di pertinenza delle unità edilizie (*Superficie fondiaria* v.) che le aree per le opere di urbanizzazione e per le attrezzature e spazi collettivi.

Superficie utile edificabile (Sue): è la misura convenzionale dell'entità della superficie edificata o edificabile; è data dalla somma della superficie di tutti i piani fuori terra, misurata al lordo di murature interne e perimetrali. Il RUE precisa le modalità di calcolo della Sue nell'ambito di questa definizione generale.

Territorio urbanizzato: vedi art. 3.1.

Territorio potenzialmente urbanizzabile: vedi art. 3.1.

Territorio rurale: tutto il resto del territorio comunale che non sia urbanizzato o in corso di urbanizzazione o potenzialmente urbanizzabile.

Trasformazione urbana (o ristrutturazione urbanistica)**:** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di *interventi edilizi* (v.), anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TRC: Trasporto Rapido Costiero.

Unità edilizia: è l'unità organica costituita da un *edificio* (v.), quale oggetto dominante, nonché dalla sua 'area di *pertinenza* (v.)' e dalle eventuali altre *pertinenze* (v.). L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'unità edilizia coincide con l'*edificio* (v.).

Unità fondiaria: è l'unità organica costituita da un'area, o porzione di suolo, quale oggetto dominante, e dalle sue eventuali *pertinenze* (v.) (*costruzioni* (v.) accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali *costruzioni* (v.) soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

2. Nella redazione del RUE e del POC l'uso della terminologia di cui al presente articolo, si attiene alle corrispondenti definizioni di cui al punto precedente, ferma restando, la possibilità di ulteriori precisazioni.

Art. 1.8 Valore delle individuazioni grafiche

1. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio e su planimetria catastale l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate nella Tav. 1 e 2 del PSC possono operare scostamenti dei confini degli ambiti che, salvo i casi di cui ai punti seguenti, devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 5,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

2. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio e su planimetria catastale l'individuazione degli ambiti territoriali di cui alla Tav. 3 del PSC possono operare scostamenti dei confini degli ambiti o delle loro partizioni interne che, salvo i casi di cui ai punti seguenti, devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 10,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

3. Per quanto riguarda il valore delle indicazioni grafiche della Tav. 3 riguardo alla viabilità di progetto valgono le disposizioni dell'art. 3.11.

4. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito di nuovo insediamento o di un nuovo ambito specializzato per attività produttive o di un nuovo polo funzionale di cui ai successivi articoli 4.7, 4.10 e 4.11) corrisponda nel PSC con il tracciato di una strada di previsione, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile, anche con scostamento maggiore di quello definito al punto 2, portandolo a coincidere con uno dei due limiti laterali della sede stradale definito in base al progetto approvato della strada stessa.

5. Nel caso in cui il limite di un ambito urbanizzabile (ossia il limite di un ambito di nuovo insediamento o di un nuovo polo funzionale di cui ai successivi articoli 4.7 e 4.11) corrisponda nel PSC con il limite del territorio rurale e non si ricada nel caso di cui al precedente punto 3, il POC può ridefinire il limite dell'ambito urbanizzabile anche con scostamenti maggiori di quelli definiti al precedente punto 2. Nel caso che lo scostamento sia in ampliamento dell'ambito urbanizzabile e quindi a detrazione del territorio rurale, tale scostamento può raggiungere la misura massima di m. 20 , purché ricada all'interno del limite delle "costruzioni insediative complesse di carattere urbano" come individuato graficamente nella tavola TP1 del PTCP.

6. Le perimetrazioni e/o individuazioni contenute nelle tavole grafiche del PSC derivanti da qualsiasi piano sovraordinato e da leggi che abbiano valenza territoriale, il cui recepimento sia necessario a seguito dell'approvazione definitiva o della modifica degli stessi, possono essere modificate di conseguenza, con determina dirigenziale previa presa d'atto del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PSC stesso, fermo restando le disposizioni di legge o di piani sovraordinati che prevedano modalità e o procedure diverse.

Art. 1.9 Permesso di costruire in deroga

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 15 della L.R. 25 novembre 2002 n.31 e successive modificazioni.

TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

Art. 2.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali, alle fragilità ambientali e agli elementi di identità storico-culturale del territorio

1. Il PSC riporta, nella Tav. n. 1:
   - gli alvei fluviali e le aree soggette a rischio idraulico;
   - le scarpate di terrazzo alluvionale, la paleofalesia (artt 15 e 20 del PTCP) e le aree a potenziale dissesto idrogeologico;
   - le aree di tutela della acque sotterranee (aree a media vulnerabilità di cui all'art. 22 del PTCP e aree di salvaguardia dei punti di captazione acquedottistica);
   - le aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico.
2. Il PSC riporta, nella Tav. n. 2:
   a) l'individuazione delle aree interessate da norme di tutela direttamente desunte dalla Tav. TP1 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e precisamente:
      - gli invasi ed alvei del corsi d'acqua (art. 21 del PTCP);
      - le zone di tutela dei caratteri ambientali del corsi d'acqua (art. 22 del PTCP);
      - le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 20 del PTCP);
      - le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 24 del PTCP);
      - le zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (art. 25 del PTCP);
      - gli ambiti di valorizzazione naturalistica ambientale (aree PAN) (art. 33 del PTCP);
   b) l'individuazione degli immobili e delle aree interessate da vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) e precisamente:
      - le ville, i giardini e i parchi, interessati da specifiche disposizioni ai sensi all'art. 136, comma 1, lettera b);
   c) l'individuazione inoltre delle aree interessate da vincolo paesaggistico che fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:

- le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a): territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c): torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le aree e i siti interessati da norme di tutela specificamente individuati dal PSC, anche in applicazione di disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e precisamente:

- le aree di riequilibrio ecologico;
- gli altri siti ed elementi particolari di interesse ambientale meritevoli di tutela;
- le strade con visuali panoramiche;
- i siti di interesse storico-archeologico;
- gli edifici di interesse storico-architettonico, comprensivi di quelli tutelati ai sensi della Parte Seconda, Titolo I, del D.Lgs. 42/2004;
- le colonie di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico e quelle di limitato pregio architettonico (art. 32 del PTCP);
- la viabilità storica.

3. Tutte le modifiche alle individuazioni di cui sopra sono pertanto da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura. Solo gli aggiornamenti delle perimetrazioni desunte dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) e riportate dal PSC, una volta concluso l'iter della loro approvazione secondo le procedure previste dal P.A.I stesso, sono recepiti nelle cartografie del PSC con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante allo stesso, in quanto disposizioni sovraordinate, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6.

4. Per ciascuna delle aree e degli immobili oggetto delle individuazioni di cui sopra, il POC e il RUE rispettano le disposizioni di cui agli articoli seguenti del presente titolo e le disposizioni di legge e dei piani sovraordinati. Il RUE può dettare, se del caso, disposizioni più dettagliate, nel rispetto comunque della normativa sovraordinata.

5. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui al seguente Titolo IV si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme di tutela di cui al presente Titolo.

TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Art. 2.2 Rischio idraulico

1. Nella Tav. 1 del PSC sono individuati, recependo le corrispondenti individuazionioperate dal "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità interregionale di bacino Marecchia-Conca:

- gli alvei dei corsi d'acqua come definiti nel suddetto Piano Stralcio;
- le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, nella situazione alla data di adozione del PSC, ossia precedente alla realizzazione degli interventi strutturali previsti dal Piano Stralcio;
- le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, nella situazione successiva alla realizzazione degli interventi strutturali previsti dal Piano Stralcio;
- le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno di 500 anni.

2. Nelle aree di cui al "punto 1, ivi comprese le porzioni ricadenti nel Territorio Urbanizzato o nel Territorio Urbanizzabile, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 8, 9 e 10 del Piano Stralcio e successive modificazioni e integrazioni.

3. In applicazione dell'art 11, comma 1 e comma 3, lettere a) ed a 2), delle norme del Piano Stralcio, al fine del "controllo della quantità delle acque meteoriche che vengono fatte defluire nei corsi d'acqua":

- negli interventi attuabili attraverso piani urbanistici attuativi, il POC deve prescrivere la raccolta delle acque meteoriche in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 mc. per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata; gli invasi di laminazione possono avere capacità inferiore, o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio che documenti le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto alle caratteristiche e alla capacità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori;
- negli interventi in zona agricola relativi a drenaggi tubolari interrati in sostituzione della rete scolante superficiale, il RUE deve prescrivere che vengano realizzati invasi con capacità corrispondente al volume della rete scolante eliminata, per garantire la permanenza di acqua di superficie nel territorio agricolo.

Il rilascio graduale delle acque degli invasi nei corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua dovrà avvenire con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente.

4. Per ciascuna delle individuazioni grafiche di cui al precedente punto 1, ed in particolare per quelle coincidenti con porzioni di aree classificate, nella Tav. 3 del PSC, come “Ambiti per nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali” di cui all’art. 4.7, il POC e il RUE, ciascuno per le proprie competenze, prescrivono l’applicazione e riportano la corrispondente normativa vigente del Piano Stralcio, eventualmente integrandola, se del caso, con ulteriori disposizioni più dettagliate, nel rispetto comunque delle disposizioni sovraordinate.

5. Non costituisce variante al PSC il recepimento nello stesso, mediante determina dirigenziale, previa presa d’atto del Consiglio Comunale, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6, degli “aggiornamenti delle perimetrazioni” del “Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico”, relativi ai temi individuati al punto 1, che non costituiscono variante del “Piano Stralcio” medesimo.

Art. 2.3 Scarpate alluvionali, paleofalesia e aree a potenziale dissesto idrogeologico

1. Nella Tav. 1 del PSC sono individuate:
   - le scarpate di terrazzo alluvionale;
   - i tratti di paleofalesia ove questa, in quanto parzialmente urbanizzata, risulta meglio riconoscibile nella sua conformazione morfologica originaria;
   - i tratti di paleofalesia fortemente urbanizzata;
   - le frane per fenomeni attivi;
   - i depositi di versante.

2. In adiacenza alle scarpate di terrazzo alluvionale come individuate al punto 1, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate la larghezza della fascia deve essere estesa da due a tre volte l'altezza delle scarpate sottese e comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche e di giacitura delle litologie presenti. In particolare tali prescrizioni valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alla lettera e) dell'articolo 6 e dell'articolo 10 della legge regionale 19 giugno 1984, n. 35 e s.m. e i..

3. Nei tratti di paleofalesia parzialmente urbanizzata sono escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento plano – altimetrico rilevabile del piano di campagna.

4. Nelle aree in cui sono individuate le frane per fenomeni attivi, di cui al punto 1, si applica la normativa sulle frane attive di cui all’art. 15, commi 3, 4bis, 5 e 6,delle N.T.A. del PTCP. Tuttavia qualora le opere di consolidamento realizzate nelle aree individuate nella

Tav. 1 del PSC, si ritenga abbiano determinato l'annullamento totale del rischio di ripresa dei movimenti gravitativi, si potrà valutare caso per caso possibili interventi infrastrutturali.

5. Nelle aree in cui sono individuati i depositi di versante, di cui al punto 1 e relative:

- alle "zone instabili per fenomeni quiescenti", come individuate nella Tav. 1, si applica la disciplina di cui all'art. 15, commi 4, 4bis, 5, 6 e 9, delle N.T.A del PTCP;
- alle "zone potenzialmente instabili", come individuate nella Tav. 1, si applica la disciplina di cui all'art. 15, commi 8 e 9, delle N.T.A del PTCP.

6. Non costituisce variante al PSC il recepimento nello stesso, mediante determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6, degli "aggiornamenti delle perimetrazioni" del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico", relativi ai temi, fra quelli, individuati al punto 1, che non costituiscono variante del "Piano Stralcio" medesimo.

Art. 2.4 Aree di tutela della acque sotterranee

1. Nella Tav. 1 del PSC sono individuate:

a) le aree a media vulnerabilità idrogeologica di cui all'art. 16 del PTCP;

b) le aree di tutela assoluta dai punti di captazione acquedottistica;

c) le aree di rispetto dai punti di captazione acquedottistica.

2. Nelle aree di cui al precedente punto 1, lettera a) sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali. La distribuzione sul suolo di queste ultime deve essere condotta in conformità al quadro normativo e pianificatorio vigente ai sensi della L.R. 50/95 ed in applicazione del codice di buona pratica agricola (Dir. CE 91/676), al fine di prevenire la dispersione dei nutrienti e dei fitofarmaci nell'acquifero soggiacente;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di 1° categoria e di 2° categoria di tipo A, di cui alla delibera del Comitato Interministeriale del 27 luglio 1984, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95, del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, salvo ulteriori disposizioni del Servizio provinciale di difesa del suolo;

- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

3. Le aree di cui al precedente punto 1, lettera b), ai sensi dell'art. 94, comma 3, del D.Lgs 152/2006, devono essere adibite esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

4. Nelle aree di cui al precedente punto 1, lettera c), sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame.

5. Sono recepite e riportate nel Piano Strutturale Comunale con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6, senza che ciò costituisca variante allo stesso, le modifiche delle perimetrazioni delle aree di cui al precedente punto 1, lettere b) e c), qualora effettuate con atto della Regione."

Art. 2.5 Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico

1. Nella Tav. 1 del PSC sono individuate:

- le aree a potenziale liquefacibilità dei terreni.

2. Nelle aree caratterizzate da litologie medio-fini immerse in falda che in caso di evento sismico possono incorrere nel fenomeno della liquefazione, di cui al precedente punto, gli interventi di nuova costruzione di edifici sono soggetti alla preventiva effettuazione di studi geologici e idonee campagne geognostiche tali da:

- definire le prescrizioni attuative per assicurare la tenuta degli edifici rispetto al fenomeno della liquefazione;
- ovvero assicurare l'eventuale insussistenza locale del rischio del fenomeno della liquefazione.

Nel caso di impossibilità di assicurare la tenuta rispetto al fenomeno della liquefazione non sono ammessi interventi di nuova costruzione di edifici.

3. Nella Tav. 1 del PSC, in sovrapposizione alle aree che individuano le scarpate di terrazzo alluvionale, le frane per fenomeni attivi ed i depositi di versante, di cui all'art. 2.3, sono altresì individuate:

a) le strutture geomorfologiche a potenziale amplificazione sismica: scarpate di terrazzo alluvionale;

b) le aree a potenziale amplificazione sismica per fenomeni gravitativi e depositi di versante.

4. Nelle aree interessate dalle strutture di cui al punto 3, lettera a) si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.3 punto 2.

5. Nelle aree di cui al punto 3, lettera b) interessanti le frane per fenomeni attivi si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.3 punto 4; mentre per quelle interessanti i depositi di versante, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.3 punto 5.

6. Alle aree di cui al presente articolo ed in generale a tutto il territorio comunale si applicano tutte le norme nazionali in materia ed in particolare quelle regionali quali le L.R. 19 giugno 1984, n. 35 e s. m. e i., L.R. 25 novembre 2002, n. 31 e s. m. e i. e L.R. 14 aprile 2004, n. 7.

TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Art. 2.6 Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

1. Il PSC individua nella Tav. 2 gli alvei dei corsi d'acqua relativi al reticolo idrografico principale e rilevanti per le caratteristiche idrauliche, morfologiche e paesistiche, recependo la corrispondente individuazione effettuata nel Piano Stralcio, nonché il Rio Alberello il quale è individuato nella Tav. 1, fra i corsi d'acqua minori. Gli alvei dei corsi d'acqua costituiscono "Aree di valore naturale e ambientale" ai sensi dell'art. A – 17 della L.R. 20/2000.

Tale individuazione, unitamente a quella degli ulteriori corsi d'acqua individuati nella Tav. 1, indica altresì il sistema delle "Acque Pubbliche Superficiali" ai sensi dell'art. 144 del D. Lgs. 03/04/2006, N°152, (Norme in materia ambientale) e del regolamento di attuazione di talune disposizioni della precedente L. 05/01/1994, n. 36, approvato con D.P.R. 18/02/1999, n. 238, per le quali si applica l'art. 3.13 punto 6.

2. Negli invasi e alvei individuati nella Tav. 2, sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, in particolare quelle contenute nel Piano Stralcio, così come richiamate nel precedente art. 2.2 e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai punti 3, 6 e 7, nonché alle lettere c), e) ed f) del punto 4, del successivo articolo 2.7, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;

b) il mantenimento, la ristrutturazione e il potenziamento della riorganizzazione dell'offerta della portualità turistica esistente e delle attrezzature connesse, nonché di altre attrezzature per la pesca e per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;

c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo dei manufatti edilizi riconosciuti dal PSC di valore storico-architettonico o di quelli riconosciuti dal RUE di pregio storico-culturale e testimoniale, ferme restando le disposizioni e le competenze di cui al Decreto Legislativo del22/01/2004, n. 42;

d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

3. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17 e successive modificazioni e integrazioni, dal Capo II, Sezioni I e II, della L.R. 14/04/2004, n. 7, nonché, conseguentemente, dagli atti di pianificazione dell'Autorità di bacino.

Art. 2.7 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

1. Il PSC individua nella Tav. 2 le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua quali aree che, per caratteristiche morfologiche e vegetazionali, appartengono agli ambiti fluviali del reticolo idrografico principale. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono "Aree di valore naturale e ambientale" di cui all'art. A – 17 della L.R. 20/2000.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione delle zone di cui al punto 1, che costituiscono la struttura portante della rete

ecologica provinciale e delle “dorsali ambientali” del Comune di Riccione di cui al successivo art. 3.9.

3. In sede di POC, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente piano e dell’art. A-17 della L.R. 20/2000, possono essere previsti nelle aree di cui al presente articolo interventi per la realizzazione di:

a) parchi, le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, corridoi ecologici, percorsi, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;

b) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie nonché depositi di materiali necessari per la manutenzione delle attrezzature di cui alla precedente lettera a);

c) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui ai successivi punti 6 e 7.

4. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato al punto 3 precedente ed ai punti 6 e 7 successivi, sono comunque consentiti:

a) gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, per intervento edilizio diretto secondo le disposizioni del RUE;

b) previa valutazione dell’inserimento ambientale e dell’assenza di rischio idraulico, gli interventi di ampliamento dei servizi tecnologici e delle attività e funzioni compatibili con la disciplina di tutela; tali interventi sono specificati e precisati in sede di POC nel contesto delle operazioni e in conformità alle disposizioni di cui al precedente punto 2;

c) il completamento delle opere pubbliche in corso;

d) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, secondo le disposizioni del RUE per il territorio rurale;

e) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, per intervento edilizio diretto secondo le disposizioni del RUE;

f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, qualora previste nel POC, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

5. Le opere di cui alle lettere e) ed f) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera d. del punto 4 precedente non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

6. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;

b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;

c) invasi ad usi plurimi;

d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;

e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

f) approdi e porti per la navigazione interna;

g) aree attrezzabili per la balneazione;

h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. In assenza di tali previsioni, i progetti di tali opere potranno essere previsti nel POC previa verifica sia della fattibilità tecnica ed economica, sia della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

7. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al punto 4 precedente non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del solo Comune di Riccione ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente punto si deve evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, fatte salve particolarissime situazioni in cui sia dimostrata la impossibilità di ogni altro tracciato.

8. Non sono soggette alle disposizioni dei punti 3, 5, 6 e 7 del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, così come individuate nella Tav. 2 del PSC le previsioni del PRG vigente alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989), ricomprese nei seguenti casi:

a) le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;

b) le aree incluse dal PRG in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13

della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e/o ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che alla data di adozione del PTPR, fossero ricomprese nel PPA;

c) le aree inclusedal PRG, vigente alla data di adozione del PTPR, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

d) le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica, vigenti alla data di adozione del PTPR;

e) le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata, vigenti alla data di adozione del PTPR;

f) le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e/o in piani di lottizzazione ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, convenzionati in data antecedente a quella di adozione del PTPR.

9. Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia di cui ai punti precedenti sono ammessi a condizione che siano compatibili con le disposizioni degli strumenti di pianificazione dell'Autorità di Bacino, in quanto applicabili, così come richiamate nell'art. 2.2.

Art. 2.8 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale

1. Il PSC individua nella Tav. 2 le zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, comprendenti ambiti territoriali caratterizzati da aspetti di pregio sia per le componenti geologiche, vegetazionali e percettive sia per le componenti storico- testimoniali. Le zone di particolare interesse paesaggistico ambientale costituiscono, per le porzioni ricadenti nel territorio rurale del PSC, "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" ai sensi dell'art. A – 18 della L.R. 20/2000.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo, in applicazione dell'art. 20 del PTCP, sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio dei territori di cui al punto 1 e al controllo delle trasformazioni antropiche e morfologiche che possono alternarne l'equilibrio.

3. Il POC, nel rispetto delle disposizioni del PTCP e dell'art. A-18 della L.R. 20/2000, può definire nelle aree di cui al presente articolo, interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di parchi, zone alberate di nuovo impianto, percorsi e spazi di sosta strettamente funzionali ad attività di tempo libero, le cui attrezzature ove non preesistenti siano mobili od amovibili e precarie, purché tali interventi siano realizzati con tecniche a basso impatto ambientale.

4. Nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti:

a) sugli edifici esistenti: gli interventi di recupero e gli interventi di demolizione con ricostruzione nel rispetto delle tipologie costruttive e dei caratteri morfologici tradizionali locali sulla base di specifiche disposizioni del RUE; sono ammessi inoltre, purché nel rispetto delle norme di cui al Titolo IV relative all'ambito in cui ricadono, interventi di ampliamento entro limiti dimensionali da stabilirsi nel RUE limitatamente agli edifici abitativi unifamiliari per l'adeguamento funzionale dell'alloggio;

b) il completamento delle opere pubbliche in corso;

c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;

d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

5. Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del punto 4 precedente non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

6 Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al punto 1 precedente qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.

7. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al punto 6 precedente non si applica alla realizzazione di

strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti.

8. Non sono soggette alle disposizioni dei punti 3, 6 e 7 del presente articolo, ancorché tutelate come zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, così come individuate nella Tav. 2 del PSC le previsioni del PRG vigente alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989), ricomprese nei seguenti casi:

a) le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;

b) le aree incluse dal PRG in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e/o ai sensi dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che alla data diadozione del PTPR, fossero ricomprese nel PPA;

c) le aree incluse dal PRG, vigente alla data di adozione del PTPR, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

d) le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica, vigenti alla data di adozione del PTPR;

e) le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata, vigenti alla data di adozione del PTPR;

f) le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e/o in piani di lottizzazione ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, convenzionati in data antecedente a quella di adozione del PTPR.

9. In particolare il PSC individua le aree che si trovano nella condizione di cui al punto 8 precedente lettera c) come aree destinate alla realizzazione di nuove dotazioni territoriali.

10. Nell’area tutelata ai sensi del presente articolo e contigua alla zona aeroportuale, il POC può prevedere la realizzazione di dotazioni ecologiche ambientali nei termini di cui all’art. 4.15, punto 5, lettera d).

Art. 2.9 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

1. Il PSC riporta nella Tav. 2 le Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile come individuate dal PTCP che riguardano l'arenile nei tratti già compromessi da utilizzazioni turistico-balneari e le aree ad esso direttamente connesse prevalentemente inedificate o scarsamente edificate.

2. Le disposizioni del presente articolo, in applicazione dell' art. 24 del PTCP perseguono i seguenti obbiettivi:

- 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.

3. Alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente piano, nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie finalizzate al perseguimento degli obiettivi definiti al precedente punto 2 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la nuova edificazione è ammessa, se prevista dal POC, solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;

b) qualora i trasferimenti di volumi di cui alla precedente lettera a), riguardino edifici ricadenti in aree a rischio di erosione o aree particolarmente compromesse sotto il profilo paesaggistico-ambientale, l'incremento del volume trasferito riedificabile dovrà essere valutato in sede di Accordo di Programma, di cui all'art.34, del T.U. n.267/2000 e relazionato all'ampiezza dell'area di arenile che viene recuperata con il trasferimento stesso. Dette previsioni devono inoltre essere oggetto di piano urbanistico attuativo;

c) 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 definita alla precedente lettera a), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento ai requisiti obbligatori di legge;

d) 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;

e) Nelle aree 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.

4. Nelle zone di cui al presente articolo 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 dìstanziamento 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. 2.10 Visuali panoramiche della viabilità

1. Lungo i tratti di viabilità individuati nella Tav. 2 del PSC come 'visuali panoramiche' va evitato ogni tipo di intervento o realizzazione che comunque possa disturbare il rapporto visivo fra chi percorre la strada in automobile o a piedi e:

- il paesaggio agricolo e/o collinare;
- la vista del mare;

in particolare non è ammessa la realizzazione di distributori di carburanti, di cartellonistica pubblicitaria, di muri di cinta, recinzioni di ogni tipo o siepi che per la loro altezza possano ridurre o alterare la visuale.

2. Per i tratti di viabilità come definiti al punto 1 e prospicienti le aree individuate negli ambiti territoriali, nei quali siano ammesse trasformazioni urbanistiche, comprese le nuove costruzioni, il POC stabilisce i limiti e le condizioni per la realizzazione di tali trasformazioni e nuove costruzioni, nel rispetto comunque delle seguenti prescrizioni:

- nelle aree poste a quota superiore (a monte) rispetto a quella del tratto di "Visuale panoramica della viabilità" non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, fuori terra, di qualsiasi altezza;
- nelle aree poste a quota inferiore (a valle o a mare) rispetto a quella del tratto di "Visuale panoramica della viabilità", l'altezza massima, comprese eventuali falde di tetti, delle nuove costruzioni dovrà essere sempre più bassa di almeno 3,00 m.

rispetto alla quota del tratto di “Visuale panoramica” considerato, misurata sul tratto di strada prospiciente la nuova costruzione.

Art. 2.11 Siti o elementi isolati di rilevanza naturalistica o ambientale

1. Il PSC individua nella Tav. 2 le aree di riequilibrio ecologico nonché i seguenti ulteriori beni di rilevanza naturalistica e ambientale da tutelare:

- l’area dunale dell’arenile presso la foce del Torrente Marano;
- l’area denominata “giardino delle sabbie” (c/o colonia Bertazzoni);
- la quercia secolare presso “Case del Fiume”.

2. Nelle aree di riequilibrio ecologico si applicano le disposizioni di cui alla legislazione regionale in materia e in particolare le “Prescrizioni di massima di polizia forestale“ approvate con atto del Consiglio Regionale n. 2354 del 01/03/1995.

3. Negli altri siti di cui al primo punto si applicano le disposizioni della L.R. 2 del 24/01/1977 e successive modificazioni e integrazioni, ed è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.

Art. 2.12 Aree soggette a vincolo paesaggistico

1. Il PSC individua nella Tav. 2 gli immobili e le aree interessate da vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) e precisamente:

- le ville, i giardini e i parchi, interessati da specifiche disposizioni ai sensi all’art.136, comma 1, lettera b), quali: i pini dell’ex giardino di “Villa Mancini” individuati nella cosiddetta "Isola dei pini" in Viale Gramsci e il “Parco Boccini” in Viale F.lli Bandiera;

2. Il PSC individua, inoltre, nella Tav. 2 le aree interessate da vincolo paesaggistico che fino alla verifica e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all’approvazione dei medesimi, ai sensi dell’art.156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D. Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:

- le aree tutelate ai sensi dell’art.142, comma 1, lettera a): territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- le aree tutelate ai sensi dell’art.142, comma 1, lettera c): torrenti e corsi d’acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna che nello specifico risultano essere l’alveo e gli ambiti territoriali laterali del Torrente Marano e del Rio Melo.

3. Tale individuazione costituisce attuazione delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 4 e 5, della L.R. 31/2002, effettuata in conformità ai contenuti dell'Accordo (concluso in data 09/10/2003) tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Emilia-Romagna, stipulato ai sensi del comma 1 del medesimo art. 46. Le determinazioni finali adottate, relative alle perimetrazioni dell'individuazione delle aree interessate da vincolo paesaggistico, stabilite dalla Commissione Provinciale Bellezze Naturali in sede di approvazione della medesima individuazione, ai sensi dell'art. 46, più volte richiamato, sono recepite e riportate nel PSC con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante allo stesso.
4. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui ai punti precedenti sono soggetti all'autorizzazione paesistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I°, Capi IV° e V°, del D. Lgs 42/2004.

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.13 Aree e/o siti di interesse archeologico

1. Il PSC individua nella Tav. 2, in applicazione dell'art. 23 bis del PTCP, i siti ed aree di interesse archeologico, precisamente:

- sito di S.Lorenzo in Strada – Via Flaminia;
- area lungo la Via Flaminia: Vecchio Cimitero;
- area lungo la Via Flaminia: ex-poderi Ricci-Spina;
- sito di viale Berlinguer-Corsica-Pistoia;
- area lungo Via Massaua – zona ex-convento dei monaci Olivetani.

2. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree di cui al punto 1 precedente, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica, anche avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia-Romagna. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle condizioni ed ai limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente Piano, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

3. I piani o progetti di cui al punto 2 precedente definiscono il perimetro esatto delle aree di cui al punto 1 precedente e la categoria di appartenenza, classificandole eventualmente, ove ne ricorrano le condizioni, come “complessi archeologici”, cioè complessi di accertata entità ed estensione che si configurano come un sistema articolato di strutture.

4. Fatta salva ogni ulteriore disposizione dei piani o progetti di cui al punto 2 precedente, nelle aree di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al titolo IV in relazione all’ambito in cui ciascun sito ricade, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

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-testimonaiale 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.

b) i seguenti immobili in quanto individuati a norma del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, titolo I°:

- edifico ed aree pertinenziali dell’ex “Villa Mussolini”;
- edificio ed aree pertinenziali dell’ex “Villa Lodi Fè” ora compresi nel “Parco Centrale delle Magnolie”;
- edifici ed aree pertinenziali di “Villa Pullè”;
- edificio ed aree pertinenziali di parte dell’ex “Villa Pullè” ora compresi nel “Parco Centrale delle Magnolie”;
- edificio ed area pertinenziale del “Villino Marzocchi”;
- edificio ed area pertinenziale del “Villino Moro”;
- edificio ed area pertinenziale del “Palazzo del Turismo”;
- edifici ed aree pertinenziali del “Grand Hotel e Grattacielo”;
- edifici ed aree pertinenziali dell’Albergo “Venezia”;
- edificio ed area pertinenziale di Corso F.lli Cervi “Casino di Svago”;
- edificio ed aree pertinenziali dell’ex “Castello degli Agolanti”.

c) i seguenti ulteriori immobili:

- edifici dell'ex "fornace di Viale Massaua angolo V. Emanuele II";
- edificio dell'ex "Villa Franceschi";
- edificio sede della ex "Società Elettrica" ora sede Enel;
- edificio dell'ex "Casa del Fascio" ora sede della Polizia Stradale;
- edificio della sottostazione elettrica delle "Ferrovie dello Stato" ora RFI;
- camere di combustione e ciminiera dell'ex "fornace Ve-Va";
- ponte "romano";
- resti della "Torre della Trinità" in loc. Spontricciolo;
- briglia sul Rio Melo.

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-testimonaiale 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) I seguenti ulteriori immobili:

- Chiesa “Mater Admirabilis”;
- Chiesa di “S.Martino”;
- Chiesa di “S.Lorenzo”;
- edificio e pertinenze testimoniali della “Celletta del Beato Alessio”;
- fontana “Manicone” di Piazzale Ceccarini.

2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio individua gli ulteriori immobili di pregio storico-culturale e testimoniale e ne definisce la relativa categoria di tutela, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. In mancanza di nuove e più aggiornate analisi e schedature del patrimonio edilizio aventi questa finalità ovvero di specifiche valutazioni su singoli beni, il RUE assume comunque come immobili di pregio storico-culturale e testimoniale gli immobili tutelati ai sensi degli artt. IV-3.01 VI-1.05 IV-1.02 IV-1.03 IV-1.04 IV-1.05 IV-1.06 del PRG previgente.

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.

4. Per gli immobili di cui al punto 1, lettera b) il RUE definisce la relativa categoria di tutela ed inoltre per gli stessi e per quelli di cui al punto 2, per ogni categoria di tutela stabilisce le modalità di intervento compatibili, ai sensi della L.R. 31/2002 e s. m. e i., perseguendo altresì le finalità e gli obiettivi della L.R. 16/2002.

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. 2.16 Viabilità storica

1. Il PSC individua nella Tav. 2, in applicazione delle disposizioni dell’art.32 del PTCP, la viabilità storica. Detta viabilità non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

2. La viabilità storica urbana, comprensiva degli slarghi e delle piazze, ricadente nel territorio urbanizzato, è regolata dalla disciplina particolareggiata del centro storico e dal

RUE. La viabilità storica extraurbana va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze (fossi laterali, siepi, pilastrini, maestà, manufatti di attraversamento in muratura, ecc.). Per quelle strade storiche che siano classificate ai sensi del successivo art. 3.12 come strade extraurbane locali, va evitato ogni allargamento della sede salvo che sia indispensabile per la riduzione di situazioni di rischio per gli utenti. In particolare vanno valorizzati quei tracciati storici che svolgono un ruolo secondario per la mobilità carrabile e che possono costituire percorsi preferenziali di connessione per la mobilità pedonale e ciclistica e per la fruizione delle risorse ambientali.

TITOLO III - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI

CLASSIFICAZIONE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 3.1 Classificazione generale del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale. Nell'individuazione del territorio urbanizzato e di quello potenzialmente urbanizzabile, il PSC applica le disposizioni del Titolo III e IV del PTCP e in particolare degli artt. 38 e 39.

2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n. 3, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive e gli ambiti costituenti poli funzionali.

3. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. n. 3, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive o nuovi poli funzionali.

CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 3.2 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale, permanente e turistica e relative funzioni complementari

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione Generale", il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano per una capacità insediativa aggiuntiva complessivamente pari a circa 233.307 mq. di superficie utile edificabile (Sue, di cui all'art. 1.8), corrispondenti, secondo i parametri di conversione di cui ai commi seguenti, a circa n. 2.110 nuovi alloggi.

2. Tale capacità insediativa aggiuntiva risulta così composta e distribuita:

   a) una quota pari a un massimo di mq. 13.840 di Sue è attuabile nella fascia di territorio a mare della linea ferroviaria. Assumendo per questa fascia di territorio,in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche e di utenza, una dimensione dell'alloggio medio pari a 75 mq. di Sue, si stimano pertanto realizzabili circa n. 181 nuovi alloggi, in parte negli 'ambiti turistici da riqualificare' e negli 'ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica' ricompresi nel programma unitario 'Città delle Colonie' di cui al successivo art. 3.8, e in parte attraverso interventi di trasformazione di strutture alberghiere marginali; tale capacità insediativa, per la sua collocazione, è intesa in larga prevalenza, alla realizzazione di un'offerta di nuove abitazioni ad uso temporaneo turistico e solo in misura marginale a rispondere alla domanda di residenza permanente;

   b) una quota pari a circa 27.203 mq. di Sue, corrispondente a circa n. 283 nuovi alloggi riguarda aree edificabili già previste nel PRG previgente a monte della linea ferroviaria ed interessate da piani attuativi in corso o comunque attuabili a conferma delle disposizioni del PRG previgente, ai sensi del succ. art. 4.8;

   c) una quota pari a un massimo di circa 190.135 mq di Sue è realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani a monte dell'attuale Statale 16 Adriatica. Per questa fascia di territorio, in relazione alle prevalenti caratteristiche tipologiche rivolte alla residenza permanente, si assume una dimensione dell'alloggio medio pari a 100 mq. di Sue;

   d) una quota pari a un massimo di 1.200 mq di Sue è realizzabile negli ambiti da riqualificare posti a monte della ferrovia.

3. Con riferimento alla capacità insediativa di circa 190.135 mq di Sue di cui alla lettera c) del punto 2 precedente, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli, il POC definirà le modalità e le condizioni per l'attuazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

a) una quota pari a un massimo di circa 165.135 mq. di Sue sarà rappresentata da diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dei suoli e degli immobili, secondo le regole della perequazione urbanistica di cui al successivo art. 3.6 assumendo, a titolo di stima, che alla prevalente funzione residenziale sia dedicato l'80% di tale capacità edificatoria complessiva e il restante 20% a funzioni urbane complementari alla residenza; tale quota, corrisponde a circa n. 1314 alloggi nonché a circa 34.018 mq. di Sue per le funzioni complementari alla residenza;

b) una quota pari a 25.000 mq. di Sue, corrispondenti a circa n. 250 alloggi, sarà rappresentata da capacità edificatoria riservata all'Amministrazione Comunale per edilizia pubblica o convenzionata, realizzabile nelle aree che saranno acquisite alla disponibilità dell'Amministrazione comunale secondo le regole della perequazione urbanistica nel quadro dell'attuazione degli ambiti per nuovi insediamenti di cui al successivo art. 3.7;

c) dei circa 1314 alloggi di cui alla precedente lettera a), una quota non inferiore al 20% dovrà essere costituita da edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 30 comma 3 e art. 31 della L.R. 31/2002.

4. La capacità insediativa di cui ai precedenti punti non comprende, in quanto non stimabili e comunque ritenuti di entità complessivamente trascurabile, gli alloggi aggiuntivi eventualmente realizzabili, sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE nei limiti di cui al Titolo III delle presenti norme:

- negli ambiti urbani consolidati (salvo il caso di cambio d'uso di strutture alberghiere di cui si è tenuto conto nella lettera a) del precedente punto 2);
- nel territorio rurale con interventi di cambio d'uso.

Art. 3.3 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie, terziarie e ricettive

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie, terziarie e ricettive tenendo conto:

- delle indicazioni del PTCP in materia;
- delle esigenze di riconversione, qualificazione e razionalizzazione della dislocazione dell'apparato ricettivo alberghiero;
- di una ipotesi di integrazione e razionalizzazione della rete di distribuzione commerciale che viene proposta dal PSC stesso a parziale modifica delle determinazione del PTCP in materia.

2. Per quanto riguarda le attività secondarie e il commercio all'ingrosso il dimensionamento delle previsioni del PSC è il seguente:

- 201.000 mq. di ST in ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione.
- 32.168 mq. di ST nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

3. Per quanto riguarda le attività terziarie, commerciali e di servizio, con esclusione di quelle alberghiere, il PSC prevede le seguenti potenzialità insediative aggiuntive :

- un massimo di 22.500 mq. di Sue nella zona a mare della linea ferroviaria, ivi comprese le attività commerciali e di servizio dei campeggi;
- un massimo di ulteriori 15.200 mq. di Sue negli ambiti da riqualificare di cui:
  - 800 mq. negli ambiti posti a mare della ferrovia, ma esclusivamente nell'ambito indicato con il n. ❷ al successivo punto 8, quale quota da utilizzare per le funzioni commerciali, delle capacità insediative previste dall'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici previgenti al PSC, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n. 20 del 31/01/2006,
  - 7.000 mq. negli ambiti posti a mare della ferrovia, da utilizzare per le funzioni termali e del sistema dei servizi sanitari e di cura e del benessere fisico;
  - 7.400 mq. di Sue negli ambiti da riqualificare posti a monte della ferrovia, da utilizzare per le funzioni dei servizi socio sanitari, del direzionale, dei servizi comunali (compreso piazza coperta, portici e gallerie), dei pubblici esercizi e del commercio;
- una quota per attività distribuite nel tessuto residenziale negli ambiti per nuovi insediamenti urbani a monte della linea ferroviaria pari a un massimo del 20% della potenzialità edificatoria insediativa in tali ambiti;
- un massimo di ulteriori 9.400 mq. di Sue nel polo funzionale dei parchi tematici e ricreativi di grande attrazione;
- una previsione di 10.000 mq. di Sue nel nuovo polo funzionale (centro commerciale e terziario) salvo eventuali futuri adeguamenti alla quota di intervallo di variazione per l'insediamento delle grandi strutture di vendita ai sensi della D.G.P. n° 232 del 19/09/2001.

4. Per quanto riguarda le attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta di cui alla L.R. n° 16/2004 il PSC prevede le seguenti potenzialità insediative:

a) nella zona a mare della ferrovia:
   - 51.200 mq. di Sue per nuove attività ricettive, prioritariamente alberghiere ed eventualmente in parte a strutture all'aria aperta negli ambiti di qualificazione dell'immagine turistica;
   - 3.700 mq. di Sue per nuove attività ricettive alberghiere negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici;
   - 30.000 mq. di Sue per nuove attività ricettive alberghiere negli ambiti di riqualificazione;

- ulteriori 19.000 mq. di Sue per attività ricettive alberghiere insediabili esclusivamente per il trasferimento di preesistenti alberghi 'marginali' per i quali si determina che, in caso di trasferimento, la Sue ricettiva preesistente è moltiplicata per il fattore 2.

b) nella zona a monte della ferrovia:

- 4.500 mq. di Sue per nuove attività ricettive all'aria aperta nell'ambito specializzato per attività produttive individuato per l'insediamento di una nuova struttura all'aria aperta: "campeggio";
- 2.500 mq. di Sue massima per nuove attività ricettive alberghiere a servizio dell'infrastruttura autostradale A-14 e precisamente nella stazione posta a monte della stessa autostrada per l'insediamento di una nuova specifica struttura ricettiva "Motel";
- 3.000 mq. di Sue massima per nuove attività ricettive alberghiere nel Polo dei parchi tematici e ricreativi di grande attrazione.

Art. 3.4 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle attrezzature e spazi collettivi per la popolazione

1. ***Popolazione di riferimento***. Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni riferite alla popolazione:

a) all'anno di elaborazione del PSC (2003):

- popolazione residente : 34.530 abitanti;
- popolazione gravitante per motivi di studio o lavoro: 2.000 persone;
- popolazione aggiuntiva turistica in strutture residenziali nella stagione di punta: 37.500 persone;

b) all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2018):

- popolazione residente : 35.900 abitanti;
- popolazione gravitante per motivi di studio o lavoro: 2.000 persone;
- popolazione aggiuntiva turistica in strutture residenziali nella stagione di punta: 38.150 persone.

2. ***Dotazione obiettivo per la popolazione***. La dotazione-obiettivo pro-capite in materia di aree per attrezzature e spazi collettivi è definita pari a:

- 30 mq. pro-capite per gli abitanti residenti,
- 20 mq. pro-capite per la popolazione gravitante e per quella turistica in strutture residenziali.

3. ***Attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti produttivi***. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi si assumono i seguenti valori di riferimento:

- superficie territoriale degli insediamenti produttivi industriali e artigianali esistenti e previsti: mq. 927.668;
- dotazione obiettivo: 15% della superficie territoriale, pari a mq. 139.150;
- superficie edificata o edificabile stimata degli insediamenti terziari, commerciali e turistici: mq. 1.348.100;
- dotazione obiettivo: 100 mq. ogni 100 mq. di superficie edificata, pari a mq. 1.348.100;

4. ***Dotazione obiettivo complessiva***. La Dotazione obiettivo complessiva risulta pertanto pari a:

- 35.900 abitanti previsti x 30 mq./abitante = 1.077.000 mq.;
- 40.150 presenze stagionali x 20 mq./ abitante = 803.000 mq.;
- insediamenti produttivi industriali e artigianali: 139.150 mq.;
- insediamenti terziari, commerciali e turistici: 1.348.100 mq.;

per un Totale di 3.367.250 mq.

5. ***Determinazioni del PSC***. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano attuate,o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi per circa 1.932.700 mq, il PSC assume l'obiettivo di acquisire e realizzare ulteriori dotazioni per 1.434.550 mq.

Il PSC, pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, prevede la possibilità di raggiungere tale obiettivo prioritariamente attraverso l'attribuzione alle aree da acquisire, di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti al successivo art. 3.6, il trasferimento di tali diritti edificatori negli ambiti per nuovi insediamenti, e la conseguente acquisizione gratuita delle aree nell'ambito dell'attuazione di tali ambiti.

6. ***Programmazione dello sviluppo delle dotazioni***. Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula un programma di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui ai precedenti punti 2 e 3, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

a) per le dotazioni riferite alla popolazione residente:

- attrezzature scolastiche: 4 mq. per abitante
- attrezzature di interesse collettivo: 4 mq. per abitante
- spazi verdi e attrezzature sportive: 17 mq. per abitante

- parcheggi pubblici: 5 mq. per abitante

b) per le dotazioni riferite alla popolazione gravitante e turistica:

- attrezzature di interesse collettivo: 2 mq. pro capite
- spazi verdi e attrezzature sportive: 13 mq. pro capite
- parcheggi pubblici: 5 mq. pro capite

c) per le dotazioni riferite agli insediamenti produttivi secondari:

- spazi sistemati a verde: 10% della superficie territoriale
- parcheggi pubblici: 5% della superficie territoriale

d) per le dotazioni riferite agli insediamenti produttivi terziari:

- spazi sistemati a verde: 60 mq. ogni 100 mq. di superficie edificata
- parcheggi pubblici: 40 mq. ogni 100 mq. di superficie edificata.

Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il POC:

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui ai punti seguenti, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso);
- individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature….) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

7. ***Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC***. Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi; tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso e comunque, salvo il caso di cui al punto seguente, dovrà essere non inferiore a 1 mq. ogni mq. di Sue (superficie utile edificabile).

Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC.

Negli interventi programmati dal POC tali quantità minime devono essere effettivamente realizzate e cedute, non potendo essere monetizzate. E' compito del POC stabilire inoltre,

per ogni intervento o comparto, la quota di aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi.

Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore a 1 mq. ogni mq. di Sue, la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita di tali quantità eccedenti, con l'onere della loro sistemazione a carico dell'Amministrazione comunale, oppure concordandola a carico dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

In applicazione dell'art. A-26 comma 7 lettere a) e c), della L.R. 20/2000, il RUE stabilisce i casi e le condizioni in cui l'onere di cui al presente punto può essere monetizzato, nei limiti degli interventi edilizi diretti non programmati dal POC ricadenti nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già realizzati e nel territorio rurale. Gli oneri così introitati sono finalizzati alla manutenzione delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.

8. ***Concorso alla realizzazione delle dotazioni nel caso di nuovi ambiti specializzati per attività produttive.*** Diversamente da quanto stabilito al punto precedente, per la realizzazione di insediamenti produttivi secondari nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC stabiliscono a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura minima del 15% della superficie territoriale interessata dall'intervento. E' compito del POC stabilire:

- la quantità minima di tali aree che dovrà essere sistemata a parcheggi;
- le caratteristiche e funzioni della sistemazione a verde delle aree restanti averde attrezzato fruibile oppure con alberature ad alto fusto in funzione dellamitigazione dell'impatto paesaggistico, o ancora in funzione ecologica.

Nel caso che negli ambiti specializzati per attività produttive si insedino funzioni terziarie (commerciali, direzionali o assimilabili), per tali funzioni si applicano le disposizioni di cui al punto precedente.

Art. 3.5 Dotazioni ecologico-ambientali

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico ambientali del territorio di Riccione:
   - le fasce di tutela fluviale individuate nella Tav. 2;
   - le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto e le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive, individuate nella Tav. 1, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
   - le fasce di rispetto dei depuratori e le fasce di rispetto dei cimiteri, individuate nella Tav. 1, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;

- le fasce di rispetto stradale, individuate nella Tav. 1, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
- gli ambiti agricoli rispettivamente di "rilievo paesaggistico" e "periurbani", di cui al successivo art. 4.13 e individuati nella Tav. 3;
- le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti stabilite nel successivo art. 4.1 2.

2. Per quanto riguarda gli ambiti da riqualificare, gli ambiti per nuovi insediamenti per residenza e servizi e i nuovi ambiti specializzati per attività produttive e per poli funzionali, il PSC stabilisce standard minimi di permeabilità del suolo rispetto alla superficie territoriale da rispettare nei piani attuativi; tali standard sono definiti, rispettivamente, nei successivi articoli 4.7, 4.9, 4.10, e 4.11.

PEREQUAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 3.6 Perequazione urbanistica e diritti edificatori

1. Il PSC di Riccione, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse, in forma di diritti edificatori e degli oneri correlati, derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al territorio rurale, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi ovvero per la fruizione dell'ambiente naturale e rurale. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

3. I diritti edificatori esprimono la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; i diritti edificatori diventano quindi effettivi solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area e sono attuabili esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area a cui sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro trasformazione in effettiva edificazione.

4. I diritti edificatori (DE) sono espressi in mq. di Sue per ogni mq. di St (superficie territoriale dell'area interessata).

5. L'entità dei diritti edificatori è definita come segue in relazione alle seguenti casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato, urbanizzabile o rurale, collocazione in differenti partizioni del territorio comunale definite dal tracciato della ferrovia e da quello dell'autostrada A-14) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC):

A) ***Nel territorio urbanizzato***, come individuato nella Tav. 3, possono essere riconosciuti diritti edificatori in sede di POC esclusivamente ad aree di cui venga prevista la cessione al patrimonio comunale per dotazioni territoriali:

A1) Per le aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC di cui al successivo punto 7, ovvero interessate dalle disposizioni di cui all'art. 24 del PTCP, come individuate nella Tav. 2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.9: DE = 0,05 mq./mq.;

A2) Per le aree ricadenti nelle disposizioni dell'art. 25 comma 3 lettera d) del PTCP, come individuate nella Tav. 2 del PSC: DE = 0,09 mq./mq.;

A3) Per le aree non ricadenti nei casi A1 e A2: DE = 0,22 mq./mq..

B) ***Nel territorio urbanizzabile***, come individuato nella Tav. 3, possono essere riconosciuti diritti edificatori in sede di POC per tutte le aree, secondo la seguente casistica:

B1) Per le aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC, come elencate al successivo punto 7, ovvero interessate dalle disposizioni di cui all'art. 24 del PTCP, come individuate nella Tav. 2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.9: DE = 0,05 mq./mq.;

B2) Per le aree interessate dalle disposizioni di cui all'art. 25 comma 3 lettera d) del PTCP, come individuate nella Tav. 2 del PSC: DE = 0,09 mq./mq.;

B3) Per le aree comprese fra il tracciato della ferrovia e quello dell'Autostrada A-14 e non interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: DE = 0,15 mq./mq.;

B4) Per le aree collocate a monte del tracciato dell'Autostrada A-14 e non interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: DE = 0,125 mq./mq.

C) ***Nel territorio rurale***, come individuato nella Tav. 3, possono essere riconosciuti diritti edificatori in sede di POC esclusivamente nel caso di aree di cui venga prevista la cessione al patrimonio comunale per la formazione e fruizione di spazi pubblici a verde e percorsi lungofiume e relative strutture per il tempo libero, nei limiti consentiti dal rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II e alle Tavole 1 e 2 del PSC, ovvero per dotazioni ecologiche o territoriali ed ambientali finalizzate alla mitigazione degli impatti negativi di infrastrutture.

I livelli dei diritti edificatori attribuibili sono i seguenti:

C1) Per le aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC, come elencate al successivo punto 7, salvo il caso C2 seguente: DE= 0,05 mq./mq.;

C2) Per le aree individuate come invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 21 del PTCP, come riportate nella Tav.2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.6 (limitatamente a quelle non classificate catastalmente come aree demaniali): DE= 0,02 mq./mq.;

C3) Per le aree non interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate: DE= 0,10 mq./mq.

6. Le aree del territorio rurale preferibilmente e prioritariamente indicate per l'acquisizione al patrimonio comunale sono individuate nella Tav. 3 del PSC, tuttavia in sede di POC può essere prevista l'acquisizione anche di altre aree del territorio rurale, qualora ciò risulti funzionale alla realizzazione di progetti di valorizzazione ambientale e fruizione pubblica, ovvero alla realizzazione di urbanizzazioni di carattere generale; in tal caso, in alternativa all'acquisto o all'esproprio delle aree stesse, il POC può prevedere l'eventuale attribuzione di diritti edificatori connessi alla loro cessione, nella misura sopra definita. In ogni caso i diritti edificatori attribuiti ad aree del territorio rurale non sono mai utilizzabili in sito, ma soltanto attraverso il loro trasferimento in ambiti per nuovi insediamenti. Per l'intero territorio rurale il PSC stabilisce un tetto massimo di diritti edificatori attribuibili in sede di POC, nella misura di circa 20.000 mq. di Sue.

7. Per "aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:

- nelle fasce di rispetto stradale, come indicate all'art. 3.13, punto 1;
- nelle fasce di rispetto ferroviario, come indicate all'art. 3.13, punto 2, limitatamente alle parti al di fuori del territorio urbanizzato;
- nelle fasce di attenzione degli elettrodotti, come indicate all'art. 3.13, punto 3;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti SNAM, come indicate all'art. 3.13, punto 4;
- nelle fasce di rispetto dell'acquedotto di Romagna, come indicate all'art. 3.13, punto 5;
- nelle fasce di rispetto del depuratore, come indicate all'art. 3.13, punto 7;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale, come indicate all'art. 3.13, punto 8;
- nella Zona "B": aree sulla direttrice di atterraggio fino a 300 metri dal perimetro dell'Aeroporto, come indicate all'art. 3.13, punto 9;
- le fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, nella situazione successiva alla realizzazione degli interventi strutturali previsti dal Piano Stralcio;

- nelle zone individuate come “invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua” di cui all’art. 21 del PTCP come riportate nella Tav. 2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.6 (limitatamente a quelle non classificate catastalmente come aree demaniali);
- nelle “zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” di cui all’art. 22 del PTCP (ivi comprese quelle che a vario titolo possano essere esentate dalle relative disposizioni), come individuate nella Tav. 2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.7;
- nel vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004, come individuato nella Tav. 2 del PSC ed indicato al precedente art. 2.12, punto 2.

8. L’entità dei diritti edificatori come definita al punto 5 si riferisce ad un’utilizzazione degli stessi per destinazioni d’uso residenziali, di servizio e terziarie (attività commerciali, uffici, servizi e ogni altra attività compatibile con la residenza). I diritti edificatori sono diminuiti o viceversa possono essere aumentati nei limiti comunque della capacità insediativa massima definita nei rispettivi ambiti, come di seguito:

a) sono diminuiti nel seguente caso:
   - nel caso in cui i diritti edificatori vengano utilizzati per realizzare un insediamento relativo ad una nuova struttura ricettiva all’aria aperta, all’interno dell’ambito specializzato per attività produttive, specificatamente individuato nella Tav. 3 del PSC, per l’insediamento di una nuova struttura ricettiva all’aria aperta: “campeggio”, l’entità di cui al punto 5 è moltiplicata per il fattore 0,35;

b) sono aumentati nei seguenti due casi:
   - nel caso in cui i diritti edificatori vengano utilizzati per realizzare insediamenti produttivi in ambiti specializzati per attività produttive, l’entità di cui al punto 5 è moltiplicata per il fattore 1,7;
   - nel caso i diritti edificatori vengano utilizzati per realizzare strutture ricettive alberghiere nella fascia ricompresa fra la linea di costa e il tracciato della ferrovia, l’entità di cui al punto 5 è moltiplicata per il fattore 2,8.

9. Qualora nelle aree di trasformazione urbanistica cui al punto 2 che vengano ricomprese in un comparto di attuazione, siano legittimamente presenti edifici, il PUA, anche in applicazione di eventuali specifiche disposizioni del POC, può prevederne:

a) la conservazione e recupero per destinazioni d’uso private compatibili con le disposizioni relative all'ambito in cui ricadono;

b) la demolizione, con adeguato recupero dell’area del sedime;

c) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POC,

ovvero all'accettazione del Comune, da manifestarsi in sede di approvazione del PUA.

Nel caso di cui alla lettera a) la superficie fondiaria assegnata dal PUA a tali edifici non genera diritti edificatori.

Nei casi di cui alle lettere b) e c), ai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà del suolo nei termini di cui al punto 5 precedente si sommano ulteriori diritti edificatori proporzionati alla Sue degli edifici demoliti o ceduti al Comune, nei termini seguenti:

- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni abitabili: 100% della Sue dell'edificio realizzata attraverso regolare titolo abilitativo, e 70% della Sue legittimata attraverso sanatoria ai sensi di legge;
- nel caso di edifici ad uso abitativo, in condizioni non abitabili: 50% della Sue dell'edificio;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni usabili: 60% della Sue dell'edificio realizzata attraverso regolare titolo abilitativo, e 40% della Sue legittimata attraverso sanatoria ai sensi di legge;
- nel caso di edifici ad uso diverso da quello abitativo, in condizioni non usabili: 30% della Sue dell'edificio.

La sussistenza di condizioni effettive di abitabilità o usabilità viene stabilita al momento dell'inserimento dell'immobile nel POC.

10. In tutti e tre i casi di cui al punto precedente, la Sue legittimamente in essere che venga conservata, ovvero la Sue derivante dai diritti edificatori riconosciuti alla proprietà degli edifici che vengano demoliti o ceduti al Comune, in quanto preesistente non va computata nella capacità insediativa massima aggiuntiva prevista dal PSC nel precedente art. 3.2 e dal POC per lo specifico comparto di attuazione.

11. I diritti edificatori non esauriscono il dimensionamento della capacità insediativa massima aggiuntiva stabilita dal PSC all'art. 3.2 con riguardo alle previsioni di sviluppo urbano. Nella capacità insediativa complessiva è compresa la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, da localizzarsi negli ambiti per nuovi insediamenti in aggiunta ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli.

Art. 3.7 Modalità di attuazione del PSC

1. Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POC disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo

l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta, attraverso il rilascio del permesso di costruire eventualmente subordinato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

2. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POC avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Il RUE inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili negli ambiti da riqualificare, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive o per nuovi poli funzionali di cui non sia programmata l'attuazione nel POC, ovvero in attesa dell'attuazione delle trasformazioni previste dal POC. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PUA; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3. Il RUE disciplina le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi e di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

4. Il POC:

a) individua le aree ricadenti negli ambiti da riqualificare e negli ambiti urbanizzabili (di cui agli artt. 4.7, 4.8, 4.9, 4.10 e 4.11) da interessare con interventi di trasformazione urbanistica;

b) individua le aree ricadenti negli ambiti consolidati e nel territorio rurale che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche;

c) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione, anche a forma di 'arcipelago' comprendente aree di cui alla lettera a) e aree di cui alla lettera b), da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione di comparti ad arcipelago comprendenti aree di cui alle lettere a) e b);

d) per ciascun comparto stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;

e) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni

ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;

f) definisce il livello di cogenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA;

g) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;

5. Nella definizione della capacità insediativa da realizzare in ciascun comparto, il POC tiene conto:

- dei diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo di tutte le aree facenti parte del comparto;
- degli eventuali ulteriori diritti edificatori spettanti alla proprietà di edifici preesistenti compresi nel comparto, ai sensi dell'art. 3.6 punto 9;

Nei comparti comprendenti ambiti per nuovi insediamenti, in aggiunta alla capacità insediativa derivante dai suddetti diritti edificatori, il POC stabilisce la quota da realizzarsi di edificabilità riservata all'Amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'art. 3.2 comma 3 lettera b).

6. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati diverse da quelle di cui alla lettera b) del punto 4, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate. In tali casi, fermi restando i diritti edificatori spettanti alle prime e la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto.

7. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

8. Il POC contiene inoltre un piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, per un orizzonte temporale quinquennale. A tal fine contiene:

- l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
- l'indicazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale;

- l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
- ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà(L.R. 37/2002);
- l'indicazione degli interventi o azioni da realizzare in materia di erogazione di servizi pubblici, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici di pubblici servizi;
- la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.

9. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:

a) dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;

b) dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.

AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO.

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. Obiettivi 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 parcolitoraneo, 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 Riqualificazione Urbana". Inoltre una parte delle medesime aree già individuate fra gli "Ambiti di Riqualificazione", 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 ambientali

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. Obbiettivi da perseguire

Il PSC si pone i seguenti obbiettivi:

- 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 fruitive” 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.

INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO.

Art. 3.10 Infrastrutture per la mobilità: assunzione delle determinazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e previsioni progettuali del PSC

1. Il PSC di Riccione recepisce dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare il PRIT e il PTCP, le seguenti previsioni di rilievo sovracomunale relative alle infrastrutture per la mobilità:

a) il progetto di trasporto rapido costiero (TRC) su gomma in sede propria e promiscua, integrato con il servizio ferroviario;

b) il progetto di potenziamento dell’autostrada A-14 (terza corsia);

c) il progetto della variante alla S.S. 16 Adriatica, che si sviluppa in affiancamento all’autostrada A-14 nel tratto dal confine di Misano Adriatico allo svincolo di raccordo con l’attuale Via Adriatica (ex S.S. 16) ed il successivo prolungamento a partire dallo svincolo adiacente Via Veneto sino a raggiungere il territorio riminese;

d) la correlata rifunzionalizzazione dell'attuale tracciato della S.S. 16 a strada urbana di distribuzione di interquartiere e di raccordo con la viabilità interna che si collega con la zona a mare della ferrovia;

e) il progetto di nuovo collegamento fra l'attuale e il futuro tracciato dalla S.S. 16 all'altezza di Fontanelle;

2. Di tali infrastrutture il PSC provvede a definire nella Tav. 3 il corridoio di massima per la realizzazione, con limitate correzioni rispetto al corridoio individuato nei piani sovraordinati, esclusivamente determinate dalla più elevata scala di rappresentazione e dalla più esatta considerazione dello stato di fatto.

3. Il PSC di Riccione, ad integrazione funzionale dei progetti di cui al punto 1, assume le seguenti previsioni di rilievo comunale:

a) il riassetto di Via Berlinguer come strada di scorrimento;

b) il progetto di un collegamento viario tra i Viali Berlinguer e Venezia e tra i Viali Veneto e Piemonte, al fine di alleggerire il carico antropico dei quartieri posti nelle vicinanze;

c) il progetto di nuovo collegamento del futuro tracciato dalla S.S. 16 verso monte, all'altezza del cimitero, mediante un cavalcavia sulla A-14 e connessione con le previsioni viarie in comune di Coriano attraverso una bretella in affiancamento all'attuale Viale Vittorio Veneto;

d) l'eventuale ulteriore prosecuzione verso monte del medesimo percorso fino a ricongiungersi alla strada provinciale Rimini-Coriano, al fine di evitare l'attraversamento dell'abitato della parte terminale di Via Veneto;

e) la rifunzionalizzazione degli attuali tracciati stradali del tratto terminale di Viale Berlinguer e di Viale Tirreno quali futuro tracciato del raccordo Riccione centro della nuova SS. 16 e previsione di prosecuzione della viabilità, dal raccordo stesso alla "Zona di Riconcentrazione Produttiva di Raibano" sita in Comune di Misano, mediante un cavalcavia sulla A-14 e connessioni con le sedi viarie esistenti nello stesso comune.

4. Per quanto riguarda il territorio interessato dalle previsioni di cui alle lettere b) in parte, c), d) ed e), del punto 3 precedente, in relazione sia alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche sia all'interazione con di Comuni confinanti, la loro realizzazione è subordinata, ove necessario alla verifica della compatibilità ambientale prevista dal PTCP, facendo riferimento anche agli obiettivi, criteri ed indicatori contenuti nello schema metodologico per la "Valsat", predisposto dall'Assessorato Urbanistica della Provincia in collaborazione con la Direzione Generale Programmazione Territoriale e Mobilità della Regione Emilia-Romagna il 19/11/2003 e ad accordi ai sensi di legge tra i Comuni medesimi e la Provincia; in sede di tali accordi si potrà anche non procedere alla realizzazione di alcuni specifici tratti, qualora si concordino o diverse nuove previsioni, o interventi di miglioramento della viabilità esistente tali da costituire una efficace sostituzione funzionale ai previsti collegamenti.

5. In sede di POC possono essere individuate ulteriori strade di tipo “F” da realizzare.

6. Il PSC prevede inoltre, per migliorare la funzionalità dell’infrastruttura autostradale A-14, la possibilità di ampliamento e rifunzionalizzazione delle due stazioni di servizio poste sul territorio comunale. Il RUE ed il POC, rispettivamente, prevedono gli interventi per l’eventuale riassetto ed ampliamento delle aree di sosta per i veicoli, degli impianti di distribuzione carburanti, delle attività di servizio ivi comprese quelle ristorative esistenti ed esclusivamente nella stazione posta a monte della A-14, anche la nuova realizzazione di una specifica struttura ricettiva (Motel).

7. Il POC, per la struttura ricettiva di cui al punto 6, ad integrazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 3.7, stabilisce altresì i modi di realizzazione della struttura stessa e prevede, soprattutto, l’integrazione funzionale ed urbanistica con l’ambito per nuovi insediamenti urbani e con il circostante ambito consolidato prevalentemente residenziale, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni:

- realizzazione della struttura ricettiva mediante la formazione di un comparto attuativo che comprenda le aree della stazione di servizio, quelle interessate dalla nuova struttura ricettiva, quelle ricadenti nell’ambito per nuovi insediamenti urbani nel quale insediare edilizia pubblica o convenzionata attraverso un intervento riservato esclusivamente all’Amministrazione Comunale ed eventualmente se necessario anche eventuali altre aree ricadenti nel circostante ambito consolidato prevalentemente residenziale;
- individuazione complessiva delle aree da cedere al patrimonio pubblico per la realizzazione dell’intervento di edilizia pubblica o convenzionata e delle necessarie attrezzature e spazi collettivi relative a tutto il comparto;
- individuazione delle opere per la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, generati dalle infrastrutture esistenti e di previsione per la mobilità e la sosta, sugli insediamenti esistenti, privilegiando comunque interventi che limitino al minimo l’impermeabilità del suolo e favoriscano la messa a dimora di nuovi impianti arborei;
- razionalizzazione e miglioramento della viabilità di accesso e al contorno;

infine stabilisce il dimensionamento della struttura stessa, il quale comprende anche l’entità dei potenziali diritti edificatori da riconoscere alla proprietà delle aree ricadenti sia nell’adiacente ambito per nuovi insediamenti urbani sia eventualmente nel circostante ambito consolidato prevalentemente residenziale se comprese nel comparto attuativo, definendo quindi che tali diritti sono utilizzabili esclusivamente per la destinazione ricettiva.

Art. 3.11 Valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al POC e al RUE.

1. Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità e di

indicazione di massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato e la posizione dello stesso, fino alla redazione dei progetti delle singole opere. Fino al momento dell'inserimento di ciascuna specifica previsione nel POC, le previsioni del PSC non comportano vincoli urbanistici di inedificabilità; sulle aree interessate trovano applicazione le altre norme di tutela e quelle relative al tipo di ambito urbanistico in cui ricadono.

2. L'inserimento della previsione di attuazione nel POC, se non è accompagnato da un progetto già approvato, mantiene ancora un valore di schematizzazione e di indicazione di massima nei termini di cui al punto 1, fino all'approvazione del progetto. Con l'inserimento nel POC si determina tuttavia un vincolo urbanistico di inedificabilità sull'area interessata dal tracciato, come individuata nel POC stesso, e su una fascia di rispetto di larghezza corrispondente alla classificazione prevista della strada e alle norme del Codice della Strada per tale tipo di strade.

Dopo l'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, l'approvazione stessa ha effetti di vincolo di inedificabilità riferito alle aree interessate dalla sede stradale e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

3. Ambientazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali: contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e gli eventuali espropri che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto.

4. Il RUE disciplina:

- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
- i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
- i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
- gli interventi relativi ai passi carrai;
- gli interventi relativi agli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.

5. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, Il POC contiene il programma delle opere di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, la relativa stima preliminare dei costi e le previsioni di finanziamento; contiene inoltre una stima degli oneri per la manutenzione della rete e delle opere di mitigazione pertinenziali alla viabilità da realizzare. Per quanto riguarda le strade

provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale.

6. Con riguardo ai comparti di nuova urbanizzazione di cui viene prevista nel POC la progettazione urbanistica attuativa e l'avvio dell'attuazione, il POC può individuare il tracciato delle strade da realizzare e le caratteristiche geometriche minime di ciascuna di esse, compatibilmente con i requisiti minimi generali previsti nel RUE; in tal caso il POC stesso stabilisce se e in quali termini le proprie indicazioni grafiche abbiano valore vincolante per l'elaborazione del PUA, ovvero valore indicativo di massima.

Art. 3.12 Classificazione delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il RUE e il POC devono attenersi in via transitoria alla seguente classificazione stabilita dal PSC:

a) Sono strade extraurbane principali – Tipo A: l'Autostrada A-14;

b) Sono strade extraurbane principali - Tipo B: la S.S. 16 - nel suo percorso progettato in affiancamento all'Autostrada A-14;

c) Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C - i tratti esterni ai centri abitati delle nuove strade di previsione di cui all'art. 3.10 punto 1 lettera e) e punto 3 lettere c), d ed e) il raccordo Riccione Nord della Variante alla SS. 16;

d) Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati;

e) Sono strade urbane di scorrimento -Tipo D - Viale Berlinguer

f) Sono strade urbane interquartiere -Tipo E - la sede attuale della S.S. 16;

g) Sono strade urbane di quartiere -Tipo E -:

le seguenti strade esistenti:

- Viale Abruzzi nel tratto dalla S.S Adriatica (Via Circonvallazione) sino all'incrocio con Viale Tre Baci, al confine con Misano Adriatico;
- Via Dell' Ecologia, Via Gradara, Via Venezia, Viale Empoli, Via Arno, Via XIX Ottobre, Via Panoramica, Via Santarosa, Viale Limentani, Viale Enna, Viale Marsala, Via Castrocaro, Via Emilia, Via Portofino, Via Aosta, Viale Vercelli.

e le seguenti strade di progetto:

- Il tratto che va dal confine di Rimini fino a Via Vercelli;
- la bretella che collega Viale Rimini a Via Castrocaro;
- Il tratto che collega l'incrocio tra Via Berlinguer e la Via Adriatica con Viale dei Mille;

- Il proseguimento di Viale XIX Ottobre sino a raggiungere Viale da Verazzano;
- Il tracciato in variante a Viale Venezia;
- La bretella di collegamento tra Viale Venezia e Via Berlinguer;

h) Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le altre strade esistenti e di progetto interne ai centri abitati.

VINCOLI E DISTANZE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE

Art. 3.13 Vincoli e distanze di rispetto dalle infrastrutture ed attrezzature

1. ***Fasce di rispetto stradale***. Nella Tav. 1 del PSC sono evidenziate le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, sulla base dello stato di fatto al momento dell'adozione del PSC e della classificazione transitoria di cui all'articolo precedente. Le fasce sono individuate in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto.

In caso di:

- approvazione della classificazione definitiva della strade da parte degli organi competenti;
- approvazione di nuovi progetti di strade o di varianti ai progetti precedentemente approvati;
- entrata in esercizio di nuove strade che comportino conseguenti modifiche del ruolo e quindi della classificazione di strade esistenti;

le fasce di rispetto si modificano di conseguenza e sono recepite e riportate nel PSC con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6, senza che ciò comporti procedura di variante allo stesso.

Nelle fasce così individuate o modificate si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di applicazione, in relazione alla classificazione delle rispettive strade.

Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, agli obblighi di sistemazione delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto nel caso in cui siano ricomprese in un PUA, nonché alla distanza dalle strade da rispettare all'interno del territorio urbanizzato.

2. ***Fasce di rispetto ferroviario***. Nella Tav. 1 del PSC sono evidenziate le fasce di rispetto ferroviario; esse sono previste e indicate sia all'interno che all'esterno del territorio

urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dalla più vicina rotaia.

Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753 ed al D.M. 03/08/1981. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, può dettare disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili.

3. ***Elettrodotti e relative distanze di rispetto***. Ai fini dell'applicazione della L.R. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 e s. m. e i., nella Tav. 1 del PSC sono evidenziati con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nella medesima Tav. 1 una "fascia di attenzione", di larghezza pari a quella definita nella citata direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.

Per le parti in cui i suddetti elettrodotti attraversano il territorio urbanizzato ovvero aree ricomprese in PUA già approvati, sono indicati inoltre, ai sensi del punto 13.1 della direttiva regionale n. 197/2001 e s. m., i limiti di una fascia di attenzione più ristretta, di larghezza pari a quella definita nella citata direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento del valore di cautela, definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,5 micro-tesla.

Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella citata direttiva applicativa in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 (ovvero 0,5 ove ammissibile) micro-tesla misurato al ricettore. Anche nel caso di più linee affiancate, la fascia di attenzione indicata in planimetria deve essere considerata come indicativa e potenzialmente sottostimata, pertanto, nel caso di interventi in prossimità, il perseguimento dell'obiettivo di qualità deve essere attestato sulla base di prove strumentali.

Le fasce di attenzione individuate graficamente nella Tav. 1 del PSC decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o

ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia e sono recepite e riportate nel PSC con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6, senza che ciò comporti procedura di variante allo stesso.

All'interno delle fasce di attenzione come sopra individuate ovvero modificate, gli interventi edilizi devono, a seconda dei casi, rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30 e s. m. e i., alla relativa direttiva per l'applicazione, emanata dalla G.R. il 20/02/2001, con deliberazione n. 197 e s. m., queste ultime due già citate, ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003.

La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi, agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, alle condizioni di ammissibilità e alle procedure per la verifica del rispetto dell'obbiettivo di qualità.

4. ***Gasdotti e relative fasce di rispetto***. Nella Tav. 1 del PSC è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e il perimetro di pertinenza delle cabine di decompressione. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.

Il RUE detta disposizioni specifiche riguardo agli interventi ammissibili in prossimità dei gasdotti e delle cabine di decompressione e alle procedure per la verifica del rispetto delle norme di tutela vigenti.

5. ***Acquedotto della Romagna***. Nella Tav. 1 del PSC è indicato il tracciato dell'"Acquedotto della Romagna" per i tratti che interessano il territorio comunale.

Le dimensioni delle fasce di rispetto delle relative condotte, da assicurare negli interventi a contorno, indicate nella medesima Tav. 1, salvo esistenti diverse specifiche pattuizioni legalmente statuite, sono state definite ai sensi delle disposizioni dell'Allegato III - punto 2.3 - della delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977 e del vigente regolamento per la tutela delle condotte e degli impianti dell'"Acquedotto della Romagna".

Gli interventi nelle fasce di rispetto, delle suddette condotte, sono disciplinati dalle disposizioni contenute nel regolamento su richiamato e successive sue modifiche ed integrazioni.

6. ***Acque pubbliche (Canali di bonifica)***. Nella Tav. 1 del PSC sono individuati i canali di bonifica. Per una fascia della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n.368 e s. m. e i., al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della della L.R. 19/12/2002, n. 37 e s. m. e i., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e

al Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n°7 e quelle del regolamento di “Polizia Idraulica Consorziale” Delibera C. 2/94/CA.

7. ***Depuratore e relativa fascia di rispetto***. Nella Tav. 1 del PSC è individuato il depuratore comunale e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell’area di pertinenza dell’impianto; essa costituisce il campo di applicazione delle disposizioni dell’Allegato IV - punto 1.2 - della delibera del “Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall’inquinamento” del 04.02.1977.

In applicazione della richiamata delibera l’Amministrazione comunale si riserva, sulla base di apposito studio e previo parere dell’Autorità sanitaria competente, di ridefinire il perimetro della fascia di rispetto per le parti ove la suddetta larghezza non sia rispettata dagli insediamenti, senza che ciò costituisca variante al PSC.

Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

8. ***Cimiteri e relativa fascia di rispetto***. Nella Tav. 1 del PSC sono individuati i cimiteri e le relative fasce di rispetto cimiteriale di ampiezza corrispondente alle determinazioni vigenti al momento dell’adozione del PSC. L’ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale può essere variata secondo le procedure previste dalla legge senza che ciò comporti variante al PSC.

9. ***Aeroporto e relative zone di rispetto***. Nella Tav. 1 del PSC è individuato il perimetro dell’ambito aeroportuale dell’Aeroporto di Rimini, nonché le zone del territorio comunale interessate dalle direzioni di atterraggio e dalle altre direzioni soggette a limitazioni in materia di ostacoli alla navigazione (artt. 714, 714 bis, 715, 715 bis e 715 ter, c. d. n. come modificati, sostituiti o introdotti dalla L. 58/1963).

Sono individuate in particolare:

- Zona "A" : aree sulla direttrice di atterraggio comprese tra 300 metri e 3 Km dal perimetro dell’Aeroporto;
- Zona "B" :aree sulla direttrice di atterraggio fino a 300 metri dal perimetro dell’Aeroporto;
- Zona "C": aree nelle altre direzioni fino a 300 metri dal perimetro dell’Aeroporto;
- Limite delle aree nelle altre direzioni diverse da quelle di atterraggio comprese tra 300 metri e 3 Km. dal perimetro dell’Aeroporto.

In materia di limitazione e rimozione degli ostacoli esterni al sedime aeroportuale si applicano altresì le disposizioni previste nel capitolo 4 dell’annesso ICAO n. 14, Volume I, ”Aerodromi” terza edizione del luglio 1999 e successivi emendamenti, recepito con Decreto 23 maggio 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (G.U. n. 137/02) ed il Regolamento per la Costruzione e l’Esercizio degli Aeroporti, edizione 2 del 21 ottobre 2003, deliberato dall’ENAC Ente Nazionale per l’Aviazione Civile (Cfr. Comunicato in G.U. n. 257/03).

Le modifiche normative e cartografiche conseguenti all’applicazione delle norme inerenti le “limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea”, la “valutazione di rischio delle

attività aeronautiche" e l'"inquinamento acustico" ed altresì delle "zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti", che saranno da stabilire ed individuare dai competenti Enti, ai sensi del capo III, del titolo III, del libro I, della parte II del codice della navigazione, cosi come sostituito dall'art. 3, del D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96 e successivamente modificato ed integrato dal D. Lgs. 15 marzo 2006, n.151, (Cfr. nuovi articoli c. d. n. da n. 707 a n. 716 compreso) sono recepite e riportate nelle Norme e nella Tav. 1 del PSC con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6, senza che ciò costituisca variante allo stesso.

10. ***Impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva***. Nella Tav. 1 del PSC sono individuati gli impianti esistenti fissi per l'emittenza radio-televisiva. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 e successive eventuali modificazioni e integrazioni, e della L.R. 30/2002, nonché dello specifico piano provinciale di settore (PLERT) il cui recepimento nel PSC, con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6, non costituisce variante allo stesso PSC.

11. ***Impianti fissi per la telefonia mobile***. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni e della L.R. 30/2002. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, o su edifici comunque destinati a tali usi;
- sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale (di cui agli artt. 2.14 e 2.15);
- nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui agli artt. 2.2, 2.6, 2.7, 2.8, 2.11, e 2.13;
- nelle aree entro una distanza di mt. 100 dalle visuali panoramiche di cui alla Tav. 2 ed indicate al precedente art. 2.10.

Nel rispetto dei vincoli di cui al precedente capoverso, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata da un apposito regolamento comunale.

TITOLO IV – ASSETTO STUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO

TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 4.1 Centro storico

1. Costituiscono i centri storici, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Nel comune di Riccione è considerato “centro storico” il nucleo del vecchio Paese lungo l’originario tracciato della Via Flaminia.

2. Il PSC individua i fattori generali di criticità del centro storico nelle condizioni di convivenza della mobilità carrabile con quella pedonale e nelle situazioni di disordine edilizio nelle porzioni retrostanti la cortina edilizia sulla ‘Via Flaminia’. Gli obiettivi generali da perseguire riguardano la qualificazione degli spazi pubblici, la tenuta e qualificazione delle attività commerciali e di servizio, la sicurezza e gradevolezza della fruizione da parte dei pedoni, il riordino dei tessuti edilizi e dei corpi di fabbrica privi di pregio storico e testimoniale. Un obiettivo specifico riguarda il recupero della “Casa del Settecento” per funzioni adeguate alla qualità dell’immobile.

3. Nel centro storico:

   a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

   b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

   c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente:

   - gli interventi riguardanti l’ospedale Ceccarini, la scuola materna Ceccarini e la scuola elementare comunale e relative aree di pertinenza;

   - gli interventi previsti nella disciplina particolareggiata contenuta nel vigente piano di recupero, approvato in data 3/06/1996 con delibera C.C. n. 53, prot. n. 17490.

5. Il RUE disciplina gli interventi ammissibili in ciascuna unità di intervento specificando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie.

6. Il POC individua gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico. Il POC può individuare e disciplinare inoltre le eventuali porzioni che, anche a modifica della disciplina particolareggiata del piano di recupero di cui al punto 4, siano da sottoporre a nuova strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n. 19 del 1998.

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.

Questi ambiti, ivi comprese le attrezzature e spazi collettivi che in essi ricadono, coprono una superficie territoriale di circa 588 ettari.

All'interno di questi ambiti il PSC distingue con specifica grafia:

a) i principali assi urbani ove si concentrano le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio;

b) le singole unità edilizie:

   b1) ospitanti, al momento dell'adozione del PSC, prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie;

   b2) a prevalente destinazione alberghiera;

c) le aree già destinate ai sensi del PRG pre-vigente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC;

d) il tratto terminale del "porto turistico" lungo il Rio Melo;

e) le aree contenenti attrezzature e spazi collettivi esistenti di più rilevante ruolo urbano.

3. ***Obiettivi da perseguire***. Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento e sostituzione di singole unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana e senza significativi incrementi della densità edilizia media.

Nel territorio urbano consolidato il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e, ove occorra, l'incremento delle dotazioni territoriali;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali in particolare negli assi urbani di cui al precedente punto 2 lettera a);
- la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione, completamento e sostituzione, evitando rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- la valorizzazione dei rapporti morfologici, di intervisibilità e di fruizione fra i tessuti costruiti e le dorsali ambientali rappresentate dai corsi d'acqua (Torrente Marano e Rio Melo/darsena) e dalla collina;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, sia pubblici che privati;
- gli interventi rivolti a favorire il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono il sistema dei servizi pubblici, le fermate del previsto trasporto rapido costiero e le dorsali ambientali di penetrazione nell'entroterra;
- al fine di limitare il consumo di territorio e di incentivare l'integrazione e la diffusione delle fasce protette di popolazione all'interno del tessuto urbano e sociale consolidato e nelle vicinanze dei servizi essenziali, il POC favorisce, in relazione alle attività di nuova costruzione e ristrutturazione di edilizia residenziale, forme di convenzionamento o accordo con l'Ente Pubblico capaci di portare al patrimonio pubblico unità residenziali utili alla mitigazione del disagio abitativo.

4. ***Destinazioni d'uso***. Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si

considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrino in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.

Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per zone, tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente punto 2; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerate ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC.

Le attività commerciali di medio-grande e grande dimensione sono ammesse esclusivamente nelle unità edilizie ove siano preesistenti alla data di adozione del PSC.

5. ***Capacità insediativa***. Negli ambiti urbani consolidati la capacità insediativa si considera, ai fini del PSC, pari a quella attuale, in quanto può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di avanzata realizzazione ovvero per interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o per interventi di ampliamento o trasformazione di entità non quantificabile e comunque trascurabile o ancora per realizzazione di "attrezzature collettive".

6. ***Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali***. Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in zone, in relazione alle: differenti condizioni di attuazione, differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi.

Fatto salvo quanto previsto al successivo punto 7 per le aree già destinate ai sensi del PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate, il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di eventuale ampliamento o addensamento e di sostituzione edilizia, anche differenziando l'ambito in più zone con parametri ambientali ed edilizi diversi e individuando quelle zone ove gli interventi vanno limitati al solo recupero senza ampliamenti o addensamenti, nel rispetto comunque, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento o sostituzione, ove necessario delle limitazioni contenute negli articoli 2.7 e 2.8 e dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- UF max = 0,80 mq./mq. o UF preesistente quando sia superiore;
- H max = 12,5 m. o H preesistente quando sia superiore.

Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste, e comunque entro i limiti dei parametri di cui sopra. Per le aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE può disporne la conferma delle prescrizioni contenute

nei piani stessi anche dopo la loro formale scadenza ovvero definire diverse e specifiche disposizioni nel rispetto del presente articolo.

Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE definisce i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq./mq. o UF preesistente quando sia superiore, non computando gli eventuali parcheggi pubblici interrati;
- H max = 12,5 m. o H preesistente quando sia superiore;
- SP min = 20% della SF.

Per le unità edilizie individuate ai sensi del punto 2 lettera b), b2), sino a nuova e diversa normativa eventualmente prevista dal RUE possono essere programmati gli interventi previsti dalle norme del PRG/V previgente, così come modificate con la Variante Specifica allo stesso approvata con atto n. 82 del Consiglio Comunale del 20/11/2005 denominata (Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (UF5)).

Per le aree e le infrastrutture del tratto terminale del "porto turistico" lungo il Rio Melo, il RUE disciplina gli interventi infrastrutturali ed edilizi diretti e gli usi ammissibili, nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 2.6 ed in conformità al "Piano Regolatore Portuale" di cui al punto 1.6, delle direttive regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo ai sensi dell'art. 2, comma 4 della L.R. n. 9/2002 (all'art. 5 della L. 84/1994) e all'art. 2 della L.R. 11/1983.

7. ***Direttive al POC***. Il POC può individuare:

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali;
- gli interventi di riqualificazione del tratto terminale del "porto turistico" lungo il Rio Melo;
- gli interventi di realizzazione o miglioramento di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi di cui al precedente punto 6.

Le aree specificamente individuate nel PSC in quanto già destinate ai sensi del PRG previgente, alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate, sono attuabili sulla base della programmazione del POC, attraverso il loro inserimento in comparti edificatori. Alla proprietà del suolo di tali aree, sulla base della loro richiesta di inserimento nel POC sono attribuiti diritti edificatori nella misura stabilità all'art. 3.6 punto 5 A) che, salvo eccezioni motivate, non possono essere attuabili in sito ma sono da trasferire in altre aree edificabili. Per ciascuna di queste aree che venga inserita nel POC, anche sulla base di eventuali procedure concorsuali, il POC stabilisce:

- il comparto attuativo di cui l'area va fare parte;

- la porzione del comparto in cui vanno trasferiti i diritti edificatori dell'area;
- la cessione dell'area al Comune nel quadro delle dotazioni del comparto;
- la specifica destinazione e sistemazione dell'area ceduta per spazi e attrezzature collettive, nonché l'eventuale definizione dei parametri edilizi ed ambientali nel caso di sua prevista utilizzazione per servizi pubblici che comportino edificazione.

Solo a seguito di una proposta dell'Amministrazione comunale di attuazione con le modalità suddette e di non accettazione della proposta da parte delle proprietà, l'Amministrazione comunale potrà eventualmente ricorrere all'attuazione sulla base del POC, anche mediante esproprio.

In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate; in tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle prime e i diritti edificatori spettanti alle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto anche in deroga ai parametri di cui al precedente punto 6.

Il POC può individuare anche ulteriori aree da acquisire per opere di urbanizzazione o altre dotazioni territoriali.

Per le unità edilizie individuate ai sensi del punto 2, lettera b), b1), che in via ordinaria sono destinate a mantenere il tipo di destinazioni d'uso in atto, solo in sede di POC possono essere eventualmente programmati interventi di trasformazione sostanziale degli usi, sulla base di progetti unitari convenzionati.

Per le unità edilizie e le aree individuate ai sensi del punto 2, lettera e), gli interventi di trasformazione fisica o funzionale, fermo restando la prevalente destinazione ad attrezzature e spazi di uso collettivo, sono programmati nel POC.

Art. 4.3 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

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.

Questi ambiti, ivi comprese le attrezzature e spazi collettivi che in essi ricadono, coprono una superficie territoriale di circa 188,85 ettari.

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

a) le principali polarità turistiche, ossia le aree nodali in cui si concentrano e convergono le funzioni attrattive, l'animazione, i servizi turistici;

b) gli assi di connessione e di integrazione ambientale delle attività turistiche;

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

d) la fascia retrostante più prossima alla ferrovia e anche oltre, nella quale le funzioni dominanti sono la residenza turistica e permanente e la ricettività alberghiera e i complessi turistici all'aria aperta;

e) le aree inedificate di dimensione superiore a mq. 8.000;

f) le aree già destinate ai sensi del PRG pre-vigente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC;

g) le aree e le infrastrutture del 'Porto turistico';

h) le aree contenenti attrezzature e spazi collettivi esistenti di più rilevante ruolo urbano.

Con riferimento alle precedenti lettere a), b), c) e d) le individuazioni grafiche della Tav. 3 del PSC sono da considerarsi orientative e dovranno essere precisate in sede di RUE; con riferimento alle precedenti lettere e), f), e g) le individuazioni grafiche della Tav. 3 del PSC sono da considerarsi prescrittive, nei termini di cui all'art. 1.8 punto 2.

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;
- tutelare le ville, i giardini di pregio e gli altri immobili di pregio storico-culturale e testimoniale;
- 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 delPiano dell'Arenile;
- in particolare nelle aree nodali e negli assi urbani di cui al precedente punto 1 lettere a) e b), consolidare, rafforzare e diversificare le funzioni caratterizzanti che sono quelle di servizio e commerciali quali i pubblici esercizi, il commercio di vicinato, le attività ricreative e di spettacolo, le attività di servizio urbano;

- ancora, nelle aree di cui al precedente punto 1 lettere a) e b) ed in particolare in quelle delimitate dal quadrilatero dei Viali Ceccarini, Catullo, Fogazzaro e Virgilio, prevedere per il nuovo "Palacongressi" sia l'affaccio che il collegamento diretti con il Viale Ceccarini, prevedere una nuova capacità ricettiva di tipo congressuale, aumentare la possibilità di parcamento dei veicoli in interrato, ridistribuire le funzioni direzionali e commerciali esistenti, il tutto attraverso il rinnovo urbanistico della descritta porzione territoriale;
- in particolare nella fascia retrostante prossima alla ferrovia di cui al precedente punto 1 lettera d), governare i processi di marginalizzazione delle strutture alberghiere e promuovere un mix funzionale di strutture ricettive, residenze alberghiere, residenze permanenti e servizi;
- 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.

Le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di superficie inferiore a 8.000 mq possono essere destinate a:

- zone prevalentemente alberate ed allestite a verde, con attrezzature per attività per il tempo libero;
- dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie.

Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, sviluppando e anche differenziando ulteriormente l'articolazione di cui al punto 1, in diverse zone e fasce; il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano considerati ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC. Le attività commerciali di medio-grande e grande dimensione sono autorizzabili esclusivamente nelle unità edilizie ove siano preesistenti alla data di adozione del PSC ovvero per trasferimento di preesistenti autorizzazioni.

3. ***Capacità insediativa***. Negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici la capacità insediativa, per la residenza, si considera sostanzialmente pari a quella attuale, si prevede esclusivamente un limitato incremento del numero di alloggi e una corrispondente riduzione di ricettività alberghiera, in relazione ad operazioni di cambio d'uso e

ristrutturazione di alberghi 'marginali', che viene stimato, in termini non vincolanti, in circa 60 alloggi. Per le attività ricettive sia turistiche che congressuali, considerando anche la necessità di sostituire alcune delle strutture alberghiere 'marginali', nel tempo, uscite dal mercato, si prevede un aumento della capacità insediativa, quantificabile rispettivamente dal RUE e dal POC ed attribuibile in forma di incentivi urbanistici ad operazioni di recupero e rinnovo urbano i quali di norma dovranno essere rivolti essenzialmente al miglioramento quali/quantitativo degli spazi di servizio e della capacità ricettiva piuttosto che all'incremento generico (diffuso) della capacità insediativa. E' possibile inoltre realizzare nuove attrezzature collettive e gli eventuali interventi di trasformazione di cui all'ultimo capoverso del successivo punto 5.

4. ***Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali***. Il RUE definisce l'articolazione dell'ambito in zone in relazione alle differenti caratterizzazioni funzionali, specificando e precisando l'articolazione individuata nella Tav. 3 del PSC; distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, spazi pedonali, parcheggi, spazi verdi, attrezzature e spazi collettivi.

Per le aree di cui alle lettere a), b), c), d), e g) del punto 1 il RUE disciplina gli interventi edilizi e gli usi ammissibili, non sulla base di indici di edificabilità, ma sulla base delle caratteristiche funzionali e morfologiche delle diverse unità edilizie nello stato di fatto; in particolare individua fra gli interventi edilizi:

- quelli che non comportano incrementi di carico urbanistico, ammissibili con ordinario titolo abilitativo diretto su una singola unità edilizia;
- quelli riferibili al miglioramento qualitativo dell'offerta ricettiva attraverso l'incremento degli spazi di servizio all'utenza, pure ammissibili con ordinario titolo abilitativo diretto su una singola unità edilizia;
- quelli attuabili previa approvazione di un progetto unitario convenzionato, preferibilmente esteso a più unità edilizie ovvero all'associazione di unità edilizie private e aree pubbliche; per questi interventi il RUE disciplina i casi in cui, a condizione che l'intervento risponda a precisate prestazioni quali l'ampliamento e valorizzazione degli spazi liberi a terra, l'accorpamento di strutture alberghiere o l'incremento di dotazioni urbanistiche, può usufruire di incentivi in forma di più estese possibilità di cambio d'uso o in forma di limitati incrementi della Sue rispetto allo stato di fatto.

In particolare vanno incentivati progetti unitari convenzionati che prevedano 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. Per tali progetti in sede di RUE si potrà prevedere la possibilità di incremento del volume esistente, in misura comunque non superiore al 20%, ponderato dai seguenti 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.

Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere, comprese quelle di cui alla lettera h), del punto 1, il RUE disciplina i parametri edilizi ed ambientali nel rispetto dei seguenti:

- UF max = 0,50 mq./mq. o UF preesistente quando sia superiore, non computando gli eventuali parcheggi pubblici interrati;
- H max = 12,5 m. o H preesistente quando sia superiore;
- SP min = 20% della SF.

Per le aree e le infrastrutture del "porto turistico", il RUE disciplina gli interventi infrastrutturali ed edilizi diretti e gli usi ammissibili, nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 2.6, in conformità al "Piano Regolatore Portuale" di cui al punto 1.6, delle direttive regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo ai sensi dell'art. 2, comma 4 della L.R. n. 9/2002 (all'art. 5 della L. 84/1994) e all'art. 2 della L.R. 11/1983 ed altresì alle norme del D.P.C.M. 21/12/1995 (aree demaniali marittime di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello stato e alle esigenze della navigazione marittima).

5. ***Direttive al POC***. Il POC può individuare:

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali;
- gli interventi di realizzazione o miglioramento di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
- gli interventi per il compimento della riqualificazione delle aree ed infrastrutture del "porto turistico";
- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi di cui al precedente punto 4;

Il POC può individuare, inoltre, nelle aree di cui alla lettera a), b), c) e d) del punto 1, al fine di perseguire e raggiungere alcuni specifici obiettivi di cui al punto 2, delle porzioni territoriali che interessino più unità edilizie private e o pubbliche ed aree pubbliche, nelle quali programmare interventi di rinnovo urbano attribuendogli incentivi in forma di incrementi della Sue e di limitate possibilità di cambi d'uso rispetto allo stato di fatto e da attuare con specifici PUA.

Il POC, altresì, in particolare nelle aree di cui alla lettera a), b), del punto 1, delimitate dal quadrilatero dei Viali Ceccarini, Catullo, Fogazzaro e Virgilio, in relazione all'obbiettivo, per il nuovo "Palacongressi", (di cui al sesto alinea del punto 2) di realizzare sia l'affaccio che il collegamento diretti con il Viale Ceccarini, di prevedere una nuova capacità ricettiva di tipo

congressuale, di aumentare la possibilità di parcamento dei veicoli in interrato, di ridistribuire le funzioni direzionali e commerciali esistenti, il tutto attraverso il rinnovo urbanistico della descritta porzione territoriale, può attribuire incentivi in forma di incrementi della Sue esistente, comunque, nei seguenti limiti:

- ulteriori mq. 3.700 di Sue massima per funzioni ricettive alberghiere;
- ulteriori mq. 610 di Sue massima per funzioni residenziali.

Nelle aree di cui alla lettera e) del punto 1, il POC può programmare interventi di nuova edificazione, da attuarsi sulla base di un PUA. La superficie complessivamente investita dagli interventi edilizi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area, mentre la rimanente superficie dovrà essere sistemata e ceduta al Comune per opere di urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ambientali, con priorità, di norma, per funzioni con limitate esigenze edificatorie. Si potrà prevedere inoltre l'utilizzo del sottosuolo dell'area destinata a dotazioni territoriali per interventi di iniziativa privata purché 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.

Le aree di cui alla lettera f) del punto 1 sono attuabili sulla base della programmazione del POC, attraverso il loro inserimento in comparti edificatori. Alla proprietà del suolo di tali aree, sulla base della loro richiesta di inserimento nel POC sono attribuiti diritti edificatori nella misura stabilita all'art. 3.6 punto 5 A), non attuabili in sito ma da trasferire in altre aree edificabili. Per ciascuna di queste aree che venga inserita nel POC, anche sulla base di eventuali procedure concorsuali, il POC stabilisce:

- il comparto attuativo di cui l'area va fare parte;
- la porzione del comparto, comunque esterna all'ambito di cui al presente articolo, in cui vanno trasferiti i diritti edificatori dell'area;
- la cessione dell'area al Comune;
- la specifica destinazione e sistemazione dell'area ceduta: sistemazione a verde, con o senza attrezzature ed attività ricreative, parcheggi preferibilmente interrati, altre opere di urbanizzazione ovvero attrezzature e spazi collettivi.

Solo a seguito di una proposta dell'Amministrazione comunale di attuazione con le modalità suddette e di non accettazione della proposta da parte delle proprietà, l'Amministrazione comunale potrà eventualmente ricorrere all'attuazione sulla base del POC, anche mediante esproprio.

In ogni caso l'eventuale edificazione fuori terra per attrezzature e spazi collettivi in tali aree non potrà superare i parametri

- UF max = 0,30 mq./mq.;
- H max = 6,5 m.;
- SP min = 30% della SF (salvo le aree destinate a parcheggio).

Il POC può individuare anche ulteriori aree da acquisire per opere di urbanizzazione o altre dotazioni territoriali.

Per le unità edilizie e le aree di cui alla lettera h), del punto 1, gli interventi di trasformazione fisica o funzionale, fermo restando la prevalente destinazione ad attrezzature e spazi di uso collettivo, sono programmati nel POC.

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) a monte della ferrovia, alcuni ambiti di frangia del tessuto urbano in prospicenza delle dorsali ambientali del Torrente Marano e del Rio Melo ed un ambito individuato nella zona del "Paese" e specificatamente dal complesso delle aree di "Piazza Unità".

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.

Negli ambiti da riqualificare di cui alla lettera b) del punto 2, gli interventi devono perseguire:

- per quelli in prospicenza delle dorsali ambientali del Torrente Marano e del Rio Melo, il riordino urbanistico e la mitigazione ambientale delle funzioni esistenti, senza significativi aumenti del carico urbanistico; in particolare deve essere progettato un margine ordinato e qualificato dell'urbano rispetto alle aree perifluviali, e devono essere valorizzate le residue visuali verso il corso d'acqua;
- per quello individuato nella zona del "Paese", il riordino e la riqualificazione urbanistica del grande "vuoto urbano" al fine di costituire un nuovo luogo di aggregazione sociale attraverso l'insediamento di funzioni pubbliche in nuovi edifici da realizzare e l'uso temporaneo di tali strutture per iniziative culturali, mantenendo comunque il carattere di "vuoto urbano" per parcheggio e mercato.

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.;
- per le attività e funzioni previste dall'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici previgenti al PSC, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n. 20 del 31/01/2006 per l'ambito indicato con il n. ❷ al successivo punto 8, entro il limite delle capacità insediative massime previste dall'Accordo medesimo.

Per gli ambiti di cui alla lettera b) del punto 2 sono da prevedersi di norma interventi senza incremento delle densità edilizie presistenti. In sede di POC possono essere previsti, ove necessario, interventi anche ad incremento dell'edificazione esistente nei limiti del 10%, purché condizionati e funzionali al perseguimento degli obiettivi di riordino e valorizzazione di cui al punto 3, ad eccezione dell'ambito individuato nella zona del "Paese" (indicato con il n. ❿ al successivo punto 8) nel quale sono previsti incrementi della densità edilizia preesistente nei seguenti limiti:

- mq. 8.600 di Sue complessiva per funzioni relative a servizi socio sanitari, a direzionale, a pubblici esercizi e commercio, a servizi comunali (compresi circa 2.600 mq. di Sue per piazza coperta, portici e gallerie) e a residenza;
- mq.11.000 di Sue complessiva per parcheggi interrati;

ed a fronte della realizzazione e cessione gratuita al patrimonio pubblico sulle aree di "Piazza Unità" del nuovo arredo della piazza stessa, di una quota di parcheggio interrato, di spazi per servizi comunali e della "piazza coperta".

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 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 Sopraintendenza 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 zona 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 obbiettivi precisati al punto 3.

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

❶. Ambito colonie zona Nord

- 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.

❷. Ambito colonia Reggiana

- favorire il riuso della colonia Reggiana attraverso la riconversione in attività ricettive turistiche a gestione unitaria;
- favorire la creazione, al di sopra della litoranea, di una nuova struttura dedicata ad attività ricettiva turistica di nuova concezione (RESORT) atta a rispondere a una diversificazione dei servizi e dell'ospitalità in grado di soddisfare la nuova domanda in atto e quella di tendenza e di destagionalizzazione delle attività turistiche;
- favorire la realizzazione di nuove dotazioni territoriali recuperando le attuali aree libere;
- razionalizzare e migliorare la viabilità di accesso e di contorno.

❸. 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;

❹. 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.

❺. 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.

❻. 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.

❼. Ambito viale Tortona

- favorire la razionalizzazione delle attività ai fini di un'integrazione e complementarietà fra le stesse;
- perseguire la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici della struttura tecnologica esistente e delle aree per la sosta e la mobilità;
- mantenere a parcheggio l'area a ciò attualmente destinata migliorandone la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'impianto di alberature;
- prevedere interventi che favoriscano il mantenimento della permeabilità dei suoli esistenti.

❽. Ambito viale Flaminia

- favorire la riqualificazione della struttura dell'impianto sportivo anche attraverso la creazione di servizi complementare all'offerta sportiva;
- favorire la razionalizzazione delle attività ai fini di un'integrazione e complementarietà fra le stesse;
- realizzare una cortina di verde al contorno per mitigare l'impatto visivo delle esistenti recinzioni costituite da pannelli di calcestruzzo;
- perseguire la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici della struttura tecnologica esistente e delle aree per la sosta e la mobilità;
- prevedere interventi che favoriscano il mantenimento della permeabilità dei suoli esistenti.

❾. Ambito viale Veneto

- perseguire la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti esistenti e delle aree per la sosta e la mobilità;
- incrementare la dotazione di verde privato e aumentare la superficie permeabile;
- razionalizzare e migliorare la viabilità di accesso e al contorno.

❿. Ambito delle aree di Piazza Unità

- prevedere il riassetto urbanistico ed edilizio del grande “vuoto urbano” costituito dal complesso delle aree di “Piazza Unità”;
- edificazione di nuovi edifici, al fine di costituire un nuovo luogo di aggregazione sociale attraverso l’insediamento di funzioni pubbliche e l’uso delle strutture pubbliche per iniziative culturali;
- mantenere comunque il carattere di “vuoto urbano” per parcheggio e mercato;
- razionalizzare e migliorare la viabilità di accesso e al contorno;
- individuare, complessivamente, le opere da realizzare sulle aree di “Piazza Unità” e da cedere gratuitamente al patrimonio pubblico, quali un nuovo arredo della piazza stessa, una quota di parcheggio interrato, degli spazi per servizi comunali e una “piazza coperta”.

Art. 4.5 Ambiti specializzati per attività produttive

1. ***Definizione.*** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati.

2. ***Determinazioni del PSC***. Il PSC individua ambiti specializzati per attività produttive per un totale di 69,21 ettari.

3. ***Obiettivi da perseguire***. Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell’apparato produttivo locale;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- la qualificazione delle aree come aree ecologicamente attrezzate, attraverso il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

4. ***Destinazioni d’uso***. Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, anche distinguendo, se del caso, fra zone prettamente manifatturiere e zone miste manifatturiere-terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- per quanto riguarda le attività commerciali, fatte salve quelle eventualmente già in essere, è ammissibile esclusivamente il nuovo insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, nonché il commercio all’ingrosso;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è

ammessa inoltre nelle unità immobiliari già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;

- le attività turistiche ricettive non sono ammesse.

5. ***Capacità insediativa***. La capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementata essenzialmente dal completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.

6. ***Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali***. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione, tenuto conto ove necessario delle limitazioni contenute nell'articolo 2.7, sono disciplinati dal RUE e avvengono di norma per intervento diretto; è tuttavia possibile prevedere e disciplinare nel POC specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza, in deroga alle disposizioni ordinarie del RUE.

Fatte salve le aree in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano fino alla scadenza delle relative convenzioni i parametri definiti dal rispettivo PUA, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali, anche distinguendo le zone a diversa densità media, comunque nel rispetto, nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione o ampliamento, dei seguenti :

- Q max = 60% della SF;
- UF max = 0,7 mq./mq.;
- SP min = 10% della SF.

Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi nel rispetto dei seguenti parametri medi per ciascun ambito:

- UF max = 0,5 mq./mq.;
- SP min = 50% della SF.

Nelle unità edilizie a tipologia residenziale ricadenti negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi che, pur consolidando tali presenze, non incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.

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.

3. ***Accordi territoriali***. Eventuali interventi comportanti rilevante trasformazione o sviluppo dei poli funzionali sono definiti sulla base di Accordi territoriali fra il Comune di Riccione, la Provincia di Rimini e gli eventuali altri Comuni interessati. In assenza di accordi territoriali si applicano le disposizioni dei punti seguenti.

4. ***Aeroporto***. il PSC persegue il potenziamento dell'aeroporto di Rimini - San Marino nel suo ruolo Internazionale e come parte del sistema aeroportuale Emiliano - Romagnolo, consentendo e favorendo, nei limiti del territorio di propria competenza, interventi di adeguamento tecnologico, di ampliamento dei servizi interportuali e delle condizioni di accessibilità territoriale.

Gli interventi si attuano sulla base delle norme statali vigenti.

5. ***Polo dei parchi tematici e ricreativi di grande attrazione***.

Riguardo al polo dei parchi tematici e ricreativi di grande attrazione, il PSC individua i seguenti obiettivi:

- contribuire a destagionalizzare l'attività del sistema turistico costiero e di diversificare l'utenza turistica;
- razionalizzare e migliorare la viabilità di accesso e al contorno;
- prevedere, al fine di migliorare la funzionalità e favorire la permanenza a Riccione degli utenti delle strutture dei parchi esistenti, la nuova realizzazione di una specifica struttura ricettiva alberghiera di cui alla L.R. n. 16 del 28/07/2004.

La superficie territoriale individuata dal PSC come polo funzionale interessa 45,7 ettari, di cui 20,7 destinati a parcheggi e a parco pubblico periurbano collinare.

Gli interventi attuabili sono disciplinati dai PUA vigenti, che prevedono una capacità edificatoria complessiva di 27.600 mq. circa. In sede di POC possono essere concordate e definite variazioni o integrazioni dei PUA vigenti, purché finalizzate agli obiettivi suddetti e comunque nei limiti di una capacità edificatoria complessiva massima dell'intero polo, pari a 40.000 mq. di Sue, comprensiva della quantità, pari a 3.000 mq., prevista per la struttura ricettiva alberghiera sopra indicata.

Il PSC stabilisce inoltre, per la struttura ricettiva alberghiera di cui sopra, che la capacità edificatoria complessiva massima, pari a 3.000 mq., equivale all'entità massima dei

potenziali diritti edificatori riconoscibili alla proprietà dell'intera superficie territoriale interessata dalla struttura ricettiva, pari a comunque non meno di 94.400 mq., stabilendo altresì, nello specifico caso, che tali diritti sono utilizzabili esclusivamente per la destinazione ricettiva e che non si applicano inoltre le disposizioni relative ai diritti edificatori privati contenute nei precedenti articoli 3.6 e 3.7.

Il POC stabilisce all'interno della capacità edificatoria complessiva massima, pari a 3.000 mq. di Sue, i modi di realizzazione di tale struttura ricettiva alberghiera mediante la formazione di un PUA che individui:

- la Sue complessiva, la quale deve essere utilizzata esclusivamente per usi ricettivi alberghieri di cui al comma1, dell'art. 5, della L.R. n. 16 del 28/07/2004;
- la superficie fondiaria delle aree da associare agli immobili esistenti e di progetto pari ad un massimo di 7.000 mq.;
- la superficie minima complessiva, comunque non meno di 87.400 mq., delle aree da cedere al patrimonio pubblico per la realizzazione delle infrastrutture per la mobilità e di eventuali opere per la mitigazione degli impatti negativi generati dalle infrastrutture stesse e di quelle da destinare esclusivamente a dotazioni territoriali (principalmente a parco pubblico periurbano collinare);
- la quantificazione delle dotazioni territoriali da realizzare direttamente dai soggetti attuatori;
- le opere per la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, generati dalle infrastrutture esistenti e di previsione per la mobilità e la sosta, sugli immobili esistenti e di progetto, privilegiando comunque interventi che limitino al minimo l'impermeabilità del suolo e favoriscano la messa a dimora di nuovi impianti arborei.

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 obbiettivi:

- 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.

L'area individuata, con specifica grafia, all'interno del polo funzionale dell'arenile e definita come "porzioni destinabili esclusivamente a dotazioni territoriali" è destinata per l'ampliamento della darsena di levante del "porto turistico". Per tale area il POC disciplina gli interventi infrastrutturali ed edilizi e gli usi ammissibili, anche in rapporto sia al "Piano dell'Arenile", sia all'eventuale "Piano Regolatore Portuale" di cui all'art. 5, della L. 84/1994 e all'art.2, della L.R. 11/1983 ed altresì in conformità a tutte le norme che disciplinano le materie portuali, demaniali e doganali per un porto di interesse comunale.

TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 4.7 Ambiti per nuovi insediamenti urbani

1. ***Definizione***. Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono costituiti dalle parti del territorio che potenzialmente potrebbero essere interessati da previsioni di trasformazione intensiva in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano.

2. ***Determinazioni del PSC***. Il PSC individua nella Tav. 3 ambiti per nuovi insediamenti urbani per una superficie territoriale complessiva pari a circa 141 ettari.

Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani il PSC individua tre tipologie di aree:

a) porzioni utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per i relativi spazi per attrezzature e spazi collettivi;

b) porzioni utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi;

c) porzioni che, in quanto soggette a vincoli sostanziali all'edificazione per disposizioni legislative o regolamentari sovraordinate al PSC saranno utilizzabili esclusivamente per opere di urbanizzazione e come dotazioni ecologiche e ambientali; la esatta perimetrazione di tali porzioni può modificarsi in applicazione di specifiche disposizioni dell'art. 3.13.

Le porzioni di cui alla precedente lettera a) sono così distribuite:

- nella zona nord-ovest del territorio comunale (zona S.Lorenzo) 37,5 ettari;
- nella zona centrale (presso i Viali Berlinguer e Venezia) 62 ettari;
- nella zona sud-est (zona Fontanelle) 34 ettari.

3. ***Obiettivi da perseguire***. Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
- la progressiva realizzazione di un ampio parco pubblico urbano nella zona della collina.

4. ***Destinazioni d'uso***. Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private complementari e compatibili con la funzione residenziale. Il POC definisce per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA, quest'ultima potrà essere stabilita entro il valore massimo del 30% della capacità edificatoria del comparto.

Non sono ammissibili strutture commerciali medio-grandi e grandi.

5. ***Capacità insediativa***. La capacità insediativa massima realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani è stabilita all'art. 3.2 in circa 190.135 mq di Sue, ed è dimensionata ai fini dell'attuazione:

- dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti urbani;
- dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti negli ambiti urbani consolidati e che si intende acquisire per essere destinate ad attrezzature e spazi collettivi, di cui agli artt. 4.2 e 4.3;
- dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti nel territorio rurale e che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di parchi periurbani e fluviali, ovvero per dotazioni ecologiche o territoriali, di cui all'art. 3.6 punto 5 lettera C);
- della capacità edificatoria riservata all'Amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata, di cui all'art. 3.2 punto 3 lettera b).

La realizzazione della capacità insediativa massima di cui sopra non richiede necessariamente l'utilizzazione e trasformazione urbanistica di tutte le aree ricomprese negli ambiti di cui al presente articolo, la cui utilizzazione urbana deve pertanto intendersi solo potenziale.

La capacità insediativa massima di cui sopra potrà essere distribuita dal POC entro i seguenti limiti:

- ambiti nella zona nord-ovest del territorio comunale (S.Lorenzo): da un minimo di 80.000 a un massimo di circa 97.000 mq.;
- ambiti nella zona centrale (presso i Viali Berlinguer, Arezzo e Venezia): da un minimo di 45.000 a un massimo di circa 57.000 mq.;
- ambiti nella zona sud-est (Fontanelle) da un minimo di 30.000 a un massimo di circa 49.000 mq.

6 ***Modalità di attuazione: direttive al POC e al RUE***. Gli ambiti per nuovi insediamenti si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC, il quale:

- stabilisce quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità ed eventualmente individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione, che di norma dovranno comprendere anche porzioni di ambiti diversi dai quali trasferire i relativi diritti edilficatori;

- per ciascun comparto individuato, stabilisce la capacità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori e quella riservata all'Amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata;
- 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;
- stabilisce la quota massima di superficie che può essere destinata a pertinenza privata degli edifici (superficie fondiaria), 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;
- può eventualmente stabilire la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso.

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

Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione, nonché quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA, dopo la scadenza della relativa convenzione.

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

a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori;

b) le superfici fondiarie, distinte da quelle precedenti, nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC e attribuita all'Amministrazione comunale;

c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

d) 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;

e) 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), d) ed e).

8. ***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 i seguenti parametri ambientali:

a) nelle porzioni utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti per la residenza e i servizi, nonché per i relativi spazi per attrezzature e spazi collettivi:

- SP minima = 20% della ST;
- UF medio (calcolato sull'insieme delle superfici fondiarie individuate nel PUA) orientativamente circa 0,8 mq/mq e comunque non inferiore a 0,6 mq./mq. (ovvero Indice di associazione medio di 1,25 e comunque non superiore a 1,65);
- H max = 4 piani fuori terra;
- quota minima di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi: 12 mq. per ogni nuovo abitante insediabile;

b) nelle porzioni utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi:

- SP minima pari al 60% della ST;
- H max = 2 piani fuori terra;

c) nelle porzioni soggette a vincoli sostanziali all'edificazione di cui al precedente punto 2, lettera c) saranno realizzabili esclusivamente sistemazioni a verde non attrezzato per la fruizione, nonché parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria.

9. ***Condizioni di infrastrutturazione generale per la sostenibilità dei nuovi insediamenti***. Considerando che la principale criticità che limita la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti consiste nel maggior carico di mobilità indotta sulla rete viaria, che tale criticità è destinata a risolversi in relazione alla entrata in esercizio della nuova S.S. 16 in affiancamento all'Autostrada A-14, e che in particolare il tratto di nuova S.S. 16 destinato a migliorare in modo sostanziale la sostenibilità dei nuovi carichi urbanistici previsti a Riccione è quello previsto e già progettato dalla "Variante S.Lorenzo" al comune di Misano, si definiscono le seguenti condizioni per l'attuazione dei nuovi carichi insediativi al fine di assicurare la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:

- fino alla entrata in esercizio del tronco della nuova S.S. 16 in affiancamento all'Autostrada A-14 dalla "Variante S.Lorenzo" al comune di Misano, il POC potrà programmare l'attuazione nell'insieme degli ambiti per nuovi insediamenti urbani per una capacità insediativa massima di mq. 80.000.

10. ***Indirizzi e prescrizioni particolari per ciascun ambito.*** Per ciascun gruppo di ambiti individuati come S. Lorenzo, viali Berlinguer-Arezzo-Venezia e Fontanelle, si specificano i seguenti obiettivi, prestazioni e prescrizioni a cui il POC deve attenersi, oltre a quelli generali richiamati nell'art. 4.7 punto 3:

Zona San Lorenzo:

- definizione e realizzazione della ricucitura del sistema urbano attraverso il disegno dei nuovi ambiti;
- completamento del polo scolastico;

- mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti esistenti;
- favorire la riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti attraverso la creazione di dotazioni territoriali di nuovo impianto;
- razionalizzare e migliorare la viabilità di accesso e al contorno dei nuovi comparti e dell'urbanizzato esistente;
- valorizzazione del rapporto corsi d'acqua-insediamenti.

Zona viali Berlinguer-Arezzo-Venezia:

- definizione della ricucitura del sistema urbano attraverso il disegno dei nuovi ambiti;
- mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti esistenti;
- favorire la riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti attraverso la creazione di dotazioni territoriali di nuovo impianto;
- favorire la realizzazione di barriere e/o terrapieni alberati per la schermatura del rumore e degli inquinamenti determinati dalla viabilità principale;
- valorizzazione del rapporto corsi d'acqua-insediamenti.

Zona Fontanelle:

- definizione di nuovi ambiti con un disegno armonico e coordinato con l'attuale perimetro dell'urbanizzato;
- potenziamento delle dotazioni per attrezzature scolastiche;
- mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici dei nuovi insediamenti ivi comprese le aree di sosta e per la mobilità;
- favorire la realizzazione di barriere e/o terrapieni alberati per la schermatura dal rumore determinato dalla viabilità principale;
- favorire l'arretramento degli edifici dalle fonti di rumore e di inquinamento veicolare.

Art. 4.8 Ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente

1. ***Determinazioni del PSC***. Fra gli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nella Tav. 3 sono espressamente individuati particolari ambiti, per una superficie territoriale complessiva pari a 8,52 ettari, che interessano aree già previste come zone di espansione residenziale nel PRG pre-vigente e successive varianti. Nei medesimi ambiti sono altresì individuate le porzioni, di aree, interessate da vincoli infrastrutturali da destinare a dotazioni ecologiche ed ambientali finalizzate alla mitigazione degli impatti negativi delle relative infrastrutture.

Tali ambiti possono essere attuati applicando le previgenti disposizioni del PRG, e in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti articoli 3.4, 3.6, 3.7 e 4.7, a condizione che i PUA siano già approvati, ovvero siano presentati al Comune per l'approvazione, comprensivi di tutti gli

elaborati prescritti, entro un anno dall'approvazione del PSC. In difetto, trascorso tale periodo, gli ambiti sono attuabili secondo le disposizioni del PSC, e in particolare degli articoli sopracitati.

La capacità insediativa di tali ambiti, se attuati applicando le disposizioni del PRG pre-vigente, è quella definita all'art. 3.2, punto 2 lettera b).

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 riperimetrazione 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 della aree necessarie alla realizzazione del parco urbano di cui al precedente alinea, al trasferimento di strutture alberghiere prevalentemente marginali che vogliano 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 interrate): 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%.

Art. 4.10 Nuovi ambiti specializzati per attività produttive

1. ***Definizione.*** I nuovi ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio destinate ad essere urbanizzate per l'insediamento di attività produttive e di una struttura ricettiva all'aria aperta.

2. ***Determinazioni del PSC***. Il PSC individua nuovi ambiti specializzati per attività produttive per un totale di circa 32,55 ettari. La capacità insediativa massima è pari a circa 41.495 mq. di Sue, in tali ambiti, con specifica grafia, sono indicati:

a) le aree di nuovi insediamenti per attività produttive;

b) le aree di nuovi insediamenti per attività produttive previsti dal PRG previgente e riconfermati, di cui ai successivi punti 7 e 8;

c) le aree di un nuovo insediamento per una struttura ricettiva all'aria aperta;

d) le porzioni di aree da destinare esclusivamente a nuove dotazioni territoriali..

3. ***Obiettivi da perseguire***. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive e ricettive all'aria aperta il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:

a) in quelli per i nuovi insediamenti per attività produttive:

- mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- realizzazione di insediamenti qualificati, atti ad assumere le caratteristiche di aree ecologicamente attrezzate;

b) in quello per un nuovo insediamento di una struttura ricettiva all'aria aperta:

- mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici derivanti dal nuovo insediamento, mediante specifico progetto di recupero e valorizzazione ambientale per la realizzazione di spazi pubblici a verde e percorsi lungofiume, ovvero dotazioni ecologiche ed ambientali, redatto anche in relazione agli obiettivi di formazione e fruizione delle "dorsali ambientali" di cui all'art. 3.9, e cessione gratuita, alla collettività di tali aree, così come previsto al precedente art. 3.6, punto 5, lettera C);
- previsione di interventi ammissibili nel rispetto dell'art. 22 del PTCP:
- realizzazione di nuove dotazioni territoriali, compreso un "parcheggio periferico".

4. ***Destinazioni d'uso***. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nel PUA fra quelle produttive manifatturiere e di servizio. Non sono ammesse attività commerciali o attività ricettive; la residenza è ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale. Nel nuovo ambito specializzato per una nuova struttura ricettiva all'aria aperta costituita da un campeggio, di cui all'art. 4, punto 7, lett. a) della L.R. 16/2004 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità). le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nel PUA fra quelle indicate all'art. 6 della citata Legge.

5. ***Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali.*** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive e ricettive all'aria aperta gli interventi consentiti si attuano sulla base della programmazione temporale del POC, previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:

a) in quelli per i nuovi insediamenti per attività produttive:

- capacità insediativa massima realizzabile nelle aree di nuovi insediamenti per attività produttive, pari ad una quota parte di quella stabilita al precedente punto 2 e dimensionata ai fini dell'attuazione:
  - dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti per attività produttive;
  - dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti negli ambiti urbani consolidati e che si intende acquisire per essere destinate ad attrezzature e spazi collettivi, di cui agli artt. 4.2, se stabilito dal POC;
  - dei diritti edificatori attribuiti alle aree ricadenti nel territorio rurale e che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di parchi

periurbani e fluviali, ovvero per dotazioni ecologiche o territoriali, di cui all'art. 3.6 punto 5 lettera C), se stabilito dal POC;

- della capacità edificatoria riservata all'Amministrazione comunale per interventi di edilizia per attività ed attrezzature di pubblica utilità, se stabilito dal POC;

e comunque nel rispetto dei seguenti specifici parametri edilizi ed ambientali:

- UT max = 0,30 mq,/mq.;
- SP min = 20% della ST;

- individuazione e realizzazione delle Dotazioni Territoriali nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 3.4, punto 8, delle presenti norme.

b) in quello per un nuovo insediamento di una struttura ricettiva all'aria aperta:

- capacità insediativa massima pari a mq. 4.500 di Sue a destinazione "campeggio", intendendosi comprese in tale definizione tutte le strutture così come definite anche nella D.G.R. n. 2150 del 2/11/2004, che principalmente si suddividono ed elencano come di di seguito:
  - mq. 2.500 di Sue massima per fornire servizi di ricezione, di comodo e utilità per gli ospiti e per le installazioni "igienico sanitarie" e tecniche;
  - mq. 500 di Sue massima per le eventuali "unità abitative";
  - mq. 1.500 di Sue massima per le attività ricreative e sportive coperte ed altresì per usi commerciali e di pubblico esercizio di servizio esclusivo al "campeggio";
- SP min = 70% della ST;
- individuazione delle opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale, delle superfici da destinare ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 3.4, punto 7 in rapporto alla capacità edificatoria complessiva prevista che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori e successivamente cedute gratuitamente al patrimonio Comunale, ovvero esplicitazione delle prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;
- realizzazione di nuove dotazioni ecologiche ambientali al servizio dell'ambiente urbano nella forma di un parcheggio periferico (di circa mq. 16.000 di superficie territoriale) funzionale alla riduzione della domanda di sosta negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici, (del tipo di quelli individuati al successivo articolo 4.15, punto 5, lett. d)) con la condizione che il progetto preveda una sistemazione qualificata dal punto di vista paesaggistico, con piantumazioni di alberi ad alto fusto ed escluda estese impermeabilizzazioni del suolo;

- redazione di specifico progetto di recupero e valorizzazione ambientale per la realizzazione di spazi pubblici a verde e percorsi lungofiume, ovvero dotazioni ecologiche ed ambientali per la mitigazione di impatti negativi di infrastrutture esistenti e di previsione individuate dal PSC nel Territorio Rurale adiacente, redatto anche in relazione agli obiettivi di formazione e fruizione delle “dorsali ambientali” di cui all’art. 3.9, e successiva cessione gratuita al patrimonio Comunale, così come previsto al precedente art. 3.6, punto 5, lettera C), delle porzioni di aree interessate dal progetto medesimo e da ricomprendere nel PUA del nuovo insediamento di cui alla presente lettera b);
- realizzazione degli interventi e delle opere di qualsiasi genere eventualmente ricadenti nelle aree di rispetto dai punti di captazione acquedottistica, di cui all’art. 2.4, punto 1, lettera c) ed utilizzo delle aree medesime nel rispetto delle norme riportate allo stesso precedente articolo 2.4.
- Il PSC stabilisce che:
  - la capacità insediativa massima pari a mq. 4.500 di Sue, di cui sopra, comprende ed equivale all’entità massima dei potenziali diritti edificatori riconoscibili alla proprietà delle aree, sulle quali è realizzabile il nuovo insediamento per una struttura ricettiva all’aria aperta e di quelle indicate per la realizzazione delle prescritte dotazioni territoriali, ecologiche ed ambientali individuate dal PSC nel Territorio Rurale adiacente e del "parcheggio periferico", se comprese nel comparto attuativo;
  - nello specifico caso, i diritti edificatori riconoscibili alla proprietà delle aree in oggetto, comprese quelle nel Territorio Rurale, sono utilizzabili esclusivamente per le funzioni ricettive nella struttura ricettiva all’aria aperta.

Il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi diretti attuabili sugli immobili preesistenti in attesa degli interventi di nuova urbanizzazione e quelli attuabili successivamente al completamento dei PUA e alla scadenza della relativa convenzione.

6. ***Condizioni di infrastrutturazione generale per la sostenibilità****.* Si assume:

- che la sostenibilità del nuovo insediamento di una struttura ricettiva all’aria aperta risulta critica essenzialmente in relazione al maggior carico di mobilità indotta sulla rete viaria;
- che la sostenibilità dei nuovi carichi urbanistici previsti nella zona sud è destinata a migliorare in modo sostanziale in relazione alla entrata in esercizio della nuova S.S. 16 in affiancamento all’Autostrada A-14;
- che in particolare la criticità individuata è destinata a risolversi compiutamente in relazione alla entrata in esercizio della nuova strada, in variante alla provinciale Riccione-Tavoleto, di collegamento alla nuova S.S. 16.

Si definiscono pertanto le seguenti condizioni per l’attuazione del nuovo insediamento al fine di assicurarne la sostenibilità ambientale ai sensi dell’art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:

- il POC potrà programmare l'avvio dell'attuazione del nuovo insediamento di una struttura ricettiva all'aria aperta solo contestualmente alla realizzazione della variante alla strada Riccione–Tavoleto, intendendosi che l'approvazione del PUA è subordinata al preventivo avvio dei lavori di realizzazione della Variante, ovvero al fatto che la realizzazione di un tratto funzionale della variante sia compresa fra gli obblighi convenzionali a carico dei soggetti attuatori del PUA stesso.

7. L'ambito specializzato per nuove attività produttive in località Raibano a confine con il comune di Misano è attuabile anche in deroga alle disposizioni di cui al punto 5, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di cui all'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia n.1 del 7/01/2002.

8. L'ambito specializzato per nuove attività produttive interessato dalle Varianti al PRG approvate con delibere di Giunta Provinciale n. 84, del 14/04/2004 e di Consiglio Comunale n. 96 del 9/11/2005 e dal relativo piano particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 22/04/2004 e variato con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 9/11/2005 è attuabile anche in deroga alle disposizioni di cui al punto 5, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di cui al suddetto provvedimento urbanistico.

Art. 4.11 Nuovo polo funzionale

1. ***Definizione.*** Il nuovo polo per attività commerciali e terziarie è quella parte di territorio destinata ad essere urbanizzata per l'insediamento delle attività commerciali e terziarie.

2. ***Determinazioni del PSC.*** Il PSC individua l'ambito per le attività commerciali e terziarie per un totale di circa 11,37 ettari.

3. ***Obbiettivi da perseguire.*** Nel nuovo ambito specializzato per attività commerciali e terziarie il POC dovrà perseguire i seguenti obbiettivi:

- diversificazione dell'offerta commerciale del territorio comunale per migliorare il servizio all'utenza;
- mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti e delle aree per la mobilità e la sosta;
- riduzione degli impatti altrimenti prevedibili nella zona di via Berlinguer nel caso fosse confermata la dislocazione precedentemente prevista;
- adeguamento della viabilità di accesso e di penetrazione nella zona sud.

4. ***Destinazioni d'uso***. Nell'ambito del nuovo polo funzionale, le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nel PUA fra quelle commerciali, terziarie e di servizio. Non sono ammesse attività produttive e ricettive, la residenza è ammessa solo in quanto pertinenza e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale.

5. ***Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali.*** Nell'ambito del nuovo polo funzionale gli interventi si attuano sulla base della programmazione temporale del POC, previa approvazione del PUA, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi e ambientali:

- UT max = 0,30 mq./mq.;
- SP min = 20% della ST;
- rispetto delle disposizioni contenute nei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5/07/1999, n° 14" di cui alla delibera del C.R. del 23/09/1999, n° 1253 con particolare riferimento al punto "5.2.3 - Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali" per le eventuali opere da realizzarsi nelle aree di rispetto dei punti di captazione acquedottistica di cui all'art. 2.4 punto 1.

6. ***Condizioni di infrastrutturazione generale per la sostenibilità***. Si assume:

- che la sostenibilità del nuovo polo funzionale 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 della nuova strada in variante alla provinciale Riccione-Tavoleto.

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:

- il POC potrà programmare l'avvio dell'attuazione del nuovo polo funzionale solo contestualmente alla realizzazione della variante alla strada Riccione –Tavoleto, intendendosi che l'approvazione del PUA è subordinata al preventivo avvio dei lavori di realizzazione della Variante, ovvero al fatto che la realizzazione della variante sia compresa fra gli obblighi convenzionali a carico dei soggetti attuatori del PUA stesso.

Art. 4.12 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui agli artt. 4.7, 4.8, 4.9 e 4.10 ed altresì per il "Nuovo polo funzionale", di cui all'art. 4.11, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.

2. Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e delle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora i livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A

questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla L. R. 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05.

4. Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PSC (parte B del Quadro Conoscitivo), che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Il POC, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti (*e per il nuovo polo funzionale*,) di cui al punto 1, 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 PUA o il progetto di intervento devono essere accompagnati dalle indagini geotecniche ai sensi di legge e delle disposizioni del RUE.

5. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche. I collettori delle acque bianche dovranno, ove possibile, convergere direttamente in acque superficiali. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che, ai sensi dell'art 11, comma 1 e 3, lettera a), delle norme del Piano Stralcio, negli interventi attuabili attraverso piani urbanistici attuativi, venga effettuata la raccolta delle acque meteoriche in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 mc. per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata; gli invasi di laminazione possono avere capacità inferiore, o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio che documenti le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto alle caratteristiche e alla capacità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori;

  Il rilascio graduale delle acque degli invasi nei corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto

d'acqua dovrà avvenire con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente.

- che l'officiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione, si deve intendere:

- che la firma della convenzione può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa;
- che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

6. In sede di elaborazione del POC, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente assicurato che le suddette condizioni possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

TERRITORIO RURALE

Art. 4.13 Articolazione del territorio rurale: determinazioni del PSC

1. Il PTCP della Provincia di Rimini, effettuando “una prima individuazione degli ambiti del territorio rurale” come richiesto dalla L.R. 20/2000 art. A-16 comma 2, ossia secondo le tre tipologie fondamentali di ambiti di cui agli artt. A-18, A-19 e A-20 della L.R. 20/2000 (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e ambiti agricoli periurbani), ferme restando le particolari discipline di tutela riguardanti specifiche porzioni di valore naturale e ambientale, indica il territorio rurale del Comune di Riccione in parte come “ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” (la porzione ricadente nel sistema collinare e quella di cui all’art. 20 del PTCP) e in parte come “ambiti agricoli periurbani”.

Il PSC di Riccione, in applicazione dell’art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, confermando le determinazioni della Provincia, articola il territorio rurale in due ambiti:

- l’ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all’art. A-18. della L.R. 20/2000;
- l’ambito agricolo periurbano di cui all’art. A-20. della L.R. 20/2000.

2. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale:

a) gli alvei fluviali, disciplinati dall’art. 2.6;

b) i principali nuclei costituiti da gruppi accorpati di edifici prevalentemente residenziali;

c) porzioni prioritariamente da acquisire al patrimonio Pubblico, o già acquisite e da sistemare a spazi pubblici a verde e percorsi lungofiume per attrezzature, spazi collettivi e strutture ricreative per il tempo libero o altre dotazioni territoriali, ovvero per dotazioni ecologiche (nei limiti consentiti dalle specifiche tutele e/o previsioni del PTCP) di cui all’art. 3.6, punto 5, lettera C)

d) porzioni prioritariamente da acquisire al patrimonio Pubblico con procedure di perequazione il cui utilizzo è finalizzato alla mitigazione degli impatti negativi delle infrastrutture ed alla riduzione dell’inquinamento elettromagnetico (fasce di rispetto degli elettrodotti da 132 kv ai sensi dell’art. 13 della L.R. 30/2000) di cui all’art. 3.6, punto 5, lettera C); la esatta perimetrazione di tali porzioni può modificarsi in applicazione di specifiche disposizioni dell’art. 3.13;

e) aree per possibili localizzazioni di dotazioni ecologiche: parcheggi periferici funzionali alla riduzione della domanda di sosta nelle zone della fascia a mare.

Art. 4.14 Valenze ambientali del territorio rurale e obiettivi del PSC

1. Il territorio rurale del comune di Riccione, per la sua ridotta estensione e per essere costituito da lembi di territorio fortemente compenetrati dentro o a ridosso del sistema insediativo e del fascio infrastrutturale adriatico, nei quali l'agricoltura riveste ormai un ruolomarginale, si caratterizza principalmente per la funzione di cornice, a salvaguardia dell'abitato e a valorizzazione paesaggistica dei tessuti urbani, con i quali interagisce in modo plurimo:

- in termini di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- in termini di relazioni paesaggistiche, basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
- in termini di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

2. Il PSC assume come obiettivi per il territorio rurale, sui quali impostare le disposizioni regolamentari del RUE:

- la tutela idrogeologica, sia attraverso il mantenimento delle attività agricole ove sono ancora presenti e sono compatibili, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari dell'Autorità di Bacino;
- il mantenimento delle residue attività agricole secondo modelli colturali compatibili con la prossimità alle zone urbane e favorendo la complementarità con attività di offerta di servizi ricreativi e turistici;
- l'allontanamento o superamento delle attività agricole meno compatibili con la stretta vicinanza alle zone urbane, quali ad esempio le attività zootecniche o le coltivazioni che implicano un forte ricorso a prodotti chimici;
- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- il riuso del patrimonio costruito, storico e non, non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni (residenziali, ricettive, agrituristiche e di turismo rurale, ricreative, assistenziali, ristorative e di animazione turistica, ecc.) compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili se di pregio storico-culturale e testimoniale e la tutela paesaggistica;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica;
- la conservazione e manutenzione della vegetazione di particolare interesse botanico e naturalistico e in particolare il miglioramento e la conservazione della vegetazione lungo i corsi d'acqua;

- la manutenzione delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle dorsali ambientali di cui all'art. 3.9.

Art. 4.15 Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale

1. Il RUE, nel disciplinare gli interventi edilizi ordinariamente ammissibili in ciascuno dei due ambiti del territorio rurale di cui al punto 1 dell'art. 4.13, e il POC nel disciplinare eventuali particolari interventi di valorizzazione economica e ambientale, si attengono alle disposizioni di cui alla L.R. 20/2000, integrate dalle seguenti direttive.

2. Non è ammessa le realizzazione di nuovi edifici, anche per funzioni agricole ad eccezione di quanto il RUE andrà a determinare per le aree poste all'interno delle perimetrazioni dei principali nuclei residenziali di cui all'art. 4.13 punto 2 lettera b).

3. Per quanto riguarda gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti:

a) per gli edifici esistenti soggetti a tutela in quanto riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, devono essere previste possibilità di riuso per nuove funzioni purché compatibili con la salvaguardia delle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali, con preferenza per funzioni residenziali o per attività di ristorazione ovvero offerta di servizi ricreativi e turistico-ricettivi;

b) per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, devono essere previste possibilità di recupero, nonché di limitato ampliamento esclusivamente se finalizzato all'adeguamento delle dotazioni tecnologiche e igieniche, per un ampio ventaglio di funzioni, purché compatibili con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche;

c) per gli edifici abitativi preesistenti, non soggetti a tutela, ricadenti nei nuclei residenziali di cui all'art. 4.13 punto 2 lettera b), possono essere previsti interventi di integrazione delle pertinenze, comunque nel limite massimo del 20% del volume dell'edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme; qualora si tratti di edifici abitativi unifamiliari di limitata superficie può anche essere ammesso l'ampliamento nella misura strettamente necessaria all'adeguamento dell'unica unità abitativa, ai sensi dell'art. A-21 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000;

d) le possibilità di ampliamento di cui alle precedenti lettere b) e c) sono comunque escluse per quegli edifici sui quali, posteriormente al 1985, siano stati effettuati ampliamenti in applicazione delle possibilità una tantum previste dal PRG previgente.

4. Per quanto riguarda le attivitàturistico-ricettive, ricreative e sportive in ambito rurale, gli interventi devono riguardare essenzialmente il riuso di edifici preesistenti; in connessione al riuso di edifici preesistenti il RUE può disciplinare la realizzazione di attrezzature sportive e

ricreative all'aria aperta, recinti, altri manufatti non configurabili come edifici, purché si tratti di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto paesaggistico.

5. Il POC può prevedere in territorio rurale:

a) in relazione agli obiettivi di formazione e fruizione delle "dorsali ambientali" di cui all'art. 3.9, specifici progetti di recupero e valorizzazione ambientale, nonché l'acquisizione di aree alla collettività per la realizzazione di spazi pubblici a verde e percorsi lungofiume, ovvero dotazioni ecologiche, con priorità per quelle individuate al tal fine di cui al precedente art. 4.13, punto 2, lettera c);

b) in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti di volta in volta competenti, agli eventuali Piani di settore e alle norme di tutela ambientale sovraordinate, la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, di impianti di emittenza radio-televisiva, di impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica;

c) al contorno delle grandi infrastrutture viarie esistenti e da realizzare, specifici progetti di ambientazione e di mitigazione dell'impatto paesaggistico delle infrastrutture stesse attraverso la modellazione del suolo e nuovi impianti arborei, nonché l'eventuale realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, o l'ampliamento di quelli esistenti e relative attività di servizio all'utenza ivi comprese quelle ristorative;

d) nelle aree orientativamente indicate nella Tav. 3 con i numeri 1, 2 e 3, la realizzazione di nuove dotazioni ecologiche ambientali al servizio dell'ambiente urbano nella forma di parcheggi periferici funzionali alla riduzione della domanda di sosta negli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici, a condizione che i progetti prevedano una sistemazione qualificata dal punto di vista paesaggistico, con piantumazioni di alberi ad alto fusto ed escludendo estese impermeabilizzazioni del suolo. Nelle aree di tali parcheggi periferici possono prevedersi attività di servizio ai veicoli ed all'utenza delle infrastrutture stesse. Nel caso dell'area orientativamente indicata con il n. 2, sia l'eventuale realizzazione di parcheggi, sia il dimensionamento e la qualificazione delle attività a servizio dei medesimi, dovranno essere preventivamente valutati di concerto con la Provincia e il Comune di Rimini, anche in relazione alle eventuali determinazioni assunte per la realizzazione di parcheggi a fini multipli nell'ambito dell'area aeroportuale.

6. Gli interventi riguardanti gli impianti fissi di telefonia mobile in territorio rurale sono disciplinati dal RUE, eventualmente accompagnato da specifico regolamento.

*******°°°°°°°°*******